

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL OBMOČJA EUP SM-2 (območje III) V SELNICI OB
MURI V OBČINI ŠENTILJ
USKLAJEN PREDLOG OPPN**

Naročnik: **ZASEBNI**

Pripravljalec: **OBČINA ŠENTILJ**
Maistrova ulica 2
2212 Šentilj v Slovenskih goricah

Izdelovalec: **OS ARHITEKTURA**
Katarina Šauperl s.p.
Linhartova ulica 11a
2000 Maribor

Pooblaščen arhitektka: **Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh**
ZAPS PA 1602

Številka projekta: **04/2025**

Datum izdelave: **maj 2026**

ID v prost. inf. sistemu: **5918**

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

OS ARHITEKTURA

Katarina Šauperl s.p.

Linhartova ulica 11a

2000 Maribor



OS ARHITEKTURA
Katarina Šauperl, s.p.
Linhartova ulica 11a
2000 Maribor

Odgovorna oseba projektantskega podjetja:

Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA 1602



Številka projekta:

04/2025

Datum izdelave:

maj 2026

Faza:

USKLAJEN PREDLOG OPPN

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh.

Simon Šimenc

Benjamin Repina, inž.geod.

mag. Janez Mayer, univ.dipl.inž.rud. in geotehnol.

Špela Frumen, mag. inž. log.

VSEBINA

I. ODLOK

1. TEKSTUALNI DEL

2. GRAFIČNI DEL

risba 1	Izsek iz OPPN	
risba 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	m 1:500
risba 3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	
risba 4	Ureditvena situacija	m 1:500
risba 5	Prikaz omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	m 1:500
risba 6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	m 1:500
risba 7	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	m 1:500
risba 8	Načrt parcelacije	m 1:500

II. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. SKLEP

2. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

3. POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI

4. PRIKAZ STANJA PROSTORA

5. STROKOVNE PODLAGE NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

6. NOSILCI UREJANJA PROSTORA

7. ELABORAT EKONOMIKE

8. OKOLJSKO POROČILO

9. POVZETEK ZA JAVNOST

10. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

I. ODLOK

Na podlagi 129. v povezavi s 3. točko 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3) 17. člena Statuta Občine Šentilj (MUV, št. 3/21) je Občinski svet Občine Šentilj na..... redni seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskega načrtu za del območja EUP SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v občini Šentilj

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP SM-2 (območje III) (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OS ARHITEKTURA Katarina Šauperl s. p., Linhartova ulica 11a, 2000 Maribor (datum september 2025, št. proj. 14/2024), s katerim se načrtuje gradnja objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5918.

2. člen (sestavni del OPPN)

OPPN vsebuje:

I. ODLOK

1. TEKSTUALNI DEL

2. GRAFIČNI DEL

risba 1	Izsek iz OPN	
risba 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	m 1:500
risba 3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	m 1:2000
risba 4	Ureditvena situacija s prečnim prerezom	m 1:500
risba 5	Prikaz omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	m 1:500
risba 6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave	m 1:500
risba 7	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	m 1:500
risba 8	Načrt parcelacije	m 1:500

II. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. Sklep
2. Izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta
3. Poročilo o sodelovanju javnosti
4. Prikaz stanja prostora
5. Strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve
6. Nosilci urejanja prostora
7. Elaborat ekonomike
8. Okoljsko poročilo
9. Povzetek za javnost
10. Obrazložitev in utemeljitev akta

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen
(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN je območje, ki je po GURS-u veliko 1.990 m² in obsega zemljiške parcele 291/13 in 291/14 v katastrski občini 565 Selnica ob Muri.
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen
(namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba: območje stanovanjskih zemljišč
- (2) Podrobnejša namenska raba: SS – Stanovanjske površine
- (3) Prostorska enota: SM-2

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je predvidena gradnja dveh enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti.

6. člen
(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju stanovanjskih površin, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - nujni posegi in ureditve za potrebe obrambe, za odpravljanje negativnih vplivov na okolje in zagotavljanje večje varnosti ljudi in premoženja pred naravnimi in drugimi nesrečami ter izvajanju nalog policije,
 - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili OPPN
 - gradnja podpornih zidov,
 - gradnja, rekonstrukcija in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture (komunalne, energetske, elektronsko komunikacijske, cestne,...),
 - dela, s katerimi se v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost, postavijo geodetska izmeritvena znamenja za označitev točk geodetskih mrež, geodetske oznake na geodetskih izmeritvenih znamenjih in oprema za državno omrežje permanentnih postaj svetovnega satelitskega navigacijskega sistema,
 - raziskovanje nahajališč mineralnih surovin, geotermičnega energetskega vira, geološke in hidrološke raziskave za oskrbo s pitno vodo oz. podzemnih vod pod pogojem, da raziskave trajno ne spreminjajo in poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se zemljišča po raziskovanju vrnejo v prvotno stanje,
 - odstranitve obstoječih objektov,
 - gradnja novega objekta,
 - novogradnja kot dozidava in nadzidava,
 - rekonstrukcija objekta,
 - sprememba namembnosti objekta,
 - vzdrževanje objekta.
- (3) Vrste dopustnih dejavnosti:
 - Bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
 - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; posredništvo;
 - dejavnosti družbene infrastrukture;
 - storitvena dejavnost;
 - poslovna dejavnost;
- (4) Vrste dopustnih objektov po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22):
Stavbe:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe do 100 m²
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka – skladišča pridelkov
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- Gradbeno inženirski objekti:
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacija omrežja
- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – bazen za kopanje do prostornine 150 m³
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- Pomožni objekti:
- nezahtevni in enostavni objekti, ki dopolnjujejo namembnost glavnega objekta oziroma, da namembnost enostavnih in nezahtevnih objektov ne ovira in ni v nasprotju s prevladujočo dovoljeno dejavnostjo ter z dodatno dovoljeno dejavnostjo.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

7.člen (urbanistično oblikovanje)

- (1) Lega nove manj zahtevne stavbe mora biti oddaljena najmanj 4,0 m od meje sosednjih zemljišč.
- (2) Nezahtevne in enostavne stavbe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 2,0 m ter od zemljiških parcel občinske ceste najmanj 1,5 m.; odmik je lahko manjši, če s tem soglaša lastnik sosednje parcele.
- (3) V primeru, ko je garaži del funkcionalno povezan s stanovanjsko stavbo, veljajo za pritlični garažni del enaki pogoji glede odmkov od sosednjih zemljiških parcel kot za enostavne in nezahtevne stavbe.
- (4) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov:
 - 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 GJI 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.
- (5) Odmik je lahko manjši od navedenih, če s tem soglaša lastnik sosednje zemljiške parcele.
- (6) Odmiki med objekti morajo biti tolikšni, da zadoščajo požarno varnostnim normativom.
- (7) Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele je 0,5. Faktor zazidanosti je razmerje med zazidano površino vseh objektov na parceli in celotno površino parcele namenjene gradnji.
- (8) Minimalni delež zelenih površin je 25%.
- (9) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

8.člen (arhitekturno oblikovanje)

- (1) Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je opredeljen s faktorjem zazidanosti in faktorjem izrabe.
- (2) Tloris stavbe je pravokotne oblike. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovatega tlorisa.
- (3) Višinski gabariti:
 - Največja dopustna višina objekta je $(K) + P + M$ z največjo višino objekta do 10 m od okoliškega terena.
 - Na podlagi geomehanskega poročila je priporočena izgradnja kleti.
 - Polne neprosojne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb.
 - Vkopani dostopi v kletne prostore v širini do 6 m in dolžini do 15 m se ne upoštevajo pri dopustni višini objekta.

(4) Streha:

- Osnovna oblika strehe je simetrična dvokapna streha z naklonom od 30° do 45°. Sleme mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustna je kombinacija poševne strehe z ravno streho v mansardnem delu do 1/3 posamezne strešine. V primeru etažnosti (K) + P+ M so pritlični deli stavbe lahko kriti z ravno streho.
- Kritina naj bo od rdeče, temno rjave ali temo sive do črne barve. Trajno bleščeča finalna obdelava kritine ni dovoljena.
- Za osvetlitev mansardnega dela se uporabljajo frčade, privzdignjena streha ali strešna okna, ki ne smejo presegati 30% dolžine strehe, z izjemo strešnih oken. V primeru izvedbe frčade morajo biti nakloni strešin enaki kakor pri osnovni strehi ali ravna. Odprtine za osvetljevanje mansard in izkoriščenih podstrešij morajo biti odmaknjene od kapi in slemen. Dopustno je osvetljevanje stavbe s strešnimi okni in enim načinom izvedbe frčad. Oblika in velikost frčad na eni stavbi mora biti enotna.
- Elementi sončnih zbiralnikov oziroma sončne elektrarne ne smejo presegati slemena strehe in so postavljene vzporedno s strešino. V primeru ravne strehe ti elementi ne smejo izstopati iz gabaritov, ki bi jih dosegli, če bi bili montirani na primerno dvokapno streho.
- Šotaste štirikapne strehe niso dopustne.

(5) Fasade:

- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad so lahko različne.
- Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), v kombinaciji z ravnimi strehami.
- Barve fasad so v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Barve ne smejo biti izstopajoče ali kričeče. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do ¼ površine posamezne fasade.
- Dopustna je izvedba fasad iz naravnih materialov kot so les, kamen, opeka, pločevina.

(6) Merila in pogoji za postavitve pomožnih objektov:

- Objekti, ki niso namenjeni bivanju. Razvrščeni so v enostavne ali nezahtevne objekte.
- Oblikovani so skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta.
- Dovoljena višina je P.
- Streha je oblikovana enako kot pri osnovnem objektu ali ravna.

9. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:

Stavbe:

- 12304 Stavbe za storitveno dejavnost
- 12420 Garažne stavbe
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe – samo skladiščne stavbe do 20 m² in vkopani rezervoarji za vodo do 100 m³
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe – samo stavbe do površine 40 m²
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev

Gradbeno inženirski objekti:

- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – razgledne položadi, opazovalnice in odprti grajeni prostori na drevesu, bazen za kopanje
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev

(2) Pri vseh dopustnih objektih, ker ni navedeno drugače, se upoštevajo splošna merila iz Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/2022).

(3) Posebni pogoji za posamezne nezahtevne in enostavne objekte:

- Bazeni in rezervoarji 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 vhodi in dovozih v dolžini 2 m.
- 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 preseganja dopustnih ravni hrupa za določeno območje in v soglasju s pristojnimi NUP.
- Škarpe in podporni zidovi se oblikujejo z naravnimi materiali in so ozelenjeni.
- Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov. Namestitev 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.

10. člen
(urejanje zunanjih površin)

- (1) Zunanje utrjene površine se uredijo tlakovano ali asfaltirano.
- (2) Na razgibanem terenu se razporeditev oziroma izravnava zemeljskih mas izvede tako, da se z nasipavanjem ne preseže najvišje kote okoliškega terena.
- (3) Na zemljiški parceli se na zemljiški parceli na delu parcele, ki meji na občinsko cesto zasadi vsaj eno drevo.
- (4) Vozne in manipulativne površine morajo biti tlakovane ali asfaltirane.

11. člen
(parcelacija)

Parcelacija je obstoječa in podrobneje opredeljena na risbi 8 grafičnega dela OPPN.

V. UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

12. člen
(gradnja in urejanje cestnega omrežja)

- (1) Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje drugih posegov v prostoru varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le ob upoštevanju pogojev upravljavca ceste in izdanem pozitivnem mnenju oziroma soglasju upravljavca ceste. Varovalni pas se meri od zunanjega roba cestnega zemljišča in je na vsako stran cestnega zemljišča širok pri:
 - regionalna cesta (R) 15 m,
 - javni poti (JP) 4 m
- (2) Pri načrtovanju ureditev na območju OPPN naj se uporablja veljavna zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste. Vse posege v vplivnem območju in varovanem pasu ceste je treba načrtovati skladno z veljavnimi predpisi, ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnici.
- (3) Upravljalac ceste ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Pri posegih na območju v varovanem pasu državne in občinske ceste Direkcija RS za infrastrukturo in Občina Šentilj ne prevzemata nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.
- (4) Vsi novi objekti na območju OPPN se priključujejo na občinsko javno pot.
- (5) Pri novogradnji in rekonstrukciji dostopne poti in njene priključitve na občinsko cesto se upoštevajo usmeritve o prečnih profilih, skladno z veljavnimi predpisi s področja projektiranja cest. Upoštevati je potrebno veljavno zakonodajo, predpise in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste.
- (6) Vse ceste je treba ustrezno utrditi, odvodnjavati in redno vzdrževati.
- (7) Meteorne vode iz zasebnih površin se ne smejo stekati na cestno zemljišče in ne smejo biti speljane v objekte odvodnjavanja ceste.

13. člen

(parkiranje)

Parkirne površine se morajo zagotoviti v sklopu gradbene parcele. Za potrebe enostanovanjske stavbe je treba zagotoviti minimalno dve parkirni.

14. člen
(dostava in intervencija)

Do vseh stavb se zagotovi minimalno 3,5 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine.

VI. UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

15. člen
(splošno)

- (1) Pri križanjih in približevanju različnih gospodarskih javnih infrastruktur potrebno upoštevati ustrezne odmike in zaščite infrastrukture.
- (2) Na zasebnih zemljiščih, kjer poteka gospodarska javna infrastruktura, je potrebno urediti služnost za potrebe izgradnje, dostopa in vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture.
- (3) Odmiki novih objektov od tras javne gospodarske infrastrukture morajo biti v skladu s predpisi in tehničnimi normativi, ki veljajo za posamezno vrsto infrastrukture. Pogoje za odmike novih objektov in drugih posegov v prostor gospodarske javne infrastrukture in varovanih koridorjih GJI določijo upravljalci v okviru projektnih pogojev in mnenjih k posegu.

16. člen
(vodooskrba)

- (1) Na območju so novi javni vodovodni cevovodi PEHD d90, ki se po potrebi podaljšajo. Priključevanje porabnikov se izvede preko individualnih hišnih priključkov PEHD d32 in vodomero DN 20 v PE jaških.
- (2) Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/2012), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v občini Šentilj (MUV 07/15), Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v občini Šentilj (MUV 23/10), Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju občine Šentilj (Ur.l. RS, št. 17/2019), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
- (3) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljalca vodovodnega omrežja.

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

- (1) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih vod. Vsi novi objekti se priključijo na obstoječo meteorno in fekalno kanalizacijo pod pogoji upravljalca javne kanalizacije.
- (2) Pri prikazu javnega kanalizacijskega sistema je potrebno upoštevati javno dostopen kataster komunalne infrastrukture oz. si ustrezne atributne podatke pridobiti od Geodetske uprave RS.
- (3) Grafične podatke o morebitnih dokončanih gradnjah, ki zaradi objektivnih vzrokov še niso sestavni del javnega katastra, je potrebno pridobiti pri pooblaščen oseb lastnika kanalizacijskega omrežja.

18. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) V bližini predvidenih objektov se nahaja transformatorska postaja TP 20/0,4 kV TT-064 Selnica ob Muri 1. Nove stavbe se priključijo na elektroenergetsko omrežje preko razvoda iz transformatorske postaje, razdelilnih omar in iz njih do objekta zgrajenim priključkom.
- (2) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav, ki jih je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Maribor z okolico.
- (3) Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav mora biti zagotovljen nadzor s strani pristojne območne enote upravljalca električnega omrežja.
- (4) Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varnostna pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo.
- (5) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji.
- (6) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa iz Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in živlenskem okolju in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.
- (7) Pred izdajo gradbenega dovoljenja za stavbo si je potrebno pridobiti soglasje oziroma mnenje na projektno dokumentacijo in pred priključitvijo na elektroenergetsko omrežje si je potrebno pridobiti soglasje za priključitev.
- (8) Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitov obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last upravljalca električnega omrežja.

19. člen
(elektronske komunikacije)

- (1) Za predvidene objekte se predvidi izgradnja kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Upoštevati je potrebno trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja.
- (2) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje je glede na pozidavo potrebno predhodno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.
- (3) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih kablov elektronsko komunikacijskega omrežja izvede upravljalca elektronskih komunikacij.
- (4) Pri načrtovanju objektov se predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta.
- (5) Gradbena dela v bližini elektronskih komunikacijskih vodov je potrebno obvezno izvajati z ročnim izkopom in pod nadzorom upravljalca elektronskih komunikacij.

21. člen
(zbiranje odpadkov)

Investitor je dolžen dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzionirano zbirno mesto za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, vključno z nabavo posod. Lokacije prevzemnih mest morajo biti načrtovane na način, da zagotavljajo dostop s specialnimi vozili izvajalca.

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJE NARAVE

22. člen
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo

zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

23. člen
(ohranjanje narave)

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

VIII. VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN, OBRAMBA, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

24. člen
(varstvo tal)

Pri gradnji objektov se zgornji, rodovitni sloj tal odstrani in deponira ločeno od nerodovitnih tal ter uporabi za zunanje ureditve ali izboljšanje kmetijskih zemljišč.

25. člen
(varstvo pred erozijo)

Območje se nahaja na erozijsko in plazljivo ogroženem območju. Za območje OPPN je bilo izdelano geološko geotehnično poročilo (št. GG 24/8/1010, PNV inženiring, Tomaž Mayer s.p.) v katerem je bila podana ocena stabilnosti terena in geotehnični pogoji temeljenja predvidenih objektov. Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno dosledno upoštevati vse ukrepe, ki so navedeni v geološko geotehničnem poročilu ter imeti stalen geološko-geotehnični nadzor pri gradnji objektov, ki bodo postavljeni oz. urejeni na območju OPPN. Geološko geotehnično poročilo je priloga k temu odloku.

26. člen
(varstvo vodnih virov in podtalja)

Območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja.

27. člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost nastanka požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.
- (3) Stavbe morajo biti projektirane in grajena tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.
- (4) Intervencijska vozila bodo varno dostopala iz lokalno ceste.
- (5) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati zahteve glede zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter predvidet potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

28. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Objekte se graditi v skladu s VI. stopnjo potresne intenzitete EMS in projektnim pospeškom tal 0,1 g.
- (2) Varstvo pred naravnimi nesrečami kot so toča, žled, snegolom, orkanski veter, nalivi ipd. se zagotavlja z ustreznim lociranjem posegov v prostor, z zmogljivim sistemom odvajanja padavinske vode in zasnovo ter izvedbo objektov.

IX. VAROVANJE ZDRAVJA

29. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.
- (2) Pri ogrevanju objektov in pripravi tople vode se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti.

30. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.
- (2) Viri hrupa ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom. Pri gradnji in obratovanju objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja.

31. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Gradnja objektov ali naprav, ki so vir elektromagnetnega sevanja (nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo), ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določajo veljavni predpisi s področja elektromagnetnega sevanja.

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

32. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti mnenja upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitor je dolžen plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu.

33. člen

(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.
- (2) Pri odrih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala, ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.
- (3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje OPPN. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno

sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo, se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

- (4) V času gradnje imajo investitorja in izvajalci, poleg obveznosti navedenih v tem odloku, še dodatne obveznosti:
- evidentirati gradbenotehnično stanje okoliških objektov in naprav;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala;
 - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje;
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav;
 - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja;
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov in naprav ter okolice objektov;
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse dostopne poti in prometnice, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane, ter
 - po končani gradnji odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (5) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

34. člen (faznost)

Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

XII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

35. člen (skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okolijskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okolijske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

36. člen (odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)

- (1) Nulta točka objekta se določi v projektni dokumentaciji.
- (2) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in podrobnejša parcelacija znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti. Zarisani odmiki objektov se lahko spreminjajo v skladu z dovoljenimi odstopanji.

37. člen (odstopanja glede prometne ureditve)

- (1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.
- (2) Mikrolokacije dovozov in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

38. člen
(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

XII. KONČNE DOLOČBE

39. člen
(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled na Občini Šentilj.

40. člen
(veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: xyz

Šentilj v Slovenskih goricah, dne

Župan
Občine Šentilj
mag. Štefan Žvab

2. GRAFIČNI DEL

risba 1	Izsek iz OPPN	
risba 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	m 1:500
risba 3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	m 1:2000
risba 4	Ureditvena situacija s prečnim prerezom	m 1:500
risba 5	Prikaz omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	m 1:500
risba 6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	m 1:500
risba 7	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	m 1:500
risba 8	Načrt parcelacije	m 1:500

II. SPREMLJAJOČE GRADIVO

- 1. SKLEP**
- 2. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA**
- 3. POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI**
- 4. PRIKAZ STANJA PROSTORA**
- 5. STROKOVNE PODLAGE NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE**
- 6. NOSILCI UREJANJA PROSTORA**
- 7. ELABORAT EKONOMIKE**
- 8. OKOLJSKO POROČILO**
- 9. POVZETEK ZA JAVNOST**
- 10. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA**

1. SKLEP

2. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

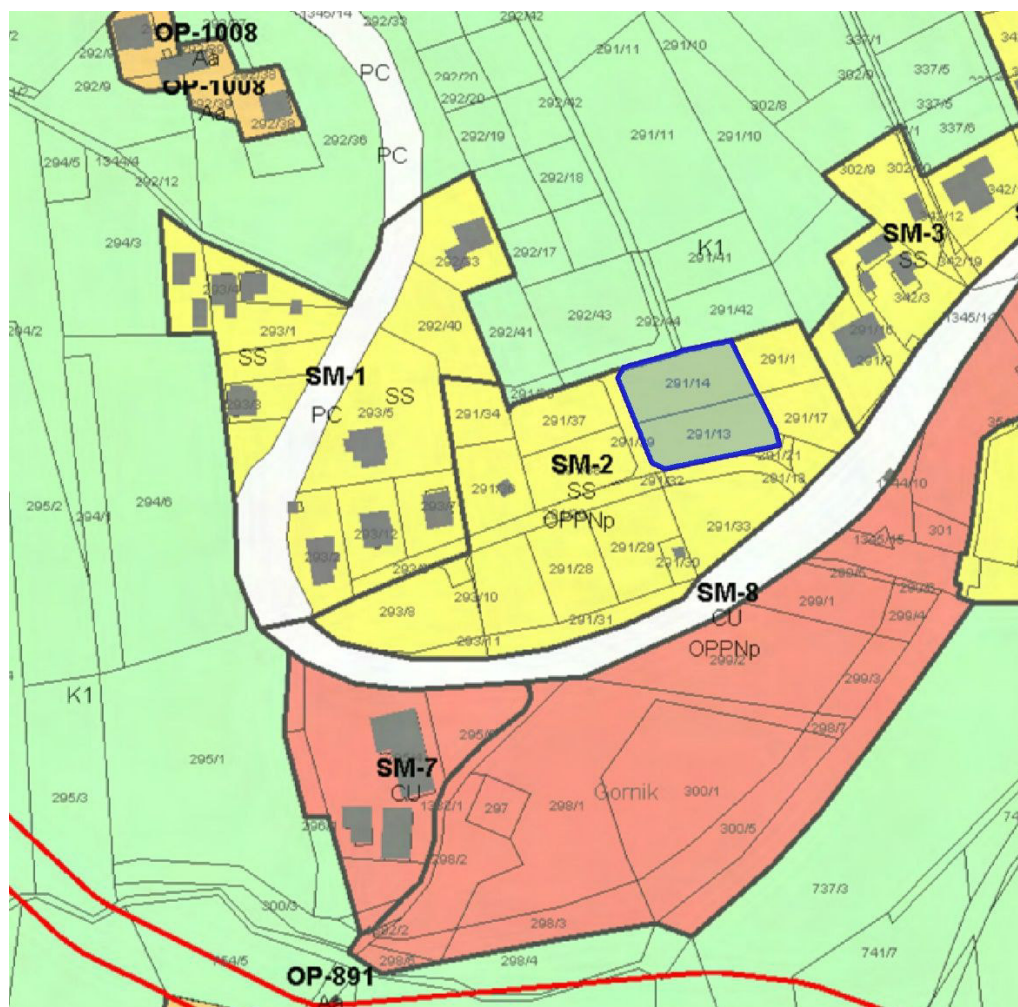
IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

1. DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

Na območju izdelave OPPN za del območja EUP SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v občini Šentilj ni evidentiranih veljavnih ali predvidenih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

2. OBČINSKI PROSTORSKI AKTI

Temeljni prostorski akt, ki velja na območju Občine Šentilj, je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MMUV, št. 21/17; MUV, št. 19/19-obvezna razlaga, popravek; MUV, št. 12/24-SD OPN1; MUV, št. 2/25-TP OPN). Območje OPPN je po OPN opredeljeno kot območje SS – stanovanjske površine.



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

SV-1

DPA-1

meja in oznaka območja EUP

meja in oznaka območja EUP državnega prostorskega načrta

OP-12-1

meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP

SS

SK

območja stavnih zemljišč

območja stanovanj

stanovanjske površine

površine podeželskega naselja

CU

CD

območja centralnih dejavnosti

osrednja območja centralnih dejavnosti

druga območja centralnih dejavnosti

IP

IG

območja proizvodnih dejavnosti

površine za industrijo

gospodarske cone

BT

posebna območja

površine za turizem

obravnnavano območje

ZS

ZD

ZK

območja zelenih površin

površine za oddih, rekreacijo in šport

druge urejene zelene površine

pokopališča

PC

PŽ

PO

območja prometnih površin

površine cest

površine železnic

ostale prometne površine

E

O

območja energetske infrastrukture

območja okoljske infrastrukture

A

Aa

An

Ao

območja razpršenih poselitve

površine razpršenih poselitve

površine razloženih, razpršenih naselij

površine druge razpršene poselitve

K1

K2

območja kmetijskih zemljišč

najboljša kmetijska zemljišča

druga kmetijska zemljišča

G

območja gozdnih zemljišč

gozdna zemljišča

VC

območja vodnih zemljišč

celinske vode

Prostorski izvedbeni pogoji:

PPA

DPA

OPBNO

- PIP določeni z veljavnim podrobnejšim prostorskim aktom

- PIP določeni z veljavnim državnim prostorskim aktom

PIP določeni kot umetno oz. izdelano

Slika 1: Namenska raba, vir: <https://qis.iobcina.si/qisapp/Default.aspx?a=sentili>

V OPN je opredeljeno, da za območja, ki so opredeljena kot območja SS – stanovanjske površine veljajo naslednji prostorsko izvedbeni pogoji:

• **DOPUSTNOST GRADNJE**

- nujni posegi in ureditve za potrebe obrambe, za odpravljanje negativnih vplivov na okolje in zagotavljanje večje varnosti ljudi in premoženja pred naravnimi in drugimi nesrečami ter izvajanju nalog policije,
- ureditve, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda ter na renaturacijo vodotokov,
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili OPN
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture (komunalne, energetske, elektronsko komunikacijske),
- rekonstrukcije in vzdrževanje objektov in naprav prometne infrastrukture,
- dela, s katerimi se v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost, postavijo geodetska izmeritvena znamenja za označitev točk geodetskih mrež, geodetske oznake na geodetskih izmeritvenih znamenjih in oprema za državno omrežje permanentnih postaj svetovnega satelitskega navigacijskega sistema,
- raziskovanje nahajališč mineralnih surovin, geotermičnega energetskega vira, geološke in hidrološke raziskave za oskrbo s pitno vodo oz. podzemnih vod pod pogojem, da raziskave trajno ne spreminjajo in poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se zemljišča po raziskovanju vrnejo v prvotno stanje,
- odstranitve obstoječih objektov,
- gradnja novega objekta,
- novogradnja kot dozidava in nadzidava,
- rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti objekta,
- vzdrževanje objekta.
- dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in vzdrževanje legalno zgrajenih objektov, v katerih se izvaja dejavnost, ki ni dopustna na predmetni podrobnejši namenski rabi, je dopustna le v okviru pripadajoče gradbene parcele in pod pogojem, da vplivi na okolje ne presegajo dovoljenih vrednosti za predmetno območje.

- na območju kmetijskih zemljišč so v skladu s 57. členom OPN dopustne ureditve dostopov do objektov, ki so skladni s prostorskim aktom

• **DOPUSTNE DEJAVNOSTI**

bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:

- trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (razen trgovina na debelo); posredništvo;
- dejavnosti družbene infrastrukture;
- gostinska dejavnost (le penzion, gostišče, prenočišče, oddajanje zasebnih sob gostom, dejavnost strežbe in pijač);
- storitvena dejavnost;
- poslovna dejavnost;
- kmetijska dejavnost in njene dopolnilne le v okviru obstoječih kmetij. Pogojno druge dejavnosti malega gospodarstva: da so v skladu z drugimi določili odloka, da ne potrebujejo stacionarnih parkirnih površin za tovorna vozila, avtobuse ali gradbene stroje na predmetnih površinah in imajo vplive omejene na dopustno raven za stanovanjsko območje.

• **DOPUSTNI OBJEKTI**

Stavbe:

- eno in dvostanovanjske stavbe prostostoječe ali v nizu ter večstanovanjske v skladu z drugimi določili odloka in grafičnimi prikazi,
- stavbe družbene infrastrukture,
- trgovske, gostinske (stavbe za kratkotrajno nastanitev le penzion, gostišče, prenočišče, oddajanje zasebnih sob gostom, stavbe za dejavnost strežbe in pijač oz. gostilne, restavracije in točilnice ter druge), stavbe za storitvene in poslovne dejavnosti in za malo gospodarstvo,
- garažne stavbe,
- bencinski servisi,
- nestanovanjske kmetijske stavbe samo v okviru obstoječih kmetij,
- stavbe za opravljanje verskih obredov, kulturni spomeniki, objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas.

Gradbeno inženirski:

- ceste le na stavbnih zemljiščih, na drugih rabah v skladu z določili odloka,
- mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- daljinski in lokalni cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje,

- stabilizacijski objekti za zadrževanje plazov,
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- objekti za zaščito rečnih bregov in ureditev strug, nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami, hudourniške pregrade in pomoli.

Nezahtevni in enostavni objekti:

- v primeru presejanja opredeljenih velikosti v odloku se lahko gradijo tudi kot manj zahtevni objekti,
- majhna stavba,
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
- pomožni objekt v javni rabi,
- ograje,
- podporni zid,
- mala komunalna čistilna naprava samo v primeru, ko ni možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ob soglasju upravljavca oz. NUP,
- nepretočna greznica samo v primeru, ko ni možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ob soglasju upravljavca oz. NUP,
- rezervoar za vodo,
- vodnjak, vodometa,
- priključek na objekte GJI in daljinskega ogrevanja,
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne,
- športno igrišče na prostem površine do 1000 m²,
- vodno zajetje, objekti za akumulacijo in namakanje prostornina razlivne vode do vključno 250 m³, bazeni do 60 m³: bazen za kopanje, grajen ribnik, okrasni bazen,...

Manj zahtevni objekti:

- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
 - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (razen trgovina na debelo); posredništvo;
 - dejavnosti družbene infrastrukture;
 - gostinska dejavnost (le penzion, gostišče, prenočišče, oddajanje zasebnih sob gostom, dejavnost strežbe in pijač);
 - storitvena dejavnost;
 - poslovna dejavnost;
 - kmetijska dejavnost in njene dopolnilne le v okviru obstoječih kmetij.

Pogojno druge dejavnosti malega gospodarstva: da so v skladu z drugimi določili odloka, da ne potrebujejo stacionarnih parkirnih površin za tovorna vozila, avtobuse ali gradbene stroje na predmetnih površinah in imajo vplive omejene na dopustno raven za stanovanjsko območje.

● **VELIKOSTI STAVB IN GRADBENE PARCELE**

- eno in dvostanovanjske stavbe prostostoječe ali v nizu: veljajo pogoji EP in EN določeni v okviru dopustne tipologije stanovanjskih stavb,
- večstanovanjske stavbe v skladu z drugimi določili odloka in grafičnimi prikazi,
- stavbe družbene infrastrukture: višina 14 m, FZ 0,8, DZP 20%,
- trgovske, gostinske (stavbe za kratkotrajno nastanitev le penzion, gostišče, prenočišče, oddajanje zasebnih sob gostom, stavbe za dejavnost strežbe in pijač oz. gostilne, restavracije in točilnice ter druge), stavbe za storitvene in poslovne dejavnosti in za malo gospodarstvo: BTP do 150 m², višino enako kot je določeno za EP, FZ 0,5, DZP 25%, gradbena parcela max 1.500 m²,
- garažne stavbe so pritlične, za večstanovanjske in nestanovanjske stavbe so dopustne max v dveh etažah,
- nestanovanjske kmetijske stavbe: veljajo velikosti kot so določene za na površinah SK.

V OPN so v sklopu 118. člena za EUP SM-2 podane naslednje usmeritve:

Stavbe:

- eno- ali dvostanovanjske stavbe, prostostoječe ali vrstne

Oblikovanje:

- različno, vendar prostostoječe stavbe imajo smer slemen v isti smeri.

Ob notranji komunikaciji in ob glavni cesti se zasadi drevored, ki pa ne sme ovirati preglednosti

V skladu s 64. členom OPN so bile izdelane strokovne podlage za celotno EUP SM-2, da se lahko na podlagi strokovnih podlag pripravi OPPN za manjšo zaključeno celoto.

3. STROKOVNE PODLAGE

Območje OPPN obravnava del območja, ki je obravnavan v Strokovnih podlagah za območje EUP SM-2 v naselju Selnica ob Muri, št. naloge 22005, marec 2022, ki jih je izdelalo podjetje ZUM d.o.o. (v nadaljevanju: strokovne podlage).

V strokovnih podlagah je podano, da se na obravnavno območje umešča individualne stanovanjske stavbe in ohrani se obstoječa parcelacija. Višanko so stavbe v strokovnih podlagah opredeljene v višinskem gabaritu (K)+P+M, postavitve se prilagodi obstoječi gradbeni liniji stavb ob javni poti. Stavbe so predvidene v podolgovati pravokotni tlorisni obliki z dvokapno streho in slemenom vzporednim z daljšo stranico. K stavi je dopustno postaviti nadstrešnico ali garažo. Zagotoviti je potrebo minimalni 50% delež zelenih površin na raščenem terenu. Z OPPN je potrebno predvidet tudi gradnjo manjkajoče gospodarske javne in druge infrastrukture.

3. POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI

Javnost je seznanjena s potekom priprave OPPN na spletnem naslovu: <https://www.sentilj.si/objava/1097310>



Domov > Obvestila in objave > Prostorski akti občine | OPPN ZA DEL EUP SM-2 (OBMOČJE III) V SELNICI OB MURI V OBČINI ŠENTILJ

OPPN ZA DEL EUP SM-2 (OBMOČJE III) V SELNICI OB MURI V OBČINI ŠENTILJ

9. 5. 2025 Vasja Š. 87

Javno se objavijo izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) SM-2 (območje III) v naselju Selnica ob Muri v Občini Šentilj. Izhodišča za pripravo OPPN je izdelala OS ARHITEKTURA, Katarina Šauperl s.p., Linhartova ulica 11a, 2000 Maribor, s št. naloge 04/2025 in z datumom april 2025.

Območje OPPN obsega zemljišči s parcelnima številka 291/14 in 291/13 k. o. 565 Selnica ob Muri, ki se nahajata v prostorsko planski enoti EUP SM-2 (območje III) s podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi.

Razlog za pripravo OPPN predstavlja želja pobudnika, za določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo dveh enostanovanjskih stavb ter ureditev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje objektov.

Izhodišča za pripravo OPPN za del območja EUP SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri bodo javno dostopna na občinski spletni strani in v času uradnih ur na sedežu občine Šentilj **od 12. maja 2025 do 11. junija 2025.**

Javna predstavitev izhodišč bo potekala na t. i. prostorski konferenci v sredo, 21. maja 2025 ob 15. uri v prostorih občine Šentilj. Za udeležbo na javni predstavitvi izhodišč je zaželen predhodna prijava na elektronski naslov: obcina@sentilj.si oz. po telefonu: 02 650 62 17, najkasneje do ponedeljka, 19. 5. 2025 do 15. ure.

Zainteresirani lahko pripombe na izhodišča pošljejo na občino po pošti v pisni obliki, na elektronski naslov obcina@sentilj.si ali ustno na zapisnik v času javne predstavitve. **Zadnji rok** za podajo pripomb je **ponedeljek, 10. junij 2025.**

Dokumenti, priloge

	JAVNO NAZNANILO_seznanitev javnosti z izhodišči Velikost datoteke: 715 KB
	IZHODISCA_OPPN_SM-2_(območje III) Velikost datoteke: 5 MB

[Domov](#) > [Obvestila in objave](#) > [Prostorski akti občine](#) | [OPPN ZA DEL EUP SM-2 \(OBMOČJE III\) V SELNICI OB MURI V OBČINI ŠENTILJ](#)

OPPN ZA DEL EUP SM-2 (OBMOČJE III) V SELNICI OB MURI V OBČINI ŠENTILJ

 9. 5. 2025  Vasja Š.  105

Občina Šentilj na podlagi tretjega odstavka 119. člena v zvezi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 75/25) in v skladu s Statutom občine Šentilj (MUV, št. 3/2021) objavlja

DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL UREJANJA PROSTORA SM-2 (OBMOČJE III) V SELNICI OB MURI V OBČINI ŠENTILJ

Javno se objavi Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del urejanja prostora SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v občini Šentilj, izdelovalec OS ARHITEKTURA, Katarina Šauperl s.p. Linhartova ulica 11a, 2000 Maribor, s številko naloge 4/2025 in z datumom izdelave november 2025.

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 5918.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 291/13 in 291/14 v katastrski občini 565 Selnica ob Muri., ki se nahajajo v prostorsko planski enoti EUP SM-2 (območje III) s podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi.

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del urejanja prostora SM-2 (območje III) bo javno dostopen na občinski spletni strani in v času uradnih ur na sedežu občine Šentilj **od 3. aprila 2026 do 2. maja 2026.**

Javna predstavitev navedenega prostorskega akta bo potekala na t. i. prostorski konferenci v sredo, 22. aprila 2026 ob 13. uri v prostorih občine Šentilj.

Zainteresirani lahko pripombe na izhodišča pošljejo na občino po pošti v pisni obliki, na elektronski naslov obcina@sentilj.si ali ustno na zapisnik v času javne predstavitve. Zadnji rok za podajo pripomb je **2. maj 2026.**

Dokumenti, priloge

[JAVNO NAZNANILO_seznaniitev javnosti z izhodišči](#)

Velikost datoteke: 715 KB

[IZHODISCA_OPPN_SM-2_\(območje III\)](#)

Velikost datoteke: 5 MB

Dopolnjen osnutek

[Prenesi kategorijo dokumentov](#)[04_2025_DOPOLNJEN_OSNUTEK_OPPN_compressed](#)

Velikost datoteke: 21 MB

[EE za OPPN za del EUP SM-2 \(območje III\) občina Šentilj](#)

Velikost datoteke: 2 MB

[JAVNO NAZNANILO OPPN EUP SM-2 \(III\)](#)

Velikost datoteke: 72 KB



Maistrova ulica 2,
2212 Šentilj v Slovenskih goricah
tel.: 02 650 62 00
fax: 02 650 62 10
e-pošta: obcina@sentilj.si
spletna stran: www.sentilj.si

Številka: 3503-0001/2025-410/23

Datum: 8. 5. 2026

Občina Šentilj na podlagi 129. člena v povezavi s 122. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US, 75/25 in 14/26) zavzema naslednja

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV
na javno razgrnjen Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za
del enote urejanja prostora SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v občini Šentilj

I. OBRAZLOŽITEV

Predmet izdelave OPPN je gradnja individualnih stanovanjskih stavb s pripadajočimi ureditvami pakirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo in vsi potrebni novi vodi ter ostale zunanje ureditve.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 291/13, 291/14 v katastrski občini 565 Selnica ob Muri, ki se nahajajo v prostorsko planski enoti EUP SM-2 (območje III) s podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi.

II. POSTOPEK SPREJEMANJA

- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora SM-2 (območje II) v Selnici ob Muri v občini Šentilj z dne 12. 6. 2025;
- Javno naznanilo o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka je sprejel župan dne, 2. 4. 2026;
- Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala od vključno 3. 4. 2026 do 2. 5. 2026. Gradivo je bilo razgrnjeno na sedežu Občine Šentilj, Maistrova ulica 02, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah;
- Javna obravnava je potekala v sredo 22. 4. 2026 13. uri v prostorih Občinske uprave Občine Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI

Na javno razgrnjen dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v občini Šentilj ni bilo podanih pripomb in predlogov.

Celoten dokument o sprejetih stališčih do pripomb in predlogov se objavi na občinski spletni strani.

Pripravila:
Suzana Pungartnik
Višja svetovalka I.



mag. Štefan Žvab
župan občine Šentilj



4. PRIKAZ STANJA PROSTORA

PRIKAZ STANJA PROSTORA

1. UVOD

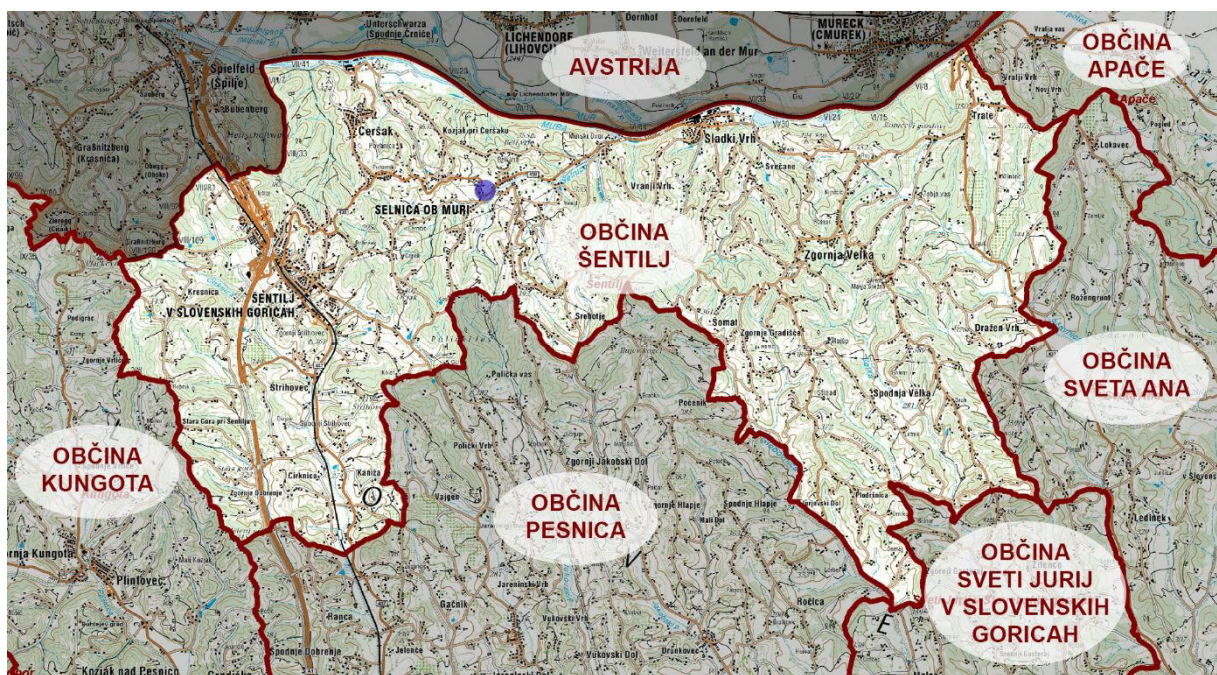
Zasebni investitor je pristopil k izdelavi odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPPN) del enote urejanja prostora SM-2 (območje III) v naselju Selnica ob Muri. Nadrejeni veljavni prostorski akt je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17; MUV, št. 19/19-obvezna razlaga, popravek; MUV, št. 12/24-SD OPN1; MUV, št. 2/25-TP OPN) in Strokovne podlage za območje EUP SM-2 v naselju Selnica ob Muri, št. naloge 22005, marec 2022, ki jih je izdelalo podjetje ZUM d.o.o..

Zasebni investitor želi na zemljiških parcelah št. 291/13 in 291/14 v katastrski občini 565 Selnica ob Muri, graditi dve stanovanjski hiši s pripadajočo cestno in komunalno infrastrukturo. Po veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu, predstavlja obravnavano območje stavbno zemljišče za stanovanjske površine v delu enote urejanja prostora SM-2 za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2. STANJE PROSTORA

2.1 OPIS OBMOČJA

Območje obravnave se nahaja v naselju Selnica ob Muri v občini Šentilj, 5 km vzhodno od naselja Šentilj v Slovenskih goricah. Z naseljem Šentilj v Slovenskih goricah je povezano preko regionalne ceste II. reda Šentilj - Trate, ki poteka južno, neposredno ob obravnavanem območju.



Slika 2: Širše območje, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>



Slika 3: Širše območje, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>

Predmet obdelave je območje, ki obsega zemljiški parceli št. 291/13 in 291/14 v katastrski občini 565 Selnica ob Muri. Skupaj merita 1.990 m². Območje z vseh strani, razen severne, meji na območje stanovanjskih površin. Severno območje meji na kmetijska zemljišča. Južno in zahodno tik ob območju poteka dovozna pot. Južno od območja poteka regionalna cesta II. reda Šentilj – Trate.

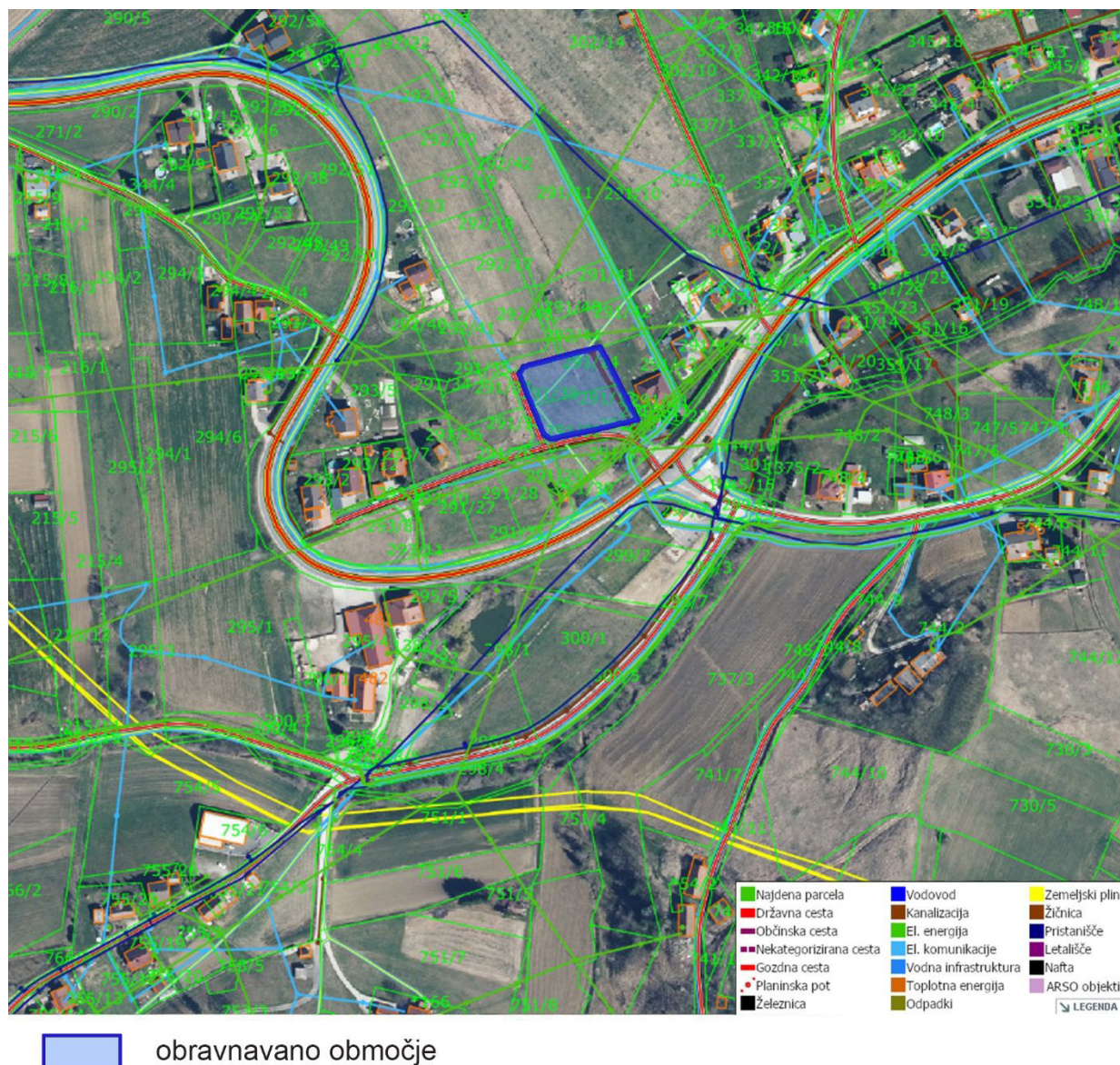


obravnavano območje

Slika 4: Ožje območje, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>

2.2 PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Območje obdelave leži ob regionalni cesti II. reda Šentilj – Trate, ki poteka južno od območja. Iz spodnje slike je razvidno, da je na obravnavanem območju opremljenost s komunalnimi in energetskimi vodi dobra. Za opremljanje območja je potrebno pridobiti usmeritve nosilcev urejanja prostora.



Slika 5: Območje z obstoječimi komunalnimi vodi, vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

2.2.1 Prometna infrastruktura

Obravnavano območje je prometno povezano preko regionalne ceste II. reda Šentilj – Trate, ki poteka južno od območja. Zahodno in južno tik ob območju poteka javna pot, ki se nekaj metrov vzhodnje priključi na regionalno cesto II. reda Šentilj - Trate.



-  obravnavano območje
-  javna pot
-  lokalna cesta
-  regionalna cesta II. reda

Slika 6: Prometna infrastruktura vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>

2.2.2 Energetska infrastruktura

Južno od obravnavanega območja stoji transformatorska postaja od katere potekajo elektroenergetski vodi v lasti Elektro Maribor d.d.. Ob in na obravnavanem območju poteka elektroenergetsko omrežje na katerega se lahko območje naveže.



-  obravnavano območje
-  prostozračni daljnovod
-  polizolirani daljnovod
-  kablovod
-  plinovod

Slika 7: Energetska infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>

2.2.3 Javna razsvetljava

Jugovzhodno od obravnavanega območja je javna razsvetljava.

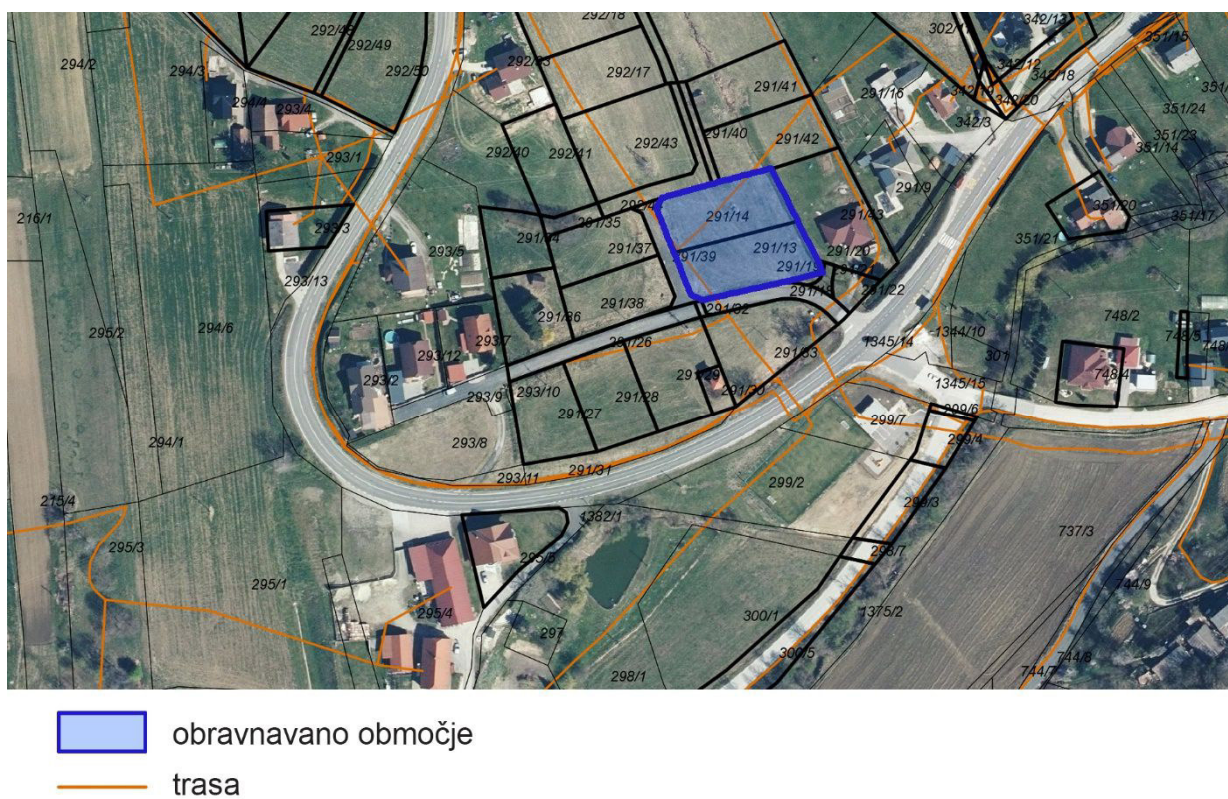


-  obravnavano območje
-  javna razsvetljava

Slika 8: Javna razsvetljava, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>

2.2.4 Telekomunikacijska infrastruktura

Ob in na obravnavanem območju se nahajajo vodi elektroenergetskih komunikacij v upravljanju Telekom Slovenije, d.d.



Slika 9: Telekomunikacijska infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>

2.2.5 Komunalna infrastruktura

Na južni strani obravnavanega območja poteka občinska vodooskrbna cev v upravljanju Mariborskega vodovoda, javno podjetje, d.o.o.. Na vzhodni strani območja potekata občinski kanalizacijski in meteorni vod v upravljanju Javnega podjetja Komunala Šentilj d.o.o.



-  obravnavano območje
-  vodooskrbna cev
-  meteorni vod
-  kanalizacijski vod

Slika 10: Komunalna infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>

2.2.6 Odpadki

Zbiranje odpadkov je urejeno individualno. Odpadki se zbirajo v tipskih namenskih zabojnikih za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih prazni pristojna komunalna služba.

2.3 PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ

2.3.1 Varstvo kulturne dediščine

Na obravnavanem območju ni objektov zavarovanih v skladu z varstvom kulturne dediščine.

2.3.2 Naravo varstvo in varstvo gozdov

Obravnavano območje se ne nahaja na ekološko pomembnem območju in je izven območja varstva gozdov.

2.3.3 Vodovarstvena, poplavna območja, erozijska in plazljiva območja

Obravnavano območje se nahaja izven vodovarstvenega območja in v varovanem pasu neimenovanega vodotoka.

Obravnavano območje se nahaja izven območja poplavne ogroženosti.

Obravnavano območje se nahaja v erozijskem območju – območje zahtevnih zaščitnih ukrepov.

2.3.4 Zaščita pred hrupom

Območje se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.

2.3.5 Zaščita pred požarom

Območje se nahaja izven požarno ogroženega območja.

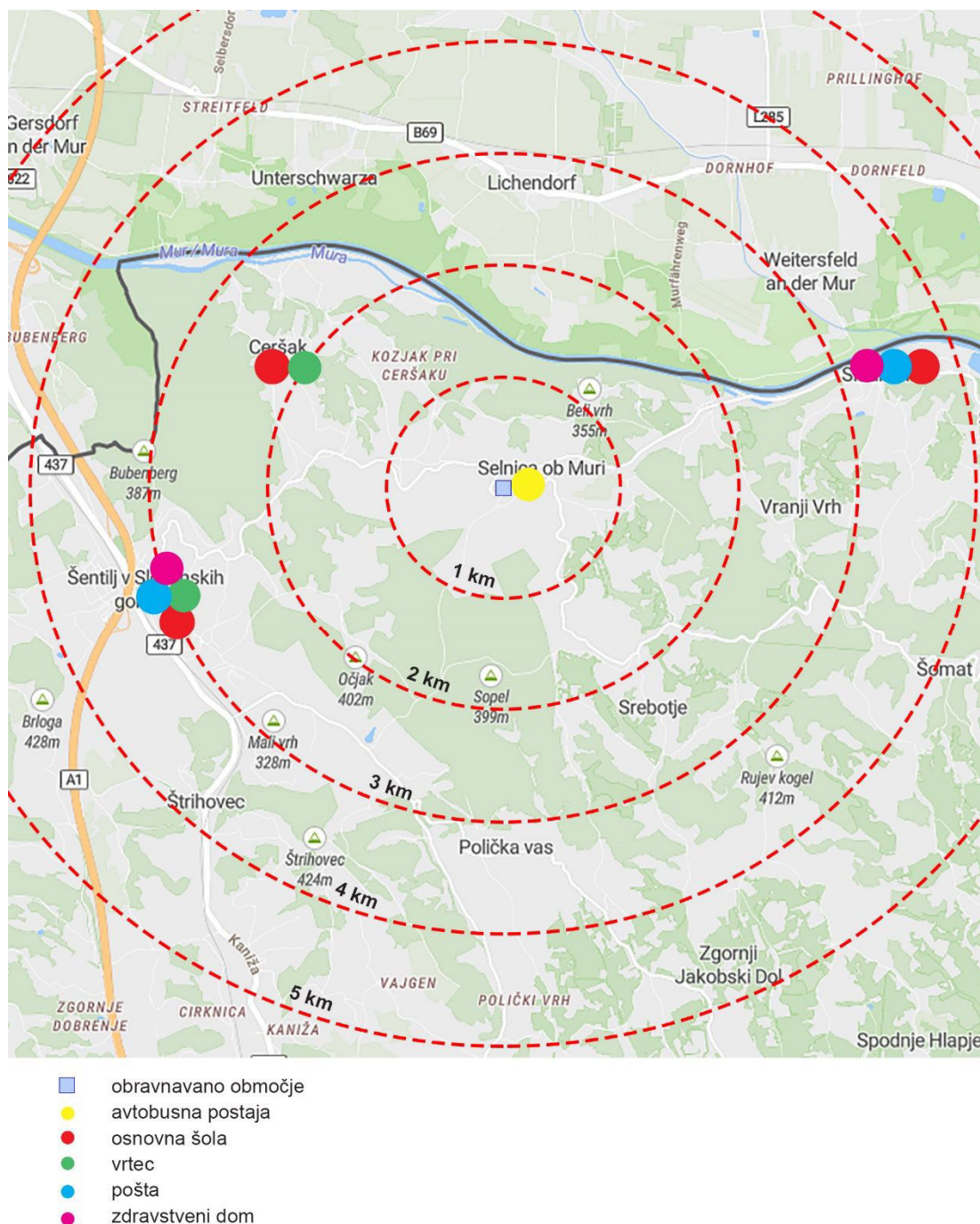
2.3.6 Potresna nevarnost

Območje se nahaja na območju projektnega pospeška tal v vrednosti 0,1 g.

2.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Bližina obravnavanega območja je pokrita z družbeno infrastrukturo znotraj 3-4 km zračne linije. Na območju se predvidi izgradnja dveh stanovanjskih hiš.

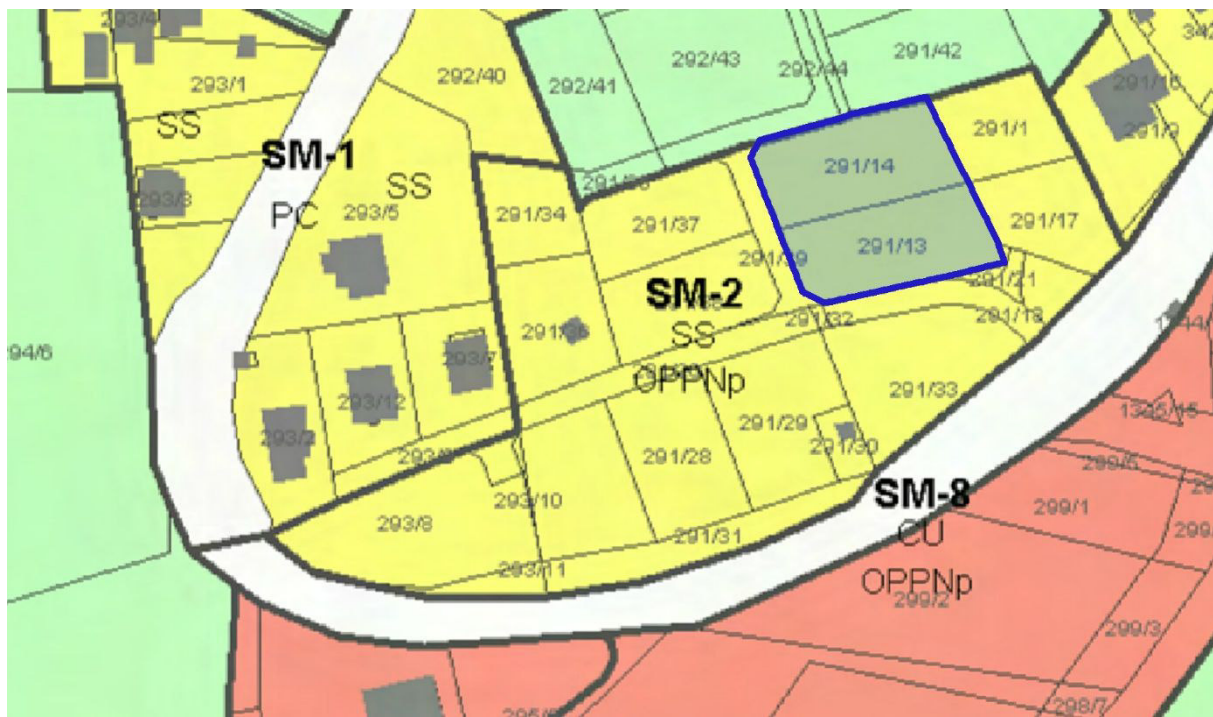
V oddaljenosti nekaj metrov od obravnavanega območja se nahaja avtobusna postaja. V bližnjem naselju Sladki Vrh se nahajajo zdravstveni dom, pošta ter osnovna šola. Osnovna šola se prav tako nahaja v 2 km oddaljenem Ceršaku, kjer je tudi vrtec. V 3 km oddaljenem Šentilju v Slovenskih goricah se nahajajo osnovna šola, pošta, vrtec, avtobusna in železniška postaja, zdravstveni dom ter občina.



Slika 11: Družbena infrastruktura, vir: <https://onthegomap.com/#/create>

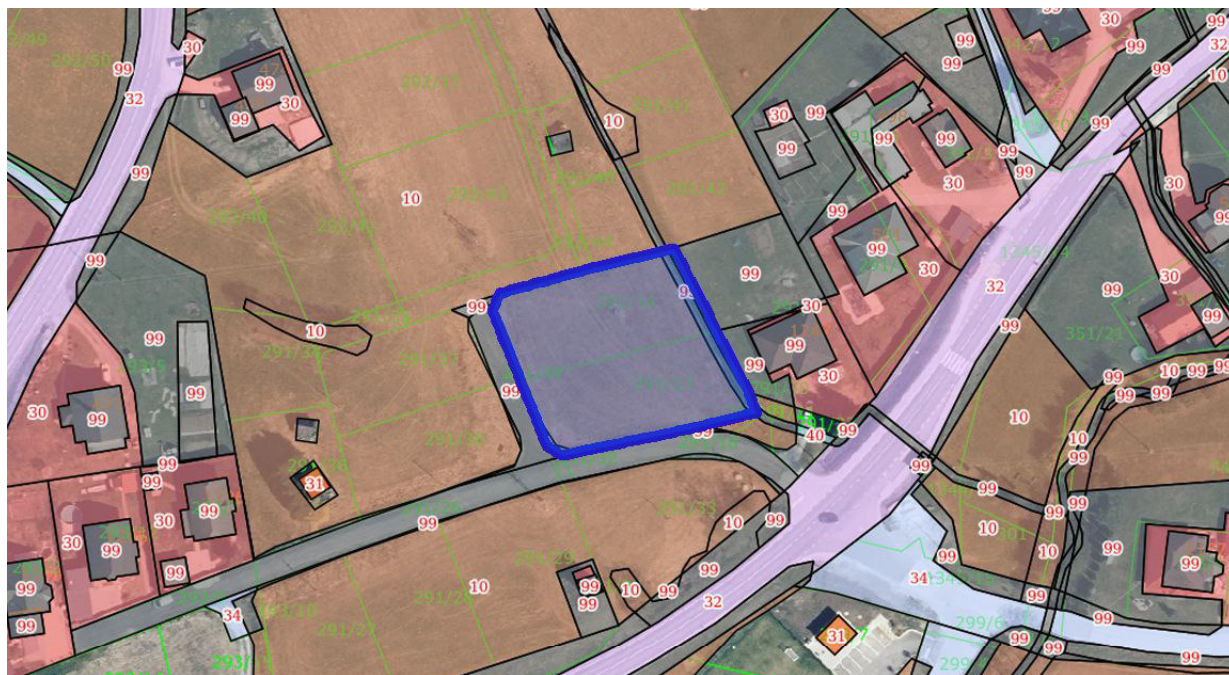
2.5 NAMENSKA RABA

Po trenutno veljavni namenski rabi prostora v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/2017, v nadaljevanju OPN) je območje opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo prostora SS - stanovanjske površine.



Slika 12: Namenska raba, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj>

Po dejanski rabi je območje opredeljeno s šifro rabe:
 10 – kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in
 99 – hkratna raba zemljišča.



 obravnavano območje

Legenda sloja

- | | |
|---|--|
|  36 - Javna železniška infrastruktura |  10 - Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov |
|  37 - Območje objekta na javni železniški infrastrukturi |  11 - Hmeljišče |
|  40 - Vodna zemljišča |  12 - Trajne rastline na njivskih površinah |
|  50 - Neplodna zemljišča |  13 - Vinograd |
|  99 - Hkratna raba zemljišča |  14 - Matičnjak |
| Nedoločena zemljišča |  15 - Intenzivni sadovnjak |
| |  16 - Oljčnik |
| |  17 - Ostali trajni nasadi |
| |  18 - Plantaža gozdnega drevja |
| |  20 - Gozdna zemljišča |
| |  30 - Poseljena zemljišča |
| |  31 - Tloris stavbe |
| |  32 - Javna državna cestna infrastruktura |
| |  33 - Območje objekta na javni državni cestni infrastrukturi |
| |  34 - Javna občinska cestna infrastruktura |
| |  35 - Območje objekta na javni občinski cestni infrastrukturi |

Slika 13: Prikaz obravnavanega območja in dejanske rabe zemljišč (vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>)

5. STROKOVNE PODLAGE NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

- Geodetski načrt št. LD 7/25, izdelalo podjetje GEORepina geodetske storitve, s.p.
- Geološko geotehnično poročilo št. GG 25/4/1090, izdelalo podjetje PNV inženirig, s.p.
- Strokovne podlage za območje EUP SM-2 v naselju Selnica ob Muri, št. 22005, izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

6. NOSILCI UREJANJA PROSTORA

NUP		podrobnejše usmeritve	1. mnenje	2. mnenje
1	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Mure Slovenska ulica 2 9000 Murska Sobota gp.drsv-ms@gov.si	Številka: 35020-66/2025-2 Datum: 28.7.2025	Številka: 35024-210/2025-2 Datum: 28.11.2025	
2	Ministrstvo za infrastrukturo Langusova ulica 4 1535 Ljubljana gp.mzi@gov.s	Številka: 350-173/2025-2430-6 Datum: 22.8.2025	Številka: 350-296/2025-2430-7 Datum: 17.12.2025	
3	Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61 1000 Ljubljana gp.dgZR@urszr.si	Številka: 350-108/2025-2DGZR; 350-101/2025-3-DGZR Datum: 23.6.2025; 20.6.2025	Številka: 350-101/2025-5-DGZR Datum: 26.11.2025	
4	Elektro Maribor, d.d. Vetrinjska ulica 2 2000 Maribor info@elektro-maribor.si	Številka: 3936 (3901-42/2025-2) Datum: 10.9.2025	Številka: 4379(3902-80/2025-2) Datum: 20.11.2025	
5	Komunala Šentilj, d.o.o. Maistrova ulica 2 2212 Šentilj v Slovenskih goricah info@jp-kos.si	Številka: US-KOS-2_2025 Datum: 23.6.2025	Številka: PM-KOS-3-2025 Datum: 17.11.2025	
6	Mariborski vodovod, d.d. Jadranska 24 2000 Maribor info@mb-vodovod.si	Številka: 202508613 Datum: 24.6.2025	Številka: 202516354 Datum: 27.11.2025	
7	Telekom Slovenije, d.d. Dostopovna omrežja Operativa TKO vzhodna Slovenija Titova 38 2000 Maribor samo.papez@telekom.si	Številka: 146258-MB/11212-IV Datum: 24.6.2025	Številka: 151535-MB/14943-IV Datum: 27.11.2025	

8	United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o. Brnčičeva ulica 49a 1231 Ljubljana-Črnuče info@unitedfiber.si	Številka: 665/01-DM Datum: 2.7.2025	Številka: TM-TG-2026-34 Datum: 30.3.2026	
9	Občina Šentilj Maistrova ulica 2 2212 Šentilj v Slovenskih goricah (za področje občinskih cest) obcina@sentilj.si	Številka: 3503-001/2024-410/15 Datum: 2.7.2025	Številka: 350-0001/2025-410/24 Datum: 30.3.2026	

PODROBNEJŠE USMERITVE

1. MNENJE

7. ELABORAT EKONOMIKE

8. OKOLJSKO POROČILO

Na podlagi ocene verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenja o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja številka 3563-0212/2025-2 z dne, 4.6.2025, ki ga je izdal Zavoda RS za naravo, Območna enota Maribor, **okoljsko poročilo ni potrebno**.

Zavod RS za varstvo narave
Območna enota Maribor
Pobreška cesta 20
2000 Maribor
info.mb@zrsvn.si

ocena verjetnosti št.:
3563-0212/2025-2

datum:
4.6.2025

9. POVZETEK ZA JAVNOST

10. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

OREDMET IN NAMEN PRIPRAVE OPPN

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo dveh enostanovanjskih stavb za del območja EUP SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v Občini Šentilj. Na podlagi OPPN-ja bo na obravnavanem območju možno izdati gradbeno dovoljenje. Nadrejeni veljavni prostorski akt je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17; MUV, št. 19/19-obvezna razlaga, popravek; MUV, št. 12/24-SD OPN1; MUV, št. 2/25-TP OPN) in Strokovne podlage za območje EUP SM-2 v naselju Selnica ob Muri, št. naloge 22005, marec 2022, ki jih je izdelalo podjetje ZUM d.o.o..

Zasebni investitor želi na zemljiških parcelah št. 291/13 in 291/14 v katastrski občini 565 Selnica ob Muri, graditi dve stanovanjski hiši s pripadajočo cestno in komunalno infrastrukturo. Po veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu, predstavlja obravnavano območje stavbno zemljišče za stanovanjske površine v delu enote urejanja prostora SM-2 za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo podlaga za izdelavo gradbenega dovoljenja.

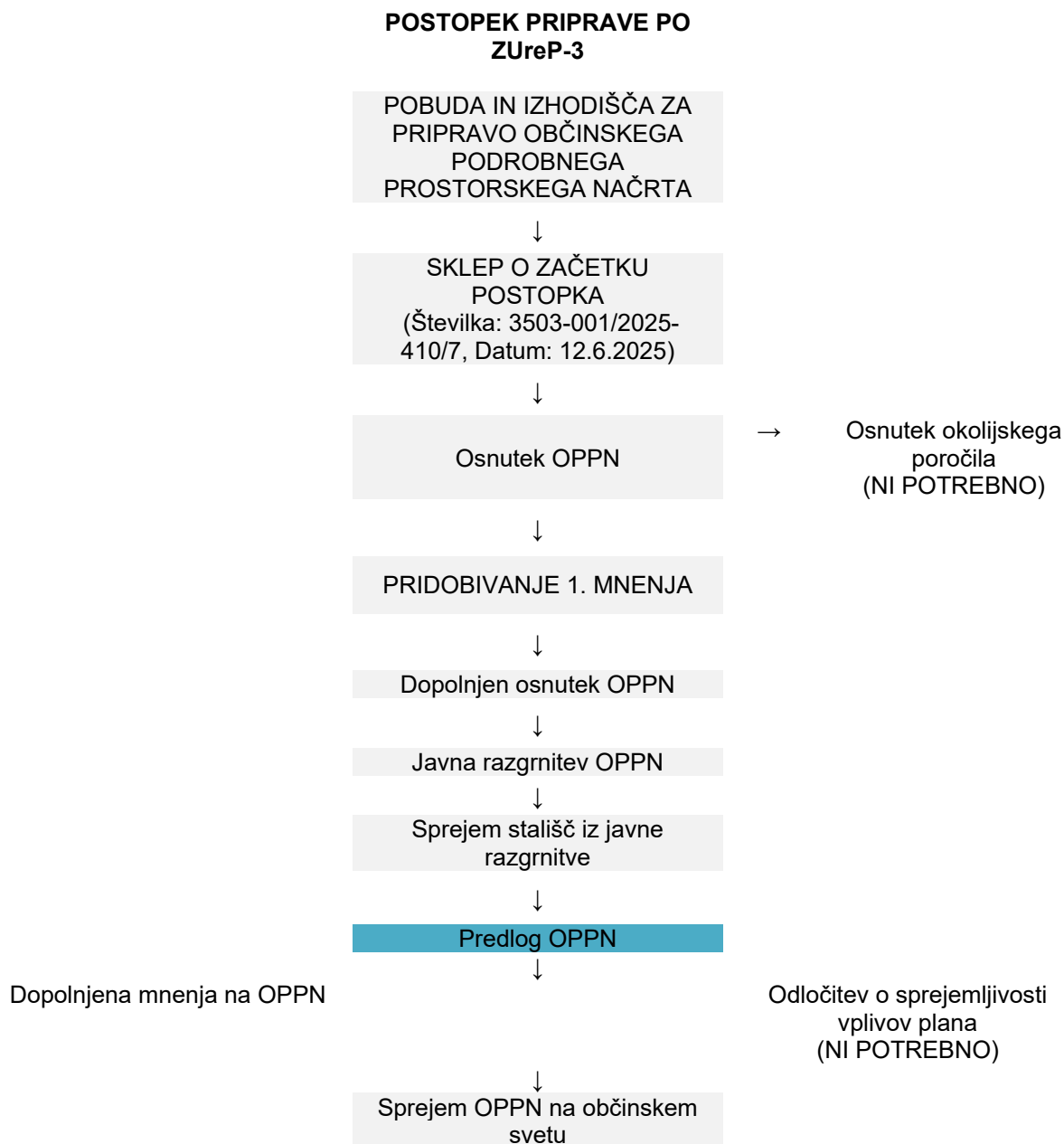
POSTOPEK PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) se je začel s sklepom, ki ga je 12. 6. 2025 sprejel župan Občine Šentilj, (Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v občini Šentilj). Postopek priprave OPPN se vodi po zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZUreP-3). Sklepoma pa je župan določil še:

- ocena stanja in razlogi,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- vrsto postopka,
- roki za pripravo OPPN,
- nosilci urejanja prostora,
- izvedba presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave in celovite presoje vplivov na okolje,
- načrt vključevanja javnosti,
- obveznosti pobudnika in naročnika,
- koordinacija z nosilci urejanja prostora,
- objava in uveljavitev sklepa.

Pred sprejemom sklepa je občina v skladu s 128. čl. ZUreP-3 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe akta in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor, št. 3563-0212/2025-2 z dne, 4.6.2025). V mnenju je zavod presodil, da predlagane OPPN ne bodo pomembno vplivale na varovana območja in da za postopek OPPN celovite presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja ni treba izvesti.

OPPN se pripravlja v skladu z določili 119. – 124. člena ZUreP-3 na način, kot je shematično prikazano v nadaljevanju, pri čemer je trenutna faza označena z modro osenčenim okvirčkom:



PRAVNE PODLAGE IN SKLADNOST Z NADREJENIMI AKTI

Pri pripravi OPPN se upošteva:

- pravni in vsebinski okvir, ki ga opredeli država;
- različna gradiva, podatki, usmeritve in druge osnove, ki jih zagotavljajo posamezni nosilci urejanja prostora;
- morebitne strokovne podlage, ki jih zagotovi pripravljavec;
- razne druge podlage: razvojni programi in načrti, projekti ipd.

Poleg prej navedenih izhodišč predstavljajo osnovo za pripravo OPPN še Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v občini Šentilj (MUV, št. 12/2025), s katerim je župan Občine Šentilj pričel pripravo OPPN, prav tako pa tudi veljavni pravni in strokovni okvir za pripravo prostorskih aktov občin, ki ga sestavljajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3);
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 61/17);
- strokovna in tehnična navodila, pojasnila in priporočila ministrstva, pristojnega za prostor, v zvezi s pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov;
- strokovne podlage, s katerimi razpolaga ali jih bo zagotovil pripravljavec v postopku priprave OPPN, če bi take potrebe izhajale iz zahtev nosilcev urejanja prostora ali drugih okoliščin v teku izdelave OPPN;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MMUV, št. 21/17; MUV, št. 19/19-obvezna razlaga, popravek; MUV, št. 12/24-SD OPN1; MUV, št. 2/25-TP OPN)

UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI AKTI

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)

Pri pripravi so bila v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) upoštevana naslednja temeljna načela urejanja prostora.

Načelo usmerjanja poselitve (8. člen)

Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture in z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

Načelo strokovnosti (10. člen)

Odločitve pri urejanju prostora temeljijo na strokovnih standardih, dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora. Pri izdelavi je bila zagotovljena interdisciplinarnost strokovnjakov za področja, ki so predmet obravnave.

Načelo sodelovanja javnosti (11. člen)

Upoštevano je načelo sodelovanja javnosti, saj ima vsakdo pravico do vpogleda v prostorski akt in druge akte urejanja prostora ter vso dokumentacijo, povezano z njihovo pripravo. Vsakdo ima pravico dajati pobude, predloge, pripombe in mnenja o prostorskih aktih, do katerih se mora pripravljavec v postopku njihove priprave opredeliti in o tem obvestiti javnost.

Racionalna raba prostora (21. člen)

Pri pripravi OPPN se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

Razvoj poselitve (25. člen)

Pri pripravi OPPN se razvoj poselitve načrtuje v poselitvenem območju.

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen)

Posamezna nova infrastruktura je načrtovana tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Poteki posameznih tras gospodarske javne infrastrukture kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS)

Pri pripravi je bila v skladu s 15. členom ZUreP-3 in v povezavi z 340. členom ZUreP-3 upoštevana Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS).

Upoštevanje 9. – 15. člena – strokovne podlage

V sklopu in pred pričetkom priprave OPPN so bile izdelane strokovne podlage za urejanje prostora za celotno EUP SM-2, izdelano je bilo geološko geotehnično poročilo, geodetski posnetek in variantne rešitve.

Upoštevanje 23. člena – pravila za načrtovanje poselitve

Z načrtovanimi ureditvami se prilagodi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti smerem komunikacij ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture. Izkoristi se neizkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja območja predvidenega za poselitev, vendar ne račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.

Upoštevanje 87. – 94. člena – pravila za načrtovanje grajenih struktur

Za načrtovanje so na podlagi opredeljene namenske rabe upoštevana in določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora kot so tipologija zazidave, regulacijske linije, višinski gabariti in stopnja izkoriščenosti zemljišča. Določeni in upoštevani so tudi velikost in oblikovanje objektov, lega objektov.

Upoštevanje 97. člena – načrtovanje površin za mirujoči promet

V postopku priprave prostorskega akta se zagotovi ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne zmanjšuje območij zelenih površin. Ustrezno število parkirnih mest je določeno na podlagi podatkov o objektu in namembnosti objekta ter so določene za vsak objekt na gradbeni parceli objekta.

Upoštevanje 100. člena – opremljanje zemljišč za gradnjo

V postopku izdelave prostorskega akta in pri pripravi elaborata ekonomike je preverjena smotrnost načrtovane prostorske ureditve z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Preveril se je obseg, tehnična ustreznost ter doseganje predpisanih oskrbovalnih standardov že izgrajene komunalne infrastrukture. Prav tako se je izvedla presoja smotrnosti in potrebnega nivoja opremljenosti načrtovane prostorske ureditve ter obseg dodatnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

Občinski prostorski načrt Občine Šentilj (OPN)

V strateškem delu OPN (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj; MUV, št. 21/17; MUV, št. 19/19-obvezna razlaga, popravek; MUV, št. 12/24-SD OPN1; MUV, št. 2/25-TP OPN) je v 29. členu (razvoj naselij) med drugim navedeno: »Razvoj naselja Selnica ob Muri je usmerjen predvsem v zgoščanje obstoječih grajenih struktur in na površine notranjega razvoja. Naselju se ne zagotavljajo dodatne razvojne površine, manjše spremembe meje naselja se načrtujejo zaradi uskladitve dejanskega in pravnega stanja.« Umetitve na območju OPPN so načrtovane skladno z določili strateškega dela OPN, saj se z predmetnim OPPN zgoščuje obstoječe grajene strukture. Upoštevan je tudi s 64. člen OPN, ki govori, da se lahko na podlagi strokovnih podlag pripravi OPPN za manjšo zaključeno celoto.

Pred pričetkom priprave predmetnega OPPN so bile izdelane strokovne podlage za celotno EUP SM-2.

V izvedbenem delu OPN je obravnavano območje del enote urejanja prostora SM-2, ki je predvidena za urejanje z OPPN. Na območju urejanja so v celoti opredeljena stavbna zemljišča. Za območje je opredeljena podrobnejša namenska raba SS – stanovanjske površine. Poleg prostorskih izvedbenih pogojev, ki so določeni za podrobno namensko rabo SS – stanovanjske površine, so pri pripravi OPPN upoštevani še podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji navedeni v 118. členu OPPN. Na območju OPPN je v skladu s 118. členom OPN predvidena gradnja enostanovanjskih prostostojećih stavb, ki imajo slemena streh orientirana usklajeno s sosednjimi stavbami.

Strokovne podlage za območje EUP SM-2 v naselju Selnica ob Muri (strokovne podlage)

V postopku priprave OPPN so upoštevane Strokovne podlage za območje EUP SM-2 v naselju Selnica ob Muri, ki jih je izdelalo pod številko naloge 22005 podjetje ZUM d.o.o., v skladu s 64. členom OPN za celotno EUP SM-2. Pri pripravi OPPN je bil upoštevan koncept zazidave, višinski gabarit, umestitev stavb v prostor ter orientacija slemen stavb ter delež zelenih površin, ki so bile podane v strokovnih podlagah. Prav tako so pri pripravi OPPN bile upoštevane določbe glede gospodarske javne infrastrukture.

VSEBINA IN OBRAZLOŽITEV

Občina je sprejela sklep za izdelavo OPPN, ker je z OPN določeno, da ga je za obravnavano območje potrebno sprejeti OPPN.

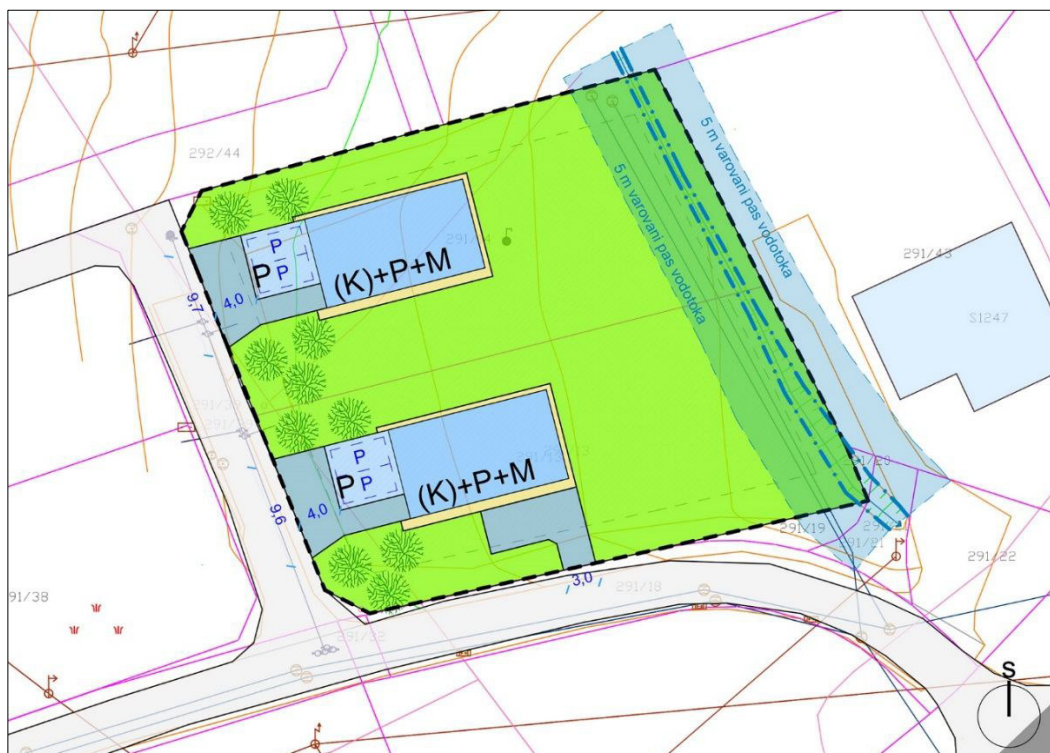
Zasebni investitor je pristopil k izdelavi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP SM-2 (območje III) v Selnici ob Muri v občini Šentilj. Veljavni prostorski akt je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17; MUV, št. 19/19-obvezna razlaga, popravek; MUV, št. 12/24-SD OPN1; MUV, št. 2/25-TP OPN) in Strokovne podlage za območje EUP SM-2 v naselju Selnica ob Muri, št. naloge 22005, marec 2022, ki jih je izdelalo podjetje ZUM d.o.o..

Odlok o OPPN bo vseboval tekstualni in grafični del. Sestavni del gradiva je tudi spremljajoče gradivo, ki ga sestavljajo:

1. SKLEP
2. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA
3. POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI
4. PRIKAZ STANJA PROSTORA
5. STROKOVNE PODLAGE NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE
6. NOSILCI UREJANJA PROSTORA
7. ELABORAT EKONOMIKE
8. OKOLJSKO POROČILO
9. POVZETEK ZA JAVNOST
10. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

Sestavni del osnutka OPPN so dokumenti, ki so zapisani s črno barvo. Spremljajoče gradivo, ki je zapisano s sivo barvo, bo priloženo v ustreznih kasnejših fazah postopka priprave in spreminjanja OPPN.

Z odlokom OPPN je predvidena gradnja dveh prostostoječih enostanovanjskih stavb s pripadajočimi objekti ter komunalno in ostalo infrastrukturo.



Slika 14: Prikaz območij pozidave