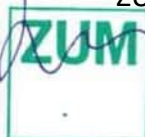


Naloga: **Strokovne podlage za del EUP S-8 v Občini Selnica ob Dravi**

Naročnik: zasebni investitor

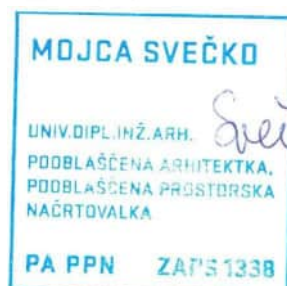
Pripravljalavec: Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi

Izdelovalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Direktor:
Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.



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

Odgovorni
prostorski
načrtovalec: Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1338 PA PPN



MOJCA SVEČKO
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1338

Sodelavci: dr. Andreja KUZMANIČ, univ. dipl. inž. arh.
mag. Mateja KUKOVEC, univ. dipl. inž. gradb.
Nataša Raškovič Habjan, mag. inž. arh.
Vlado NOVAK, grad. teh.

Številka naloge: **24035**

Številka pogodbe: 109/2024

Datum izdelave: **marec 2025**

KAZALO VSEBINE

A. TEKSTUALNI DEL

Uvod	1
1 Območje urejanja	2
2 Izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta	5
3 Prikaz stanja prostora	15
4 Predvideni program in izraba območja	24
4.1 Namembnost posegov in osnovni koncept pozidave	24
4.2 Variantne rešitve	24
4.2.1 Varianta 1	25
4.2.2 Varianta 2	26
4.2.3 Varianta 3	28
4.2.4 primerjava in izbor variante	29
4.3 Opis prostorske ureditve	30
4.3.1 Trgovska stavba (1)	30
4.3.2 Poslovno/stanovanjski stavbi (2, 3)	31
4.3.3 Večstanovanjske stavbe (4 - 7)	31
4.3.4 Enostanovanjske stavbe (8 - 21)	32
4.3.5 Zasnova ureditve odprtih površin	33
4.4 Gospodarska javna infrastruktura	34
4.4.1 Prometne površine	34
4.4.2 Druga gospodarska javna infrastruktura	36
5 Strokovne podlage	39

B. GRAFIČNI DEL

št.	naslov karte	merilo
1	Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu občinskemu prostorskem načrtu s prikazom meje obravnavanega območja	1 : 5.000
2	Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem	1 : 1.500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1 : 5.000
4a	Ureditvena situacija	1 : 1.500
5	Karakteristični prerezi	1 : 1.500
6	Prikaz poteka omrežij ter načina priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	1 : 1.500

A. TEKSTUALNI DEL

UVOD

Občina Selnica ob Dravi je v letu 2009 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (v nadaljevanju: OPPN) ter v letu 2010 še spremembe in dopolnitev OPPN. Ureditveno območje OPPN obsega dve območji posegov, v južnem delu in vzhodnem delu naselja. Predmet strokovnih podlag je pretežni del vzhodnega dela območja OPPN, kjer je načrtovana umestitev 6 večstanovanjskih objektov v severnem in skrajnem vzhodnem delu ter 4 poslovne stavbe v južnem delu območja.

Naročnik bi želel na območje umestiti pretežno stanovanjske stavbe. Namen strokovnih podlag je organizirati dejavnosti tako, da bo na območje mogoče umestiti načrtovane prostorske ureditve oz. konkretne investicijske pobude in da bodo skladne z odločitvami v hierarhično nadrejenem prostorskem aktu občine.

Strokovne podlage vsebujejo inventarizacijo in analizo ustvarjenih razmer na obravnavanem območju in v njegovi neposredni okolici, analizo veljavne prostorske dokumentacije in opredelitev pravnih podlag za gradnjo, omejitve razvojnih kapacitet območja, predlog strokovne rešitve prostorske ureditve z rešitvijo prometne ureditve in ureditev druge gospodarske javne infrastrukture.

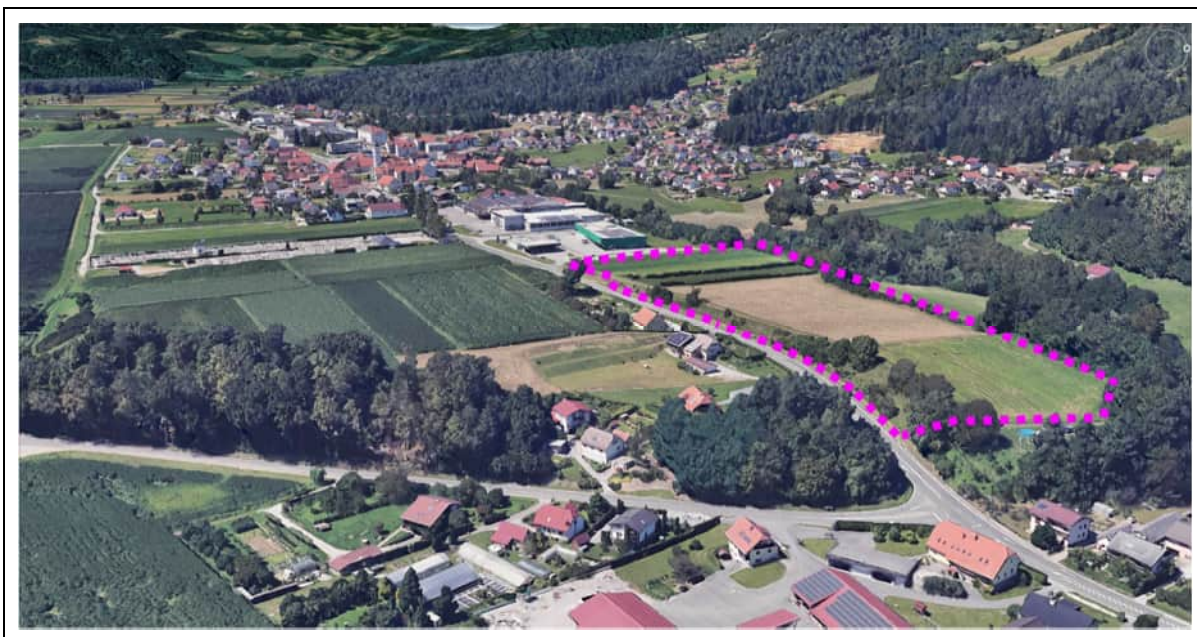
1 OBMOČJE UREJANJA

Območje urejanja leži v skrajno vzhodnem delu naselja Selnica ob Dravi.



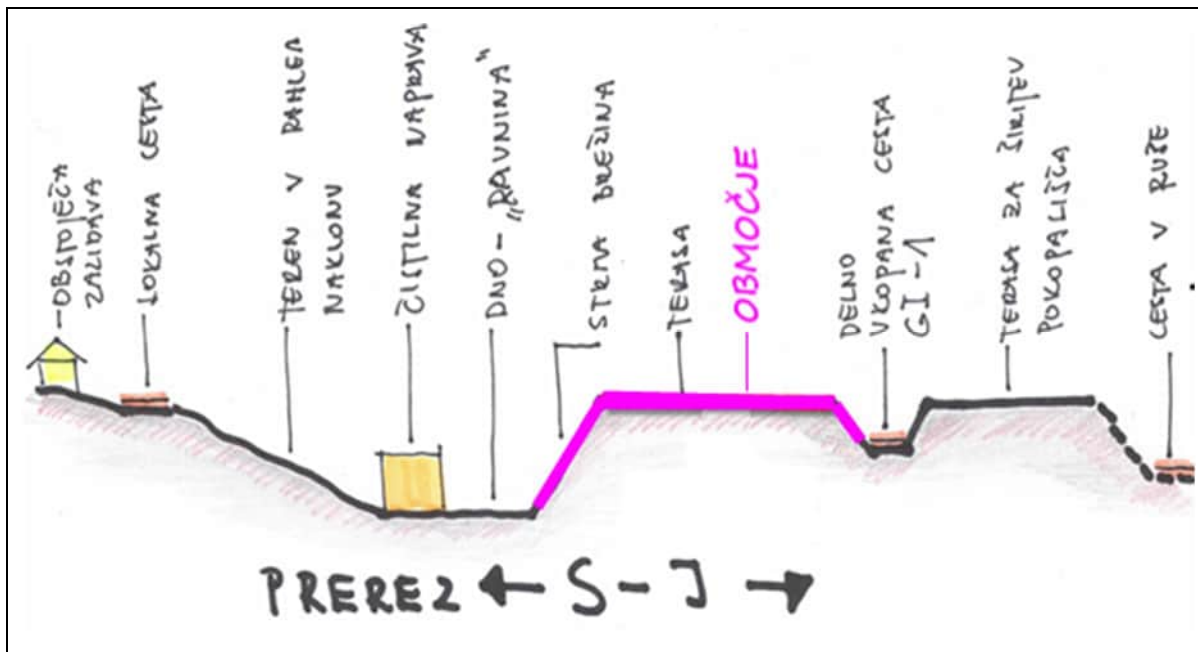
Slika 1: Lokacija območja urejanja v naselju Selnica ob Dravi (vir: <https://gis.iob-cina.si/gisapp/?a=selnicaobdravi>, vpogled jan. 2025)

Natančneje se nahaja severno od Mariborske ceste, med Ruško cesto in trgovsko cono.



Slika 2: Območje urejanja na satelitskem posnetku (vir: Google Earth, posnetek apr. 2024)

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 3: Shematski prerez skozi območje

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 OPPN.

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



Slika 4: Jugovzhodni vogal območja, pogled proti severozahodu (vir: ZUM d.o.o, jan. 2025)



Slika 5: Severovzhodni vogal območja, pogled proti jugozahodu (vir: ZUM d.o.o, jan. 2025)



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



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

V območju je tudi severna strma brežina.



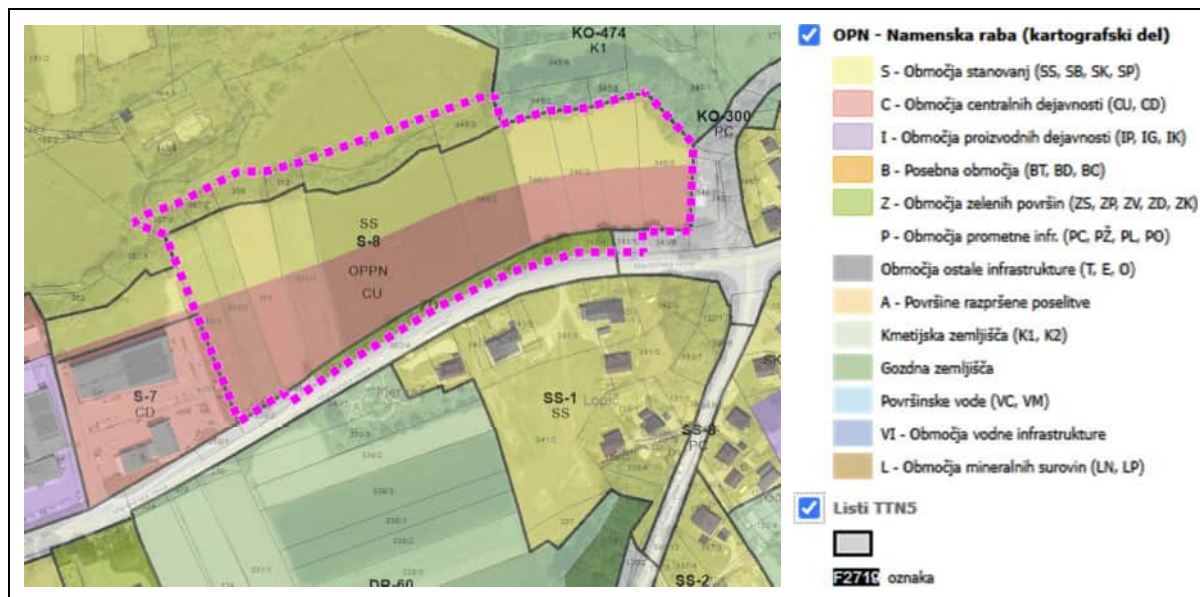
Slika 8: Pogled na severni rob območja – brežino s severa (vir: ZUM d.o.o, jan. 2025)

Obravnvano območje ni komunalno opremljeno.

2 IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA 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 in 15/23, v nadaljevanju OPN).

OPN območje opredeljuje kot stavbna zemljišča. Območje se nahaja petih enotah urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP): S-8 in v manjši meri S-16, S-26 in KO-300.

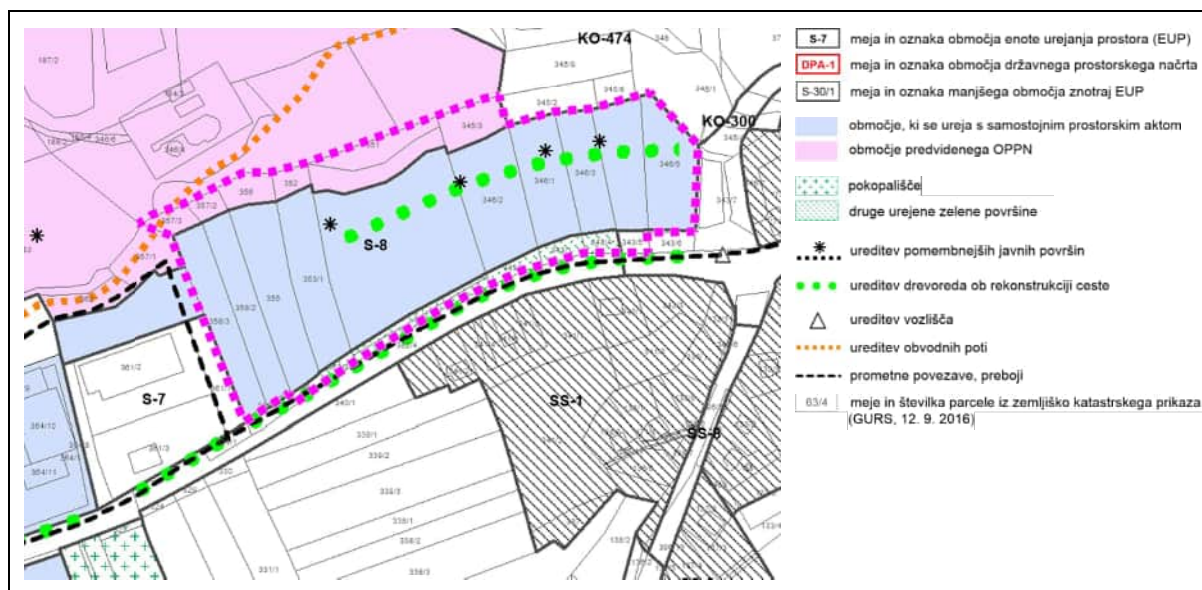


Slika 9: Izsek iz občinskega prostorskega načrta z legendo (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=selnica_ob_dravi; vpogled jan. 2025)

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).

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 10: Izsek iz občinskega prostorskega načrta z legendo (vir: [https://pis.e-prostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobno-sti.xhtml?postopekId=255065;vpogled jan. 2025\)](https://pis.e-prostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobno-sti.xhtml?postopekId=255065;vpogled%20jan.2025))

Ob državni cesti je predvidena ureditev zelenih površin ter prav tako ureditev drevoreda.

Pri pripravi 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 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):

- 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.
- **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	OPNPp
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	OPNPp
			S-24	POPPN

53. člen (območja vseh namenskih rab)

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

- gradnja novega objekta
- dozidava in nadzidava,

- rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti objekta,
- vzdrževanje objekta.
- 62. člen (območja urejanja s predvidenim OPPN)

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

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

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

64. člen (dopustne dejavnosti in objekti)

Na vseh območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab in ne glede na določila podrobnejših PIP so dopustni nekateri gradbeno inženirski objekti. Nezahtevni in enostavni objekti so dopustni v skladu s prilogo 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 1.500m², – garažne stavbe so pritlične, za večstanovanjske in nestanovanjske stavbe so dopustne max v dveh etažah, – nestanovanjske kmetijske stavbe: veljajo velikosti kot so določene za na površinah SK

	CU - osrednja območja centralnih dejavnosti
DOPUSTNE DEJAVNOSTI	– dejavnosti družbene infrastrukture, – poslovne dejavnosti, – trgovina, – gostinska dejavnost, – storitvene dejavnosti – bivanje
DOPUSTNI OBJEKTI	– stanovanjske stavbe različnih tipologij, – stavbe družbene infrastrukture, – gostinske stavbe, – upravne in pisarniške stavbe, – trgovske stavbe, – bencinski servisi, – stavbe za storitvene dejavnosti, – garažne stavbe, – nestanovanjske kmetijske stavbe samo v okviru obstoječih kmetij, – stavbe za opravljanje verskih obredov, – kulturni spomeniki, – objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
Velikosti stavb in gradbene parcele	– za stanovanjske stavbe različnih tipologij veljajo določila kot so opredeljena v okviru dopustne tipologije stanovanjskih stavb in drugih določil odloka, – stavbe družbene infrastrukture: višina max 14m, FZ 0,8, DZP 10%,

	– gostinske stavbe: višina max 14m, FZ 0,7, DZP 25%, – upravne in pisarniške stavbe: višina max 14m, FZ 0,7, DZP 20%, – trgovske stavbe: BTP max 2000 m², višina max 14m, FZ 0,7, DZP 20%, – stavbe za storitvene dejavnosti: višina max 14m, FZ 0,7, DZP 20%, – bencinski servisi, – garažne stavbe: višina max P+1, le na samostojni parcel FZ 0,8, DZP 10%, – nestanovanjske kmetijske stavbe samo v okviru obstoječih kmetij: veljajo pogoji kot so določeni na SK – stavbe za opravljanje verskih obredov: FZ 0,7, DZP 25%
--	---

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

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

65. člen (tipologija stanovanjskih stavb)

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

Stanovanjske stavbe				
Stavbe	Višina max	FZ max	DZP min %	Velikost gradbene parcele m²
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 (balconi, napušči, nadstreški itd.).

67. člen (velikosti objektov):

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

69. člen (oblikovanje objektov)

Različno oblikovanje stavb:

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

74. člen (urejanje okolice objektov)

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

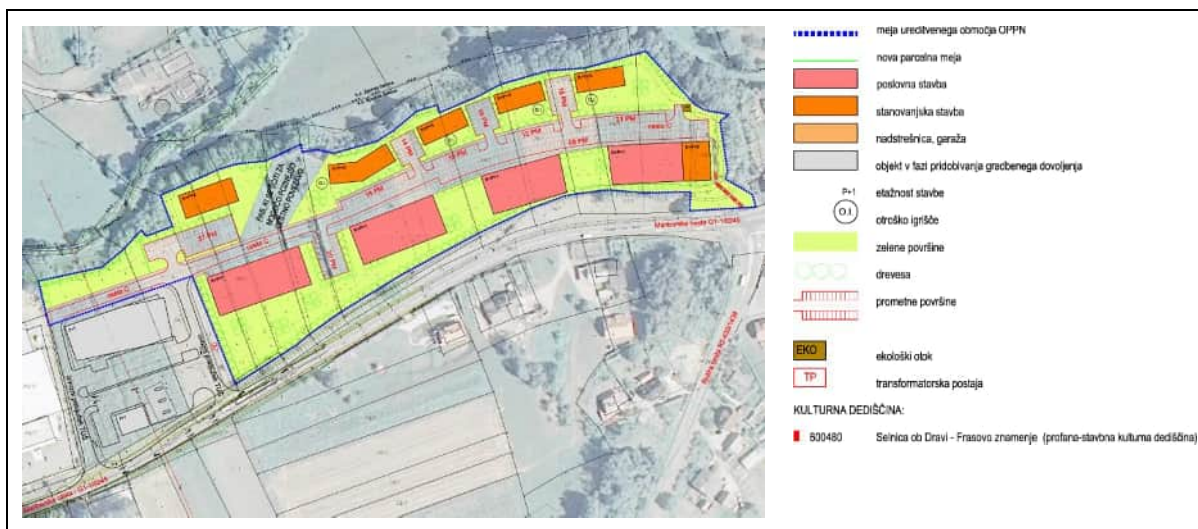
3 PRIKAZ STANJA PROSTORA

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).

VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

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 območje načrtovano kot mešano območje za dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu in delovnemu okolju, in za katere ni treba izvesti presoje vplivov na okolje. V severnem delu je načrtovala gradnjo 5 večstanovanjskih objektov, v južnem delu, nad glavno cesto GI-1, pa gradnjo 4 poslovnih stavb ter 1 večstanovanjske stavbe na skrajnem vzhodu.



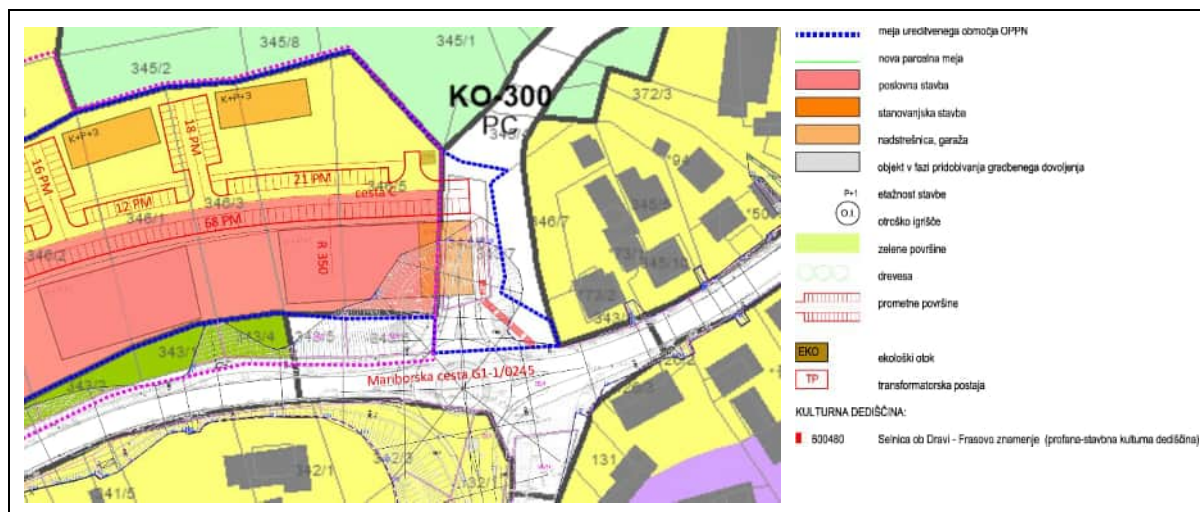
Slika 11: Prikaz območja na izseku iz veljavnega OPPN (vir: [PISO](#), vpogled mar. 2025)

V letu 2010 je Občina sprejela spmembe 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 12: Prikaz ureditve SD OPPN (vir: [PISO](#), vpogled mar. 2025)

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 preklapala predmetnega OPPN, vendar izvedba prostorske ureditve, kot je načrtovana s predmetnim OPPN, ni več mogoča.

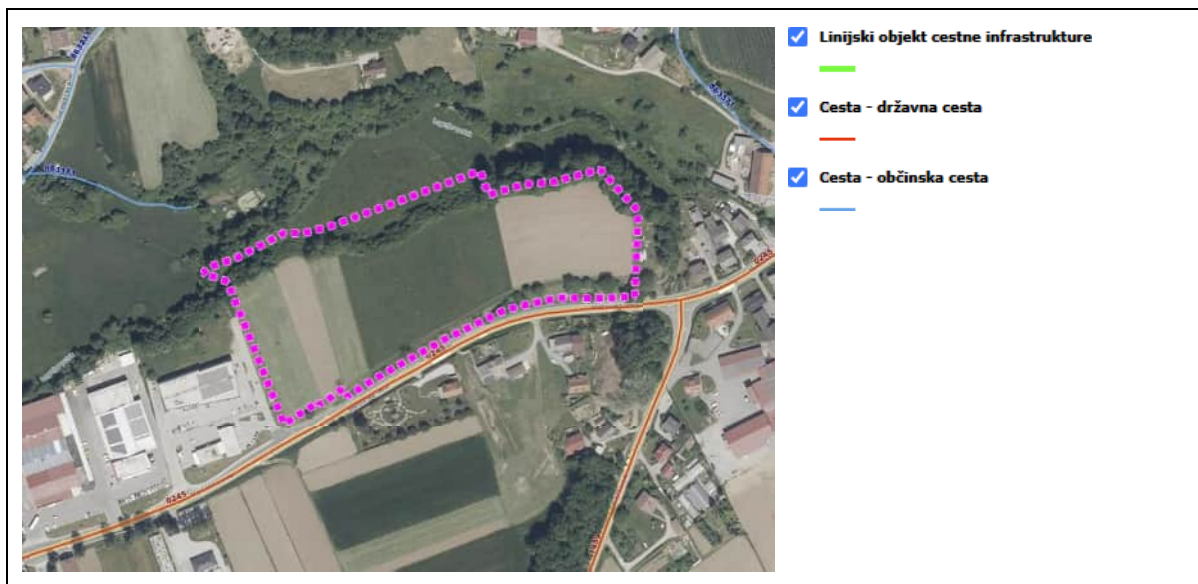


Slika 13: Prikaz prostorskih ureditev na vzhodnem robu območja, ureditev iz OPPN, pNRP iz OPN in ureditev iz PZI za rekonstrukcijo Mariborske ceste (stanje mar. 2025)

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 14: Prikaz območja in prometnega omrežja (vir: [PISO](#), vpogled jan. 2025)

Od območja proti centru Selnice ob Dravi vodi skupna površina za pešce in kolesarje. Ob severnem robu Mariborske ceste je neasfaltirana pot za pešce.



Slika 15: Pogled na kolesarska in peš pot ter neasfaltirano pešpot ob severni strani Mariborske ceste - jugozahodno oz. 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.



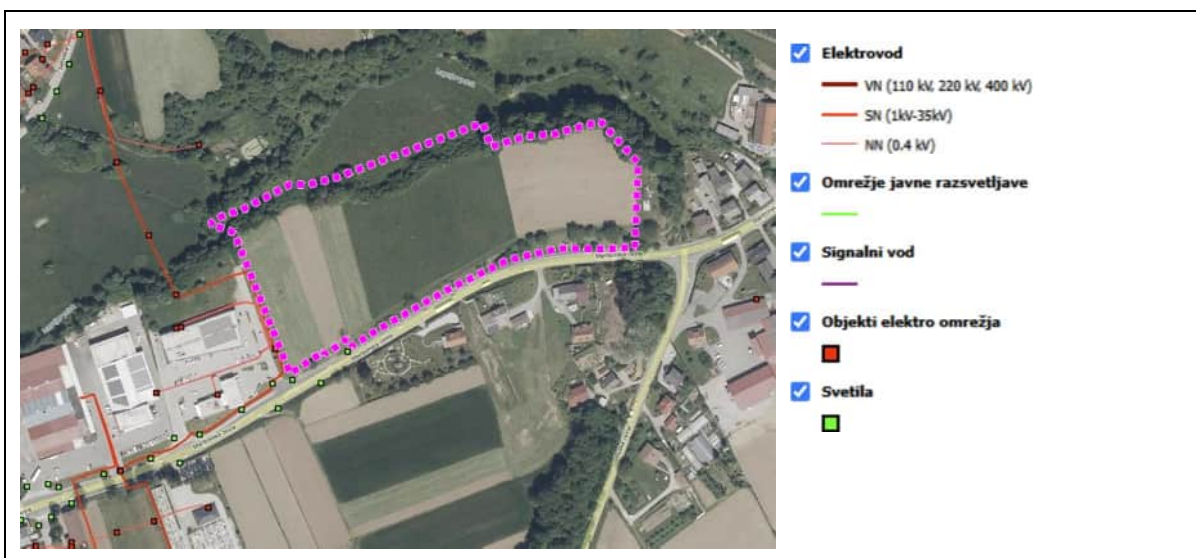
Slika 16: Pogled na pešpot ob Mariborski cesti (vir: [Googlemaps.](https://www.google.com/maps), zajem slike jul. 2022)

Energetska infrastruktura

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

Ob jugozahodnem vogalu območja je umeščena transformatorska postaja.

Omrežje javne razsvetljave je speljano ob jugozahodnem vogalu območja, Mariborski cesti.



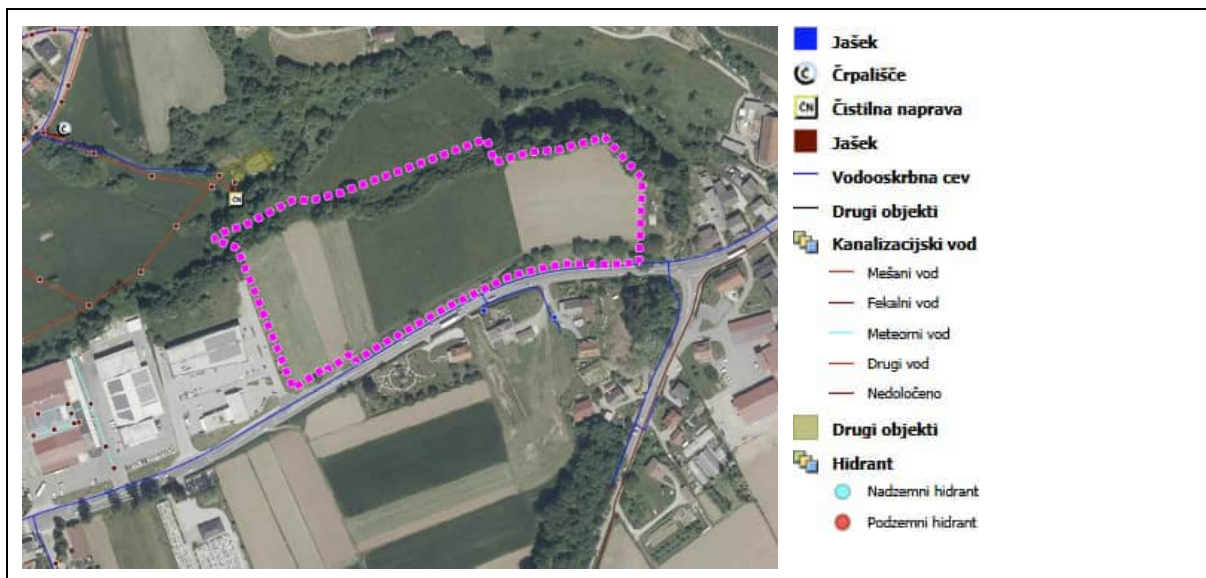
Slika 17: Območje in prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: [PISO](https://piso.gov.si), mar. 2025)

V bližini ni toplovodnega ali plinovodnega omrežja.

Komunalna infrastruktura

Ob južnem robu območja poteka ob Mariborski cesti vodooskrbna cev primarnega omrežja.

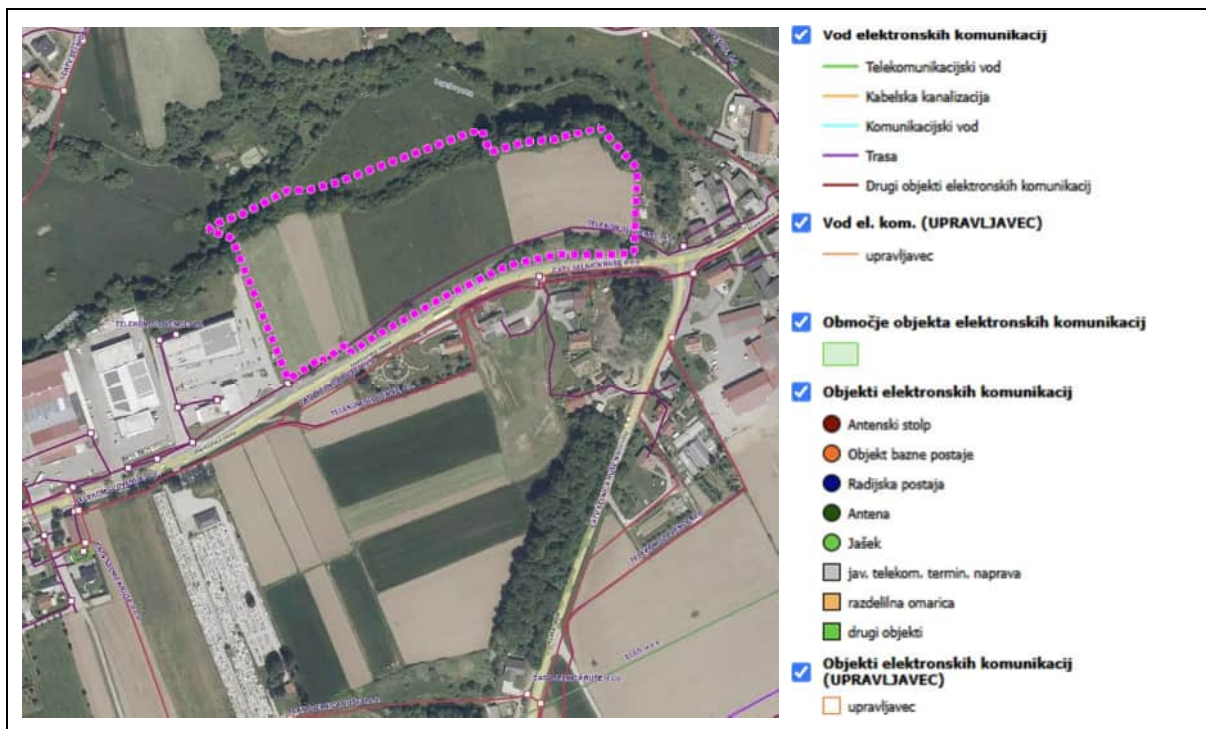
Po javno dostopnih podatkih v bližini območja ni kanalizacijskih vodov. Jugovzhodno od območja se v Ruški cesti nahaja fekalni vod. Severozahodno od območja se nahaja čistilna naprava.



Slika 18: Prikaz območja in komunalne infrastrukture (vir: [iobcina](#), vpogled mar. 2025)

Elektronske komunikacije

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

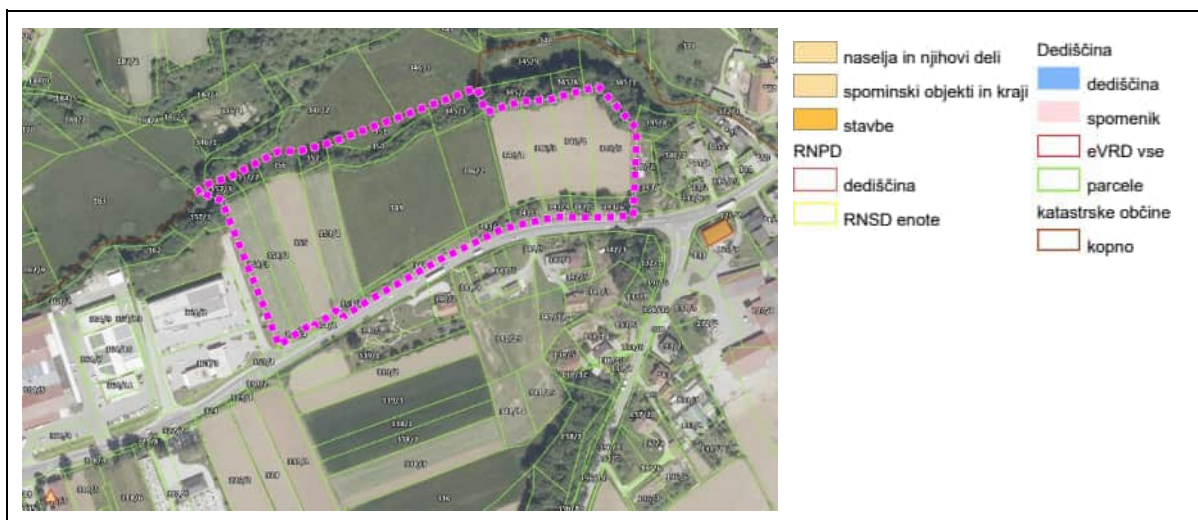


Slika 19: Prikaz območja in omrežja elektronskih komunikacij (vir: [PISO](#), vpogled mar. 2025)

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.



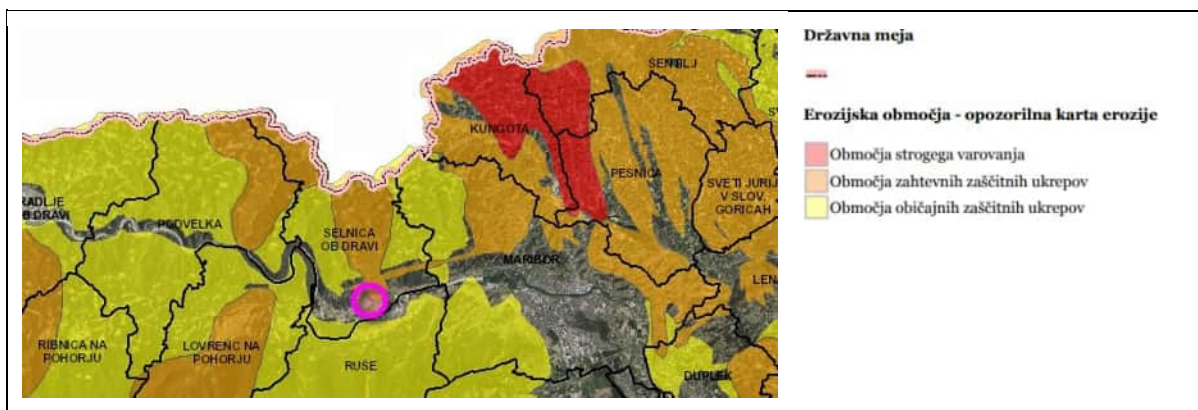
Slika 20: Prikaz območja in kulturne dediščine (vir: [GisKD](#), vpogled mar. 2025)

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 izdanih vodnih koncesij, dovoljenj ali soglasij.

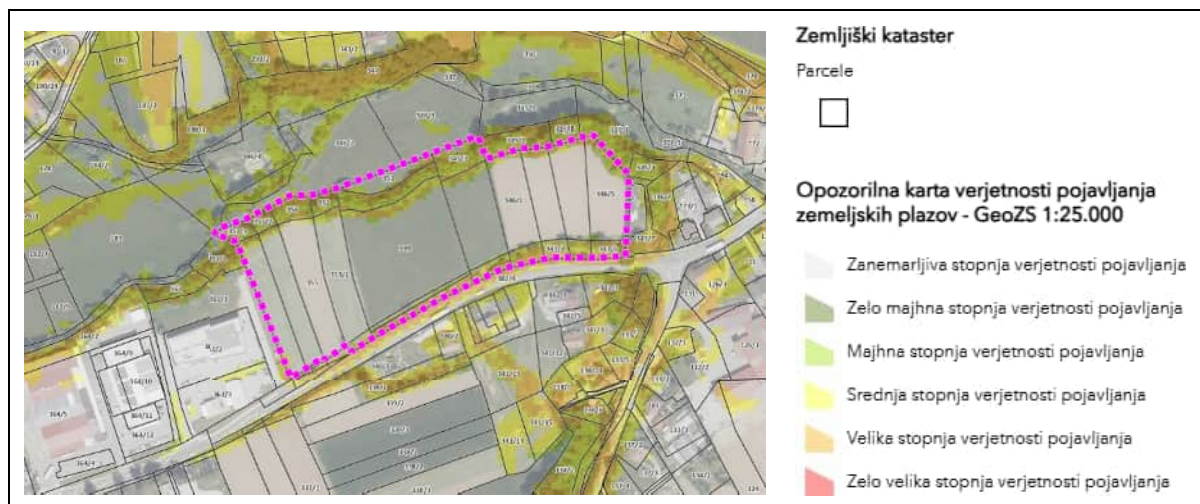
Preko severozahodnega vogala območja, preko zemljišča s parc. št. 357/3, k.o. Spodnja Selnica (631) poteka Logarjev potok. **Na predmetnem zemljišču se ne načrtujejo nobene nove ureditve.**

Po opozorilni karti erozije (merilo 1 : 250.000) prikazano v Atlasu okolja območje leži na robu območja zahtevnih zaščitnih ukrepov.



Slika 21: Prikaz lege območja in erozijskih območij (vir: [Atlas okolja](#); vpogled mar. 2025)

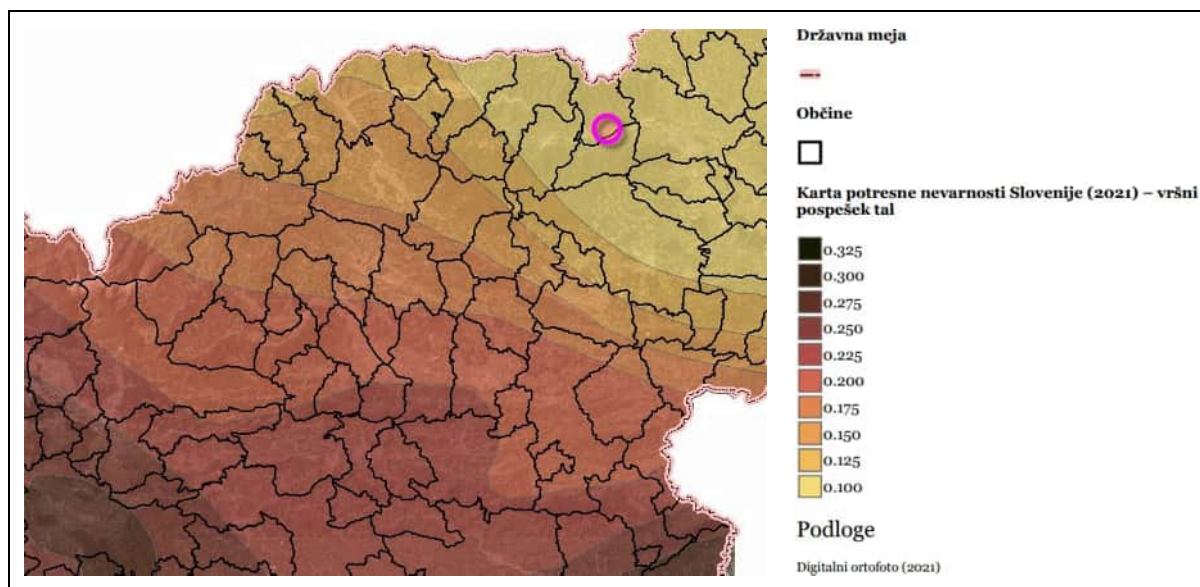
Po opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov – GeoZS 1:25.000, obstaja verjetnost pojavljanja na severnem in južnem robu območja, na območju brežin. Enako velja za verjetnost pojavljanja drobirskih tokov.



Slika 22: Prikaz območja in verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov
(vir: [Atlas voda](#), pogled mar. 2025)

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.

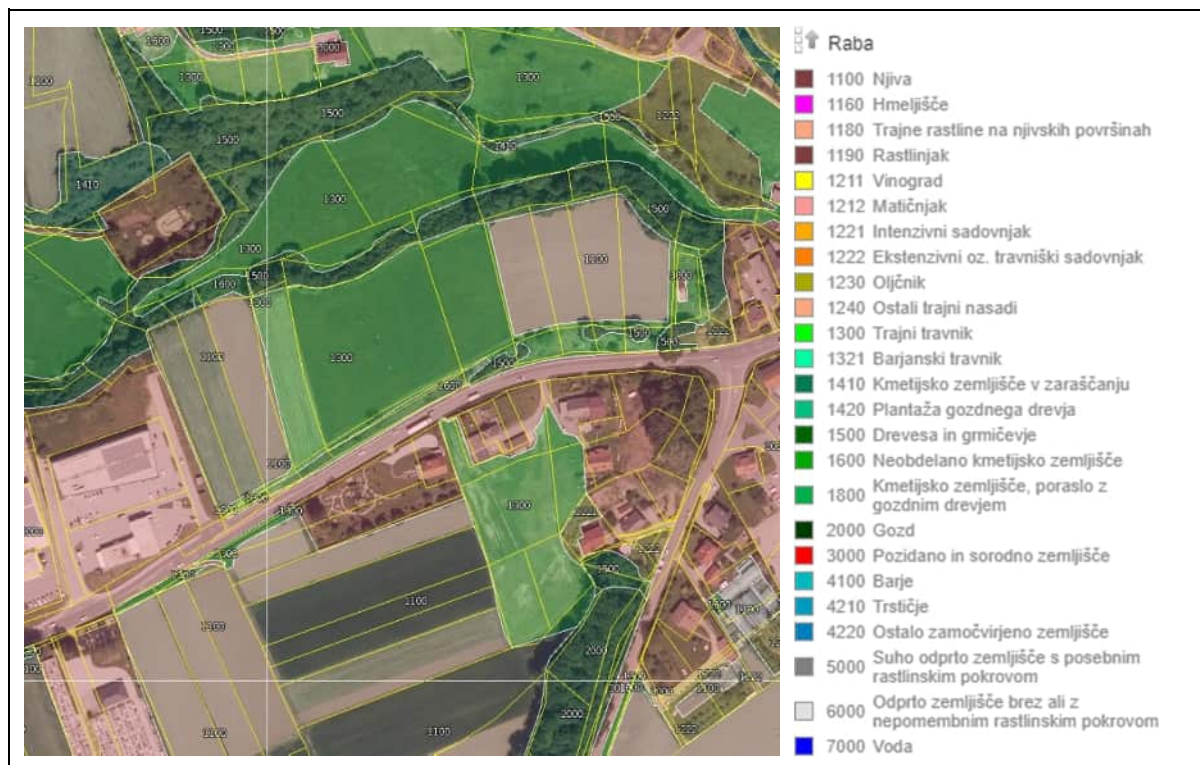


Slika 23: Prikaz lege območja na karti potresne nevarnosti
(vir: [Atlas okolja](#); vpogled mar. 2024)

BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE/DEJANSKE OSNOVNE RABE

Obravnavano območje je velikosti približno 3,7 ha in je nezazidano stavbno zemljišče.

Po evidenci »dejanske rabe« je območje trajni travnik (1.300), in njiva (1.100) v manjši meri drevesa in grmičevje (1.500) in neobdelano kmetijsko zemljišče (1.600) ter v zanemarljivem delu pozidano in sorodno zemljišče (3.000).



Slika 24: Dejanska raba na območju (vir: [GERKViewer](#), vpogled mar. 2025)

Slika 25: Površine dejanske rabe (vir: GURS, podatki sneti 4. febr. 2025)

šifra	opis dejanske rabe	površina v m ²
1.100	njiva	14.685,5
1.300	trajni travnik	17.171,8
1.500	drevesa in grmičevje	3.824,2
1.600	neobdelano kmetijsko zemljišče	1.373,7
3.000	pozidano in sorodno zemljišče	17,4
SKUPAJ:		37.072,6

Na območju je grafična enota rabe zemljišča kmetijskega gospodarstva (GERK) v velikosti 11516 m² (vir: GURS, podatki sneti 4. febr. 2025).

Pretežno delo območja v velikosti 33.807 m² ima 70 bonitetnih točk, ostalih del v velikosti 3.265 m² ima 69 bonitetnih točk (vir: GURS, podatki sneti 4. febr. 2025).

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.

Na severozahodnem vogalu območja poteka Logarjev potok. V skladu z Zakonom o vodah (ZV-1, 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) sega zunanja meja priobalnih zemljišč na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Posegi v prostor na vodnem in priobalnem zemljišču niso dovoljeni, razen za z zakonom določene izjeme.

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 kablskega 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.

4 PREDVIDENI PROGRAM IN IZRABA OBMOČJA

4.1 Namembnost posegov in osnovni koncept pozidave

Veljavni akt iz leta 2010 je načrtoval na predmetnem območju na severnem delu umestitev večstanovanjskih stavb ter na južnem umestitev poslovnih stavb z večstanovanjsko stavbo na skrajnem vzhodu. Načrtovana prostorska ureditev ni bila izvedena.

Na podali veljavnega OPPN je bila v OPN na območju določena pNRP, in sicer v severni polovici stanovanjske površine in v južni osrednje območje centralnih dejavnosti.

Naročnik želi na območju postaviti pretežno stanovanjske stavbe različnih tipologij ter trgovsko stavbo na skrajnem zahodnem delu območja, ob trgovskem centru Tuš.

Načrtovana prostorska ureditev je skladna z določili veljavnega OPN. Na stanovanjskih površinah se načrtujejo večstanovanjske in enostanovanjske stavbe. Na osrednjih območjih centralnih dejavnosti gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Na teh površinah se, skladno z določili OPN, načrtujejo trgovska stavba, poslovno/stanovanjski stavbi in več enostanovanjskih stavb.

Glede na navedeno je umestitev mešanega programa s prepletom dejavnosti na območju smiselna in utemeljena.

4.2 Variantne rešitve

Izhodišča za pripravo variantnih rešitev so bile investicijske namere in upoštevanje določil iz OPN, ki se nanašajo na dopustne dejavnosti in objekte na območju, višinske gabarite ter urejanje okolice objektov in ureditev prometnih površin.

Na podlagi dogovora z naročnikom se ohrani z veljavnim OPPN načrtovana osrednja cesta in po potrebi korigira njen potek. Na jugozahodnem vogalu območja se umesti trgovsko stavbo, ki se prometno naveže na obstoječo nekategorizirano cesto oz. priključek »TUŠ« na zahodu območja. V preostali prostor se umestijo eno in večstanovanjske stavbe v dveh variantah. V eni varianti se umestijo večstanovanjske stavbe na jugozahodni strani območja in enostanovanjske na severovzhodni. V drugi varianti se na območje umestijo večstanovanjske na severni strani osrednje ceste in enostanovanjske na njeni južni strani. Na vzhodu se preveri možnost priključitve na načrtovano krožno križišče.

Skladno z določili iz OPN povzemajo nove ureditve 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 večstanovanjskih stavbah se uredijo zelene površine in otroška igrišča za igro otrok. Za vsako stanovanje v 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.

Za uskladitev predlagane rešitve je bilo pripravljenih več ureditvenih situacij. V nadaljevanju so podrobneje predstavljene tri z eno podvarianto.

4.2.1 Varianta 1

Na območje se ob osrednjo cesto C poleg trgovske stavbe umešča 6 večstanovanjskih in 23 enostanovanjskih stavb. Večstanovanjske stavbe se umešča ob trgovsko stavbo, enostanovanjske v zaledju, severno od ceste C.



Slika 26: Varianta 1

Trgovska stavba je velikosti 30 m x 60 m in je pritlična, največ enonadstropna. Ima predvideno krožno prometno navezavo na obodni cesti. Na zahodu je predviden uvoz na območje z nekatégorizirane obstoječe ceste (priključka »TUŠ«) ter na severovzhodnem delu izvoz na cesto C, kjer je lahko urejen tudi dodaten uvoz. Na ploščadi pred trgovsko stavbo je urejenih 77 parkirnih mest.

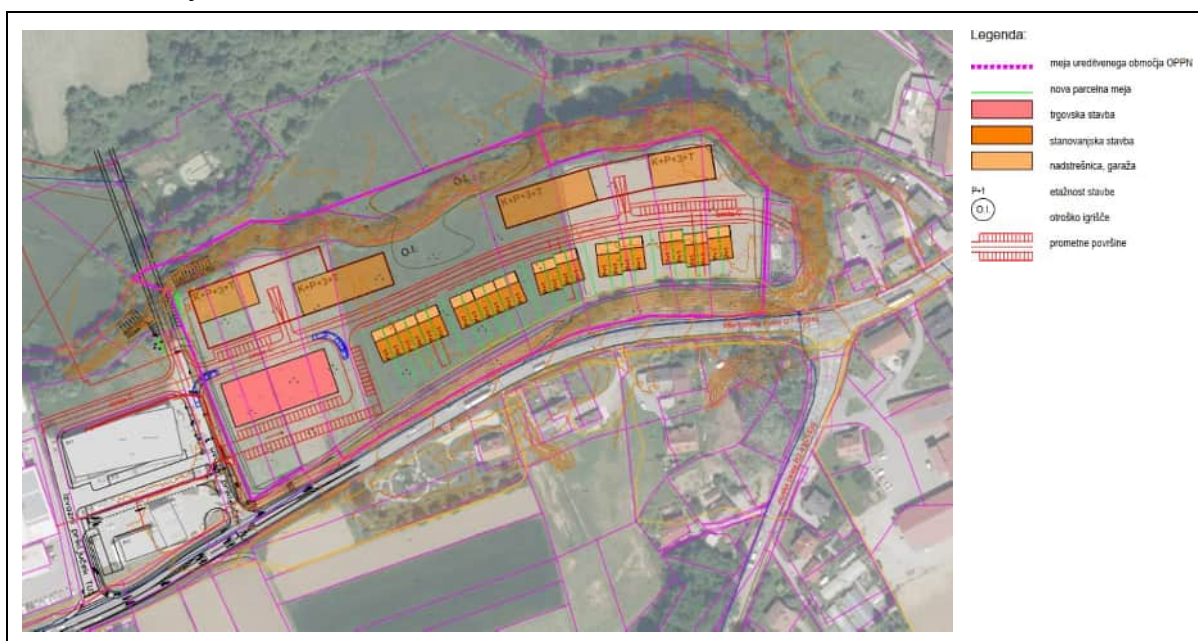
Načrtovanih je 6 večstanovanjskih stavb s tlorsnim gabaritom 18,5 m x 30,0 m. Etažnost nadzemnega dela severnih stavb je P+3+T in vzhodnih stavb P+2+T. V posamezni severni stavbi je do vključno 30 stanovanj, v vzhodnih do 21 stanovanj, skupno 144 stanovanj. Za vsako stavbo s 30 stanovanji je potrebno urediti 450 m² zelenih površin, od tega 225 m² za igro otrok do 12 let in 150 m² za starejše otroke. Za vsako stavbo z 21 stanovanji je potrebno urediti 315 m² zelenih površin, od tega 158 m² za igro otrok do 12 let in 105 m² za starejše otroke. Parkiranje osebnih vozil za potrebe stanovalcev večstanovanjskih stavb je predvi-

deno na lastnih parcelah, in sicer v garažah in deloma na odprtem parkirišču ob stavbah. Predvidena je ureditev skupnih podzemnih garaž za po dve večstanovanjski stavbi. Potrebno je zagotoviti 54 parkirnih mest za posamezno stavbo s 30 stanovanji in 32 parkirnih mest za posamezno stavbo z 21 stanovanji.

Na severovzhodnem delu območja se ob treh slepih cestah umešča 23 vrstnih stavb. Tlorisni gabarit posamezne stavbe je 6,5 m x 12,0 m, predvidena je etažnost P+1. Stavbe so orientirane jugozahod-severovzhod. Dostope imajo urejene z dovoznih slepih cest, ob katerih je na lastniških parcelah pred stavbami urejeno parkiranje za dva osebna vozila pod nadstrešnico oz. garažo.

4.2.2 Varianta 2

Na območje se ob osrednji cesti C poleg trgovske stavbe umešča 4 večstanovanjskih in 26 enostanovanjskih stavb. Večstanovanjske stavbe so umeščene v ozadju, severno od ceste C, enostanovanjske v južnem delu. Takšna razporeditev zagotavlja optimalno osvetlitev stanovanj in odprte poglede proti Pohorju stanovanjem tako v večstanovanjskih kakor tudi enostanovanjskih stavb.



Slika 27: Varianta 2

Trgovska stavba je velikosti 30 m x 60 m in je največ enonadstropna. Ima predvideno krožno prometno navezavo na obodni cesti. Na zahodu je predviden uvoz na območje z nekategorizirane obstoječe ceste (priključka »TUŠ«) ter na severovzhodnem delu izvoz na cesto C, ki je lahko tudi dodaten uvoz. Ob trgovski stavbi je urejenih 66 parkirnih mest.

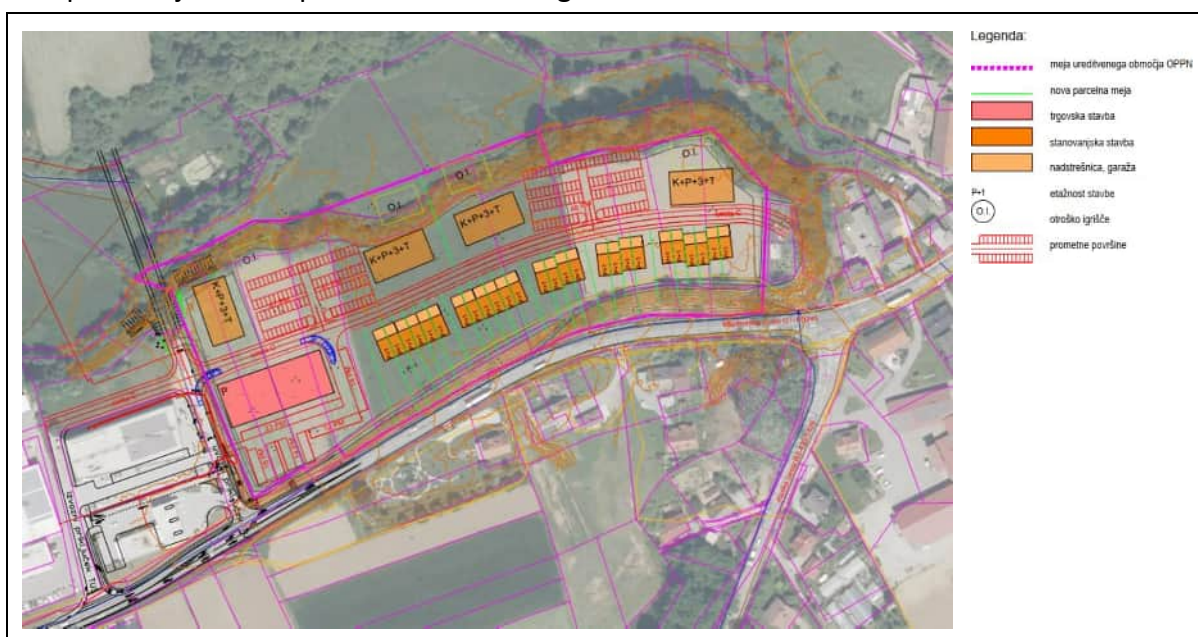
Načrtovane so 4 večstanovanjske stavbe s tlorisnim gabaritom 18,5 m x 35,0 m oz. 18,5 m x 52,5 m. Etažnost nadzemnega dela stavb je največ P+3+T. Posamezna stavba lahko ima do največ 30 stanovanj oz. 46 stanovanj. Skupaj je predvidenih 152 stanovanj. Za stavbo s 30 stanovanji je potrebnih 450 m² zelenih površin, od tega 225 m² za igro mlajših in 150 m² starejših otrok. Za stavbo s 46 stanovanji je potrebnih 690 m² zelenih površin, od

tega 345 m² za igro manjših in 230 m² starejših otrok. Parkiranje za večstanovanjske stavbe je zagotovljeno v podzemnih garažah s skupnim uvozom/izvozom za dve stavbi. Za stavbo s 30 stanovanji je potrebnih 45 in za stavbo s 46 stanovanji 69 parkirnih mest.

Južno od ceste C se vzhodno od trgovske stavbe umešča 26 vrstnih stavb. Tlorisni gabarit posamezne stavbe je 6,5 m x 12,0 m, predvidena je etažnost P+1. Stavbe so orientirane proti jugu. Dostop je predviden s severne strani, s ceste C, ob kateri so pred stavbami na lastniških parcelah umeščene nadstrešnice oz. garaže za parkiranje dveh osebnih vozil.

PODARIANTA

Na željo naročnika je bilo za večstanovanjske stavbe preverjeno še parkiranje na prostem ter povečanje števila parkirnih mest ob trgovski stavbi.



Slika 28: Varianta 2 s parkiranjem na prostem

Za trgovsko stavbo se uredi severni dostop vzhodno od stavbe, nasproti uvoza na parkirišče severno ležečih večstanovanjskih stavb. Ob trgovski stavbi je zagotovljenih 79 parkirnih mest.

Na območje je mogoče umestiti 4 večstanovanjske stavbe s po 30 stanovanji, skupno 120 stanovanj.

4.2.3 Varianta 3

Dodatno je bila pripravljena varianta 3. Ob cesti C je v liniji obstoječe trgovske stavbe Tuš v jugozahodni del območja umeščena nova trgovska stavba, severno in vzhodno od nje je umeščenih 6 večstanovanjskih in v zaledju še 20 enostanovanjskih stavb.



Slika 29: Varianta 3

Trgovska stavba je velikosti 30 m x 60 m in je pritlična, največ enonadstropna. Ima predvideno krožno prometno navezavo na obodni cesti. Na zahodu je predviden uvoz na območje z nekategorizirane obstoječe ceste (priključka »TUŠ«) ter na severovzhodnem delu izvoz na cesto C, kjer je lahko urejen tudi dodaten uvoz. Na ploščadi pred trgovsko stavbo je urejenih 77 parkirnih mest.

Večstanovanjske stavbe imajo po 30 stanovanj (skupno 180 stanovanj), za katere je potrebnih 450 m² zelenih površin, od tega 225 m² za igro otrok do 12 let in 150 m² za starejše otroke. Za parkiranje je potrebnih 45 parkirnih mest na posamezno večstanovanjsko stavbo, katera so večinoma zagotovljena v podzemnih garažah. Uvozno/izvozna klančina je skupna za dve večstanovanjski stavbi.

V vzhodnem delu območja je vzporedno s cesto C nanizanih 20 enostanovanjskih stavb, 10 na severni in 10 na južni strani ceste. Tlorisni gabarit posamezne stavbe je 6,5 m x 12,0 m, predvidena je etažnost P+1. Stavbe imajo dostope predvidene s ceste C, kjer so ob cesti na lastniški parceli umeščene nadstrešnice za parkiranje dveh osebnih vozil. Stavbe severno od ceste C so umaknjene na severni rob območja, tako da imajo vrt na južni stavbi, med stavbami in nadstrešnicami/garažami.

4.2.4 primerjava in izbor variante

Variantne rešitve so bile medsebojno primerjane.

Podvarianta 2 ima edina parkirna mesta urejena samo na prostem, kar je glede zahtevnosti in ekonomičnosti izvedbe sicer najbolj ugodno, vendar je z okoljskega in prostorskega vidika nesprejemljivo, zato je bila iz primerjave izključena.

število bivalnih enot	varianta 1	varianta 2	varianta 3
enostanovanjskih stavb	23	26	20
večstanovanjskih stavb	6	4	6
stanovanj v večstanovanjskih stavbah	144	152	180
SKUPAJ bivalnih enot	167	178	200

Z ekonomskega in prostorskega vidika (izraba prostora) je najboljša varianta 3, ki ima največje število stanovanj, tako v večstanovanjskih stavbah kot skupno. Zgoščevanje pozidave je namreč eno od načel trajnostnega prostorskega razvoja in je kot tako vključeno v zakonske akte in strateške dokumente.

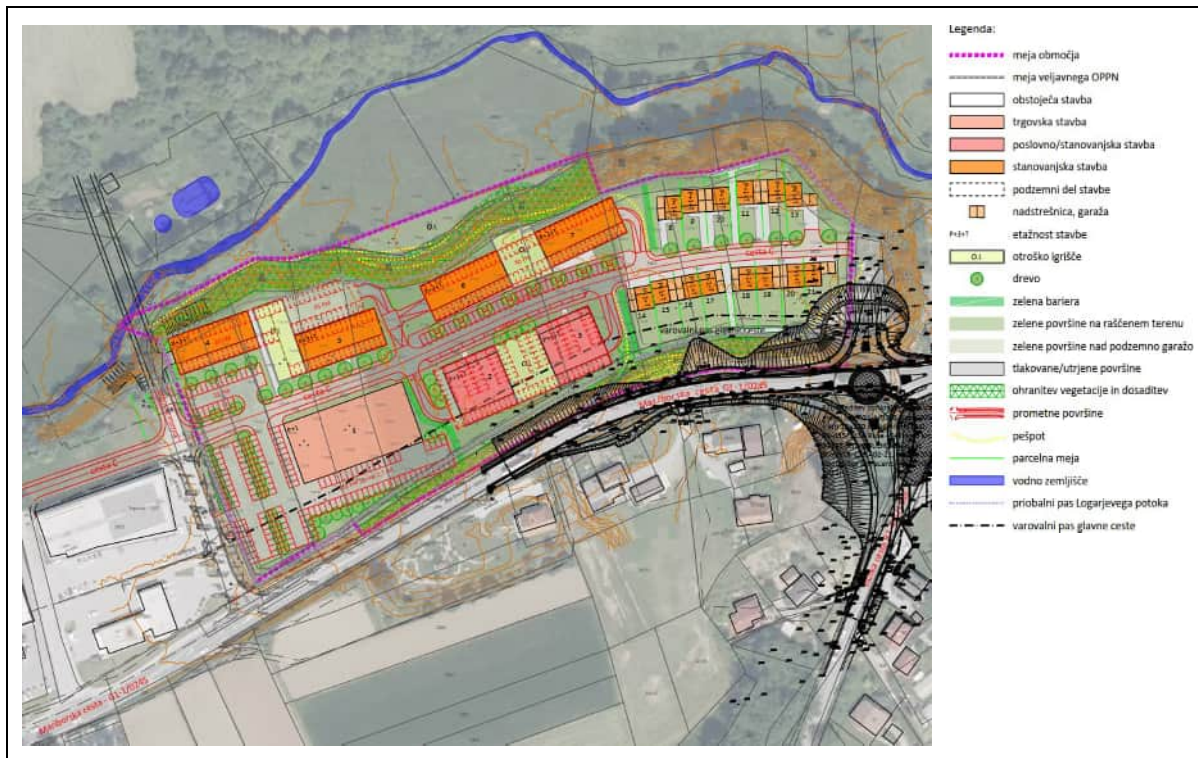
Varianta 3 je tudi najbolj primerna glede na morfološko strukturo sosednjih območij, saj postopoma prehaja od obstoječega trgovskega centra na zahodu proti enostanovanjski prostostoječi zazidavi na vzhodu in jugovzhodu območja.

Prav varianta 3 je bila izbrana tudi s strani investitorja.

Na podlagi variante 3 in usklajevanj z naročnikom je bila pripravljena usklajena situacija, ki je razvidna iz grafičnega dela predmetnih strokovnih podlag in je predstavljena v nadaljevanju.

4.3 Opis prostorske ureditve

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



Slika 30: Usklajena prostorska ureditev

Ob obstoječi trgovski stavbi TUŠ in bencinskemu servisu se 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 zazidavo 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 štirikrakem 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.

Ureditvena situacija in karakteristični prerezi so prikazani na kartah 4 in 5 v grafičnem delu strokovnih podlag.

4.3.1 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 približno 30,0 m x 60,0 m.

Stavba je največ enonadstropna (etažnost P+1).

Glavni vhod v stavbo je s 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 120 parkirnih mest

Za stavbo je oblikovana gradbena parcela velikosti približno 6640 m².

4.3.2 Poslovno/stanovanjski stavbi (2, 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 x 30,0 m.

Stavbi imata etažnost največ do P+3+T, pri čemer je največja višina stavbe nad nivojem terena 16 m. 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.

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 več kletnih etaž.

Glavna vhoda v stavbi sta s severne strani.

Strehi stavb sta ravni, lahko sta delno ali v celoti pokriti z rastlinjem in prstjo (zelena streha).

Fasade stavb proti Mariborski cesti in cesti C se oblikujejo kot pročelja stavb.

4.3.3 Večstanovanjske stavbe (4 - 7)

Severno in vzhodno od nje se umešča 6 večstanovanjskih stavb.

Tlorisni gabarit nadzemnih delov stavb je velikosti do 18,5 m x 40,0 m.

Stavbe so etažnosti do največ P+3+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. Višina stavb je največ 16 m. Lahko se izvede več kletnih etaž, v katerih se uredi parkiranje za stanovalce.

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

Kota pritličja stavb se prilagaja terenu.

Glavni vhodi v stavbe so z južne, pri stavbi 4 vzhodne strani.

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

Fasade stavb proti cesti C se oblikujejo kot pročelja stavb.

Po dve stavbi imata skupen uvoz v eno skupno ali dve posamezni podzemni garaži, za vsako stavbo posebej. Za stavbi 4 in 5 je v podzemni garaži predvideno 105 parkirnih mestih, dodatna (23 parkirnih mest) so urejena na skupnem parkirišču na prostem. Za stavbi 6 in 7 je v podzemni garaži predvidenih 80 parkirnih mest, druga (33 parkirnih mest) se zagotavljajo na vzdolžnih parkirnih mestih ob cesti C.

4.3.4 Enostanovanjske stavbe (8 - 21)

Na vzhodnem delu območja se umešča enostanovanjske vrstne stavbe, za katere so določene gradbene parcele velikosti med 357 in 767 m².

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

Velikost umeščenih stavb je 8,0 m x 11,0 m, velikost nadstrešnic ali garaž pa 3,5 m x 11,0 m oz. 7,0 m x 5,5 m. Velikosti so informativne, v OPPN-ju bodo določene z urbanističnimi pogoji, in sicer s faktorjem zazidanosti gradbene parcele, minimalnim deležem zelenih površin, gradbenimi mejami ter minimalnimi odmiki od meje 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. V stavbi se lahko uredi dodatno stanovanje, v kolikor je možno na lastni gradbeni parceli zagotoviti dodatni parkirni mesti.

4.3.5 Zasnova ureditve odprtih površin

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

Za ureditev odprtih površin se pripravi načrt krajinske arhitekture, ki ga izdelata krajinski arhitekt. Načrta izjemoma ni potrebno pripraviti za zasaditev posameznih enostanovanjskih stavb – v kolikor ne gre za organizirano gradnjo. V načrtu krajinske arhitekture se podrobneje določi zasaditev severnega in južnega roba območja (strma brežina). Na tem delu se inventarizira obstoječa vegetacija, kvalitetna drevesa se ohranijo in vključijo v načrtovano ureditev.

Minimalni delež zelenih površin (DZP), kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neurtrejene površine, znaša ob trgovski stavbi najmanj 20 %, ob večstanovanjskih in poslovno/stanovanjskih stavbah najmanj 30 %, ob enostanovanjskih vrstnih 20 % in prostostojećih 25 % gradbene parcele. Hkrati se za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi zagotovi najmanj 15 m² zelenih površin.

V kolikor se ravne strehe izvedejo kot intenzivne zelene strehe t.j. navadne ravne zelene strehe z debelejšo vegetacijsko plastjo iz trate, grmovnic, tudi dreves, se uporabljajo kot urejene zelene površine za prebivalce. Lahko se uredijo tudi kot strešni parki ali strešni vrtovi.

Med večstanovanjskimi stavbami se uredi skupno otroško igrišče za po dve stavbi v velikosti najmanj 525 m², oz. 570 m² za poslovno/stanovanjski stavbi, ki se opremi za nižje starostne skupine (do 12 let). 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.

Za vse večstanovanjske in poslovno/stanovanjske stavbe se na ravnici pod severno brežino uredi skupno otroško igrišče za starejše otroke in mladostnike v velikosti najmanj 1080 m².

Do skupnega otroškega igrišča za starejše otroke in mladostnike na severni ravnici v nižini se uredita sprehajalni pešpot. Zahodna pešpot se uredi z obstoječega kolovoza ob zahodni strani območja, vzhodna se uredi vzhodno od uvozno/izvozne klančine skrajno vzhodne večstanovanjske stavbe (stavba 7). Pešpoti morata imeti primerno blagi naklon, da je uporabna tudi za gibalno ovirane osebe. Ob pešpoti se uredijo klopi, po brežini se med drevesi lahko uredi pustolovski park. Namestijo se lahko drevesne hišice in ostala za namestitev v naklonu primerna igrala (npr. poti med krošnjami, zip-line, zaprti tobogani itd.).

Ob cesti C se uredi vsaj enoredni drevored srednje velikih ali velikih dreves. Z drevesi se zasadi obvoziščna parkirna mesta ob cesti C, in sicer tako, da so del drevoredne zasaditve. Ozelenijo se tudi parkirne ploščadi pred trgovsko in večstanovanjskima stavbama. Zagotovi se vsaj 1 drevo na 4 parkirna mesta, da se zagotoviti pokritost s krošnjami odraslih dreves vsaj 20 m². Drevesa se sadijo čim bolj enakomerno. Primerno se zasadijo tudi otroška igrišča in prostori za posedanje. Drevesa se sadi skladno z 2023 EAS - Evropskim standardom za sajenje dreves, Sajenje dreves, oz. z zadnjo veljavno smernico.

Zasipavanje struge Logarjevega potoka ni dopustno. Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati razen v primerih povečanja varnosti in zaščite.

Atriji se lahko uredijo po potrebi v primeru, da so zagotovljene ostale potrebne površine (delež zelenih površin, otroško igrišče, ipd.).

4.4 Gospodarska javna infrastruktura

4.4.1 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 v pričujočih strokovnih podlagah 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 robu 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 hišah, 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.



Slika 31: Primer ureditve območja prijaznega prometa (Juršovka, Ljutomer)

poslovno/stanovanjskih stavbah 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 120 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 - 21) je predvideno na lastnih parcelah. Nadstreški oziroma garaže za dva osebna avtomobila morajo biti odmaknjeni od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin minimalno toliko, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju v garažo, ki je 6,5 m.

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.

Dopusti se možnost navezave na severni krak načrtovanega krožnega križišča.

4.4.2 Druga gospodarska javna infrastruktura

4.4.2.1 Oskrba z vodo

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje, 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).

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12, 44/22 – ZVO-2 in 70/24), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV, št. 20/19), Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Selnica ob Dravi (MUV, št. 25/03) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

4.4.2.2 Odvajanje voda

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 -ZVO-2 in 75/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 - ZVO-2) in s Pravilnikom za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, št. 12/16).

Komunalne odpadne vode

Komunalne odpadne vode iz 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. Kanalizacija se zgradi v vodotesni izvedbi, po končani gradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti.

Padavinske odpadne vode

Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin.

Padavinske vode s streh ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se prioriteto speljejo v padavinsko kanalizacijo, ki se vodi preko ustrezno dimenzioniranega zadrževalnega bazena, ki omogoča uravnavanje količine iztoka odpadne padavinske vode, v Logarjev potok severozahodno od območja.

Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev, iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo.

Tla v podzemnih garažah morajo biti brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v padavinsko kanalizacijo.

Odvodnjo padavinskih voda s cestišča cest se uredi razpršeno.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15).

4.4.2.3 Elektroenergetska infrastruktura

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP Zgornja Selnica 6 – Tuš ob zahodni meji območja, kot

je načrtovano že z Odlokom o občinskem podrobnim prostorskim načrtom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10). Za predmetni OPPN je Elektro Maribor d.d. novembra 2008 izdelal strokovno podlago Ureditev EE omrežja v sklopu OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, št. načrta: 751/08-MO. Skupna priključna moč je bila takrat ocenjena na ca. 200 kW za poslovni del in na ca. 600 kW za stanovanjski del.

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

4.4.2.4 Omrežje elektronskih komunikacij

Predvidene stavbe se lahko, 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.

4.4.2.5 Ogrevanje

Možno je ogrevanje na ekološko sprejemljiva goriva, s katerimi se ne bo dodatno onesnaževalo okolje. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

5 STROKOVNE PODLAGE

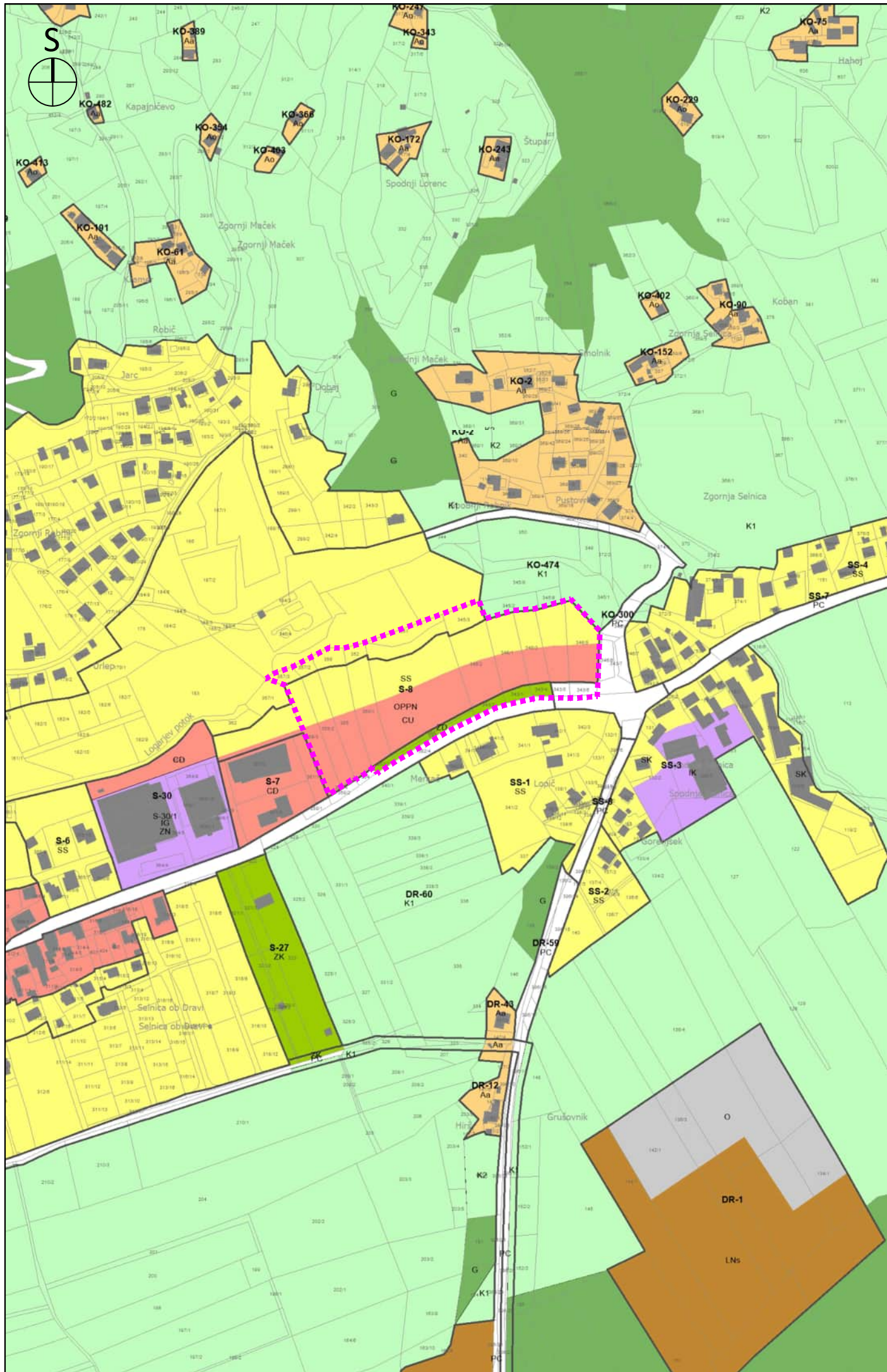
Kot strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v predmetnih strokovnih podlagah, so bili uporabljeni:

- 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)
- Ureditev EE omrežja v sklopu OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (Elektro Maribor d.d., št. Načrta: 751/08-MO, november 2008).

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

B. GRAFIČNI DEL

št.	naslov karte	merilo
1	Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu občinskemu prostorskemu načrtu s prikazom meje obravnavanega območja	1 : 5.000
2	Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem	1 : 1.500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1 : 5.000
4a	Ureditvena situacija	1 : 1.500
5	Karakteristični prerezi	1 : 1.500
	Prikaz poteka omrežij ter načina priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	1 : 1.500



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
LNs 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)

Strokovne podlage za del EUP S-8 v Selnici ob Dravi

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

Legenda:

meja območja

Merilo: 1 : 5.000

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d. o. o.

Pripravljen: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdovalec: ZUM d.o.o.

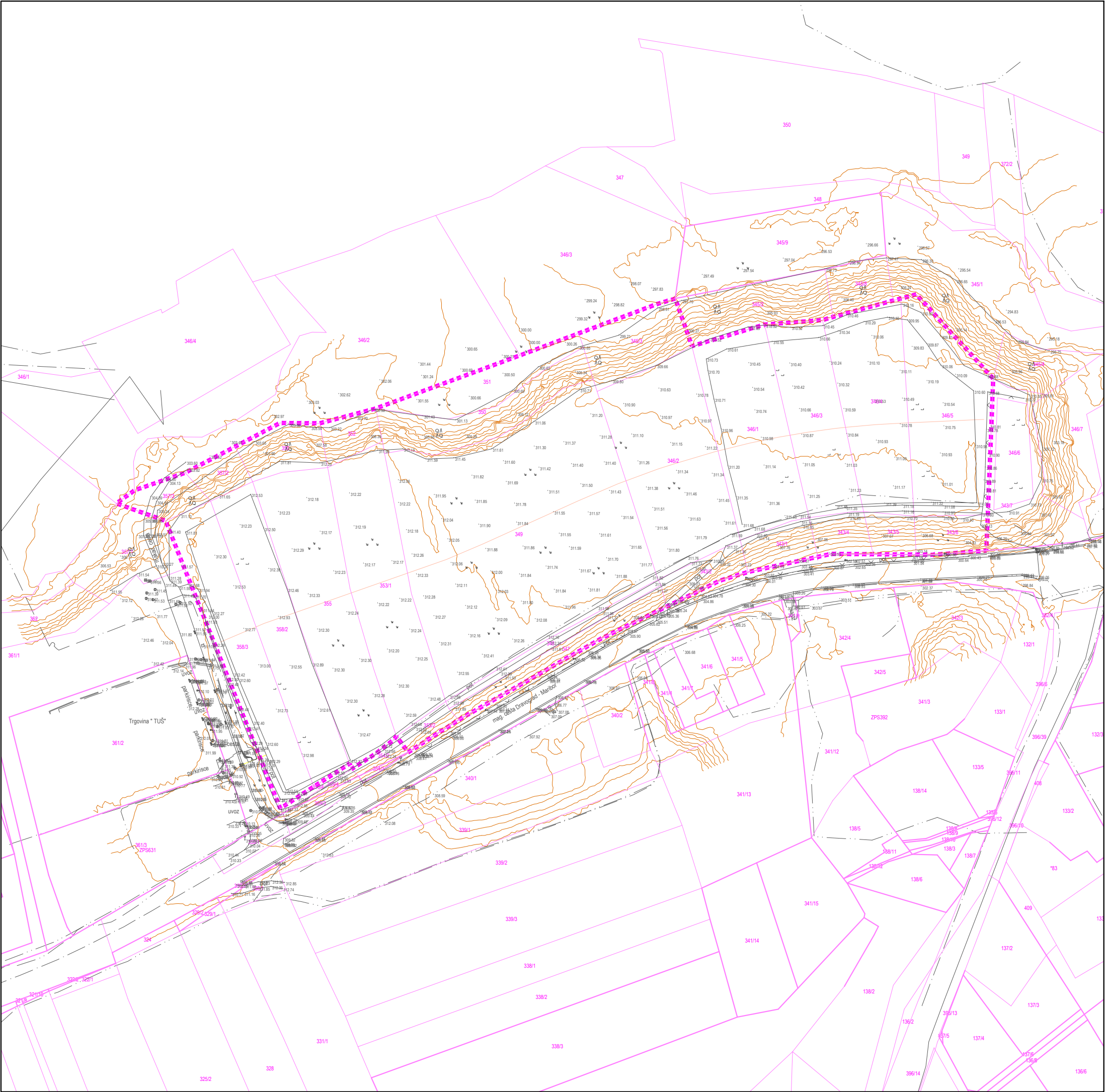
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: marec 2025

Strokovne podlage
za del EUP S-8 v Selnici ob Dravi

Prikaz območja z obstoječim
parcelnim stanjem

Legenda:

meja območja



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



Pripravljaev: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdovalec: ZUM d.o.o.
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: marec 2025

Ureditvena situacija

	meja območja
	meja veljavnega OPPN
	obstoječa stavba
	trgovska stavba
	poslovno/stanovanjska stavba
	stanovanjska stavba
	podzemni del stavbe
	nadstrešnica, garaža
P+3+T	etažnost stavbe
	otroško igrišče
	drvo
	zelena bariera
	zelene površine na raščenem terenu
	zelene površine nad podzemno garažo
	tlakovane/utrjene površine
	ohranitev vegetacije in dosaditev
	prometne površine
	pešpot
	parcelna meja
	vodno zemljišče
	priobalni pas Logarjevega potoka
	varovalni pas glavne ceste

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d. o. o.

Priljubljenec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelaovalec: ZUM d.o.o.

Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: marec 2025

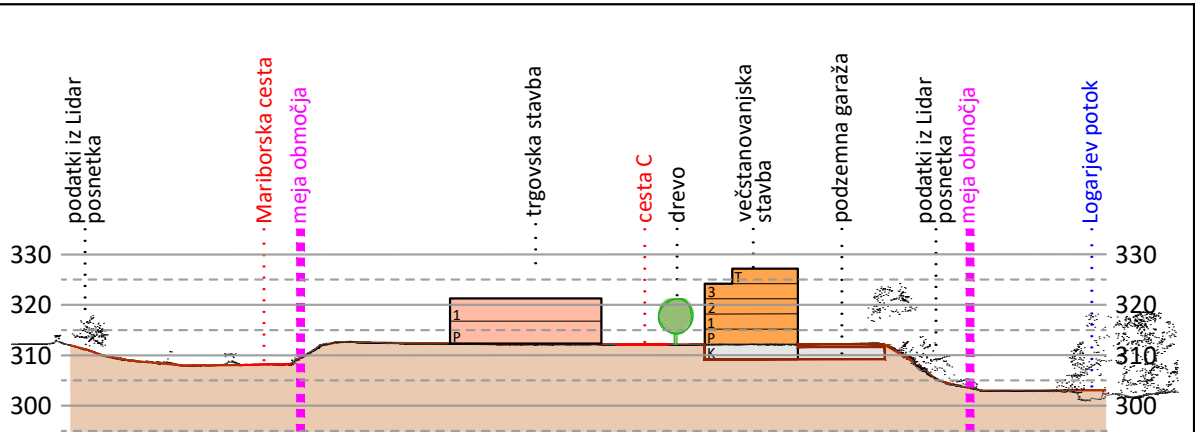
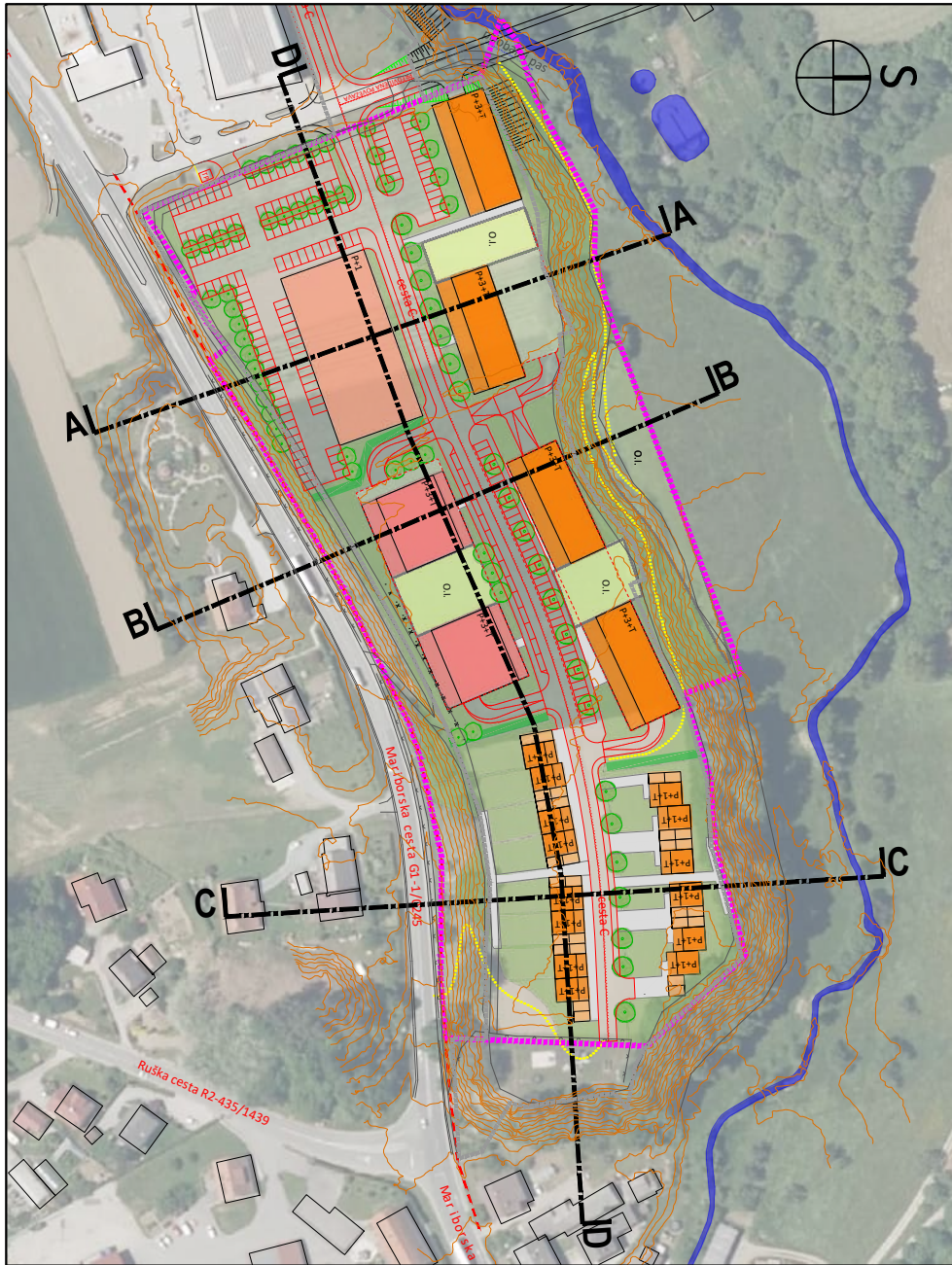
Ureditvena situacija

	meja območja
	meja veljavnega OPPN
	obstoječa stavba
	trgovska stavba
	poslovno/stanovanjska stavba
	stanovanjska stavba
	podzemni del stavbe
	nadstrešnica, garaža
P+3+T	etažnost stavbe
	otroško igrišče
	drevo
	zelena bariera
	zelene površine na raščenem terenu
	zelene površine nad podzemno garažo
	tlakovane/utrjene površine
	ohranitev vegetacije in dosaditev
	prometne površine
	pešpot
	parcelna meja
	vodno zemljišče
	priobalni pas Logarjevega potoka
	varovalni pas glavne ceste

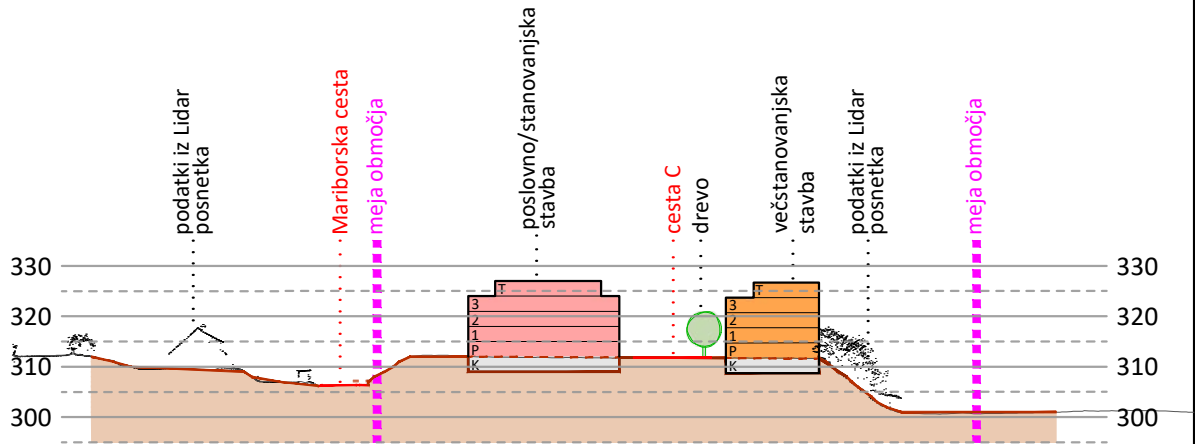
ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d.o.o.

Pripravljalavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.

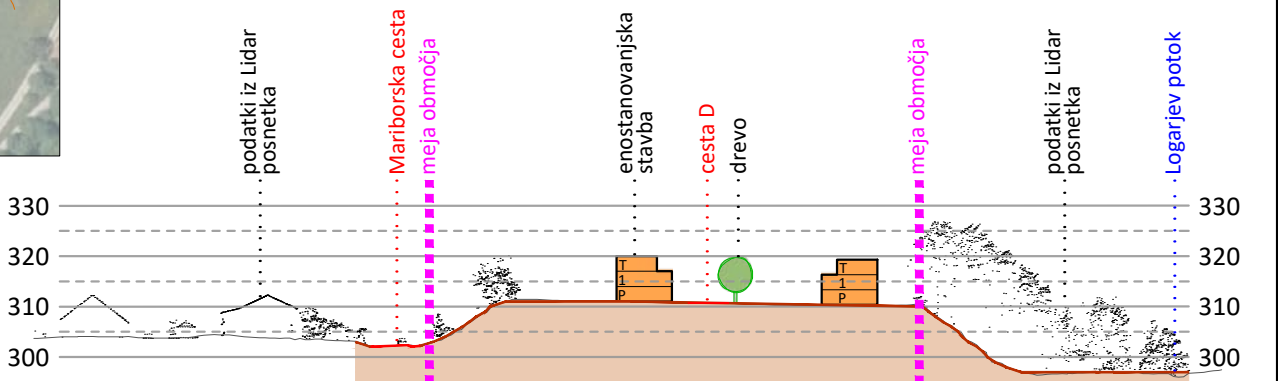
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: marec 2025



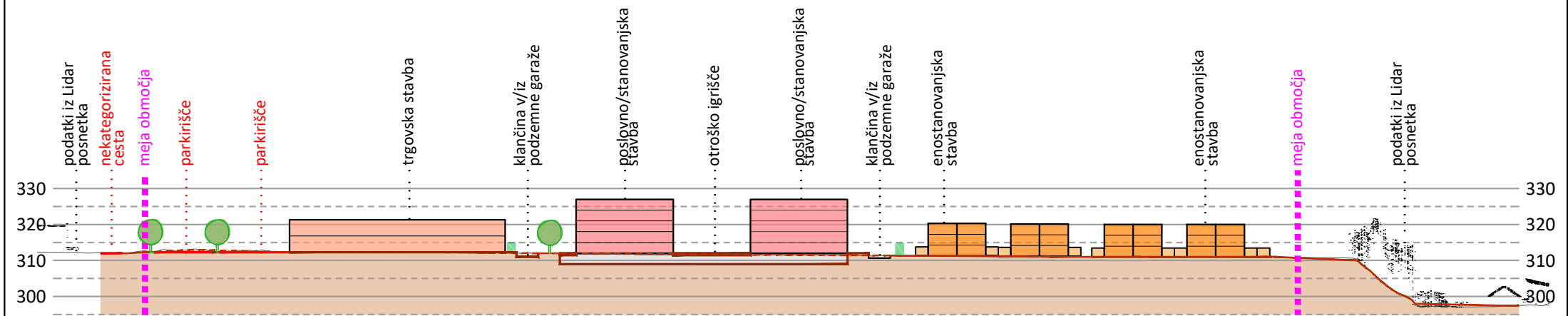
PREREZ AA



PREREZ BB



PREREZ CC



PREREZ DD

Strokovne podlage za del EUP S-8 v Selnici ob Dravi

Karakteristični prerezi

Legenda:

- meja območja
- trgovska stavba
- poslovno-stanovanjska stavba
- stanovanjska stavba
- podzemni del stavbe
- AL smer prereza
- obstoječ teren
- predviden teren
- P oznaka etaže
- drevo

Prikaz poteka omrežij ter načina priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

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

	vodovod	
	mešana kanalizacija	
	kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod	
	padavinska kanalizacija	
	SN električni kablovod	
	NN električni kablovod	
	javna razsvetljava	
	transformatorska postaja	
	vod elektronskih komunikacij	
	demontaža	
	zbirno/prezemno mesto za ločeno zbiranje odpadkov	

* . . .

* —▶—

* —▶—

* . . .

* ———

* ———

* ———

* ———

. X· X· X· X·

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d. o. o.

Pripravljaavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdovalec: ZUM d.o.o.

Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: marec 2025