



Naziv izvedbenega akta

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ZA EUP
JG-2 v občini Selnica ob Dravi**

ID: 7702

FAZA: OSNUTEK

Naročniki: ZASEBNI INVESTITOR

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

Izdelovalec: PRAGMA ARHITEKTURA, Barbara Glavič s. p.
Delavska 49
2000 Maribor

Odgovorni prostorski načrtovalec: Barbara GLAVIČ
ZAPS 1016 PA PPN



Številka naloge:
Datum izdelave

1-2026
september 2026

Odlok o OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU (OPPN) ZA EUP JG-2 v občini Selnica ob Dravi je Občinski svet občine Selnica ob Dravi sprejel na redni seji dne:

Županja
dr. Vlasta KREMELJ, univ. dipl. inž

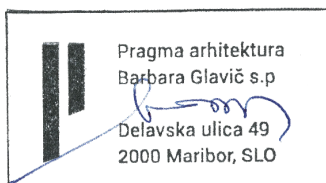


PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

PRAGMA ARHITEKTURA, Barbara Glavič s. p.
Delavska 49
2000 Maribor

Direktor: Barbara Glavič



Odgovorni prostorski načrtovalec:

Barbara GLAVIČ
ZAPS 1016 PA PPN

Podpis:



Štev. projekta: 1-2026

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

Ajda DETIČEK, mia



KAZALO VSEBINE

1. SPLOŠNI DEL
2. ODLOK
3. KARTOGRAFSKI DEL
4. PRILOGE
5. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA
6. PRIKAZ STANJA PROSTORA
7. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV IZVEDBENEGA AKTA
8. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG
9. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
10. POVZETEK ZA JAVNOST IN POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO



1. SPLOŠNI DEL

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

Barbara GLAVIČ univ. dipl. inž. arh
ZAPS 1016 PA PPN
(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

- da je Odlok o OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU (OPPN) ZA EUP JG-2 v občini Selnica ob Dravi izdelan v skladu z nadrejenimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
- da je odlok in celotni elaborat usklajen z zahtevami mnenje dajalcev.

Barbara GLAVIČ, univ. dipl. inž. arh.; ZAPS 1016 PA PPN

(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor,

2. ODLOK

OSNUTEK

september 2026

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. členom in 128. členom 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 30. člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 35/17-UPB1, 4/22 in 12/25) je županja občine Selnica ob Dravi sprejela

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU (OPPN) ZA EUP JG-2 v občini Selnica ob Dravi

1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP JG-2, ki ga je izdelalo podjetje PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič s.p. Delavska ul.49 2000 Maribor.
- (2) OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 7702.

2. člen (sestavni deli podrobnega načrta)

- (1) OPPN vsebuje poleg tega odloka tudi kartografski del in obvezne priloge.
- (2) Kartografski del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:
 1. Prikaz obstoječega stanja na DOF
 2. Izsek iz OPN
 3. Meja območja obdelave, EUP JG-2
 4. Ureditvena situacija
 5. Prikaz komunalne in energetske oskrbe
 6. Značilni prerezi

3. člen (ureditveno območje OPPN)

- (1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) obsega zemljiške parcele št. 285/6, k. o. 629 - JANŽEVA GORA. Na območju OPPN je predvidena umestitev enostanovanjske stavbe s pripadajočo GJI in zunanjo ureditvijo.
- (2) Območje OPPN lahko pri načrtovanju potrebnih omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže tudi izven območja OPPN.
- (3) Območje načrtovanj se lahko na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora v postopku OPPN tudi spremeni – smiselno razširi ali zoži.



4. člen (namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč SS.
- (2) Podrobnejša namenska raba: stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.
- (3) Dopustni objekti: enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe.
- (4) 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.

5. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom)

- (1) S tem OPPN se načrtujejo ureditve povezane s stanovanjsko gradnjo, v enoti urejanja prostora JG-2
- (2) Območje obdelave obsega območje EUP JG-2.
- (3) Predvidene so naslednje ureditve:
 - gradnja stanovanjskega objekta,
 - gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe,
 - ureditev zelenih in drugih površin,
 - ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra z ureditvijo dovozne ceste.

6. člen (urbanistični parametri)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- **območje zazidave** je območje znotraj katerega se umesti stanovanjski objekt. Nezahtevni in enostavni objekti se lahko umeščajo izven območja zazidave. Območje zazidave je v grafičnih prilogah obarvano rumeno.
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradnje in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi; možna je gradnja nižjih objektov, ali objektov brez kleti;
- **FZ** – faktor zazidanosti je razmerje med pozidano površino in velikostjo območja;
- **DZP** – delež zelenih površin;
- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro, objekti v območju so lahko namenjeni stanovanjskim dejavnostim in spremljevalni mirni dejavnosti;
- **velikost gradbene parcele** – razpon velikosti dopustne gradbene parcele.

7. člen (vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

- (1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev, je na območju OPPN dovoljena obstoječa raba zemljišč.
- (2) Dejavnosti se v območju OPPN locirajo skladno s podrobnejšo namensko rabo – območje stanovanj. Namembnost objekta je v osnovi stanovanjska, dopustne so spremljajoče dejavnosti, kot so določene v OPN opredeljene za namensko rabo SS. Možna je sprememba namembnosti dela stanovanjske površine v namen storitvene dejavnosti.

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

- (1) Po tipologiji zazidave so v skladu z odlokom o OPN dopustne prostostoječe eno ali dvo stanovanjske stavbe.
- (2) Lega stavbe je določena znotraj območja zazidave, dimenzija in umestitev objekta v prostor ter velikost in zmogljivost objekta – tlorisni in višinski gabariti se natančno definirajo v projektni dokumentaciji.
- (3) Velikost gradbene parcele je 1350 m². V primeru, ko ostanek gradbene parcele ne dosega predpisane velikosti za novo gradbeno parcelo, se le ta lahko priključi parceli.
- (5) Faktor zazidanosti zemljišča (FZ): max. 0,5. Delež zelenih površin (DZP) je min. 25%.
- (6) Etažnost: max. (K) + P + 1, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž. Klet ni obvezna.
- (7) Streha objekta je ravna v minimalnem naklonu. Višina objekta je max. 13 m, toleranca ± 0,5 m.
- (8) 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.)
- (9) Parkiranje je na lastni parceli – 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto. Pred objektom je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest - odkritih ali pokritih z nadstrešnico / pergolo ali garaža in manipulativna površina. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži objekta.

9. člen

(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dovoljeni skladno z OPN na območju SS ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 2,0 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. V primeru, da se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena min 0,5 m. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje od ceste 1,5 m, razen v primeru, če upravljavec ceste soglaša z manjšim odkom.

Objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meje sosednjih zemljiških parcel.

- (3) Postavitev ograj in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (4) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:
 - rekonstrukcije objektov in naprav,
 - male rekonstrukcije,
 - sprememba namembnosti, ki je skladna z osnovno dejavnostjo dovoljeno na SS.

10. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Zunanja ureditev je blago terasirano zemljišče, večinoma zeleno zasajeno z visokoraslimi drevesi, nizkim grmičevjem in zelenicami.
- (2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.



- (2) Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, kamnite, obsajene z zelenjem. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Max višina ograje je 1,5m; ograja lahko stoji na zidcu, ki je max višine 0,5 m od nivoja raščenega terena.
- (3) Parkirne površine so utrjene površine znotraj posamezne parcele. Parkirne površine je dovoljeno pokriti z nadstrešnico / pergolo ali jih zazidati kot garažo etažnosti P z ravno streho,
- (4) Dovoljeno je postavljati oporne zidove na celotnem območju OPPN. Lega le teh se določi v fazi projektiranja.

11. člen **(prometno urejanje)**

- (1) Dostop do gradbene parcele je urejen iz državne ceste št. 0245, lokalne ceste št. 863341 in hišnega priključka.
- (2) Na območju se uredi dostopna oz. dovozna cesta v minimalni širini 3,0 m z navezavo na občinsko cesto preko cestnega priključka. Dvozna cesta je lahko hkrati intervencijska cesta. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno dimenzionirane, utrjene, odvodnjavane in urejene brez ovir.
- (2) Vse ceste se protiprašno uredi.

12. člen **(parkiranje)**

- (1) Parkirne in odstavne površine na območju lastniških parcel so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja. Vsaka tlakovana površina mora imeti urejeno odvodnjavanje padavinskih odpadnih voda. Odvodnjavanje ne sme biti urejeno na cesto.
- (2) Enostanovanjske hiše / 2 PM na stanovanjsko enoto.

13. člen **(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobrem)**

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s smernicami in strokovnimi podlagami, ki so sestavni del OPPN, ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN.
- (5) Toleranca: pri izvedbi lahko pride do odstopanja od prikaza v OPPN zaradi ustrežnejših tehnoloških rešitev.

14. člen **(vodovod)**

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.



(2) Oskrba novega objekta z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja.

15. člen **(odvajanje komunalnih odpadnih voda)**

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja za odpadne komunalne vode. Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih komunalnih odpadnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih predpisov in padavinskih odpadnih voda.
- (3) Predvidena ustrezno dimenzionirana interna fekalna kanalizacija se naveže na predvideno javno kanalizacijsko omrežje.
- (4) Hišni priključek se izvede izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.

16. člen **(odvajanje padavinskih odpadnih voda)**

- (1) Na območju OPPN ni obstoječega odvajanja odpadnih in padavinskih vod.
- (2) Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločen sistem za odvodnjo padavinskih voda s cest, streh in utrjenih površin.

17. člen **(elektroenergetski vodi)**

- (1) Za napajanje območja je potrebno:
- (2) 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 Elektro Maribor.
- (3) Za napajanje stanovanjske hiše se predvideva 17 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25 A. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.

18. člen **(telekomunikacijski vodi)**

- (1) Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti, pred gradnjo zakoličiti na osnovi projektne rešitve.
- (2) Predvideti je povezavo do predvidenega objekta.

19. člen **(ogrevanje in prezračevanje)**

- (1) Ogrevanje bo urejeno individualno in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so obnovljivi viri energije. Prezračevanje bo naravno ali prisilno.

(2) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

20. člen

(parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcelacije in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN.

21. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN in EUP JG-2 se nahaja izven območij kulturne dediščine.

22. člen

(ohranjanje narave)

(1) K OPPN ju je bilo pridobljeno mnenje ZRSVN, glede ocene verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, št. 3563-0276/2026-2, ki je aktu priloženo. Presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

(2) Območje OPPN se ne nahaja na ekološko pomembnem območju.

(3) Po pregledu predložene dokumentacije je ugotavljeno, da območje priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP JG-2 in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000), območja naravne vrednote in zavarovanega območja.

23. člen

(splošne zahteve)

(1) Območje OPPN se nahaja na območju opozoril verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov: srednja do velika verjetnost plazov in majhna do zelo majhna verjetnost pojavljanja drobirskih tokov.

(2) Območje OPPN se nahaja izven območja poplav in erozije.

(3) Projektni pospešek tal je 0,100 g.

(4) Podporne konstrukcije je potrebno stabilnostno in statično preračunati, ter projektirati skladno s specifikacijami TSC in standardi Evrokod. Pri projektiranju podpornih konstrukcij je potrebno upoštevati geotehnične karakteristike zemljin, globine posameznih slojev zemljin, nivoje talne vode ter ostale podatke iz pričujočega geološko-geomehanskega poročila.

(5) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
- uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov,
- ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.



24. člen

(požarno varstvo)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
- (2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
 - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Načrtovana stanovanjska stavba se uvršča med požarno manj zahtevne objekte.
- (4) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.
- (5) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4,00 m od mej in min. 8,00 m med stavbami. V primeru manjšega odmika, bodo dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) opredeljeni v drugih načrtih.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na cesto in površin za odstavo vozil – parkiranje pred stanovanjsko stavbo. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu.
- (7) V stanovanjski stavbi je potrebna ojačitev prve plošče.

25. člen

(varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohrani njena rodovitnost in količina.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na sosednje površine.

26. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom. Zagotovi se vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa se nivo hrupa meri in izvede se ustrezna protihrupna zaščita in sanacija.

27. člen

(varstvo zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.



(2) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.

Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitene površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

28. člen **(varovanje voda)**

(1) Predmetna lokacija se nahaja izven vodovarstvenega območja.

(2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteorčnih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.

- Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
- Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
- Odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plosče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Viški padavinskih vod se odvajajo razpršeno po terenu.
- Izkopi gradbene jame mora biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.

29. člen **(ravnanje z odpadki)**

- (1) Potrebno je zagotoviti zbirno mesto in prevzemno mesto za odpadke. Zbirno mesto mora biti urejen prostor v objektu ali ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za odpadke.
- (2) Zbirno mesto je tudi prevzemno mesto in zagotovljen je nemoten dovoz in odvoz vozilom za odvoz odpadkov. Način odvoza odpadkov mora ustrezati tehnologiji zbiranja in odvažanja odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja z odpadki.
- (3) Zbirno mesto mora ustrezati predpisom za higiensko, tehnično in požarno varnost. Omogočati mora pristop in izvoz. Organiziran mora biti na mestu, kjer ne ogroža prometa in prometne varnosti in urejen tako, da je v nivoju dovozne ceste – cestišča.

(4) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

30. člen **(etapnost izvedbe podrobnega načrta)**

(1) Dovoljena je etapna gradnja. Vsaka etapa predstavlja zaključeno celoto.

31. člen

(organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se uporabljajo že obstoječe komunikacije.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitve izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
 - ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija),
 - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
 - zemeljski material deponirati izven območja vodotokov,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih,
 - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

32. člen

(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

33. člen

(obveznosti investorjev in izvajalcev pri izvajanju podrobnega načrta)

- (1) Investitor je dolžan:
 - pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje,
 - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni,
 - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Infrastrukturalne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb,
 - sprotno rekultivirati območja posegov,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb,
 - preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti,
 - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane,
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.



(2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.

(3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.

34. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Odstopanja pri načrtovanju objektov:

(2) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).

(3) Dopustno je preoblikovanje gradbenih parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investorjev, pri čemer je potrebno slediti zahtevam glede predpisanih velikosti gradbenih parcel.

(4) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.

(5) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ali druge trase vodov ki niso določena s tem odlokom.

(6) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov ali boljših tehničnih rešitev. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.

(7) Dopustne so delne ali začasne ureditve GJI, ki morajo biti skladne s programi upravljalcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

35. člen **(dostopnost podrobnega načrta)**

Občinski podrobni prostorski načrt je v času uradnih ur na vpogled na Občini Selnica ob Dravi.

36. člen **(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

37. člen **(pričetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

Občina Selnica ob Dravi

Dr. Vlasta KRMELJ, univ. dipl. inž., županja



2. KARTOGRAFSKI DEL

- | | | |
|----|---------------------------------------|-----------|
| 1. | Prikaz obstoječega stanja na DOF | |
| 2. | Izsek iz OPN | |
| 3. | Meja območja obdelave, EUP JG-2 | M 1 : 500 |
| 4. | Ureditvena situacija | M 1 : 500 |
| 5. | Prikaz komunalne in energetske oskrbe | M 1 : 500 |
| 6. | Shematski prerezi | M 1 : 250 |



3. PRILOGE

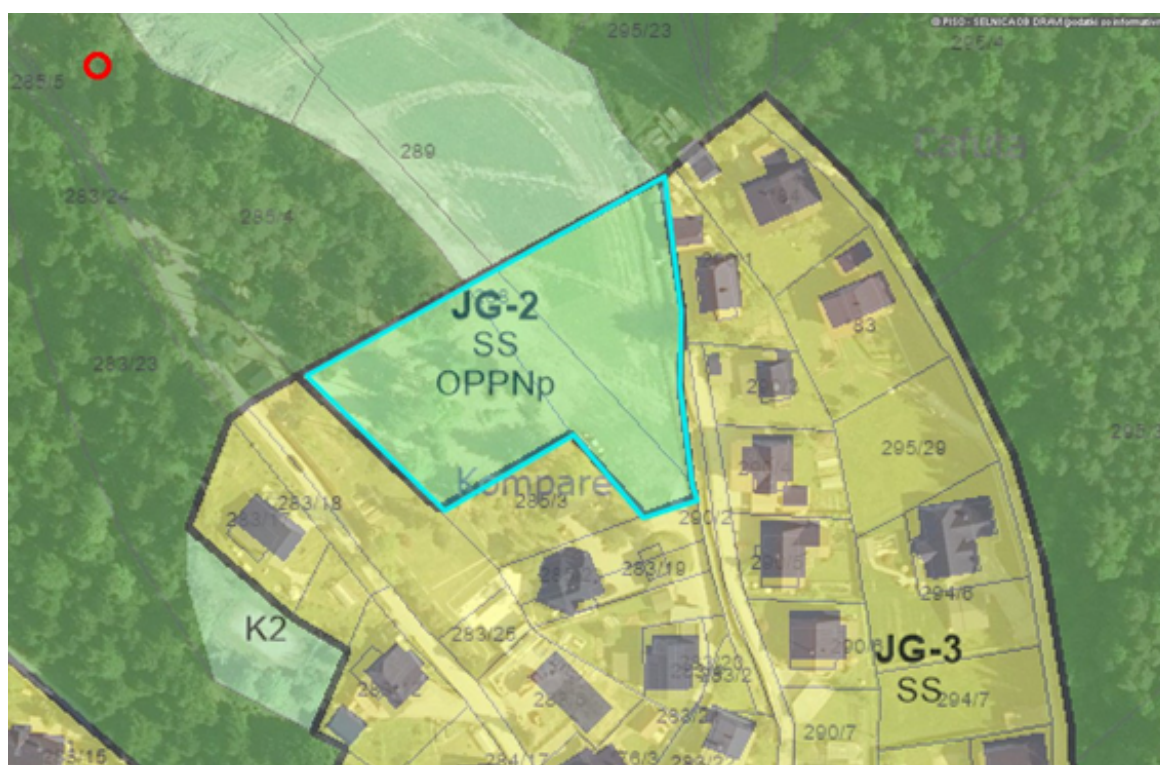
1. Izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Obrazložitev in utemeljitev izvedbenega akta
4. Strokovne podlage
5. 1. mnenja in 2. mnenja
6. Povzetek za javnost

4. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

2.1 Občinski prostorski načrt

Območje se nahaja znotraj območja, ki ga ureja OPN Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 18/2017, SD OPN, št. 2/2023).

Območje se nahaja v prostorski enoti EUP JG-2 za katerega je predvidena izdelava OPPN.



SLIKA 1: Izsek iz OPN Občine Selnica ob Dravi / namenska raba prostora

54. člen (območja stavbnih zemljišč)

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.

Dovoljena je gradnja na območju SS.

64. člen (dopustne dejavnosti in objekti)

(1) Dopustni dejavnosti in objekti so določeni in poimenovani pretežno v skladu z veljavnim predpisom o klasifikaciji dejavnosti, o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena ali so poimenovane, v skladu s tem odlokom, opisno z novim izrazom za posamezno dejavnost in objekt ali za skupino dejavnosti in objektov. V kolikor so definirane v skladu z veljavnim predpisom in če ni določeno drugače, velja, da so dopustne vse dejavnosti in objekti, ki so znotraj posamezne ravni in hierarhično pod njo.

(7) Na območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab so poleg s tem odlokom že določenih, dopustne še naslednje dejavnosti in objekti v skladu s pogoji v nadaljevanju:

SS – stanovanjske površine.

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, ... Dopustni objekti:

- enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe ali v nizu ter večstanovanjske v skladu z drugimi določili odloka in grafičnimi prikazi,

- stavbe družbene infrastrukture, trgovske, gostinske stavbe, ...

Velikost stavb in gradbenih parcel (eno stanovanjske stavbe): veljajo pogoji EP in EN določeni v okviru dopustne tipologije stanovanjskih stavb

Dovoljena je gradnja enostanovanjskega objekta, bivanje.

62. člen (območja urejanja s predvidenim OPPN)

(1) 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.

(2) OPPN se lahko izdelata tudi za manjšo zaključeno celoto na osnovi predhodno izdelane strokovne podlage za določeno celo območje urejanja z OPPN.

(3) Občinska služba pristojna za urejanje prostora določi ali je za OPPN potrebno predhodno izdelati variantne rešitve.

(4) Do sprejetja OPPN so na območjih, kjer je prisotna kulturna dediščina, dopustna le vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov v skladu s pogoji NUP.

(5) OPPN se lahko izdelata tudi v primeru, da načrtovani poseg v prostor presega določila PIP po tem odloku.

Predvidena je izdelava OPPN h kateremu se pristopa. OPPN je predviden za celotno EUP JG-2. Predvidena pozidava delno presega PIP-e odloka, z višino objekta, kar je dovoljeno. Predvidena je klet, ki sega izven gabaritov dela objekta, velikost gradbene parcele je večja kot je predpisana.

65. člen (tipologija stanovanjskih stavb)

(2) Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb različnih tipologij, pripadajočih gradbenih parcel in njihove izrabe na različnih površinah podrobnejših namenskih rab znašajo:

EP - eno in dvostanovanjska stavba: P+1+M, oz. 10 m

- max. faktor zazidanosti – FZ max.: 0,5
- Min. delež zelenih površin (DZP min.: 25%)
- Velikost gradbene parcele: 400 – 1000 m²

Predvideni objekt je etažnosti K+P+1. Velikost gradbene parcele je 1350 m².

Objekt se nahaja na območju, ki zaključuje naselje. Oblikovanje objekta je izrazito horizontalno, kar vizualno zmanjša dejansko višino.

Odstopanja od PIP v OPN so zaradi zelo zahtevnega terena v nagibu. Ravna streha objekta vizualno zmanjšuje višino objekta. Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter naravnim in ustvarjenim danostim prostora, kar v tem primeru pomeni, da se na stavbnem zemljišču z zahtevno konfiguracijo umešča en stanovanjski objekt in je preostanek parcele še vedno dovolj velik, da se lahko oblikuje nova gradbena parcela.

66. člen (lega objektov)

(1) Pri umeščanju objektov v prostor se prednostno upoštevajo regulacijske črte, kadar so določene v kartografskem delu OPN.

(2) V primerih, ko niso določene regulacijske črte in ta odlok 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.

(3) Na legalno zgrajenih objektih na območju z manjšim odmikom od sosednje meje kot je predhodno določen, so ob upoštevanju ostalih določil odloka brez soglasja sosedu dopustne le spremembe namembnosti in rekonstrukcije. V EUP KO-186 so za objekte zgrajene do leta 1992 dopustni manjši odmiki od predhodno določenih brez soglasja sosedu, če so ti min 2,5 m od sosednje parcelne meje.

(4) V primeru nadomestne gradnje, v kolikor ne sega v območja varstvenih pasov in varovanih območij, se lahko ohranijo odmiki od parcelne meje in višina objekta ob njej v obsegu in dimenzijah odstranjenega objekta. V primeru večje novogradnje se upoštevajo določila tega odloka.

(5) Odmiki dopustnih stavb višjih od 10 m so enaki najmanj polovici njihove višine.

(6) Na območjih podrobnejše namenske rabe IG morajo biti nove stavbe od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 5,00 m.

(7) Objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meje sosednjih zemljiških parcel, razen če s tem odlokom ni določeno drugače.

(8) Novi objekti se načrtujejo od obstoječega gozdnega roba v odmiku ene drevesne višine odraslega gozda ali manj v soglasju z NUP.

(9) Odmiki manipulacijskih in parkirnih površin dopustnih ne stanovanjskih stavb in objektov ter za potrebe dejavnosti lociranih v pretežno stanovanjskih stavbah so minimalno 2 m od parcelne meje sosednja mejaša.

(10) Vsi odmiki določeni v tem členu so lahko (še)manjši s soglasjem lastnika ali upravitelja sosednje zemljiške parcele.

Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, nadstreški itd.).

Odmiki predvidenega objekta so ponekod manjši kot 4,0 m, oziroma manjši kot $\frac{1}{2}$ višine objekta, kar v tem primeru znaša 6,50 m, vendar so vse zemljiške parcele, do katerih je odmik manjši v lasti lastnika zemljišča za katerega se izdeluje OPPN.

67. člen (velikosti objektov)

(1) Tlorisni gabariti:

- Objekti oblikovani po avtohtonih vzorcih imajo pravokotni tloris, v obliki črke »L« in »T«, z minimalnim razmerjem stranic 1: 1,4. Dopustni so tudi izzidki ter »izrezi - odvzemi« iz volumna stavbe. Oblika tlorisa in razmerje stranic ne velja za objekte z (končno - načrtovano) bruto tlorisno površino nad 300 m² (oz. z večjimi dimenzijami od 10 m x 30 m).

- Pri dopustnem različnem oblikovanju so tlorisi lahko različnih oblik oz. različno sestavljeni.

(2) Višinski gabariti

- V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30% površine etaže pod streho.

- Polne – ne transparentne 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 glede na določene v 64., 65. in 67. členu 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.

Območje se nahaja izven območja AV – avtohtono oblikovanje, zato je objekt sodobno oblikovan. Objekt je podkleten, klet sega izven dela objekta P+1. Del kleti ni vkopan, vendar je na nasprotni strani objekta klet vkopana več kot 1,40 m. Višinski gabarit predvidenega objekta je višji od predpisanega za 3 m. Višinski odstop od določene višine objekta se predvidi zaradi strmega reliefa. Horizontalna zasnova objekta z zamaknjenimi volumni po višini zmanjšuje vizualno pojavnost objekta kot celote.

69. člen (oblikovanje objektov)

(1) V grafičnem delu izvedbenega dela akta na karti št. 5 so prikazana stavbna zemljišča, kjer je določeno oblikovanje objektov po avtohtonih vzorcih. Izven teh območij je dopustno različno oblikovanje objektov.

(2) Na območjih in objektih varstva kulturne dediščine se objekti oblikujejo po avtohtonih vzorcih ne glede na velikost objektov in v skladu s pogoji NUP. V skladu s pogoji NUP se lahko določijo tudi odstopanja ali drugačno oblikovanje.

(3) Strehe

- 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.

(4) Fasade

- 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.).

(7) Ne glede na predhodna določila na območjih avtohtonega oblikovanja stavb je dopustno:

- obstoječe objekte pri dozidavi, nadzidavi in rekonstrukciji prilagoditi obstoječemu oblikovanju in

- objekte različnih namembnosti in večjih dimenzij (nad 10 m x 30 m ali bruto tlorisno površino nad 300 m²) oblikovati različno.

116. člen (usmeritve za območja urejanja s predvidenimi OPPN), območje se nahaja na območju RO – različno oblikovanje.

70. člen (parcelacija)

(1) Pri določanju velikosti gradbenih parcel se upošteva:

- namembnost in velikost objektov, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,

- lokacijske pogoje (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),

- z drugimi veljavnimi predpisi določene pogoje za gradnjo in posege v prostor.

(2) Del potreb nestanovanjskega in večstanovanjskega objekta

(parkiranje, otroško igrišče ipd.) je dopustno zagotavljati na drugem stavbnem zemljišču v soglasju z njegovim lastnikom ali upravljavcem.

(3) Minimalna širina gradbene parcele za enodružinsko prostostoječo stanovanjsko gradnjo je 14 m.

(4) Določene velikosti gradbenih parcel v tem odloku lahko

odstopajo za +/-15%. Večje velikosti so dopustne, če je preostanek deljene zemljiške parcele premajhen za oblikovanje nove parcele za gradnjo po določenih odlokih.

Na območju je predpisana velikost gradbene parcele 400 m² - 1000 m², predvidena je velikost gradbene parcele 1350,00 m².

74. člen (urejanje okolice objektov)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Pri oblikovanju zunanje ureditve na ravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati + ali - 0,5 m.
- (4) V okolici javnih oz. stavb družbene infrastrukture in na javnih zelenih površinah zasajanje visoko alergenih rastlinskih vrst in rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge strupene dele ter tujerodnih vrst, ni dovoljeno.
- (5) 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.
- (6) Pri proizvodnih objektih je potrebno mejo proti območjem z drugo podrobnejšo namensko rabo, ne glede ali je vmes cesta, zasaditi z vrsto dreves ali visokih grmovnic.
- (7) Parcele objektov malega gospodarstva za proizvodne dejavnosti se po meji z drugimi parcelami, razen meje z javno cesto, zasadi z vegetacijo.
- (8) Na 4 parkirna mesta se zasadi 1 drevo, če s tem odlokom ni določeno drugače in ne glede za katero dejavnost so urejena.

Teren na katerega se umešča objekt v naklonu. Objekt se umesti v teren, zato del kleti ni vkopan. Višina terena na meji s sosednjimi zemljišči ne bo večja kot 0,50 m, teren bo delno urejen v terasah, ki predstavljajo pokrajino, okolico objekta.

78. člen (varovalni pasovi ob prometnicah)

- (1) Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje drugih posegov v prostoru varovalnih pasov javnih cest in javnih kolesarskih poti je dovoljena le ob upoštevanju pogojev upravljavca ceste oz. s soglasjem upravljavca ceste. Varovalni pas se meri od zunanjega roba cestnega sveta in je na vsako stran ceste širok pri:
- glavni cesti 25 m,
 - regionalni cesti 15 m,
 - lokalni cesti 4 m;
 - pri krajevni cesti 4 m,
 - javni poti 3 m;
 - javni poti za kolesarje 2 m.

Predvideni objekt se ne nahaja v varovalnem območju ceste.

79. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)

(1) Pri novogradnji ali rekonstrukciji cestne infrastrukture se upoštevajo: funkcija in kategorija ceste, prometne obremenitve, projektna hitrost, vrste prometa, vrsta in zahtevnost terena za gradnjo, vplivi na okolje, ekonomičnost, podoba okoliškega prostora, dobra orientacija, kontinuiteta optičnega vodenja in oblikovna enotnost.

Prometno omrežje je urejeno. Dostop do gradbene parcele je urejen iz državne ceste št. 0245, lokalne ceste št. 863341 in hišnega priključka.

80. člen (parkiranje)

Enostanovanjske hiše / 2 PM na stanovanjsko enoto.

V objektu je predvidena garaža na min. 2 avtomobila, na gradbeni parceli je zagotovljenega dovolj prostora z manipulacijo in parkiranj vozil.

81. člen (dostava in intervencija)

(1) Za objekte z nestanovanjsko dejavnostjo se zagotovijo dovozi za dostavna vozila in manipulativne površine. Dostavna mesta se lahko izjemoma in s soglasjem NUP uredijo ob vozišču javne ceste le v primerih, ko to ni možno na lastnem zemljišču.

(2) Do vseh stavb se zagotovi minimalno 3,0 m širok dovoz za intervencijska vozila in možnost za postavne in delovne površine za gasilsko službo. Intervencijske poti so lahko načrtovane tudi po peš površinah.

(3) Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno dimenzionirane, utrjene, odvodnjavane in urejene brez ovir.

Prometne površine dovoz in dostop do zemljiške parcele je obstoječ.

87. člen (oskrba s pitno vodo)

(1) Na območjih z zgrajenim vodovodnim omrežjem in je tehnično možna priključitev se morajo vsi obstoječi in predvideni objekti priključiti na javno vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca vodovodnega omrežja in veljavnimi predpisi. Novi objekti se lahko gradijo le, v kolikor upravljavec obstoječih vodovodov lahko zagotovi potrebne količine pitne in požarne vode. Izjemoma se dovoli tudi začasna ali stalna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo ob pridobitvi dovoljenja s strani pristojnega organa.

(2) Obstoječe omrežje za oskrbo s pitno vodo se obnovi in dopolni tako, da omogoča neposredno priključevanje uporabnikov in nudi požarno zaščito. Dogradi in vzpostavi se nove črpalne zmogljivosti in pri gradnji objektov in drugih posegov upošteva minimalne odmike od cevovodov javnega vodovoda.

Predviden je priklop objekta na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljavca.

88. člen (zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in prečiščenih padavinskih vod. Izjemoma je pri rekonstrukcijah in nadgradnjah obstoječega sistema dopustna izvedba mešanega kanalizacijskega sistema. Kanalizacijski sistemi se zaključijo z iztokom oz. čiščenjem na komunalni čistilni napravi.
- (2) Ustrezno zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadne vode se zagotavlja z dograditvijo, rekonstrukcijo in posodobitvijo kanalizacijskega omrežja.
- (3) Vsi obstoječi in predvideni objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca. Na območjih kjer to ni možno, so do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja obvezni individualni ali skupinski sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih vod. Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja je priključitev obvezna. Tehnološke odpadne vode se lahko odvajajo v javno kanalizacijo pod pogojem, da so predhodno ustrezno očiščene in ustrezajo pogojem, določenim s predpisi.
- (4) Padavinske vode iz manipulativnih in parkirnih površin in zaledne vode se odvaja v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo odvajanje padavinskih voda.
- (5) Neonesnaženo padavinsko vodo se odvaja v ponikovalnice, odprte jarke in vodotoke. Kjer ponikanje padavinske vode ni možno, se vodo v skladu s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja odvaja v meteorno kanalizacijo oziroma v obstoječi mešani sistem kanalizacije.

Predviden je priklop objekta na odvajanje odpadnih vod in odvajanje odpadnih padavinskih vod pod pogoji upravljavca.

89. člen (elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- (1) Elektroenergetsko omrežje se načrtuje in gradi tako, da v čim manjši možni meri omejuje obstoječe in načrtovane rabe v prostoru, da so izpolnjene zahteve glede mejnih vrednosti elektromagnetnega sevanja, skladno s predpisi, ki urejajo to področje. Pri lociranju objektov in naprav se upošteva stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.

Predviden je priklop objekta na NN elektro omrežje pod pogoji upravljavca.

93. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina in vplivna območja dediščine.

Območje se nahaja izven območja kulturne dediščine.

94. člen (ohranjanje narave)

(1) Za gradnjo objektov oziroma izvajanje del na zavarovanem območju, naravni vrednoti in posebnem varstvenem območju (Natura 2000), je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje organa, pristojnega za ohranjanje narave.

(2) Na zavarovanih ter Natura 2000 območjih je izvajanje spremljanja stanja pojavljanja invazivnih tujerodnih rastlin potrebno zagotoviti še najmanj 3 leta po zaključku gradbenih del.

Območje se nahaja na območju naravne vrednote: Smolnik - nahajališče brstične lilije; status: lokalnega pomena.

Pridobljeno je bilo mnenje ZRSVN, št. 3563-0276/2026-2, z dne 10. 8. 2026: območje leži izven posebnega varstvenega območja Natura 2000, obočja naravne vrednote in zavarovanega območja.

97. člen (varstvo površinskih voda)

(1) Za vsako rabo vodnega dobra, ki presega meje splošne rabe, za rabo naplavin ali podzemnih voda je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami resornega zakona.

(2) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu z veljavnimi pravnimi podlagami pridobiti vodno soglasje pristojnega organa za upravljanje z vodami.

Vodno soglasje je potrebno tudi za:

- poseg na vodnem in priobalnem zemljišču;
- poseg, ki je potreben za izvajanje javnih služb po pristojnem zakonu;
- poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice;
- poseg na varstvenih in ogroženih območjih;
- poseg zaradi odvajanja odpadnih voda;
- poseg, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanja vode v vodonosnik;
- hidromelioracije in druge kmetijske operacije, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi katerega lahko pride do vpliva na vodni režim.

Na skrajnem vzhodnem robu parcele se nahaja vodno zemljišče tekoče vode. Pridobi se mnenje DRSV.

99. člen (varstvo pred poplavami)

(1) Dopustni posegi in dejavnosti na poplavnih območjih ne smejo škodljivo vplivati na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečati poplavno ogroženost območja.

Območje predvideno za gradnjo se ne nahaja na poplavnem območju.

100. člen (varstvo pred plazovi)

(1) Na območjih običajnih zaščitnih ukrepov je potrebno opraviti najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdelati prospekcijsko terena, na osnovi katere se določi potrebnost izdelave podrobnejšega

geomehanskega mnenja. To se lahko izdela tudi brez predhodne prospekcije in obvezno v primeru, da je lokacija predvidenega posega v območju zahtevnejših zaščitnih ukrepov oz. kadar obstaja sum, da bi zemljišče utegnilo biti plazljivo ali erozijsko ogroženo.

(2) Za vse posege na erozijsko ogroženih območjih je potrebno pridobiti vodno soglasje.

Območje se delno nahaja na območju plazovitosti in erozivnosti. Izdela se geomehanika.

116. člen (usmeritve za območja urejanja s predvidenimi OPPN)

JG-2 SS Stavbe: eno- dvostanovanjske in večstanovanjske stavbe Oblikovanje: različno.

Predvideni objekt bo različnega oblikovanja.

UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA IZ ZUREP-3 IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Skladno z 21. členom ZUreP-3 se racionalna raba prostora prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prednost prenova pred novo gradnjo in organizirana gradnja pred razpršeno.

Zagotovljena je kakovostna zapolnitev in racionalna raba prostora na območju enostanovanjskih hiš, zagotavlja se ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojna povezanost poselitve in GJI. GJI je večinoma na območju že nastavljena, zaradi predvidene gradnje se samo dogradi.

Skladno z 22. členom ZUreP-3 je pri prostorskem načrtovanju naselja potrebno varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvariti novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.

Predvidena je zapolnitev praznega zemljišča s stanovanjskim objektom čemer se sledi želji po homogenizaciji praznega prostora na območju površin namenjenih za stanovanja.

Skladno s 23. členom na območju ni posebnih omejitev. Edina omejitev, ki bi na območju lahko bila merodajna je, da se del naselja nahaja na plazovitem območju, za kar so predvidene omejitve pri gradnji. Potrebno je izdelati geomehansko poročilo ter vse morebitne zahteve in omejitve pri pripravi OPPN-ja in pri projektiranju upoštevati. Umestitev objekta, ki sledi konfiguraciji terena je smiselno.

Opis skladnosti pri načrtovanju s pravili PRS (Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/04, 33/07-ZPNačrt, 61/17-ZUreP2 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS):

Skladno s 23. členom PRS je zagotovljena kakovostna prostorska struktura. Nova zazidava je umeščena v naravni prostor na način, da spoštuje obstoječo zazidavo na območju ter morfološki vzorec obstoječe poselitve tega dela prostora. Enostanovanjski objekt se umešča med enostanovanjske objekte. Obstoječi akt je na območje umestil enostanovanjske objekte, kar je glede na naravo območja smiselno in skladno z občinsko strategijo razvoja poselitve.

Skladno s 26. členom PRS: OPPN predvideva umeščanje stanovanjske zazidave – individualne stanovanjske stavbe, ki za območje niso obremenilne. Zazidava se nahaja na morfološko in funkcionalno zaokroženem območju, na robu naselja, ki se nadaljuje v naravni prostor. Umeščanje individualnega stanovanjskega objekta, dosega ustrezno razmerje med grajeno in zeleno strukturo tega območja občine, s čimer je ustvarjen kvaliteten urbanistični vzorec.

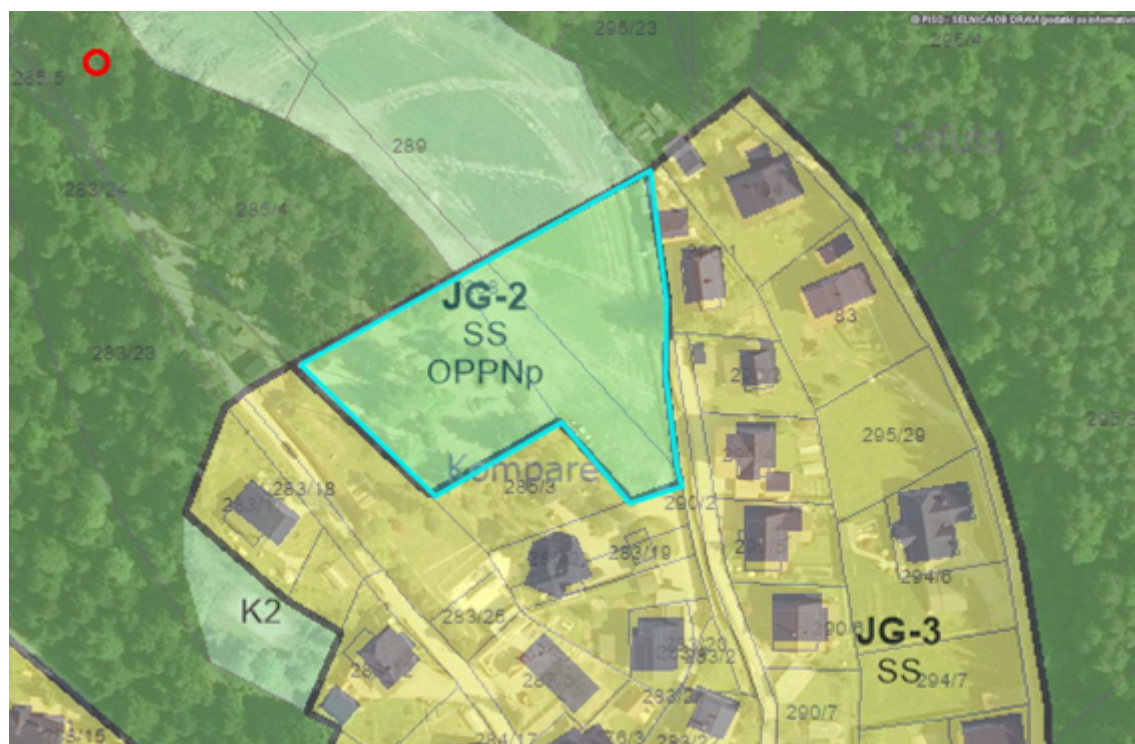
Skladno z 32. členom PRS: Stanovanjsko naselje je ustrezno povezano s centrom občine, zagotovljena je zadostna količina odprtih bivalnih površin v okviru lastnih parcel. Vzorec povzema in zaključuje stanovanjsko naselje, ki je ustrezno prometno navezano s centrom občine, prav tako z javnim potniškim prometom (javni avtobus), katerega trasa poteka po glavni cesti Selnica ob Dravi - Maribor.

Skladno z 39., 42. – 45. in 49. – 53. členom PRS: Predvideno je celovito opremljanje območja s komunalno, energetske in TK infrastrukturo, prometna infrastruktura je večinoma obstoječa. Vsi potrebni priključki se nahajajo na robu območja in se razširijo na območje obdelave.

Skladno s 87. – 94. členom PRS: OPPN prikazuje vse potrebne elemente in urbanistične parametre, na podlagi katerih se bo umeščala grajena struktura in zagotovilo enovito urejanje območja.

Skladno s 95. – 96. členom PRS: Na območju je predvidena individualnega stanovanjskega objekta, kar pomeni, da se v veliki meri načrtuje zelene površine v okviru lastnih parcel. Zemljišče, katerega del je gradbena parcela je veliko in večinoma ozelenjeno z raščenim terenom. Na zemljišču se nahajajo visokorasla drevesa, nizko grmičevje in zelene travnate površine.

5. PRIKAZ STANJA PROSTORA

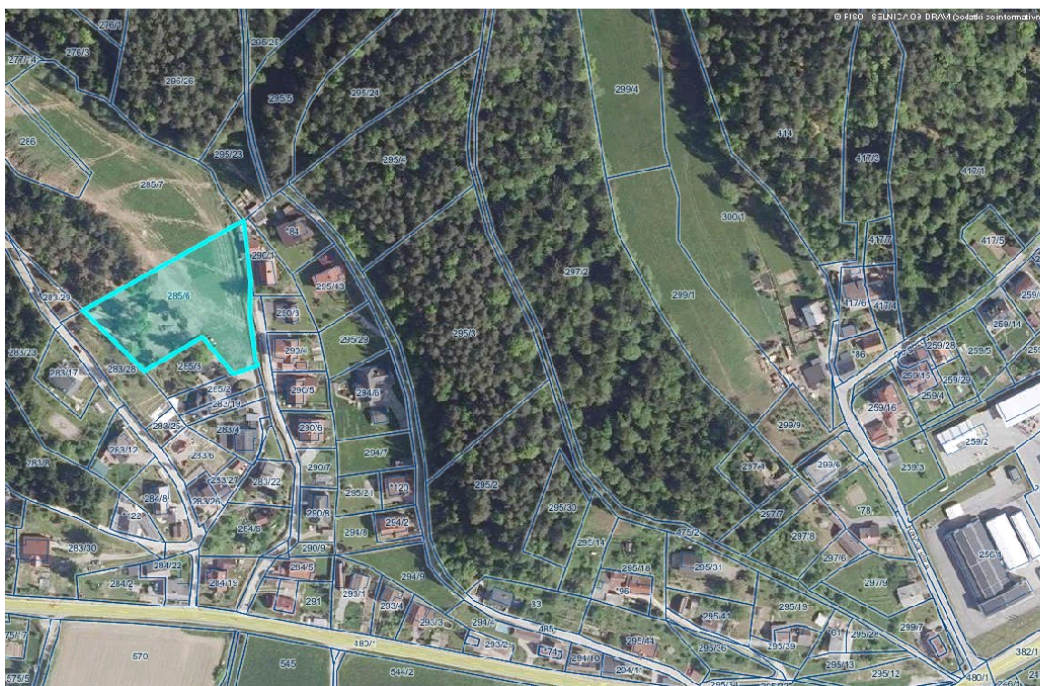


SLIKA 2: Izsek iz OPN

Območje se nahaja na območju EUP JG-2. Območje je stavbno zemljišče SS. Na območju je predvidena izdelava OPPN.

Izsek iz OPN

Območje se nahaja na območju EUP JG-2. Območje je stavbno zemljišče SS. Na območju je predvidena izdelava OPPN.



SLIKA 3: Izsek iz DKN

Območje se nahaja na območju individualnih stanovanjskih objektov.



SLIKA 4: Izsek iz PISO

Območje je dostopno preko obstoječega cestnega omrežja. Dostop in dovoz je urejen iz državne ceste št. 0245 , v nadaljevanju preko lokalne ceste št. 863341 in nato preko hišnega priključka, ki poteka po privatnih zemljiščih. Lastnik zemljišča ima dostop do zemljišča na katerem je predvidena gradnja že urejen.



SLIKA 5: Izsek iz PISO

Iz javnega portala je razvidno, da se v neposredni bližini nahaja komunalna in energetska infrastruktura. Objekt bo priključen na GJI, s čimer bo zagotovljeno, da je parcela komunalno opremljena. Priključevaje na GJI bo na podlagi zahtev upravljavcev posameznih vodov.



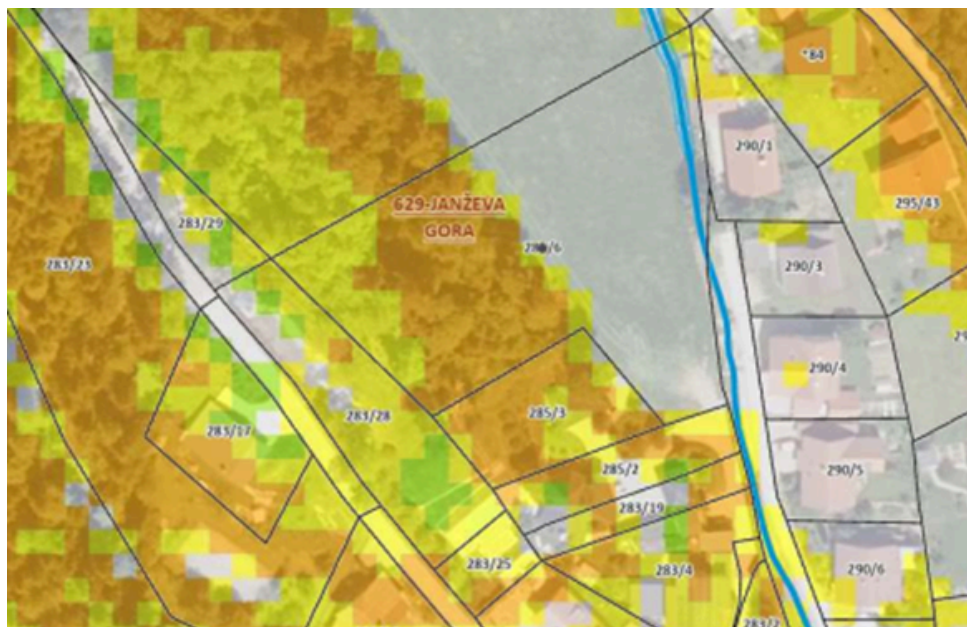
SLIKA 6: Izsek iz Atlasa voda

Na skrajnem vzhodnem robu zemljišča, ki je predvideno za gradnjo se nahaja vodotok. Na območju vodnega zemljišča ali v njegovem varovalnem pasu gradnja ni predvidena. Desno prikaz vodnega zemljišča – roza.



SLIKA 7: Izsek iz Atlasa voda

Območje se nahaja na območju opozoril verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov
Za območje se izdela geomehansko poročilo, s poudarkom na plazovitosti in upošteva vse potrebne ukrepe.



SLIKA 8: Izsek iz Atlasa okolja

Srednja do velika verjetnost pojavljanja plazov.



SLIKA 9: Izsek iz Atlasa voda

Opozorilna karta verjetnosti pojavljanj drobirskih tokov: majhna do zelo majhna stopnja.



SLIKA 10: Izsek iz atlasa voda

Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije. Na območju zemljišča, kjer je predvidena gradnja ni znakov pojavljanja ploskovne erozije.

6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV IZVEDBENEGA AKTA

7.1 Opis prostorske ureditve

Območje OPPN, ki se nahaja v EUP JG-2 je namenjeno bivanju – stanovanjskim enotam z okoliško ureditvijo ter urejeno komunalno in energetske infrastrukturo ter prometno dostopnostjo.

K stanovanjski namembnosti sodi tudi mirna dejavnost, zato je del enote lahko namenjen mirni dejavnosti s pretežno stanovanjsko dejavnostjo.

Morebitne spremljevalne dejavnosti ne smejo biti hrupne, ekološko oporečne ali prometno naporne.

Območje OPPN je nepozidano stavbno zemljišče, ki se nahaja v neposredni bližini pozidanih stavbnih zemljišč. Zemljišče je razparcelirano in komunalno ter energetske delno opremljeno, komunalna in energetska infrastruktura se nahaja v neposredni bližini in jo je za potrebe nameravane gradnje potrebno dograditi.

Območje je namenjeno stanovanjem (bivanju) in tudi značaju poselitve primernim poslovnim dejavnostim. Zaradi sožitja bivanja stanovalcev in morebitnih poslovnih dejavnosti so dovoljene nehrupne dejavnosti. Dovoljene so le mirne in ekološko neoporečne poslovne dejavnosti, ki bodo prilagojene značaju poselitve.

6.2 Razlogi za izdelavo izvedbenega akta

Območje OPPN, ki se nahaja v PPE JG-2 za katerega je v OPN predpisana izdelava OPPN.

7.3 Opis obstoječega stanja prostora

Predlagana zazidalna zasnova je zastavljena tako, da je območje, organizirano v zaključeno sosesko v kateri predstavlja predvidena stanovanjska stavba zadnji objekt na tem območju SS – površin za stanovanja.

Iz državne in lokalne ceste je predviden odcep, ki ni kategoriziran in vodi do nekaterih obstoječih stanovanjskih objektov in do predvidenega objekta. Umestitev samostojnega stanovanjskega objekta z okoliško ureditvijo na zemljišču, ki je sorazmerno veliko dopušča veliko zelenih površin.

7.4 Analiza in prikaz značilnosti grajene strukture

Grajena struktura, ki se nahaja v širšem območju so večinoma enodružinske hiše s pripadajočimi objekti. Umestitev samostojnega stanovanjskega objekta z okoliško ureditvijo na zemljišču, ki je sorazmerno veliko dopušča veliko zelenih površin, kar sledi strukturi že obstoječih objektov v okolici na območju.

7.5 Ureditveno območje – meja območja

Območje OPPN obsega območje EUP JG-2 – površino v velikosti 0,43 ha, zemljišč s parcelno številko 285/6, k. o. 629-JANŽEVA GORA. V primeru izkazan potrebe, se lahko območje OPPN tudi spremeni: poveča ali pomanjša zaradi pogojev nosilcev urejanja prostora.

7.6 Opis usmeritev urbanističnega urejanja

Splošne usmeritve urbanističnega urejanja območja so razvidne iz grafičnih prilog, kakor tudi natančna lega in velikost območja obdelave.

Namen predmetnega akta je oblikovati urejeno stanovanjsko naselje z zapolnjevanjem še ne pozidanih stavbnih zemljišč v smislu homogeniziranja grajene strukture.

Predlagana zazidalna zasnova je zastavljena tako, da je območje, organizirano v zaključeno sosesko v kateri predstavlja predvidena stanovanjska stavba zadnji objekt na tem območju SS – površin za stanovanja.

Iz državne in lokalne ceste je predviden odcep, ki ni kategoriziran in vodi do nekaterih obstoječih stanovanjskih objektov in do predvidenega objekta. Umestitev enega stanovanjskega objekta z okoliško ureditvijo na zemljišču, ki je sorazmerno veliko dopušča veliko zelenih površin.

Glede na to, da je zemljišče v privatni lasti, da je predvidena umestitev stanovanjskega objekta za potrebe lastnika zemljišča, variantne rešitve na zemljišču niso smiselne.

Konfiguracija terena je zahtevna, zato e na območje umešča samo en stanovanjski objekt. Umestitev sledi zahtevnosti terena in z grajeno strukturo, ki je v prostor umeščena zelo subtilno premaguje višinske razlike dejanskega stanja na terenu.

Objekt z načinom na katerega je oblikovan spoštuje obstoječe zelenje in ga v največji možni meri ohrani.

Urbanistični faktorji, ki so za območje predpisani, so upoštevani.

Predvideni objekt je etažnosti K+P+1. Velikost gradbene parcele je 1350,00 m².

FZ = 0,2; DZP = 36%; max. višina objekta s kletjo je 13 m in je večja od dovoljene 10 m. Objekt se nahaja na območju, ki zaključuje naselje. Oblikovanje objekta je izrazito horizontalno, kar vizualno zmanjša dejansko višino.

Skladno z 116. člen (usmeritve za območja urejanja s predvidenimi OPPN), območje se nahaja na območju RO – različno oblikovanje. Objekt je etažnosti K+P+1 z ravno streho. Prevladujoča horizontalna zasnova, deluje lahkotno in se neagresivno vklaplja v teren.

V kleti objekta je urejena garaža za najmanj dva avtomobila, prav tako je na zemljišču dovolj prostora za parkiranje dodatnih avtomobilov, oziroma manipulacijo.

V primeru dejavnosti v delu objekta, se število parkirnih mest dimenzionira glede na posamezno dejavnost, pri čemer se pri dimenzioniranju parkirnih mest ne upošteva prekrivanje.

Na lastni parceli se lahko uredi utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest. Zunanja parkirna mesta so lahko pokrita s pergolo, nadstrešnico.

Zunanja ureditev je blago terasirano zemljišče, večinoma zeleno zasajeno z visokoraslimi drevesi, nizkim grmičevjem in zelenicami. Teren je valovit, kar omogoča blago prehajanje na sorazmerno zahtevnem reliefnem stanju terena.

Vse ozelenitve morajo biti sestavljene iz avtohtonih drevesnih ali nizko raslih vrst, ki so prilagojene podnebjju, kamor se umeščajo.

Potrebno je striktno izogibanje tujerodnim rastlinam.

Postavitev klimatskih naprav ali zunanjih enot toplotnih črpalk v zunanji ureditvi je dovoljena.

Dovoljena je postavitev sončne elektrarne na streho objekta.

Umestitev nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena, pri čemer morajo biti objekti oblikovani tako, da so skladni z osnovnim objektom.

7.7 Inventarizacija in usmeritve za izvedbo javne gospodarske infrastrukture

Prometna infrastruktura in dostopnost območja

Območje je prometno dostopno iz glavne državne ceste, preko lokalne ceste in hišnega priključka do parcele.

Mirujoči promet je urejen v okviru lastne gradbene parcele. V kleti predvidenega objekta je urejena garaža za najmanj 2 avtomobila. Na gradbeni parceli je dovolj prostora za parkiranje avtomobilov obiskovalcev.

7.8 Inventarizacija in usmeritve za izvedbo javne gospodarske infrastrukture

Vodovodno omrežje

Predvidena je izgradnja vodovodnega omrežja, z individualnih hišnim priključkom za objekt. Priključitev bo skladna z zahtevami upravljavca voda.

Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje se bo izvedlo skladno z zahtevami upravljalca.

Odvodnjavanje padavinskih odpadnih vod

Padavinske vode iz parcel, predvidenih za pozidavo, se morajo reševati na parcelah samih prioriteto s ponikanjem v kolio je to mogoče in dopustno na podlagi geomehanskega poročila. Padavinske vode s streh objektov se ponikajo po čiščenju v peskolovih, iz povoznih površin pa po čiščenju v peskolovih in lovilcih olj. Če je ponikanje oteženo, se padavinske vode zadržujejo v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih, iztoki (na dnu in varnostni preliv) iz njih pa se odvajajo v ponikovalnik ali bližni vodotok. Priporočljiva je umestitev zbiralnika za padavinske odpadne vode ter ponovna uporaba.

Zunanja razsvetljava

Javna razsvetljava mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Za razsvetljava cest in javnih površin je dopustno načrtovati oziroma uporabljati le energetske varčna svetila s senčili, ki preprečujejo osvetljevanje neba. Predvidi se cestno razsvetljava LED tehnologije primernih moči, še posebej pa je treba obdelati cestno razsvetljava v kritičnih točkah, kot so križišča, uvozno izvozni priključki.

Dekorativna oziroma arhitekturna razsvetljava objektov mora biti izvedena in usmerjena tako, da ni moteča za sosednje objekte (neposredna ali odbojna osvetlitev).

Uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki bi svetlobo preusmerjale proti nebu, ni dopustna.

Razen na dovozni cesti javna razsvetljava ni predvidena.

Ogrevanje

Ogrevanje na območju bo individualno. Dovoljeno je ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda si bo investitor dolžan za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo mnenja, pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine) ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda) si bo investitor dolžan predhodno pred izdajo mnenja, pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko zrak – voda.

TK omrežje

TK omrežje se v primeru želje investitorja dogradi na podlagi zahtev upravljavca TK voda.

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

Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje OPPN se nahaja izven območij varstva kulturne dediščine in na območju ni objektov kulturne dediščine.

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

Na območju OPPN ni evidentiranih zavarovanih območij narave, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali območij, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Območje tudi ne leži v območju daljinskega vpliva območja Natura 2000.

Varstvo vode in podtalnice

Območje OPPN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov. Skladno z le-to so izkopi na širšem vodovarstvenem območju dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti (ločeno) vodno soglasje. Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteorčnih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.

Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Viški padavinskih vod se razlivajo po terenu.

Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo se območje OPPN nahaja znotraj območja II. stopnje varstva pred hrupom.

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti,
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa,
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev delovanja gradbene mehanizacije).

Varstvo tal

Vsi posegi na zemljišče in na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Kakovost tal je potrebno ohraniti, v primeru posegov obnoviti in izboljšati.

Preprečevati je potrebno kakršnokoli onesnaževanje tal.

Na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla.

Za začasne prometne in gradbene površin se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine.

Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal na način, da se uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča.

Tla se morajo po posegih sanirati, povrniti v prvotno stanje, lahko se izvedejo predvidene ureditve tal, ki ne poslabšajo prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

Neonesnaženi del tal, ki se odstrani pred posegom, se naj v čim večji meri uporabi za sanacijo degradiranih tal ter za končno ureditev zelenih površin.

Potresna varnost

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti po Evropski makro seizmični lestvici. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je treba upoštevati pri projektiranju. Potresno odporna gradnja se zagotovi z ojačitvijo prve plošče predvidenega objekta.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi 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.

Javno dobro

Na zemljišču ni predvidenih zemljišč ali delov le teh, ki bi bila predvidena za javno dobro.

Etapnost gradnje

Predvidena je gradnja enega objekta, zato etapnost gradnje ni predvidena. GJI se gradi sočasno z objektom.

Ravnanje z odpadki

Povzročeni bodo komunalni odpadki, vključno z ločeno zbranimi frakcijami. Povzročeni bodo tudi odpadki z zelenih površin, kot so biorazgradljivi odpadki ter zemlja in kamenje, prav tako bodo nastali mešani komunalni odpadki. Pričakujemo lahko tudi odpadno embalažo, kot so papirna, kartonska, plastična, lesena, kovinska, sestavljena, mešana embalaža, embalaža iz tekstila, ipd. S komunalnimi odpadki se bo ravnalo v okviru obstoječega sistema ravnanja z odpadki na območju občine.

Potrebno je zagotoviti zbirno mesto in prevzemno mesto za odpadke.

Zbirno mesto za odpadke bo zagotovljeno na parceli individualno, ob interni dovozni cesti, dostopno komunalnemu vozilu. Zbirno mesto mora biti urejen prostor v objektu ali ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za odpadke. Zbirno mesto je tudi prevzemno mesto in zagotovljen je nemoten dovoz in odvoz vozilom za odvoz odpadkov. Način odvoza odpadkov mora ustrezati tehnologiji zbiranja in odvažanja odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja z odpadki. Zbirno mesto mora ustrezati predpisom za higiensko, tehnično in požarno varnost. Organiziran mora biti na mestu, kjer ne ogroža prometa in prometne varnosti in urejen tako, da je v nivoju dovozne ceste – cestišča. Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

Svetlobno onesnaženje

Z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja so določeni ukrepi za zmanjševanje svetlobnega onesnaževanja v okolju, ki jih je treba upoštevati. Na območju SD2 OLN bo urejena razsvetljava. Tipi svetilk in drogovi za svetilke bodo enotni. Svetilke morajo biti izbrane in nameščene tako, da bo povprečna električna moč vseh svetilk, nameščenih na prostem, ustrezala mejnim vrednostim iz zgoraj navedene Uredbe. Za razsvetljavo bodo uporabljene svetilke, ki svetlobnega toka ne sevajo nad horizontalno ravnino.

Razsvetljava mora biti nameščena tako, da na oknih bližnjih stavb z varovanimi prostori ne bo presegala mejnih vrednosti iz priloge zgoraj navedene Uredbe.

7.10 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Območje se nahaja v območju erozivnosti ter plazovitosti terena.
Izdelano mora biti geološko geomehansko poročilo.

Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
- uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov,
- ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

Varstvo pred požarom

Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.

Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah, bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.

Za omejitev širjenja požara med posameznimi objekti so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve posameznih delov objektov) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu in podobnim vozilom.

Intervencijske poti in površine

Na območju OPPN bodo zagotovljene dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi.

Dovozne poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Dvozna pot v območje je zagotovljena z lokalne zbirne ceste.

Hidrantno omrežje



Za gašenje požara mora biti v območju načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno objekt gasiti iz najmanj dveh strani hkrati. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani.

Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno vodovodno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, si mora investitor na lastni gradbeni parceli zagotoviti ustrezno požarno varnost v skladu z veljavnimi požarnimi predpisi.

Varstvo pred poplavami in erozivnostjo terena

Območje, ki je predmet obravnave, ne poseže na poplavno območje.

Možnost izlitja nevarnih snovi

Na obravnavanem območju ni predvidenih objektov z dejavnostjo, ki bi uporabljala nevarne snovi.

7.11 Parcelacija

Površine se delijo na:

- gradbene parcele,
- parcele prometne ureditve.

7.12 Javno dobro

Na območju ni predvidenega javnega dobra.



8. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG



9. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Pripravljenec OPPN je v skladu z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 pridobil mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, območna enota Maribor št. 3563-0276/2026-2, iz katerega izhaja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

NUP in drugi udeleženci, ki sodelujejo v postopku priprave drugih sprememb in dopolnitev OLN so:

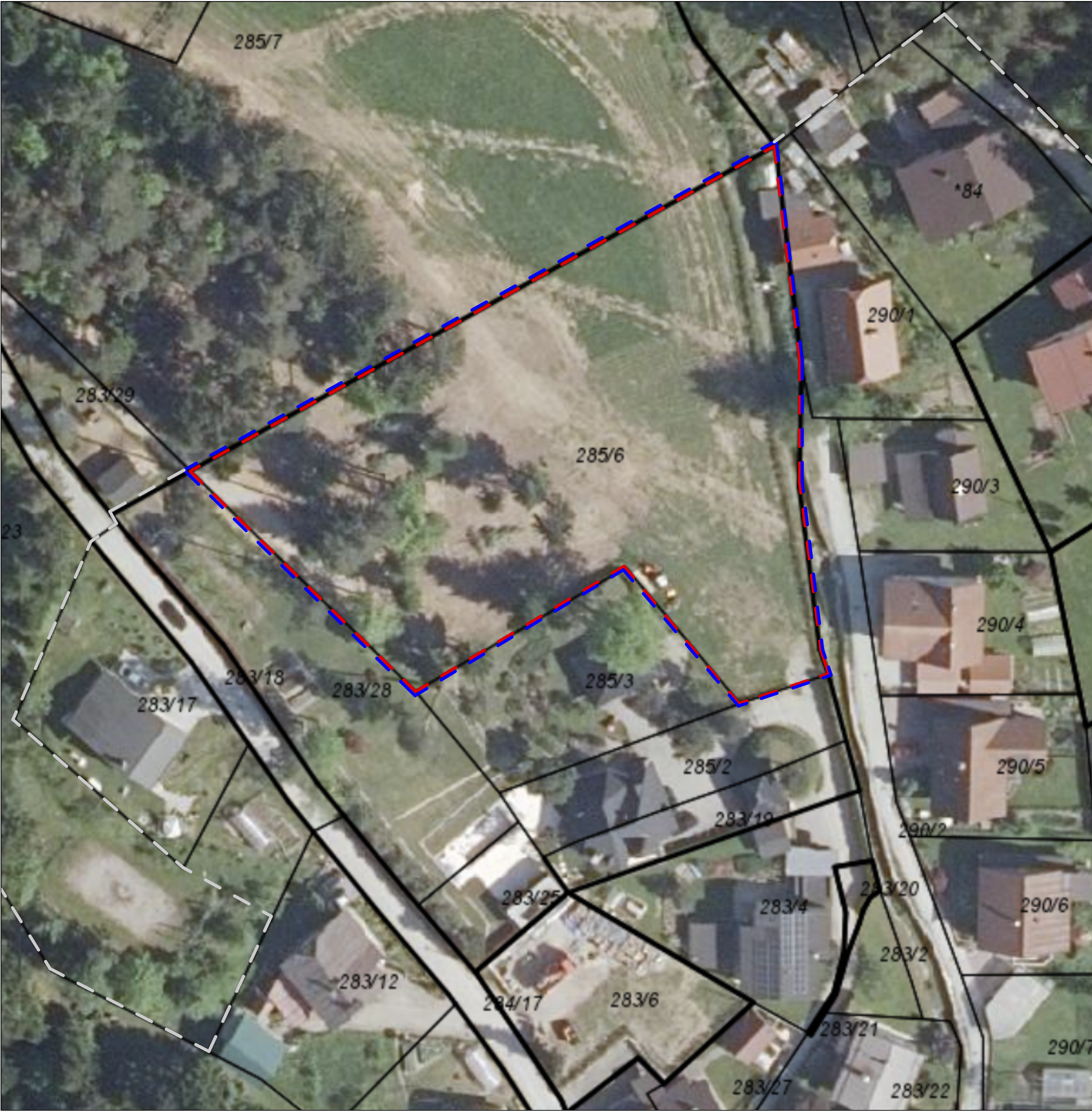
ŠT	SEZNAM NASLOVNIKOV	VLOGA 1. MNENJE K OSNUTK U	IZDANO 1. MNENJE K OSNUTKU	VLOGA 2. MNENJE K OSNUTK U	IZDANO 2. MNENJE K PREDLOGU	OPOMBE
1.	Sektor območja Drave Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija Republike Slovenije za vode Urad za vzdrževanje voda Ulica Vita Kraigherja 5 2000 Maribor					
2.	Sektor za ohranjanje narave Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za okolje, naravo in podnebje Dunajska cesta 47 1000 Ljubljana					
3.	Ministrstvo za obrambo Vojkova cesta 55 1000 Ljubljana					
4.	Elektro Maribor Vetrinjska ulica 2 2000 Maribor					
5.	Mariborski vodovod d.d. Jadranska 24 2000 Maribor					
6.	Komunala Odtok d.o.o.					

	Tržaška cesta 39 2000 Maribor					
7.	Telekom Slovenije Titova cesta 38 2000 Maribor					
8.	CATV Selnica Ruše d.o.o. Mariborska cesta 25 2352 Selnica ob Dravi					
9.	Občina Selnica ob Dravi Slovenski trg 4 2352 Selnica ob Dravi					

7. POVZETEK ZA JAVNOST IN POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

Vse faze OPPN-ja so javno objavljene na internetni strani: <http://www.selnica.si> in stalno na vpogled javnosti v prostorih občine.

Med postopkom sprejema akta bo izpeljana javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN. Tekom javne razgrnitve bo javna razprava, kjer bo zainteresirana javnost imela možnost podajanja pripomb k OPPN.



LEGENDA:

- [-]

Meja območja EUP
JG - 2
- [-]

Meja območja
OPPN JG - 2
- [-]

Meja območja EUP
JG - 3



Prikaz obstoječega stanja na DOF

OPPN / 1 - 2026

* Katastrska občina:
Janževa Gora
Parcelne številke: 285/6

Katastrska občina: k.o. 629,
Janževa Gora, parcelna št.:
285/6

* Natančnost geodetskega posnetka:
geodetski načrt je informativen.
Potrebna je preveritev pozicij vodov,
parcelnih mej in stavb.

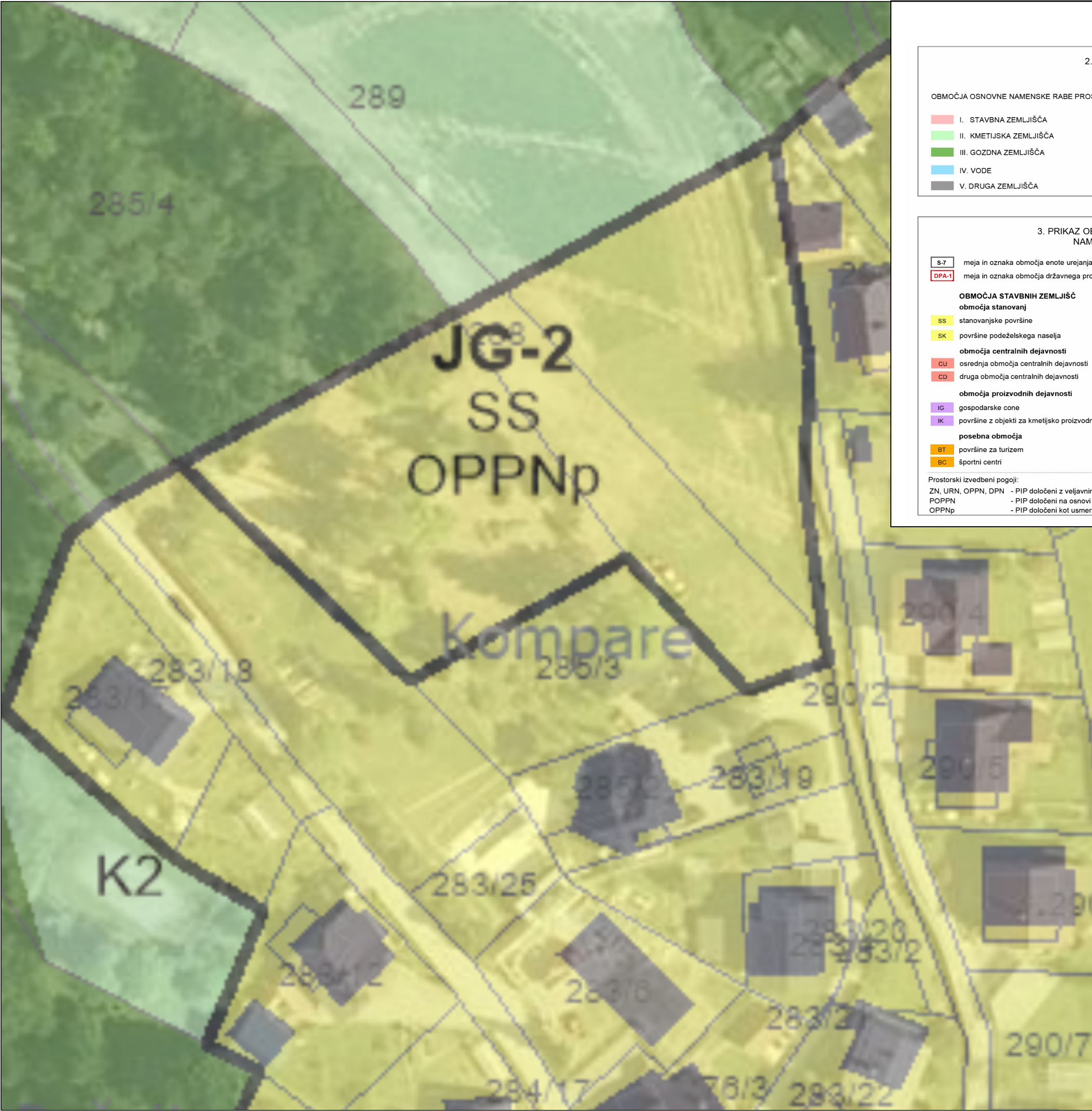
PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

OPPN / 1-2026

Pripravljalec:	Občina Selnica ob Dravi
Vrsta dokumentacije:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ZA EUP JG-2 v občini Selnica ob Dravi
Risba:	Prikaz obstoječega stanja na DOF
Izdelovalec projekta:	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič, s.p.
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA PPN 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum:	September 2026
Merilo:	
Št. lista:	1

ID:

7702



LEGENDA:

2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA	KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE	KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE
I. STAVBNA ZEMLJIŠČA	ostale državne ceste	prenosni cevodovi za pitno vodo
II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	lokalne ceste	prenosni cevodovi za odpadno vodo
III. GOZDNA ZEMLJIŠČA		prenosni elektroenergetski vodi
IV. VODE		
V. DRUGA ZEMLJIŠČA		

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	S-30/1 meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP	
DPA-1 meja in oznaka območja državnega prostorskega načrta		
OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	območja zelenih površin	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
SS stanovanjske površine	ZS površine za oddih, rekreacijo in šport	K1 najboljša kmetijska zemljišča
SK površine podeželskega naselja	ZP parki	K2 druga kmetijska zemljišča
območja centralnih dejavnosti	ZD druge urejene zelene površine	OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
CU osrednja območja centralnih dejavnosti	ZK pokopališča	G gozdna zemljišča
CD druga območja centralnih dejavnosti	območja prometnih površin	Gv varovalni gozd
območja proizvodnih dejavnosti	PC površine cest	Gp gozd s posebnim pomenom
IG gospodarske cone	E območja energetske infrastrukture	OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ
IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	O območja okoljske infrastrukture	VC celinske vode
posebna območja	A površine razpršene poselitve	OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ
BT površine za turizem	Aa površine razpršene poselitve	LN površine nadzemnega pridobivalnega prostora
BC športni centri	Ao površine druge razpršene poselitve	LNs v sanaciji

Prostorski izvedbeni pogoji:
ZN, URN, OPPN, DPN - PIP določeni z veljavnim samostojnim prostorskim aktom
POPPN - PIP določeni na osnovi 2. čl. veljavnega predpisa o izdelavi OPPN
OPPNp - PIP določeni kot usmeritve za izdelavo podrobnejšega prostorskega akta



Izsek iz OPN

OPPN / 1 - 2026

* Katastrska občina:
Janževa Gora
Parcelne številke: 285/6

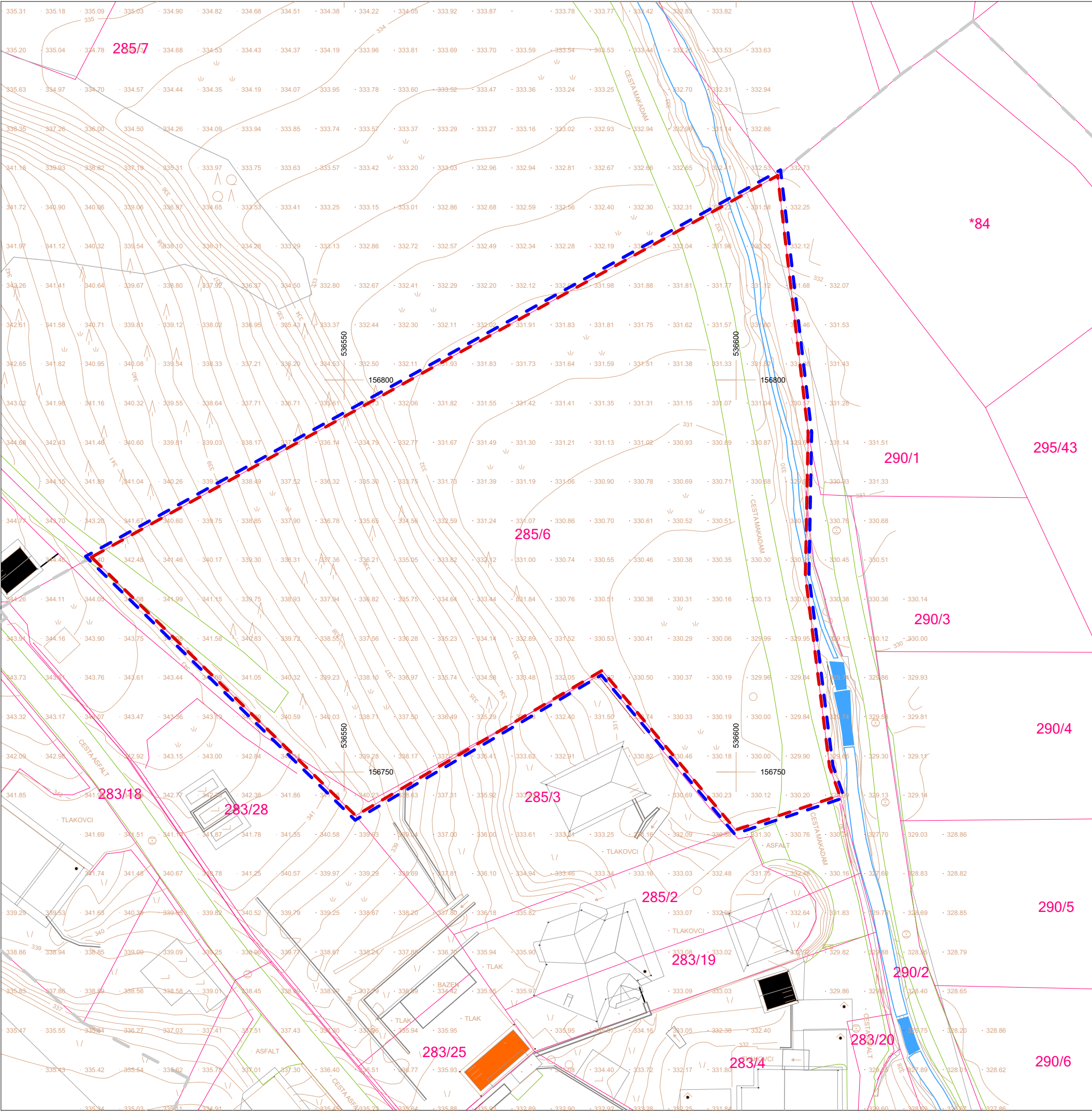
Katastrska občina: k.o. 629,
Janževa Gora, parcelna št.:
285/6

* Natančnost geodetskega posnetka:
geodetski načrt je informativen.
Potrebna je preveritev pozicij vodov,
parcelnih mej in stavb.

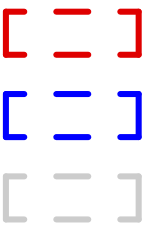
PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

OPPN / 1-2026

Pripravljenec:	Občina Selnica ob Dravi
Vrsta dokumentacije:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ZA EUP JG-2 v občini Selnica ob Dravi
Risba:	Izsek iz OPN
Izdelovalec projekta:	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič, s.p.
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA PPN 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum:	September 2026
Merilo:	ID:
Št. lista:	2
	7702



LEGENDA:



Meja območja EUP
JG - 2

Meja območja
OPPN JG - 2

Meja območja EUP
JG - 3



PARCELNE MEJE

OBSTOJEČI OBJEKTI OZ. UTRJENE POVRŠINE

PLASTNICE

Lokalne ceste

Vode



Meja območja obdelave,
EUP JG-2

OPPN / 1 - 2026

* Katastrska občina:
Janževa Gora
Parcelne številke: 285/6

Katastrska občina: k.o. 629,
Janževa Gora, parcelna št.:
285/6

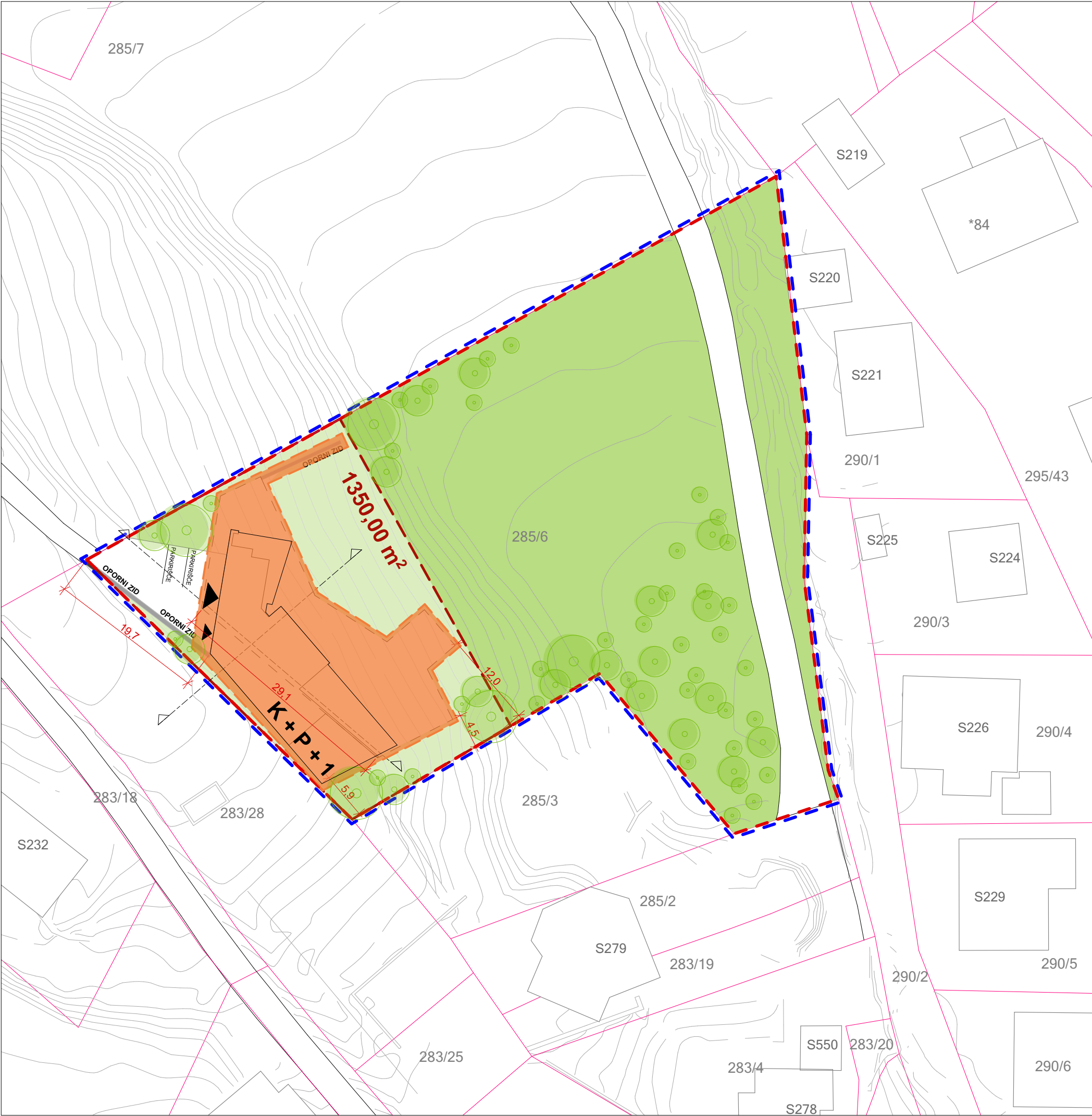
* Natančnost geodetskega posnetka:
geodetski načrt je informativen.
Potrebna je preveritev pozicij vodov,
parcelnih mej in stavb.

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

OPPN / 1-2026

Pripravljalet:	Občina Selnica ob Dravi
Vrsta dokumentacije:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ZA EUP JG-2 v občini Selnica ob Dravi
Risba:	Meja območja obdelave, EUP JG-2
Izdelovalec projekta:	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič, s.p.
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA PPN 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum:	September 2026
Merilo:	M 1:500
Št. lista:	3

ID:
7702



LEGENDA:

- [Red dashed line] Meja območja EUP JG - 2
- [Blue dashed line] Meja območja OPPN JG - 2
- [Orange solid area] Območje zazidave = 713,30 m²
- [Black triangle] Vhod v objekt
- [Black triangle] Dovoz v garažo
- [Light green solid area] Območje zelenih površin na parceli = 486,20 m² (36%)
- [Dark green solid area] Območje zelenih površin = 483,15 m²
- [Orange dashed line] Gradbena meja
- [Red dashed line] Gradbena parcela = 1350,00 m²
- [Red dashed line] Nova parcelacija
- [Green circle] Drevesa



Ureditvena situacija

OPPN / 1 - 2026

* Katastrska občina:
Janževa Gora
Parcelne številke: 285/6

Katastrska občina: k.o. 629,
Janževa Gora, parcelna št.:
285/6

* Natančnost geodetskega posnetka:
geodetski načrt je informativen.
Potrebna je preveritev pozicij vodov,
parcelnih mej in stavb.

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

OPPN / 1-2026

Pripravljalec: Občina Selnica ob Dravi
Vrsta dokumentacije: OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI
NAČRT (OPPN) ZA EUP JG-2
v občini Selnica ob Dravi

Risba: Ureditvena situacija

Izdelovalec projekta: PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič, s.p.

Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA PPN 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

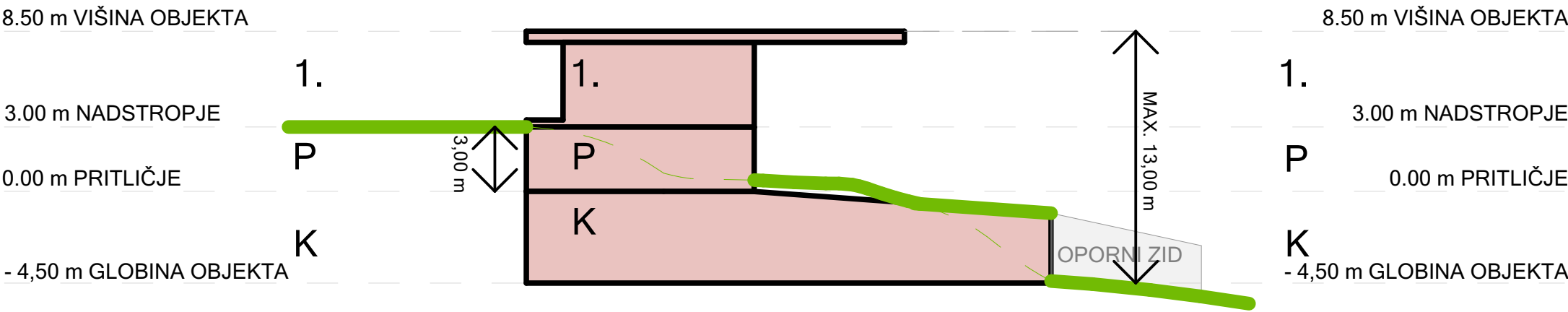
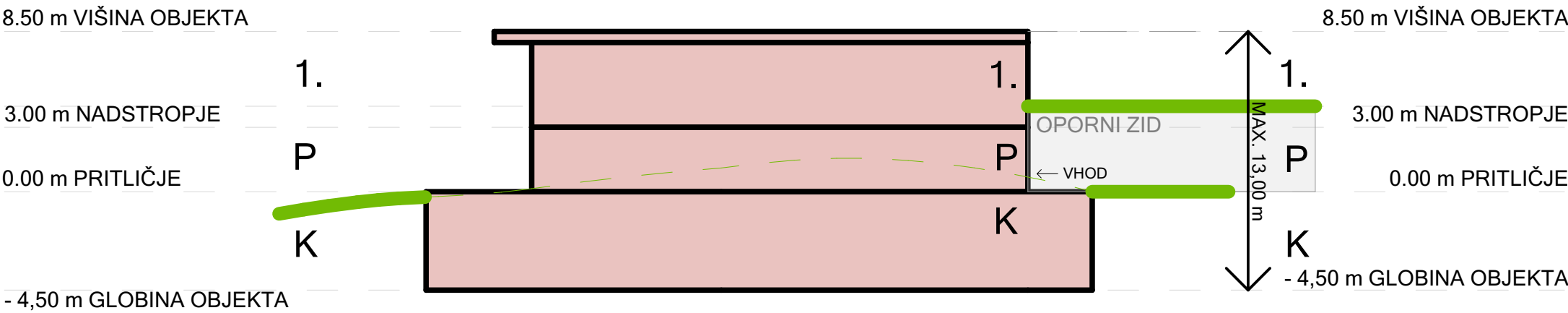
Datum: September 2026

Merilo: M 1:500

Št. lista: 4

ID:
7702

LEGENDA:



Shematski prerezi

OPPN / 1 - 2026

* Katastrska občina:
Janževa Gora
Parcelne številke: 285/6

Katastrska občina: k.o. 629,
Janževa Gora, parcelna št.:
285/6

* Natančnost geodetskega posnetka:
geodetski načrt je informativen.
Potrebna je preveritev pozicij vodov,
parcelnih mej in stavb.

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

OPPN / 1-2026

Pripravljaliec:	Občina Selnica ob Dravi
Vrsta dokumentacije:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ZA EUP JG-2 v občini Selnica ob Dravi
Risba:	Shematski prerezi
Izdelovalec projekta:	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič, s.p.
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PAPPN 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum:	September 2026
Merilo:	M 1:250
Št. lista:	6
ID:	7702