



**OBČINA SELNICA
OB DRAVI
ŽUPANJA**

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

SKLEP

**o pripravi Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)**

1.

(splošno)

S tem sklepom se prične postopek priprave Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8) (v nadaljevanju: SD OPPN).

Strokovno podlago za izdelavo SD OPPN je izdelal ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. projekta 24035 z datumom marec 2025.

2.

(območje in predmet načrtovanja)

Območje načrtovanja zajema zemljišča, ki so v Občinskem prostorskem načrtu občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 18/17 in 15/23, v nadaljevanju OPN) opredeljena kot stavbna zemljišča z oznako SS, CU, in del območja kot ZD in PC. Območje OPPN se trenutno ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10; v nadaljevanju: OPPN).

Območje načrtovanja obsega del območja obstoječega OPPN - površino velikosti 3,7 ha. Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: SD OPPN) zajemajo zemljišča oz. dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 343/1, 343/2, 343/4, 343/5, 343/6, 345/3, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 355, 356, 357/2, 357/3, 358/2 in 358/3, vse k. o. 631 Spodnja Selnica.

Območje je v skladu s hierarhično višjim aktom opredeljeno kot stavbna zemljišča. 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.

V SD OPN je v letu 2017 na vzhodnem robu območja bila spremenjena namenska raba prostora na območju veljavnega OPPN, zaradi načrtovane umestitve krožnega križišča. OPPN je ostal v veljavi, vendar izvedba prostorske ureditve, kot je načrtovana s predmetnim OPPN, ni več mogoča. Zato se ta del območja obdela v tem postopku SD OPPN.

Zaradi potreb načrtovanja se območje SD OPPN v nadaljnjih fazah izdelave lahko tudi delno spremeni.

Predmet načrtovanja so stanovanjski objekti, poslovno - stanovanjski objekti in trgovska stavba.

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

SD OPPN bo podrobno definiral pozidavo oziroma rabo posameznih mikrolokacij območja obdelave, pa tudi velikost in medsebojna razmerja novih zemljiških parcel. V sklopu ureditve gospodarske javne infrastrukture se izvedejo vsi predpisani komunalni in energetski vodi ter naprave, v skladu s pridobljenimi mnenji nosilcev urejanja prostora. 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. Na vzhodu se cesta naveže na nižje ležečo Mariborsko cesto s pešpotjo.

Rešitve v SD OPPN bodo izhajale iz potrjenih strokovnih podlag, ki so izdelane tekom postopka priprave akta. SD OPPN lahko predvidi tudi izgradnjo potrebne javne gospodarske infrastrukture izven območja obdelave. Območje morebitnih prestavitev, novogradenj oziroma rekonstrukcij javne gospodarske infrastrukture sme obsegati vse tiste površine oziroma zemljišča izven območja podrobnega načrta, ki so minimalno zahtevana za potrebne navezave. Morebitni posegi izven območja SD OPPN pa niso predmet tega podrobnega načrta.

3.

(način pridobitve strokovnih rešitev)

Izdelovalec SD OPPN pridobi geodetski načrt območja urejanja, izdelan skladno s Pravilnikom o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/04 in 33/07-ZPNačrt). Strokovno podlago je izdelal ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. projekta 24035 z datumom marec 2025.

Pri pripravi osnutka se upoštevajo prikaz stanja prostora, obstoječe omejitve v prostoru, izražene investicijske namere ter tudi morebitne že pridobljene smernice in/ali priporočila nosilcev urejanja prostora. Ureditev območja bo natančneje določil SD OPPN, ki bo tudi določil možnost dopustnih odstopanj.

Potrebne strokovne podlage in strokovno rešitev se izdelata z upoštevanjem veljavnih predpisov, ki določajo vsebino, obliko in način priprave podrobnega prostorskega načrta.

SD OPPN se izdelata tudi v digitalni obliki, pripravljeni skladno z zahtevami veljavnih predpisov, da je možen vnos v prostorski informacijski sistem.

4.

(navedba presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja in izvedba CPVO)

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

V skladu z mnenjem Ministrstva za okolje, podnebje in energijo št. 35409-97/2025-2570-11 z dne 15. 10. 2025 se v postopku priprave OPPN NE izvede celovita presoja vplivov na okolje. To mnenje se skupaj s sklepom o pripravi SD OPPN objavi na spletni strani Občine Selnica ob Dravi.

5.

(vrsta postopka in okvirni roki za pripravo SD OPPN in njegovih posameznih faz)

Priprava SD OPPN se izvede v postopku priprave prostorskega akta, kot je za OPPN predpisan v ZUreP-3 v 129. členu v povezavi s členi od 119 do 124.

V postopku priprave SD OPPN so predvideni naslednji roki:

- posredovanje strokovne podlage za pripravo OPPN pristojnemu zavodu za ohranjanje narave (v nadaljevanju: ZRSVN) o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja: 30 dni od prejema zaprosila,
- zavod izda mnenje v 30 dneh od prejema zaprosila, mnenje je zavezujoče, po prejemu priprava sklepa o pripravi SD OPPN: junij 2025,
- zaprosilo (opcijsko) nosilec urejanja prostora za izdajo podrobnejših usmeritev, državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri CPVO se zaprosi za izdajo mnenja o obsegu in natančnosti informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo: 30 dni od prejema zaprosila,
- poziv ministrstvu pristojnemu za CPVO, da odloči ali je potrebno izvesti CPVO: 30 dni od prejema poziva,
- posredovanje sklepa o pripravi SD OPPN in mnenja ZRSVN ministrstvu, pristojnemu za prostor, da dodeli identifikacijsko številko v prostorskem informacijskem sistemu: oktober 2025; vpis identifikacijske številke po prejemu le-te,
- javna objava sklepa o pripravi SD OPPN skupaj z mnenjem ZRSVN in mnenjem MOPE (glede CPVO) v prostorskem informacijskem sistemu (objava sklepa o pripravi SD OPPN v uradnem glasilu in na spletni strani občine): po prejemu identifikacijske številke ministrstva,
- priprava osnutka SD OPPN (v času priprave osnutka se vključi zainteresirano javnost): 15 dni po prejetju mnenja glede potrebnosti izvedbe CPVO, mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi SD OPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu,
- objava osnutka SD OPPN v prostorskem informacijskem sistemu (na spletni strani občine),
- poziv nosilec urejanja prostora, da podajo mnenje k objavljenemu gradivu osnutka SD OPPN: 30 dni od prejema poziva,
- dopolnitev osnutka SD OPPN: v roku 15 dni po prejemu mnenj nosilcev urejanja prostora oziroma,
- objava javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka SD OPPN: objava javnega naznanila na krajevno običajen način in v svetovnem spletu najmanj 7 dni pred začetkom javne razgrnitve,
- javna objava dopolnjenega osnutka SD OPPN (na spletni strani občine): 30 dni v času trajanja javne razgrnitve,
- izvedba javne obravnave v času javne razgrnitve: kraj in čas javne obravnave sta določena v javnem naznanilu,
- ob javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka SD OPPN se javnost seznani tudi z morebitnim nasprotjem interesov (nasprotje interesov glede na predpis, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije),
- priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti: 15 dni po zaključku javne razgrnitve,
- obravnava in sprejem stališč do pripomb in predlogov javnosti – (županja sprejme s Sklepom), opcijsko tudi prva obravnava in sprejem dopolnjenega osnutka SD OPPN na občinskem svetu (del gradiva za obravnavo na občinskem svetu je tudi elaborat ekonomike): do 30 dni po zaključku javne razgrnitve,
- javna objava stališč, zavzetih do pripomb in predlogov javnosti, v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način: 7 dni po sprejemu stališč na občinskem svetu,
- priprava predloga SD OPPN (na podlagi sprejetih stališč občinskega sveta do pripomb in predlogov javnosti): 15 dni po sprejemu stališč na občinskem svetu,

- objava predloga SD OPPN (na spletni strani občine),
- poziv nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje k objavljenemu gradivu predloga SD OPPN: 30 dni od prejema poziva (na zahtevo nosilca urejanja prostora se lahko rok podaljša za največ 30 dni),
- priprava predloga SD OPPN, usklajenega s pridobljenimi mnenji: 7 dni po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora,
- objava predloga SD OPPN (usklajenega s pridobljenimi mnenji) v prostorskem informacijskem sistemu (na spletni strani občine).
- obravnava in sprejem predloga SD OPPN na občinskem svetu (del gradiva za obravnavo na občinskem svetu je tudi elaborat ekonomike): do 30 dni po pripravljenem usklajenem predlogu,
- objava odloka v uradnem glasilu: po preteku petnajstdnevnega roka od sprejema predloga na občinskem svetu,
- priprava končnega OPPN: v času do začetka veljavnosti odloka,
- posredovanje končnega OPPN ministrstvu, pristojnemu za prostor - 7 dni po pridobitvi končnega elaborata OPPN.

Zgoraj navedeni roki so okvirni. Zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev udeležencev v postopku se lahko spremenijo.

6.

(nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj)

Nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj:

- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška ul. 20, Maribor – za področje ohranjanja narave,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor – za področje voda,
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, Ljubljana – za področje varstva kulturne dediščine,
- Ministrstvo za infrastrukturo, DRSI, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana – za področje cest,
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor (v vednost za področje varstva kulturne dediščine),
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova 55, Ljubljana – za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom, za področje obrambe,
- Elektro Maribor, Vetrinjska ul. 2, Maribor – za področje oskrbe z električno energijo,
- Mariborski vodovod, Jadranska 24, Maribor – za področje oskrbe z vodo,
- Komunala Odtok d.o.o., Tržaška cesta 39, 2000 Maribor – za področje odvajanja odpadnih voda,
- Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor - za področje umeščanja fiksne telefonije,
- CATV Selnica - Ruše d.o.o., Mariborska cesta 25, 2352 Selnica ob Dravi - za področje umeščanja kabelsko komunikacijskega sistema,
- Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi (za področje občinskih cest in javne razsvetljave),

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

7.

(načrt vključevanja javnosti)

V okviru priprave osnutka SD OPPN se vključuje zainteresirano javnost, usklajujejo se različni interesi v prostoru. Izvede se javno predstavitev osnutka SD OPPN, v sklopu katere ima zainteresirana javnost možnost podati svoje pripombe in predloge pri pripravi osnutka SD OPPN.

Osnutek SD OPPN, dopolnjen glede na pridobljena mnenja k osnutku SD OPPN se javno razgrne. Za javno razgrnitev se pripravi povzetek za javnost. V času javne razgrnitve se izvede javno obravnavo razgrnjenih gradiv. V času javne razgrnitve se javnost tudi seznani z morebitnim nasprotjem interesov.

Stališča do pripomb in predlogov javnosti se javno objavi na spletni strani občine in na krajevno običajen način.

Tekom celotnega postopka se gradiva objavljajo na spletni strani občine, in sicer se na spletni strani občine objavi: Strokovno podlago za pripravo SD OPPN, sklep o pripravi, osnutek SD OPPN in elaborata ekonomike, javno naznanilo o javni razgrnitvi in obravnavi (objava javnega naznanila tudi na krajevno običajen način), stališča do pripomb in predlogov javnosti (objava tudi na krajevno običajen način) in predlog SD OPPN.

Po potrebi (predvsem v odvisnosti od interesa javnosti) se izvede tudi druge oblike vključevanja javnosti.

8.

(seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja)

Naročnik izdelave SD OPPN financira pripravo in izdelavo SD OPPN, stroške objav, geodetski načrt območja urejanja, elaborat ekonomike in program opremljanja zemljišč.

Izdelovalec prostorskega akta mora predati Občini Selnica ob Dravi tri kompletne podpisane izvode sprejetega prostorskega akta (število izvodov za investitorje določa pogodba). Obenem je potrebno celoten prostorski akt s prilogami predati tudi v digitalni obliki, pripravljeni skladno z zahtevami veljavnih predpisov.

9.

(objava sklepa)

Ta sklep se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in na spletnem naslovu Občine Selnica ob Dravi (<http://www.selnica.si>). Sklep začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 350-0004/2025-1

Identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu:

Datum: 15. 10. 2025




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

