

Naloga:

**Strokovne podlage za EUP SV-6 v Občini Šentilj**

Naročnika:

Občina Šentilj

Izdellovalec:

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

Odgovorna prostorska  
načrtovalka:



dr. Andreja KUŽMANIČ, univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS 0877 PA PPN

Sodelavci:

Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.  
Gašper Žemva, mag. inž. arh.  
Žan Plevnik, mag. inž. arh. urb.  
Aljaž Levstik, mag. inž. grad.  
Sanja Božić, dipl. inž. prom.  
Vlado NOVAK, grad. teh.

Številka naloge:

**23019**

Št. pogodbe:

**37/2023**

Datum izdelave:

**september 2023**

Direktor:  
Dr. techn. (Republika Avstrija), Andrej ŽIŽEK, univ. dipl. inž. arh.





## A. TEKSTUALNI DEL

### KAZALO VSEBINE

UVOD	1
1. Območje urejanja	2
2. Izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta	5
3. Prikaz stanja prostora	10
4. Utemeljitev in obrazložitev načrtovane prostorske ureditve	17
4.1. Namembnost posegov in osnovni koncept pozidave	17
4.2. Variantne rešitve	17
4.2.1. Varianta 1	18
4.2.2. Varianta 2	20
4.2.3. Varianta 3	22
4.3. Opis prostorske ureditve	23
4.4. Enostanovanjske stavbe	24
4.5. Večstanovanjski stavbi	25
4.6. Stabilnostni pogoji gradnje	26
4.7. Geotehnični pogoji gradnje	26
4.8. Gospodarska javna infrastruktura	27
4.8.1. Prometne površine	27
4.8.2. Druga gospodarska javna infrastruktura	28
5. Urbanistični pogoji	32
5.1. Splošno	32
5.2. Umeščanje objektov	32
5.3. Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro	35
5.4. Etapnost	37
6. Strokovne podlage, na katerih temelji predlagana rešitev prostorske ureditve	38

### B. GRAFIČNI DEL

št.	naslov karte	merilo
1	Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu občinskemu prostorskemu načrtu s prikazom meje obravnavanega območja	1 : 5.000
2	Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem	1 : 2.000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1 : 5.000
4/1	Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – varianta 1	1 : 2.000
4/2	Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – varianta 2	1 : 2.000
4/3	Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – varianta 3	1 : 2.000
5	Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – za pPIP	1 : 2.000
6	Prikaz poteka omrežij ter načina priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	1 : 2.000
7	Načrt parcelacije	1 : 2.000



## A. TEKSTUALNI DEL



## UVOD

V letu 2017 je Občina Šentilj sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (Medobčinski uradni vestnik, št. 21/17; v nadaljevanju OPN). Z njim je, med drugim, določila tudi enote urejanja prostora in območja, za katera je treba izdelati in sprejeti občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN).

Obravnavano območje je v OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) SV-6, za katero je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt – OPPNp, za katerega so podane usmeritve v 118. členu odloka o OPN.

Pravna podlaga, ki določa vsebino in postopek priprave OPPN, je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE, v nadaljevanju ZUreP-3) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). V navedenih predpisih je določeno, da se prostorski akti pripravljajo na podlagi strokovnih proučitev naravnih in ustvarjenih danosti prostora, na podlagi pravnih usmeritev za prostorsko načrtovanje in z oblikovanjem optimalnih strokovnih rešitev za načrtovane prostorske ureditve.

Strokovna podlaga (v nadaljevanju: SP) obsega izdelavo idejnih zasnov urbanistične rešitve območja. Zaključek naloge bo podal usmeritve za podrobnejše prostorsko načrtovanje v okviru priprave prostorskega akta z OPPN ali OPN kot posebnih prostorskih izvedbenih pogojev.

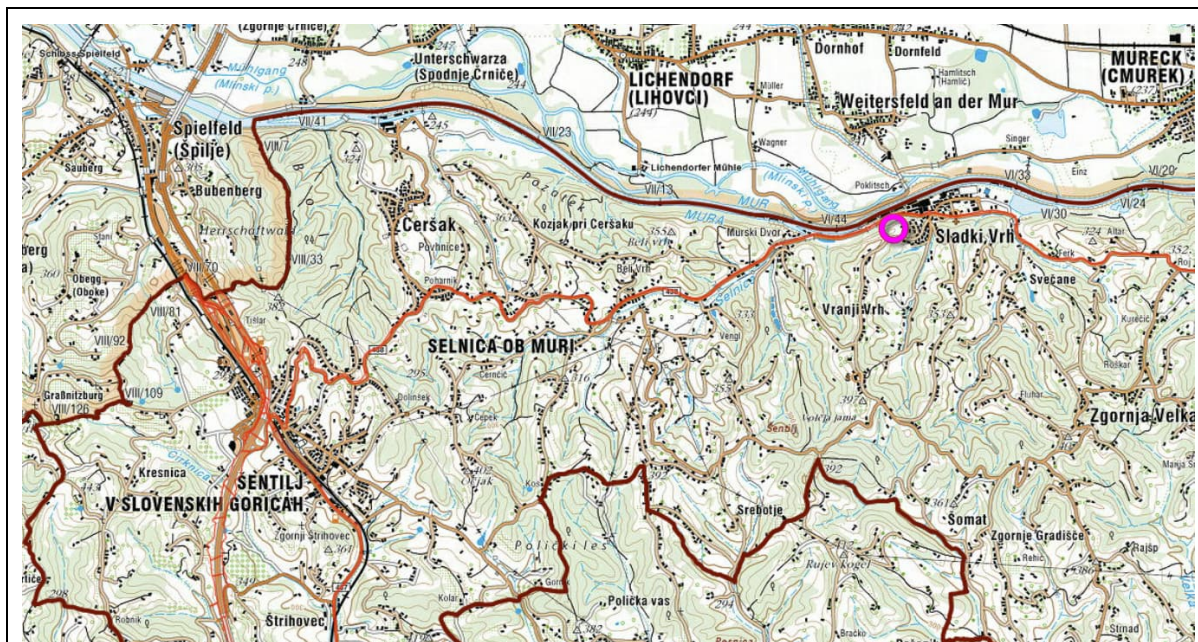
Ker je območje izjemno prostorsko razgibano in geološko zahtevno, je načrtovana gradnja na jugozahodnem in severovzhodnem delu območja EUP SV-6. V osrednjem strmem in južno izpostavljenem območju je predlagana umestitev sončne elektrarne.

Načrtovana je gradnja največ dveh večstanovanjskih stavb z največ 8 stanovanji na stavbo in največ 6 enostanovanjskih stavb. Stavbe se preko dovoznih cest priključujejo na obstoječe kategorizirano omrežje občinskih javnih cest.



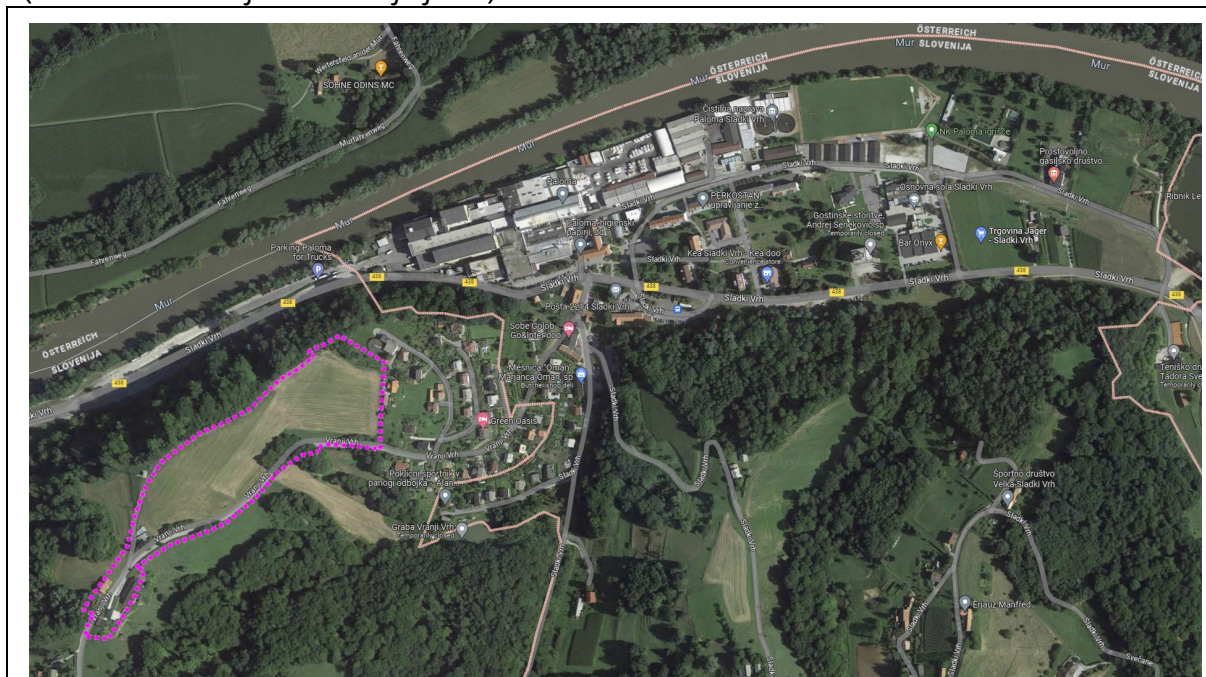
## 1. OBMOČJE UREJANJA

Območje obravnave leži na jugozahodnem robu naselja Sladki Vrh v Občini Šentilj, južno od regionalne ceste R2-437 Šentilj–Trate–Gornja Radgona.



Slika 1: Lega območja urejanja (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/?a=sentilj>, vpogled sept. 2023)

Območje meji na južni strani na kategorizirano občinsko cesto - lokalno cesto LC 392031 (Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama).



Slika 2: Lega območja na jugozahodnem robu naselja Sladki Vrh (vir: [Google](https://www.google.com/maps), Map data © 2023)



Območje je velikosti približno 3,7 ha in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 6\*, 7\*, 8\*, 26/1, 26/3, 26/4, 26/44, 27/3, 27/8, 30/1, 31/7, 34/2, 34/4, 35/1, 811/6 in 817/1, vse k.o. Sladki Vrh (566), ki ležijo na območju EUP SV-6.



*Slika 3: Pogled s severovzhodne strani proti južnemu delu območja (vir: ZUM, sept. 2023)*



*Slika 4: Pogled z lokalne ceste proti severovzhodnemu delu območja (vir: ZUM, sept. 2023)*



*Slika 5: Obstoječa kmetija na južnem delu območja (vir: ZUM, sept. 2023)*





*Slika 6: Pomožni kmetijski objekt na jugozahodnem vogalu območja (vir: ZUM, sept. 2023)*



*Slika 7: Pogled s severozahodnega dela območja proti jugu (vir: ZUM, sept. 2023)*



*Slika 8: Pogled s severne strani proti vzhodnemu delu območja (vir: ZUM, avg. 2023)*



## 2. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora in določanje možnosti ter načina posegov v prostor je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17, 19/19 – popravek in obv. razlaga; v nadaljevanju: OPN).

Območje se nahaja v enoti urejanja prostora SV-6. Na območju je določena podrobnejša namenska raba prostora in sicer stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS) ter površine cest (PC).

V 118. členu odloka o OPN pa so podane usmeritve za območja urejanja z OPPNp. V njemu je določeno, da pri pripravi OPPN-jev za posamezne EUP se kot izhodišče upoštevajo z odlokom opredeljeni PIP oz. usmeritve, ki pa se v aktu podrobneje določijo.

EUP	PNRP	usmeritve
SV-6	SS, PC	<p>Stavbe: v vzhodnem delu lahko večstanovanjske stavbe z max 8 stanovanji, ostalo prostostoječe individualne ali vrstne.</p> <p>Kleti dopustne na podlagi geomehanskega mnenja.</p> <p>Na območju se uredi manjša javna površina (trg) ob katerem se lahko locirajo objekti za vsakodnevno oskrbo, storitvene ali poslovne dejavnosti, obvezna je ureditev otroškega igrišča</p> <p>Etažnost: P+1 ali P+M (ind.), P+1+M (večstan.)</p> <p>Oblikovanje: enako za vse objekte na območju oz. večstanovanjske stavbe se lahko drugače oblikujejo kot individualne</p> <p>Promet: Ob glavni cesti se izvede zasaditev, pločnik in kolesarska steza.</p>

Iz grafičnega dela OPN, iz karte št. 5 »Prikaz območij enot urejanja prostora, prostorskih izvedbenih pogojev in drugih regulacijskih elementov« izhaja, da je na območju obvezna izdelava geomehanskega poročila: Prav tako iz karte izhaja, da je na območju dopustno različno oblikovanje (RO), saj ni označeno avtohtono oblikovanje. Na območju je dopustna gradnja različnih topologij stanovanjskih stavb. Ob južnem dobu je ob lokalni cesti predvidena ureditev drevoreda. Na območju je III. stopnja varstva pred hrupom (SVPH).





V nadaljevanju so povzeta določila iz OPN, ki se nanašajo na eno in dvostanovanjske ter večstanovanjske stavbe, in sicer EP: eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe in VB: manjše bloke:

- eno in dvostanovanjske stavbe z oznako E:

- Prav tako je v 5. členu opredeljena klet, oz. pogoji za njeno izvedbo: Klet je ena ali več etaž pod pritličjem. Na parceli namenjeni gradnji z naklonom 10% ali več je lahko na eni strani klet v celoti izven nivoja raščenege terena, na bočnih straneh – fasadah različno vkopana, na nasprotni strani pa do 1,40 m pod pritličjem;



- V skladu s 64. členom (območja urejanja s predvidenimi OPPN) se OPPN lahko izdela tudi za manjšo zaključeno celoto na osnovi predhodno izdelane strokovne podlage za določeno celo območje urejanja z OPPN;
- V 67. členu (tipologija stanovanjskih stavb) je navedeno, da so na karti št. 5 izvedbenega dela OPN prikazana samo območja z dopustnimi različnimi tipologijami stanovanjskih stavb. Za EUP SV-6 so dopustne različnimi tipologijami stanovanjskih stavb. Za predmetno območje je dopustna gradnja stanovanjskih stavb različnih tipologij. Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb in pripadajočih gradbenih parcel na različnih površinah PNRP za EP in VB (za RO):

stavbe	višina max.	FZ max	DZP min %	velikost gradbene parcele m <sup>2</sup>
EP	P+1+M oz. 10 m ali P+1+T oz. 9 m	0,5	25	400 - 1000
VB	P+3+M oz. 17 m ali P+3+T oz. 16 m	0,7	30	

- V 68. členu (lega objektov) je določeno, da 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) v primerih, ko niso določene regulacijske črte in odlok v drugih členih ne določa drugače, oddaljene od meje sosednjih zemljišč najmanj 4,00 m, enostavni in nezahtevni objekti pa najmanj 2,00 m. Odmiki dopustnih stavb višjih od 10 m so enaki polovici njihove višine;
- V 69. členu je za velikosti objektov določeno:
  - na karti št. 5 so prikazana stavbna zemljišča, kjer je določeno oblikovanje objektov po avtohtonih vzorcih. Izven teh območij je dopustno različno oblikovanje objektov. Za EUP SV-6 v karti ni določeno avtohtono oblikovanje, torej je dopustno različno oblikovanje stavb;
  - tlorisni gabariti: tlorisi so lahko različnih oblik oz. različno sestavljeni;
  - višinski gabariti: v višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30% površine etaže pod streho. Polne neprosojne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb. Kleti so dopustne pri vseh objektih v skladu z ostalimi določili odloka. Na raščenem terenu z naklonom do 10% je v primerih etažnosti i P+1+M in P+1+T za EP in P+3+M za VB nulta kota pritličja max 0,40 m iz nivoja raščenega terena. Vkopane uvozne rampe v kletne prostora v širini do 6 m pri EP in do 8 m pri VB se ne upoštevajo pri dopustni višini objekta. Dopustna je izvedba medetažnih stavb v okviru določenih maksimalnih višin za posamezno vrsto stavb. Kot izjeme so višji gabariti (max za 3 m) od določenih za stanovanjske stavbe in stavbe družbene infrastrukture ob upoštevanju drugih pogojev odloka dopustni ob obstoječih in na novo vzpostavljenih javnih površinah (trg, ploščad v velikosti nad 200 m<sup>2</sup>) ter v križiščih regionalnih in lokalnih cest z drugimi kategoriziranimi prometnimi površinami na območjih SS, SK in CU;
- V 71. členu je določeno, da so v grafičnem delu izvedbenega dela akta na karti št. 5 prikazana stavbna zemljišča, kjer je določeno oblikovanje objektov po avtohtonih vzorcih. Izven teh območij je dopustno različno oblikovanje objektov. Za območje EUP



SV-6 avtohtono oblikovanje ni opredeljeno, torej veljajo določila za različno oblikovanje stavb:

- strehe so lahko ravne, enokapne, z blagim naklonom, dvokapne, večkapne, polkrožne, z različnimi nakloni, ipd.. Pri EP so šotoraste strehe z maksimalno višino 4 m dopustne le neposredno nad pritlično etažo. Kritina je iz različnih materialov in barv. Dopustne so različne odprtine za okna, vrata ipd;
- fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do ¼ površine posamezne fasade. Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo itd...);
- V 72. členu (parcelacija) je določeno da je del potreb nestanovanjskega in večstanovanjskega objekta (parkiranje, otroško igrišče ipd.) dopustno zagotavljati na drugem stavbnem zemljišču v soglasju z njegovim lastnikom ali upravljavcem;
- V 74. členu (nezahtevni in enostavni objekti) je določeno da je na gradbeni parceli za en stanovanjski objekt za eno bivalno enoto možna postavitve le enega nezahtevnega in enostavnega objekta posamezne vrste. Ti se lahko postavijo ne glede, če že stoji stanovanjski ali drugi objekt in imajo lahko tudi samostojne priključke na GJL.

Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov je dopustna tudi kot nadomestna gradnja, definirana s tem odlokom. Nadomestni objekt se lahko brez soglasja sosedu gradi z enakimi ali večjimi odmiki od meje sosednjega zemljišča, z enako namembnostjo, s povečano tlorisno površino za največ 25%, z največ enako etažnostjo in pod pogojem, da se ne poslabšujejo vplivi na sosednje zemljišče.

Na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe se lahko za vsako stanovanjsko enoto zgradi največ po en dopusten nezahtevni ali enostavni objekt iste vrste in skupaj največ toliko, da je dosežena meja faktorja pozidanosti;

- Odmiki:

- Škarpe in oporni zidovi se lahko gradijo do meje sosednjega zemljišča, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča se jih lahko postavi na parcelno mejo;
- Med sosedske ograje se lahko postavljajo do meje zemljiških parcel ali na mejo s soglasjem lastnikov sosednjega zemljišča;
- Pomožni komunalni objekti in priključki na objekte GJL se lahko gradijo ob parcelni meji;
- Protihrupne ograje, palisade, lovilne mreže in prosto viseče mreže morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljene najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši oziroma se jih lahko postavi na posestno mejo;
- Nadkrita čakalnica na avtobusnem ali taksi postajališču, javna kolesarnica, objekti za oglaševanje, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kioski oziroma tipski zabojnik, konfini in drugi elementi urbane opreme morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši oziroma se jih lahko postavi na parcelno mejo;
- Strehe enostavnih in nezahtevnih objektov izvedenih tik ob obstoječi osnovni stavbi morajo imeti streho ravno ali z enakim naklonom kot streha osnovne stavbe. Smer slemena (eno ali dvokapne strehe) je lahko različna. Prostostoječi objekti na območjih



- z dopustnim različnim oblikovanjem se lahko oblikujejo različno in iz različnih materialov;
- Posebni pogoji za posamezne nezahtevne in enostavne objekte:
    - Bazen, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto morajo biti v primeru postavitve na ulično stran objekta vizualno zakriti;
    - Ograje: dopustna podzidava: max 0,8 m. V soglasju s sosedom ali NUP je lahko ograja v celoti zidana. Ograje so lahko zidane (kot stena) do dopustne višine na vsaki strani ob vseh in dovozih v dolžini 2 m. Na območju z določenim avtohtonim oblikovanjem so dopustne ograje iz lesa, opeke, kamna in kovane kovine. Vstopna in uvozna vrata se odpirajo proti gradbeni parceli. V križiščih se ograja prilagaja trikotniku preglednosti. Pri postavljanju obcestne ograje se pridobi soglasje upravljavca javne ceste. V primerih zasaditve vegetacije vzdolž ograje, je ta max visoka 2,5 m ali več s soglasjem sosedu. Protihrupne ograje dopustne tudi višje na podlagi utemeljenega presežanja dopustnih ravni hrupa za določeno območje in v soglasju s pristojnimi NUP. Škarpe in podporni zidovi se oblikujejo z naravnimi materiali in so ozelenjeni;
    - Nadstrešnice, izvesne table in napisi nad vhodi in izlozbami morajo biti najmanj 2,5 m nad pohodno površino;
    - Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov. Namestitvev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode);
    - Nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje se na območjih naselij in na območjih krajinskih enot prepoznavne kulturne krajine ob gradnji ali rekonstrukciji praviloma izvede podzemno;
    - Urbana oprema mora biti umeščena v prostor tako, da ne ovira gibanja funkcionalno oviranih oseb ter ne vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.
  - V 77. členu (urejanje okolice večstanovanjskih stavb) je opredeljeno, da se za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi s štirimi ali več stanovanji zagotovi najmanj 15 m<sup>2</sup> zelenih površin. Od tega najmanj 7,5 m<sup>2</sup> površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let) in najmanj 5 m<sup>2</sup> površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov;
  - V 78. členu (urejanje drugih zelenih in javnih površin) je določeno, da zasipavanje dolin in opučenih strug ni dopustno. Obrežne drevnine se ne odstranjuje, razen v primeru povečanja varnosti in zaščite. Obstoječe drevorede in drugo drevesno vegetacijo v naseljih se čim bolj ohranja. Ob novih prometnicah širine nad 5 m je obvezna vsaj enoredna zasaditev. Ob cestah, ki imajo urejene ali načrtovane stranske zelenice v širini najmanj 2 m, se uredi drevorede. Igrišča za igro otrok se umaknejo od prometnic in ustrezno zavarujejo. Pohodne javne površine (ploščadi, trgi, razširjeni pločniki ipd.) se izvedejo brez arhitektonskih ovir, v večji meri tlakujejo, ustrezno odvodnjavajo, opremijo z elementi registra ulične in parkovne opreme, s simbolnimi likovnimi ali arhitekturnimi elementi in zasadijo;
  - V 108. členu je določeno, da za EUP SV-6 velja III. stopnja varstva pred hrupom (SVPH).

Vsi prostorski izvedbeni pogoji so pri predlaganih prostorskih ureditvah upoštevani.



### 3. PRIKAZ STANJA PROSTORA

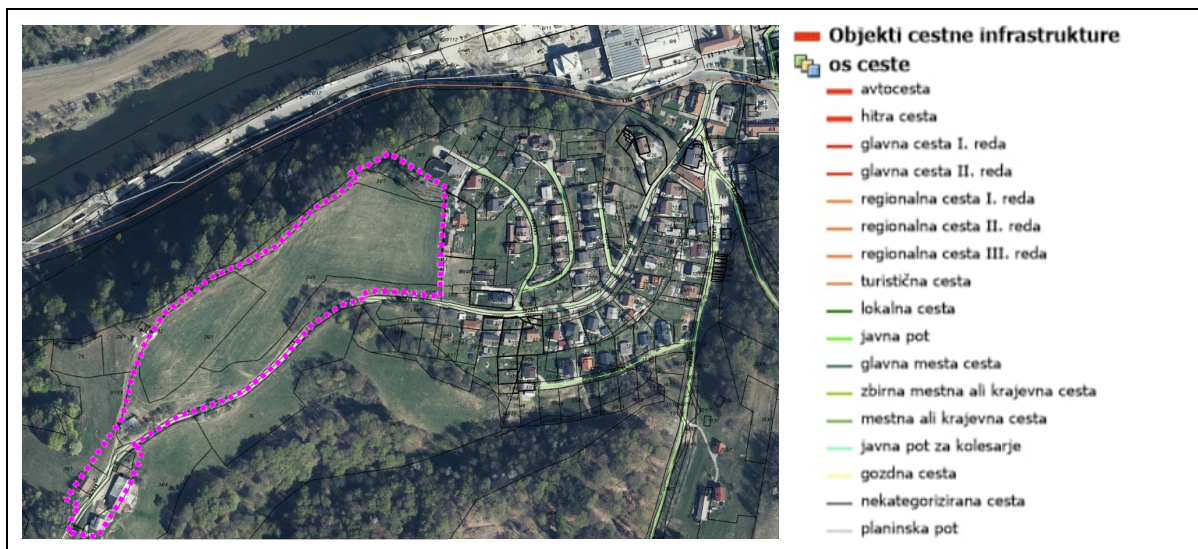
Stanje prostora je izdelano na podlagi naslednjih virov:

- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/> (v nadaljevanju: Atlas okolja),
- <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/> (Geografski informacijski sistem kulturne dediščine - pregledovalnik, v nadaljevanju: GiskD),
- <http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer> (Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP, v nadaljevanju: GERKViewer),
- <https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data> (Javni geodetski podatki, v nadaljevanju: JGP)
- <https://pis.eprstor.gov.si/> (Prostorsko informacijski sistem, v nadaljevanju: PIS),
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj> (v nadaljevanju: iObcina),
- <https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data> (v nadaljevanju: JGP).
- <https://geohazard.geo-zs.si> (Spletna aplikacija Geohazard, Geološki zavod Slovenije, v nadaljevanju: GeoZS).

Območje obravnave je v južnem delu pozidano, ostali del je nepozidan.

#### GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Po jugovzhodnem robu in južnem delu območja poteka občinska kategorizirana lokalna cesta LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama. Ob severovzhodnem vogalu območja se konča kategorizirani javna pot JP 893351, potek odseka Tancer - vodočistilna.

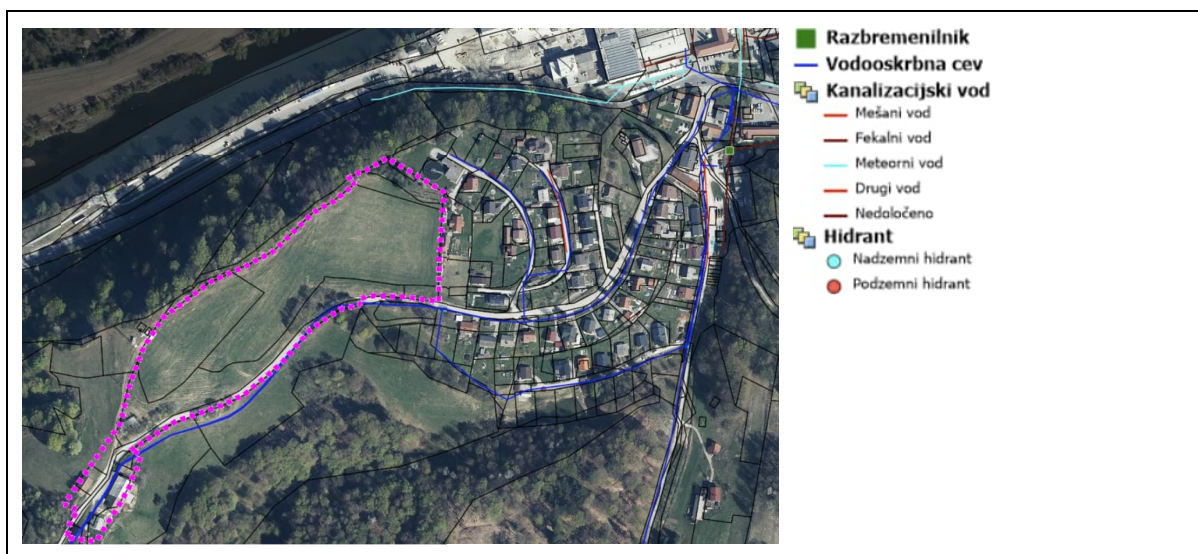


Slika 10: Prikaz prometnega omrežja (vir: [iObcina](https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj), vpogled sept. 2023)

Vsa ostala gospodarska javna infrastruktura se nahaja na robu območja oz. ob območju.

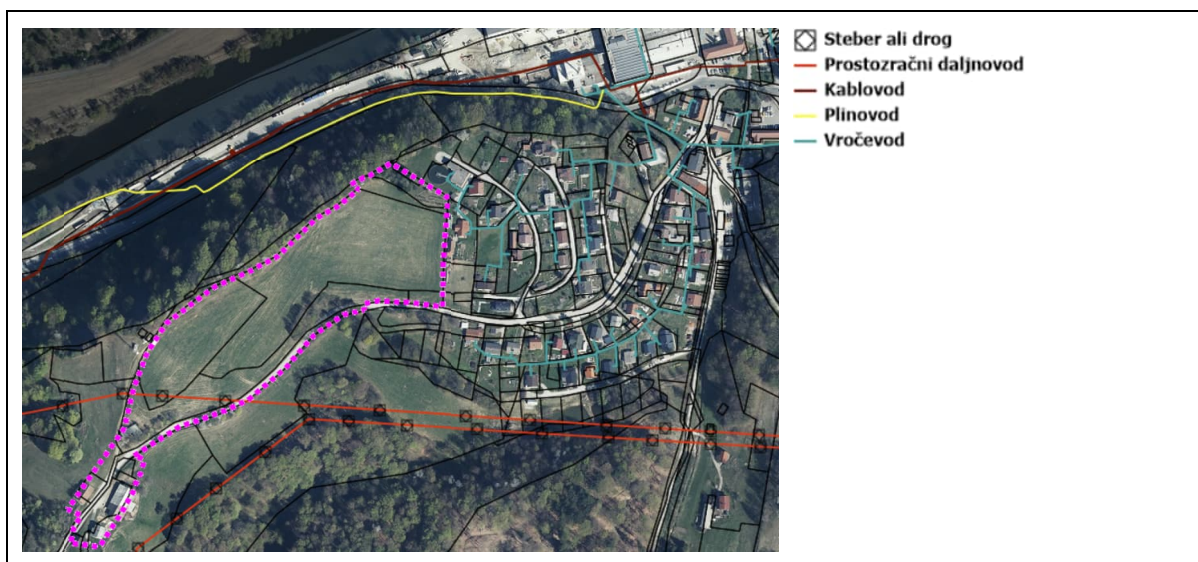
- primarni vodooskrbni vod (upravljevalec: Mariborski vodovod, d.o.o.) poteka po južnem delu območja;
- cevovod za odvajanje odpadnih voda poteka po podatkih iz geodetskega načrta (št. Geodetka, P4/2023, certifikat z dne 14. 7. 2023) v lokalni cesti ob južnem robu območja. Po javno dostopih podatkih (ZKGJI, vir: GURS) se nahajata najbližja mešana voda severno od območja, v regionalni cesti (odd. ca. 65 m) ter vzhodno od območja (odd. ca. 220 m).





Slika 11: Prikaz območja in GJI – komunalne infrastrukture (vir: [iObcina](#), vpogled sept. 2023)

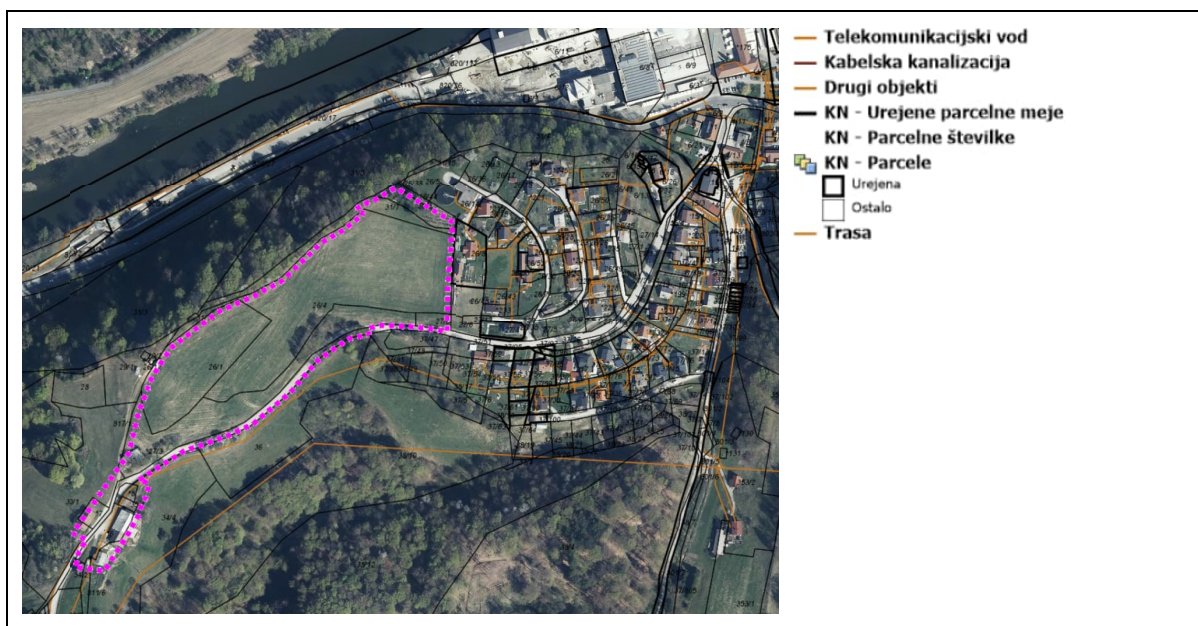
- prostozračni srednjenapetostni elektroenergetski (SN) daljnovod poteka preko jugozahodnega dela območja, SN elektroenergetski kablovod (podzemni kabelski vod) poteka v regionalni cesti. Podatki o nizkonapetostnem (NN) elektroenergetskem omrežju niso javno dostopni;
- omrežje toplotne energije - vročevod (upravljavec: PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana) poteka vzhodno od območja;
- omrežni plinovod poteka severno od območja (ob državni regionalni cesti);



Slika 12: Prikaz območja in GJI – energetske infrastrukture (vir: [iObcina](#), vpogled sept. 2023)

- omrežje elektronskih komunikacij se nahaja na južnem delu območja. Ob severozahodnem robu območja se nahaja TK bazna postaja.





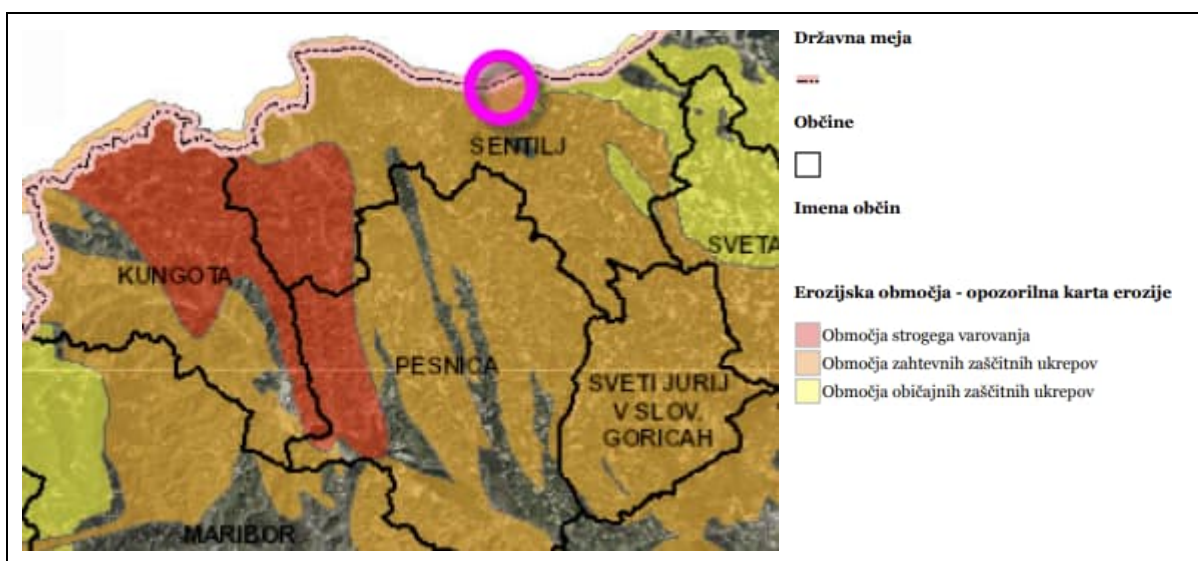
Slika 13: Prikaz območja in GJI – elektronskih telekomunikacij  
(vir: [iObcina](#), vpogled sept. 2023)

#### VARSTVENA IN VAROVANA OBMOČJA

Na območju ali v bližini ni območij veljavnih državnih prostorskih načrtov niti niso v pripravi. Na območju ni veljavnih začnih ukrepov (vir: [PIS](#), vpogled sept. 2023).

Na območju urejanja ni vodnih površin ali vodotokov. Območje se ne nahaja v vodovarstvenem območju in ni poplavno ogroženo (vir: [Atlas okolja](#), [Atlas voda](#), vpogled sept. 2023).

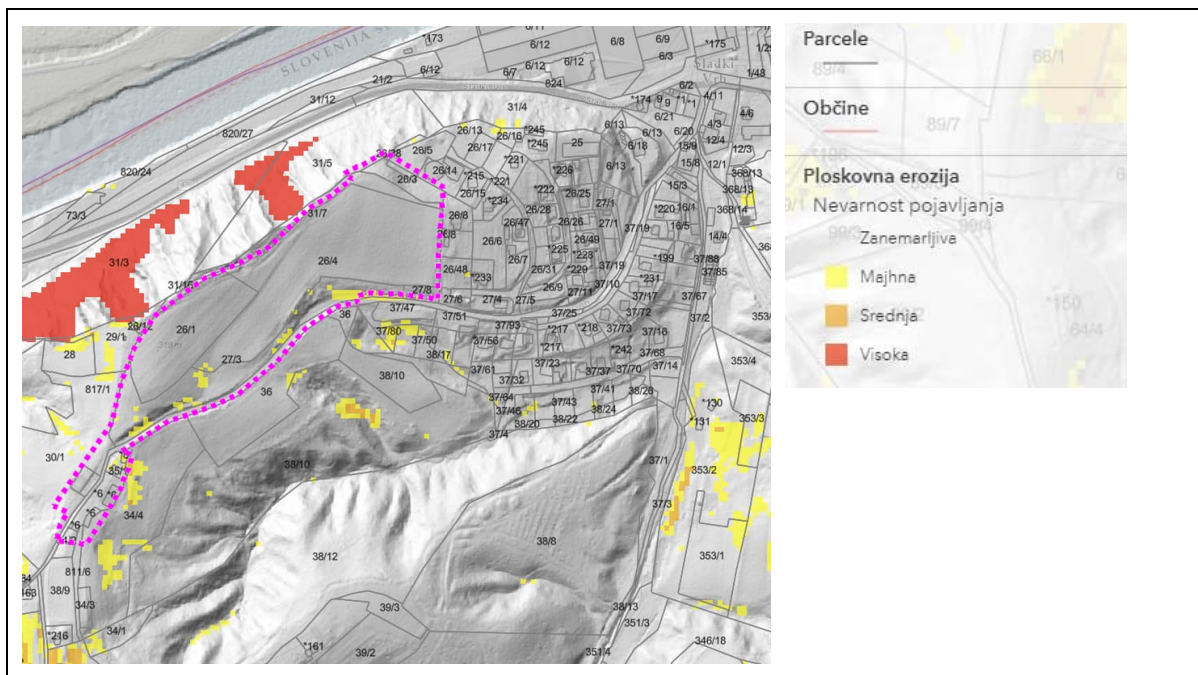
Območje urejanja spada glede na opozorilno karto erozije prikazano v Atlasu okolja v območje zahtevnih zaščitnih ukrepov.



Slika 14: Območje na izseku iz karte Erozijska območja - opozorilna karta erozije M 1:250.000  
(vir: [Atlas okolja](#), vpogled sept. 2023)

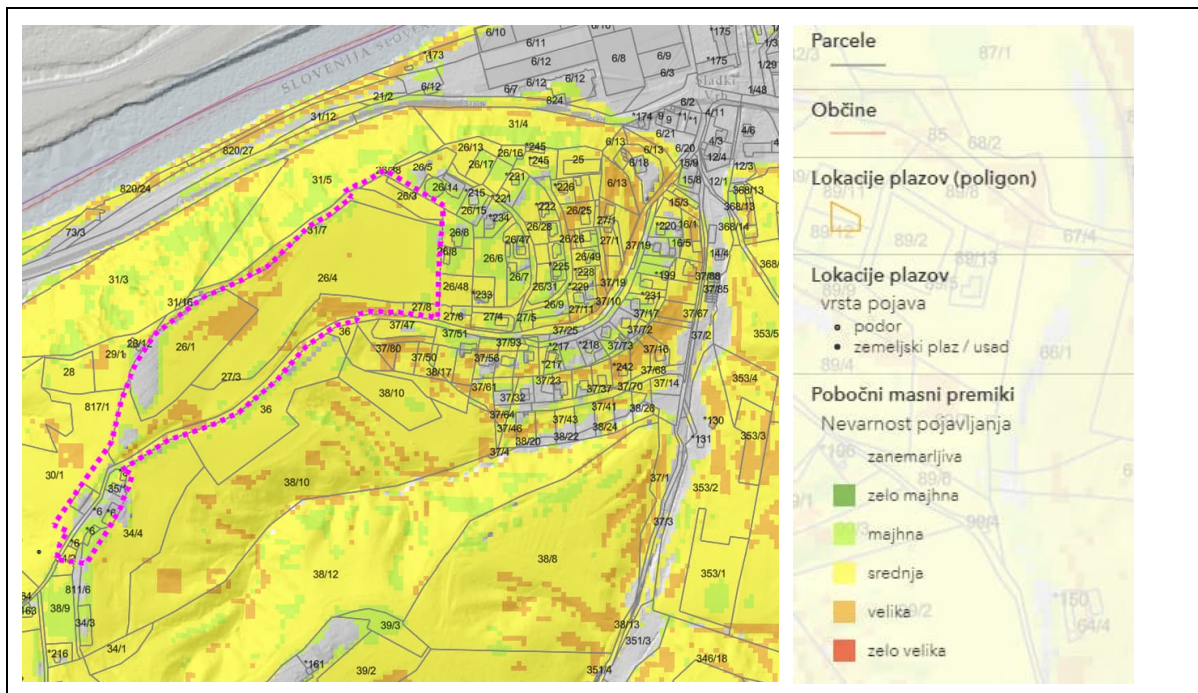


Iz opozorilne karte nevarnosti pojavljanja ploskovne erozije (<https://geohazard.geo-zs.si>) izhaja, da je na večini območja možnost pojavljanja erozije zanemarljiva, ob južnem robu, ob lokalni cesti je mestoma majhna nevarnost.



Slika 15: Prikaz območja in ploskovne erozije (vir: [GeoZS](https://geohazard.geo-zs.si); vpogled sept. 2023)

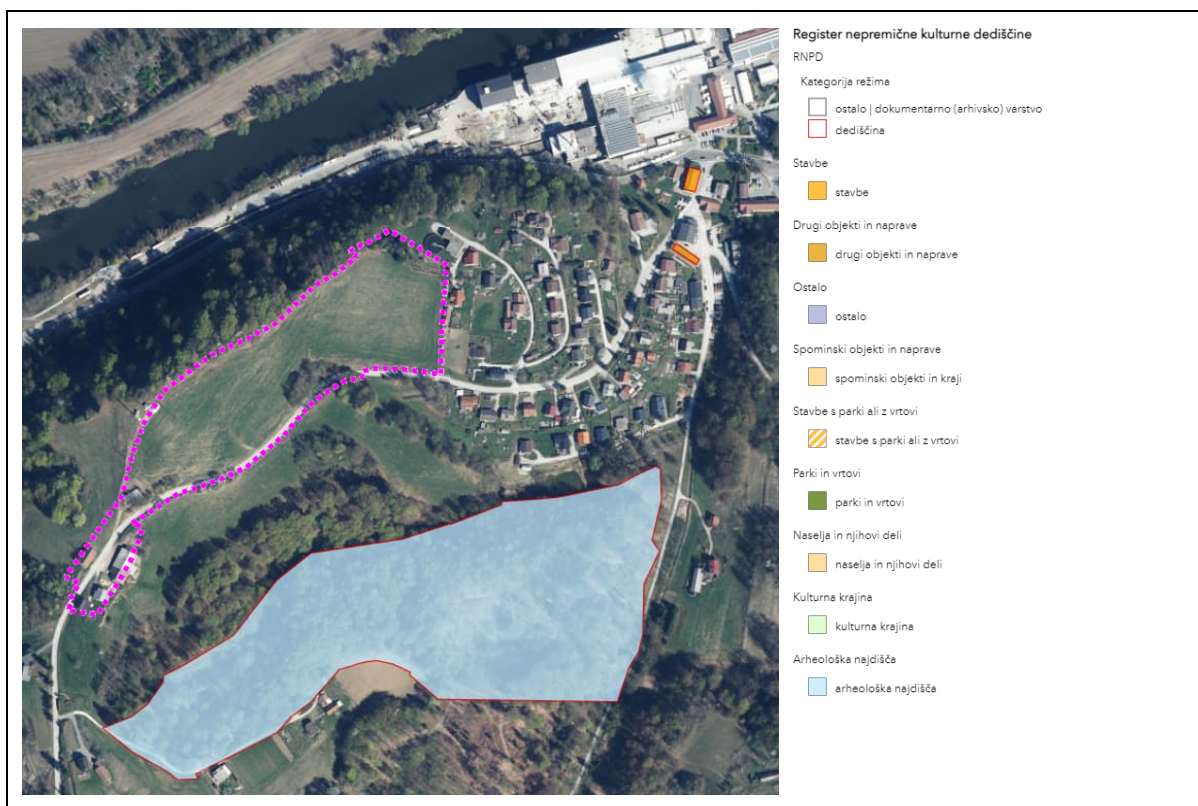
Po karti pobočnih masnih premikov je na območju večinoma srednja verjetnost pojava masnega premikanja (zemeljsko plazenje, skalni podori, masni tokovi sedimentov), deloma je verjetnost tudi velika, majhna in zanemarljiva.



Slika 16: Prikaz območja s prikazom verjetnosti pojavljanja pobočnih masnih premikov (vir: [GeoZS](https://geohazard.geo-zs.si); vpogled 4. 8. 2023)

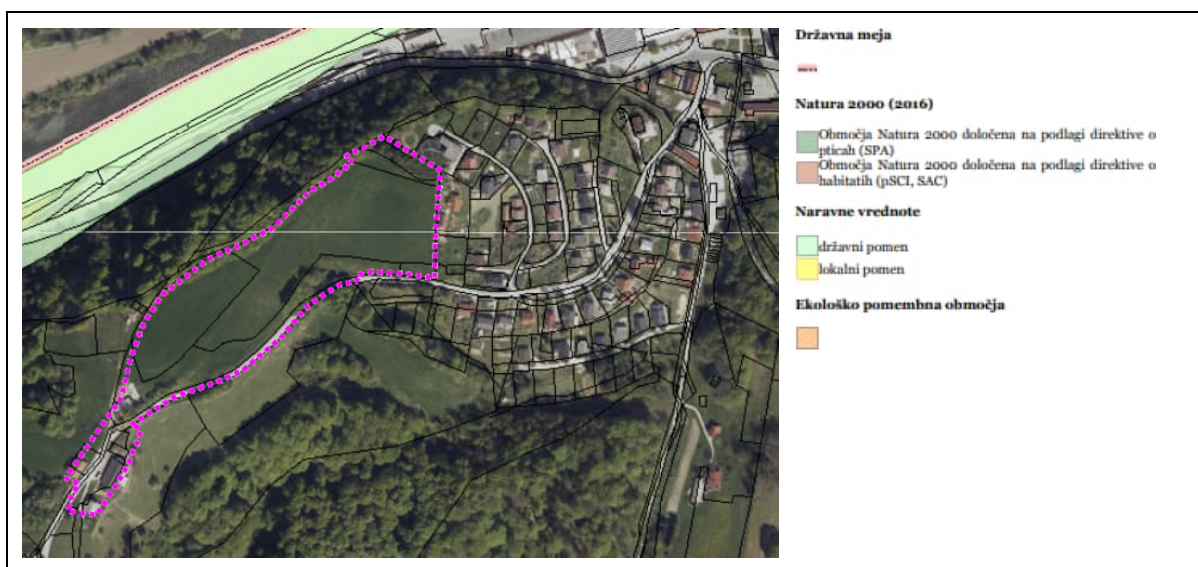


Na območju ni enot iz registra kulturne dediščine. Najbližja enota se nahaja približno 110 m južno od območja, in sicer RNPĐ: Vranji Vrh - Rimskodobno gomilno grobišče (EID 1-07757).



Slika 17: Prikaz območja in enot iz registra kulturne dediščine (vir: [GiskD](#), vpogled sept. 2023)

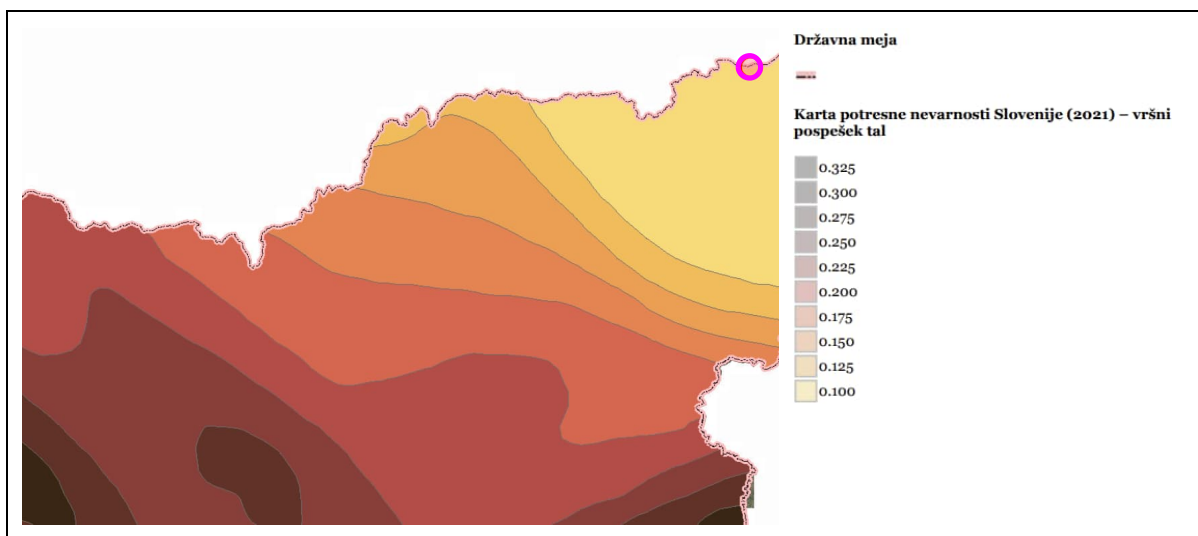
Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.



Slika 18: Prikaz območja in varstva narave (vir: [Atlas okolja](#), vpogled sept. 2023)



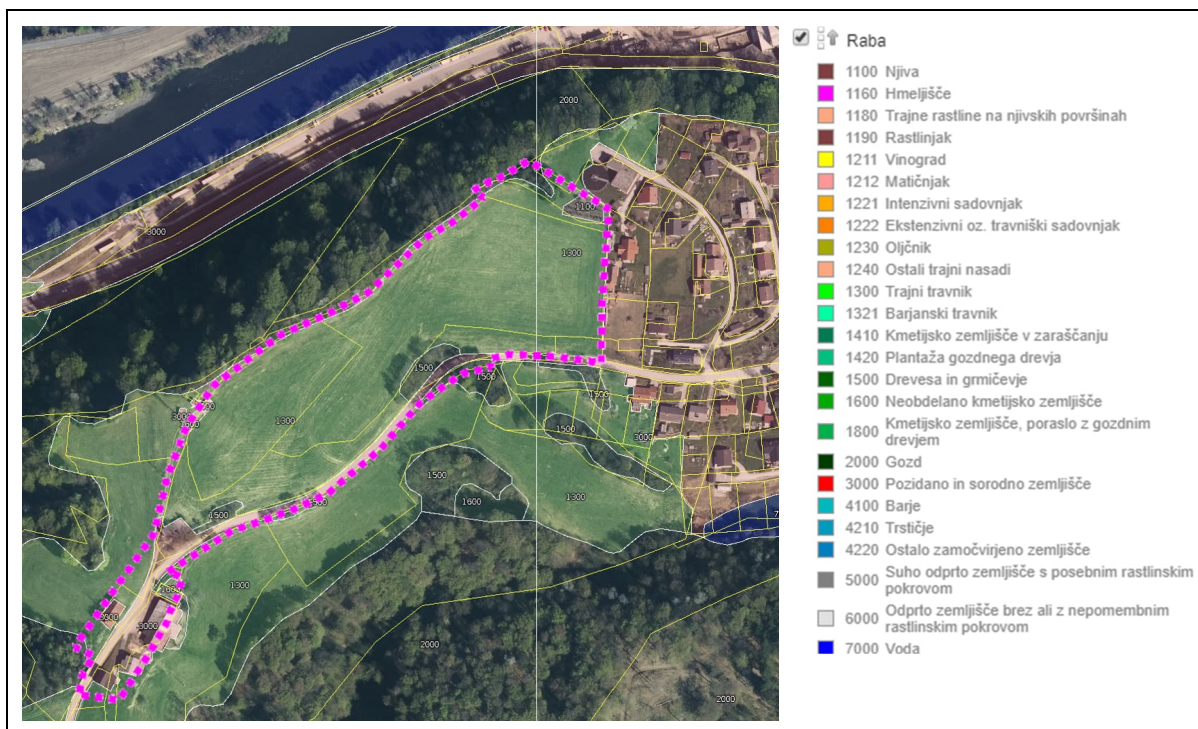
Po karti potresne nevarnosti Slovenije (2021) – vršni pospešek tal, je projektni pospešek tal na območju 0,10 g. Temu primerno je treba predvideti način gradnje.



Slika 19: Prikaz lege območja na karti potresne nevarnosti (vir: [Atlas okolja](#), vpogled sept. 2023)

#### BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE/DEJANSKE OSNOVNE RABE

Območje je velikosti ca. 4,3 ha in je po dejanski rabi pretežno trajni travnik (1300), manjši delež območja predstavljajo pozidano in sorodno zemljišče (3000), drevesa in grmičevje (1500), gozd (2000), njiva (1100) in neobdelano kmetijsko zemljišče (1600).



Slika 20: Dejanska raba (vir: [GERKViewer](#), vpogled sept. 2023)



Tabela 1: Površine dejanske rabe (vir: [GERKViewer](#), sneto s spleta sept. 2023)

šifra	opis dejanske rabe	površina v m <sup>2</sup>
1100	njiva	432,38
1300	trajni travnik	35.424,53
1500	drevesa in grmičevje	1.344,74
1600	neobdelano kmetijsko zemljišče	236,41
2000	gozd	712,42
3000	pozidano in sorodno zemljišče	5.233,87
SKUPAJ:		43.384,35

Na območju je grafična enota rabe zemljišča kmetijskega gospodarstva (GERK) št. 4752856, 1300(T) Trajni travnik, domače ime: PUČKOVO (vir: [GERKViewer](#), vpogled sept. 2023).

Na območju sta dva bonitetna območja, in sicer vzhodni del območja 45 (velikosti 14.027,83 m<sup>2</sup>) in vzhodni del 48 (velikosti 23.071,14) (vir: [JGP](#), vpogled sept. 2023).

#### BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob občinskih cestah na občinske ceste in promet na njih je ob teh cestah varovalni pas, ki se meri od zunanega roba cestnega sveta na vsako stran občinske ceste, v katerem je raba prostora omejena. Varovalni pas ob občinskih cestah v Občini Šentilj določa Odlok o občinskih cest (MUV, št. 34/99 in 19/07) in znaša pri lokalnih cestah 6 m.

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

- nadzemnega večsistemskega daljnovoda in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 40 m, podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 10 m, nadzemnega večsistemskega daljnovoda in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 15 m, podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 3 m, nadzemnega večsistemskega daljnovoda nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 10 m, podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m, nadzemnega voda nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m in razdelilne postaje srednje napetosti, transformatorske postaje srednje napetosti 2 m;
- prenosnega sistema zemeljskega plina 65 m, distribucijskega zemeljskega plina 5 m, merjeno od osi voda;
- vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma so v javno korist, razen priključkov nanje: 3 m, merjeno od osi posameznega voda.

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



## 4. UTEMELJITEV IN OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

---

### 4.1. Namembnost posegov in osnovni koncept pozidave

Na območju se, glede na obstoječo pozidavo v neposredni okolici in na usmeritve iz OPN načrtujejo stanovanjske stavbe. Ob novi dostopni cesti na jugozahodnem robu območja se umeščajo individualne stanovanjske stavbe, na severovzhodnem delu pa dve večstanovanjski stavbi z do 8 stanovanji na posamezno stavbo.

Skladno z usmeritvami iz gotehničnega poročila, se v območje ne smejo umeščati vrstne hiše, tako da se načrtujejo le prostostoječe individualne hiše.

### 4.2. Variantne rešitve

Za uskladitev predlagane rešitve so bile pripravljene tri variante ureditvene situacije, ki se, zaradi terenskih značilnosti bistveno ne razlikujejo. Razlikujejo se po številu prostostojećih individualnih stanovanjskih stavb, umeščenih je 4-6 stavb) in variantni gradnji večstanovanjskih stavb na posameznih gradbenih parcelah ali skupni gradbeni parceli.

Za izvedbo prostorske ureditve je treba porušiti pomožni objekt na zemljišču s parc. št. 27/3, k.o. Sladki Vrh (566) in urediti dovoz do gradbenih parcel ob jugovzhodnem robu vodarne na zemljišču s parc. št. 26/14 in 26/8, k.o. Sladki Vrh (566).



## 4.2.1. Varianta 1

Načrtovana je gradnja 5 enostanovanjskih stavb ob vzhodnem robu nove dovozne ceste in 2 večstanovanjskih stavb s priključkom na javno pot JP 893351 Tancer – vodočistilna.



Slika 21: Varianta 1

Enostanovanjske stavbe:

- velikost stavb je 12 m x 8 m;
- stavbe so pritlične z izkoriščenim podstrešjem (etažnost K+P+M). Kolenčni zid je največ 1,2 m;
- velikost gradbene parcele je približno 900 m<sup>2</sup>;
- stavbe so umeščene čim bližje dostopni cesti, na oddaljenosti 2 metra od vozišča;
- stavbe so v brežino umeščene s kletno etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren. Višina nulte kote pritlične etaže se prilagaja višini dostopne ceste. V izpostavljenih delih kletne etaže (del, ki je nad nivoje terena) je dovoljeno urediti stanovanjske površine. Kletne etaže omogočajo stik stavb z geološko primerno podlago;
- strehe stavb so strme dvokapnice z naklonom med 30° in 35°, slemena stavb so vzporedna z daljšimi stranicami stavb, ki so vzporedne s cesto. Dopustna je izvedba čopov in frčad. Kritine so v opečni ali v temni barvi;
- zaradi terenskih razmer stavb ni možno postavljati z daljšo stranico pravokotno na cesto;
- odprte in zelene površine stavb ležijo na jugovzhodni strani stavb, ob stavbah se uredijo pripadajoče parkirne površine tako, da je zagotovljeno neovirano dostopanje na gradbeno parcelo s ceste.



**Večstanovanjski stavbi:**

- Posamezna stavba je velikosti 25 m x 16 m.
- Stavbi sta enonadstropni z izkoriščenim podstrešjem (etažnost P+1+M). Kolenčni zid je največ 1,2 m.
- Za vsako stavbo je določena posebna gradbena parcela, del zemljišča na katerem je otroško igrišče, dovozna pot in druge zelene površine pa so na skupnem pripadajočem zemljišču.
- Stavbi sta postavljeni v smeri plastnic hribine ob podaljšku dovozne ceste ob vodarni. S klinom zelenih površin ustvarjata primeren odmik od obstoječega območja družinskih hiš.
- Stavbe so v brežino umeščene s pritlično etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren. Višina nulte kote pritlične etaže se prilagaja višini dostopne ceste. V izpostavljenih delih pritlične etaže (del, ki je nad nivoje terena) so stanovanjske površine.
- Na skupni priključek med stavbama sta navezana podzemna dela stavb v katerih sta garaži s prostorom za odlaganje smeti.
- Nad garažami so utrjene terase, na katerih so atriji stanovanj v 1. nadstropju.
- Strehe stavb sta strmi dvokapnici z naklonom med 30° in 35°, slemenih stavb sta vzporedni z daljšima stranicama stavb. Dopustna je izvedba čopov in frčad. Kritine so v opečni ali v temni barvi.

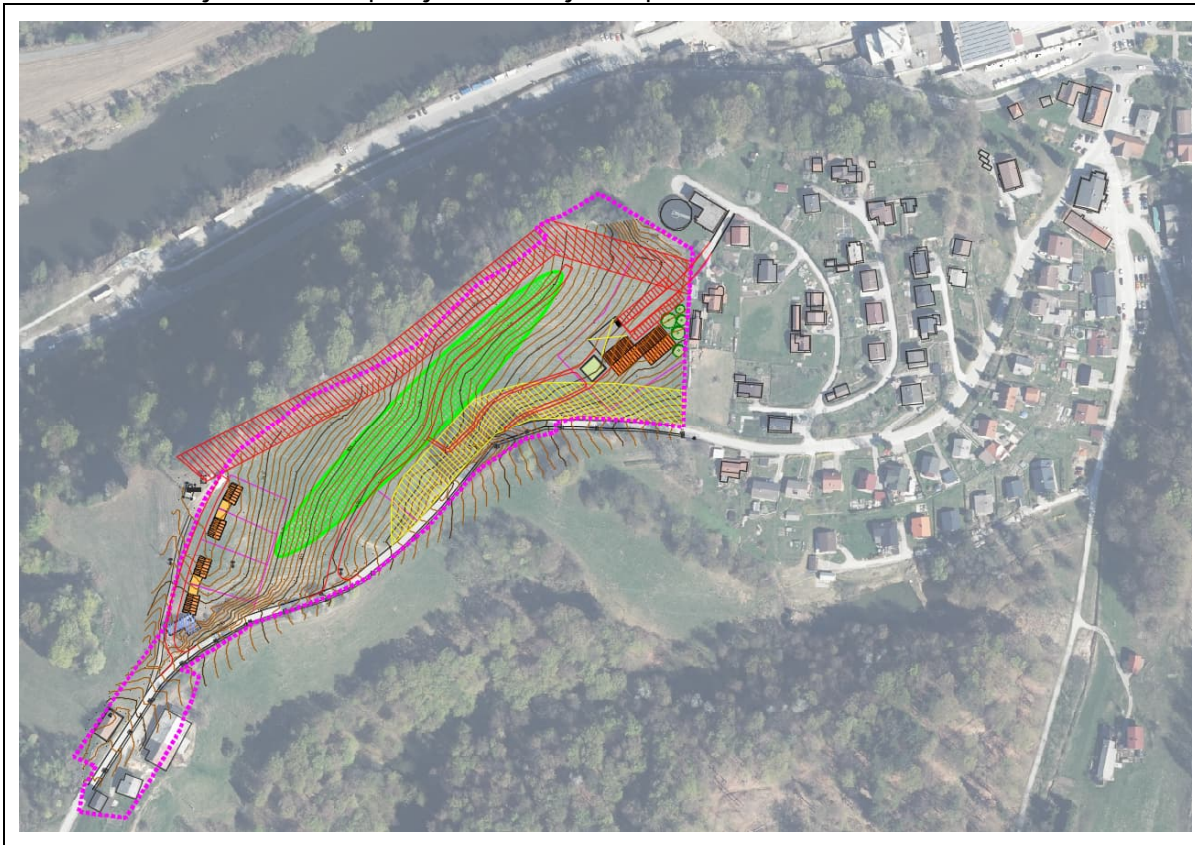
**Sončna elektrarna:**

- Za potrebe priključevanja območja je načrtovana dovozna cesta po pobočju.



## 4.2.2. Varianta 2

Načrtovana je gradnja 4 enostanovanjskih stavb ob vzhodnem robu nove dovozne ceste in 2 večstanovanjskih stavb s priključkom na javno pot JP 893351 Tancer – vodočistilna.



Slika 22: Varianta 2

Enostanovanjske stavbe:

- Velikost stavb je 12 m x 8 m.
- Stavbe so pritlične z izkoriščenim podstrešjem (etažnost K+P+M). Kolenčni zid je največ 1,2 m.
- Velikost gradbene parcele je med 900 in 1200 m<sup>2</sup>.
- Stavbe so umeščene na oddaljenosti 3 metra od vozišča.
- Po dve stavbi imata na meji gradbene parcele staknjeno garažo ali nadstrešnico nad parkirnimi prostori velikosti 6 m x 6 m za parkiranje 2 osebnih vozil.
- Stavbe so v brežino umeščene s kletno etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren. Višina nulte kote pritlične etaže se prilagaja višini dostopne ceste. V izpostavljenih delih kletne etaže (del, ki je nad nivoje terena) je dovoljeno urediti stanovanjske površine. Kletne etaže omogočajo stik stavb z geološko primerno podlago.
- Strehe stavb so strme dvokapnice z naklonom med 30° in 35°, slemena stavb so vzporedna z daljšimi stranicami stavb, ki so vzporedne s cesto. Dopustna je izvedba čopov in frčad. Kritine so v opečni ali v temni barvi.
- Zaradi terenskih razmer stavb ni možno postavljati z daljšo stranico pravokotno na cesto.
- Odprte in zelene površine stavb ležijo na jugovzhodni strani stavb.



**Večstanovanjski stavbi:**

- Posamezna stavba je velikosti 20 m x 16 m.
- Stavbi sta enonadstropni z izkoriščenim podstrešjem in podkleteni (etažnost K+P+1+M). Kolenčni zid je največ 1,2 m.
- Stavbi sta na skupni gradbeni parceli.
- Stavbi sta postavljeni v smeri plastnic hribine ob podaljšku dovozne ceste ob vodarni. Proti najbližji stanovanjski stavbi se načrtuje slepa fasada, vmesni prostor se zasadi.
- Ob dovozni cesti so urejena parkirna mesta in prostor za posode za smeti.
- Ob severovzhodnem robu stavb je urejena skupna ploščad in otroško igrišče. Tako se dejavnosti stanovalcev v zunanjem prostoru odmaknejo od obstoječih družinskih stanovanjskih stavb. Ploščad se proti zahodu s pešpotjo naveže na lokalno cesto.
- Stavbe so v brežino umeščene s kletno etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren. Višina nulte kote pritlične etaže se prilagaja višini dostopne ceste in ploščadi. V izpostavljenih delih kletne etaže (del, ki je nad nivoje terena) se lahko uredijo stanovanjske površine.
- Strehe stavb sta strmi dvokapnici z naklonom med 30° in 35°. Dopustna je izvedba čopov in frčad. Kritine so v opečni ali v temni barvi.

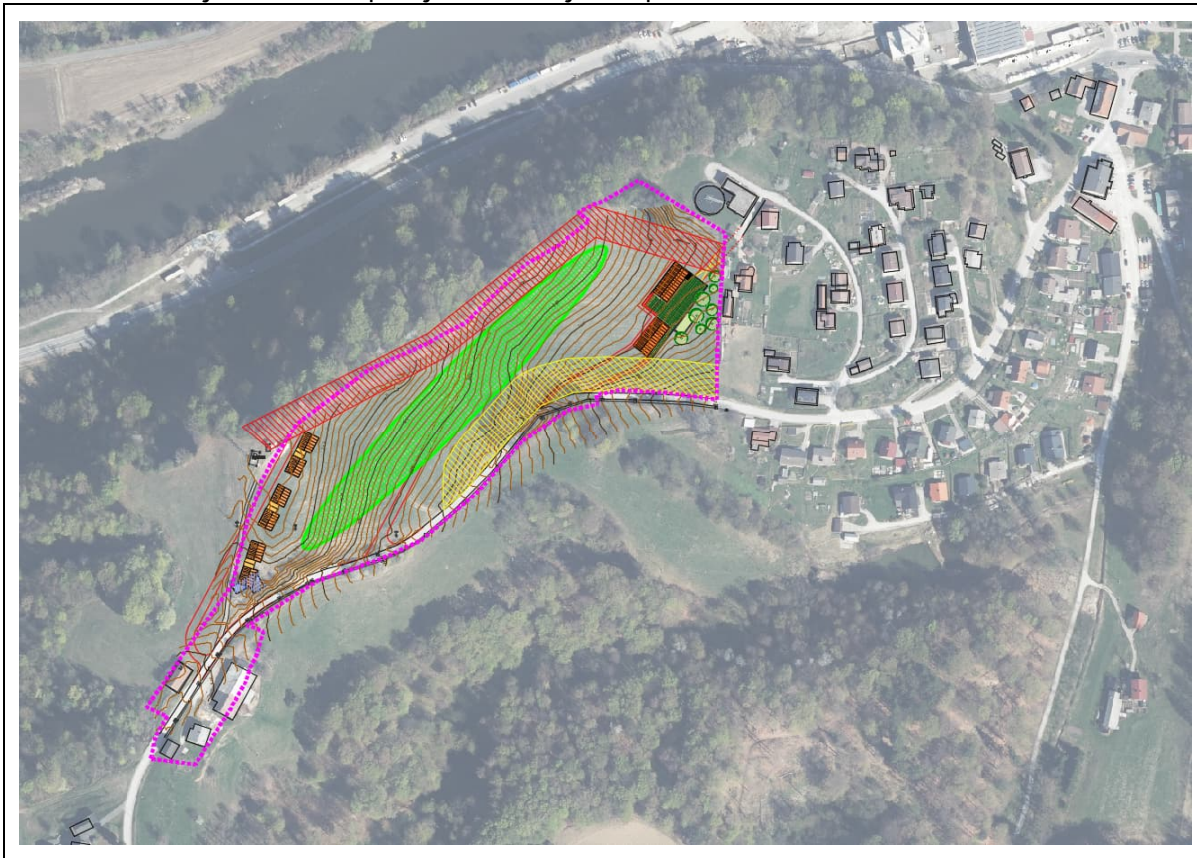
**Sončna elektrarna:**

- Za potrebe priključevanja območja je načrtovana dovozna cesta po pobočju.



#### 4.2.3. Varianta 3

Načrtovana je gradnja 6 enostanovanjskih stavb ob vzhodnem robu nove dovozne ceste in 2 večstanovanjskih stavb s priključkom na javno pot JP 893351 Tancer – vodočistilna.



Slika 23: Varianta 3

Enostanovanjske stavbe:

- Velikost stavb je 12 m x 10 m.
- Stavbe so pritlične z izkoriščenim podstrešjem (etažnost K+P+M). Kolenčni zid je največ 1,2 m.
- Velikost gradbene parcele je približno 600 m<sup>2</sup>.
- Stavbe so umeščene na oddaljenosti 3 metrov od vozišča.
- Po dve stavbi imata na meji gradbene parcele staknjeno garažo ali nadstrešnico nad parkirnimi prostori velikosti 3 m x 6 m za parkiranje 1 osebnega vozila.
- Stavbe so v brežino umeščene s kletno etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren. Višina nulte kote pritlične etaže se prilagaja višini dostopne ceste. V izpostavljenih delih kletne etaže (del, ki je nad nivoje terena) je dovoljeno urediti stanovanjske površine. Kletne etaže omogočajo stik stavb z geološko primerno podlago.
- Strehe stavb so strme dvokapnice z naklonom med 30° in 35°, slemena stavb so vzporedna z daljšimi stranicami stavb, ki so vzporedne s cesto. Dopustna je izvedba čopov in frčad. Kritine so v opečni ali v temni barvi.
- Zaradi terenskih razmer stavb ni možno postavljati z daljšo stranico pravokotno na cesto.
- Odprte in zelene površine stavb ležijo na jugovzhodni strani stavb.



**Večstanovanjski stavbi:**

- Posamezna stavba je velikosti 25 m x 12 m.
- Stavbi sta enonadstropni (etažnost P+1), severozahodno ležeča stavba je postavljena na podzemne garaže.
- Stavbi sta na skupni gradbeni parceli.
- Stavbi sta postavljeni v smeri plastnic hribine tako, da ravnejši del terena predstavlja skupno funkcionalno dvorišče stavb.
- Pritlični del stavb je dostopen z jugovzhodne strani z nivoja zunanega terena na višini približno 282 m n.v., nadstropni del pa s severozahodne strani z nivoja zunanega terena na višini približno 285 m n.v. Do obeh nivojev vodita proti jugozahodu tudi pešpoti, ki se navezujeta na lokalno cesto.
- Stavbe so v brežino umeščene s pritlično etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren, kar omogoča direktne dostope do stanovanjskih etaž in gradnjo objektov brez notranjih vertikalnih komunikacij. Do garažne etaže se dostop uredi iz skupne ploščadi.
- Strehe stavb sta strmi dvokapnici z naklonom med 30° in 35°. Dopustna je izvedba čopov in frčad. Kritine so v opečni ali v temni barvi.
- Proti obstoječemu območju družinskih hiš se gradbena parcela intenzivno zasadi.

**Sončna elektrarna:**

- Za potrebe priključevanja območja je načrtovana dovozna cesta po pobočju.

**4.3. Opis prostorske ureditve**

Prostorska ureditev je izdelana na podlagi terenskih značilnosti in določil veljavnega Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN) ter variantnih rešitev prostorske ureditve.

Stavbe se napajajo preko novih dostopnih cest, ki se priključujejo na obstoječo prometno mrežo.

Načrtovana je gradnja štirih do šestih enostanovanjskih stavb na zahodnem delu območja in dveh večstanovanjskih stavb s po največ 8 stanovanji na vzhodnem delu območja.

Stavbe so postavljene v pobočje tako, da se terenske značilnosti območja ne spreminjajo oz. se spreminjajo v najmanjši možni meri.

Izravnavo terena izven območja gradnje stavb in načrtovanih utrjenih površin ploščadi, otroških igrišč in parkirišč niso dopustne.

Ob stavbah se primerno utrdijo dostopne ploščadi, ploščadi za parkirišča, atriji in manipulativne površine, otroška igrišča ter pešpoti, druge površine se zatravijo in zasadijo z drevjem in grmovnicami.

Do 30 % gradbene parcele stavb (enostanovanjskih in večstanovanjskih) je lahko pozidane. Minimalni delež zelenih površin, kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene



površine, znaša 50% gradbene parcele. V primeru posamezne gradbene parcele za posamezno večstanovanjski stavbo, se v velikost gradbene parcele pri izračunu prišteje še velikost skupnih pripadajočih površin.

Za enostanovanjske stavbe so opredeljene gradbene parcele, katerih velikost variira med 500 in 1000 m<sup>2</sup>. Za obe večstanovanjski stavbi skupno je predvidena gradbena parcela velikosti približno 5200 m<sup>2</sup>, ki se glede na način zazidave lahko razdeli med obe stavbi in skupno pripadajoče zemljišče.

V območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov in v skladu z OPN, dovoljena tudi postavitve pomožnih objektov, pri čemer je treba pri vseh objektih spoštovati določbe, ki se nanašajo na zagotovitev deleža neutrjenih površin na gradbeni parceli.

Celotno območje se komunalno opremi in krajinsko uredi, odprte površine se zatravijo in zasadijo z grmovnicami in drevesi. Obstoječa zasaditev ob lokalni cesti LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama se inventarizira in po potrebi dosadi s skupinami drevorednega drevja.

#### 4.4. Enostanovanjske stavbe

Na zahodnem delu območja se ob novo dostopno cesto, ki se podrejeno priključi na lokalno cesto, umešča do največ šest enostanovanjskih stavb. V stavbah se lahko uredi dodatno stanovanje (dvostanovanjske stavbe), v kolikor je na lastni parceli možno zagotoviti 2 dodatni parkirni mesti, kar je možno zagotoviti v primeru gradnje manjšega števila stavb.

V enostanovanjskih stavbah je možno spremeniti namembnost do manj kot polovice posamezne stavbe za mirne storitvene dejavnosti pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da za delovanje dejavnosti ni potrebno zagotoviti dodatnih parkirnih in manipulacijskih površin na gradbeni parceli.

Stavbe so pritlične z izkoriščenim podstrešjem (etažnost K+P+M). Kolenčni zid je največ 1,2 m. Kolenčni zid je zid, ki se meri od gradbeno dokončanega tlaka zadnje etaže do točke loma vertikale v poševni del zaključnega sloja strešne konstrukcije.

Stavbe so v brežino umeščene s kletno etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren. Višina nulte kote pritlične etaže se prilagaja višini dostopne ceste. V izpostavljenih delih kletne etaže (del, ki ni pod nivojem terena) je dovoljeno urediti stanovanjske površine. Kletne etaže pod nivojem terena omogočajo stik stavb z geološko primerno podlago.

Strehe stavb so strme dvokapnice z naklonom med 30° in 35°, slemena stavb so vzporedna z daljšimi stranicami stavb. Dopustna je izvedba čopov in frčad. Kritine so v opečni ali v temni barvi.



Stavbe so podolgovatega pravokotnega tlorisa. Velikost umeščenih stavb je 12 m x 10 m. Številčne vrednosti so okvirne, tlorisni gabarit stavbe je določen z urbanističnimi pogoji (maksimalni delež pozidanosti oz. faktor zazidanosti in minimalni delež zelenih površin).

Odprte in zelene površine stavb ležijo na jugovzhodni strani stavb. Pripadajoče nadstrešnice nad parkirnimi mesti oz. garaže so postavljene k cesti tako, da je zagotovljeno neovirano dostopanje na gradbeno parcelo s cestišča. Velikost nadstrešnic ali garaž je določena z urbanističnimi pogoji.

Ob stavbah se primerno utrdijo dostopne poti, parkirna mesta in odprte terase, druge površine se zatravijo in zasadijo z drevjem in grmovnicami.

#### 4.5. Večstanovanjski stavbi

Na vzhodnem delu območja se umešča dve večstanovanjski stavbi, ki sta dostopni preko novega priključka, ki se načrtuje v podaljšku obstoječega priključka na kategorizirano javno pot JP 893351 Tancer – vodočistilna. Dostop za pešce se zagotovi s pešpotjo do lokalne ceste.

Stavbi sta enonadstropni, lahko imata izkoriščeno podstrešje in kletno etažo (etažnost P+1+M). Posamezna stavba lahko ima do največ 8 stanovanj. V izpostavljenem delu kletne etaže (nad nivojem terena) se lahko uredijo stanovanja, v vkopanem delu pritličnih etaž stavb so lahko urejena parkirna mesta.

V primeru izrabe podstrešja je kolenčni zid višine do največ 1,2 m. Kolenčni zid je zid, ki se meri od gradbeno dokončanega tlaka zadnje etaže do točke loma vertikale v poševni del zaključnega sloja strešne konstrukcije.

V prostor sta stavbi umeščeni tako, da se v največji možni meri prilagajata plastnicam pobočja in zagotavljata primerno osončenost samih večstanovanjskih stavb ter odmik od obstoječih družinskih hiš na vzhodu.

Izravnave terena izven območja gradnje stavb in načrtovanih utrjenih površin ploščadi in parkirišč niso dopustne.

Tlorisna gabarita stavb sta določena z urbanističnimi pogoji.

Strehi sta strmi dvokapnici z naklonom med 30° in 35°, smer slemen poteka vzporedno z daljšo stranico stavb.

Okrog stavb se lahko nivojske ploščadi, na severozahodni strani stavb tudi terase oz. atriji za nadstropno etažo.

Ob stavbah se uredi skupno otroško igrišče v velikosti najmanj 120 m<sup>2</sup> za nižje starostne skupine (do 12 let). Igrišče se oprepi z igrali. Za potrebe večjih otrok in mladostnikov se zagotovi najmanj 80 m<sup>2</sup> površin za igro z žogo. Uredijo se tudi prostori za posedanje.



#### 4.6. Stabilnostni pogoji gradnje

Iz Geotehničnega poročila o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP SV- 6 SLADKI VRH, Občina Šentilj (GEOING d.o.o., št. 82-IX/23, september 2023) izhaja, da je celotno območje predvidene zazidave izpostavljeno vplivu občasno agresivnejših precejnih vod, ki predvsem v pobočju ob lokalni cesti povzročajo labilnost zemeljskih mas.

Vkopne brežine gradbenih jam objektov bo potrebno med gradnjo izvesti v stabilnem naklonu in jih varovati pred zarušavanjem in plazenjem!

Okoli objektov je potrebno izvesti lokalne horizontalne drenaže, položene na neprepustno zemljinu pri posamezni enoti ali cesti. Vsi elementi površinske in podzemne odvodnje morajo biti kontrolirano speljani v zbirne jaške in kanalizirani.

Glede na lego stabilnih in dobro nosilnih zemljin (peščeni lapor, peščenjak) je potrebno na nagnjenih legah pobočja objekte po celotni tlorisni površini obvezno temeljiti v te materiale, poltrdnih do trdnih konsistenc.

Na spodnjih delih objektov naj se po potrebi izvedejo poglobitve kote temeljenja do dobro nosilnih in stabilnih tal.

Vkopani zidovi objekta morajo biti dimenzionirani na aktivni zemeljski pritisk.

Temelji objektov morajo biti v celotnem tlorisu vkopani v material enakih fizikalnih karakteristik.

Na zgornjem - severnem obrobju predmetnega območja med zgornjim robom terena in spodnjo državno cesto Šentilj - Sladki vrh nahaja zelo strma brežina iz peščenjaka, ki zaradi padavinske erozije prepereva in plazi. Tukaj mora biti izveden varnostni odkik gradbene linije objektov za najmanj 20 m od roba začetka te brežine – proti JV.

Na spodnjem - južnem oziroma JV obrobju predmetnega območja, nad lokalno cesto Sladki Vrh-Vranji Vrh so vidni znaki plazenja terena. Tukaj je potrebno gradbeno linijo objektov premakniti za najmanj 25 m višje – proti severu. Ta plazoviti del je potrebno ustrezno sanirati s podporno konstrukcijo in ustrezno odvodnjo.

#### 4.7. Geotehnični pogoji gradnje

- Glede na negativne pokazatelje stabilnostne presoje pri omočenem stanju pobočja je potrebno zazidalno območje ustrezno odvodnjavati. Izvesti je treba površinsko odvodnjo in dreniranje nagnjenega terena ter objektov. Iztoki naj se ustrezno kanalizirajo.
- Odvodnjavanje se mora izvesti tako, da ne bo prišlo do poškodb temeljnih tal; potrebna bo uskladitev s komunalno infrastrukturo.
- Objekte je OBVEZNO temeljiti v enotna, homogena in stabilna temeljna tla. Iz temeljnih tal je obvezno odstraniti umetni nasip, morebitne organske in razmočene zemljine ter jih nadomestiti s podbetonom. Če je suho lahko tudi z uvaljanim lomljencem.
- Temelji objektov naj se armirajo in v CELOTNEM TLORISU izvedejo v homogenih in stabilnih zemljinah. Min. vkop temelja v takšna tla na spodnji stani objekta naj znaša 0,30 m.
- Pri vkopanih zidovih objektov je obvezno upoštevati vpliv aktivnih zemeljskih pritiskov.



- Brežine začasnih izkopov za gradbeno jamo, ki so nižje od 1,5 m naj se v zemljinah izvedejo v naklonu  $n = 1:1$ . Zemeljska dela se morajo izvesti kontinuirano, v najkrajšem možnem času in v sušnem obdobju.
- Vkopne brežine gradbene jame, višje od 1,5 m je potrebno ustrezno varovati pred zarušavanjem (ustrezen projekt).
- Po izkopu gradbene jame je potrebno takoj pristopiti k izvedbi temeljev, izravnalne blazine ter obodne drenaže. Drenažna cev naj se min. 0,50 m nad temenom zasipa s filterskim materialom - prani gramoz premera 8-16 mm. Drenaža naj se pod ustreznim naklonom spelje v kanalizacijo.
- V predmetnem polprostoru so izključene možnosti gradnje objektov v zazidalnih nizih (vrstne hiše).
- Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala za potrebe ureditve območja, izvedba temeljenja objektov in površin zunanje ureditve, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika, ki bo podajal eventualno potrebna dodatna navodila.

#### 4.8. Gospodarska javna infrastruktura

Stavbe se priključi na komunalno in energetska infrastrukturo (prometno omrežje, vodovodno omrežje, uredi se odvajanje odpadnih voda in elektroenergetska omrežje). Stavbe se lahko priključijo tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni.

##### 4.8.1. Prometne površine

Prometno dostopnost obravnavanega območja na vzhodni strani zagotavljata kategorizirani javna pot JP 893351 Tancer – vodočistilna in občinska kategorizirana lokalna cesta LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama, na katero se javna pot prometno podrejeno priključuje. Na zahodni strani prometno dostopnost zagotavlja občinska kategorizirana lokalna cesta LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama.

Znotraj območja se na zahodnem robu območja na lokalno cesto LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama prometno podrejeno navezuje nova dostopna cesta. Na vzhodnem delu območja se v podaljšku obstoječega priključka, ki se navezuje na javno pot JP 893351 Tancer – vodočistilna, uredi nov priključek do večstanovanjskih stavb.

Za pešce se uredi pešpot med večstanovanjskima stavbama in lokalno cesto LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama proti jugu tako, da omogoča dostop tudi za gibalno ovirane.

Kolesarji se po obstoječem cestnem omrežju vodijo po vozišču, za pešce je ob lokalni cesti urejen pločnik. Avtobusno postajališče je urejeno ob Palomi, ki je od vzhodnega roba območja oddaljeno ca. 550 m (9 min hoje) in v Vranjem Vrh, ki je od nove dostopne ceste na zahodnem robu območja oddaljeno ca. 1,2 km (18 min hoje). Zato se predlaga ureditev novega para avtobusnih postajališč ob priključku nove dostopne ceste na lokalno cesto.



Nova dostopna cesta in dostopni priključek sta namenjena dovozu stanovalcev ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih stavb in se uredita kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), širine najmanj 5,0 m. Hitrost na njih je treba prilagoditi pešcem in kolesarjem. V širino prečnega profila skupnih prometnih površin niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope.



Slika 24: Prikaz prečnega profila skupnih prometnih površin

Na novem priključku do večstanovanjskih stavb se uredi tudi obračališče za interventna in dostavna vozila.

V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki se določi s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Za zagotavljanje preglednosti je možno uporabiti tudi prometna ogledala.

Priključke predvidenih stavb je treba višinsko prilagoditi prometni ureditvi.

Prečni profili novih dostopnih cest so določeni v odvisnosti od pomena teh cest v območju in prilagojeni predvideni zazidavi ob njih. Izbrana širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega intervencijskega in dostavnega vozila, ki je izbrano skladno s predvidenimi dejavnostmi in glede na prognozirano strukturo prometa ter deležem posameznih vrst vozil.

Parkiranje dveh osebnih vozil na stanovanjsko enoto je predvideno na lastnih parcelah. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba skupnih prometnih površin tako, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta, ki je 6,5 m. V primeru parkirnih mest pod nadstrešnicami se dimenzije nadstrešnic in postavitve njihove nosilne konstrukcije prilagodi merodajnim vozilom, ki bodo parkirali pod njimi in njihovim lastnostim. Parkiranje osebnih vozil za potrebe stanovalcev večstanovanjskih stavb je predvideno v podzemnih garažah ali na odprtem parkirišču.

#### 4.8.2. Druga gospodarska javna infrastruktura

Pri projektni dokumentaciji je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih, ko to ni mogoče zagotoviti je potrebno vodovod ustrezno zaščititi (nepropustni glinasti naboj).



#### 4.8.2.1. VODOVODNO OMREŽJE

Obstoječe javno vodovodno omrežje poteka južno in vzhodno od območja.

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje v lokalni cesti LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama.

Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1). Po istem pravilniku se zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12 in 44/22 – ZVO-2), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV, št. 20/19), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v občini Šentilj (MUV, št. 7/15), Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju občine Šentilj (MUV, št. 17/09) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

#### 4.8.2.2. ODVAJANJE ONESNAŽENIH VODA

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda, ki morata biti vodotesna.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2).

#### Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod

Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječo kanalizacijo, ki po podatkih iz geodetskega načrta poteka ob lokalni cesti LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama s končno dispozicijo odpadnih vod na čistilni napravi naselja Sladki Vrh. Kanalizacija se zgradi v vodotesni izvedbi, po končani gradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti.

#### Kanalizacija za odvajanje padavinskih vod

Ponikanje, skladno z usmeritvami iz izdelanega geotehničnega poročila, ni možno.



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

Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode (zaledne vode), ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v padavinsko kanalizacijo, ki se vodi preko zadrževalnikov v cestni požiralnik ob lokalni cesti LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama ob južnem robu območja.

Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo.

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

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).

#### 4.8.2.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na območju poteka obstoječ srednjenapetostni elektroenergetski daljnovod, ki ga je potrebno prilagoditi načrtovanih prostorskim ureditvam, prestaviti in kablirati skladno s pogoji upravljavca.

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod iz najbližjih obstoječih transformatorskih postaj do predvidenih novih stavb.

Za osvetlitev nove dostopne ceste se lahko zgradi tudi javna razsvetljava pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave se prav tako predvidi iz obstoječe transformatorske postaje.

#### 4.8.2.4. OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Načrtovane stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, navežejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij.

#### 4.8.2.5. OGREVANJE

Ogrevanje objektov na območju je lahko individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi (utekočinjen naftni plin, toplotna črpalka, geotermalna, solarna in podobne vrste energije).

Možno je predvideti ogrevanje iz skupnega rezervoarja na utekočinjen naftni plin (UNP) za več objektov skupaj. Rezervoar za UNP mora biti lociran na vizualno neizpostavljenem mestu.



Na vzhodnem delu območja se, če je to mogoče, večstanovanjski stavbi priključita na vročevodno omrežje, skladno s pogoji upravljavca (kotlarna Paloma).



## 5. URBANISTIČNI POGOJI

### 5.1. Splošno

Za vse posege je treba pridobiti projektne pogoje pristojnih nosilcev urejanja prostora in izdelati projektno dokumentacijo ter pridobiti gradbena dovoljenja.

Pri gradnji je treba izvesti vkopne brežine in njihovo zavarovanje, lokalne horizontalne drenaže in temeljenje ter druge posege skladno s pogoji iz Geotehničnega poročila o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP SV- 6 SLADKI VRH, Občina Šentilj Številka: 82-IX/23 (GEOING d.o.o., št. 82-IX/23, september 2023).

Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala za potrebe ureditve območja, izvedba temeljenja objektov in površin zunanje ureditve, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika, ki bo podajal eventualno potrebna dodatna navodila.

### 5.2. Umeščanje objektov

Predvidena je gradnja pritličnih od štirih do šestih enostanovanjskih in dveh večstanovanjskih stavb z do 8 stanovanji na vzhodnem in zahodnem robu EUP SV-6. V osrednjem strmem in južno izpostavljenem pobočju se, zaradi izjemno prostorsko razgibanega in geološko zahtevnega terena, ne načrtujejo stanovanjske stavbe, ampak načrtuje sončna elektrarna, skladno z veljavno zakonodajo o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (ustrezen lokalni energetski koncept).

Stavbe se v pobočje postavlja tako, da se terenske značilnosti območja ne spreminjajo oz. se spreminjajo v najmanjši možni meri. Izravnave terena izven območja gradnje stavb in načrtovanih utrjenih površin ploščadi, otroških igrišč in parkirišč niso dopustne.

Stavbe se postavljajo znotraj v grafičnem delu opredeljene gradbene meje. Gradbena meja je črta, ki jo predvidena stavba ali objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost gradbene meje.

Ob stavbah se primerno utrdijo dostopne ploščadi, ploščadi za parkirišča, atriji in manipulativne površine, otroška igrišča ter pešpoti, druge površine se zatravijo in zasadijo z drevjem in grmovnicami.

Za enostanovanjske stavbe so opredeljene gradbene parcele katerih velikost variira med 500 in 1000 m<sup>2</sup>. Za obe večstanovanjski stavbi skupno je predvidena gradbena parcela velikosti približno 5200 m<sup>2</sup>, ki se glede na način zazidave razdeli med obe stavbi in skupno pripadajoče zemljišče.

Faktor zazidanosti (FZ) gradbene parcele eno in večstanovanjske stavbe je do največ 0,3. Minimalni delež zelenih površin (DZP), kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene, raščene površine, znaša 50% gradbene parcele. V primeru določitve posamezne



gradbene parcele za posamezno večstanovanjsko stavbo, se v velikost gradbene parcele pri izračunu prišteje še velikost skupnih pripadajočih zemljišč.

V območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov in v skladu z OPN, dovoljena tudi postavitve pomožnih objektov, pri čemer je treba pri vseh objektih spoštovati določbe, ki se nanašajo na zagotovitev minimalnega deleža zelenih površin na gradbeni parceli.

Celotno območje se komunalno opremi in krajinsko uredi, odprte površine se zatravijo in zasadijo z grmovnicami in drevesi. Obstoječa zasaditev ob lokalni cesti LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama se inventarizira in po potrebi dosadi s skupinami drevorednega drevja.

Tlorisni in višinski gabariti ter lega objektov in ureditev z gradbenimi mejami so razvidni iz grafičnega dela na karti št. 5 »Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – za pPIP«.

Dodatni funkcionalno oblikovalski pogoji za posamezne stavbe:

a. Enostanovanjska stavba – 4 do 6 stavb:

- lokacija: zahodni rob območja;
- namembnost stavbe: enostanovanjska stavba,
- dopustna sprememba rabe in namembnosti stavbe: v stavbi se lahko uredi dodatno stanovanje (dvostanovanjska stavba), v kolikor je lastni parceli možno zagotoviti 2 dodatni parkirni mesti;
- dopustna sprememba namembnosti stavbe: v stavbi se lahko spremeni namembnost do manj kot polovice površine posamezne stavbe za mirne storitvene dejavnosti pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da za delovanje dejavnosti ni potrebno zagotoviti dodatnih parkirnih in manipulacijskih površin na gradbeni parceli;
- lega stavb: gradbena meja stavb je prikazana v grafičnem delu na karti 5 »Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – za pPIP«;
- gradbena površina stavbe: natančneje se določi v projektni dokumentaciji, načrtuje se podolgovati pravokotni tloris v razmerju vsaj 1 : 1,2 (približno 12,0 m x 10,0 m). Dimenzija stavbe ni natančno določena, tlorisni gabarit stavbe je določen z urbanističnimi pogoji: faktor zazidanosti (FZ) je 0,3, minimalni delež zelenih neutrjenih površin (DZP) je 50%. Pri stavbi ni možno povečanje gradbene površine izven grafično določene gradbene meje;
- tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji;
- etažnost in višina stavbe: pritlična z izkoriščenim podstrešjem ter podkletena (etažnost K+P+M). Kolenčni zid je največ 1,2 m. Kolenčni zid je zid, ki se meri od gradbeno dokončanega tlaka zadnje etaže do točke loma vertikale v poševni del zaključnega sloja strešne konstrukcije;
- višinska umestitev v teren: stavba je v brežino umeščena s kletno etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren. Višina nulte kote pritlične etaže se prilagaja višini dostopne ceste. V izpostavljenih delih kletne etaže (del, ki ni pod nivojem terena) je dovoljeno urediti stanovanjske površine.



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

- streha stavbe: strma dvokapnica z naklonom med 30° in 35°, sleme stavbe je vzporedno z daljšo stranico stavbe. Dopustna je izvedba čopov in frčad skladno z določili OPN (do 30% površine strehe v pravokotni projekciji je dopustno oblikovati drugače z drugimi oblikami streh, naklonov ali/in različnih odprtih na strehi za okna, vrata, ipd., hkrati pa drugačno oblikovanje ne sme presegati 30% površine posamezne strešine dvokapne strehe.). Kritina je v opečni ali v temni barvi;
- urejanje gradbene parcele: odprte in zelene površine stavbe ležijo na jugovzhodni strani. Pripadajoče nadstrešnice nad parkirnimi mesti oz. garaže so postavljene k cesti tako, da je zagotovljeno neovirano uvažanje na gradbeno parcelo s cestišča. Velikost nadstrešnic ali garaž je določena z urbanističnimi pogoji (faktor zazidanosti (FZ) je največ 0,3, minimalni delež zelenih neutrjenih površin (DZP) je 50%). Dostopne poti, parkirna mesta in odprte terase se primerno utrdijo, druge površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonim drevjem in grmovnicami.

b. Večstanovanjska stavba – 2 stavbi:

- lokacija: vzhodni rob območja;
- namembnost stavbe: večstanovanjska stavba z do osmimi stanovanji;
- lega stavb: lega stavb se v največji možni meri prilagaja smerem in višinam plastnic pobočja, pri tem se zagotavlja primerno osončenost samih večstanovanjskih stavb ter odmik od obstoječih družinskih hiš na vzhodu. Gradbena meja stavb je prikazana v grafičnem delu na karti št. 5 »Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – za pPIP«;
- gradbena površina stavbe: natančneje se določi v projektni dokumentaciji. Dimenzija stavbe ni natančno določena, natančneje se določi v projektni dokumentaciji, tlorisni gabarit stavbe je določen z urbanističnimi pogoji: faktor zazidanosti (FZ) je največ 0,3, minimalni delež zelenih neutrjenih površin (DZP) je 50%. Pri stavbi ni možno povečanje gradbene površine izven grafično določene gradbene meje;
- tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji;
- etažnost in višina stavbe: enonadstropna, lahko ima izkoriščeno podstrešje in kletno etažo (etažnost (K) +P+1+(M)). Kolenčni zid je največ 1,2 m. Kolenčni zid je zid, ki se meri od gradbeno dokončanega tlaka zadnje etaže do točke loma vertikale v poševni del zaključnega sloja strešne konstrukcije;
- višinska umestitev v teren: stavbe so v brežino umeščene s kletno ali pritlično etažo, ki je na jugovzhodni strani v celoti izpostavljena, na severozahodni pa v celoti vkopana v teren. V izpostavljenih delih kletne etaže, kjer je možno zagotoviti osončenje bivalnih površin, je dovoljeno urediti površine za stanovanja, v vkopanem delu kletnih in pritličnih etaž stavb se lahko uredijo parkirna mesta. Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov;
- streha stavbe: strma dvokapnica z naklonom med 30° in 35°, sleme stavbe je vzporedno z daljšo stranico stavbe. Dopustna je izvedba čopov in frčad skladno z določili OPN (do 30% površine strehe v pravokotni projekciji je dopustno oblikovati drugače z drugimi oblikami streh, naklonov ali/in različnih odprtih na strehi za okna, vrata, ipd., hkrati pa



drugačno oblikovanje ne sme presegati 30% površine posamezne strešine dvokapne strehe.). Kritina je v opečni ali v temni barvi;

- urejanje gradbene parcele: okoli stavbe se lahko uredi nivojske ploščadi, na severozahodni strani stavb tudi terase oz. atrijske za nadstropno etažo, pri tem se na gradbeni parceli zagotavlja minimalni delež zelenih neutrjenih površin (50%). Ob stavbah se uredi skupno otroško igrišče v velikosti najmanj 120 m<sup>2</sup> za nižje starostne skupine (do 12 let), igrišče se opreми z igrali. Za potrebe večjih otrok in mladostnikov se zagotovi dodatno še najmanj 80 m<sup>2</sup> površin za igro z žogo. Uredijo se tudi prostori za posedanje. Dostopne poti, parkirna mesta in odprte terase se primerno utrdijo, druge površine se krajinsko uredijo, zatravijo in zasadijo z avtohtonim drevjem in grmovnicami.

### 5.3. Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro

Stavbe se priključi na komunalno in energetska infrastrukturo (cestno omrežje, vodovodno omrežje, omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in elektroenergetska omrežje). Stavbe se lahko priključijo tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Območje se vključi v sistem ravnanja z odpadki, ki velja na območju Občine Šentilj.

Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni.

Predlog poteka predvidenih komunalnih in energetskih vodov je razviden iz karte 6 »Situacija gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra«.

Pogoji za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in opremo stavbnih zemljišč:

- na zahodnem robu območja se uredi nova cesta, ki se na jugu prometno podrejeno navezuje na lokalno cesto LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama;
- na vzhodnem delu območja se v podaljšku obstoječega priključka, ki se navezuje na javno pot JP 893351 Tancer – vodočistilna, uredi nov priključek do večstanovanjskih stavb;
- za pešce se uredi pešpot med večstanovanjskima stavbama in lokalno cesto LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama proti jugu tako, da omogoča dostop tudi za gibalno ovirane;
- ob priključku nove ceste na lokalno cesto LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama se na vozišču lokalne ceste uredi par avtobusnih postajališč;
- nova cesta in priključek sta namenjena dovozu stanovalcev ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih stavb in se uredita kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), širine najmanj 5,0 m. Hitrost na njih se prilagodi pešcem in kolesarjem. V širino prečnega profila skupnih prometnih površin niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope;
- na novem priključku do večstanovanjskih stavb se uredi obračališče za interventna in manjša dostavna vozila;
- priključke predvidenih stavb je treba višinsko prilagoditi prometni ureditvi;
- parkiranje dveh osebnih vozil na stanovanjsko enoto je predvideno na lastnih parcelah. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba skupnih prometnih površin tako, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta, ki je



- 6,5 m. V primeru parkirnih mest pod nadstrešnicami se dimenzije nadstrešnic in postavitev njihove nosilne konstrukcije prilagodi merodajnim vozilom, ki bodo parkirali pod njimi in njihovim lastnostim. Parkiranje osebnih vozil za potrebe stanovalcev večstanovanjskih stavb je predvideno v podzemnih garažah ali na odprtem parkirišču;
- za potrebe dostopa do osrednjega dela območja, kjer je predvidena ureditev sončne elektrarne, se uredi priključek na lokalno cesto LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama;
  - na območju poteka obstoječi prostozračni srednjenapetostni elektroenergetski vod, ki se ga v območju pozidave stanovanjskih stavb prestavi in kablira;
  - za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje v lokalni cesti LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama. Dimenzije cevovodov zagotavljajo tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti se postavijo tako, da so dostopni ob vsakem času;
  - izvede se ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda;
  - komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječo kanalizacijo, ki poteka ob lokalni cesti LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama s končno dispozicijo odpadnih vod na čistilni napravi naselja Sladki Vrh. Kanalizacija se zgradi v vodotesni izvedbi, po končani gradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti;
  - odvajanje čistih padavinskih vod z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter zaledne vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v vodotesno padavinsko kanalizacijo, ki se vodi preko ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikov v cestni požiralnik ob lokalni cesti LC 392031 Sladki Vrh - Vranji Vrh – Vučja jama ob južnem robu območja. Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi po potrebi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo. Tla v podzemnih garažah morajo biti brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v padavinsko kanalizacijo;
  - za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezní niskonapetostni izvod iz najbližje transformatorske postaje do predvidenih novih objektov. Po potrebi se zgradi ustrezna nova transformatorska postaja, ki se jo naveže na obstoječe srednjenapetostno omrežje;
  - na novi cesti se zgradi ustrezna javna razsvetljava pod pogoji upravljavca;
  - zgradijo se priključki na omrežje elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavca omrežja;
  - ogrevanje območja je lahko individualno. Predvidi se na ekološko sprejemljive vire (utekočinjen naftni plin, toplotna črpalka, geotermalna, solarna in podobne vrste energije), s katerimi se ne bo prekomerno onesnaževalo okolje. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno. Možno je načrtovati ogrevanje iz skupnega rezervoarja na utekočinjen naftni plin (UNP) za več objektov skupaj. Rezervoar za UNP mora biti lociran na vizualno neizpostavljenem mestu. Večstanovanjski stavbi se prednostno, če je to mogoče, pod pogoji upravljavca priključita na obstoječe vročevodno omrežje;
  - pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej se upošteva minimalni



horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih, ko to ni mogoče zagotoviti, se vodovod ustrezno zaščititi (nepropustni glinasti naboj).

- odstopanja od načrtovanih tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij) 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 pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje. V primeru odstopanja od tehničnih rešitev pri prometni infrastrukturi, je treba prilagoditi parcelacijo javne ceste. Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene z nosilci urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami določijo v projektni dokumentaciji.

#### 5.4. Etapnost

Območje obravnave se lahko izgrajuje etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s potrebno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.



## 6. STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJI PREDLAGANA REŠITEV PROSTORSKE UREDITVE

---

Geodetski načrt št. Geodetka, P4/2023, (izdelal: GEODETKA, geodezija, inženiring, raziskave in razvoj, d.o.o. , certifikat z dne 14. 7. 2023)

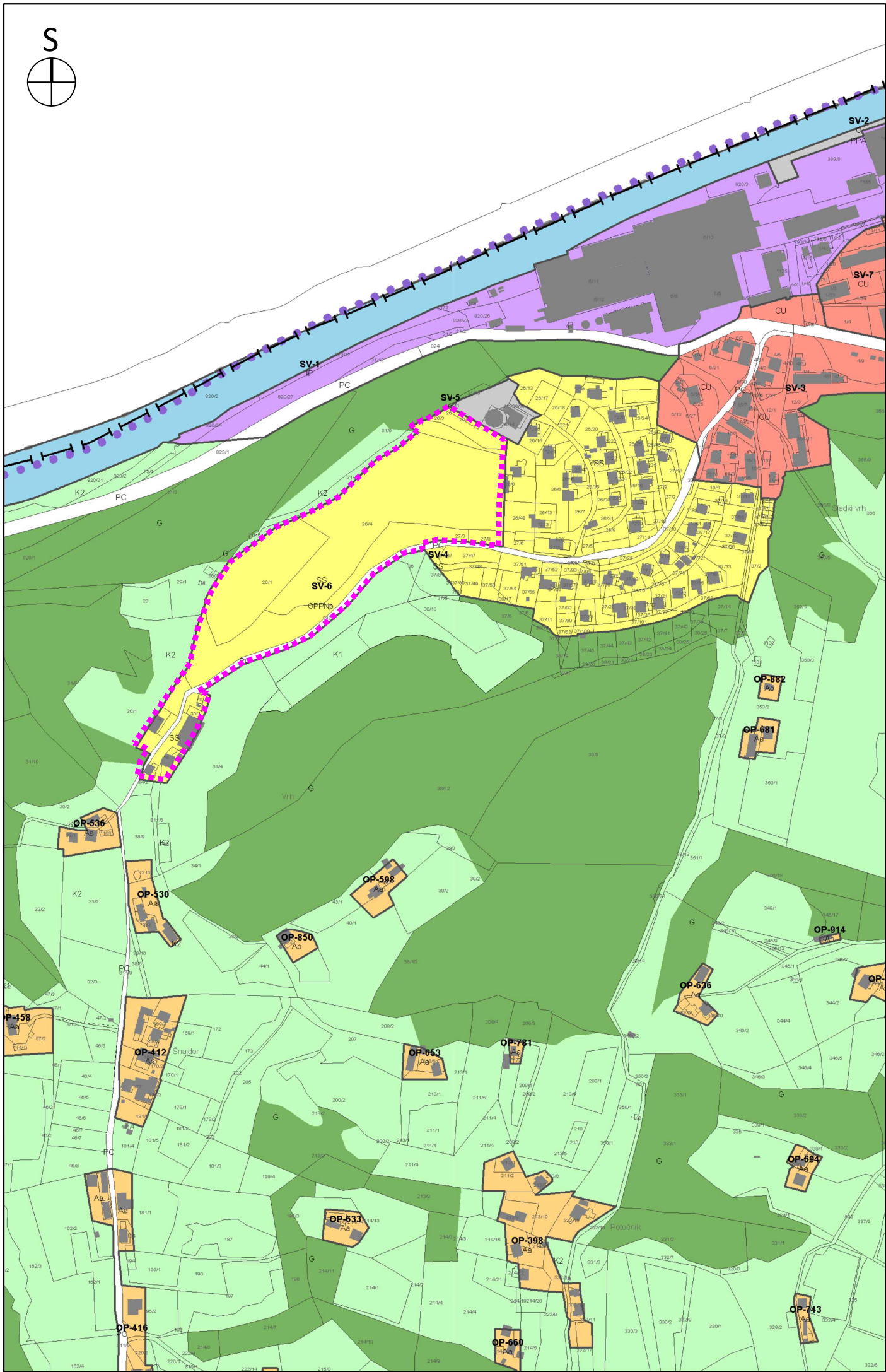
Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP SV- 6 SLADKI VRH, Občina Šentilj (GEOING d.o.o., št. 82-IX/23, september 2023)



## B. GRAFIČNI DEL

št.	naslov karte	merilo
1	Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu občinskemu prostorskemu načrtu s prikazom meje obravnavanega območja	1 : 5.000
2	Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem	1 : 2.000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1 : 5.000
4/1	Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – varianta 1	1 : 2.000
4/2	Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – varianta 2	1 : 2.000
4/3	Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – varianta 3	1 : 2.000
5	Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma – za pPIP	1 : 2.000
6	Prikaz poteka omrežij ter načina priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	1 : 2.000
7	Načrt parcelacije	1 : 2.000





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

- SV-1

meja in oznaka območja EUP
- DPA-1

meja in oznaka območja EUP državnega prostorskega načrta
- OP-12/1

meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ  
območja stanovanj

- SS

stanovanjske površine
- SK

površine podeželskega naselja
- CU

osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD

druga območja centralnih dejavnosti

območja proizvodnih dejavnosti

- IP

površine za industrijo
- IG

gospodarske cone

posebna območja

- BT

površine za turizem

območja zelenih površin

- ZS

površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZD

druge urejene zelene površine
- ZK

pokopališča

območja prometnih površin

- PC

površine cest
- PŽ

površine železnic
- PO

ostale prometne površine

E območja energetske infrastrukture

O območja okoljske infrastrukture

- A

površine razpršene poselitve
- Aa

površine razpršene poselitve
- An

površine razloženih, razpršenih naselij
- Ao

površine druge razpršene poselitve

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1

najboljša kmetijska zemljišča
- K2

druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G

gozdna zemljišča

OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

- VC

celinske vode

Prostorski izvedbeni pogoji:

- PPA

- PIP določeni z veljavnim podrobnejšim prostorskim aktom
- DPA

- PIP določeni z veljavnim državnim prostorskim aktom
- OPPNp

- PIP določeni kot usmeritve za izdelavo podrobnejšega prostorskega akta

PODATKI O GEDETSKI PODLAGI

- meja občine (GURS, 3. 11. 2015)
- meja in ime katastrske občine (GURS, 17. 10. 2016)
- kataster stavb (GURS, 17. 10. 2016)
- meje in številka parcele iz zemljiško katastrskega prikaza (GURS, 17. 10. 2016)
- Imena iz registra zemljepisnih imen - REZI5 (GURS, 2. 9. 2016)
- Polhnice

Strokovne podlage za EUP SV-6 v  
Občini Šentilj

Izsek iz kartografske  
dokumentacije prostorskega  
načrta s prikazom meje  
obravnave območja

Legenda:

- meja območja

Merilo: 1 : 5.000



Pripravljaev: Občina Šentilj  
Naročnik: Občina Šentilj  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka D.N.: 23019  
Datum izdelave: september 2023



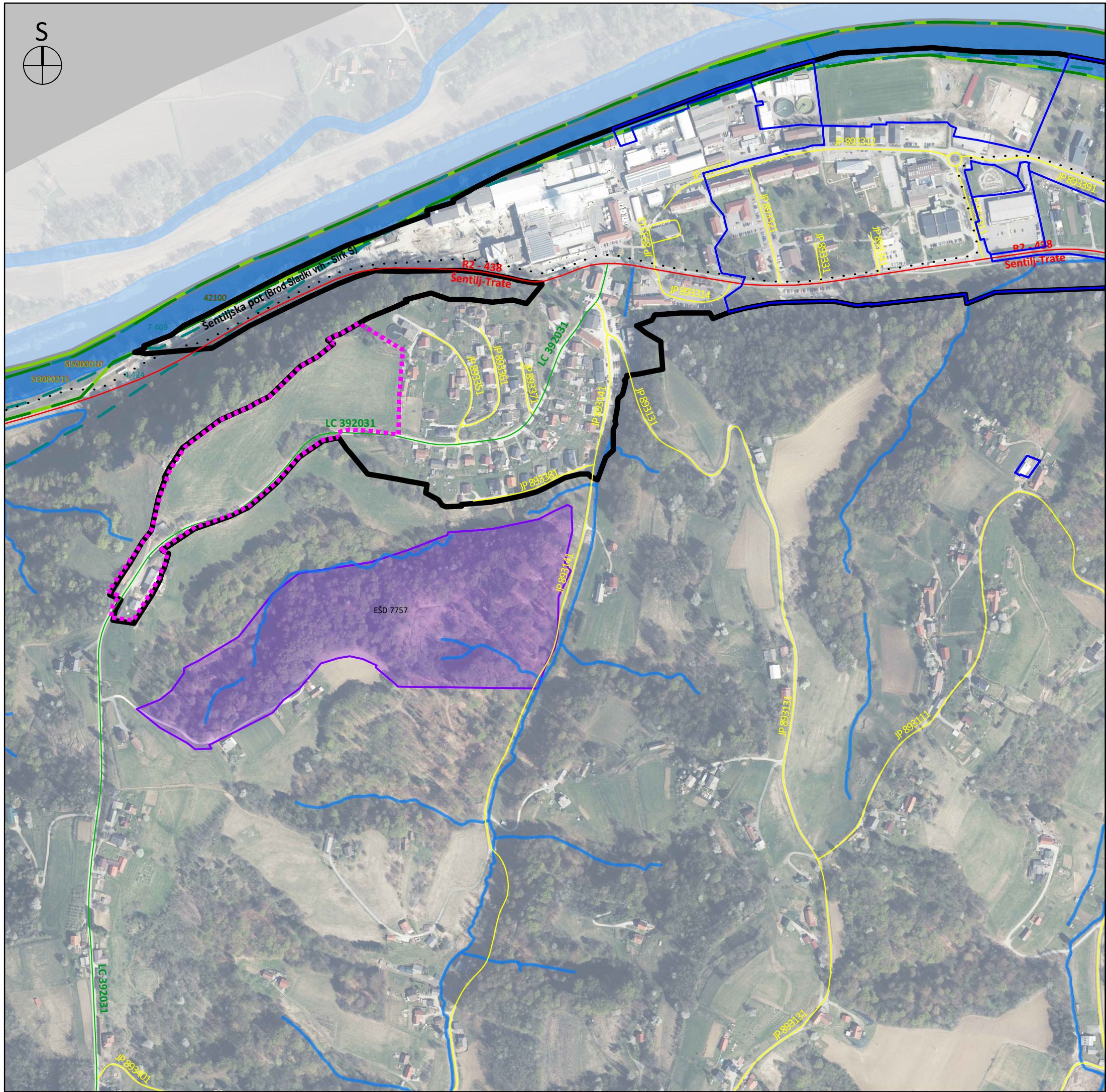


### Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem

■■■■■■■■■■ meja območja

Številka D.N.: 23019  
Datum izdelave: september 2023





## Strokovne podlage za EUP SV-6 v Občini Šentilj

## Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

### Legenda:

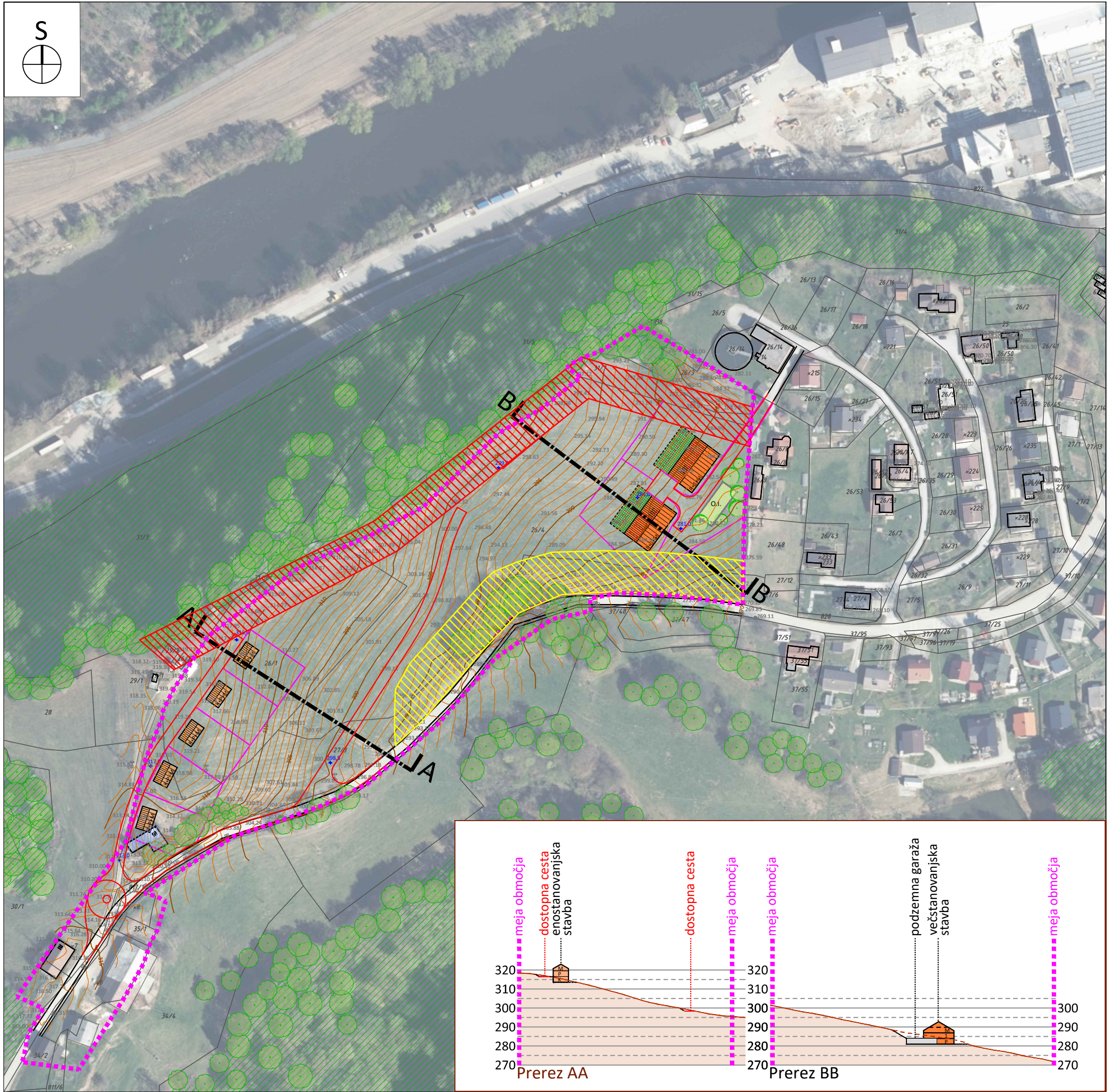
- meja območja
- meja naselja Sladki Vrh
- območje veljavnega občinskega prostorskega izvedbenega akta (PIA: LN, OPPN)
- vodotok
- EŠD 7757 nepremična kulturna dediščina iz registra
- 42100 ekološko pomembno območje (EPO)
- SI3000270 območje Natura 2000
- 4.395 naravna vrednota
- kategorizirana cesta:
  - R2-438 državna cesta - regionalna cesta (R2)
  - LC 392031 občinska cesta - lokalna cesta (LC)
  - JP 892242 občinska cesta - javna pot (JP)
  - Šentiljska pot planinska pot

Merilo: 1 : 5.000  
Geod. podlaga: BDOF 5000, ZKGJI1000, ZKP (GURS, pridobljeno 4.9.2023)



Pripravljačec: Občina Šentilj  
Naročnik: Občina Šentilj  
Izdelač: ZUM d.o.o.  
Številka D.N.: 23019  
Datum izdelave: september 2023





## Strokovne podlage za EUP SV-6 v Občini Šentilj

### Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma - varianta 1

#### Legenda:

- meja območja
- varnostni odmik
- labilno območje
- obstoječ objekt
- enostanovanjska stavba (12 m x 8 m)
- večstanovanjska stavba (25 m x 16 m)
- podzemni del stavbe
- ekološki otok (zbiralnica ločenih frakcij) v stavbi
- rušitve
- ploščad
- O.I. otroško igrišče
- K+P+M etažnost
- 281,0 višinska kota (v m n. v.)
- drevo (obstoječe/ predvideno)
- obstoječ gozd
- predlagana postavitev sončne elektrarne
- prometna ureditev
- parcelna meja
- AL... smer prereza
- obstoječi teren
- predvideni teren

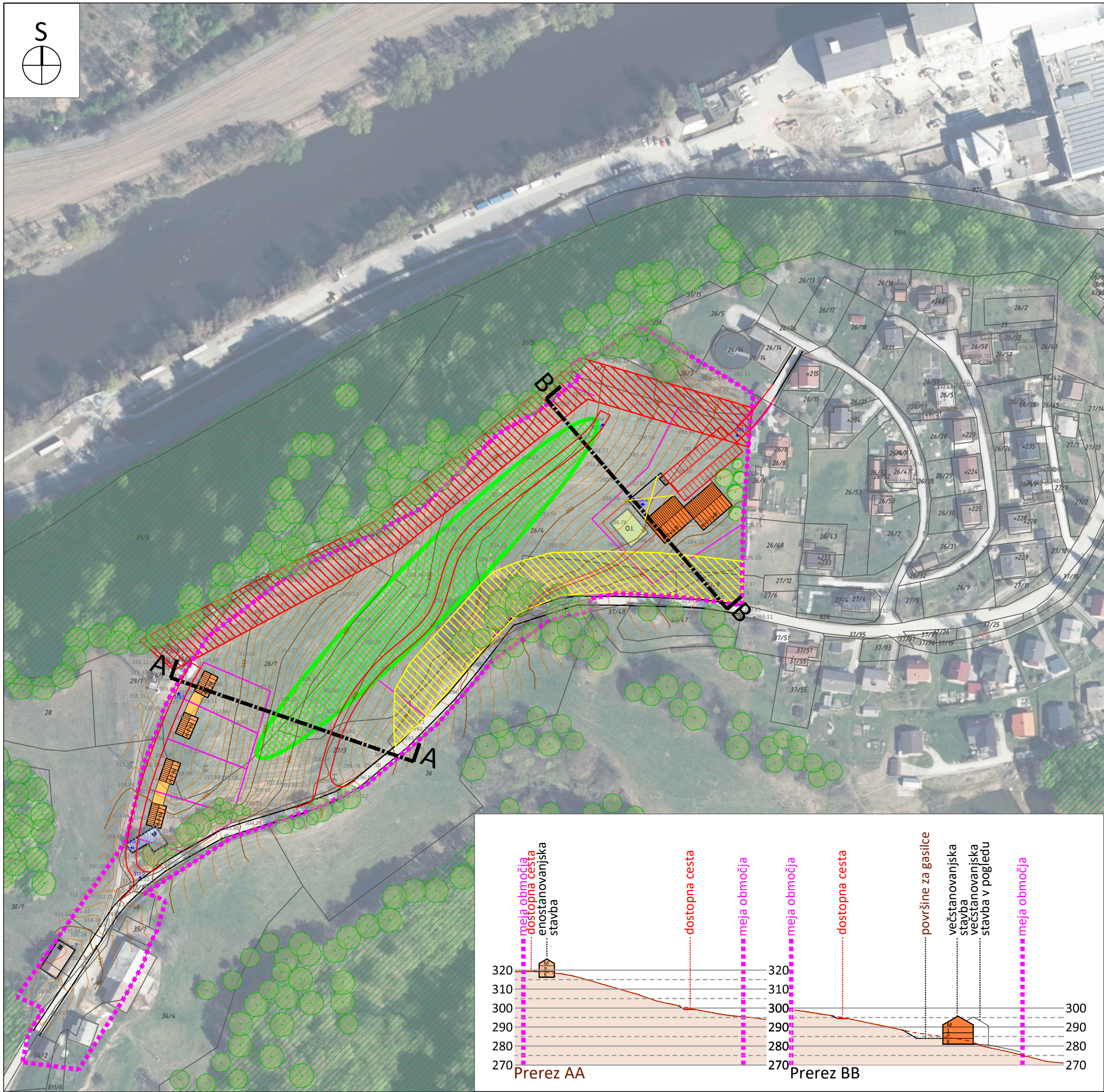
Merilo: 1 : 2.000  
Geod. načrt: Geodetka, P4/2023, certifikat z dne 14. 7. 2023



Pripravljavec: Občina Šentilj  
Naročnik: Občina Šentilj  
Izdovalec: ZUM d.o.o.

Številka D.N.: 23019  
Datum izdelave: september 2023





## Strokovne podlage za EUP SV-6 v Občini Šentilj

### Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma - varianata 2

#### Legenda:

- meja območja
- varnostni odmik
- labilno območje
- obstoječ objekt
- enostanovanjska stavba (12 m x 8 m)
- večstanovanjska stavba (20 m x 16 m)
- garaža ali nadstrešek
- zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok)
- rušitve
- O.I. otroško igrišče
- utrjene površine
- površine za gasilce
- K+P+M etažnost
- 279,0 višinska kota (v m n. v.)
- drevo (obstoječe/ predvideno)
- obstoječ gozd
- predlagana postavitev sončne elektrarne
- prometna ureditev
- parcelna meja
- AL... smer prereza
- obstoječi teren
- predvideni teren
- stavba v pogledu

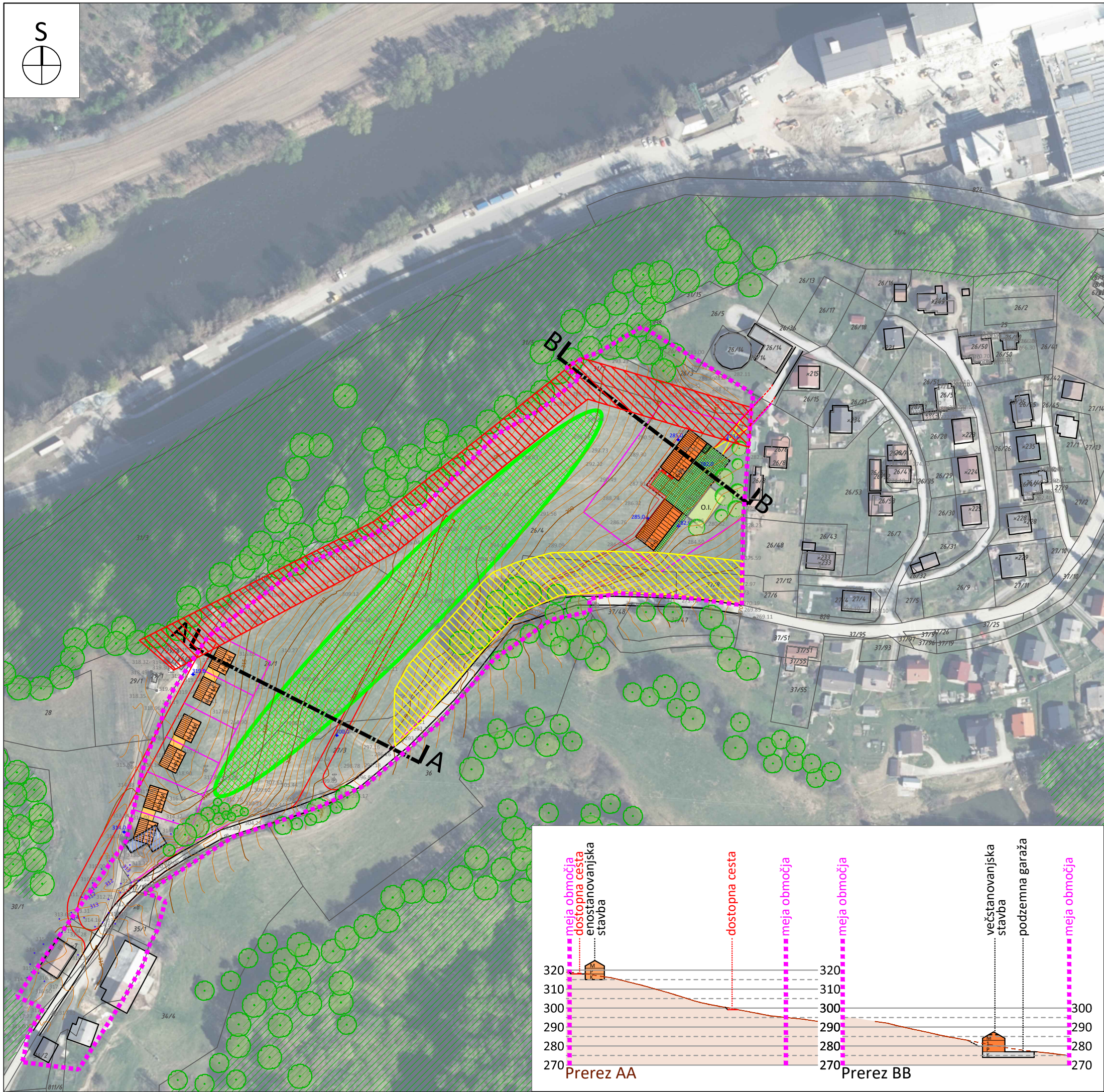
Merilo: 1 : 2.000  
Geod. načrt: Geodetka, P4/2023, certifikat z dne 14. 7. 2023



Pripravlavec: Občina Šentilj  
Naročnik: Občina Šentilj  
Izdelovalec: ZUM d.o.o.

Številka D.N.: 23019  
Datum izdelave: september 2023





## Strokovne podlage za EUP SV-6 v Občini Šentilj

### Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma - varianata 3

#### Legenda:

- meja območja
- varnostni odmik
- labilno območje
- obstoječ objekt
- enostanovanjska stavba (12 m x 10 m)
- večstanovanjska stavba (25 m x 12 m)
- podzemni del stavbe
- garaža ali nadstrešek
- ekološki otok (zbiralnica ločenih frakcij) v stavbi
- rušitve
- ploščad
- O.I. otroško igrišče
- K+P+M etažnost
- 279,0 višinska kota (v m n. v.)
- drevo (obstoječe/ predvideno)
- obstoječ gozd
- predlagana postavitev sončne elektrarne
- prometna ureditev
- površine za gasilce
- parcelna meja
- AL... smer prereza
- obstoječi teren
- predvideni teren

Merilo: 1 : 2.000  
Geod. načrt: Geodetka, P4/2023, certifikat z dne 14. 7. 2023



Pripravljaev: Občina Šentilj  
Naročnik: Občina Šentilj  
Izdovalec: ZUM d.o.o.

Številka D.N.: 23019  
Datum izdelave: september 2023





## Strokovne podlage za EUP SV-6 v Občini Šentilj

### Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma - za pPIP

#### Legenda:

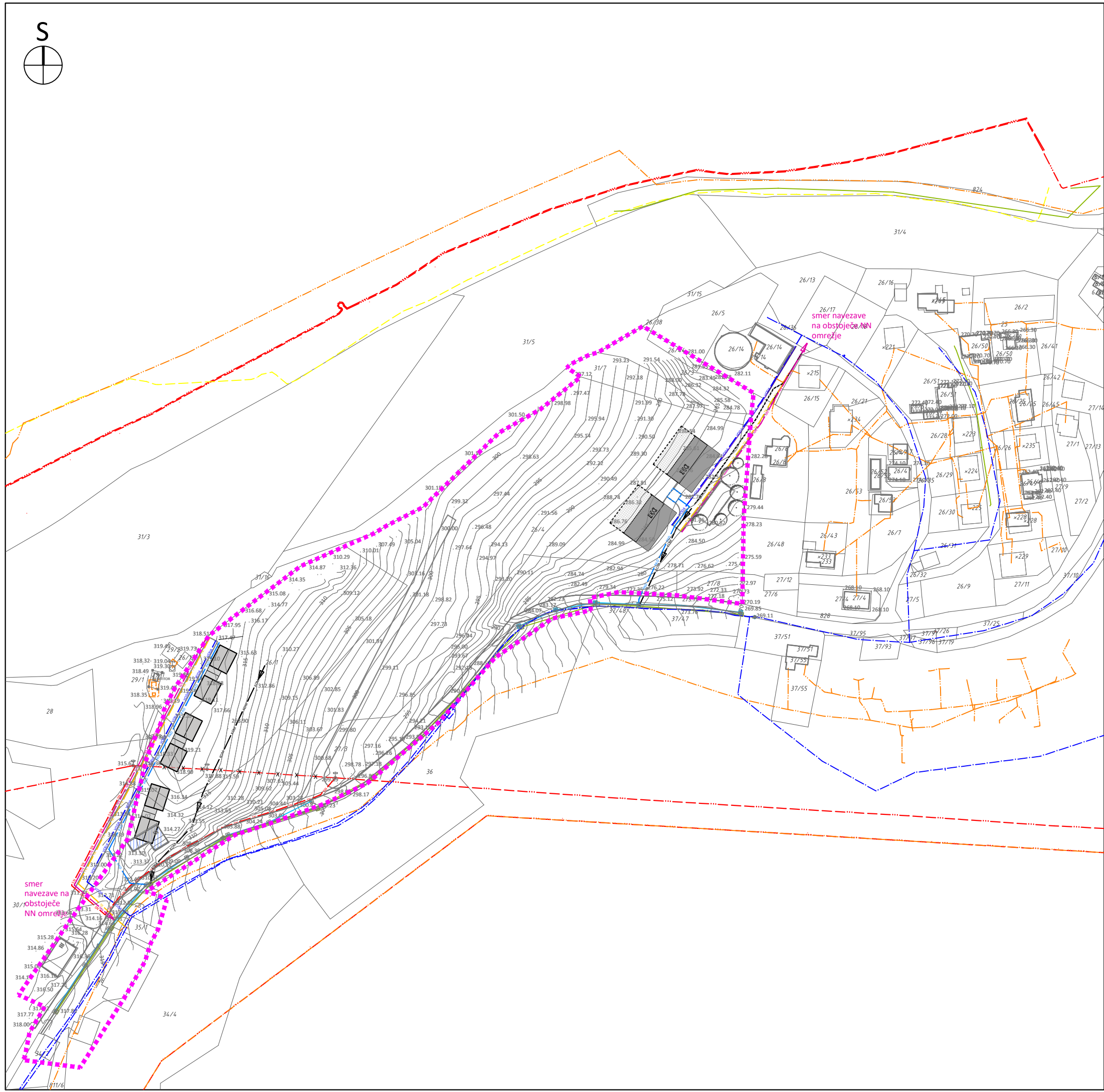
- meja območja
- varnostni odmik
- labilno območje
- obstoječ objekt
- enostanovanjska stavba (12 m x 8 m)
- večstanovanjska stavba (25 m x 16 m)
- podzemni del stavbe
- garaža ali nadstrešek
- ekološki otok (zbiralnica ločenih frakcij) v stavbi
- rušitve
- ploščad
- O.I. otroško igrišče
- K+P+M etažnost
- 281,0 višinska kota (v m n. v.)
- gradbena meja
- drevo (obstoječe/ predvideno)
- obstoječ gozd
- predlagana postavitev sončne elektrarne
- prometna ureditev
- parcelna meja
- AL... smer prereza
- obstoječi teren
- predvideni teren

Merilo: 1 : 2.000  
Geod. načrt: Geodetka, P4/2023, certifikat z dne 14. 7. 2023



Pripravljavec: Občina Šentilj  
Naročnik: Občina Šentilj  
Izdovalec: ZUM d.o.o.  
Številka D.N.: 23019  
Datum izdelave: september 2023







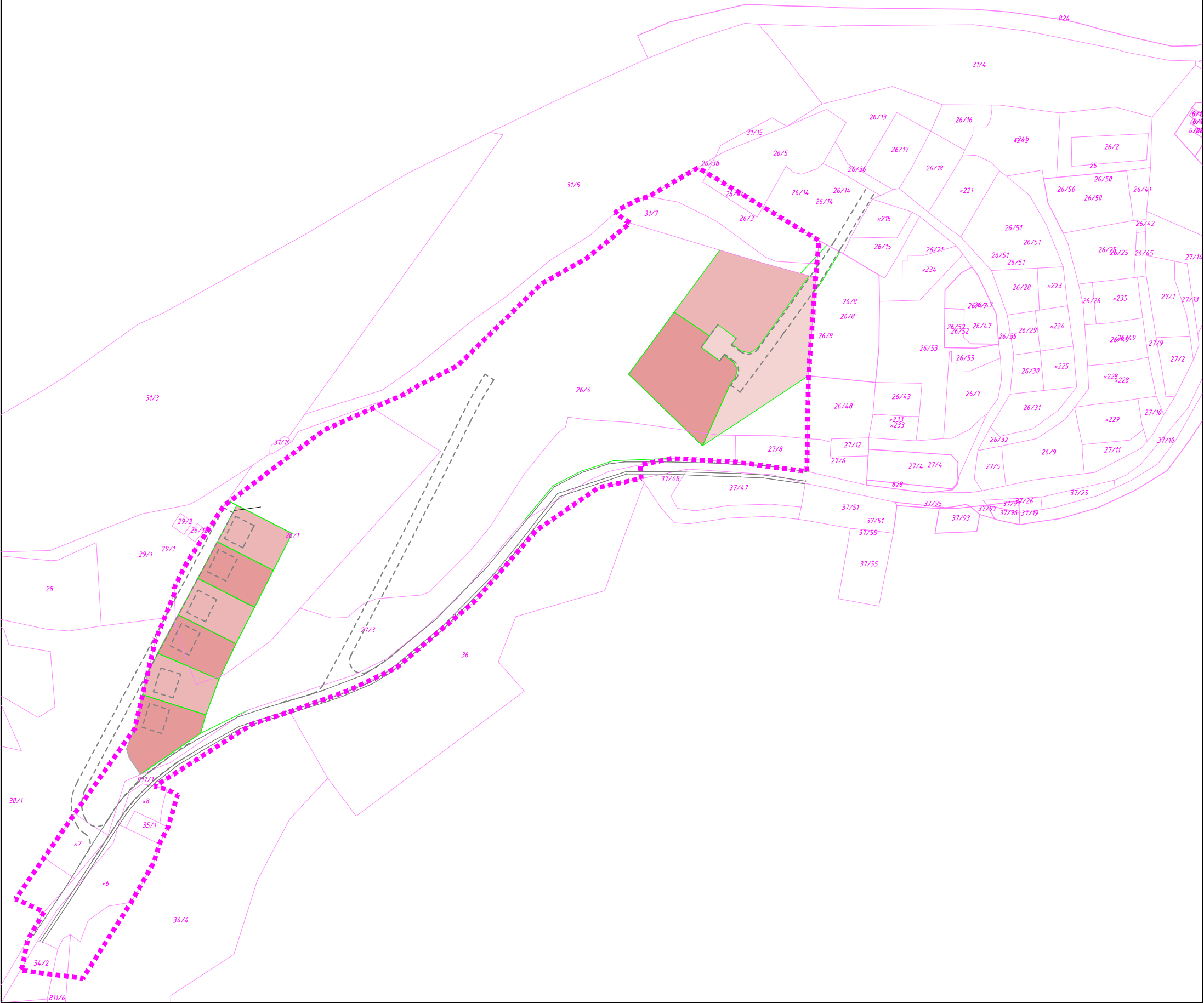


# Strokovne podlage za EUP SV-6 v Občini Šentilj

## Načrt parcelacije

### Legenda:

- meja območja
- predvidena ureditev
- parcelna meja
- gradbena parcela



Merilo: 1 : 2.000  
Geod. načrt: Geodetka, P4/2023, certifikat z dne 14. 7. 2023



Pripravljalav: Občina Šentilj  
Naročnik: Občina Šentilj  
Izdolovalec: ZUM d.o.o.  
Številka D.N.: 23019  
Datum izdelave: september 2023