

Naloga:

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

ID:

6505

Faza:

dopolnjen osnutek

Naročnik:

zasebni investitor

Pripravljaivec:

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.

**Marko
Podjavoršek**

Digitalno podpisano od Marko
Podjavoršek
DN: cn=Marko Podjavoršek, c=SI,
o=ZUM D.O.O.,
email=marko.podjavorsek@zum-mb.si
Datum: 2026.10.01 10:58:54 +02'00'

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:

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

**Mojca
Svečko**

Digitalno podpisano od Mojca
Svečko
DN: cn=Mojca Svečko, c=SI,
o=ZUM D.O.O.,
email=mojca.svecko@zum-mb.si
Datum: 2026.10.01 10:49:06 +02'00'

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:

september 2026

Sprejel:

Podatki o objavi:

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, 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 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, september 2026

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

Direktor:
Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.

**Mojca
Svečko**

Digitalno podpisano od Mojca
Svečko
DN: cn=Mojca Svečko, c=SI,
o=ZUM D.O.O.,
email=mojca.svecko@zum-mb.si
Datum: 2026.10.01 10:53:38 +02'00'

**Marko
Podjavoršek**

Digitalno podpisano od Marko
Podjavoršek
DN: cn=Marko Podjavoršek, c=SI,
o=ZUM D.O.O.,
email=marko.podjavorsek@zum-mb.si
Datum: 2026.10.01 10:59:43 +02'00'



A. ODLOK

dopolnjen osnutek
september 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 zahodnem delu vzhodnega 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 namestitve 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.

(4) Za dosedanjim sedmim odstavkom se doda nov deseti odstavek, ki se glasi:

»Pri gradnji objektov in naprav se izvajajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za prostoživeče živali. Če se po gradnji ureditve izkažejo kot past ali ovira, se z dodatnimi ukrepi ustrezno prilagodijo.«

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 vrto 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 izhode.«

(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 drugi odstavek nadomesti z novim drugim in tretjim odstavkom, 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,
- investor 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 investorjev, 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 zgradi 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 obdela 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
Datum:

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

B. GRAFIČNI DEL

KAZALO VSEBINE

št. karte	karta	merilo
-	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



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

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

Legenda:

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

Legenda izseka iz Ureditvene situacije :

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

*zaradi prenosa ureditvenih situacij iz OPPN in prvih SD OPPN iz koordinatnega sistema D48 v sistem D96 prihaja do razhajanj v mejah območij

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



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

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

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

Legenda:
meja območja SD OPPN

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

S-7

meja in oznaka območja enote urejanja prostora

DPA-1

meja in oznaka območja državnega prostorskega načrta

S-30/1

meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

območja stanovanj

SS

stanovanjske površine

SK

površine podeželskega naselja

območja centralnih dejavnosti

CU

osrednja območja centralnih dejavnosti

CD

druga območja centralnih dejavnosti

območja proizvodnih dejavnosti

IG

gospodarske cone

IK

površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

posebna območja

BT

površine za turizem

BC

športni centri

območja zelenih površin

ZS

površine za oddih, rekreacijo in šport

ZP

parki

ZD

druge urejene zelene površine

ZK

pokopališča

območja prometnih površin

PC

površine cest

E

območja energetske infrastrukture

O

območja okoljske infrastrukture

A

površine razpršene poselitve

Aa

površine razpršene poselitve

Ao

površine druge razpršene poselitve

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1

najboljša kmetijska zemljišča

K2

druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G

gozdna zemljišča

Gv

varovalni gozd

Gp

gozd s posebnim pomenom

OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

VC

celinske vode

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

LN

površine nadzemnega pridobivalnega prostora

LN_s

v sanaciji

PODATKI O GEDETSKI PODLAGI:

državna meja (GURS, 2. 9. 2016)

meja občine (GURS, 2. 9. 2016)

meja in ime katastrske občine (GURS, 12. 9. 2016)

kataster stavb (GURS, 12. 9. 2016)

meje in številka parcele iz zemljiško katastrskega prikaza (GURS, 12. 9. 2016)

DOBRAVA imena iz registra zemljepisnih imen - REZI5 (GURS, 2. 9. 2016)

Merilo:

1 : 5.000

ZUM

URBANIZEM

PLANIRANJE

PROJEKTIRANJE

d. o. o.

Pripravlja:

Naročnik:

Izdovalec:

Številka I.D.:

Številka D.N.:

Datum izdelave:

Občina Selnica ob Dravi

zasebni investitor

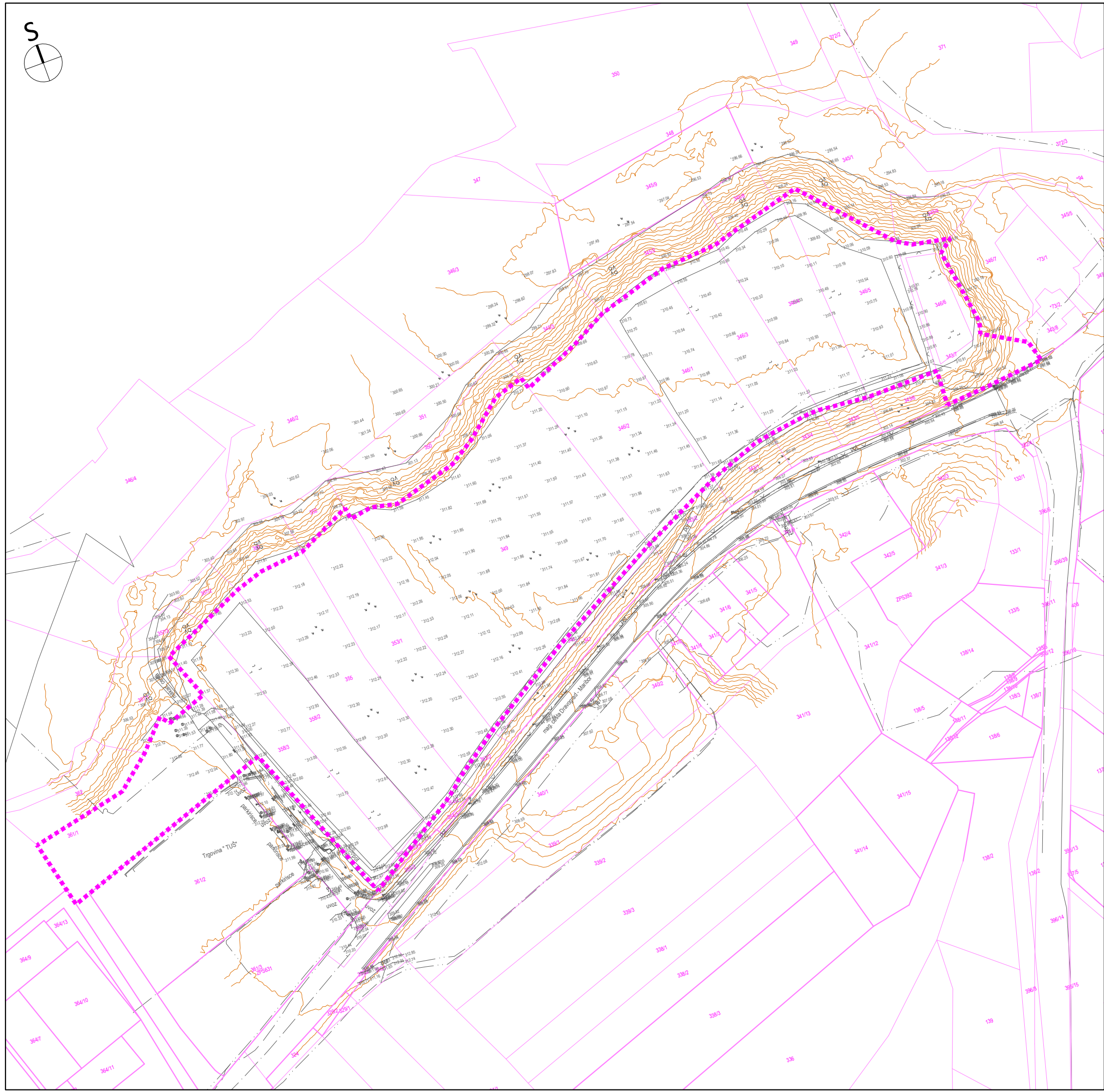
ZUM d.o.o.

6505

24036

september 2026

1

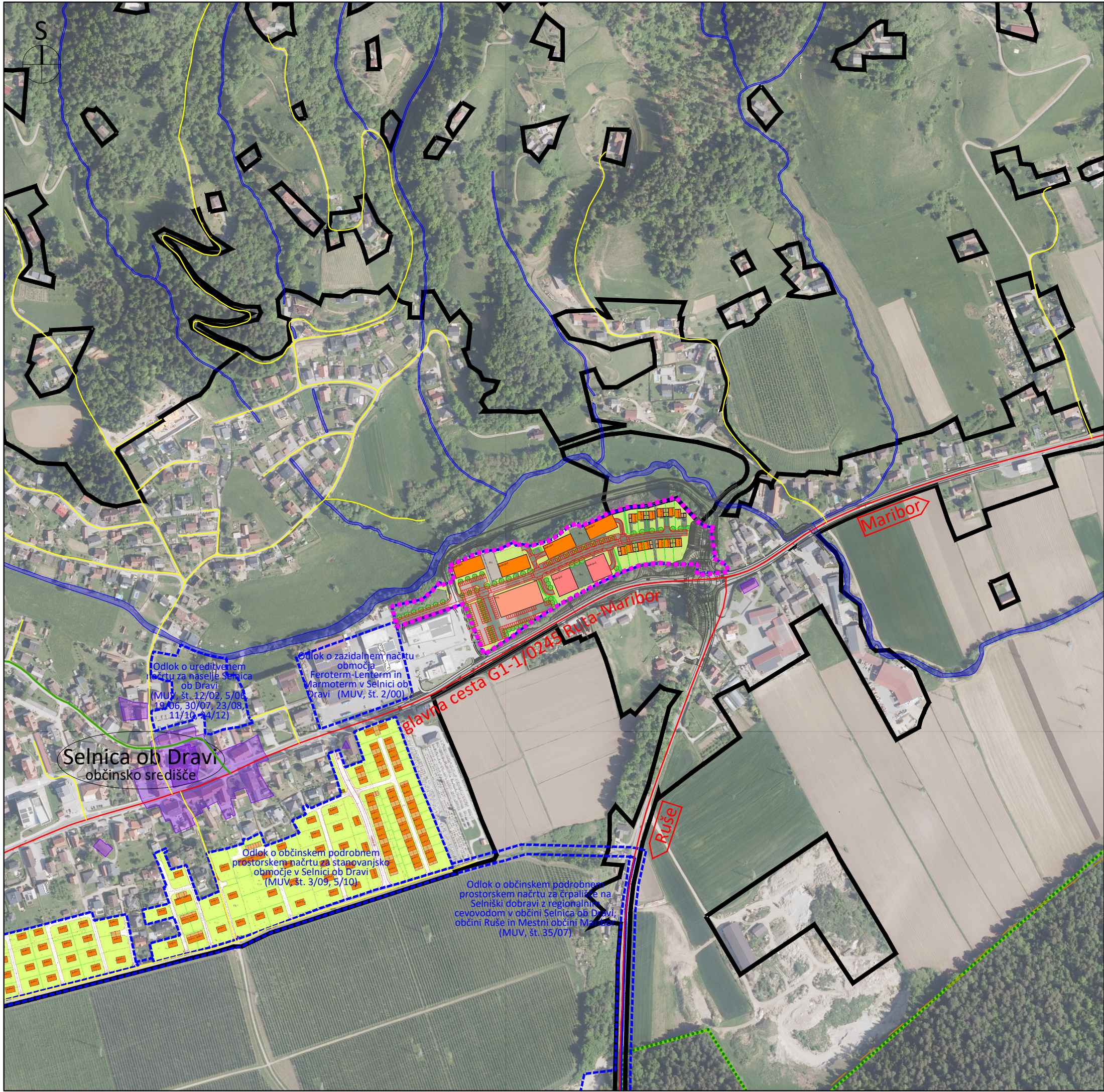


Prikaz območja SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

■■■■■■■■■■ meja območja SD OPPN

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d. o. o.

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



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

Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

- Legenda:
- meja območja SD OPPN
 - meja območja veljavnega prostorskega izvedbenega akta
 - meja stavbnih zemljišč v OPN*
 - trgovska stavba
 - poslovno/stanovanjska stavba
 - stanovanjska stavba
 - nadstrešnica, garaža
 - P+3+T največja dopustna etažnost nadzemnih delov stavbe
 - O.I. otroško igrišče
 - zasaditev in zelene površine
 - prometna ureditev
 - prometna ureditev, ki je predmet drugih projektov
 - nepremična kulturna dediščina iz registra
 - 41200 ekološko pomembno območje (EPO)
 - S13000270 območje Natura 2000
 - vodno zemljišče
 - kategorizirana cesta:
 - državna cesta
 - občinska lokalna cesta
 - občinska javna pot



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

Ureditvena situacija

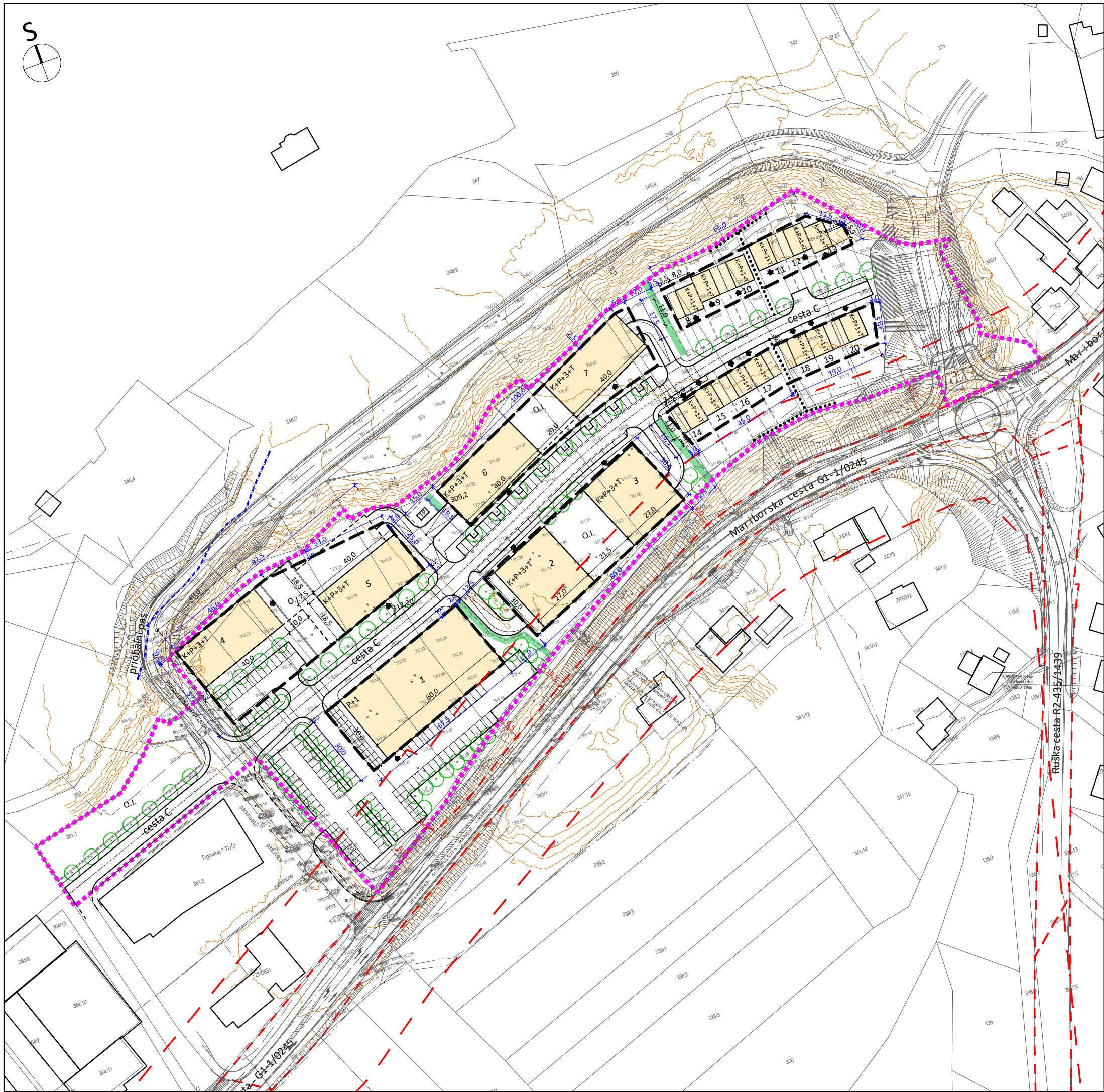
Legenda:

- meja območja SD OPPN
- obstoječa stavba
- trgovska stavba
- poslovno/stanovanjska stavba
- stanovanjska stavba
- podzemni del stavbe
- nadstrešnica, garaža
- P+3+T največja dopustna etažnost nadzemnih delov stavbe
- O.I. otroško igrišče za manjše otroke
- O.I. otroško igrišče za večje otroke in mladostnike
- drevo
- zelena bariera
- zelene površine na raščenem terenu
- zelene površine nad podzemno garažo
- tlakovane/utrjene površine
- pešpot
- prometna ureditev
- prometna ureditev, ki je predmet drugega projekta
- parcelna meja

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



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



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

Urbanistični pogoji

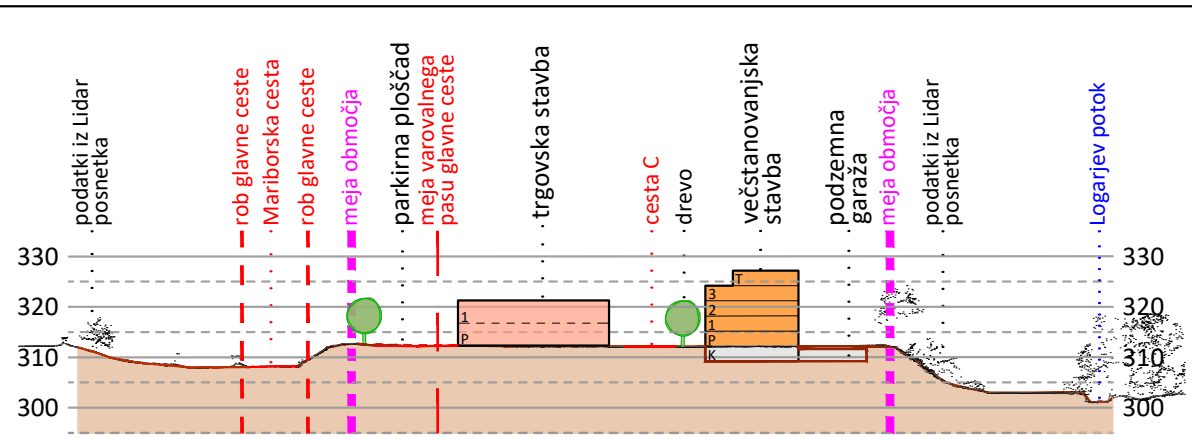
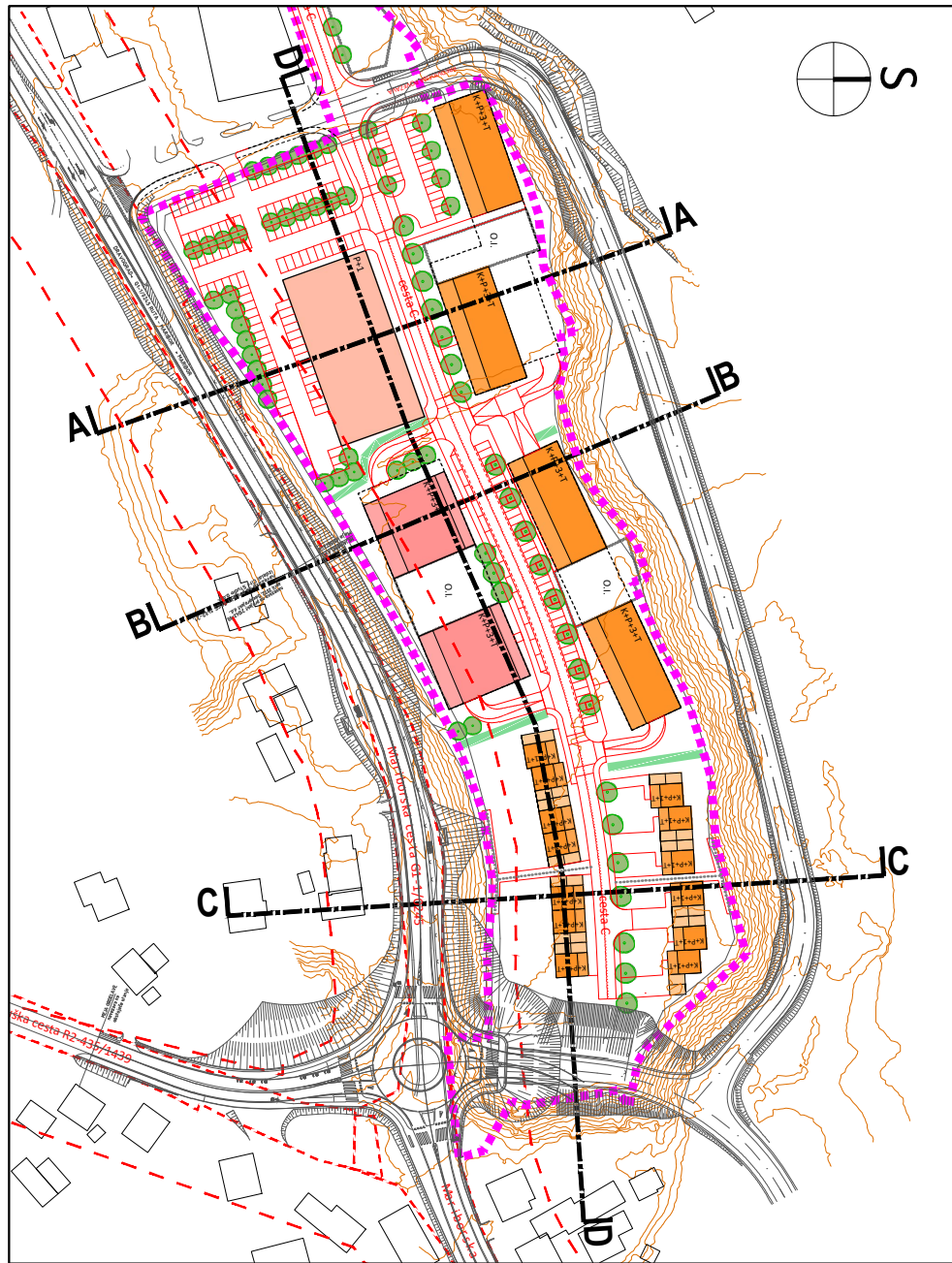
Legenda:

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

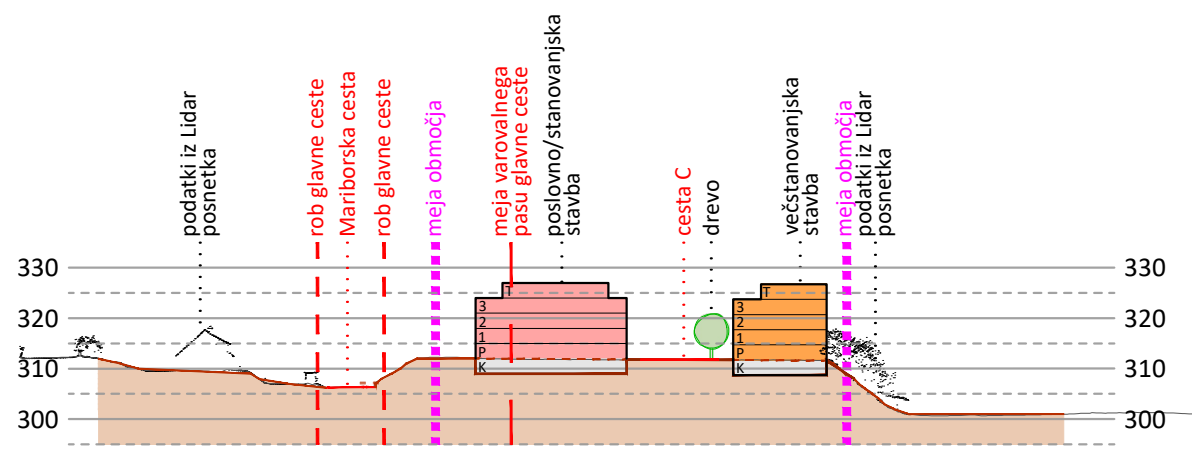
Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024)



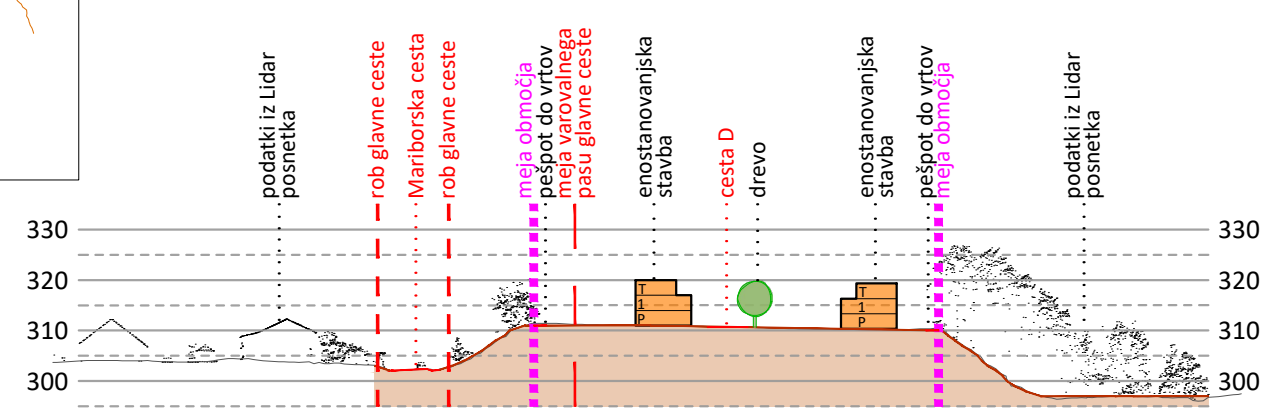
Prilavljavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: september 2026



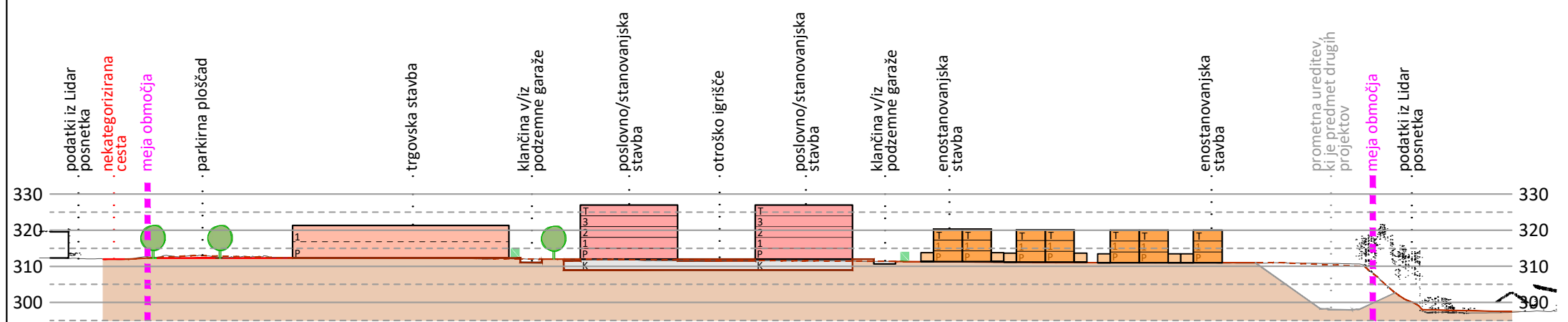
PREREZ AA



PREREZ BB



PREREZ CC

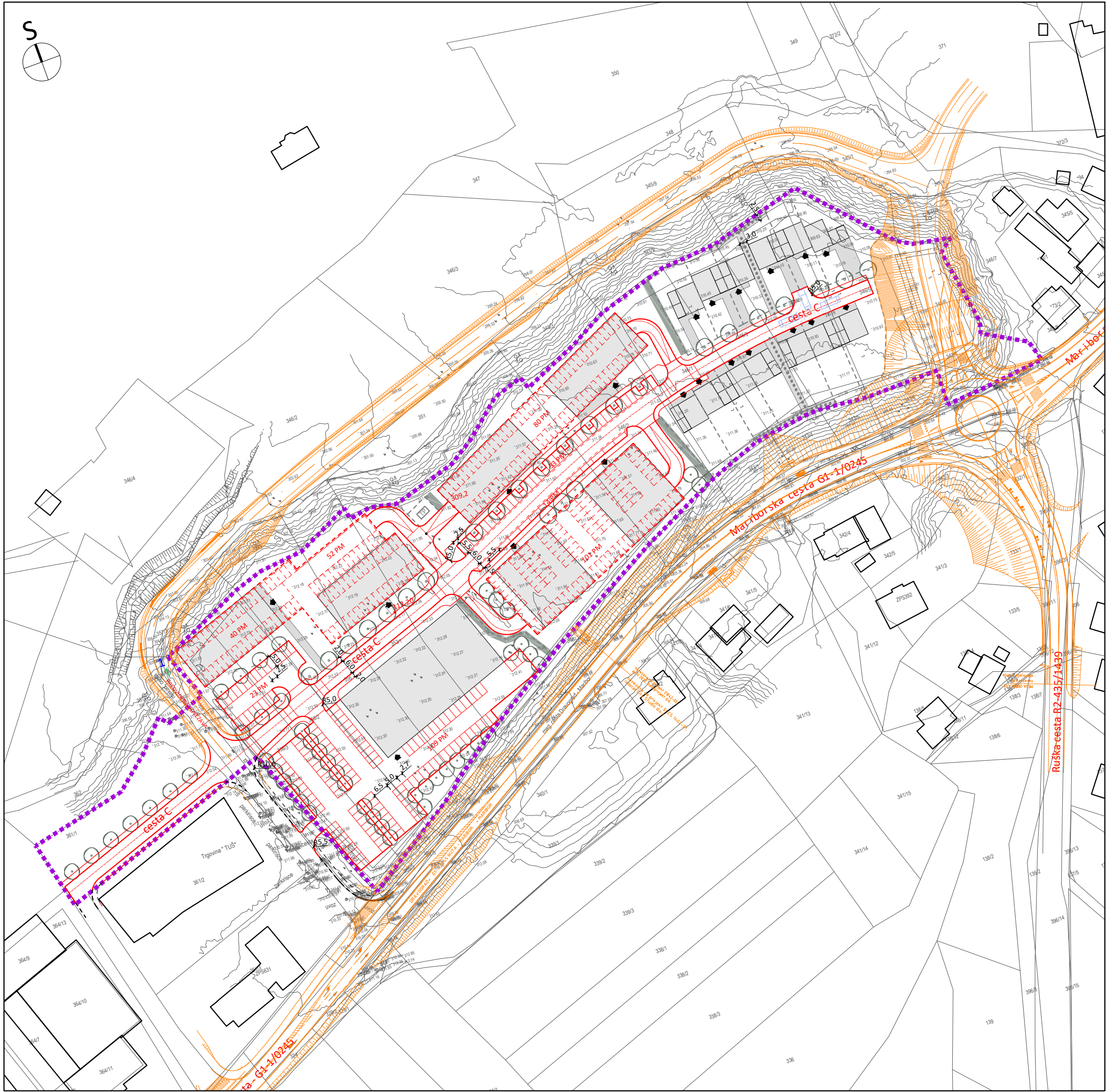


PREREZ DD

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

Karakteristični prerezi

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



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

Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture

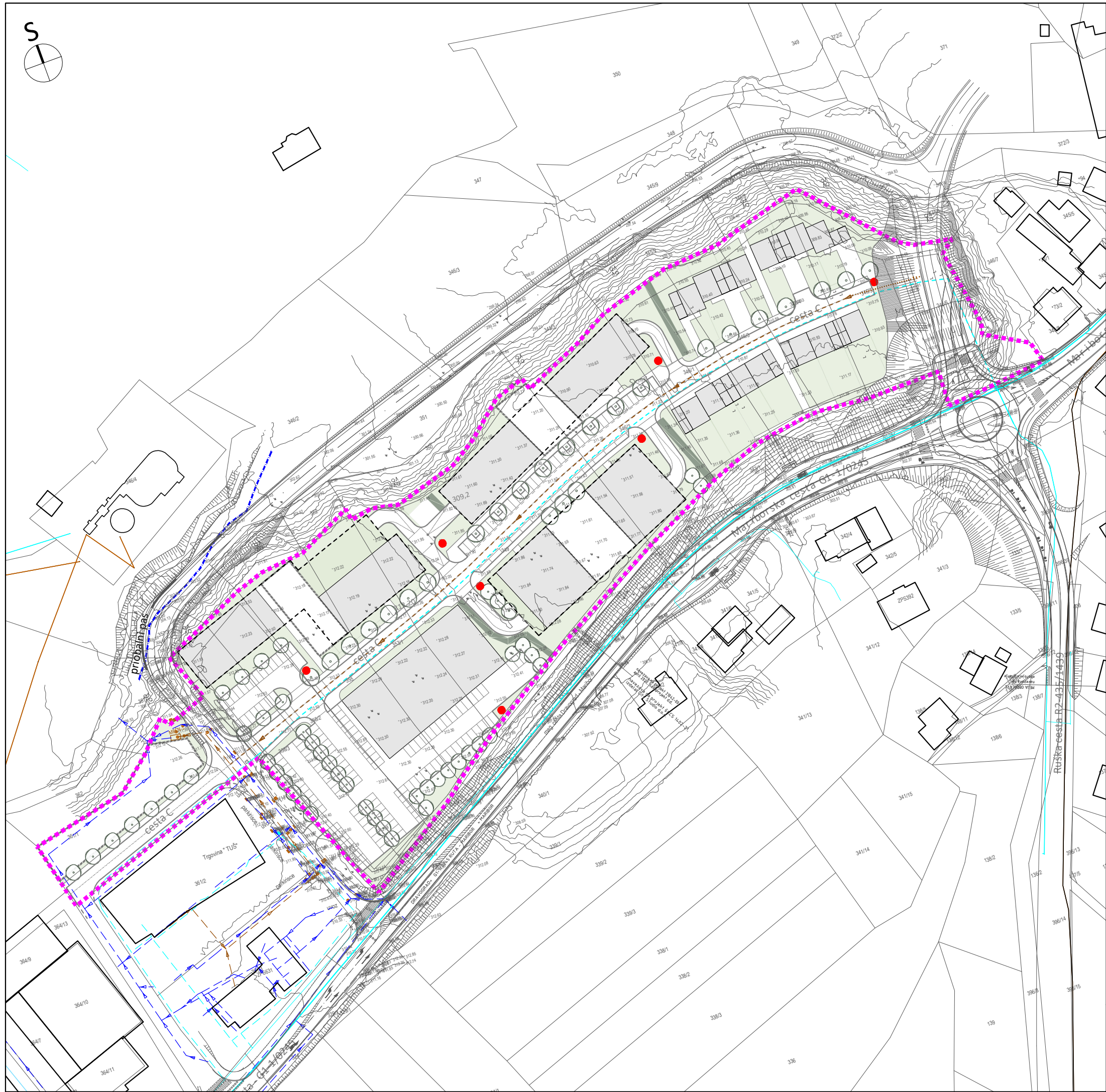
Legenda:

- 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 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)
- 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)

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



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

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

Legenda:

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

obstoječe:

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

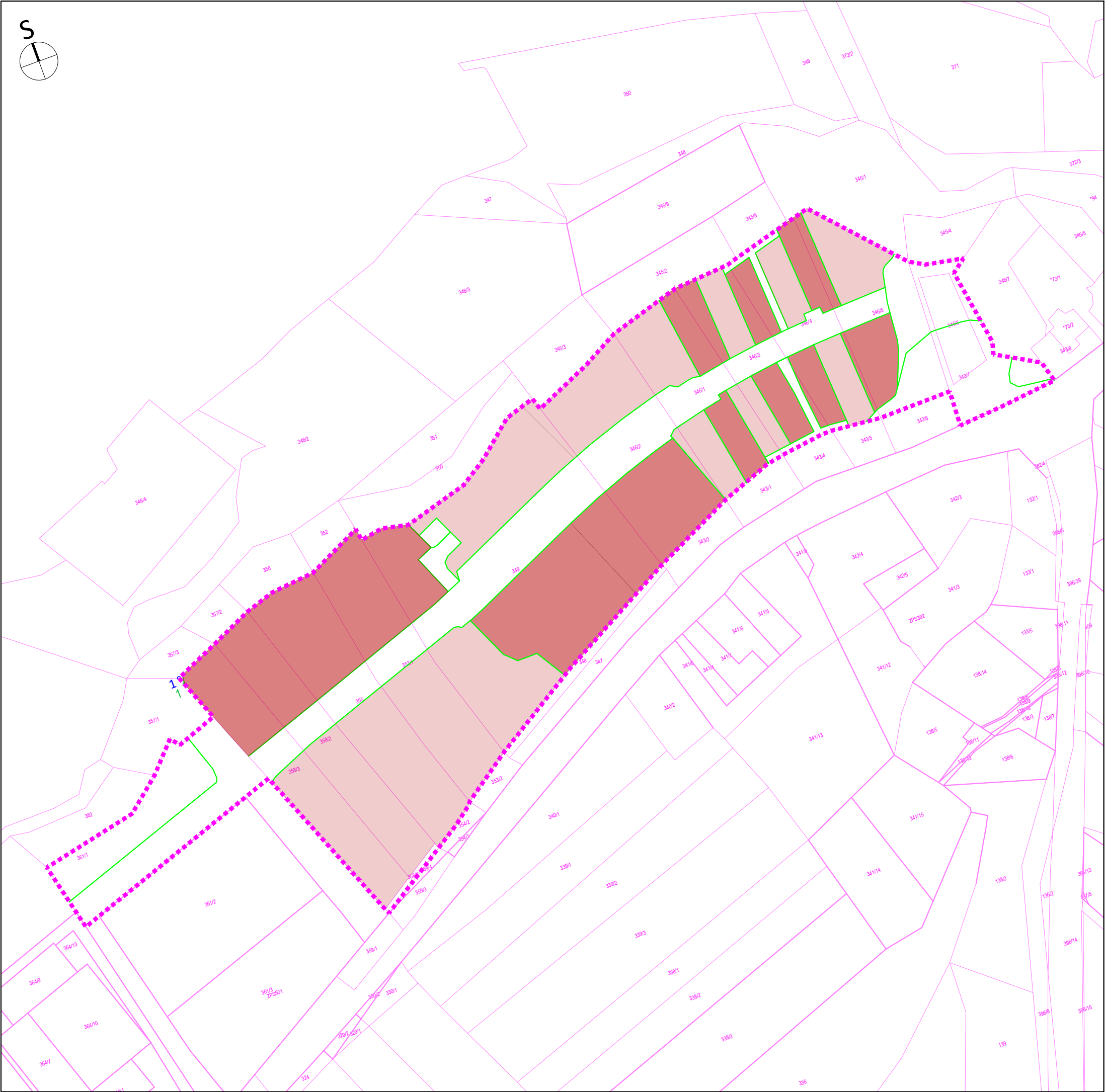
načrtovano:

- 1
- 1
- 1
- 1
- 1
- 1

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

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d. o. o.

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



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

Načrt parcelacije

Legenda:

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

C. PRILOGE:

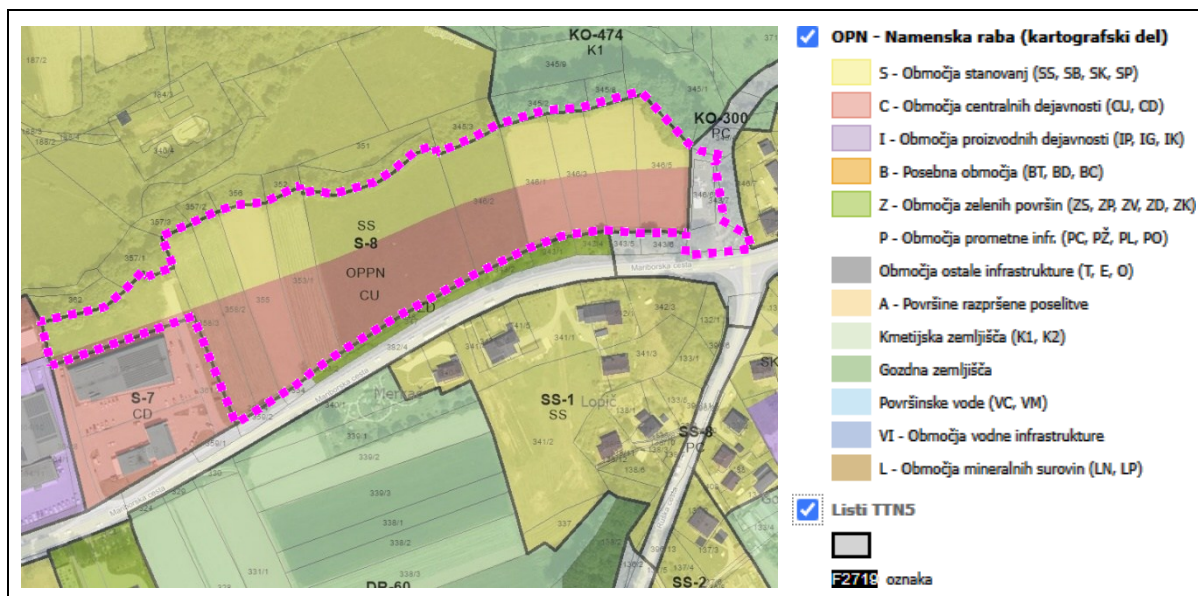
1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost



PRILOGA 1: IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

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

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

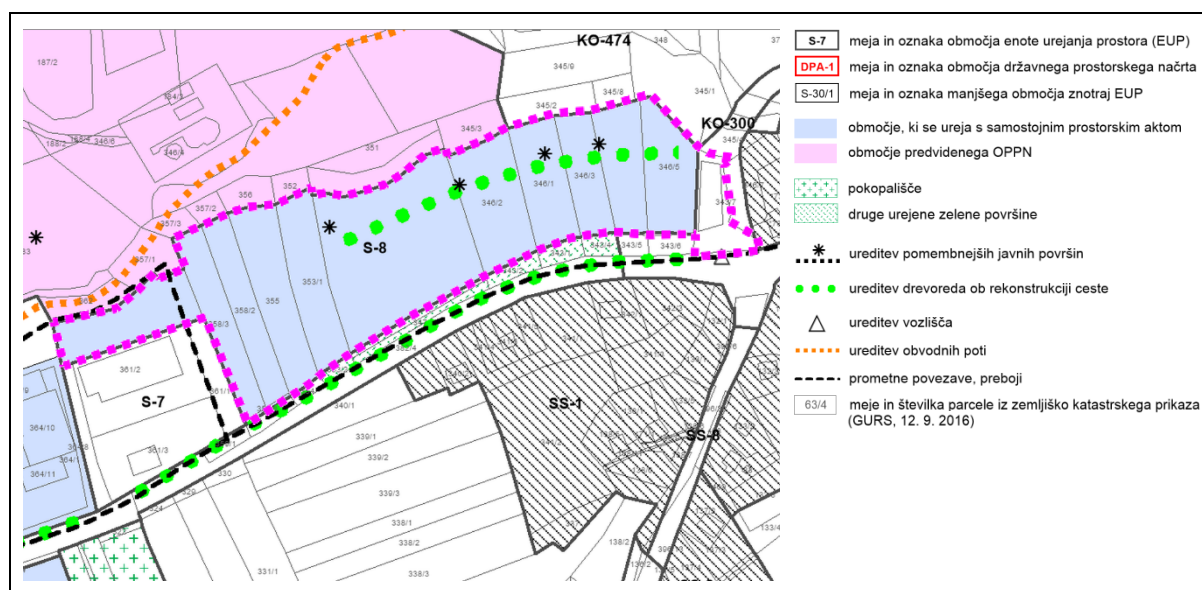


Slika 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta z legendo
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=selnica_ob_dravi;
vpogled sept. 2026)

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

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

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



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

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

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

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

3. člen (pomen kratic):

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

4. člen (pomen izrazov):

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

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

50. člen (enote urejanja prostora)

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

53. člen (območja vseh namenskih rab)

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

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

54. člen (območja stavbnih zemljiščih)

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

- gradnja novega objekta
- dozidava in nadzidava,
- rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti objekta,
- vzdrževanje objekta.

62. člen (območja urejanja s predvidenim OPPN)

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

- rekonstrukcije,
- nadzidave in dozidave,
- spremembe namembnosti,
- odstranitev obstoječih objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- vzdrževanje,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, v skladu s pogoji tega odloka, na funkcionalnem zemljišču obstoječih objektov in na nezazidanem stavbnem zemljišču le začasno do izdelave OPPN. V primeru skladnosti z OPPN se lahko ohranijo.

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

64. člen (dopustne dejavnosti in objekti)

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

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

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

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

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

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

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

65. člen (tipologija stanovanjskih stavb)

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

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

66. člen (lega objektov):

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

- Odmiki manipulacijskih in parkirnih površin dopustnih nestanovanjskih stavb in objektov ter za potrebe dejavnosti lociranih v pretežno stanovanjskih stavbah so minimalno 2 m od parcelne meje sosedja mejaša.
- Vsi odmiki določeni v tem členu so lahko (še)manjši s soglasjem lastnika ali upravljavca sosednje zemljiške parcele. Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, nadstreški itd.).

67. člen (velikosti objektov):

- Pri dopustnem različnem oblikovanju so tlorisi lahko različnih oblik oz. različno sestavljeni.
- V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30% površine etaže pod streho. Polne netransparentne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb. Kleti kot so določene s tem odlokom so dopustne pri vseh objektih v skladu z ostalimi določili odloka. V primerih etažnosti P+1+M in P+1+T za EP, EN in VV ter P+3+M ali P+3+T za VB in VS je nulta kota pritličja max 0,40 m iz nivoja terena. Vkopane uvozne rampe v kletne prostora v širini do 6 m pri EP, EN in VV ter 8 m pri VB in VS se ne upoštevajo pri dopustni višini objekta. Dopustna je izvedba medetažnih stavb v okviru določenih maksimalnih višin za posamezno vrsto stavb. Ob upoštevanju drugih pogojev odloka so dopustni višji gabariti za max. 3 m za stanovanjske stavbe in stavbe družbene infrastrukture ob obstoječih in na novo vzpostavljenih javnih površinah (trg, ploščad v velikosti nad 200 m²) ali v križiščih državnih in lokalnih cest z drugimi kategoriziranimi prometnimi površinami na območjih SS, SK in CU.

69. člen (oblikovanje objektov)

Različno oblikovanje stavb:

- **Strehe** so ravne, enokapnice, z blagim naklonom, polkrožne, večkapne, ipd.; pri EP in EN so šotoraste strehe z maksimalno višino 4 m dopustne le neposredno nad pritlično etažo. Kritina je iz različnih materialov in barv. Dopustne so različne odprtine za okna, vrata ipd.
- **Fasade** so v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 1/3 površine posamezne fasade. Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo itd.).

74. člen (urejanje okolice objektov)

Na razgibanem terenu se razporeditev oziroma izravnava zemeljskih mas izvede tako, da se z nasipavanjem ne preseže najvišje kote na meji s posameznimi sosednjimi parcelami za 0,5 m. V primerih terena stavbnih zemljišč v naklonu se ta lahko uredi v terasah. Zagotovi oz. izvede se ukrepe za preprečevanje odtekanja meteornih voda na sosednja zemljišča. Pri oblikovanju zunanje ureditve na ravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati + ali – 0,5 m. Površine pred vhodi v trgovske stavbe in stavbe storitvenih dejavnosti se ustrezno zavarujejo pred prometnimi povoznimi površinami (konfini, robniki ipd.) in uredijo kot manjše ploščadi oz. kot pohodne površine. Na 4 parkirna mesta se zasadi 1 drevo, če z odlokom o OPN ni določeno drugače in ne glede za katero dejavnost so urejena.

75. člen (urejanje okolice večstanovanjskih stavb)

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

75. člen (urejanje drugih zelenih in javnih površin)

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

75. člen (parkiranje)

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

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

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



PRILOGA 2: PRIKAZ STANJA PROSTORA

Stanje prostora je izdelano na podlagi naslednjih virov:

- https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso (v nadaljevanju: Atlas okolja),
- <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e> (v nadaljevanju: Atlas voda),
- <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/> (geografski informacijski sistem kulturne dediščine pregledovalnik, v nadaljevanju: GisKD),
- <https://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/> (javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP, v nadaljevanju: GERKViewer),
- <https://pis.eпростor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl> (prostorski informacijski sistem – prostorski akti),
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=selnicaobdravi> (v nadaljevanju: iobcina),
- https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=selnica_ob_dravi (v nadaljevanju: PISO);
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, Geodetska uprava RS (v nadaljevanju: ZKGJ, GURS).

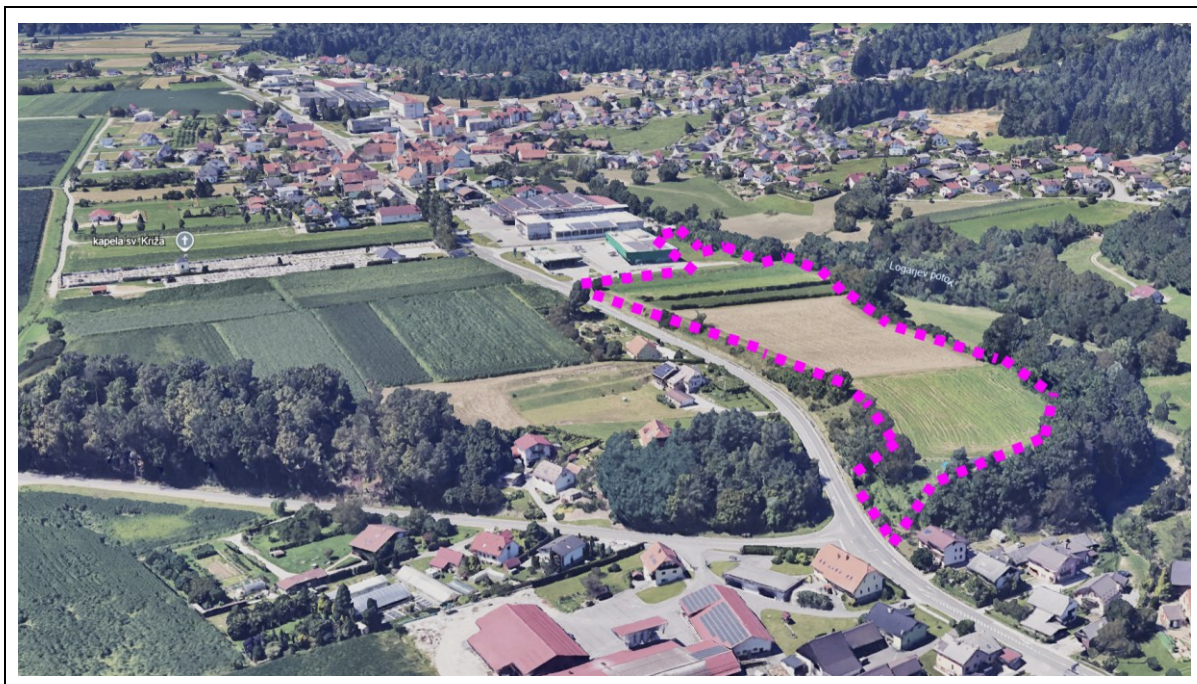
OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA

Območje urejanja predstavlja vzhodni rob naselja Selnica ob Dravi.



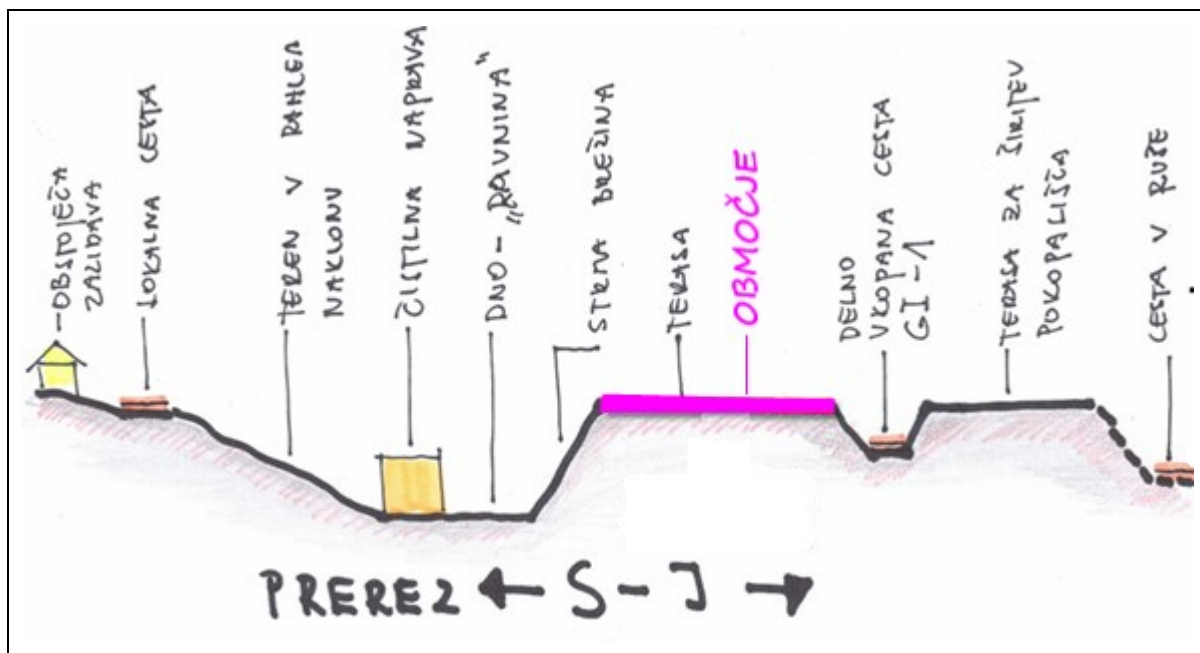
Slika 3: Lokacija območja urejanja v naselju Selnica ob Dravi
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/?a=selnicaobdravi>, vpogled sept. 2026)

Natančneje se območje nahaja severno od Mariborske ceste, med Ruško cesto na vzhodni in trgovsko cono na zahodni strani območja.



Slika 4: Območje urejanja na satelitskem posnetku (vir: Google Earth, posnetek spet. 2026)

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.



Slika 5: Shematski prerez skozi območje

Pretežni del območja je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče in je nepozidano.



Slika 6: Jugovzhodni vogal območja, pogled proti severozahodu (vir: ZUM d.o.o, jan. 2025)



Slika 7: Severovzhodni vogal območja, pogled proti jugozahodu (vir: ZUM d.o.o, jan. 2025)



Slika 8: Jugozahodni vogal območja, pogled proti severovzhodu (vir: ZUM d.o.o, jan. 2025)



Slika 9: Severozahodni vogal območja, pogled proti jugovzhodu (vir: ZUM d.o.o, jan. 2025)

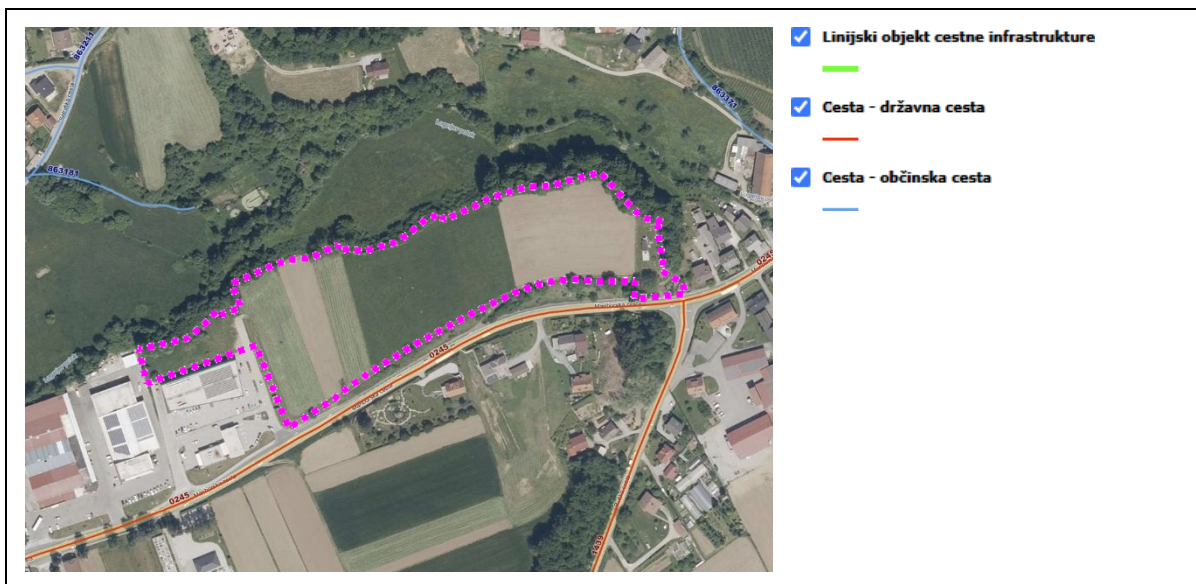
Območje SD OPPN je veliko približno 3,4 ha in obsega celotno EUP S-8 in del KO-300, oz. celotno vzhodno območje veljavnega OPPN. V skladu z novim geodetskim načrtom za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, št. 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024) obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. 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).

Obravnavano območje ni komunalno opremljeno, se pa gospodarska javna infrastruktura nahaja ob območju.

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.



Slika 10: Prikaz območja in prometnega omrežja (vir: [PISO](#), vpogled sept. 2026)

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.



Slika 11: Pogled na kolesarsko in pešpot jugozahodno od območja ter neasfaltirano pešpot ob severni strani Mariborske ceste - južno od območja (vir: ZUM d.o.o., jan. 2025)

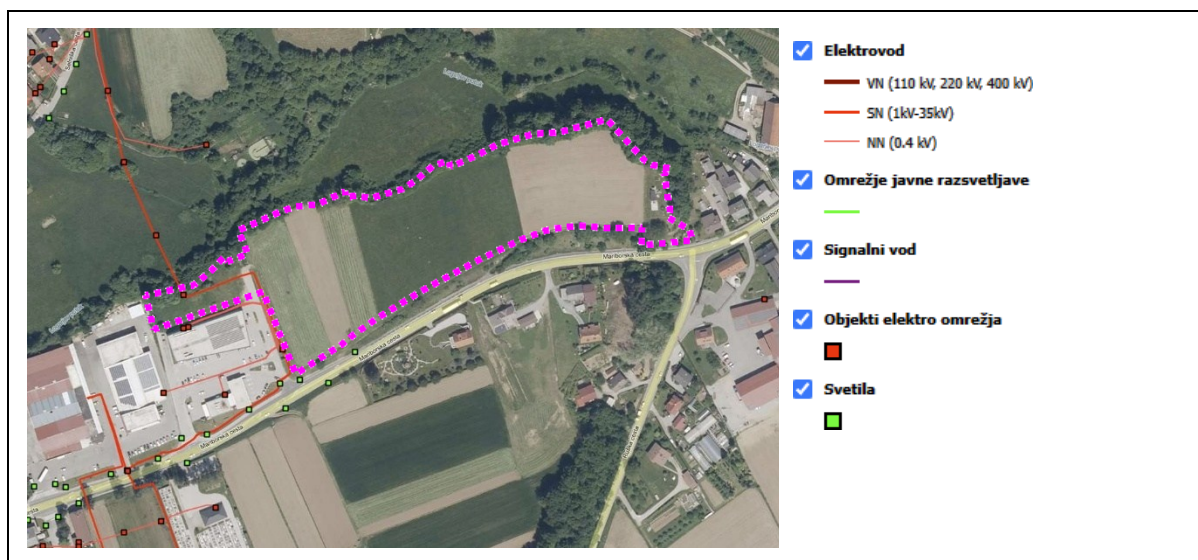
Avtobusni postajališči na relaciji Maribor-Dravograd se nahajata zahodno od območja, ob Osnovni šoli Selnica ob Dravi, v oddaljenosti približno 600 oz. 700 m.



Slika 12: Pogled na pešpot ob Mariborski cesti (vir: [Googlemaps.](https://www.google.com/maps), zajem slike jul. 2022)

Energetska infrastruktura

Ob zahodnem robu območja potekata srednjenapetostni (SN) in niskonapetostni podzemni kabelski vod.



Slika 13: Območje in prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: [PISO](#), sept. 2026)

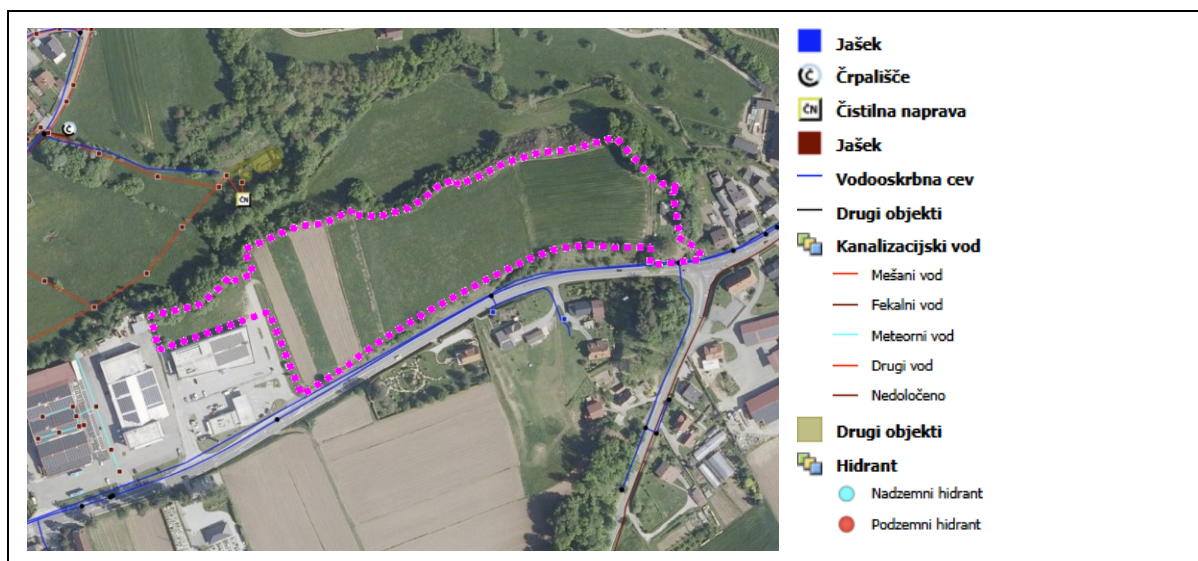
Ob jugozahodnem vogalu območja je umeščena transformatorska postaja. Omrežje javne razsvetljave je speljano ob jugozahodnem vogalu območja, ob Mariborski cesti.

V bližini ni toplovodnega ali plinovodnega omrežja.

Komunalna infrastruktura

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

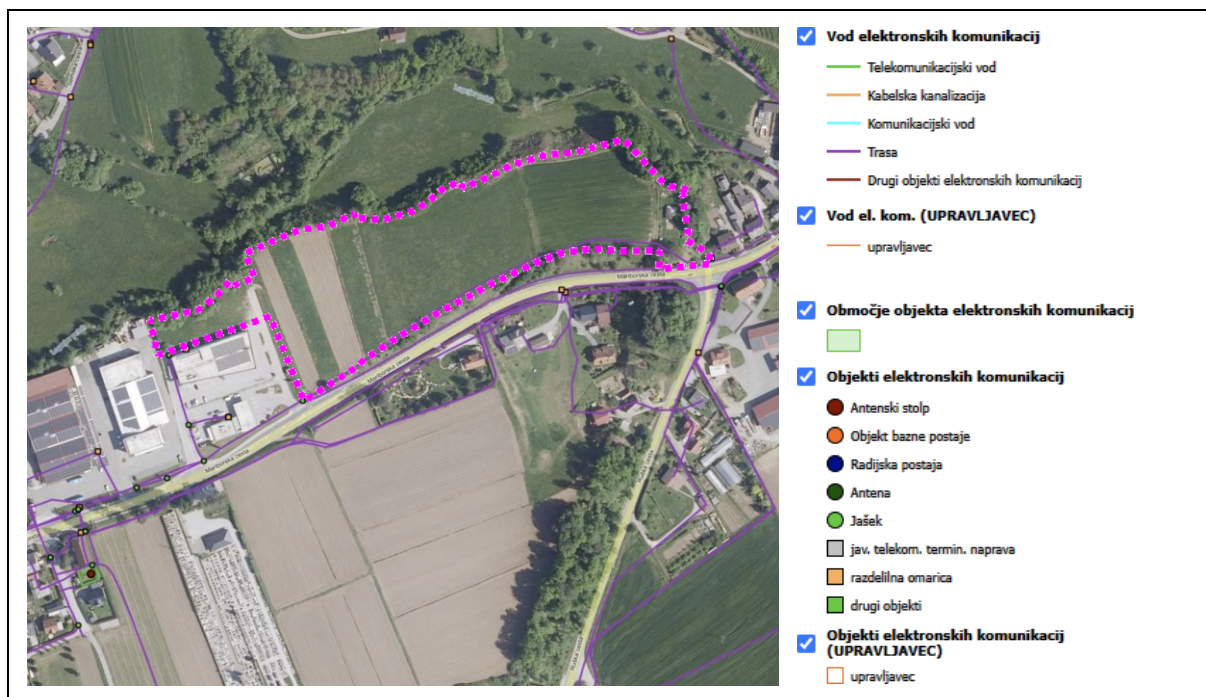
Po javno dostopnih podatkih v bližini območja ni kanalizacijskih vodov. Jugovzhodno od območja se v Ruški cesti nahaja fekalni vod. Severozahodno od območja se nahaja čistilna naprava.



Slika 14: Prikaz območja in komunalne infrastrukture (vir: [lobcina](#), vpogled sept. 2026)

Elektronske komunikacije

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

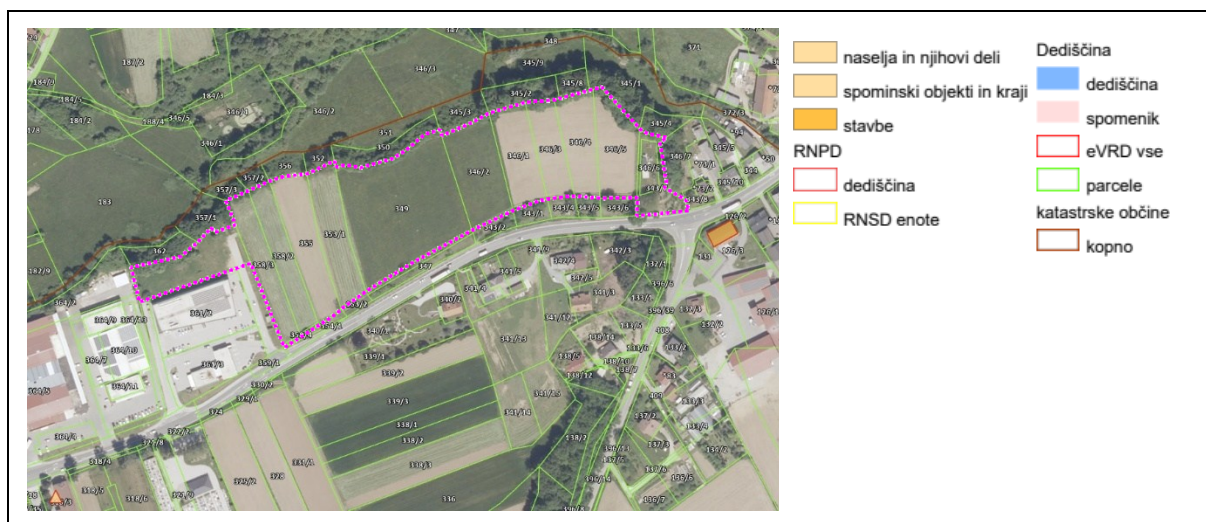


Slika 15: Prikaz območja in omrežja elektronskih komunikacij (vir: [PISO](#), vpogled sept. 2026)

VARSTVENA IN VAROVANA OBMOČJA

Na območju urejanja ni veljavnih državnih prostorskih aktov, območij takih aktov v pripravi ali območij začasnih prostorskih ukrepov.

Na območju obravnave ni evidentirane in registrirane kulturne dediščine, vključno z arheološko dediščino. Jugozahodno od območja se v oddaljenosti približno 60 m nahaja stavbna dediščina, Mariborska 9, EID: 1-14068, EŠD: 14068.

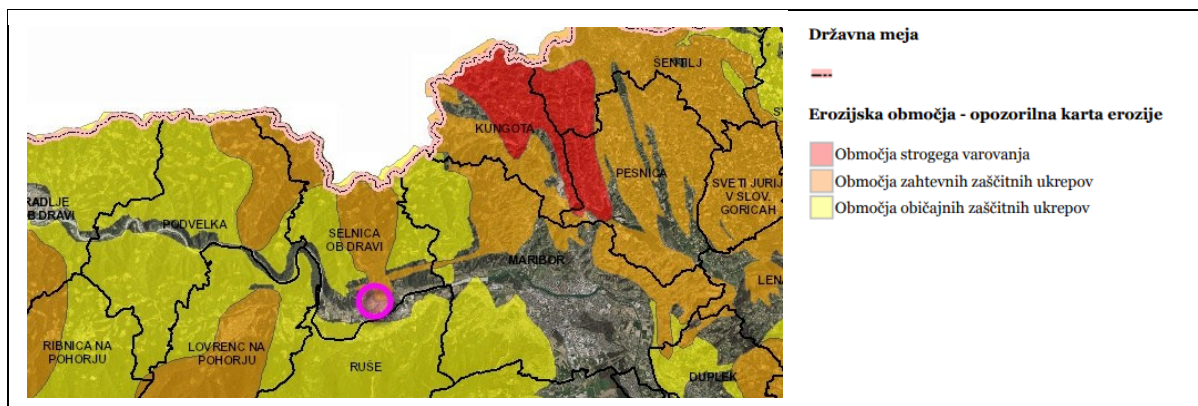


Slika 16: Prikaz območja in kulturne dediščine (vir: [GisKD](#), vpogled sept. 2026)

Po podatkih iz Atlasa okolja na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

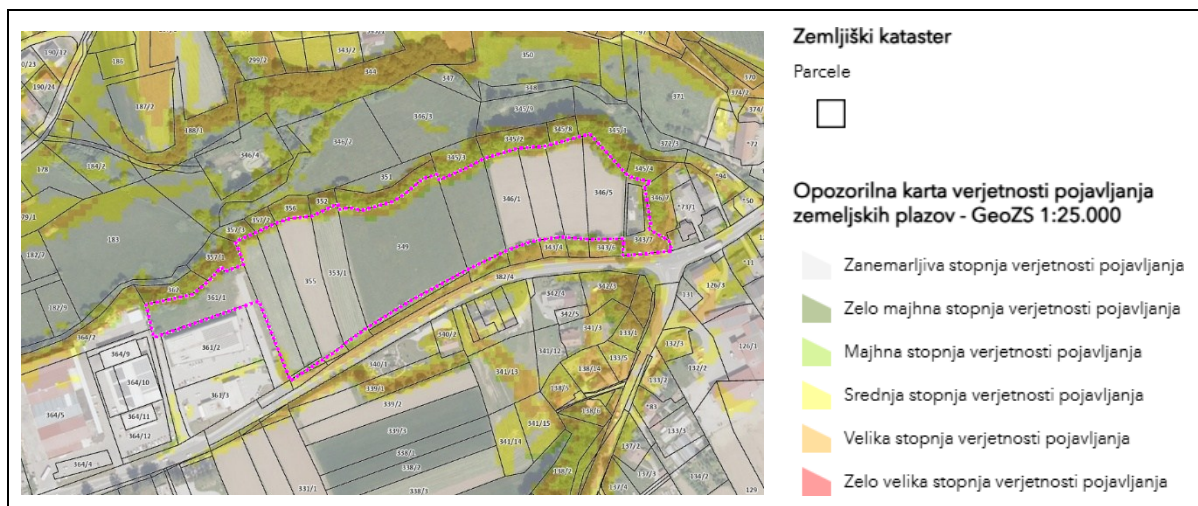
Po podatkih iz Atlasa voda se območje ne nahaja v vodovarstvenem območju in ni poplavno ogroženo. Na območju ni vodotokov niti ni izdanih vodnih koncesij, dovoljenj ali soglasij.

Po opozorilni karti erozije NUV1 (v merilu 1 : 250.000) posega severovzhodni kot območja (v izmeri približno 130 m²) na območje, klasificirano kot »opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi«.



Slika 17: Prikaz lege območja in erozijskih območij (vir: [Atlas okolja](#); vpogled sept. 2026)

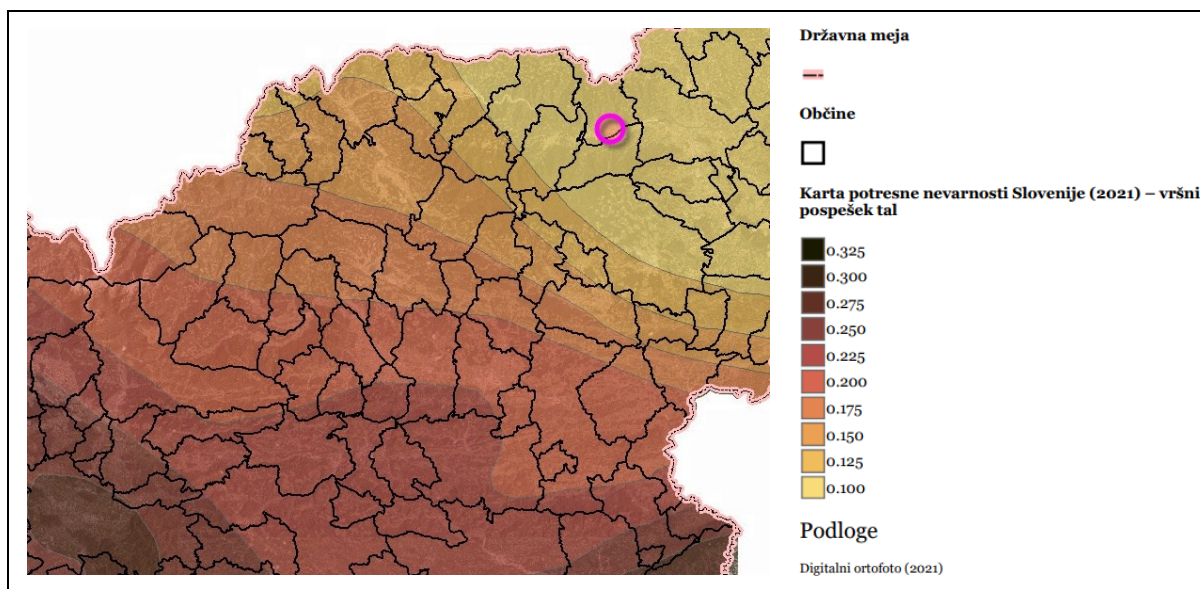
Na podlagi karte plazljivih območij NUV1 je obravnavano območje uvrščeno v kategorijo majhna do velika verjetnost pojavljanja plazov. Po opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov – GeoZS v merilu 1:25.000 obstaja verjetnost pojavljanja na severnem in ob južnem ter vzhodnem robu območja, na območju brežin. Enako velja za verjetnost pojavljanja drobirskih tokov.



Slika 18: Prikaz območja in verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov (vir: [Atlas voda](#), pogled sept. 2026)

Na območju po opozorilni karti verjetnosti pojavljanja sklanih podorov – GeoZS 1:25.000, na območju ni verjetnosti pojavov le-teh.

Po karti potresne nevarnosti Slovenije (2021) – vršni pospešek tal, je projektni pospešek tal na območju 0,100 g.

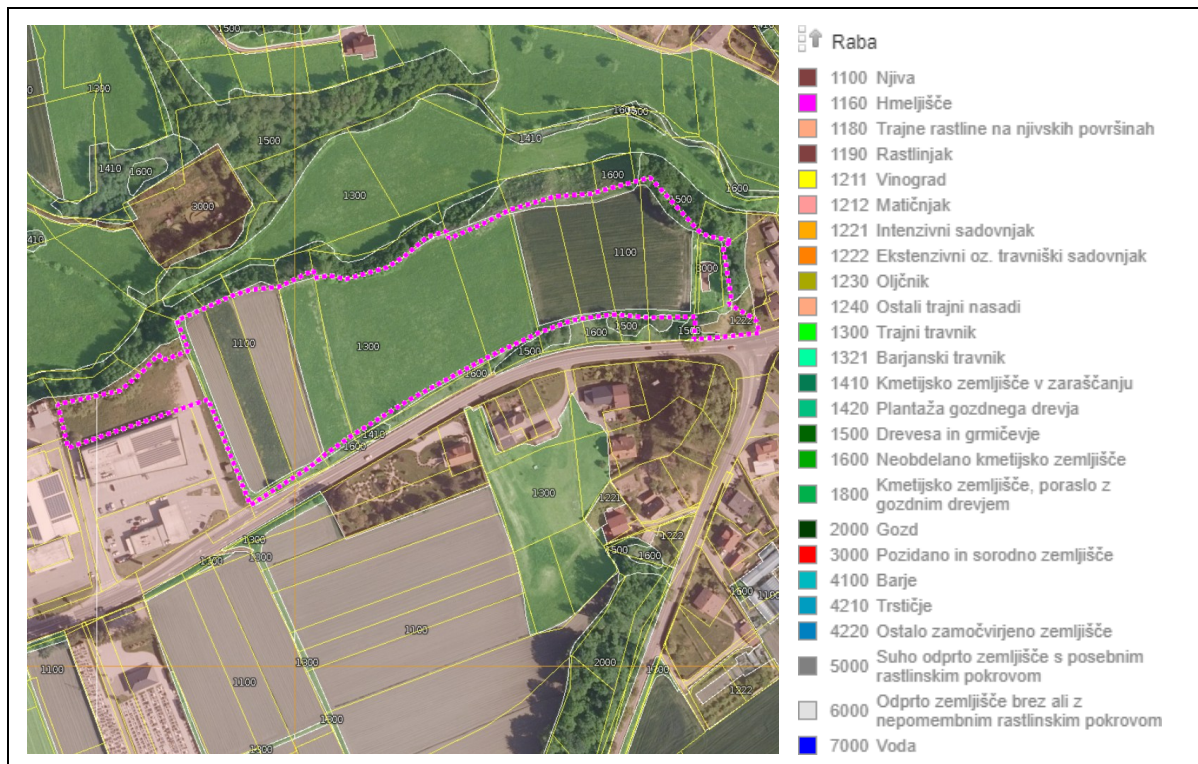


Slika 19: Prikaz lege območja na karti potresne nevarnosti (vir: [Atlas okolja](#); vpogled sept. 2026)

BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE/DEJANSKE OSNOVNE RABE

Obravnvano območje je velikosti približno 3,4 ha in je nezazidano stavbno zemljišče.

Po evidenci »dejanske rabe« je območje trajni travnik (1.300) in njiva (1.100), v manjši meri pozidano in sorodno zemljišče (3.000), ostale površine so v naravi drevesa in grmičevje (1.500), neobdelano kmetijsko zemljišče (1.600) in ekstenzivni sadovnjak (1.222).



Slika 20: Dejanska raba na območju (vir: [GERKViewer](#), D_OD: 20. 08. 26, vpogled sept. 2026)

Tabela 1: Površine dejanske rabe (vir: MKGP, sept. 2026)

šifra	opis dejanske rabe	površina v m ²
1.100	njiva	14.067,1
1.222	ekstenzivni sadovnjak	404,0
1.300	trajni travnik	15.340,9
1.500	drevesa in grmičevje	611,2
1.600	neobdelano kmetijsko zemljišče	445,8
3.000	pozidano in sorodno zemljišče	2.731,2
SKUPAJ:		33.600,2

Na območju je ena grafična enota rabe zemljišča kmetijskega gospodarstva (GERK, PID: 5876000) v skupni velikosti 3699,8 m² (vir: MKGP, sept. 2026).

Pretežni del območja v velikosti 31.662,9 m² ima 70 bonitetnih točk, ostali del v velikosti 1.937,4 m² ima 69 bonitetnih točk (vir: GURS, sept. 2026).

BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob državni cesti na državno cesto in promet na njej ter ob občinski cesti na občinsko cesto in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, ki se meri požarna od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran ceste, v katerem je raba prostora omejena. Varovalni pas ob državni cesti določa Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE, v nadaljevanju ZCes-2) in znaša pri glavni cesti 25 metrov.

Skrajni severovzhodni kot območja sega na območje, ki je po opozorilni karti erozije NUV1 klasificirano kot opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi. Na podlagi karte plazljivih območij NUV1 je obravnavano območje uvrščeno v kategorijo majhna do velika verjetnost pojavljanja plazov. V okviru izvedbe je treba dosledno upoštevati določbe 87. in 88. člena ZV-1, ki določata prepovedi posegov na erozijskih in plazljivih območjih, razen kadar so ti izvedeni ob ustreznih zaščitnih ukrepih in na podlagi pridobljenega vodnega soglasja.

Potrebno je upoštevati tudi varovalne pasove ostale gospodarske javne infrastrukture. Če ni s posebnimi predpisi določeno drugače, znaša varovalni pas posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture na vsaki strani:

- podzemnega kablanskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m;
- transformatorske postaje srednje napetosti 2 m;
- vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kablskim razdelilnim sistemom in drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma so v javno korist, razen priključkov nanje: 3 m, merjeno od osi posameznega voda.

Skladno z zakonodajo se za posege v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture na osnovi ustrezne dokumentacije pridobi projektne pogoje in soglasje pristojnih upravljavcev.

PRILOGA 3: STROKOVNE PODLAGE

SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

Kot strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v predmetnih strokovnih podlagah, so bili uporabljeni:

- 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);
- Elaborat ekonomike za izdelavo spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (ZUM d.o.o., št. naloge: EE24035, september 2026).

Grafični del SD OPPN je izdelan na podlagi geodetskega načrta za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, št. 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024).

Strokovne podlage so elaborirane posebej.



PRILOGA 4: SMERNICE IN MNENJA

**MNENJE O VERJETNO POMEMBNIH VPLIVIH NA VAROVANA OBMOČJA IN O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE
SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA**

Predhodno je bilo pridobljeno v skladu z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 mnenje Zavoda RS za varstvo narave – območna enota Maribor št. 3563-0222/2025-2 z dne 27. 5. 2025 s katerim se ugotavlja, da **presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.**

V skladu z mnenjem Ministrstva za okolje, podnebje in energijo št. 35409-97/2025-2570-11 z dne 15. 10. 2025 se **v postopku priprave OPPN NE izvede celovita presoja vplivov na okolje.**



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor
T 02 33 31 370
E info.mb@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0222/2025-2
Datum: 27. 5. 2025



Skupna občinska uprava Maribor
Skupna služba urejanja prostora
Ulica heroja Tomšiča 2
2000 Maribor

Skupna občinska uprava Maribor	Sig.zn. 150501
Prejeto: 30.05.2025	Št.prilog:
Št.zad.: 3503-13/2025-7	
V	Vrednost

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

Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Z vlogo št. 3503-13/2025-3 z dne 13. 5. 2025, prejeto dne 15. 5. 2025, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi. Mnenje podajamo na podlagi 128. 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 in 25/25 – odl. US), skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11).

Digitalno gradivo osnutka zadevnega prostorskega akta (Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi) je bilo dostopno na spletni strani občine Selnica ob Dravi in vsebuje:

- Elaborat za pridobitev mnenja ZRSVN, Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. naloge 24035, št. pogodbe 109/2024, maj 2025.

Investitor želi na prostih površinah na vzhodnem delu naselja Selnica ob Dravi postaviti pretežno stanovanjske stavbe različnih tipologij ter trgovsko stavbo na skrajnem zahodnem delu območja, ob že obstoječem trgovskem centru. Območje je veliko približno 3,7 ha in obsega zemljišča oziroma dele zemljišč 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3, vse k.o. 631 Spodnja Selnica. Pretežni del območja je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče in je nepozidano. Obravnavano območje ni komunalno opremljeno. OPN območje opredeljuje kot stavbna zemljišča. Območje se nahaja v štirih enotah urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP): S-8 in v manjši meri S-16, S-26 in KO-300. Ob državni cesti je predvidena ureditev zelenih površin ter prav tako ureditev drevoreda.

Po pregledu predloženega elaborata ugotavljamo, da območje Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi leži izven zavarovanih območij in posebnih varstvenih območij (območij Natura 2000). Vsled tega ugotavljamo, da **presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti**.

Lep pozdrav!

Pripravil:

Aljoša Šafran, mag. biol. in eko. z narav.
naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor



ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE

Št. dok.: 3563-0222/2025 - 2

Podpisnik: SIMONA KALIGARIČ

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2

Št. potrdila: 59089087963302831119900453048

Veljavnost: 29.01.2026 Datum in ura: 27.05.2025 15:05

Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Poslano:

- Naslovniku

V vednost po elektronski pošti:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave, Mateja Blažič (Mateja.Blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (Helena.Velensek-Kavcic@gov.si)
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje, Glavna pisarna (gp.mope@gov.si)



Številka: 35409-97/2025-2570-11

Datum: 15. 10. 2025

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo izdaja na podlagi 38. b člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21, 82/21, 189/21, 153/22 in 18/23), 77. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24), 4. in 5. odstavka 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 25/25 -odl. US), 101. člena in prvega odstavka 101. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb. 105/22-ZZNŠPP in 18/23-ZDU-1O) in 145. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22 – ZDeb), v upravni zadevi določitve plana, za katerega je treba izvesti postopek celovite presoje njegovih vplivov na okolje, za Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8), pripravljaljavi plana Občini Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi, naslednje mnenje

M N E N J E

1. V postopku priprave in sprejemanja Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8), Občini Selnica ob Dravi, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.
2. V postopku priprave in sprejemanja Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8), Občini Selnica ob Dravi, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.
3. V tem postopku ni bilo stroškov.

O b r a z l o ž i t e v

A) Vloga

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Sektor za okoljske presoje (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je dne 23. 6. 2025 prejelo vlogo št. 3503-13/2025-9 z dne 19. 6. 2025 Skupne občinske uprave Maribor, Ulica heroja Tomašiča 2, 2000 Maribor, po odstopu vloge Ministrstva za naravne vire in prostor, za izdajo mnenja o tem, ali je za Odlok spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8), (v nadaljnjem besedilu: OPPN EUP S-8) potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje in presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

Vlogi je bilo priloženo:

- Elaborat za pridobitev mnenja ZRSVN in ostalih nosilcev urejanja prostora (ZUM urbanizem, planiranje in projektiranje d.o.o, št. naloge 24035, maj 2025).

Ministrstvo je v postopku pridobilo naslednja mnenja:

- mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, št. 3563-0222/2025-2 z dne 27. 5. 2025,
- mnenje Ministrstva za kulturo, št. 35012-62/2025-3340-7 z dne 7. 8. 2025,

- mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35020-104/2025-3 z dne 7. 10. 2025,
- mnenje Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo št. 3504-68/2025/2 z dne 1. 8. 2025,
- mnenje Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo, št. 3501-15/2013/32 z dne 31. 7. 2025,
- mnenje Ministrstva za zdravje, št. 354-81/2025-2711-4 z dne 7. 8. 2025, ki je posredovalo mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-25/NP – 5740192 z dne 7. 8. 2025.

B) Vsebina plana

Investitor želi na prostih površinah na vzhodnem delu naselja Selnica ob Dravi postaviti pretežno stanovanjske stavbe različnih tipologij ter trgovsko stavbo na skrajnem zahodnem delu območja, ob trgovskem centru Tuš. Veljavni akt iz leta 2010 na predmetnem območju načrtuje v severnem delu umestitev večstanovanjskih ter v južnem delu poslovnih stavb z večstanovanjsko stavbo na skrajnem vzhodu. Načrtovana prostorska ureditev ni bila izvedena.

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 18/17 in 15/23, v nadaljevanju OPN). OPN območje opredeljuje kot stavbna zemljišča. Območje se nahaja v petih enotah urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP): S-8 in v manjši meri S-16, S-26 in KO-300. Območje je veliko približno 3,7 ha in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3, vse k. o. Spodnja Selnica (631). Natančneje bo določeno v osnutku SD OPPN. Pretežni del območja je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče in je nepozidano.

Na območju je določena podrobnejša namenska raba prostora, in sicer stanovanjske površine (SS), ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi in osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Površine ob Mariborski cesti so po podrobnejši namenski rabi prostora opredeljena kot površine cest in zelene površine. Pretežni del območja se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10).

Načrtovana prostorska ureditev je skladna z določili veljavnega OPN, ki se nanašajo na dopustne dejavnosti in objekte na območju, višinske gabarite ter urejanje okolice objektov in ureditev prometnih površin.

Nove ureditve povzemajo strukturne značilnosti sosednjih območij. Vertikalni gabarit trgovske stavbe na območju ne presega etažnosti P+1, nadzemni vertikalni gabarit večstanovanjskih stavb je omejen z etažnostjo in je največ P+3+T ter enostanovanjskih P+1+T. Terasna etaža - T je najvišja etaža stavbe, katere površina je največ 70% površine etaže pod njo in je iz ulične strani zamaknjena za najmanj 2 m. Stavbe se umeščajo na območje tako, da so zagotovljeni potrebni odmiki od novih parcelnih mej oz. načrtovanih stavb. Ob poslovno stanovanjskih in večstanovanjskih stavbah se uredijo zelene površine in otroška igrišča za igro otrok. Za vsako stanovanje v poslovno stanovanjski in večstanovanjski stavbi se zagotovi najmanj 15 m² zelenih površin, od tega najmanj 7,5 m² površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let) in najmanj 5 m² površin za potrebe večjih otrok in mladostnikov. Za vrstne enostanovanjske stavbe so opredeljene gradbene parcele večje od 300 m². Zagotovijo se potreba parkirna mesta glede na dejavnosti stavb. Ob cesti C se uredi enoredni drevored.

C) Zakonska podlaga

Po 77. členu Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZVO-2) v povezavi s 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), je treba v postopku priprave plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta (v nadaljnjem besedilu: plan), katerega izvedba lahko pomembno vpliva na okolje, izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje, s katero se ugotovi in oceni vplive na okolje in

vklučenost zahtev varstva okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine v plan in pridobiti potrdilo ministrstva o sprejemljivosti njegove izvedbe na okolje.

ZVO-2 v drugem odstavku 77. člena določa, da se za plan izvede celovita presoja vplivov na okolje:

- če se s planom določa ali načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami 88. člena ZVO-2;
- ali če je zanj zahtevana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave; in sicer se na podlagi 101. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18- ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22 – ZDeb; v nadaljnjem besedilu: ZON) celovita presoja vplivov na okolje izvede za plane, ki bi lahko pomembno vplivali na zavarovano območje, posebno varstveno območje ali potencialno posebno ohranitveno območje sami po sebi ali v povezavi z drugimi plani.

Na podlagi tretjega odstavka 77. člena ZVO-2 se celovita presoja vplivov na okolje izvede tudi za drug plan, če ministrstvo oceni, da bi lahko njegova izvedba pomembneje vplivala na okolje. V skladu s 4. odstavkom 77. člena ZVO-2, se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede za plan, izdelan na podlagi plana, za katerega je bila že izvedena celovita presoja vplivov na okolje, če za planirane posege niso določeni novi ali podrobnejši izvedbeni pogoji, če ne vsebuje novih posegov ali ne zajema novih območij glede na plan, na podlagi katerega je pripravljen.

V skladu s 4. in 5. odstavkom 128. člena ZUreP-3 ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, v 30 dneh od prejema vloge in vseh mnenj državnih nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje in na podlagi le-teh odloči, ali je za plan treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

D) Razlogi za uvedbo/neuvedbo postopka celovite presoje vplivov na okolje brez presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja

1. Za OPPN EUP S-8 ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje na podlagi 88. člena ZVO-2, četrtega odstavka 2. člena Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20; v nadaljnjem besedilu: Uredba) in Priloge 1 Uredbe. Z OPPN EUP S-8 se predvideva gradnja več stanovanjskih stavb različnih tipologij ter trgovsko stavbo na območju velikem 3,7 ha, kar ne predstavlja posega, za katerega je presoja vplivov na okolje obvezna. (G.I.3.- Posegi, namenjeni pretežno bivanju in spremljajočim dejavnostim (območja stanovanj), če presegajo 10 ha).

2. Na podlagi 101. člena ZON se celovita presoja vplivov na okolje izvede za plane, ki bi lahko pomembno vplivali na zavarovano območje, posebno varstveno območje ali potencialno posebno ohranitveno območje sami po sebi ali v povezavi z drugimi plani. Ministrstvo je pridobilo mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, št. 3563-0222/2025-2 z dne 27. 5. 2025 o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, iz katere izhaja, da območje OPPN EUP S-8 in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanih območja. Zato ocenjujejo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

3. Na podlagi 3. odstavka 77. člena ZVO-2 in Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS št. 9/09), je ministrstvo preverilo značilnosti plana, značilnosti vplivov in območij ter pomen in ranljivost območij, ki bodo verjetno prizadeta in ugotovilo naslednje:

- iz mnenja Ministrstva za zdravje, št. 354-81/2025-2711-4 z dne 7. 8. 2025, ki je posredovalo mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-25/NP – 5740192 z dne 7. 8. 2025 izhaja, da s SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8) v Občini Selnica ob Dravi, se ne spreminja podrobnejša namenska raba prostora in ne ustvarja novih konfliktnih območij, zato s stališča njihove pristojnosti, varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

- iz mnenja Ministrstva za kulturo, št. 35012-62/2025-3340-7 z dne 7. 8. 2025 izhaja, da so gradivo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Ugotovili so, da na območju urejanja ter

v območju vplivov novih posegov ni enot kulturne dediščine. Menijo, da ni verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino.

- iz mnenja Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano št. 3504-68/2025/2 z dne 1. 8. 2025 izhaja, da po pregledu zgoraj navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se do predlaganih ureditev ne opredeljuje.

- iz mnenja Direkcije Republike Slovenije za vode Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35020-104/2025-3 z dne 7. 10. 2025 izhaja, da ob doslednem upoštevanju podrobnejših usmeritev iz 1. poglavja tega mnenja, kar bodo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja, izvedba sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8) verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami, zato celovite presoje vplivov na okolje z vidika upravljanja z vodami potrebna.

- iz mnenja Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano št. 3501-15/2013/32 z dne 31. 7. 2025, izhaja, da po pregledu zgoraj navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja, da predlagana prostorska ureditev ni predvidena v območju gozda in gozdnega prostora, zato ni predmet presoje s področja gozdarstva in lovstva. Vplivi izvedbe plana na okolje s področij gozdarstva in lovstva so sprejemljivi. Izvedba celovite presoje vplivov na okolje s področij gozdarstva in lovstva ni potrebno izvesti..

- glede značilnosti vplivov in območij, ki bodo verjetno prizadeta zaradi vplivov plana, ne gre za kumulativne in čezmejne vplive.
preje

E) Ugotovitev

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev ministrstvo ugotavlja, da v skladu z določili tretjega odstavka 77. člena ZVO-2 za plan – **Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8), ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje, niti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.**

Postopek vodila:

Barbara Žagar, univ. dipl. prav.
Višja svetovalka I

Dr. Tanja Pucelj Vidović
Vodja Sektorja okoljske presoje

Vročiti elektronsko:

- ssup@maribor.si, Skupna Občinska uprava, Ulica heroja Tomašiča 2, 2000 Maribor,
- info@selnica.si, Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi.

PODROBNEJŠE USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Načrtovalec OPPN, ZUM d.o.o., je po pooblastilu pripravljavca prostorskega akta, Občine Selnica ob Dravi, št. 350-0001/2025 z dne 15. 5. 2025 in 129. člena v zvezi s 1. odstavkom 119. člena ZUreP-3 z vlogo št. 13/24036 z dne 19. 5. 2025 pozval nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), da izdajo podrobnejše usmeritve za načrtovanje predvidene prostorske ureditve. V spodnji tabeli so navedeni NUP, ki so bili zaprošeni za izdajo podrobnejših usmeritev in izdane usmeritve oz. smernice. Vsa tekstualna in grafična gradiva usmeritev so priložena v nadaljevanju.

Tabela 1: Podane podrobnejše usmeritve/ smernice NUP

zap. št.	NUP	podrobnejše usmeritve (št., datum, opomba)
1.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, gp.mnvp@gov.si (za področje ohranjanja narave)	35629-109/2025-2560-4, 27. 5. 2025, se strinja z gradivom ZRSVN
	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, info.mb@zrsvn.si	3563-0222/2025-5, 27. 5. 2025
2.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, gp.drsv-mb@gov.si (za področje voda)	35020-104/2025-3, 7. 10. 2025
3.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, gp.mk@gov.si (za področje varstva kulturne dediščine)	35012-62/2025-3340-5, 5. 6. 2025
4.	Ministrstvo za infrastrukturo, gp.mzi@gov.si (za področje cest)	350-134/2025/2430-8, 30. 6. 2025
5.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, gp.dgZR@urszr.si (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom, za področje obrambe)	350-77/2025-4 – DGZR, 29. 5. 2025
6.	Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, info@elektro-maribor.si (za področje oskrbe z električno energijo)	3858 (3901-21/2025-3), 3. 6. 2025
7.	Mariborski vodovod, info@mb-vodovod.si (za področje oskrbe z vodo),	202506989, 23. 5. 2025
8.	Komunala Odtok, d.o.o., info@odtok.si	GJS/MNS/2516, 2. 6. 2025, pozitivno mnenje
9.	Telekom Slovenije d.d., PE Maribor info@telekom.si	-
10.	CATV Selnica - Ruše d.o.o., info@krs.si	01-2025, 2. 6. 2025, pozitivno mnenje
11.	Občina Selnica ob Dravi, Občinska uprava, info@selnica.si	350-3/2025, 24. 7. 2025



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mnvp@gov.si
www.mnvp.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Miran Gajšek
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00E0122183000000005755D2EC
Potek veljavnosti: 23. 01. 2029
Čas podpisa: 29. 05. 2025 11:45
Št. dokumenta: 35629-109/2025-2560-4

Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4
2352 Selnica ob Dravi
(info@selnica.si)

Številka: 35629-109/2025-2560-4
Datum: 27. 5. 2025

**Zadeva: Izdaja podrobnejših usmeritev za sprejem Sprememb in dopolnitev Občinskega
podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi**

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo v naslovu navedenih podrobnejših usmeritev.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 18/23 – ZDU-10) pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju: ZRSVN). Ministrstvo za naravne vire in prostor se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Helena Velenšek Kavčič
sekretarka

mag. Miran Gajšek
državni sekretar

Priloga:
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0222/2025-5 z dne 27. 5. 2025

Vročiti:
- Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi (po elektronski pošti: info@selnica.si)
- ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor (po elektronski pošti: zum@zum-mb.si)

V vednost po elektronski pošti:
- Zavod RS za varstvo narave (info.oe@zrsvn.si, info.mb@zrsvn.si)



Številka: 3563-0222/2025-5
Datum: 27. 5. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Zadeva: Gradivo za izdajo podrobnejših usmeritev za sprejem Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

Z vlogo št. 35629-109/2025-2560-2 z dne 20. 5. 2025, prejeto istega dne po elektronski pošti, ste pozvali naslovni zavod za izdajo gradiva podrobnejših usmeritev za sprejem Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi. Gradivo za podrobnejše usmeritve za sprejem zgoraj navedenega akta podajamo skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljevanju: ZON).

Digitalno gradivo, ki je bilo dostopno na spletni povezavi v vašem pozivu, vsebuje:

- Pooblastilo občine Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi, št. 350-0001/2025 z dne 15. 5. 2025, s katerim pooblašča podjetje ZUM, d.o.o., da v njenem imenu pridobi podrobnejše usmeritve in mnenja nosilcev urejanja prostora.
- Elaborat za pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora: Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. naloge: 24035; št. pogodbe: 109/2024; maj 2025.

Investitor želi na prostih površinah na vzhodnem delu naselja Selnica ob Dravi postaviti pretežno stanovanjske stavbe različnih tipologij ter trgovsko stavbo na skrajnem zahodnem delu območja, ob že obstoječem trgovskem centru. Območje je veliko približno 3,7 ha in obsega zemljišča oziroma dele zemljišč 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3, vse k.o. 631 Spodnja Selnica. Pretežni del območja je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče in je nepozidano. Obravnavano območje ni komunalno opremljeno. OPN območje opredeljuje kot stavbna zemljišča. Območje se nahaja v štirih enotah urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP): S-8 in v manjši meri S-16, S-26 in KO-300. Ob državni cesti je predvidena ureditev zelenih površin ter prav tako ureditev drevoreda.

Za območje občine Selnica ob Dravi je Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, izdelal Naravovarstvene smernice za Občinski prostorski načrt občine Selnica ob Dravi (št. naloge: 4-III-619/2-O-13/MV, julij 2013), v katerih je podal usmeritve za pripravo občinskega prostorskega načrta.

Naslovni zavod ugotavlja, da **območje OPPN in njegov daljinski vpliv ležita izven varovanih območij** (posebnih varstvenih območij in zavarovanih območij). Prav tako **na obravnavanem območju ni prisotnih naravnih vrednot ali ekološko pomembnih območij**.

Skladno s 97. členom ZON ugotavljamo, da za sprejem Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi **priprava podrobnejših usmeritev in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.**

Na osnovi 105. člena ZON v **postopku pridobitve gradbenega dovoljenja** za objekt na tem območju **pridobitev strokovnega mnenja z vidika varovanja narave ni potrebna.**

Morebitna vprašanja in dodatna pojasnila v zvezi z vsebino gradiva naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor ali po telefonu (02 3331 370).

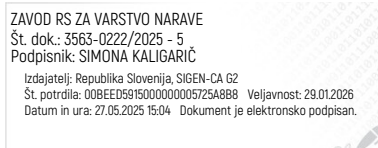
Lep pozdrav!

Pripravil:

Aljoša Šafran, mag. biol. in eko. z narav.
naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor



Poslano po elektronski pošti:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, Glavna pisarna (gp.mnvp@gov.si)

V vednost po elektronski pošti:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave, Mateja Blažič (Mateja.Blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (Helena.Velensek-Kavcic@gov.si)

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Drave
Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor

T: 02 250 77 50
E: gp.drsv-mb@gov.si
www.dv.gov.si

Številka: 35020-104/2025-3

Datum: 7. 10. 2025

Datoteka: SM-35020-104-2-ME Pod. usm. in mn. o ver. pom. vpl. spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi na okolje

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s tretjim in četrtem odstavkom 121. 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 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23-Odl. US, 78/23-ZUNPEOVE in 52/24-Odl. US; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

PODROBNEJŠE USMERITVE

s področja upravljanja z vodami

za pripravo sprememb in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

I.

Pri pripravi sprememb in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (v nadaljevanju: OPPN), je bil pripravljen Elaborat za pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora za pripravo sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. 24035, z datumom maj 2025, ki jih je izdelalo podjetje ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje, d. o. o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Elaborat za spremembo in dopolnitev OPPN), je treba upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami (in Dopolnilne splošne smernice), ter naslednje podrobnejše usmeritve:

1. Pri načrtovanju prostorskih ureditev je treba upoštevati usmeritve za načrtovanje, podane v hierarhično višjem Občinskem prostorskem načrtu Občine Selnica ob Dravi.
2. V osnutku spremembe in dopolnitve OPPN mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
 - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija vseh objektov, parkirna mesta, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura (vključno s točnim prikazom mesta priključitve),
 - predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda,
 - način ogrevanja predvidenih objektov.
3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2 in 21/25 - ZOPVOOV) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).
4. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje

padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

5. Tla v kletni etaži objektov (podzemnih garažah) bodo morala biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa bodo morale biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v predvideno kanalizacijo za padavinske odpadne vode.
6. V besedilu in grafičnem prikazu Elaborata je treba predvideti maksimalno etažnost kleti objektov.
7. Po podatkih z javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavano območje na severnem in južnem delu nahaja na plazljivo ogroženem območju (velika stopnja verjetnosti pojavljanja), zato bo treba v fazi izdaje mnenja na osnutek spremembe in dopolnitve OPPN priložiti tudi geološko poročilo.
8. V skladu z 88. členom ZV-1 lastnik zemljišča ali drug posestnik na plazljivem območju ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
9. Iz geološkega poročila bo morala biti razvidna tudi zmožnost ponikanja padavinskih odpadnih in morebitnih zalednih vod ter podana priporočila za najustreznejši način temeljenja objektov. Ker je skladno s 64. členom ZV-1 neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano, je treba, v primeru, da je ponikanje možno, padavinske in morebitne zaledne vode iz obravnavanega območja, prioriteto ponikati preko ustreznih ponikovalnic, ki morajo biti locirane izven vpliva vseh povoznih površin. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je padavinske in morebitne zaledne vode možno odvajati v bližnji vodotok, jarek za zaledne vode, melioracijski jarek ali obcestni jarek, če jih v bližini ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu s predhodnim zadrževanjem hipnega odtoka. Izvedeni morajo biti vsi zaščitni ukrepi, da se s predvidenimi posegi ne bo povečevala plazljiva ogroženost območja.
10. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22) zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858).
11. V primeru ogrevanja objektov 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.
12. V skladu s 43. in 141. členom Gradbenega zakona si bo dolžan investitor (oziroma investitorji) pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, za posege, ki imajo vpliv na vodni režim in stanje voda, pridobiti mnenje na projektne rešitve.
13. Vloga in dokumentacija za pridobitev mnenja na projektne rešitve bosta morali biti izdelani v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 30/23) in Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09).
14. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje bo morala biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, kar bo moralo biti razvidno iz projektne dokumentacije.

II.

Ob doslednem upoštevanju podrobnejših usmeritev iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni

režim in stanje voda, izvedba spremembe in dopolnitve OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

O b r a z l o ž i t e v:

Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi, je posredovala Elaborat za pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora ter naslovni organ po pooblaščenju, ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje, d. o. o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, z vlogo, št. 13/24036 z dne 19. 5. 2025 (prejeto dne 20. 5. 2025 po elektronski pošti), in z dopolnitvijo vloge po elektronski pošti dne 6. 10. 2025, pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 129. člena v povezavi s četrtim odstavkom 121. člena ZUreP-3, poda podrobnejše usmeritve.

Gradivo, ki nam je bilo posredovano, vsebuje:

- Elaborat za pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora za pripravo sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. 24035, z datumom maj 2025, ki jih je izdelalo podjetje ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje, d. o. o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor,
- pooblastilo.

ZV-1 v petem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju.

Območje sprememb in dopolnitve OPPN obsega zemljišča s parc. št.: 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3, vse k. o. 631 - Spodnja Selnica, in je velikosti cca 3,70 ha. Nahaja se severno od Mariborske ceste, med Ruško cesto in trgovsko cono. 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.

Predvidena je izgradnja trgovske stavbe (P+1), dveh poslovno/stanovanjskih stavb (P+3+T), štirih večstanovanjskih stavb (P+3+T) in trinajst enostanovanjskih stavb (P+1+T) ter pripadajoče komunalne, energetske in druge javne infrastrukture.

Območje, ki je predmet obravnave, po ZV-1 poseže na ogroženo območje, in sicer v manjšem delu na plazljivo ogroženo območje.

Glede na navedeno je zahteva po upoštevanju v I. točki navedenih podrobnejših usmeritev, utemeljena.

DRSV v konkretnem postopku zaradi ekonomičnosti postopka v tem dokumentu podaja tudi mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe OPPN na okolje z vidika upravljanja z vodami in predlagan obseg in natančnost vsebin in informaciji, ki morajo biti vključena v okoljsko poročilo.

Ob doslednem upoštevanju podrobnejših usmeritev iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, menimo, da izvedba sprememba in dopolnitev OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

Pripravila:



Miha Eder, univ.dipl.inž.grad.
VIŠJI SVETOVALEC I



Vodja sektorja:



mag. Mateja Klaneček, univ.dipl.inž.grad.
SEKRETARKA

Vročiti:

- ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor (priporočeno s povratnico),
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje (po e-pošti).



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

05-06-2025

T: 01 369 59 00
F: 01 369 59 01
E: gp.mk@gov.si
www.mk.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Špela Spanžel
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00D9024C0A0000000057525B28
Potek veljavnosti: 28. 06. 2026
Čas podpisa: 05. 06. 2025 16:04
Št. dokumenta: 35012-62/2025-3340-5

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

sanja.bozic@zum-mb.si

Številka: 35012-62/2025-3340-5
Datum: 5. 6. 2025

Ministrstvo za kulturo na podlagi drugega odstavka 337. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja naslednje

**KONKRETNE SMERNICE ZA PRIPRAVO
OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA ZA STANOVANJSKO OBMOČJE V SELNICI OB DRAVI
S PODROČJA VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE**

1. Podatki o vlogi

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. je z vlogo, prejeto po elektronski pošti dne 20. 5. 2025 pozval Ministrstvo, da posreduje podrobnejše usmeritve za pripravo osnutka Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi.

Preko wetransfer je bilo posredovano gradivo:

Elaborat za pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora, (št. 24035, datum izdelave maj 2025, izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.).

2. Podrobnejše usmeritve s področja varstva kulturne dediščine

Usmeritve smo pripravili v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor (dopis št. 350-0016/2025/2 z dne 2. 6. 2025).

Območje SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (v nadaljevanju: OPPN) se nahaja zunaj območij enot kulturne dediščine, zato usmeritev, ki bi izhajale iz varstvenih režimov nimamo.

Vseeno pa se na območju pričakuje povečan arheološki potencial:

Območje OPPN zajema naravni plato, na robu dravske terase, ki je danes zamejen z Logarjevim potokom na severni strani, in cesto GI - 1 Maribor – Dravograd na južni strani. Cesta je historična in je verjetno na tem mestu vsaj že iz srednjega veka, ko se območje omenja kot Klanec. Robovi teras so bili preteklosti pogosto poseljeni z manjšimi agrarnimi naselbinami. Iz Selnice ob Dravi zaenkrat še nimamo podatkov o poselitvi v prazgodovinski ali rimski dobi, kljub temu, da je bila ta prostor definitivno obljuden. O tem pričajo številna arheološka najdišča, predvsem pokopališkega tipa, nadruzi strani Drave, v Rušah. Zelo malo verjetno je namreč, da bi bilo območje Ruš tako gosto poseljeno, medtem ko na severni strani Drave ne bi bilo niti enega indika o kakšni naselbini ali grobišču. K temu botruje tudi dejstvo, da je rimska cesta verjetno potekala tudi po Selniški strani Drave. Na območje OPPN zaradi svoje lege, rob dravske terase, in arheološke poselitve okolice, prazgodovinska in rimskodobna poselitve Ruš, pričakujemo izraziti arheološki potencial, ki bi ga bilo smiselno preveriti.

Ministrstvo je zato pozvalo ZVKDS, da v okviru javne službe načrtuje in izvede predhodne arheološke raziskave na celotnem območju OPPN v naslednji obliki:

- Izvedba ekstenzivnega površinskega pregleda na odprtih površinah (njivske površine) in
- izvedba ekstenzivnega podpovršinskega pregleda zaprtih površin (travniki).

Na podlagi morebitnih pozitivnih rezultatov predhodnih arheoloških raziskav in predloga ZVKDS, bo ministrstvo predlagalo vpis novega najdišča v register kulturne dediščine.

V vsakem primeru na območju velja splošen varstveni režim iz 93. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 18/17):

(17) 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.

(18) 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.

Lep pozdrav,

Pripravila
mag. Barbara Žižič Baumgartner
sekretarka

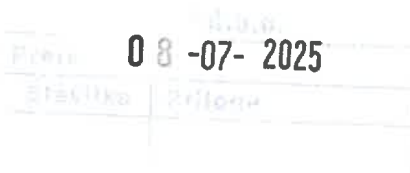
Špela Spanžel
generalna direktorica
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik sanja.bozic@zum-mb.si
- ZVKDS OE Maribor, tajnistvo.mb@zvkd.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO



DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Alenka Bratušek
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00A46EB64700000005751D56D
Potek veljavnosti: 26. 03. 2026
Čas podpisa: 07. 07. 2025 11:16
Št. dokumenta: 350-134/2025-2430-8

MINISTRICA

Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 00

F: 01 478 81 70

E: gp.mzi@gov.si

www.mzi.gov.si

ZUM
URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d. o. o.
Grajska ulica 7

2000 Maribor

Številka: 350-134/2025/2430-8

Datum: 30. 6. 2025

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

Zveza: Vaša vloga št. 13/24036 z dne 19. 5. 2025

Spoštovani!

Ministrstvo za infrastrukturo ste po pooblastilu Občine Selnica ob Dravi z dne 15. 5. 2025 zaprosili za podrobnejše usmeritve za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (v nadaljevanju: SD OPPN).

1.

Področje letalskega prometa

Ministrstvo za infrastrukturo je v navezavi na 97. - 99. in 110. člen Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 – uradno prečiščeno besedilo, 46/16 in 47/19) preverilo izhodišča za pripravo SD OPPN ter pridobilo mnenje Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije (v nadaljevanju: CAA).

Na podlagi el. sporočila CAA z dne 8. 9. 2023 (z dopolnitvami), v katerem so navedena in prikazana naselja v vplivnih območjih letališč, ob pregledu dokumentacije ugotavljamo, da se območje SD OPPN ne nahaja v naselju, ki bi bilo v vplivnem območju letališč Republike Slovenije (tudi heliportov).

Preko območja načrtovanih prostorskih ureditev potekajo zračne poti, zato je pri posegih v prostor treba upoštevanje omejitve, kot izhajajo iz Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 - UPB4,

46/16, 47/19 in 18/23-ZDU-10). Predvsem je pri načrtovanju treba upoštevati določila, povezana z ovirami za zračni promet po 110. členu Zakona o letalstvu, ki navaja:

Zunaj cone letališča štejejo za ovire:

- v krogu s polmerom 10 kilometrov od referenčne točke letališča objekti, instalacije in naprave, ki so višje kot 100 metrov ali višje kot 30 metrov, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 metrov višji od referenčne točke letališča;
- objekti, instalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke, in ki so višji od 30 metrov in ki stojijo na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 metrov;
- vsi objekti, instalacije in naprave, ki segajo več kot 100 metrov od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 metrov;

Za ovire pod zračnimi potmi štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 metrov, če se nahajajo znotraj varovalnih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno.

Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je treba pridobiti ustrezno mnenje CAA k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je treba označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

2.

Področje plovbe po celinskih vodah

V navezavi na 10. člen Zakona o plovbi po celinskih vodah - ZPCV (Ur. L. RS, št. 30/02, 29/17 – ZŠpo-1 in 41/17 – PZ-G) smo preverili predvidene SD OPPN.

Po pregledu in preučitvi predmetnega gradiva sporočamo, da načrtovane prostorske ureditve ne posegajo v območje vodnih površin, primernih za plovbo, zato z vidika varnosti plovbe ne izdajamo podrobnejših usmeritev za pripravo predmetnih SD OPPN.

3.

Področje cestne infrastrukture

Na podlagi pregleda predložene dokumentacije izdajamo naslednje usmeritve v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP in 23/24):

- Pri nadaljnjem načrtovanju ureditev v predmetnem območju SD OPPN naj se uporablja veljavna zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste.
- Predmetno območje leži v varovalnem pasu državne ceste G1-1, odsek 0245 Ruta – MB (Koroški most) od km 10,010 do km 10,370, levo. Območje se priključuje na državno cesto preko obstoječega urejenega cestnega priključka. Prav tako bo možno

priključevanje preko predvidenega cestnega priključka na bodoče krožno križišče. Predvidena ureditev novih avtobusnih postajališč v območju državne ceste mora biti upoštevana v projektu ureditve državne ceste oziroma je treba v nadaljevanju postopka v potrditev predložiti projektno nalogo in projekt ureditve. Pri načrtovanju je treba ob glavni cesti načrtovati površine za pešce in kolesarje.

- Upoštevati je treba zadosten odmik objektov, zasaditve in infrastrukture od državne ceste (prikazati v prečnem profilu). Meteorne vode ne smejo biti speljane v objekte odvodnjavanja državne ceste.
- Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalnem pasu državnih cest v okviru SD OPPN mora pripravljavec oziroma posamezni investitor projektno dokumentacijo dostaviti v pregled in potrditev Direkciji RS za infrastrukturo, Območje Maribor in si nanjo pridobiti projektne pogoje in mnenje oziroma soglasje za izvedbo del na podlagi 66., 76., 77., 79. in 89. člena Zakona o cestah (ZCes-2, Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 - ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 - ZUNPEOVE) ter 42. in 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23).
- Prostorski akt mora vsebovati opredelitev in utemeljitev vseh posegov v vplivnem območju državne ceste, vsebovati mora tudi prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, vključno s potrebnimi rešitvami.
- Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je treba upoštevati prisotnost obstoječih komunalnih naprav v zemljišču ceste ter morebitno prestavitev na stroške investitorja.
- Vse posege v vplivnem območju in v varovalnem pasu državne ceste je treba načrtovati skladno z veljavnimi predpisi ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnici. Ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja prostorskega akta je obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju. Upravljavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Pri obravnavanih posegih v varovalnem pasu državne ceste Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.

Veljavnost usmeritev je 2 (dve) leti od dneva izdaje. Podane usmeritve predstavljajo strokovne zahteve na področju državne cestne infrastrukture, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi SD OPPN.

Področje železniške infrastrukture

Iz predložene dokumentacije, stališča upravljavca obstoječe javne železniške infrastrukture in naših razpoložljivih evidenc ugotavljamo, da je območje SD OPPN izven območij obstoječe javne železniške infrastrukture, prav tako Direkcija RS za infrastrukturo (DRSI) na obravnavanem območju nima že načrtovanih investicij v razvoj JŽI.

Glede na navedeno na posredovano gradivo ne podajamo posebnih usmeritev za pripravo SD OPPN s področja javne železniške infrastrukture.

S spoštovanjem,

Zbral:
Luka Vasle
višji svetovalec III

Mag. Alenka Bratušek
MINISTRICA

Poslati naslovníku: zum@zum-mb.si

Poslati v vednost elektronsko: MZI – DŽŽ UP; MZI DCCP; MZI – DLPP-prostor

Vložiti: zbirka dokumentarnega gradiva



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

30 -05- 2025

Podpisnik: Leon Behin
Izdajatelj: SI GOV-CA
Številka certifikata: 464AE8DA00000000567E01B0
Potek veljavnosti: 26. 10. 2027
Čas podpisa: 29. 05. 2025 14:57
Št. dokumenta: 350-77/2025-4
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-77/2025-4 - DGZR

Datum: 29. 05. 2025

Na podlagi vloge Občine Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, Selnica ob Dravi, ki jo po pooblastilu zastopa ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (v nadaljevanju vlagatelj), št. 13/24036 z dne 19. 5. 2025, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. 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 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNORG in 117/22) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

USMERITVE

za izdelavo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Selnica ob Dravi

Vlagatelj je z vlogo, št. 13/24036 z dne 19. 5. 2025, ki smo jo prejeli 20. 5. 2025, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda usmeritve za izdelavo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Selnica ob Dravi. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Pri pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Selnica ob Dravi je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje usmeritve:

- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju). Glede posegov v prostor in dejavnosti na območja poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe Uredbe o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje.

Pri pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje Selnica ob Dravi je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje usmeritve:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)) in pri tem upoštevati tudi določila:
 - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
 - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila;
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture 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. (23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)).

Pripravila:

Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
generalni direktor

Poslano:

- ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (zum@zum-mb.si).

Elektro Maribor d.d.. za distribucijskega operaterja na osnovi 110. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24) in 16. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter na podlagi vloge V01668549 izdaja

Vložniku:

ZUM D.O.O.
GRAJSKA ULICA 7,
2000 MARIBOR

smernice št.: 3858 (3901-21/2025-3)

I. UVODNE UGOTOVITVE

Smernice se izda: Na podlagi vloge št V01668549 z dne 20. 5. 2025 vložnika ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR s priloženo dokumentacijo: Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi.

K dokumentaciji: Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

Pobudnik: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, Grajski trg 1, 2000 Maribor

Pripravljalavec: OBČINA SELNICA OB DRAVI, SLOVENSKI TRG 4, 2352 SELNICA OB DRAVI.

Izdelovallec: ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR

Kraj posega v prostor: Območje je veliko približno 3,7 ha in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3, vse k. o. Spodnja Selnica (631).

Investitor želi na prostih površinah na vzhodnem delu naselja Selnica ob Dravi postaviti pretežno stanovanjske stavbe različnih tipologij ter trgovsko stavbo na skrajnem zahodnem delu območja, ob trgovskem centru Tuš. Veljavni akt iz leta 2010 na predmetnem območju načrtuje v severnem delu umestitev več stanovanjskih ter v južnem delu poslovnih stavb z večstanovanjsko stavbo na skrajnem vzhodu. Načrtovana prostorska ureditev ni bila izvedena.

II. POTEK OBSTOJEČEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. Na obravnavanem območju predvidene gradnje oz. v njegovi neposredni bližini ni elektroenergetskih vodov in objektov v lasti Elektro Maribor d.d.:

Lokacije tras elektroenergetskih vodov in objektov si je potrebno pridobiti v oddelku tehnične dokumentacije OE Maribor z okolico.

III. TEHNIČNI POGOJI

Priključna moč predvidenih objektov v priloženi dokumentaciji ni navedena.

1. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Maribor z okolico.
2. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Maribor z okolico.
3. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
 - Energetski zakon EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24),



- Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23),
- Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2),
- Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije s prilogami (Ur.l. RS, št. 77/24),
- Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list št. 63/16 in 38/24 – EZ-2) za postroje nazivne napetosti do 123 kV,
- Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014),
- Pojemovnik s področja obratovanja in vzdrževanja DEES Slovenije (GIZ TS-9, november 2014),
- Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV (GIZ TS-11, december 2014),
- Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017),
- ELES T-6 Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja, april 2024,
- NN energetske kabli 1 kV (ELES T-7, april 2024),
- Kabelski čevlji in tulci (GIZ TS-5, april 2014),
- Enožilni energetske kabli 12/20/24 kV (ELES T-3, april 2024),
- Trižilni energetske kabli 12/20/24 kV (ELES T-4, april 2024),
- Pribor za kable 12/20/24 kV (GIZ TS-4, januar 2014),
- Usmeritve za gradnjo transformatorskih postaj 20(10)/0,4 kV (GIZ TS-12, avgust 2015),
- Tipizacija omrežnih priključkov in NN priključnih omaric (SONDSEE Priloga 4),
- Tipizacija merilnih mest (SONDSEE Priloga 2),
- ELES T-6 Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja, april 2024,
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev podzemnih elektroenergetskih vodov izmenične nazivne napetosti nad 1 kV do 400 kV (ur. l. št. 42, 24.3.2021),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih nizkonapetostnih vodov (Uradni list RS, št. 21/20 in 38/24 – EZ-2).

IV. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih
3. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
4. **Investitor bo moral k vlogi za pridobitev mnenja na pripravljen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta predložiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov z območja OPPN in predstavitev ter mehanska zaščita obstoječih elektroenergetskih vodov na območju OPPN.**
5. **Strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d.. Ob naročilu le te mora investitor priložiti dokumentacijo s katere bo razvidna natančna lokacija in gabariti predvidenih objektov ter predvidena priključna moč le teh.**
6. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2).
7. **Investitorja bremenijo stroški morebitnih predstavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.**



ELEKTRO MARIBOR
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

8. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh smernic in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
9. **Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje je potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21), pridobiti soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.**
10. Investitor si mora k Spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi pridobiti naše mnenje.

Maribor, 3. 6. 2025

Pripravil:

Matej CERKVENIK, dipl. inž. el.

Tehnični direktor:

Damjan BERGHAUS MAJNIK, univ. dipl. inž. el.

ELEKTRO MARIBOR,
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.
MARIBOR, Vetrinjska ulica 2

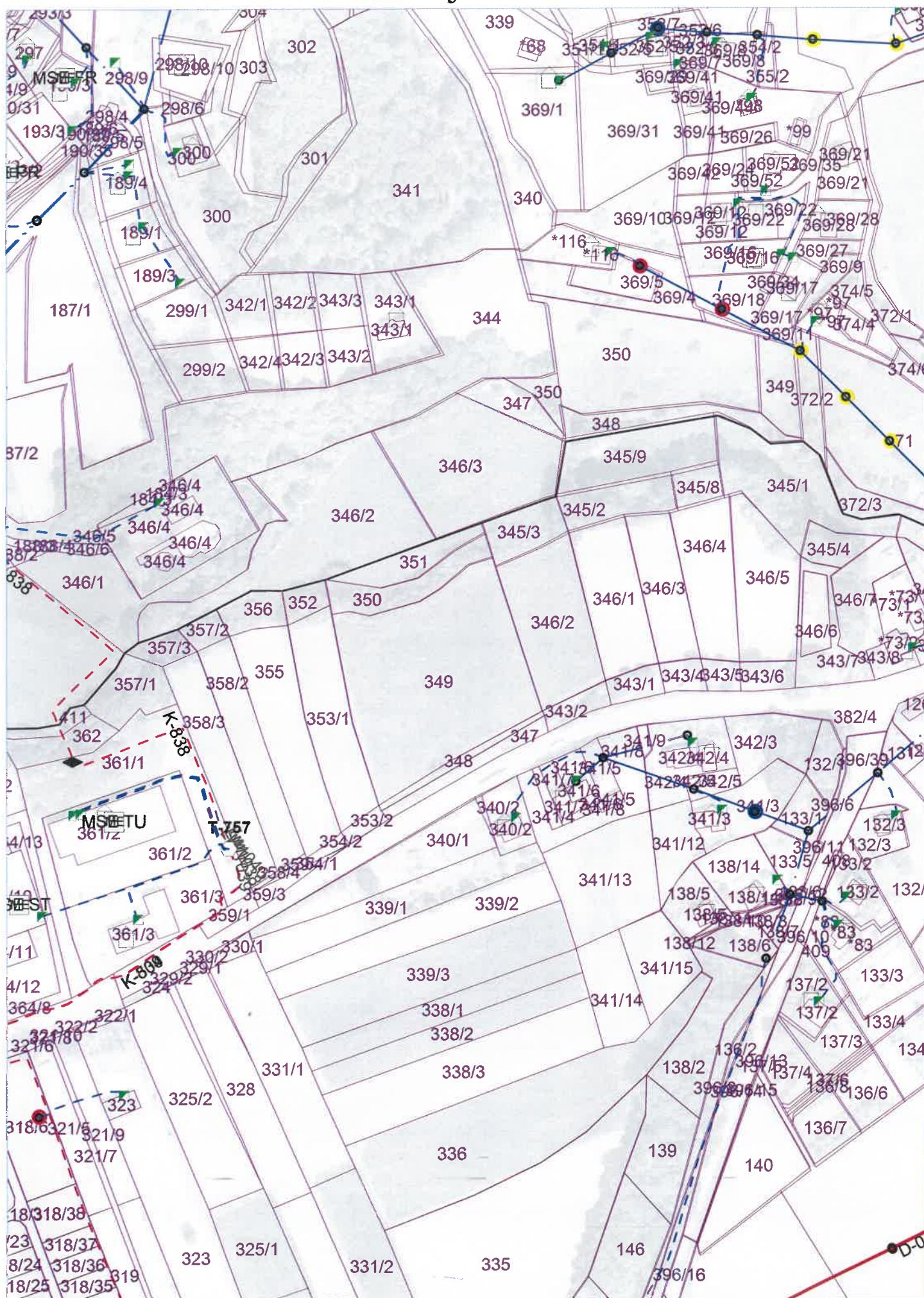
Poslati:

- ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR s povratnico
- Kp EPP: OE Maribor z okolico
- Kp EPP: arhiv, služba za razvoj distribucijskega omrežja

Priloge:

- 1× situacija

Situacija SDMS





MARIBORSKI VODOVOD, javno podjetje, d.o.o.

Jadranska cesta 24, 2000 Maribor, tel: (02 320 77 00), e-mail: info@mb-vodovod.si, www.mb-vodovod.si
TRR: SI56 0451 5000 0539 052 pri OTP banka d.d., BIC: KBMASI2X, Matična št.: 5067880, ID za DDV: SI68041527



SMERNICE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

27-05-2025

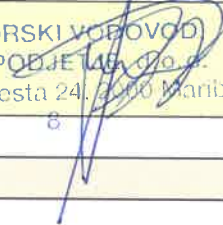
MARIBORSKI VODOVOD



202506989

Datum : 23.05.2025

Naziv smernic : SD OPPN

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Mariborski vodovod, d.o.o.
naslov	Jadranska cesta 24, 2000 Maribor
št. mnenja	202506989
datum	22.05.2025
predpis oz. podlaga za mnenje	Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji, ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur.l.RS št. 30/23), 43 člen Gradbenega zakona (GZ-1, Ur.l. RS, št. 199/2021)
postopek vodil	Miran Zupe, inž. grad., tehnični referent za soglasja
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Miran Jug, univ. dipl. inž. stroj., direktor
podpis	 MARIBORSKI VODOVOD JAVNO PODJETJE d.o.o. Jadranska cesta 24, 2000 Maribor

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe Zasebni investitor

naslov ali poslovni naslov družbe

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe ZUM, d.o.o.

naslov ali poslovni naslov družbe Grajska ulica 7, 2000 Maribor

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

kratek opis gradnje

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta 24035 (številka naloge)

datum izdelave Maj 2025

projektant (naziv družbe) ZUM, d.o.o., 2000 Maribor



MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja
(strokovna in pravna
utemeljitev)

1. Ureditveno območje SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi obsega parc. št. 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3 vse k.o. Spodnja Selnica
2. Velikost zemljišča je cca 3,7 ha.
3. Na območju SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici je predvideno :
 - Na vzhodnem delu območja se, ob obstoječi trgovinski stavbi TUŠ in bencinskemu servisu, umešča trgovska stavba.
 - Na vzhodnem robu območja se kot navezava na obstoječo prostostoječo enostanovanjsko gradnjo načrtuje gradnja enostanovanjskih vrstnih stavb oz. stavb v nizu.
 - Med trgovsko in enostanovanjsko zazidavo se predvidi gradnja večstanovanjskih stavb, v južnem delu v kombinaciji s poslovnim programom.
 - Nove stavbe se priključujejo na prometno omrežje preko nove dovozne ceste,
 - Območje se komunalno in hortikulturno uredi.
4. Za potrebe vodo oskrbe:
 - se zgradi ustrezne nove javne vodovodne cevovode v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje LŽ DN 150, ki se nahaja v Mariborski ulici južno od obravnavanega območja.
 - Dimenzije novih cevovodov se uskladijo s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99– ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1).
 - Skladno z istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje).
5. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.o.o. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
6. Obvezno je upoštevanje določil Zakona o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 21/2025), ki je z dnem 01.04.2025 v določenih delih nadomestil Uredbo o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12), Pravilnika za

projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o gospodarskih javnih službah v občini Selnica ob Dravi (MUV 23/08 in 11/10), Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Selnica ob Dravi (MUV 25/03, 8/04), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

7. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k projektni dokumentaciji.

PRILOGA

grafika



Mariborski vodovod, javno podjetje, d.o.o.

Jadranska c. 24 p.p.1202, 2100 Maribor
Slovenija

Št. protokola: 202506897

ODGOVORNE OSEBE

Izdelal: **Miran ZUPE**

Odgovorna oseba: **Miran ZUPE**

Datum: **21.05.2025**

SITUACIJA M 1:1500

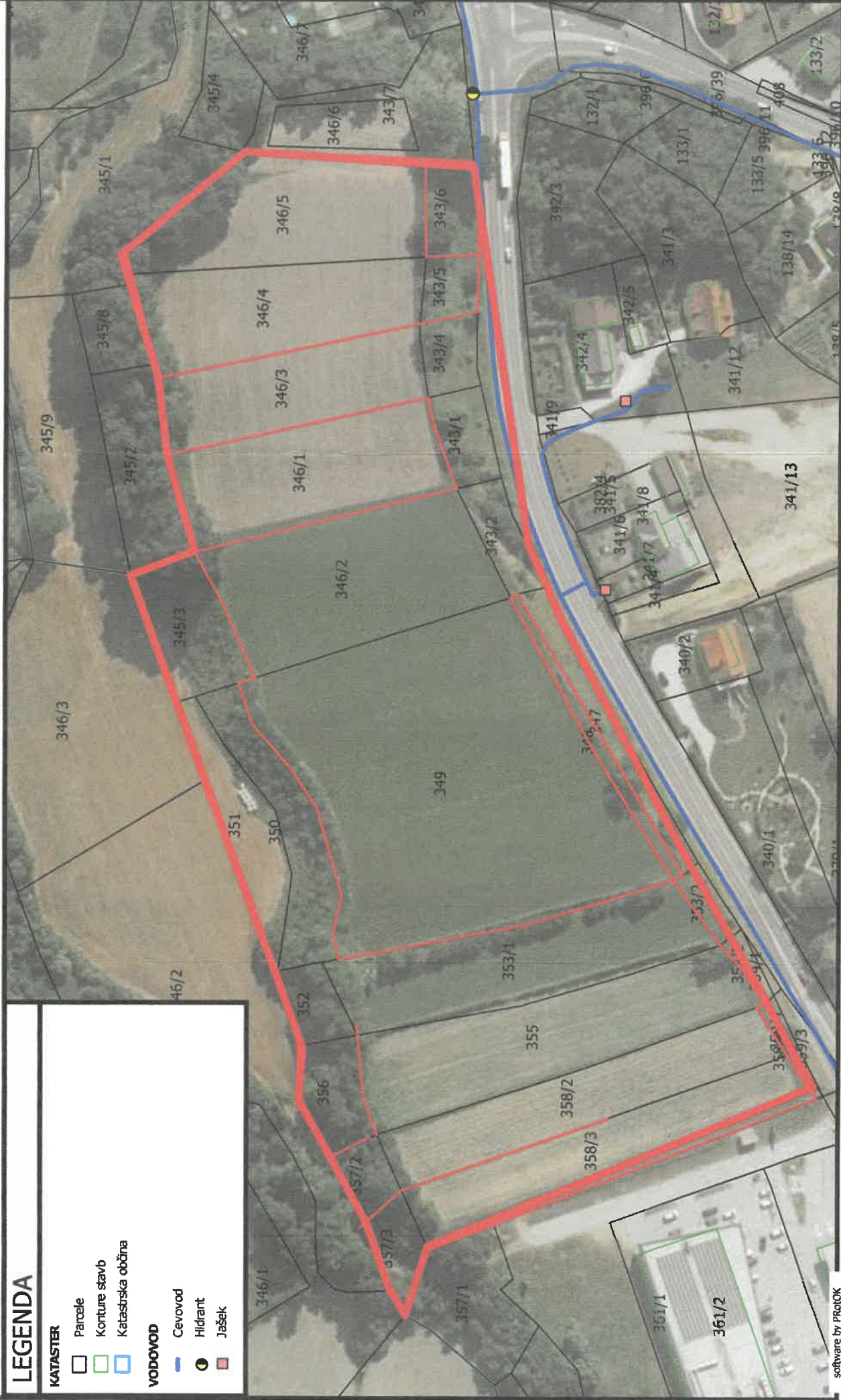
LEGENDA

KATASTER

- Parcele
- Konture stavb
- Katastrska občina

VODOVOD

- Cevovod
- Hidrant
- Jašek



Številka: GJS/MNS/25-16

Datum in kraj: 02.06.2025, Maribor

Vlagatelj: ZUM d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

(po pooblastilu investitorja)

Na osnovi prejete vloge, projektne dokumentacije, na podlagi Gradbenega zakona (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21) in Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Selnica ob Dravi (MUV, št. 7/2017, 26/2017), kot izvajalec javne službe na območju Občine Selnica ob Dravi in nosilec javnega pooblastila izdajamo naslednje:

POZITIVNO MNENJE k nameravani gradnji

Poseg v prostor: Spremembe in dopolitve Občinskega podrobnega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

Parcele: 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3

Katastrska občine: Spodnja Selnica (631)

Dokumentacija: D.N., Projekt št.: 24036, maj 2025, ZUM d.o.o.

Investitor: Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4
2352 Selnica ob Dravi

Po pregledu projektne dokumentacije, je bilo ugotovljeno, da so bili upoštevani vsi pogoji, vsa navodila in predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode. Pozitivno mnenje k nameravani gradnji se tako izda brez dodatnih pogojev.

Komunalne odpadne vode se bodo odvajale v malo komunalno čistilno napravo MBČN, ki je vgrajena na zemljišču s parcelno št.: 361/1, k.o. Spodnja Selnica (631). Prečiščene vode iz MBČN se nadalje odvedejo, preko zadrževalnika deževnice v Logarjev potok.

Velikost MKČN mora biti prilagojena številu uporabnikov in normi porabe vode (Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi objektov javne kanalizacije v občini Selnica ob Dravi (MUV, št. 7/2017)). MBČN se mora redno prazniti (skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/2015, 76/2017, 81/2019, 194/21, 21/25) s strani izvajalca javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Selnica ob Dravi.

Odvajanje padavinskih voda iz strešin predvidenih objektov in utrjenih površin, se preko interne meteorne kanalizacije in preko zadrževalnika padavinskih voda, odvede v Logarjev potok.

Odvodnjo padavinskih voda s cestišča cest, se uredi razpršeno.

Padavinske vode iz strešin se predhodno očistijo v peskolovih, padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin pa v lovilcu lahkih tekočin (SIST EN 805/1-2).

Vse naprave za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda, morajo biti izvedene v vodotesni izvedbi.

Splošni pogoji

Mnenje se izda za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in je usklajeno z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/2012, 64/2014, 98/2015, 44/22), Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/2015, 76/2017, 81/2019, 194/21, 21/25), Zakon o vodah (ZV-1, Ur. l. RS, št. 67/2002, 2/2004 – ZZdl-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012, 100/2013, 40/2014, 56/2015, 65/2020, 35/2023), Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi objektov javne kanalizacije v občini Selnica ob Dravi (MUV, št. 7/2017), ter drugimi predpisi in standardi.

Izdano mnenje velja eno leto od dneva izdaje. V primeru spremembe projektne dokumentacije si je potrebno pridobiti novo mnenje.

Mnenje k nameravani gradnji je prosto do plačil taks, povračila stroškov ali drugih plačil (32. člen, GZ Ur. list, št. 61/2017).

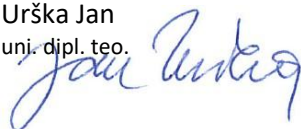
Pripravil:

Gregor Horvat
Inž. vok.



Postopek vodila:

Urška Jan
unij. dipl. teo.

**KOMUNALA
ODTOK**
d.o.o.

Direktor:
Andrej Sitar
dipl. ekon.



Vročiti:

- MIKTRA d.o.o., Gortina 142, 2366 Muta

Dostopovna omrežja, Operativa
TKO vzhodna Slovenija
Titova cesta 38, 2000 Maribor



TelekomSlovenije



09292025070100203

**ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE,
PROJEKTIRANJE D.O.O.
GRAJSKA ULICA 7**

Številka: 144992 - MB/11345-IV

Datum: 1.7.2025

2000 MARIBOR

Zadeva: Smernice, pogoji k Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR), naslednje:

SMERNICE, POGOJE k Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi.

Kabelsko komunikacijsko omrežje

1. Za predvidene zazidave je potrebno predvideti izgradnjo kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam.

2. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja. Izvedba kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

Priključna točka za predvideno zazidavo je kabelska kanalizacija v bližini naslova Mariborska cesta 10C

3. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, predstaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, predstavitve in izvedbe elektronskega komunikacijskega omrežja, zakoličbe, zaščite in predstavitve elektronskega komunikacijskega omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

4. Vsa dela v zvezi z zaščito in predstavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede Telekom Slovenije (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

5. Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne

dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno omarico zaključi v notranji komunikacijski omarici, ali komunikacijskem prostoru. V notranji omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

Elektronsko omrežje mobilnih komunikacij

Družba TELEKOM SLOVENIJE, d.d. izdaja na podlagi poziva nosilcem urejanja prostora za izdajo podrobnejših usmeritev številka 13/24036 z dne 19.5.2025 v zadevi Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, za področje elektronskega omrežja mobilnih komunikacij naslednje smernice oziroma predlaga:

I. PREDLOG:

TELEKOM SLOVENIJE, d.d. predlaga, da se 21. člen OPPN poimenuje »elektronske komunikacije«, in da se doda 4. odstavek, ki se glasi:

»Na celotnem območju OPPN se vzpostavlja maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju.«

Obrazložitev:

Na obravnavanem območju se bo zaradi načrtovanih gradenj stanovanjskih, poslovnih in trgovskih stavb, povečala potreba po uporabi storitev elektronske komunikacije v fiksni, predvsem pa v mobilni tipologiji omrežja. Na celotnem območju OPPN bo potrebno zagotoviti dodatne možnosti za dostop do komunikacijskega omrežja, ki bo omogočilo uporabo interneta stvari (IoT) za upravljanje objektov in infrastrukture ter komunikacijo med ljudmi in napravami.

Za odlično elektronsko komunikacijsko povezanost se v perspektivi gradi ustrezna digitalna infrastruktura. Vzpostavlja se maloobmočne brezžične dostopovne točke na podlagi Zakona o elektronskih komunikacijah (ZEKom-2) oziroma v skladu 2. odstavkom 57. člena Direktive 2018/1972/EU in Izvedbeno uredbo Komisije (EU) 2020/1070.

II. PREDLOG:

Predlagamo, da se 21. člen OPPN za novim 4. odstavkom doda 5. odstavek, ki se glasi kot sledi:

»Na jugo - zahodnem delu OPPN, kjer so ob predvideni Trgovski stavbi (1), v bližini trgovskega centra Tuš, načrtovana parkirišča, je dopustno zgraditi bazno postajo s samostojnim antenskim stolpom in pripadajočo infrastrukturo.«

Obrazložitev:

Širše območje Selnice ob Dravi nima bazne postaje, bazna postaja v Rušah pa ne zagotavlja kvalitetnega zagotavljanja storitev elektronskega komunikacijskega omrežja mobilne tipologije. Na to kažejo številne pritožbe poslovnih uporabnikov, uporabnikov, ki delajo od doma, se šolajo, uporabnikov v zdravstvu, obrambi in civilni zaščiti. Zaradi temeljne potrebe po uporabi elektronskih komunikacijskih storitev in v podporo gospodarskemu razvoju in občemu družbenemu napredku je nujno zagotoviti ustrezno razvito digitalno infrastrukturo. Glede na to, da ZEKom-2 določa, da lokalne skupnosti v okviru svojih pristojnosti pospešujejo gradnjo elektronskih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture in da zlasti določijo pogoje za gradnjo elektronskih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture v svojih prostorskih aktih, je to izjemna priložnost za zagotovitev dolgoročnega razvoja elektronskega komunikacijskega omrežja v občini Selnica ob Dravi.

III. PREDLOG:

TELEKOM SLOVENIJE, d.d. predlaga, da se uskladi 8. člen Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov) z veljavnimi predpisi.

Obrazložitev:

Skladno s Prilogo 1 Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22 z dne 14.7.2022) sodijo objekti skladno s klasifikacijo vrst objektov 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja med enostavne objekte, na podlagi predpisov, ki urejajo elektronske komunikacije in med nezahtevne objekte. Tehnična smernica TSG-V-006: 2022 še določa, da med objekte s klasifikacijo 22242 sodijo tudi bazne postaje, telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radiokomunikacije v dostopovnem omrežju.

Platforma MODRO MESTO

Krovna strategija digitalne preobrazbe Slovenije do leta 2030, marec 2023 določa, da digitalna infrastruktura omogoča temelje za vzpostavitev pametnega mesta ali skupnosti. Cilj vzpostavitve pametnih mest ali skupnosti je skupaj s senzorskim omrežjem, ki zagotavljajo vire podatkov za pametno in trajnostno upravljanje, razvoj gospodarstva, civilne družbe, javnega sektorja. Uporaba umetne inteligence usmerjena v dobrobit posameznika in občo družbeno korist se pospešuje na področju zdravja, obrambe in civilne zaščite, šolstva, socialnega varstva, varnosti, industrije, kulturne dediščine, umetnosti, turizma, prometa, javne uprave, kmetijstva in okolja.

TELEKOM SLOVENIJE, d.d., razvija na področju tehnologij za pametna mesta in skupnosti rešitve, ki bodo prispevale k trajnostnemu razvoju in izboljšanju kakovosti življenja ljudi. Širok spekter aplikacij vključuje rešitve z video analitiko, računalniški vid, upravljanje pametnih usmerjevalnih tabel, pametno okoljsko senzoriko, pametno razsvetljavo, e-mobilnost za zagotavljanje varnih in trajnostnih načinov prevoza. V celoti se prilagodi potrebam in možnostim z vizijo povezovanja različnih podatkov v celovito informacijo, ki je lahko tudi didaktična in prilagojena turizmu.

Središčno mesto zbiranja in upravljanja podatkov je IoT platforma, ki z združevanjem naravnih in digitalnih rešitev prispeva k izboljšanju zdravja občanov. Dostopna je preko mobilnih aplikacij in pametnih info. točk, v več jezikih. Iz različnih naprav interneta stvari pridobiva podatke za urejanje mobilnosti, kakovosti zraka in na primer gibanja populacije.

MODRO MESTO je platforma, ki jo je razvila družba TELEKOM SLOVENIJE, d.d., s svojimi produkti lahko podpre opremljanje območja OPPN s sodobnim komunikacijskim sistemom in ga poveže v celovito uporabniško izkušnjo:

Pametna infrastruktura - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura>

Energijsko upravljanje stavb - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/energijsko-upravljanje-stavb>

Daljinske števnice - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/daljinske-stevnice-meritve>

Pametno polnilno omrežje - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/pametno-polnilno-omrezje>

Pametno parkirišče - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/pametno-parkirisce>

Pametno okolje - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/velika-podjetja/pametna-infrastruktura/pametno-okolje>

E-oskrba - Telekom Slovenije

<https://www.telekom.si/e-oskrba>

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Danijel Ovčar, tel.: 02 881 2485, e-pošta: danijel.ovcar@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravil:
Igor Vincetič



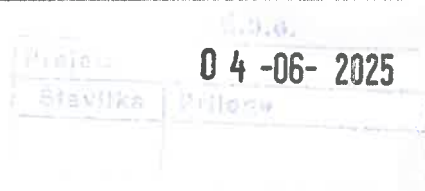
Žig:

Vodja TKO vzhodna
Slovenija:
Danijel Štumberger



V vednost: naslov, arhiv





ZUM d.o.o.

Grajska 7

Številka:

Datum: 2.6.2025

2000 Maribor

Vlagatelj: ZUM d.o.o.
Grajska 7

Investitor: 2000 Maribor
Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4
2352 Selnica ob Dravi

Objekt: Spremembe in dopolnitve OPPN
za stanov.območje v Selnici ob Dravi

Lokacija objekta: Selnica ob Dravi
KO: 631-Sp.Selnica
Občina: Selnica ob Dravi
Parc. št.: po seznamu

Na podlagi 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49. in 52. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS št. 61/2017); 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom – 1 (Uradni list RS št. 109/2012 s spremembami) in projektne dokumentacije št. 24035 z dne maj 2025 vam izdajamo:

MNENJE ŠT.: 01-2025 k OPPN

V smislu navedenega programa predvidene prostorske ureditve, ima CATV Selnica-Ruše kot investicijsko-planirano širitev svojega obstoječega omrežja, interes sodelovati pri načrtovanju infrastrukture komunalnih vodov.

K omenjenim ureditvam prostora podajamo pozitivno mnenje.

Mnenje velja eno leto od dneva izdaje!

Kontaktna oseba CATV Selnica-Ruše d.o.o.: Boštjan Arnuš, tel.: 082 810 000

Postopek vodil in mnenje pripravil:
Boštjan Arnuš

**CATV
Selnica - Ruše**
d.o.o.
Mariborska cesta 25, 2352 Selnica ob Dravi

Direktor CATV Selnica – Ruše d.o.o.
Darko Dolinšek



OBČINA SELNICA OB DRAVI
Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi

24-07-2025

SMERNICE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Občina Selnica ob Dravi
naslov	Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi
št. projektnih smernic	350-3/2025
datum	24. 7. 2025
predpis oz. podlaga za projektne smernice	Odlok občinskih cestah v občini Selnica ob Dravi (MUV št. 20/2023), Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)
postopek vodil	Karl LAMPREHT, dipl. inž. gradb., višji svetovalec
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	mag. Suzana PRAJNC, univ. dipl. inž., direktorica občinske uprave
podpis	



INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe Zasebni investitor

naslov ali poslovni naslov družbe

INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

PODATKI O AKTU

naziv AKTA

Spremembe in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi.

kratak opis

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	24035
datum izdelave	maj 2025
projektant (naziv družbe)	ZUM, d.o.o, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
SMERNICE ZA PRIPRAVO SD PROSTORSKEGA AKTA	
Smernice z vidika občinskih cest	Smernice za površine za pešce in kolesarje
	Smernice za obcestno razsvetljavo
OBRAZLOŽITEV SMERNIC	
obrazložitev smernic za izdelavo prostorskega akta (strokovna in pravna utemeljitev)	1. PROMETNA INFRASTRUKTURA USMERITVE: PEŠCI Na celotnem območju SD OPPN naj se izbere minimalna širina hodnika za pešce (min. 1,6 m). Na jugozahodnem delu in delu južnega območja naj se upošteva projekt rekonstrukcije glavne ceste G1-1, »Ureditev državne ceste G1-1/0245 Ruta – Maribor (Kor. most) od km 10+000 do km 12+960«, št. 21042-00, ki zajema tudi ureditev hodnikov za pešce. Pri tem naj se predvidi povezava med povezovalno cesto C in državno cesto G1-1, ki vodi pešce po pločniku, ki je predviden kot mešana površina za kolesarje in pešce. KOLESARJI Kolesarje se na območju SD OPPN vodi po površini cest, ki se jih predvidi kot »sharrows«. Na območju povezave do glavne ceste se jih vodi po mešani površini za kolesarje in pešce. Povezovalna cesta C kot je že navedeno, naj zajema ukrepe umirjanja prometa, kot so: - cona z omejitvijo hitrosti 30 km/h - vertikalno označevanje - horizontalno označevanje V vzhodnem delu, kjer je predvidena individualna gradnja objektov, naj se cesta uredi z enostranskih pločnikom (kar je tudi že vrisano), ki je namenjen samo za pešce. PREDVIDENE PEŠPOTI Na južnem delu se prikazane pešpoti ukinejo. V kolikor se bo v nadaljevanju, ko bo občina pripravljala projekt ceste iz 4 kraka krožišča izkazala možnost umestitve pešpoti, se ta takrat predvidi. OBMOČJE UREDITVE SEVER Po mejnem območju obravnave SD OPPN občina predvideva izgradnjo nove lokalne ceste v sklopu širitve naselja na parc. št. 346/2 in 346/3. Predvidena cesta se bo priključevala v križišču povezovalne ceste C na zahodnem delu območja pri trgovini Tuš. Zemljišče s parc. št. 351, ne bo primerno za otroško igrišče. Prav tako naj se omenjena cesta upošteva pri umeščanju objekta št. 4 v prostor. 2. JAVNA RAZSVETLJAVA »Za osvetlitev območja se lahko zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz iste transformatorske postaje.« USMERITVE:

Na celotnem območju se predvidijo svetila višine do 5m oz. lahko tudi 3m na območjih izven cestnih površin (otroška igrišča). Osvetlitev naj bo usmerjena z majhnim deležem UV spektra. Sistem naj ima ločeno napajanje od obstoječega sistema javne razsvetljave. Zasnova sistema naj temelji na osnovni stopnji razsvetljevanja, ki pa še vedno ustreza veljavni zakonodaji.

PRILOGA



Obrazložitev

Poročilo o upoštevanju smernic oz. usmeritev NUP

Vse smernice nosilcev urejanja prostora so upoštevane. Investitor je v nadaljnjih fazah postopka dolžan upoštevati tudi vse ostale projektne pogoje, ki so jih podali nosilci urejanja prostora.

Ministrstvo za kulturo je v konkretnih smernicah št. 35012-62/2025-3340-5 z dne 5. 6. 2025 ugotovilo, da se na območju pričakuje povečan arheološki potencial. Zato je pozvalo ZVKDS, da v okviru javne službe načrtuje in izvede predhodne arheološke raziskave na celotnem območju OPPN v naslednji obliki:

- izvedba ekstenzivnega površinskega pregleda na odprtih površinah (njivske površine) in
- izvedba ekstenzivnega podpovršinskega pregleda zaprtih površin (travniki).

Na podlagi morebitnih pozitivnih rezultatov predhodnih arheoloških raziskav in predloga ZVKDS, bo ministrstvo predlagalo vpis novega najdišča v register kulturne dediščine.

V vsakem primeru na območju velja splošen varstveni režim kot je navedena v OPN. V **30. členu odloka o SD OPPN se zato vključi predmetna dikcija iz OPN.**

Naknadno je Skupna občinska uprava (po pooblastilu pripravljavca) pozvala Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOPE), da odloči, ali je v postopku priprave OPPN potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. MOPE je v ta namen med drugim pridobil tudi mnenje Ministrstva za kulturo, št. 35012-62/2025-3340-7 z dne 7. 8. 2025, v katerem je navedeno, da so gradivo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor (dopis št. 350-0016/2025/2 z dne 2. 6. 2025) in ugotovili, da na območju urejanja ter v območju vplivov novih posegov ni enot kulturne dediščine. V primeru, da pa se s planom načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje na podlagi Uredbe PVO, je treba presojati tudi vplive plana na arheološke ostaline. Skladno z odločbo MOPE, št. 35409-97/2025-2570-11 z dne 15. 10. 2025 presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode je v podrobnejših usmeritvah s področja upravljanja z vodami, št. 35020-104/2025-3 z dne 7. 10. 2025 navedlo, da mora biti v naslednjih fazah priprave OPPN tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana:

- zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura,
- predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda,
- etapnost predvidene gradnje.

V OPPN je treba opredeliti največjo etažnost kleti stavb.

V fazi mnenja na osnutek je treba priložiti geološko poročilo, iz katerega mora biti razvidna zmožnost ponikanja padavinskih in morebitnih zalednih od ter podana priporočila za najustreznejši način temeljenja objektov.

Odvodnjavanje je opredeljeno v 19. členu (odvajanje odpadnih voda), ogrevanje s toplotnimi črpalkami je dodano v 23. členu (ogrevanje) odloka o OPPN. Etažnost objektov (vključno s podzemnimi etažami) je opredeljena v 7. členu odloka o OPPN. Dopustna je gradnja ene, pri stavbah 2-7 po potrebi še ene dodatne etaže, skupno torej dveh podzemnih etaž.

Izdelano je bilo Geološko poročilo z dopolnitvijo, ki ju je izdelalo podjetje ATOL 9, pod št. 081/2025-TV, oktobra 2025. Iz geološkega poročila izhaja, da je ponikanje možno, zato so v 19. členu (odvajanje odpadnih voda) ustrezno prilagojene rešitve odvajanja padavinskih voda. Navodila za posege ob severni in južni brežini, ki se nahajata na plazljivo ogroženem območju so podani v 31. členu (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami). Obveza, da se pri izvedbi vseh zemeljskih del zagotavlja stalni geotehnični nadzor, je podana tudi v 35. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev) odloka o OPPN.

Ministrstvo za infrastrukturo je v podrobnejših usmeritvah, št. 350-134/2025/2430-8 z dne 30. 6. 2025 navedlo,

1. da preko območja načrtovanih ureditev potekajo **zračne poti**. Za ovire pod zračnimi potmi štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 metrov, če se nahajajo znotraj varovalnih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno;
2. predmetno območje leži v **varovalnem pasu državne ceste G1-1**, odsek 0245 Ruta – MB (koroški most) od km 10,010 do km 10,370, levo. Območje se na državno cesto priključuje preko obstoječega urejenega cestnega priključka. Pri nadaljnjem načrtovanju je treba:
 - upoštevati predvideno ureditev novih avtobusnih postajališč v območju državne ceste ter ob glavni cesti načrtovati površine za pešce in kolesarje;
 - upoštevati zadosten odmik objektov, zasaditve in infrastrukture od državne ceste (prikazati v prečnem profilu). Meteorne vode ne smejo biti speljane v objekte odvodnjavanja državne ceste;
 - pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalnem pasu državnih cest v okviru SD OPPN je treba projektno dokumentacijo dostaviti v pregled in potrditev DRSI, Območje Maribor in si nanjo pridobiti projektne pogoje in mnenje oz. soglasje za izvedbo del;
 - ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja prostorskega akta je obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju. Upravljaavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom na načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. dobo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Pri obravnavanih posegih v varovalnem pasu državne ceste DRSI ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.

K 1.: V skladu z določili OPN načrtovane stavbe ne smejo biti višje od 16 m, oz. 17 m (v primeru izvedbe mansarde), kar je tudi upoštevano v določilih OPPN.

K 2.: Odmiki so državne ceste so prikazani v grafiki (karti 4/2 Urbanistični pogoji in 4/3 Karakteristični prerezi). Obveznost zagotavljanja vseh ukrepov za zaščito območja in objektov pred negativnimi vplivi državne ceste se vključi v nov 35. člen odloka, kjer so določene obveznosti investitorjev in izvajalcev.

Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, 350-77/2025-4 – DGZR, 29. 5. 2025 je podalo smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter

varstva pred požarom. V 31. členu so posodobljena določila za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Elektro Maribor d.d. je v smernicah, št. 3858 (3901-21/2025-3) z dne 3. 6. 2025, navedel, da je k vlogi za pridobitev mnenja na pripravljen osnutek OPPN potrebno predložiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja, v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov in prestavitve ter mehanska zaščita obstoječih elektroenergetskih vodov na območju. Oboje mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d.. Ob naročilu mora biti priložena dokumentacija, iz katere bo razvidna tudi predvidena priključna moč načrtovanih objektov.

Strokovne podlage so bile izdelane. Rešitve iz predmetnih strokovnih podlag in ostale podrobnejše usmeritve so upoštevane v 17., 20. in 35. členu odloka o OPPN in prikazane na karti 5/2 Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij.

Mariborski vodovod, javno podjetje, d.o.o. je v smernicah 202506989 z dne 23. 5. 2025 podal pogoje za oskrbo z vodo. Rešitve so upoštevane v 17., 18. in 35. členu odloka o OPPN in prikazane na karti 5/2 Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij.

Komunala Odtok, d.o.o., v mnenju št. GJS/MNS/2516, 2. 6. 2025 po pregledu projektne dokumentacije ugotavlja, da so bili upoštevani vsi pogoji, vsa navodila in predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode in tako izdaja **pozitivno mnenje** k nameravani gradnji brez dodatnih pogojev s področja odvajanja odpadnih voda.

Telekom Slovenije d.d., PE Maribor je v smernicah podal predloge sprememb in dopolnitev OPPN:

1. 21. člen se preimenuje v »elektronske komunikacije« doda se določilo, da se na celotnem območju vzpostavlja maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju,
2. ob trgovski stavbi naj se predvidi gradnja bazne postaje,
3. 8. člen (gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov) se uskladi z veljavnimi predpisi – med 22242 lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja sodijo po veljavni zakonodaji med enostavne objekte – mednje sodijo tudi bazne postaje, telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radiokomunikacije v dostopovnem omrežju.

K 1.: predlog se upošteva.

K 2. in 3.: z umestitvijo bazne postaje na centralno območje ob vstopni točki v naselje se tako naročnik kot pripravljavec OPPN ne strinjata. Lokacija tudi po OPN ni primerna za umeščanje baznih postaj. Pripravljavec OPPN (Občina Selnica ob Dravi) predlaga, da se predlagatelj obrne nanj za seznam primernih lokacij.

CATV Selnica - Ruše d.o.o., v mnenju, št. 01-2025 k ureditvam podaja **pozitivno mnenje** s področja umeščanja kabelsko komunikacijskega sistema.

Občina Selnica ob Dravi, Občinska uprava, je v smernicah št. 350-3/2025 z dne 24. 7. 2025 izdala podala smernice s področja občinskih cest in javne razsvetljave. Kot lastnik javne kanalizacije je podala tudi podatek glede načrtovanega javnega kanalizacijskega sistema na območju predvidenega krožišča državnih cest G1-1 in R3, vzhodno od območja.

Ustrezno so spremenjeni in dopolnjeni 12. člen (cestno omrežje vzhod), 13. člen (parkiranje) in 14. člen odloka o OPPN (promet pešcev in kolesarjev) v delih, ki se nanašajo na vzhodno območje in cesto C.

V 19. členu odloka o OPPN (odvajanje odpadnih voda) je dodana možnost priključitve na javni kanalizacijski sistem za komunalne odpadne vode vzhodno od območja, ko bo le-ta zgrajen.

Določila glede izvedbe javne razsvetljave so podane v 20. členu odloka o OPPN (elektroenergetska infrastruktura).

SEZNAM NUP

V Sklepu o pripravi Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8), objavljanjem v MUV, št. 19/25, so določeni nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, gp.mnvp@gov.si (za področje ohranjanja narave),
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, gp.drsv-mb@gov.si (za področje voda),
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, gp.mk@gov.si (za področje varstva kulturne dediščine),
- Ministrstvo za infrastrukturo, gp.mzi@gov.si (za področje cest),
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, gp.dgzs@urszr.si (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom, za področje obrambe),
- Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., info@elektro-maribor.si (za področje oskrbe z električno energijo),
- Mariborski vodovod, info@mb-vodovod.si (za področje oskrbe z vodo),
- Komunala Odtok, d.o.o., info@odtok.si (za področje odvajanja odpadnih voda),
- Telekom Slovenije d.d., PE Maribor info@telekom.si (za področje umeščanja fiksne telefonije),
- CATV Selnica - Ruše d.o.o., info@krs.si (za področje umeščanja kabelsko komunikacijskega sistema),
- Občina Selnica ob Dravi, Občinska uprava, info@selnica.si (za področje občinskih cest in javne razsvetljave).

V primeru, da se v postopku priprave utemeljeno ugotovi, da je potrebno vključiti tudi nosilce urejanja prostora, ki niso navedeni v tem sklepu, se v postopku pridobi tudi njihova mnenja.

MNENJA K OSNUTKU OPPN

Načrtovalec OPPN, ZUM d.o.o., je po pooblastilu pripravljavca prostorskega akta, Občine Selnica ob Dravi, št. 350-0001/2025 z dne 15. 5. 2025 in na podlagi ZUreP-3 z vlogo št. 13/24036 z dne 14. 8. 2026 pozval NUP, da izdajo 1. mnenja o upoštevanju smernic. V spodnji tabeli so navedeni vsi NUP, ki so bili za mnenja zaproseni, navedena so vsa prejeta mnenja, ki so priložena v nadaljevanju. Prav tako so priložene povratnice dopisov, s katerimi so bili nosilci za mnenja zaproseni, pa jih niso podali.

Tabela 1: Podana mnenja NUP

zap. št.	NUP	mnenje (št., datum, opomba)
1.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, gp.mnvp@gov.si (za področje ohranjanja narave)	35629-269/2026-2560-4 z dne 7. 9. 2026 POZITIVNO mnenje
	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, info.mb@zrsvn.si	3563-0222/2025-11 z dne 31. 8. 2026
2.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, gp.drsv-mb@gov.si (za področje voda)	35024-166/2026-3 z dne 2. 9. 2026 POZITIVNO mnenje
3.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, gp.mk@gov.si (za področje varstva kulturne dediščine)	35012-62/2025-3340-10 z dne 28. 8. 2026
4.	Ministrstvo za infrastrukturo, gp.mzi@gov.si (za področje cest)	- povratnica z dne 14. 8. 2026
5.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, gp.dgZR@urszr.si (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom, za področje obrambe)	350-77/2025-7 – DGZR z dne 17. 8. 2026 POZITIVNO mnenje
6.	Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, info@elektro-maribor.si (za področje oskrbe z električno energijo)	4707 (3902-83/2026-3) z dne 2. 9. 2026 POZITIVNO mnenje
7.	Mariborski vodovod, info@mb-vodovod.si (za področje oskrbe z vodo),	202611887 z dne 20. 8. 2026 POZITIVNO mnenje
8.	Komunala Odtok, d.o.o., info@odtok.si	GJS/MNS/26-16 z dne 18. 8. 2026 POZITIVNO mnenje
9.	Telekom Slovenije d.d., PE Maribor info@telekom.si	161868-MB-22035-BB z dne 7. 9. 2026 POZITIVNO mnenje
10.	CATV Selnica - Ruše d.o.o., info@krs.si	01-2026 z dne 1. 9. 2026 POZITIVNO mnenje
11.	Občina Selnica ob Dravi, Občinska uprava, info@selnica.si	351-0169/2026 z dne 15. 9. 2026 POZITIVNO mnenje



Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4
2352 Selnica ob Dravi
info@selnica.si

Številka: 35629-269/2026-2560-4
Datum: 7. 9. 2026

Zadeva: Mnenje s področja ohranjanja narave – Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, del EUP S-8, ID 6505, Občina Selnica ob Dravi

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: ministrstvo) je prejelo vlogo za izdajo mnenja s področja ohranjanja narave k osnutku Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, del EUP S-8, ID 6505 (v nadaljevanju: OPPN), Občina Selnica ob Dravi. Poziv za izdajo mnenj k osnutku je bil ministrstvu posredovan dne 14. 8. 2026.

Na druge alineje tretjega odstavka 41. člena ter 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) ministrstvo izdaja naslednje mnenje:

Ministrstvo je pri pripravi mnenja upoštevalo strokovno gradivo Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območne enote Maribor, št. 3563-0222/2025-11 z dne 31. 8. 2026. Ministrstvo soglaša z ugotovitvami in zaključki Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave iz navedenega strokovnega gradiva, ki je priloga tega mnenja.

Zavod Republike Slovenije za varstvo narave ugotavlja, da območje OPPN in njegov daljinski vpliv ležita izven zavarovanih in posebnih varstvenih območij (Natura 2000) oziroma izven območij naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Prav tako ugotavlja, da osnutek OPPN upošteva splošne naravovarstvene smernice in, da dodatne usmeritve niso potrebne.

Ne glede na navedeno je pri pripravi in izvajanju prostorskega akta treba upoštevati določbe 35. in 36. člena Zakona o ohranjanju narave, zlasti glede ohranjanja krajinske pestrosti in značilnosti krajine, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, ohranjanja zelenih površin, dreves, skupin dreves, stoječih in tekočih voda ter drugih življenjskih prostorov in omogočanja povezanosti habitatov na območjih strnjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov. Pri gradnji objektov in naprav je treba uporabljati tudi takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali.

Na podlagi navedenega ministrstvo ugotavlja, da je osnutek Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, del EUP S-8, ID 6505, z vidika ohranjanja narave ustrezen.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Marko Maver
Sekretar

Tanja Bolte
v.d generalne direktorice

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Tanja Bolte
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 2EBFFE28000000005756
Potek veljavnosti: 22. 11. 2029
Čas podpisa: 08. 09. 2026 07:25
Št. dokumenta: 35629-269/2026-2560-4

Priloga:

- Mnenje ZRSVN k osnutku (EUP S-8 Selnica ob Dravi) z dne 31. 8. 2026

Poslati:

- Občina Selnica ob Dravi - po e-pošti: info@selnica.si

V vednost:

- Zavod RS za varstvo narave - po e-pošti: info.oe@zrsvn.si, info.mb@zrsvn.si



Številka: 3563-0222/2025-11
Datum: 31. 8. 2026

Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Zadeva: Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, del EUP S-8, ID 6505 – *gradivo za izdajo mnenja k osnutku načrta*

Z vlogo z dne 14. 8. 2026, prejeto istega dne po elektronski pošti, nas je pooblaščenec pripravljavca akta, podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, v imenu Občine Selnica ob Dravi, zaprosilo za mnenje k osnutku Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, del EUP S-8, ID 6505 (v nadaljevanju: *OPPN*).

Vlogi je bilo priloženo:

- Pooblastilo Občine Selnica ob Dravi, številka 350-0001/2025 z dne 15. 5. 2025, s katerim pooblašča podjetje ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, za pridobivanje podrobnejših usmeritev in mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku in predlogu načrta.
- Sklep o pripravi Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8), številka 350-0004/2025-1 z dne 15. 10. 2025.
- Elaborat za pridobitev mnenja ZRSVN: Sprememb in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi; številka naloge: 24035; izdelovalec: ZUM Zavod za urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.; pripravljavec: Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi; datum izdelave: maj 2025.
- Osnutek Sprememb in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, vključno z grafičnimi prilogami; številka naloge: 24035; izdelovalec: ZUM Zavod za urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.; pripravljavec: Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi; datum izdelave: julij 2026.

Gradivo za izdajo mnenja k osnutku OPPN podajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP, 18/23 – ZDU-10 in 97/25; v nadaljevanju: *ZON*) ter v povezavi s 121. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26).

ZRSVN je z dokumentom številka 3564-0004/2021 z dne 29. 3. 2021 izdal posodobljene **Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora**, ki so dostopne na svetovnem spletu:

- [https://zrsvn-varstvonarave.si/wpcontent/uploads/2021/03/Splošnenaravovarstvenesmernice-za-urejanje-prostora .pdf](https://zrsvn-varstvonarave.si/wpcontent/uploads/2021/03/Splošnenaravovarstvenesmernice-za-urejanje-prostora.pdf)

ZRSVN je v dokumentu številka 3563-0222/2025-5 z dne 27. 5. 2025 ugotovil, da izdaja podrobnejših usmeritev oziroma naravovarstvenih smernic za predmetni OPPN ni potrebna, saj

območje OPPN in njegov daljinski vpliv ležita izven zavarovanih in posebnih varstvenih območij (Natura 2000) oziroma izven območij naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij.

Ugotavljamo, da osnutek OPPN upošteva splošne naravovarstvene smernice, dodatne usmeritve niso potrebne.

Ne glede na to, da izdelava konkretnih naravovarstvenih smernic in iz njih izhajajočih pogojev v okviru sprejetja predmetnega akta ni bila potrebna, je **v krajini in na območjih strnjene poselitve treba upoštevati 35. in 36. člen ZON**, ki predvidevata:

- ohranjanje, razvijanje in ponovno vzpostavitev krajinske pestrosti in tistih značilnosti krajine, ki so pomembne za ohranjanje biotske raznovrstnosti;
- načrtovanje in izvajanje posegov na način, da se prednostno ohranjajo značilnosti krajine iz prejšnje alineje in krajinska pestrost;
- ohranjanje zelenih površin, dreves, skupin dreves, stoječih in tekočih vod in drugih življenjskih prostorov;
- omogočanje povezanosti habitatov na območjih strnjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov;
- ob gradnji objektov in naprav uporabo takšnih tehničnih rešitev, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo.

Lep pozdrav!

Pripravil:

Aljoša Šafran, mag. biol. in eko. z narav.
višji naravovarstveni svetovalec



Aleksander Koren, univ. dipl. biol.
naravovarstveni svetnik
vodja OE Maribor

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE
Št. dok.: 3563-0222/2025 - 11
Podpisnik: Rok Čuš
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA 62
Po pooblastilu št.: P008-0019/2026
Št. potrdila: ZA7B6EE600000000572CAD6A Veljavnost: 10.03.2030
Datum in ura: 01.09.2026 11:04 Dokument je elektronsko podpisan.



Poslati po elektronski pošti:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (gp.mope@gov.si)

V vednost po elektronski pošti:

- Tina Šetina (Tina.Setina@gov.si)
- ZUM Zavod za urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. (sanja.bozic@zum-mb.si)



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor za mnenja območja Drave
Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor

03-09-2026



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Podpisnik: Rok Velšček
Izdajatelj: Republika Slovenija
Št. certifikata: 6e f0 50 c2 00 00 00 00 56 7f 2a 01
Čas podpisa: 16:28, 02.09.2026
Ref. št. dokumenta: 35024 - 166 / 2026 - 3

T: 02 250 77 50

E: gp.drsv-mb@gov.si

www.dv.gov.si

Številka: 35024-166/2026-3

Datum: 2. 9. 2026

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s 122. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami

k osnutku sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora S-8 v Občini Selnica ob Dravi (ID 6505)

Pri pripravi osnutka sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora S-8 v Občini Selnica ob Dravi (v nadaljevanju: Osnutek SD OPPN), ki ga je izdelala družba ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, pod številko 24035, julij 2026, **so** bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, Podrobnejše usmeritve s področja upravljanja z vodami za pripravo SD OPPN, št. 35020-104/2025-3 z dne 7. 10. 2025 in predpisi s področja upravljanja z vodami, zato na predmetni Osnutek SD OPPN izdajamo **pozitivno mnenje**.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi, je po pooblaščenju ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, naslovni organ po elektronski pošti dne 1. 9. 2026 pozvala, da poda mnenje s področja upravljanja z vodami k Osnutku SD OPPN. Dne 2. 9. 2026 je pooblaščenec vlogo dopolnil z dopolnjenim Geološkim poročilom, št. 081/2025-TV, oktober 2025, izdelovalca ATOL 9, inženiring in upravljanje d.o.o., Kardeljev trg 4, 3320 Velenje.

Javno objavljeno gradivo na spletni strani Občine Selnica ob Dravi in dopolnitev vloge z dne 2. 9. 2026 vsebuje:

- Osnutek Odloka SD OPPN za EUP S-8;
- grafične prikaze k osnutku SD OPPN, izdelane julija 2026;
- priloge: prikaz stanja prostora, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, obrazložitev in utemeljitev SD OPPN, povzetek za javnost;
- Geološko poročilo št. 081/2025-TV z dopolnitvijo, oktober 2025, izdelovalca ATOL 9, inženiring in upravljanje d.o.o., Kardeljev trg 4, 3320 Velenje.

Vlogi je bilo priloženo tudi:

- pooblastilo Občine Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi, št. 350-

0001/2025, z dne 15. 5. 2025.

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi ali so bile podane smernice upoštevane.

Območje sprememb in dopolnitve OPPN obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 361/1, 358/3, 358/2, 355, 353/1, 349, 358/4, 346/2, 346/1, 346/3, 346/4, 346/5, 346/6 in 343/7, vse k. o. Spodnja Selnica (631), in je velikosti približno 3,36 ha. Nahaja se severno od Mariborske ceste, med Ruško cesto in trgovsko cono. 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. Predvidena je izgradnja trgovske stavbe (etažnosti P+1), dveh poslovno/stanovanjskih stavb (etažnosti K+P+3+T), štirih večstanovanjskih stavb (etažnosti K+P+3+T) in trinajst enostanovanjskih stavb (K+P+1+T) ter pripadajoče komunalne, energetske in druge javne infrastrukture. Predvidena je izgradnja nove dovozne ceste »C«, ki bo potekala po sredini območja. Oskrba z vodo je možna preko javnega vodovoda. Komunalne odpadne vode se preko kanalizacijskih vodovodov odvajajo v malo komunalno čistilno napravo, ki je vgrajena na zemljišču s parc. št. 361/1, k. o. Spodnja Selnica (631). Prečiščene vode iz MKČN se preko zadrževalnika odvedejo v Logarjev potok. Velikost MKČN se prilagodi številu uporabnikov in normi porabe vode. Padavinske vode z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin, ki vsebujejo usedljive snovi, bodo pred odvodnjo v ponikovalnice zajete in mehansko obdelane v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj. Odvodnja padavinskih voda s cestišč bo urejena razpršeno. V primeru namestitve toplotnih črpalk tipa voda-voda ali zemlja-voda je treba, pred pridobitvijo vodnega soglasja, pridobiti tudi vodno dovoljenje za raziskavo in izkoriščanje podzemne vode v skladu z veljavno zakonodajo.

Območje, ki je predmet obravnave, po podatkih iz Atlasa voda (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribskih plazov SKUPNA – GeoZS 1:25.000 in Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije 1:25.000) na skrajnem severnem in južnem delu poseže na plazljivo ogroženo območje, kjer obstaja majhna, srednja in velika verjetnost pojavljanja plazov ter na erozijsko ogroženo območje, kjer obstaja majhna, srednja in velika verjetnost pojavljanja ploskovne erozije. Za poseg na plazljivo in erozijsko ogroženo območje je bilo izdelano Geološko poročilo št. 081/2025-TV z dopolnitvijo, oktober 2025, izdelovalca ATOL 9, inženiring in upravljanje d.o.o., iz katerega izhaja, da je območje brez znakov globalne ali lokalne nestabilnosti terena. Podani so pogoji oz. ukrepi za odvodnjo odpadnih voda, temeljenje objektov, stabilizacija brežin in monitoring, ki so smiselno preneseni v tekstualni del SD OPPN.

Na podlagi pregledane dokumentacije je bilo ugotovljeno, da je Osnutek SD OPPN izdelan v skladu s Splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami in s predpisi s področja upravljanja z vodami, zato je predmetno mnenje pozitivno.

Naslovni organ se je v Podrobnejših usmeritvah s področja upravljanja z vodami št. 35020-104/2025-3 z dne 7. 10. 2025, opredelil, da izvedba OPPN verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravi:

Janja Kolar, mag. inž. geotehnol.
podsekretar

Rok Velišček, univ. dipl. inž. v. k. i.
p. p. direktor Urada za mnenja, soglasja in
vodne pravice

Vročiti:

- ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, mojca.svecko@zum-mb.si, zum@zum-mb.si (po e-pošti)
- Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, gp.mope@gov.si (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska 88, 3000 Celje, gp.drsv@gov.si (po e-pošti).



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

02-03-2026

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Viljem Leban
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 338277A90000000057537
Potek veljavnosti: 27. 01. 2027
Čas podpisa: 31. 08. 2026 11:25
Št. dokumenta: 35012-62/2025-3340-10

T: 01 369 59 00

F: 01 369 59 01

E: gp.mk@gov.si

www.mk.gov.si

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
mojca.svecko@zum-mb.si

Številka: 35012-62/2025-3340-10
Datum: 28. avgust 2026

Na podlagi drugega in tretjega odstavka 122. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja Ministrstvo za kulturo naslednje

**MNENJE K OSNUTKU
SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA STANOVANJSKO OBMOČJE V SELNICI OB DRAVI
(ID PA 6505)**

1. Podatki o vlogi

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. je po pooblastilu Občine Selnica ob Dravi z vlogo št. 13/24036 z dne 14. 8. 2026, prejeto dne 14. 8. 2026, pozval Ministrstvo, da izda mnenje k osnutku Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8).

V prostorskem informacijskem sistemu je bilo objavljeno gradivo:

Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi – osnutek (izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., št. naloge 24035, julij 2026).

2. Podatki o smernicah in predhodno izdanih dokumentih

Splošne smernice za načrtovanje občinskega podrobnega prostorskega načrta in njegovih sprememb in dopolnitev za področje varstva nepremične kulturne dediščine so objavljene na spletnih straneh Ministrstva:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN_Splosne_smernice_NPB_140619.pdf (dokument št. 350-84/2016/1 z dne 4. 11. 2016, dopolnjen z dokumentom št. 350-84/2016/2 z dne 14.6.2019).

Ministrstvo je v postopku priprave predmetnega prostorskega akta izdalo:

- konkretne smernice št. 35012-62/2025-3340-5 z dne 5. 6. 2025;
- mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje št. 35012-62/2025-3340-7 z dne 7. 8. 2025.

3. Mnenje

Osnutek SD OPPN smo pregledali ob upoštevanju gradiva Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Maribor (gradivo št. 350-0016/2025/5 z dne 27. 8. 2026).

Ministrstvo gradivu ZVKDS v delu, ki se nanaša na obveznost izvedbe predhodnih arheoloških raziskav, iz razlogov, navedenih v nadaljevanju, ne sledi.

Območje SD OPPN leži zunaj območij registrirane kulturne dediščine. Zaradi lege na robu dravske terase ter znane prazgodovinske in rimskodobne poselitve širše okolice ZVKDS ocenjuje, da ima območje izrazit arheološki potencial. Ministrstvo tej strokovni oceni ne nasprotuje. Tudi v konkretnih smernicah št. 35012-62/2025-3340-5 z dne 5. 6. 2025 je zato pozvalo ZVKDS, naj v okviru javne službe načrtuje in izvede predhodne arheološke raziskave na celotnem območju OPPN. Raziskave do priprave osnutka SD OPPN niso bile izvedene.

Predhodne arheološke raziskave so namenjene pridobivanju podatkov, potrebnih za identifikacijo in vrednotenje arheoloških ostalin ter za določitev ustreznih ukrepov njihovega varstva. Kadar se takšne raziskave izvajajo na zemljišču, ki ni registrirano arheološko najdišče, zgolj strokovna ocena o možnem arheološkem potencialu območja še ne pomeni, da je mogoče obveznost in strošek ugotavljanja obstoja dediščine prenesti na lastnika zemljišča oziroma investitorja. ZVKD-1 obveznost investitorja glede kritja stroškov predhodne arheološke raziskave posebej veže na primere, ko gradbena dela posegajo v registrirano arheološko najdišče oziroma v strukturne elemente dediščine ali spomenika. Za območje predmetnega SD OPPN takšen varstveni status ni izkazan.

Veljavni 30. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10) kljub temu določa, da je treba na večjem delu območja, ki ni registrirano arheološko najdišče, pred izvedbo posegov opraviti predhodne arheološke raziskave, in njihovo izvedbo veže na načrt ZVKDS. Ministrstvo meni, da takšna ureditev ni ustrezna. Občina, lastniki zemljišč in investitorji nimajo vpliva na pripravo in izvajanje programa dela ZVKDS, zato izpolnitev obveznosti, določene s prostorskim aktom, ne more biti odvisna od načrta dela drugega subjekta. Hkrati Ministrstvo ne ugotavlja pravne podlage, na podlagi katere bi bilo mogoče lastnikom oziroma investitorjem na območju, ki ni registrirano arheološko najdišče, s prostorskim aktom naložiti izvedbo in financiranje raziskav, katerih namen je šele ugotoviti, ali se na območju nahajajo arheološke ostaline.

Zato Ministrstvo predlaga, da se v okviru predmetnih sprememb in dopolnitev OPPN 30. člen veljavnega odloka ustrezno spremeni in se črtajo določbe, ki na območju, ki ni registrirano arheološko najdišče, določajo obvezno izvedbo predhodnih arheoloških raziskav pred posegi, vključno z določbami o zaščitnih izkopavanjih, spremembi izvedbenega projekta oziroma

prezentaciji ostalin ter stalnem arheološkem nadzoru, kadar so te določene kot posledica navedene splošne obveznosti. Ohranijo pa naj se določbe o splošnem arheološkem varstvenem režimu ob naključnem odkritju arheoloških ostalin ter o omogočanju dostopa pristojni osebi ZVKDS zaradi strokovnega nadzora.

Če ZVKDS na podlagi strokovnih podatkov ocenjuje, da je zaradi arheološkega potenciala območja izvedba predhodnih arheoloških raziskav potrebna zaradi identifikacije in vrednotenja morebitnih arheoloških ostalin, naj takšne raziskave načrtuje in izvede v okviru nalog javne službe oziroma svojega programa dela, kot je Ministrstvo navedlo že v konkretnih smernicah z dne 5. 6. 2025. Rezultati raziskav so lahko podlaga za nadaljnje strokovne in pravne ukrepe varstva, vključno z morebitnim predlogom za vpis arheološkega najdišča v register kulturne dediščine.

Ob upoštevanju navedene spremembe 30. člena Ministrstvo z vidika varstva kulturne dediščine k ostalim rešitvam osnutka SD OPPN nima pripomb.

Lep pozdrav,

Pripravila
mag. Barbara Žižič Baumgartner
sekretarka

Viljem Leban
v. d. generalnega direktorja
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):
naslovnik,
ZVKDS OE Maribor,

mojca.svecko@zum-mb.si
tajnistvo.mb@zvkd.si

Sanja BOŽIĆ

Od: Krpan <noreply.krpan@gov.si>
Poslano: 14.08.2026 09:52
Za: Sanja BOŽIĆ
Zadeva: POVRATNICA: poziv nosilcem urejanja prostora za izdajo mnenj k osnutku za SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

To je avtomatska povratnica za vašo elektronsko pošto 'poziv nosilcem urejanja prostora za izdajo mnenj k osnutku za SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi', ki je prispela dne 14.08.2026 ob 09:51.

Če ste z elektronsko pošiljko vložili vlogo, vam organ lahko vroča oziroma pošilja dokumente na elektronski naslov, iz katerega ste poslali vlogo. Če želite dokumente prejemati na drug elektronski naslov ali v fizični obliki, nam to čimprej sporočite na elektronski naslov organa in navedite elektronski naslov oziroma naslov prebivališča ali sedeža.

Prosimo, da ne odgovarjate na to sporočilo.

Poslano iz: Ministrstvo za infrastrukturo in energetiko



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

13 -08- 2026

Podpisnik: Leon Behin
Izdajatelj: SIGOV-CA
Številka certifikata: 464AE8DA000000005
Potek veljavnosti: 26. 10. 2027
Čas podpisa: 17. 08. 2026 09:45
Št. dokumenta: 350-77/2025-7
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPI

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgzs@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-77/2025-7 - DGZR

Datum: 17. 08. 2026

Na podlagi vloge Občine Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, Selnica ob Dravi, ki jo po pooblastilu zastopa ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (v nadaljevanju vlagatelj), št. 13/24036 z dne 14. 8. 2026, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

MNENJE

k osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (ID 6505)

Vlagatelj je z vlogo, št. 13/24036 z dne 14. 8. 2026, ki smo jo prejeli 14. 8. 2026, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, k osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi izdaja **pozitivno mnenje**.

Pridobivanje mnenja Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) ni potrebno, saj v navedenem postopku ni mnenjedajalec.

Pripravila:

Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
generalni direktor

Poslano:

- ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (zum@zum-mb.si).

10-09-2026



Elektro Maribor
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

Vetrinjska ulica 2,
2000 Maribor, Slovenija
T: +386 (0)2 22-00-000
info@elektro-maribor.si
www.elektro-maribor.si
TRR/IBAN: SI56 0451 5000 0570 965
SWIFT CODA: KBMASI2X



Naslovnik:
ZUM D.O.O.
GRAJSKA ULICA 7

Vaš znak: 13/24036
Naš znak: 4707 (3902-83/2026-3)
Datum: 2.9.2026

2000 MARIBOR

K:5-1/2

ELEKTRO MARIBOR d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 110. in 111. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOE-E-A) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi vloge št. **V01775104** z dne **14. 8. 2026** izdaja

POZITIVNO MNENJE št. 4707 (3902-83/2026-3)

K dokumentaciji: Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. 6505
Pripravljalac: OBČINA SELNICA OB DRAVI, SLOVENSKI TRG 4, 2352 SELNICA OB DRAVI
Izdovalec: ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR,

Kraj in občina posega v prostor: po strokovnih podlagah

Katastrska občina	Parcelne številke
631 - SPODNJA SELNICA	343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3

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.

Vložnik je dne 14. 8. 2026 zaprosil za izdajo mnenja k dokumentaciji Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. 6505, za katero so bile izdane smernice št. 3858 (3901-21/2025-3) ter izdelane strokovne podlage št. 120/25-MO-SP, september 2025. V priloženi dokumentaciji Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. 6505 so v celoti upoštevane izdane smernice št. 3858 (3901-21/2025-3) ter izdelane strokovne podlage št. 120/25-MO-SP, september 2025.

Na podlagi predložene dokumentacije Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. 6505, izdajamo **pozitivno mnenje**.



Družba Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vložku št. 1/00847/00.
Matična številka: 5231698000 | Osnovni kapital: 203.932.511,50 EUR | ID za DDV: SI46419853
Družba posluje brez žiga



Maribor, 02. 09. 2026

Pripravi/-a:

Matej Cerkvenik dipl. inž. el.

Tehnični direktor:

Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž. el.

STROKOVNIAK NA PODROČJU IZDAJE SOGLASU.
Podpisnik: MATEJ CERKVENIK
Čas podpisa: 02.09.2026 08:49
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 25.07.2027 10:55
ID: 28F374180000000057291398
SI_Dokumenta: 3902-83/2026-3
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

DIREKTOR SEKTORJA
Podpisnik: Arpad Greš
Čas podpisa: 07.08.2026 11:34
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 17.11.2030 12:03
ID: 3704983F00000000572D96A7
SI_Dokumenta: 3902-83/2026-3
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

Poslano:

- ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR

- Kp EPP: OE Maribor

- Kp EPP: arhiv, služba za razvoj distribucijskega omrežja



25-08-2026

MARIBORSKI VODOVOD, javno podjetje, d.o.o.

Jadranska cesta 24, 2000 Maribor, tel: (02 320 77 00), e-mail: info@mb-vodovod.si, www.mb-vodovod.si
TRR: SI56 0451 5000 0539 052 pri OTP banka d.d., BIC: KBMASI2X, Matična št.: 5067880, ID za DDV: SI68041527

SKUPINA
JHMB**MNENJE K OSNUTKU SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPPN OBČINE SELNICA OB DRAVI**

Naziv mnenja : SD OPPN

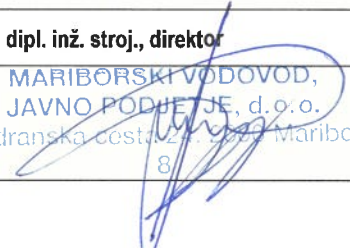
MARIBORSKI VODOVOD



202611887

Datum : 20.08.2026

MNENJEDAJALEC

navedba mnenjedajalca	Mariborski vodovod, d.o.o.
naslov	Jadranska cesta 24, 2000 Maribor
št. SMERNIC	202611887
datum	20.08.2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji, ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur.l.RS št. 30/23), 43 člen Gradbenega zakona (GZ-1, Ur.l. RS, št. 199/2021)
postopek vodil	Miran Zupe, inž. grad., tehnični referent za soglasja
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Miran Jug, univ. dipl. inž. stroj., direktor
podpis	 MARIBORSKI VODOVOD, JAVNO PODJETJE, d.o.o. Jadranska cesta 24, 2000 Maribor 8

INVESTITOR**INVESTITOR 1**

ime in priimek ali naziv družbe	Občina Selnica ob Dravi
naslov ali poslovni naslov družbe	Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol

POOBLAŠČENEC*podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec*

ime in priimek ali naziv družbe	ZUM, d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Grajska ulica 7, 2000 Maribor

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	SD OPPN Občine Selnica ob Dravi
kratek opis gradnje	

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	24035
datum izdelave	Julij 2026
projektant (naziv družbe)	ZUM, d.o.o.



MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

 **JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

 **NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

obrazložitev mnenja
(strokovna in pravna
utemeljitve)

1. SD OPPN predvideva z ozirom na veljavni OPPN
 - Namesto 5 več stanovanjskih in 4 poslovnih stavb se predvidi 1 trgovski objekt, 2 poslovno stanovanjska objekta, 4 več stanovanjski objekti in 13 eno stanovanjskih stavb
2. Upoštevati je potrebno:
 - Za priključevanje novih predvidenih objektov znotraj OPPN bo potrebna širitev javnega vodovodnega omrežja na območju z izgradnjo novega javnega vodovoda DN 150 ali DN 100 (glede na predvideno porabo) v predvidenih dovoznih poteh (cesta C),
 - Navezava na obstoječ vodovod LŽ DN 150 v predvidenem novem krožišču na Mariborski cesti. Vodovod se izvede v obliki zaključene krožne zanke, zato bo potrebna še vsaj ena navezava na obstoječe omrežje npr. pri naslovu Mariborska cesta 10c,
 - Predvideti je tudi možnost nadaljnje širitve vodooskrbnega omrežja proti zahodu (cesta C),
 - Vgradnja ustreznega števila požarnih hidrantov na ustreznih lokacijah.
3. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.o.o. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
4. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/12) – v delu, kjer je še v veljavi, Zakona o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 21/25; v nadaljevanju: ZOPVOOV), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o gospodarskih javnih službah v občini Selnica ob Dravi (MUV 23/08 in 11/10), Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Selnica ob Dravi (MUV 25/03, 8/04), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
5. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazi izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k projektni dokumentaciji.





Mariborski vodovod, javno podjetje, d.o.o.

Jadranska c. 24 p.p.1202, 2100 Maribor
Slovenija

Št. protokola: 2102611654

ODGOVORNE OSEBE

Izdela: **Miran ZUPE**

Odgovorna oseba: **Miran ZUPE**

Datum: **19.08.2026**

SITUACIJA M 1:2000

LEGENDA

VODOVOD

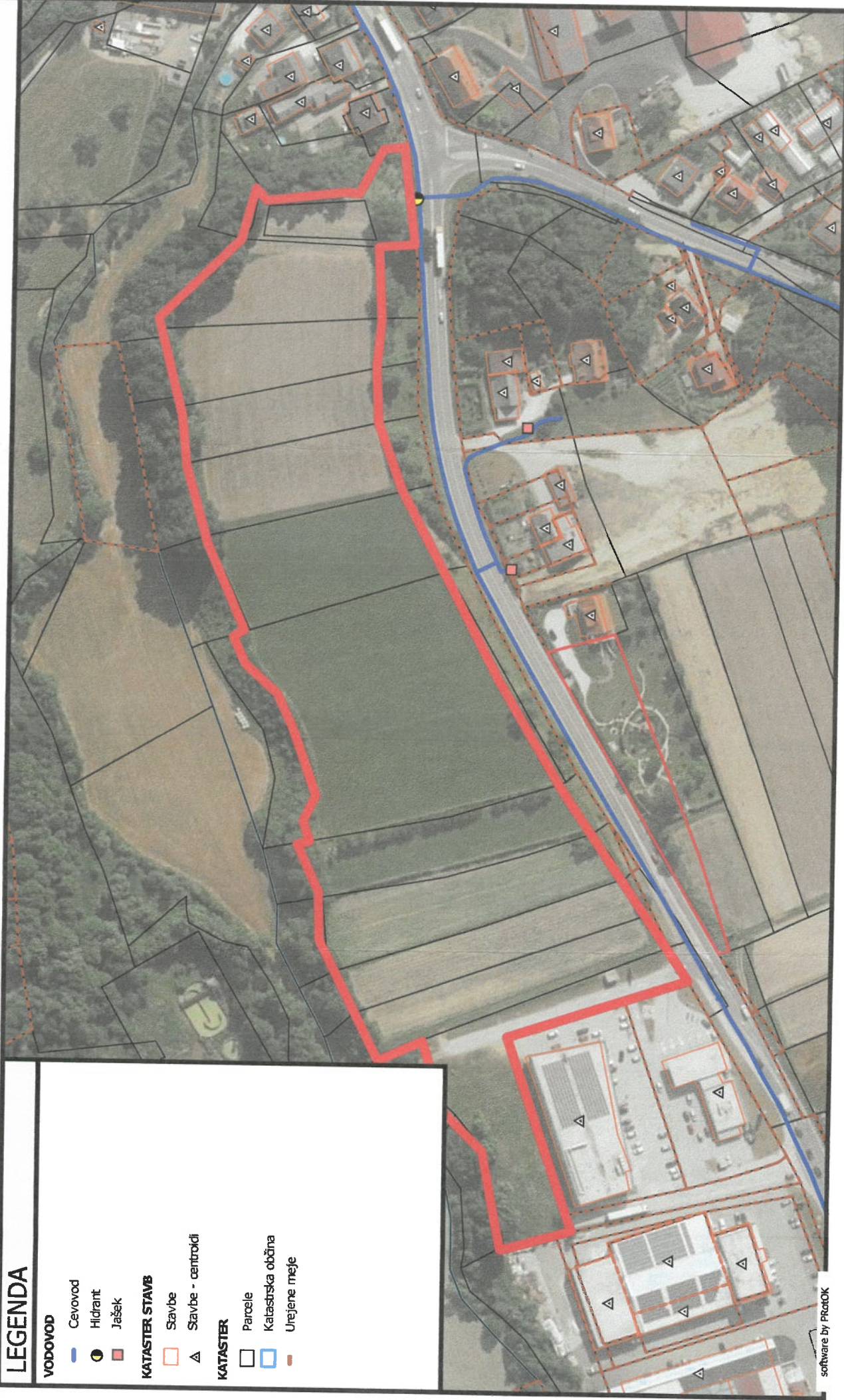
- Cevovod
- Hidrant
- Jašek

KATASTER STAVB

- Stavbe
- Stavbe - centri

KATASTER

- Parcele
- Katastrska občina
- Urejene meje



Številka: GJS/MNS/26-16

Datum in kraj: 18.08.2026, Maribor

Vlagatelj: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE, d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor
(po pooblastilu investitorja)

Na osnovi prejete vloge, projektne dokumentacije, na podlagi Gradbenega zakona (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21) in Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Selnica ob Dravi (MUV, št. 7/2017, 26/2017), kot izvajalec javne službe na območju Občine Selnica ob Dravi in nosilec javnega pooblastila izdajamo naslednje:

POZITIVNO MNENJE k nameravani gradnji

Poseg v prostor: Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi – EUP S-8

Parcela: Po priloženem seznamu (SEZNAM ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO)

Katastrska občine: Po priloženem seznamu (SEZNAM ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO)

Dokumentacija: Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, EUP S-8; Elaborat za pridobitev mnenja ZRSVN, maj 2025, ter Tekstualni in grafični del SD OPPN, julij 2026

Investitor: Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4
2352 Selnica ob Dravi

Po pregledu projektne dokumentacije, je bilo ugotovljeno, da so bili upoštevani vsi pogoji, vsa navodila in predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode. Mnenje se tako izda brez dodatnih pogojev.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda

- Na območju SD OPPN je treba zagotoviti ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Komunalne odpadne vode se ne smejo odvajati v sistem za odvajanje padavinskih voda.
- V skladu s predloženo dokumentacijo je predvidena navezava komunalnih odpadnih voda na obstoječi kanalizacijski sistem zahodno od območja, z odvajanjem proti MBČN-1. Za vzhodni del območja je v novejšem tekstualnem delu SD OPPN predvidena fazna rešitev z odvajanjem komunalnih

- V območju križanj in približevanj je treba izkope izvajati ročno oziroma pod nadzorom upravljavca javne kanalizacije.
- Morebitne poškodbe javne kanalizacije ali pripadajočih kanalizacijskih objektov, nastale med izvajanjem del, je investitor dolžan nemudoma sanirati oziroma vzpostaviti v prvotno stanje na lastne stroške.
- Pred izvedbo oziroma spremembo priključkov na javno kanalizacijo je treba pridobiti ustrezno soglasje oziroma mnenje upravljavca in rešitev uskladiti z upravljavcem javne kanalizacije.

Splošni pogoji

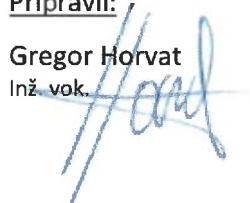
Mnenje se izda za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in je usklajeno z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/2012, 64/2014, 98/2015, 44/22), Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/2015, 76/2017, 81/2019, 194/21, 21/25), Zakon o vodah (ZV-1, Ur. l. RS, št. 67/2002, 2/2004 – ZZdl-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012, 100/2013, 40/2014, 56/2015, 65/2020, 35/2023), Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi objektov javne kanalizacije v občini Selnica ob Dravi (MUV, št. 7/2017), ter drugimi predpisi in standardi.

Izdano mnenje velja eno leto od dneva izdaje. V primeru spremembe projektne dokumentacije si je potrebno pridobiti novo mnenje.

Mnenje k nameravani gradnji je prosto do plačil taks, povračila stroškov ali drugih plačil (32. člen, GZ Ur. list, št. 61/2017).

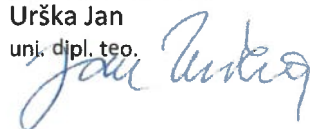
Pripravil:

Gregor Horvat
Inž. vok.



Postopek vodila:

Urška Jan
uni. dipl. teo.



KOMUNALA
ODTOK d.o.o.

Direktor:
Andrej Sitar
dipl. ekon.



10-09-2026

Omrežje in infrastruktura
Operativa dostopovnih omrežij
Telekomunikacijsko kabelsko omrežje
TKO vzhodna Slovenija
Titova cesta 38, 2000 Maribor



09292026090700049

ZUM D.O.O.
GRAJSKA ULICA 7

Številka: 161868-MB-22035-BB

Datum: 7.9.2026

2000 MARIBOR

Zadeva: Mnenje k Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 Maribor), naslednje:

POZITIVNO mnenje k Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

Smernice k: **Spremembe in dopolnitve OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi št.: 24035**, izdane dne Julij 2026.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Danijel Ovčar, tel.: 02 881 2485, e-pošta: danijel.ovcar@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravił:
Boštjan Bogatin

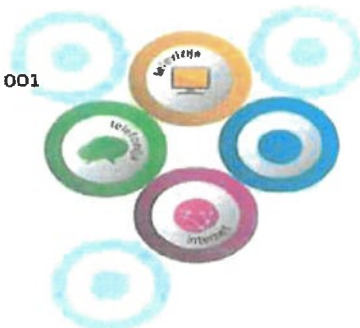
 **TelekomSlovenije**
 Zlg

Vodja TKO vzhodna
Slovenija
ŠTUMBERGER
DANIJEL



V vednost: naslov, arhiv





03-09-2026

ZUM d.o.o.

Grajska 7

Številka:

Datum: 1.9.2026

2000 Maribor

Vlagatelj: ZUM d.o.o.
Grajska 7

Investitor: Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4
2352 Selnica ob Dravi

Objekt: Spremembe in dopolnitve OPPN
za stanov.območje v Selnici ob Dravi

Lokacija objekta: Selnica ob Dravi
KO: 631-Sp.Selnica
Občina: Selnica ob Dravi
Parc. št.: po seznamu

Na podlagi 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49. in 52. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS št. 61/2017); 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom – 1 (Uradni list RS št. 109/2012 s spremembami) in projektne dokumentacije št. 24035 z dne Jul. 2026 vam izdajamo:

MNENJE ŠT.: 01-2026 k OPPN

V smislu navedenega programa predvidene prostorske ureditve, ima CATV Selnica-Ruše kot investicijsko-planirano širitev svojega obstoječega omrežja, interes sodelovati pri načrtovanju infrastrukture komunalnih vodov.

K omenjenim ureditvam prostora podajamo pozitivno mnenje.

Mnenje velja eno leto od dneva izdaje!

Kontaktna oseba CATV Selnica-Ruše d.o.o.: Boštjan Arnuš, tel.: 082 810 000

Postopek vodil in mnenje pripravil:
Boštjan Arnuš



 **CATV
Selnica - Ruše
d.o.o.**
Mariborska cesta 25 2352 Selnica ob Dravi

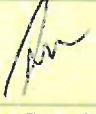
Direktor CATV Selnica – Ruše d.o.o.
Darko Dolinšek



PRILOGA 10A**MNENJE
PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA**

naziv mnenja

Spremembe in dopolnitve OPPN za stanov.območje v Selnici ob Dravi

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	CATV Selnica Ruše d.o.o.,
naslov	Mariborska cesta 25
št. mnenja	01/2026 OPPN
datum	1.9.2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Gradbeni zakon (UL RS, št.199/21 z dopolnit. in spremembami) in ZEKom2 (UL RS, št.130/22)
postopek vodil	Boštjan Arnuš
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Darko Dolinšek
podpis	

INVESTITOR**INVESTITOR 1**

ime in priimek ali naziv družbe	Občina Selnica ob Dravi
naslov ali poslovni naslov družbe	Slovenski trg 4,2352 Selnica ob Dravi

INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

POOBlašČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	ZUM d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Grajska 7, 2000 Maribor

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Spremembe in dopolnitve OPPN za stanov.območje v Selnici ob Dravi
kratak opis gradnje	

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	#24035
datum izdelave	Jul.2026
projektant (naziv družbe)	ZUM d.o.o.

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE (PVO)

podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje

številka poročila

datum izdelave poročila

izdelovalec poročila

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja



JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca



NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja

(strokovna in pravna utemeljitev)

Na območju posega potekajo obstoječe TK instalacije. Pred pričetkom del je potrebno TK instalacije na terenu zakoličiti in jih ustrezno zaščititi. Za zaščito bo v primeru potrebe izdelana tehnična rešitev na terenu. Najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe in zaščite TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo CATV Selnica – Ruše d.o.o.. Vse stroške zaščite ali eventualnih poškodb na TK instalacijah nosi investitor. Vsa dela bodo vršili strokovni delavci CATV Selnica – Ruše d.o.o..

V primeru spremembe predložene rešitve, si je potrebno pridobiti novo mnenje.

PRILOGA

Obrazložitev odločitve



MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Občina Selnica ob Dravi
naslov	Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi
št. mnenja	351-0169/2026
datum	15. 9. 2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Odlok občinskih cestah v občini Selnica ob Dravi (MUV št. 20/2023), Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)
postopek vodil	Karl LAMPREHT, dipl. inž. gradb., višji svetovalec
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	mag. Suzana PRAJNC, upr. dipl. inž., direktorica občinske uprave
podpis	

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe Zasebni investitor

naslov ali poslovni naslov družbe

INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

PODATKI O AKTU

naziv AKTA Spremembe in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za
stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi del EUP S-8.

kratek opis

PODATKI O DOKUMENTACIJI

število projekta	24035
datum izdelave	julij 2026
projektant (naziv družbe)	ZUM, d.o.o, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
MNENJE K OSNUTKU SD PROSTORSKEGA AKTA	
Mnenje z vidika občinskih cest in javne razsvetljave	Mnenje za površine za ceste, pešce in kolesarje
	Mnenje za obcestno/ulično razsvetljavo
MNENJE O SKLADNOSTI OSNUTKA SD PROSTORSKEGA AKTA	
Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja	
☒ JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca	
☐ NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca	
OBRAZLOŽITEV MNENJA	
obrazložitev mnenja k osnutku SD OPPN del EUP S-8 (strokovna in pravna utemeljitev)	Pooblaščenec ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, je dne 14. 8. 2026, na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (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 skladu s Sklepu o pripravi Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8), objavljanjem v MUV, št. 19/25, podal poziv za izdajo mnenja k izdelanemu osnutku zadevnega prostorskega akta. Po pregledu predloženega gradiva skladno z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter ob upoštevanju Odloka o občinskih cestah v Občini Selnica ob Dravi (MUV št. 20/2023) je bilo ugotovljeno, da so v osnutku SD OPPN del EUP S-8 ustrezno upoštevane usmeritve s področja pristojnosti nosilca urejana prostora – prometne infrastrukture in javne razsvetljave. Načrtovane prometne ureditve zagotavljajo ustrezno navezavo območja na obstoječe in načrtovano prometno omrežje ter ustrezne pogoje za varno odvijanje peš, kolesarskega in motornega prometa. Upoštevana je navezava na projekt rekonstrukcije državne ceste G1-1/0245 Ruta–Maribor (Kor. most), št. 21042-00, ureditev površin za pešce in kolesarje, ukrepi umirjanja prometa na povezovalni cesti C ter predvidena ureditev enostranskega pločnika v vzhodnem delu območja. Pri načrtovanju severnega dela območja je upoštevana bodoča lokalna cesta, ki povezuje del območja izven obravnavanega prostorskega akta in navezavo na povezovalno cesto C. Na področju javne razsvetljave je ustrezno predvidena možnost izvedbe sistema pod pogoji upravljavca, pri čemer so upoštevana načela racionalne osvetlitve in zmanjševanja svetlobnega onesnaževanja. Na podlagi navedenega ugotavljamo, da je osnutek SD OPPN z vidika pristojnosti nosilca urejanja prostora ustrezen, zato se izda pozitivno mnenje k osnutku SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8).
PRILOGA	
	☐ Obrazložitev



PRILOGA 5: OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD OPPN

KAZALO VSEBINE

1	Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta	2
1.1	Namen naloge	2
1.2	Zakonske osnove	2
2	Izhodišča in utemeljitev SD OPPN	3
3	Obrazložitev sprememb in dopolnitev zasnove prostorskih ureditev	5
3.1	Opis prostorske ureditve	8
3.1.1	Splošni oblikovalski pogoji	8
3.1.2	Trgovska stavba (1)	9
3.1.3	Poslovno/stanovanjski stavbi (2 in 3)	10
3.1.4	Večstanovanjske stavbe (4-7)	11
3.1.5	Enostanovanjske stavbe (8-20)	12
3.1.6	Zasnova ureditve odprtih površin	12
3.2	Prometne površine	13
3.3	Druga gospodarska javna infrastruktura	15
3.3.1	Oskrba z vodo	15
3.3.2	Odvajanje voda	16
3.3.3	Elektroenergetska infrastruktura	16
3.3.4	Omrežje elektronskih komunikacij	16
3.3.5	Ogrevanje	17
3.4	Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin	17
3.5	Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	17
4	Predmet sprememb in dopolnitev odloka	18

1 Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

1.1 NAMEN NALOGE

Namen naloge je izdelati spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10, v nadaljevanju: SD OPPN) zaradi spremembe koncepta prostorske ureditve vzhodnega območja OPPN. Poveča se delež stanovanjskih stavb, načrtuje pa se tudi trgovska stavba.

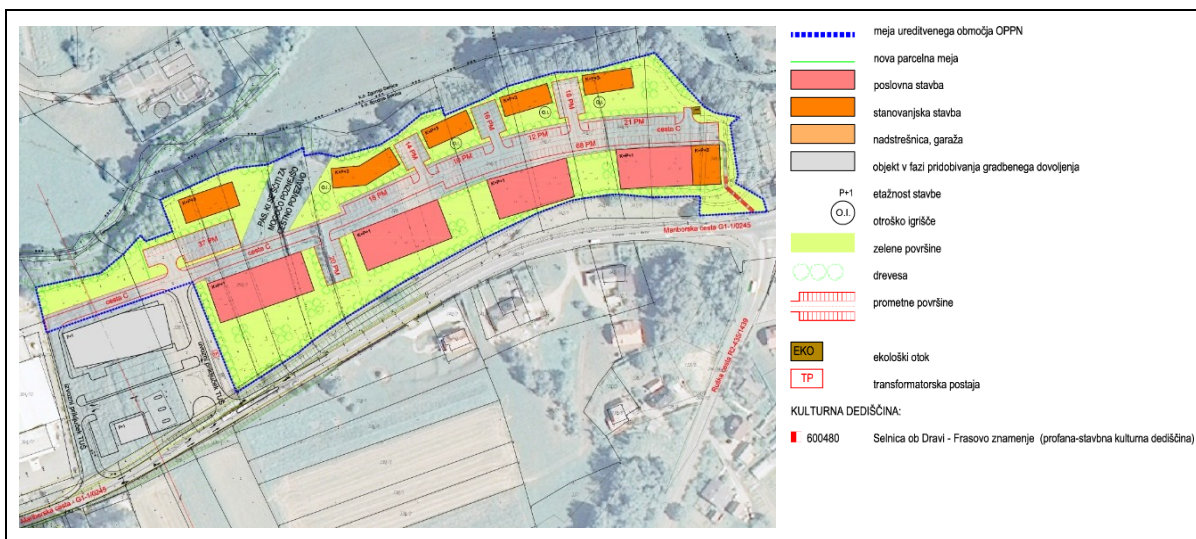
Za predmetne SD OPPN je županja Občine Selnici ob Dravi sprejela Sklep o pripravi Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8) (MUV, št. 19/25).

1.2 ZAKONSKE OSNOVE

Pravna podlaga, ki določa vsebino in postopek priprave OPPN, je Zakon 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, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju ZUreP-3) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), izdan še na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) in vsi ostali relevantni zakoni ter podzakonski predpisi.

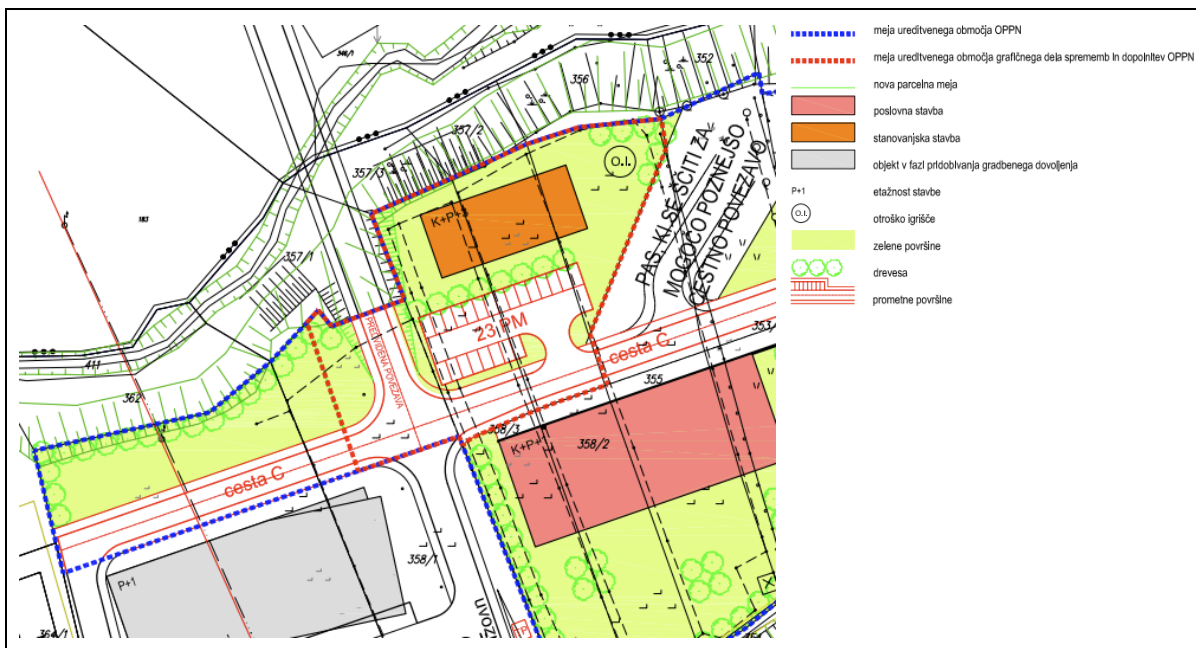
2 Izhodišča in utemeljitev SD OPPN

V letu 2010 je Občina sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09, v nadaljevanju: veljavni OPPN), v katerem je bilo vzhodno območje veljavnega OPPN načrtovano kot mešano območje za dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu in delovnemu okolju, in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje. V severnem delu vzhodnega dela OPPN je bila načrtovana gradnja 5 večstanovanjskih objektov, v južnem delu, nad glavno cesto GI-1, pa gradnja 4 poslovnih stavb ter 1 večstanovanjske stavbe na skrajnem vzhodu.



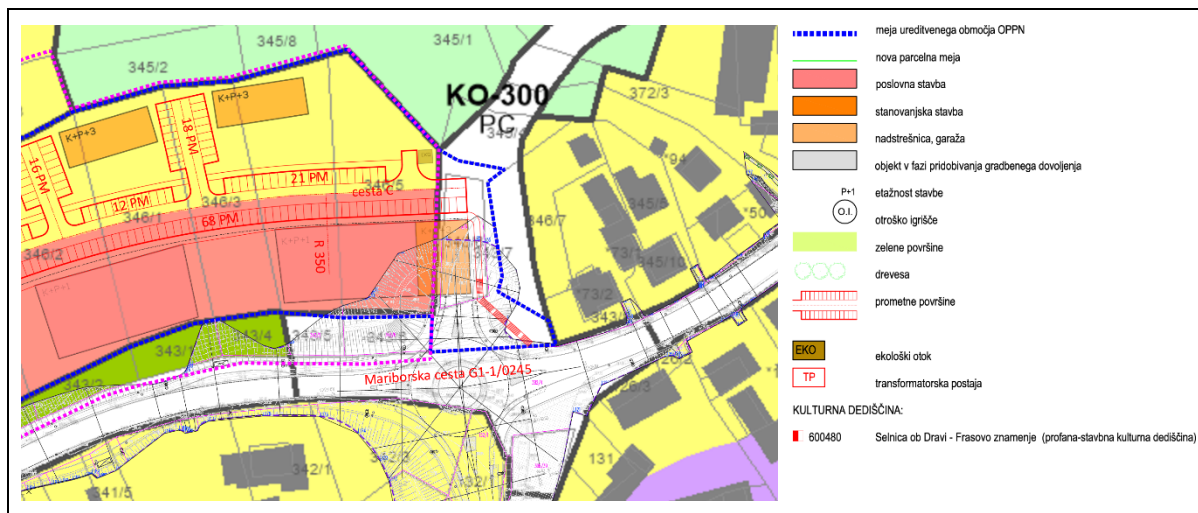
Slika 21: Prikaz območja na izseku iz veljavnega OPPN (vir: [PISO](#), vpogled sept. 2026)

V letu 2010 je Občina sprejela spremembe in dopolnitev OPPN (MUV, št. 5/10), s katerimi je spremenila med drugim del prometne ureditve v vzhodnem delu območja OPPN, kjer se je na novo omogočila dodatna prometna povezava z zaledjem severno od območja OPPN.



Slika 22: Prikaz ureditve SD OPPN (vir: [PISO](#), vpogled sept. 2026)

V veljavnem OPN je v letu 2017 na vzhodnem robu območja spremenila namensko rabo prostora na območju veljavnega OPPN zaradi načrtovane umestitve krožnega križišča. Z OPN v tem delu sicer ni preklcala predmetnega OPPN, vendar izvedba prostorske ureditve, kot je načrtovana s predmetnim OPPN, ni več mogoča, saj je izvedbeni prostorski akt v tem delu neskladen s hierarhično višjim prostorskim aktom.



Slika 23: Prikaz prostorskih ureditev na vzhodnem robu območja, ureditev iz OPPN, pNRP iz OPN in ureditev iz PZI za rekonstrukcijo Mariborske ceste (stanje sept. 2026)

SD OPPN se nanašajo tako na grafični kot tekstualni del odloka.

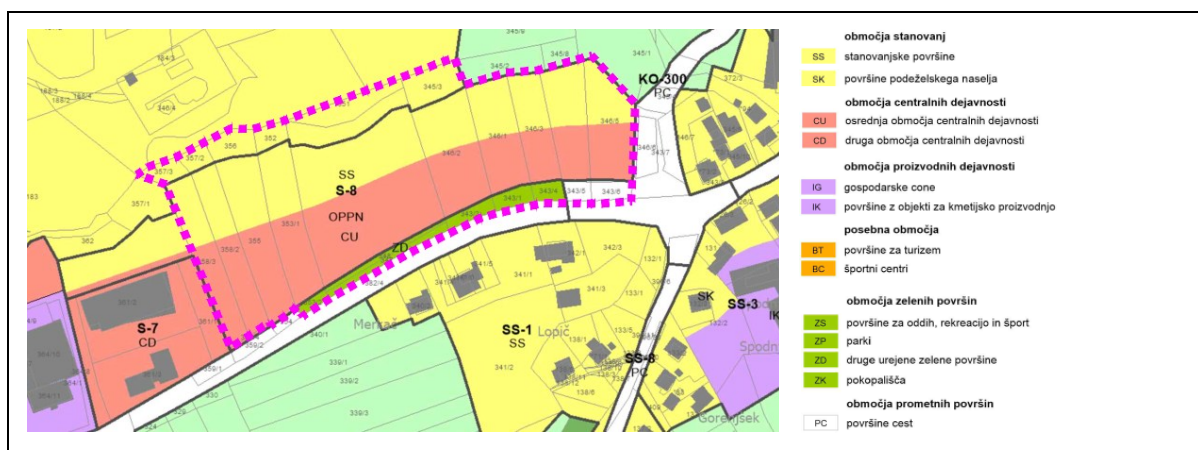
3 Obrazložitev sprememb in dopolnitev zasnove prostorskih ureditev

3.1 NAČIN PRIDOBITVE STROKOVNE REŠITVE

Za predmetno območje so bile v marcu 2025 izdelane Strokovnih podlagah za del EUP S-8 v Občini Selnica ob Dravi (ZUM d.o.o., št. naloge: 24035; v nadaljevanju: strokovne podlage).

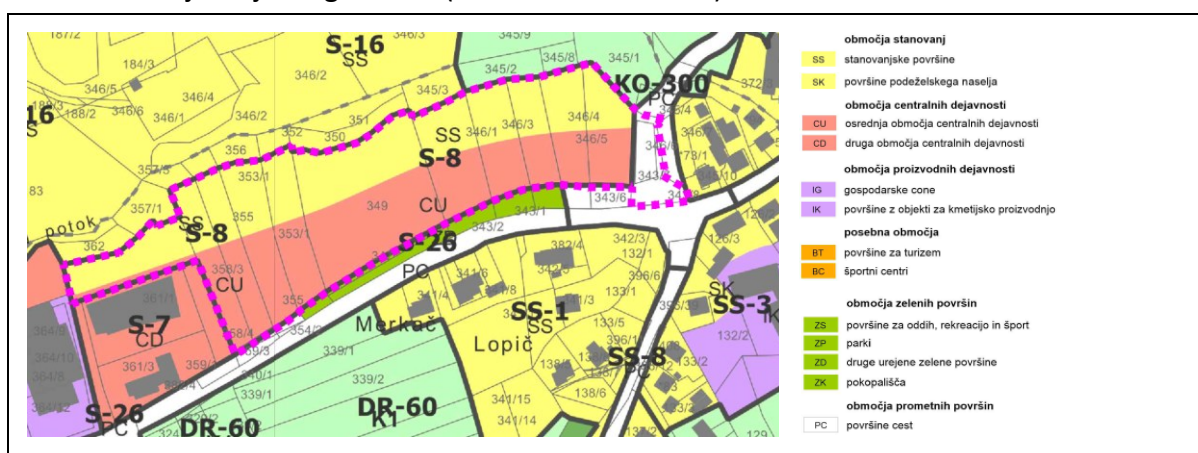
Območje, ki so ga obravnavale strokovne podlage, je večje od območja veljavnega OPPN in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi števkami: 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3, vse k. o. Spodnja Selnica (631). Območje strokovnih podlag je veliko približno 3,7 ha.

Območje strokovnih podlag se nahaja v štirih enotah urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP): S-8 in v manjši meri S-16, S-26 in KO-300.



Slika 24: Prikaz območja strokovnih podlag in EUP ter namenske rabe prostora iz OPN

V času priprave osnutka SD OPPN se je na podlagi usklajevanj z občino meja obravnave spremenila, in sicer tako, da so se iz območja SD OPPN izločile vse površine, ki so segale izven območja veljavnega OPPN (del EUP S-18 in S-26).

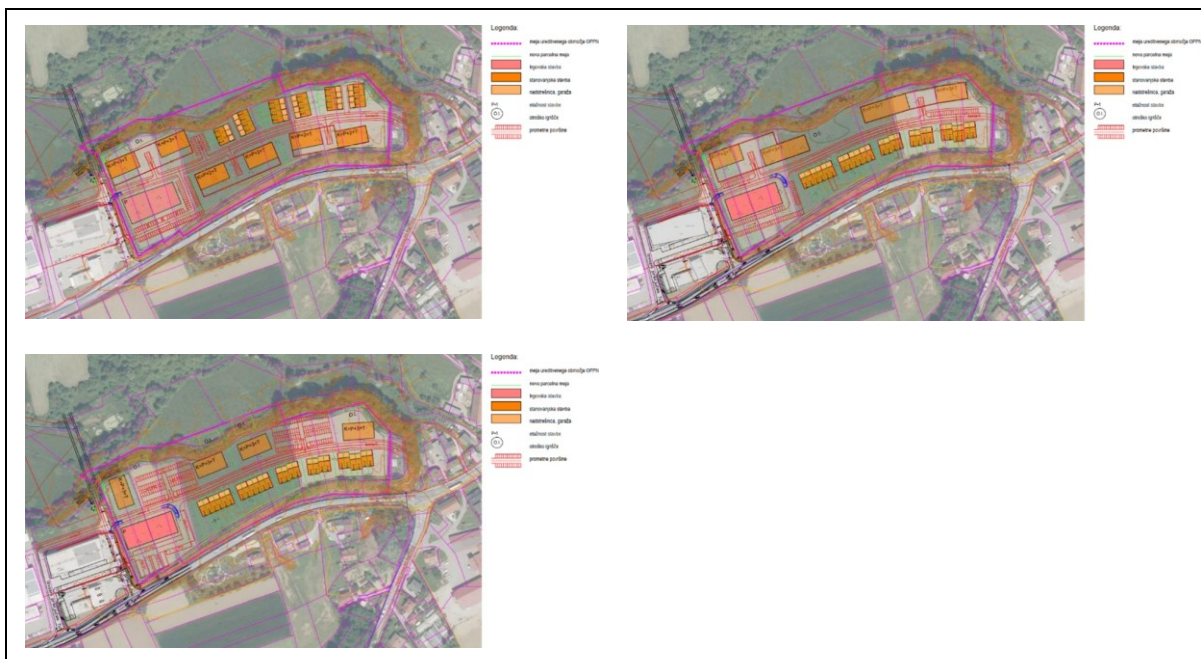


Slika 25: Prikaz območja SD OPPN in EUP ter namenske rabe prostora iz OPN

Hkrati se je območje razširilo proti vzhodu, kjer je veljavni OPPN neuskkljen s hierarhično nadrejenim aktom. Prav tako se je območje razširilo na zahodni strani, kjer se načrtuje otroško igrišče za starejše otroke in mladostnike.

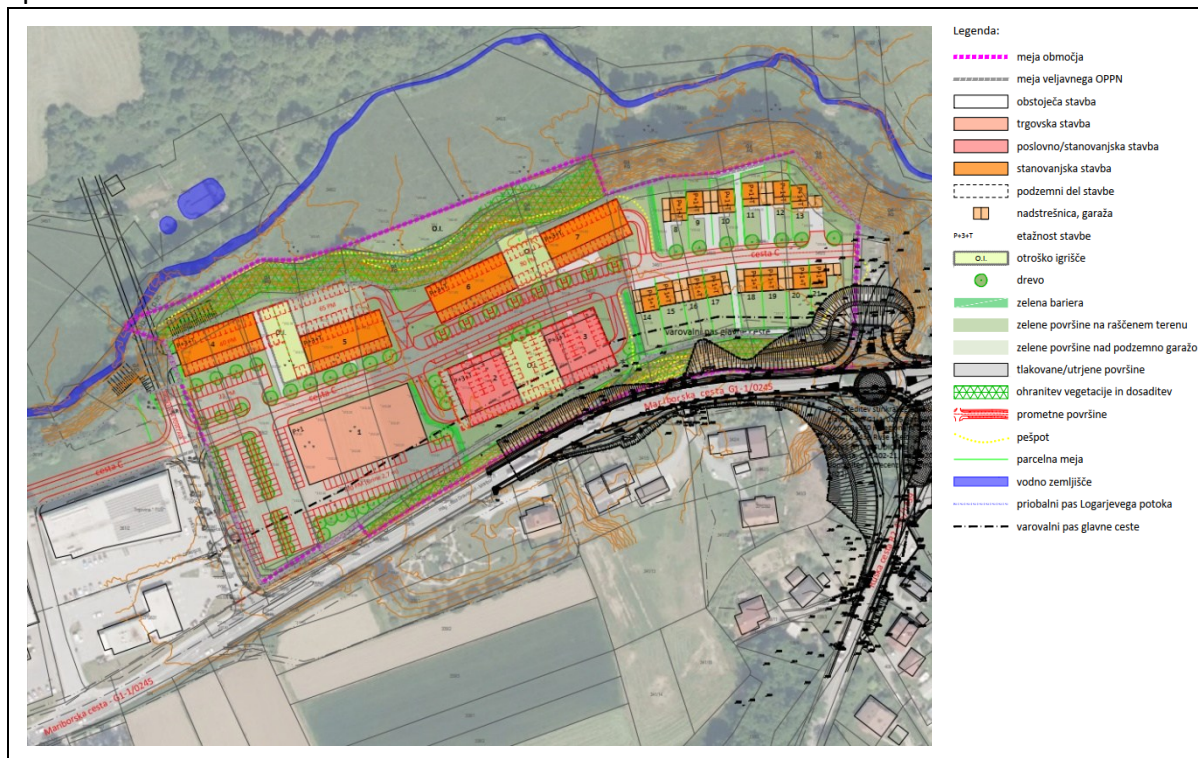
S tem se je meja območja preoblikovala tako, da zavzema celoten vzhodni del območja veljavnega OPPN, oz. celotno EUP S-8 ter manjši del EUP KO-300, ki spreminja podrobnejšo namensko rabo iz mešanih površin (v OPN opredeljenih kot stanovanjske površine - SS in osrednja območja centralnih dejavnosti - CU) v površine cest - PC.

Za uskladitev predlagane rešitve so bile v okviru strokovnih podlag pripravljene tri ureditvene situacije.



Slika 26: Variante 1, 2 in 3

Na podlagi usklajevanja je bila pripravljena usklajena situacija, ki je bila povzeta v izhodiščih predmetnih SD OPPN.



Slika 27: Usklajena prostorska ureditev iz strokovnih podlag in izhodišče SD OPPN

V nadaljevanju je osnovni koncept prostorske ureditve ostal nespremenjen, vendar prilagojen glede na z občino usklajeno mejo območja SD OPPN in na novo prostorsko umeščeno lokalno cesto v vzhodnem delu območja.

3.2 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Prostorska ureditev je izdelana na podlagi terenskih značilnosti, določil OPN ter variantnih rešitev prostorske ureditve.



Slika 28: Usklajena prostorska ureditev

Na vzhodnem delu območja se, ob obstoječi trgovski stavbi TUŠ in bencinskemu servisu, umešča trgovska stavba. Na vzhodnem robu območja se kot naveza na obstoječo prostostoječo enostanovanjsko gradnjo načrtuje gradnja enostanovanjskih vrstnih stavb oz. stavb v nizu. Med trgovsko in enostanovanjsko zazidavo se predvidi gradnja večstanovanjskih stavb, v južnem delu v kombinaciji s poslovnim programom.

Nove stavbe se priključujejo na prometno omrežje preko nove dovozne ceste, katere potek, profil in poimenovanje se povzeti iz veljavnega OPPN. Ta osrednja dostopna cesta, z delovnim imenom cesta C, poteka po sredini območja v smeri vzhod – zahod. Na zahodu se v štirirakem križišču priključuje na obstoječo nekategorizirano cesto ob trgovski stavbi Tuš oz. priključek »Tuš«. Na vzhodu se cesta naveže na nižje ležečo Mariborsko cesto s pešpotjo.

Območje se komunalno in hortikulturno uredi.

3.2.1 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, neutrjene 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).

3.2.2 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 6.121 m².

3.2.3 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.

3.2.4 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 mesta, 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.

3.2.5 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.

3.2.6 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. Ohraniti 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 zasadi 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.

3.3 PROMETNE POVRŠINE

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 načrtovanje rekonstrukcije Mariborske ceste (Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje, Ureditev štirikrakega križišča na glavni cesti G1-1/0245 Ruta – Maribor v km

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 odstavná 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.

3.4 Druga gospodarska javna infrastruktura

Rešitve glede priključevanje na drugo gospodarsko javno infrastrukturo se dopolnijo oz. posodobijo.

3.4.1 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.

3.4.2 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 (ogrevaje).

3.4.3 Elektroenergetska infrastruktura

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.

3.4.4 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.

3.4.5 Ogrevanje

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

3.5 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin

V odloku so spremenjene rešitve za ravnanje s kosovnimi odpadki (29. člen) in dopolnjeni splošni ukrepi za varstvo kulturne dediščine (30. člen) v skladu z usmeritvami/smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora ustrezno dopolnjeni.

3.6 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

V skladu z usmeritvami/smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora so ustrezno dopolnjeni rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (31. člen).

Ker sta bili v strokovnih podlagah in izhodiščih SD OPPN v območje OPPN vključeni tudi severna in južna brežina, ki sta plazljivo in delno tudi erozijsko potencialno ogroženi, je bilo za predmetni SD OPPN izdelano Geološko poročilo z dopolnitvijo (ATOL 9, inženiring in upravljanje d.o.o., št. 081/2025-TV, oktober 2025). Sicer se predmetni brežini ne nahajata več v območju SD OPPN, vendar se bodo gradbena dela za izvedbo stavb na območju izvajala tik ob brežinah, zato so navodila za posege v brežine podani v 31. členu (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami). Obveza, da se pri izvedbi vseh zemeljskih del zagotavlja stalni geotehnični nadzor, je podana tudi v 35. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev) odloka o OPPN.

4 Predmet sprememb in dopolnitev odloka

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na tekstualni in grafični del odloka.

V 3. členu se posodobi črta številka parcele na vzhodnem območju, ki ne obstaja več.

V 5. členu odloka se spremeni seznam načrtovanih stavb.

V 7. členu odloka se doda pomen regulacijskih elementov iz obrazložitve veljavnega OPPN in dodajo novi. Spremenijo se pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje stavb na vzhodnem območju.

V 9. členu se spremenijo in dopolnijo pogoji za urejanje odprtih površin na vzhodnem območju.

V 10. členu se spremeni seznam načrtovanih stavb na vzhodnem območju.

V 12. členu se spremeni opis ureditve ceste C. Doda se načrtovana lokalna cesta na skrajnem vzhodu območja, ki bo napajala zaledje naselja.

V 13. členu se spremenijo pogoji za parkiranje na vzhodnem območju.

V 14. členu se spremeni ureditev prometnih površin za pešce in kolesarje na vzhodnem območju.

V 17. členu se popravi splošna določila glede odmikov med vodovodom in kanalizacijo.

V 18. členu se črta načrtovana obnova magistralnega vodovodnega cevovoda Selnica – Maribor (Jelovec) v Mariborski cesti, ki je že izvedena.

V 19. členu se posodobijo pogoji za odvajanje odpadnih voda.

V 20. členu se posodobi naslov člena in pogoji za napajanje z električno energijo in pogoje za zunanjo in javno razsvetljavo vzhodnega območja.

V 21. členu se posodobi naslov člena in doda možnost vzpostavitve maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju na celotnem območju.

V 23. členu se doda določilo glede ogrevanja objektov s toplotno črpalko.

V 29. členu se dopolnijo določila glede zbiranja kosovnih odpadkov.

V 30. členu se dodajo splošna določila glede obvezujočega splošnega arheološkega varstvenega režima.

V 31. členu se posodobijo določila za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

V 33. členu se dodajo odstopanja glede novogradenj na vzhodnem območju.

IX. poglavje s 35. členom se nadomestita tako, da se namesto usmeritev, ki se naj upoštevajo v novem prostorskem izvedbenem aktu, ki bo urejal predmetno območje po prenehanju veljavnosti OPPN, določijo obveznosti investitorjev in izvajalcev.

V grafičnem delu se za območje SD OPPN (na vzhodnem območju ob cesti C) pripravijo nove karte.



PRILOGA 6: POVZETEK ZA JAVNOST

A. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMMEB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (v nadaljevanju: SD OPPN)



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Občina Selnica ob Dravi je s sklepom začela postopek Sprememb in dopolnitev OPPN za stanovanjsko območje (MUV, št. 19/25). Območje obsega vzhodni del obstoječega OPPN velikosti 3,36 ha. Ker je bil vzhodni del z novjšimi spremembami OPN opredeljen kot prometna površina in uvrščen v drug EUP, hkrati pa prejšnji OPPN v tem delu ni bil preklican, sta akta trenutno neusklajena, kar se s tem postopkom ureja (severni del območja je po OPN namenjen stanovanjski rabi, južni pa centralnim dejavnostim).

S spremembami in dopolnitvami prostorskega načrta se znotraj obstoječe namenske rabe prilagaja programska zasnova. Na severnem delu območja so še naprej predvideni stanovanjski objekti, medtem ko se na južnem delu namesto prvotno načrtovanih poslovnih in stanovanjskih stavb zdaj načrtujejo nova trgovska stavba (1), poslovno-stanovanjski objekti (2 in 3), večstanovanjske stavbe (4–7) ter enostanovanjske vrstne hiše (8–20).

Nova trgovska stavba (1) z bruto etažno površino do 2.000 m² in etažnostjo do P+1 se umešča na vzhodni del območja ob obstoječem Tušu in bencinskem servisu. Vzhodno od trgovske stavbe se umeščata dve poslovno-stanovanjski stavbi (2 in 3) z etažnostjo do K+P+3+T (višina do 16 m). Severno od njih se umeščajo štiri večstanovanjske stavbe (4–7) z etažnostjo do K+P+3+T (višina do 16 m) in s približno 35 stanovanji v vsaki. Na vzhodnem robu območja se kot navezava na obstoječo enostanovanjsko pozidavo načrtuje 13 vrstnih hiš (8–20) z etažnostjo do K+P+1+T in največjo višino 9 m. Potrebno število parkirnih mest za vse stavbe in dejavnosti se zagotavlja skladno z normativi veljavnega OPN.

Horizontalni gabarit stavb se določa s faktorjem zazidanosti (FZ) in deležem zelenih površin (DZP na raščenem terenu), v kolikor so zagotovljene ustrezne otroške in manipulativne površine ter parkirna mesta, stavbe pa se umeščajo znotraj gradbene meje. Faktor zazidanosti (FZ) znaša največ 40 % za trgovsko stavbo, 60 % za vrstne hiše ter 70 % za večstanovanjske in poslovno-stanovanjske objekte. Delež zelenih površin na raščenem terenu (DZP) mora znašati vsaj 20 % za trgovsko stavbo in vrstne hiše ter 30 % za večstanovanjske in poslovno-stanovanjske objekte. Za vsako stanovanje v poslovno-stanovanjski oz. večstanovanjski stavbi se zagotovi najmanj 7,5 m² površin za igro mlajših otrok (do 12 let) in najmanj 5 m² površin za mladostnike.

Prometna ureditev temelji na obstoječem omrežju, na katerega se območje veže preko osrednje dovozne ceste (cesta C) v smeri vzhod–zahod. Na vzhodnem delu območja je predvidena nova lokalna cesta za napajanje zaledja naselja, ki se priključuje na severni krak načrtovanega krožnega križišča na Mariborski cesti. Celotno območje bo celostno komunalno in hortikulturno urejeno.

C. NAMEN DOPOLNJENEGA OSNUTKA

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka prostorskega akta bo po tekala v prostorih Občine Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi, **v času od četrtek, 8. 10. 2026, do vključno ponedeljka, 9. 11. 2026.** Digitalno gradivo dopolnjenega osnutka navedenega prostorskega akta je dostopno na spletni strani Občine Selnica ob Dravi na naslovu: <https://www.selnica.si/javne-objave-in-razgrnitve/prostorski-akti-v-pripravi/>.

V času javne razgrnitve bo **javna obravnava** dopolnjenega osnutka prostorskega akta izvedena **v sredo, 4. 11. 2026, ob 17. uri**, v konferenčni sobi, v pritličju Občine Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, Selnica ob Dravi. Na javni obravnavi bo predstavljen dopolnjen osnutek prostorskega akta.

V času javne razgrnitve lahko vsi zainteresirani podajo pisne pripombe in predloge k razgrnjenemu gradivu na naslov: Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, Selnica ob Dravi ali jih na mestu javne razgrnitve vpišejo v knjigo pripomb. **Rok za dajanje pripomb poteče zadnji dan javne razgrnitve.**

Občina Selnica ob Dravi bo preučila pripombe in predloge javnosti in do njih zavzela stališča. Utemeljene pripombe in predlogi bodo smiselno upoštevani pri izdelavi predloga SD OPPN. Predlog bo z odlokom sprejel Občinski svet Občine Selnica ob Dravi.

PRIPRAVLJAVEC : Občina Selnica ob Dravi
NAROČNIK : zasebni investitor
IZDELAL: ZUM d.o.o.

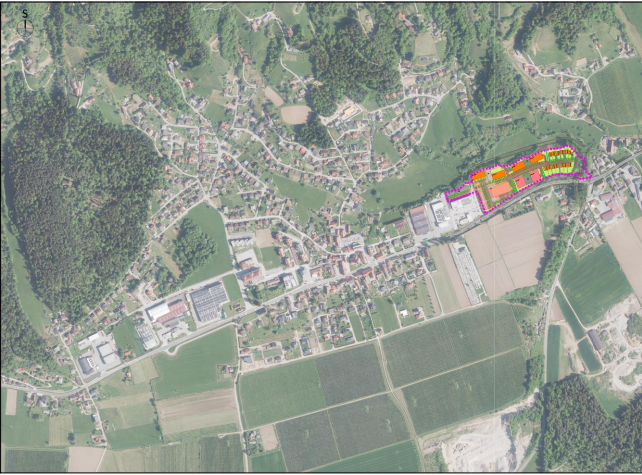


Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

POVZETEK ZA JAVNOST

JAVNA RAZGRNITEV
(8. 10. - 9. 11. 2026)

JAVNA OBRAVNAVA
(4. 11. 2026 ob 17. uri)



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

Ureditvena situacija

- Legenda:
- meja območja SD OPPN
 - obstoječa stavba
 - trgovska stavba
 - poslovno/stanovanjska stavba
 - stanovanjska stavba
 - podzemni del stavbe
 - nadstrešnica, garaža
 - P+3+T največja dopustna etažnost nadzemnih delov stavbe
 - O.I. otroško igrišče za manjše otroke
 - O.I. otroško igrišče za večje otroke in mladostnike
 - drevo
 - zelena bariera
 - zelene površine na raščenem terenu
 - zelene površine nad podzemno garažo
 - tlakovane/utrjene površine
 - pešpot
 - prometna ureditev
 - prometna ureditev, ki je predmet drugega projekta
 - parcelna meja

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

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d. o. o.

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

