

Na osnovi 14., 38., 39. in od 55. do 61. člena člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (U.l. RS, št. 33/2007 in 70/2008) ter na osnovi 7. in 8. člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 19/2007) je Občinski svet Občine Selnica ob Dravi, na svoji 17. redni seji 29. januarja 2007, sprejel

O D L O K
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi«, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 7025.

2. člen
(vsebina odloka)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, v nadaljevanju odlok, določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja in usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi grafični del in priloge.

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen
(ureditveno območje OPPN)

V naselju Selnica ob Dravi se stanovanjske površine razprostirajo v severnem delu naselja in v pasu ob južnem robu središča naselja. Ureditveno območje OPPN pa obsega dve območji posegov v južnem delu in vzhodnem delu naselja (nad glavno cesto GI – 1).

Južno območje, velikosti 8,7 ha, leži na skrajnem južnem robu naselja v pasu med pokopališčem na vzhodu in Dobravsko cesto na zahodu. Južna meja poteka ob obstoječi gramozni cesti, ki jasno ločuje intenzivne nasade od ostalih kmetijskih površin oz. za potjo se šele začenjajo sklenjeni sadovnjaki – obdelane kmetijske površine.

Območje obsega naslednje parcele oziroma njihove dele: 286/2, 286/5, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 287/6, 287/7, 289/1, 289/2, del 289/3, 289/6, 289/7, 290/1, 299/1, 300/1, del 300/5, 300/7, 301/1, 302, 303/2, 308/1, 309/2, 309/4, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 312/1, 313/4, 313/5, 313/6, 313/7, 313/8,

313/9, 313/10, 313/11, 313/12, 313/13, 313/14, 313/15, 315-del, 313/16, 313/17, 316/1, del 316/2, 316/4, del 318, 383/1, vse k.o. Spodnja Selnica.

Vzhodno območje se nahaja na platoju oz. terasi. Razprostira se na vzhodni strani naselja v njegovi »zajedi« med dvema kromoma. Z južne strani je območje omejeno z glavno cesto GI - 1 Maribor – Dravograd, ki je proti vzhodu vkopana oz. niveletno pada, s severne pa z gozdom ter strmo zaraščeno brežino z nepriernim naklonom za kakršenkoli poseg.

Območje je veliko ca. 3,3 ha in obsega naslednje parcele oziroma njihove dele: 343/7, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 346/6, 349, 353/1, 355, del 385/1, 358/2, 358/3, 358/4, 361, vse k.o. Spodnja Selnica.

4. člen

(funkcija ureditvenega območja OPPN)

Južno območje je načrtovano kot stanovanjska cona za naslednje dejavnosti: bivanje in spremljajoče dejavnosti.

Vzhodno območje je načrtovano kot mešano območje za dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu in delovnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje in sicer:

- bivanje
- proizvodne (manjši obrati za drobno gospodarstvo in obrtnike),
- storitvene (dejavnosti javne uprave, zdravstvo in socialno varstvo, druge javne, skupne in osebne storitve razen dejavnosti javne higijene),
- poslovne (finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve)
- trgovske (ne v smislu trgovskega centra),
- gostinske (razen dejavnosti hotelov in podobnih nastanitvenih obratov),
- raziskovalne (raziskovanje in razvoj npr. tehnološki instituti),
- dejavnosti vezane na rekreacijo in kulturo (razen športne dejavnosti).

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE
V PROSTOR

5. člen
(opis prostorske ureditve)

Prostorsko, programsko in oblikovno se ureditev prostora deli na:

- stanovanjsko območje na južnem robu naselja,
- mešano območje severno od glavne ceste.

Kot glavni oz. osrednji vstop v južno območje je načrtovana cesta B, ki bo z novim priključkom navezana na Mariborsko cesto. Ob notranjih dovoznih cestah se načrtuje gradnja 115 eno - ali dvostanovanjskih stavb.

V severnem delu vzhodnega območja je načrtovana gradnja 5 večstanovanjskih objektov, v južnem delu, nad glavno cesto GI-1, pa se načrtuje gradnja 4 poslovnih stavb ter 1 večstanovanjske stavbe na skrajnem vzhodu. Oba pasova sta ločena s cesto C z drevedom ob severni strani.

6. člen
(rušitve objektov)

Odstranijo oziroma prestavijo se objekti na parcelah št. 286/1, 287/4 in 316/2.

7. člen**(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje stavb)**

Legra objektov je določena z gradbeno mejo in linijo ter je razvidna iz grafične priloge.

Fasade proti glavnim cestam (Mariborski cesti, Cestam A, B in C) morajo biti oblikovane kot ulične fasade. Uporabljajo naj se sodobni materiali, fasada mora biti izdelana skladno z okoljevarstvenimi zahtevami in se mora vključiti v okolje.

Prepovedani so nesprejemljivi dodatki na pročeljih (večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemenami).

Vhodi se natančneje določijo v projektni dokumentaciji.

Južno območje**Eno- in dvostanovanjske prostostoječe stavbe**

- etažnost max. K+P+1, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž
- i: 0,1 – 0,4
- strehe bodo enokapne, dvokapne ali ravne
- slemena bodo vzporedna z daljšo stranico
- glavni vhodi in dovozi bodo s strani novih dovoznih cest (razvidno iz grafičnih prilog)
- parkiranje bo organizirano kot je prikazano v grafični prilogi oziroma na lastni parceli

Vrstne hiše oziroma hiše v vrsti - veljajo enaki pogoji kot za individualne stanovanjske stavbe, razen:

- oblikovanje v vrsti je po notnem načrtu
- max. i: 0,6

Vzhodno območje**Večstanovanjske stavbe ob severni brežini:**

- skupno ca. 87 stanovanj
- etažnost max. K+P+3, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž
- širina stavb bo ca. 12m, dolžine so razvidne iz grafičnih prilog
- strehe bodo ravne, lahko se uredi pohodna terasa
- glavni vhodi v stavbe bodo z južne strani
- max. i: 1,0

Večstanovanjska stavba ob cesti Dravograd - Maribor

- ca. 12 stanovanj
- etažnost max. K+P+3, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž
- tlorisni gabarit je razviden iz grafične priloge
- streha bo ravna
- glavni vhod v stavbo bo s severne strani
- max. i: 1,0

Poslovne stavbe:

- etažnost max. P+1, pri etažah so upoštevane standardne višine poslovnih etaž
- stavbe so lahko podkletene, v kletnih etažah so po potrebi garaže, lahko pa so tudi v pritličju stavb
- tlorisni gabariti so razvidni iz grafične priloge
- strehe bodo ravne ali blage enokapnice
- glavni vhodi v stavbe bodo s severne strani

8. člen**(gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov)**

V ureditvenem območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, dovoljena postavitev naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe,
- ograje,
- pomožni infrastrukturni objekti,
- začasni objekti, ki ne zahtevajo novih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo in bistveno ne povečujejo potrebnih kapacitet teh priključkov,
- vadbeni objekti namenjeni športu in rekreaciji na prostem,
- spominska obeležja,
- urbana oprema.

Pomožni objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5m, razen rezervoarja za utekočinjeni naftni plin ali nafto, ki mora biti od meje sosednjih zemljišč oddaljen najmanj toliko, kot to določajo predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline. Če je odmik manjši, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč, v primeru rezervoarja za utekočinjeni naftni plin ali nafto pa tudi montirati ustrezen požarni zid.

Ograje se morajo postaviti na mejo, vendar izven preglednih trikotnikov. Ob javni cesti oziroma če je sosednje zemljišče javna cesta njihov zgornji rob oziroma pozicija ne sme posegati v polje preglednosti, zato se mora pred gradnjo ograje pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.

Objekt javne razsvetljave – imeti mora enotno oblikovane elemente. Pri lociranju drogogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral niveletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitev ograj med javnim in nejavnim svetom.

Ekološke otoke (zbiralnice ločenih frakcij) je treba pokriti z nadstrešnico in ograditi. Velikost ekološkega otoka zagotavlja prostor za postavitev treh zbirnih posod s prostornino 1100l in ima možnost širjenja. Dopustna je ograditev. Pogoji oblikovanja se določijo v projektni dokumentaciji.

Spominska obeležja morajo biti locirana tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Od meje sosednjih zemljišč morajo biti oddaljeni najmanj 1,5m. Če je odmik manjši, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč

Postavitve urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Od meje sosednjih zemljišč morajo biti oddaljeni najmanj 0,5m. Če je odmik manjši, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno soglasje lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljišč oziroma upravljavca javne ceste, če je sosednje zemljišče javna cesta.

9. člen**(pogoji za urejanje odprtih površin)**

Odprte in zelene površine na gradbenih parcelah objektov bodo prilagojene namembnosti objektov in potrebnim funkcionalnim površinam ter potrebam prebivalcev.

Minimalni delež zelenih površin okrog večstanovanjskih stavb je 25 %, okrog poslovnih pa 15%.

Predvidena so otroška igrišča ob večstanovanjskih stavbah, in sicer minimalno 10m² otroškega igrišča/stanovanje opremljenega za starostno skupino do 6 let ter z manjšo parkovno površino namenjeno rekreaciji in počivanju.

Ob severnem robu ceste bo urejen drevored. Predvidi se zasa-

ditev z javorji z okroglo krošnjo.

Načrtovana je postavitev ekoloških otokov, ki bodo pokriti z nadstrešnico (enostavni objekt) ter močno ozelenjeni.

Urejene bodo tudi vhodne in dovodne ploščadi.

V vzhodnem območju se štiti pas proti severu, kjer je mogoča kasnejša cestna povezava.

IV. ZASNOVE PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Zasnova projektних rešitev prometne infrastrukture

10. člen

Obravnavani OPPN obsega dve ureditveni območji, ki ležita južno in severovzhodno v zaledju Mariborske ceste (G1-1, odsek 0245 Ruta-Maribor). Glede na lego v prostoru območji med seboj nista direktno povezani. Območji se razlikujeta tudi glede na strukturo predvidenega prometa, ki je pogojena s predvideno gradnjo. V južnem območju je predvidena gradnja eno in dvo-stanovanjskih stavb. V vzhodnem območju, ki leži severno od glavne ceste je predvidena gradnja večstanovanjskih stavb ter poslovnih stavb.

Za neimenovane obstoječe ceste in predvidene nove ceste so uporabljena delovna imena: cesta A, cesta B, cesta C.

11. člen

(cestno omrežje jug)

Urediti je treba osnovno prometno navezavo, ki je sestavljena iz dveh rekonstruiranih cest (Dobravska cesta in cesta A) in ene novogradnje (cesta B). Na osnovno prometno navezavo so prometno podrejeno navezane dostopne ceste do obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov.

Dobravska cesta se z obstoječim priključkom, ki leži na zahodu zunaj območja OPPN navezuje na Mariborsko cesto (G1-1/0245). Rekonstrukcija Dobravske ceste (JP 863270) obsega razširitev obstoječega 3.0m širokega asfaltnege vozišča v dvosmerno dvopasovno vozišče širine 5.5m z 2.0m širokim pločnikom ob vzhodnem robu in 0.5m široko bankino ob zahodnem robu. Za ureditev predvidenega profila ceste je treba kanalizirati obstoječi odprti jarek.

Cesta A je obstoječa neimenovana gramozna cesta na jugu. Rekonstrukcija obsega ureditev dvosmernega dvopasovnega vozišča širine 5.5m z 2.0m širokim pločnikom ob severnem robu, in delno vzdolžnim parkiranjem širine 2.5m ter 0.5m široko bankino ob južnem robu vozišča.

Rekonstruirati je treba tudi križišče Dobravske ceste in ceste A tako, da bo možno cesto A podaljšati proti zahodu in omogočiti prometno navezavo območij, ki so predvidena za pozidavo v kasnejših fazah.

Izgraditi je treba cesto B. Navezati jo je treba na Mariborsko cesto skladno s projektom Ureditvev hodnikov za pešce na G1-1/0245 Ruta-Maribor v naselju Selnica ob Dravi, od km 9+780 do km 10+140 – varianta s 4-krakim križiščem (št.proj.: 7280/302, maj 2008).

Cesta B bo dvosmerna dvopasovna cesta s širino vozišča 6.0m in 2.0m širokim obojestranskim pločnikom. Križišče ceste B in ceste A, kjer je zaradi logike prometnih tokov predvidena prednost v ovinek, je treba oblikovati skladno s pogoji prevoznosti

merodajnega vozila.

Notranje cestno omrežje območja jug je sestavljeno iz dostopnih cest, ki morajo zagotavljati dovolj stanovanjcev ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih objektov. Dostopne ceste so dvosmerne skupne prometne površine za motorni promet, pešce in kolesarje. Skupne prometne površine morajo biti široke 5,0m in morajo skupaj s 5.5metrskimi priključnimi radiji zagotavljati prevoznost za intervencijska in dostavna vozila v območju navezav na ceste višje kategorije, v območju križišč notranjega cestnega omrežja in v krivinah.

V vseh križiščih in priključkih podrejenih dostopnih cest na Dobravsko cesto, cesto A in cesto B je treba zagotoviti preglednost za dovoljeno hitrost 50km/h. Določiti je treba pregledne trikotnike na območju katerih ne sme biti ovir, ki bi preprečevale preglednost.

12. člen

(cestno omrežje vzhod)

Izgraditi je treba cesto C, ki zagotavlja prometno navezavo območja vzhod. Cesta C bo navezana na Mariborsko cesto (G1-1/0245) posredno preko sosednjega območja »TUŠ«. V priključkih ceste C na uvozni priključek in izvozni priključek »TUŠ« je skladno s predvidenim prometnim režimom treba zagotoviti potrebno preglednost in prevoznost za merodajna vozila.

Cesta C bo dvosmerna dvopasovna cesta s širino vozišča 6.0m, pravokotnim obvoziščnim parkiranjem širine 5.0m in 2.0m širokim pločnikom, ki na južni strani prehaja v ploščadi pred poslovnimi objekti. Vozišče ceste C se na vzhodu slepo zaključuje z obračališčem, ki je sočasno dovoz do ekološkega otoka. Pločnik ob vozišču ceste C preide v stopnišče, ki povezuje območje vzhod z nižjeležečim obstoječim križiščem Mariborske in Ruške ceste.

13. člen

(parkiranje)

Območje jug

Parkiranje za osebna vozila stanovalcev je treba urediti na lastni parceli. Garaže oziroma objekti v katerih so garaže morajo biti odmaknjeni od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin minimalno toliko, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju v garažo, ki je 6.5m.

Parkirna mesta za obiskovalce so predvidena kot obvoziščna parkirišča ob cesti A.

Območje vzhod

Parkirišča za osebna vozila so predvidena na parkirnih ploščadih, kot obvoziščna parkirišča in parkirišča v objektih.

Skupna določila za območje jug in vzhod

Potrebno število parkirnih mest je treba določiti v projektni dokumentaciji skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah ali delih stavb.

Kadar je pri dovozih v garažo treba premostiti višinsko razliko med nulto koto garaže in robom vozišča oziroma skupne prometne površine z dovozno rampo, nagib le te ne sme presegati 10% pri nepokritih rampah oziroma 15% pri pokritih rampah.

14. člen

(promet pešcev in kolesarjev)

Promet pešcev je speljan po pločnikih ob Dobravski cesti, ce-

sti A, cesti B in cesti C. Na teh cestah kolesarji vozijo po voziščih. Pešci in kolesarji uporabljajo tudi vse skupne prometne površine za motorni in nemotorni promet. Pred večstanovanjskimi in poslovnimi stavbami je treba urediti odstavnna mesta za kolesa. Njihovo število se določi skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah. Zaradi velike višinske razlike je samo pešcem namenjeno stopnišče, ki povezuje območje vzhod z nižjeležečim obstoječim križiščem Mariborske in Ruške ceste.

15. člen

(intervencijski in dostavni promet)

Vse predvidene in rekonstruirane ceste, križišča in priključki morajo zagotavljati prevoznost merodajnega vozila, ki ga je treba izbrati skladno s predvidenimi dejavnostmi in glede na prognoziranje strukturo prometa ter deležem posameznih vrst vozil. Pri tem je treba upoštevati tudi pogoje za dovozne poti za gasilska vozila skladno s SIST DIN 14090 - površine za gasilce ob zgradbah.

16. člen

(javni potniški promet)

Območji jug in vzhod sta navezani na omrežje javnega avtobusnega potniškega prometa preko obstoječih postajališč na Mariborski cesti.

Pogoji za komunalno in energetska urejanje

17. člen

(skupne določbe)

Za načrtovano energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja zvez je treba naročiti projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja te infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upoštevati je treba predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 0.5 m in minimalni vertikalni odmik je 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

18. člen

(vodooskrba)

Na obravnavanem območju potekajo obstoječi vodovodni cevovodi neustrezne dimenzije in kvalitete. Za ureditev oskrbe območja so v teku realizacije programov razvoja.

- V dovoznih cestah je v skladu z določili podlag, za potrebe vodooskrbe območja OPPN nujno zgraditi ustrezne vodovodne cevovode v krožni navezavi na obstoječe in obnovljeno omrežje po programih, ki so v realizaciji (Mariborska cesta) ter predvidenih odcepov po programih, ki so v teku.
- Severno od Mariborske ceste je na jugu območja obdelave v realizaciji izgradnja obnove LŽ DN 80 magistralnega vodovodnega cevovoda Selnica – Maribor (Jelovec) v kvaliteto in dimenzijo LŽ DN 150. Za oskrbo predmetnega območja OPPN, je potrebno predhodno obnoviti cevovod LŽ DN 80 v Mariborski cesti. Šele realizacija zamenjave cevovoda LŽ DN 80, ob ustrezni izgradnji novih zankastih cevovodov predmetnega programa OPPN, zagotavlja požarno varnost na tem območju.

- Južno od Mariborske ceste je v skrajni južni cesti območja predvidena izgradnja tranzitnega regionalnega vodovodnega cevovoda LŽ DN 700, Selnica – Ruše – Maribor (obdelano v sprejetem OPPN za črpališče na Selniški dobravi z regionalnim cevovodom v občini Selnica, Ruše, MOM; URBIS (sprejet jan. 2008). Traso, dimenzije in navezave predvidenega primarnega cevovoda v predvideni cesti južno, je potrebno uskladiti s potrebami predvidene zazidave v prostoru ter realizacijo predmetnega programa izgradnje regionalnega cevovoda.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti nadzemni, postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

19. člen

(odvajanje odpadnih voda)

Treba je predvideti je ločen sistem odvajanja meteornih in komunalnih odpadnih voda.

Glede na to, da ima investitor v programu predstavitev lokacije oz. novogradnjo Čistilne naprave na drugi – nadomestni lokaciji, je treba sanitarno kanalizacijo zasnovati tako, da bo ustrezala novemu konceptu odvajanja odpadnih voda v obravnavanih delih Občine.

Kanalizacija mora biti grajena po veljavnih predpisih in standardu SIST EN 1610. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti.

Odvajanje čistih padavinskih voda iz strešin je potrebno urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo v meteorno kanalizacijo in nato v ponikovalnice, oz potok (severni del).

20. člen

(elektroskrba)

Pred začetkom predvidene gradnje je treba prestaviti oz. kablariti:

- 20 kV daljnovod odcep Šturm 2 d - 001
- 20 kV daljnovo odcep Zg. Selnica 1d – 007
- 20 kV daljnovod odcep ZG. Selnica 3d – 378 in
- 20 kV daljnovod Ožbalt – Šturm 2 d – 693

Za potrebe napajanja predvidene pretežno stanovanjske zazidave z električno energijo bo treba:

Območje A:

- zgraditi novo TP ustreznega tipa in moči
- vključiti novo TP v 20 kV omrežje
- zgraditi novi nizkonapetostni razvod,

Območje B:

- zgraditi novo TP Zg. Selnica 6 TUŠ,
- vključiti novo TP v 20 kV omrežje

Za osvetlitev območja bo potrebno zgraditi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz obstoječe transformatorske postaje.

21. člen
(telekomunikacije in CATV)

Ob severnem robu območja v prometnici potekata TK in CATV kabel.

Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar bo treba dograditi oz. prestaviti TK kabelsko omrežje pod pogoji upravljavca in naročiti projekt.

V sklopu načrtovanega telekomunikacijskega omrežja je potrebno predvideti in dograditi KRS omrežje. Zagotavljanje KRS signalov preko KRS omrežja bo možno z izgradnjo priključkov na kabelsko KRS omrežje.

22. člen
(plinovod)

Z »OPPN za črpališče na Selniški dobravi z regionalnim cevovodom v Občini Selnica ob Dravi, Občini Ruše in Mestni Občini Maribor (MUV 35/07)« v južni cesti ob obravnavanem območju je predviden magistralni plinovod do 16 barov. Treba je upoštevati varovalni pas plinovoda, ki znaša 30m (2×15m).

Na obravnavanem območju ni nizkotlačnega plinovodnega omrežja. Možno je predvideti ogrevanje iz skupnega rezervoarja na utekočinjen naftni plin (UNP) za več objektov skupaj. V tem primeru mora biti plinovodna instalacija oz. sistem oskrbe z UNP izveden v skladu z veljavnimi predpisi in dimenzionirana tako, da bo možna morebitna kasnejša priključitev na plinovodno omrežje za zemeljski plin, ko bo na tem območju zgrajeno.

23. člen
(ogrevanje)

Treba je predvideti ogrevanje na ekološko primerna goriva: ekstra lahko kurilno olje, utekočinjen naftni plin, zemeljski plin... Rezervoarji za utekočinjen naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

**V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA,
OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE
DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH
DOBRIN**

24. člen
(vpliv na okolje)

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

25. člen
(varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacij, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa. Gradnja naj poteka v dnevnem času, v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del.

Gradbišče lahko le v dnevnem času med 7.00 in 19.00 uro.

26. člen
(varstvo pred onesnaženjem zraka)

V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih in rušilnih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

Potrebno je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred onesnaženjem zraka.

27. člen
(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Z njimi je treba ravnati v skladu z določili Uredbe o emisijah snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža podtalnice;
- Na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi je treba zaščititi pred možnostjo izliva v tla;
- Oskrba delovnih strojev se mora vršiti na ustrezno utrjenih površinah. Gorivo je dovoljeno dovažati le v originalni embalaži. Na gradbišču mora biti na voljo ustrezna oprema in sredstva za takojšen poseg v primeru nesreče. V primeru razlitja tekočin je treba onesnaženo zemljinjo odstraniti in ravnati z njo kot z nevarnim odpadkom.

28. člen
(varovanje tal)

Med gradnjo je treba:

- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala iz izkopa gradbenih jam za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo). To še posebno velja za primer nezgode z razlitjem ali razsutjem nevarnih snovi;
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa uporabljati tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo.

Po končani gradnji je treba odstraniti pomožne objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter primerno urediti površine.

29. člen (odpadki)

Zaradi varovanja okolja in higiensko estetskih pogojev je zagotovljeno deponiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim Odlokom o ravnanju z odpadki na območju občine Selnica ob Dravi.

Kosovne odpadke bo potrebno zbirati v kontejnerih na za to določenih lokacijah. Predvideni so trije ekološki otoki, eden v vzhodnem območju ter dva v južnem.

30. člen (kulturna dediščina)

Znotraj območja OPPN se nahaja enota kulturne dediščine Selnica ob Dravi – Frasovo znamenje (EŠD 19618). Pri posegih na parc. št. 309/4 k.o. Spodnja Selnica mora znamenje ostati. Lociranje in izvedba prometne ureditve, komunalne, energetske in druge infrastrukture se morata ustrezno odmakniti od kapelice, da ne pride do poškodb.

Večji del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno arheološko pregledane. Zato je v skladu z načrtom Zavoda za varstvo kulturne dediščine pred izvedbo posegov v prostor potrebno opraviti predhodne arheološke raziskave, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje določijo ukrepi varstva ali dediščina pred posegi nadzorovano odstrani. Predhodne arheološke raziskave obsegajo na območju, ki ni registrirano arheološko najdišče, predvsem:

- izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav na obravnavanem območju, na osnovi katerih so lahko naknadno določeni in posredovani natančnejši pogoji za varstvo
- izvedbo zaščitnih izkopavanj arheoloških najdišč, vključno z vsemi poizkopavalnimi postopki,
- v primeru odkritja najdb izjemnega pomena se lahko zahteva sprememba izvedbenega projekta in prezentacijo ostalin na mestu odkritja (in situ),
- stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli na celotnem obravnavanem območju.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

31. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotoviti je treba:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoje za odmike med stavbami se izdajajo na podlagi slovenski ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da

je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

- v hidrantnem omrežju zadostno količino vode za gašenje požarov (če v stavbi s prostornino do 3000m³ ni vgrajen sprinklerski sistem, je potrebna količina pretoka vode za en požar 10 l/s, v stavbi s prostornino od 5000m³ do 20.000m³, če v stavbi ni vgrajen sprinklerski sistem, potrebna količina vode za en požar 20 l/s).
- dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN,
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.
- ojačitev prve plošče stavbe.

VII. ETAPNOST

32. člen (etapnost)

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Etapnost se podrobneje prouči in določi v projektni dokumentaciji.

V primeru etapne izgradnje dostopnih cest je za vsako etapo treba zagotoviti možnost obračanja vozil (ali na območju neograjenih dovozov na privatne parcele ali z ureditvijo začasnih obračališč).

VIII. ODPSTOPANJA

33. člen (odstopanja glede novogradenj in odprtih površin)

Znotraj določenih gradbenih mej je mogoče spremeniti lokacijo - lego, velikost in obliko tlorisa stavbe. Dovoljeno je povečanje velikosti objektov do dovoljenega max. i, v kolikor so zagotovljene minimalne zelene, otroške ter manipulativne površine in parkirna mesta.

V kolikor se v okviru gradbenih mej spremeni lokacija, oblika ali velikost objektov, je potrebno upoštevati prometno-tehnične, požarnovarnostne in sanitarno tehnične-predpise ter za prostostoječe eno- in dvostanovanjske stavbe odmik vsaj 4m ali manj s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele (v tem primeru mora investitor novega objekta ustrezno urediti odtoke s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale vplive na parcelo ali objekt mejaša).

Možni so konzolni previsi in nadstreški do maksimalno 3 m izven gradbene meje, nad dostavnimi potmi so dopustni konzolni previsi in nadstreški šele na višini 4,5 m, računano od nulte točke dostavne poti.

V primeru spremembe zazidalne situacije je mogoče posamezne dovoze in priključke na javno gospodarsko infrastrukturo določene v grafičnem delu tega prostorskega načrta ukiniti oziroma njihove lokacije prilagoditi zazidavi.

Ne glede na določila prejšnjih členov tega odloka in določene urbanistične pogoje v grafičnem delu tega prostorskega načrta, so enostavni in nezahtevni objekti lahko postavljeni izven določenih gradbenih mej.

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z nave-

denimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

V projektni dokumentaciji je dopustno proste nezazidane površine okoli stavb, prikazanih v tem OPPN, urediti z enakimi elementi tudi drugače, vendar v skladu z veljavnimi predpisi.

34. člen

(glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem prostorskim aktom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

Tehnični elementi za zakoličenje parcel se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka. Možno je združevanje in razdruževanje parcel.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

35. člen

V novem prostorskem izvedbenem aktu, ki bo urejal predmetno območje po prenehanju veljavnosti tega OPPN, naj se upoštevajo naslednje usmeritve:

- investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah;
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, opredeljenih v tem odloku;
- dovoljeno je združevanje in razdruževanje stanovanj v stavbah, pri čemer je treba zagotoviti predpisano število parkirnih mest za vsako stanovanje v stavbi,
- dovoljeno je združevanje in razdruževanje gradbenih parcel.

X. KONČNE DOLOČBE

36. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti OPPN)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Selnica ob Dravi (MUV št. 7/03, 21/03 in 31/05), Odloka o ureditvenem načrtu naselja Selnica ob Dravi (MUV št. 14/88, 5/02, prečiščeno besedilo 12/02 ter spremembe 30/07) ter Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za črpališče na Selni-

ški dobravi z regionalnim cevovodom v Občini Selnica ob Dravi, občini Ruše in Mestni občini Maribor (MUV št. 35/2007) za območje obdelave tega OPPN.

37. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na sedežu na sedežu Občine Selnica ob Dravi.

38. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osem dni po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 350-18/2007
Datum: 29. januar 2009

Župan Občine Selnica ob Dravi
Jurij Lep, univ. dipl. inž., s. r.