

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠENTILJ**



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

PREDLOG

ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE A V EUP Š-18 V OBČINI ŠENTILJ (ID 6116)

PREDLAGATELJ: Župan Občine Šentilj

GRADIVO PRIPRAVILA: ZUM d.o.o.

POSTOPEK: Postopek za sprejem prostorskih aktov – 95. člen Poslovnika občinskega sveta

občine Šentilj (MUV, št. 3/21)

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 92/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-ODL.US, 75/25, 14/26) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Šentilj (MUV, št. 3/21) Občinski svet Občine Šentilj sprejme ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj kot je predložen.

Občina Šentilj
mag. Štefan Žvab, župan

USKLAJEN PREDLOG OPPN

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 92/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-ODL.US, 75/25, 14/26) in 17. člena Statuta Občine Šentilj (MUV, št. 3/21) je Občinski svet Občine Šentilj na..... redni seji dnesprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

I. Splošne določbe

1. člen *(splošno)*

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 25005. Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 6116.

2. člen *(opis prostorske ureditve)*

Načrtuje se gradnja devetih enostanovanjskih stavb etažnosti K+P+M in pomožnih objektov, ureditev pripadajočih zemljišč, nova dostopna cesta A vzporedno z železniško progo in v podaljšku zahodnega kraka Mladinske ulice (JP 893761 potek odseka LZ 392053 – Bezjak) ter oprema območja s komunalno in energetske infrastrukturo ter omrežjem elektronskih komunikacij.

3. člen *(vsebina odloka)*

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj (v nadaljevanju: odlok) določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Občine Šentilj.

II. Območje OPPN

4. člen *(območje OPPN)*

(1) Območje OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu naselja Šentilj v Slovenskih goricah, vzhodno od regionalne ceste R2-437 Šentilj-Pesnica (Mariborska cesta) in železniške proge Maribor – Šentilj.

(2) Velikost območja OPPN je približno 1,6 ha.

(3) Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/26, 950/28, 952/3, 952/4, 952/5, 952/7, 952/8, 952/10, 952/11, 953/19, 953/20, 953/22, 953/23, 953/26, 954/6, 954/7, 954/8, 954/9, 954/10, 954/11, 954/12, 954/13, 954/14, 954/15, 954/17, 954/18, 954/19, 954/21, 954/23, 954/24, 954/27, 954/29 in 961/23, vse k.o. Šentilj v Slovenskih goricah (564).

(4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

5. člen *(funkcija območja OPPN)*

(1) Območje OPPN je namenjeno bivanju.

(2) Kot spremljevalne dejavnosti je dopustno umeščati dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, storitvene, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja.

III. Pogoji za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

6. člen *(novogradnje stavb)*

Zgradi se devet enostanovanjskih stavb s pomožnimi objekti. Stavbe so razporejene vzporedno z novo dostopno cesto A, ki poteka vzporedno z železniško progo.

7. člen *(rušitve)*

Porušijo se obstoječi objekti na območju.

8. člen *(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)*

(1) Horizontalni gabariti in lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah št. 4/1 »Ureditvena situacija« in št. 4/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte št. 4/3 »Karakteristična prereza«.

(2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 4/2 »Urbanistični pogoji«:

- *dostop* je smer glavnega dostopa do stavbe;
- *drevored* je obveznost zasaditve skupine drevorednega drevja;
- *etažnost* je največje število etaž;
- *faktor zazidanosti gradbene parcele* (FZ) je razmerje med površino vseh stavb na gradbeni parceli in gradbeno parcelo;
- *gradbena meja* je linija, ki jo predvidena stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjeni v notranjost;
- minimalni *delež zelenih površin* (DZP) predstavlja zasajene ali zatravljene površine, ki niso pozidane, tlakovane ali drugače utrjene in na njih ne stojijo pomožni objekti, razen podzemnih infrastrukturnih objektov
- *zazidana površina* je največja pozidana površina stavbe. Je navpična projekcija najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče brez sekundarnih in podzemnih delov;

(3) Enostanovanjska stavba:

- zgradi se devet stavb;
- lega stavbe: zazidana površina se umesti znotraj grafično opredeljene gradbene meje;
- tlorisni gabarit: pravokotni tloris, v obliki črke »L« in »T«, z minimalnim razmerjem stranic 1: 1,4. Dopustni so tudi izzidki ter »izrezi – – odzemi« iz volumna stavbe.
- zazidana površina stavb je določena s FZ in DZP;
- FZ: največ 0,5;
- DZP: najmanj 25 %;
- višinski gabarit: največ K+P+M oziroma 10 m, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi;
- klet: delno ali v celoti vkopana, zahodna stran kleti je lahko tudi v celoti izpostavljena (nad nivojem terena). V izpostavljenih delih kleti se lahko uredijo bivalni prostori;
- streha: simetrična dvokapnica z najmanjšim naklonom 30°, prilagojene dopustnim tlorisom. Smer glavnega slemena je vzporedna z daljšo stranico stavbe in s plastnicami. Kritina je opečne, črne, sive ali druge temne barve. Dopustna je izvedba čopov in frčad. 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. Okna v ravnini strehe se ne upoštevajo v dopusten procent odstopanja;
- fasade: so v svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 25 % površine posamezne fasade. Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo itd...);
- parkiranje: v garaži znotraj gradbene površine stavbe, v garaži kot pomožnem objektu ali ob stanovanjski stavbi na utrjeni ploščadi, lahko pod nadstrešnico;
- dovozi in dostopi na gradbene parcele: z nove dostopne ceste A;
- pomožni objekti: dovoljena je gradnja pomožnih objektov, pri čemer je treba pri vseh objektih spoštovati določbe, ki se nanašajo na zagotovitev deleža neutrjenih površin na gradbeni parceli. Pomožni objekti se odmaknejo najmanj 2,0 m od meje gradbene parcele, s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele je odmik lahko manjši. Pomožni objekti, ki so stavbe, se umestijo znotraj gradbene meje. Ograje, oporne oz. podporne zidove, priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožne komunalne objekte se postavlja do meje gradbene parcele, s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele pa na mejo. Ograje se odmakne najmanj 1 m od meje gradbene parcele, ki meji na javne prometne površine (cesta in pešpot). Strehe pomožnih objektov, ki so stavbe, so dvokapne z naklonom 30-45° ali ravne z naklonom do 5°;
- velikost gradbenih parcel: od 720 do 1000 m², skrajno severozahodna do 1780 m²;

- namembnost: dopustne so spremembe namembnosti do manj kot polovice površin posamezne enostanovanjske stavbe za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipulacija na lastni gradbeni parceli).

9. člen (geotehnični pogoji gradnje)

Upoštevajo se geotehnični pogoji gradnje iz izdelanega geotehničnega poročila:

- upošteva se določila 14., 28., 32. in 33. člena;
- objekte se OBVEZNO temelji v enotna, homogena in stabilna temeljna tla. Iz temeljnih tal se obvezno odstrani umetni nasip (območje optičnega kabla nad železnico), morebitne organske in razmočene zemljine ter jih nadomesti s podbetonom, če je suho, lahko tudi z uvaljanim lomljencem;
- temelje objektov se armira in v CELOTNEM TLORISU izvede v homogenih in stabilnih zemljinah. Min. vkop temelja v takšna tla na spodnji stani objekta naj znaša 0,30 m;
- pri vkopanih zidovih objektov se obvezno upošteva vpliv aktivnih zemeljskih pritiskov,
- v primeru večjih odstopanj od v izdelanem geotehničnem poročilu obdelanih konstrukcij, je potrebna ponovna analiza oziroma uskladitev geotehničnih parametrov.

10. člen (pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Ob jugozahodnem robu nove dostopne ceste A se zasadijo skupine drevorednega drevja.
- (2) Obrežne drevnine se ne odstranjuje, razen v primeru povečanja varnosti in zaščite.
- (3) Ob stavbah se uredijo dostopne poti, parkirna mesta in odprte terase. Preostale površine se zatravijo in zasadijo.
- (4) Terenski prehodi se urejajo kot ozelenjene brežine, lahko tudi z opornimi oz. podpornimi zidovi, katerih višina ne sme presegati 1,5 m. Narejeni morajo biti iz domačih vrst kamna položenih na tradicionalen način. Razporeditev oziroma izravnava zemeljskih mas se izvede tako, da se z nasipavanjem ne preseže najvišje kote okoliškega terena. Urejanje terenskih prehodov se izvaja pod nadzorom geomehanika.

IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

11. člen (skupne določbe)

- (1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se naroči projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom, ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upošteva se predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 3,0 m in minimalni vertikalni odmik je 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

(2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v kartografskem delu karta 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

12. člen (prometna infrastruktura)

(1) Prometno dostopnost območja zagotavlja nova dostopna cesta, ki se uredi v podaljšku zahodnega odcepa Mladinske ulice (JP 893761 LZ 392053 – Bezjak). Na južni strani se nova dostopna cesta naveže na z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor Šentilj (Uradni list RS, št. 16/18, v nadaljevanju DPN) načrtovano deviacijo ceste, ki poteka vzporedno z železnico do Jareninske ceste.

(2) Nova dostopna cesta se uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), s cestiščem širine 5,5 m. Do izvedbe z DPN načrtovane deviacije ceste je cesta A slepa cesta, zato se na njej načrtuje obračališče, ki se lahko po navezavi na Jareninsko cesto opusti.

(3) V širino prečnega profila skupnih prometnih površin niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope. Postavitev urbane opreme v cestnem svetu ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

(4) Priključke do predvidenih stavb se višinsko prilagodi prometni ureditvi in oblikuje tako, da ne pride do prečnega zdrsa vozil v območju priključka.

(5) Parkiranje dveh osebnih vozil je predvideno na lastnih parcelah. Za morebitne druge dejavnosti se število parkirnih mest zagotovi na podlagi normativov podanih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj. Parkirna mesta so odmaknjena od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta, ki znaša najmanj 6,5 m in hkrati najmanj 1,5 m od roba ceste. V primeru parkirnih mest pod nadstrešnicami in v garažah, se njihove dimenzije in postavitve nosilne konstrukcije pri nadstrešnicah prilagodi merodajnim vozilom, ki bodo parkirali in njihovim lastnostim.

(6) Za pešce se uredi povezava od osrednjega dela ceste A proti z DPN predvidenemu nadhodu nad železnico za pešce na jugovzhodu območja. Od severnega dela načrtovane poti se uredi povezava v smeri proti severu. Pešpot širine najmanj 2,5 m se uredi tako, da omogoča dostop tudi za gibalno ovirane. Pešpot lahko uporabljajo tudi kolesarji.

13. člen (vodovodno omrežje)

(1) Zgradi se ustrezni nov priključni vodovodni cevovod, ki se naveže v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se nahaja v prometnicah severno in južno od obravnavanega območja ter priključke stavb.

(2) Dimenzije novih vodovodnih priključkov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno s tem pravilnikom se zagotovi tudi požarna varnost (hidrantno omrežje).

14. člen

(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod.
- (2) Območje se s kanalizacijskim vodom za odvajanje komunalnih odpadnih vod naveže na obstoječo komunalno kanalizacijo, ki poteka ob jugozahodnem robu območja, s končno dispozicijo odpadnih vod na čistilni napravi Šentilj – jug. Kanalizacija se izvede vodotesno, po končani gradnji se pridobi atest o vodotesnosti.
- (3) Na koti temeljenja izravnalne blazine pod temeljno ploščo se okoli stavb izvede ustrezna drenaža, ki preusmeri precejne vode iz območja temeljenja stavbe.
- (4) Odvodnja padavinskih vod z območja se načrtuje tako, da ni ogrožena stabilnost terena in s tem preprečena erozija terena na sosednje parcele ali objekte. Potrebna je uskladitev s komunalno infrastrukturo.
- (5) Vse padavinske vode, vključno z očiščenimi in drenažnimi, se spelje v padavinsko kanalizacijo z iztokom v vodotok oziroma površinski odvodnik. Za zadrževanje hipnega odtoka je treba obvezno predvideti zadrževanje padavinskih vod pred iztokom v vodotok (npr. zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).
- (6) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba pred priključkom na padavinsko kanalizacijo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Površine morajo biti utrjene in vodoneprepustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (7) Izpust čistih padavinskih in prečiščenih odpadnih voda v vodotok mora biti izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Po potrebi mora biti opremljena s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo.
- (8) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

15. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezna nova transformatorska postaja TP 20/0,4 kV in srednjenapetostna kablovoda, ki se vzankata v obstoječ srednjenapetostni kablovod 20 kV RTP SLAD. VRH – ŠENTILJ 8 (k-823). Iz novo načrtovane transformatorske postaje se do načrtovanih stavb izvedejo ustrezni nizkonapetostni kablovodi v trasi ceste A.
- (2) Zgradi se javna razsvetljava pod pogoji upravljavca. Napajanje javne razsvetljave se izvede iz načrtovane transformatorske postaje.

16. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

- (1) Na območju potekajo vodi elektronskih komunikacij, ki se zaradi načrtovane ureditve, pod pogoji upravljalca, ustrezno zaščitijo in prestavijo.

(2) Predvidene stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij.

17. člen
(plinovod)

Za potrebe plinifikacije območja se lahko, pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja, zgradi ustrezno dimenzioniran razvod distribucijskega plinovoda s priključnimi vodi za vsako posamezno stavbo, z navezavo na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje, ki poteka po Mladinski ulici severno od območja.

18. člen
(ogrevanje)

V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje in hlajenje le z ekološko sprejemljivimi gorivi. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko sistema voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalne navedenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.

V. Merila in pogoji za parcelacijo

19. člen
(parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«.

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prikaz v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

20. člen
(varstvo kulturne dediščine)

(1) Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine se omogoči dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/ investitor/ odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del pisno obvestiti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe

določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

VII. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

21. člen *(varstvo zunanjega zraka)*

Preprečuje se prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovoze gradbene poti morajo biti utrjene in redno čiščene. V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih. V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

22. člen *(varstvo tal)*

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- pri izkopu loči zgornji rodovitni (humusni) sloj prsti od spodnjih slojev. Rodovitni sloj prsti se uporabi za urejanje zelenice;
- viške materiala od izkopa gradbenih jam se odpelje na urejena odlagališča;
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del;
- posebno pozornost posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo);
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporablja le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa tehnično brezhibni gradbene stroji in ostala mehanizacija.

23. člen *(ravnanje z odpadki)*

Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno v ustrezne tipizirane posode in poskrbeti za organiziran odvoz odpadkov.

24. člen *(varstvo voda)*

(1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode s streh stavb in utrjenih površin,
- komunalne odpadne vode in

- drenažne vode.

(2) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- upošteva se vsa določila 14. in 18. člena tega odloka;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem);
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščiteni pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.

25. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

(2) Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na dnevni čas, dela v nočnem času so dopustna samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del.

(3) Pred izvedbo stavb se v projektni dokumentaciji preveri ustreznost protihrupnih ograj, načrtovanih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor–Šentilj (Ur. list RS, št. 16/18). Upravljavca javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine. Zagotavljanje vseh ukrepov za zaščito območja in objektov pred negativnimi vplivi železniške proge (hrup, vibracije, prah ipd.) je obveznost investitorjev novih posegov ali objektov.

26. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

Zaradi svetlobnega onesnaženja se gradbišče po 20. uri ne osvetljuje, razen v primeru utemeljenih izjem.

27. člen (varstvo človekovega zdravja)

Upoštevajo se vsi drugi pogoji iz tega poglavja.

VIII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

28. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Obravnavano območje spada v območje, kjer projektni pospešek tal znaša 0,10 g, zato se temu primerno predvidi način gradnje.

(2) Obravnavano območje se nahaja na erozijsko in plazljivo ogroženem območju. Za vsak poseg na erozijsko ogroženem območju je treba pridobiti vodno soglasje. Celotno območje predvidene zazidave je izpostavljeno vplivu občasno agresivnejših precejnih vod, ki predvsem v pobočju ob lokalni cesti povzročajo labilnost zemeljskih mas. Na potencialno labilnih delih območja, ki so prikazani na kartah 5/2 »Urbanistični pogoji« in 6 »Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«, se stavbe ne načrtujejo. Gradnja stavb v zazidalnih nizih (vrstne hiše) ni dopustna. Pri izvajanju zemeljskih del se obvezno vrši geomehanski nadzor, ki bo skrbel za tehnično pravilno izvedbo, obenem pa podajal morebitne spremembe geotehničnih pogojev z ozirom na strukturo tal. Upošteva se tudi ostale stabilnostne in geotehnične pogoje gradnje iz geotehničnega poročila, povzete v 9., 14., 32. in 33. členu tega odloka.

(3) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

(4) Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
- dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko 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.

(6) Pri postavitvi fotonapetostnih naprav se zagotovi preprečevanje svetlobnega bleščanja proti železniški progi.

IX. Etapnost

29. člen *(etapnost)*

Območje obravnave se lahko izgrajuje etapno. Pred gradnjo posamezne stavbe mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti. Padavinska kanalizacija se izvedene pred ali sočasno z gradnjo novih stavb. Ustreznost etape se preveri v projektni dokumentaciji.

X. Dopustna odstopanja

30. člen *(odstopanja glede oblikovanja objektov)*

- (1) Pri dopustni zazidani površini in gradbeni meji je možno lokalno odstopanje izven dopustne gradbene meje za 1,0 zaradi izzidkov in za 2,0 m zaradi balkona. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.
- (2) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (3) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

31. člen *(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)*

- (1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), določenih s tem OPPN, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.
- (2) Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se v skladu z navedenimi odstopanji v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (3) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

XI. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

32. člen

(organizacija gradbišča in delovišča)

- (1) Območje gradbišča in delovišča je celotno območje tega OPPN.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.
- (3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal. Pri odrivih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in začasno skladišči na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin, višek pa se ločeno odda.
- (4) Brežine začnih izkopov za gradbeno jamo, ki so nižje od 1,5 m, se v zemljinah izvedejo v naklonu 1:1. Zemeljska dela se izvajajo kontinuirano, v najkrajšem možnem času in v sušnem obdobju. Vkopne brežine gradbene jame, višje od 1,5 m, se ustrezno varuje pred zaruševanjem (ustrezen projekt). Po izkopu gradbene jame se takoj pristopi k izvedbi temeljev, izravnalne blazine in obodne drenaže. Drenažna cev se 0,5 m nad temenom zasipa s filterskim materialom (prani gramoz premera 8-16 mm). Drenaža se pod ustreznim naklonom pelje v kanalizacijo.
- (5) Transport materiala do območja poteka po obstoječih občinskih in državnih cestah.
- (6) Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi ločeno zbiranje in odstranjevanje odpadkov v skladu s predpisom, ki ureja embalažo in odpadno embalažo.
- (6) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno odloženih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

33. člen

(dodatne obveznosti)

Poleg obveznosti navedenih v predhodnih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih in energetskih objektov ter objektov elektronskih komunikacij ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- za vsak nameravan poseg v varovalnem progovnem pasu železniške proge se pridobi projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture;
- izven območja OPPN se, v skladu z usklajenimi rešitvami, dogradi vsa prometna infrastruktura, potrebna za delovanje stavb;
- izven območja OPPN se, v skladu z usklajenimi rešitvami, zgradijo navezovalni vodovodi do obstoječega vodovodnega omrežja;
- po potrebi se izven območja OPPN zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij v skladu z usklajenimi rešitvami;
- po potrebi se izven območja OPPN zgradi padavinsko kanalizacijo z iztokom v vodotok oziroma površinski odvodnik v skladu z usklajenimi rešitvami;
- električne instalacije v novih objektih morajo izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omare morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števec in morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja;

- vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi;
- v fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni in energetski oskrbi ter zagotavljanju elektronskih komunikacij, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev;
- pri izvajanju zemeljskih del se obvezno izvaja geomehanski nadzor, ki bo zagotovil tehnično pravilno izvedbo, obenem pa podal morebitne spremembe geotehničnih pogojev z ozirom na strukturo tal.

XII. Končne določbe

34. člen (uveljavitev)

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

Številka:

Datum:

Župan
Občine Šentilj
mag. Štefan Žvab

OBRAZLOŽITEV

1. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

Obravnavano območje je v OPN opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) Š-18, za katero je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt – OPPNp, za katerega so podane usmeritve v 118. členu odloka o OPN.

V skladu s 64. členom odloka o OPN se OPPN »lahko izdela tudi za manjšo zaključeno celoto na osnovi predhodno izdelane strokovne podlage za določeno celo območje urejanja z OPPN.«

Za celotno EUP je ZUM d.o.o. v oktobru 2023 izdelal Strokovne podlage za EUP Š-18 v Občini Šentilj, št. naloge 23018. v mesecu marcu so bile izdelane spremembe in dopolnitve strokovne, ki jih je pripravil ZUM d.o.o. pod št. naloge 26008.

Pravna podlaga, ki določa vsebino in postopek priprave OPPN, je Zakon 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, 75/25 in 14/26, 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) in vsi ostali relevantni zakoni ter podzakonski predpisi.

Namen prostorskega akta je določitev urbanistične rešitve predvidene prostorske ureditve, določitev lokacijskih in tehničnih pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določitev drugih pogojev, zahtev in ukrepov za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

Sprejet odlok o OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve.

Območje OPPN Š-18 (območje A) se nahaja v jugovzhodnem delu naselja Šentilj v Slovenskih goricah, vzhodno od regionalne ceste R2-437 Šentilj-Pesnica (Mariborska cesta) in železniške proge Maribor – Šentilj. Velikost območja OPPN je približno 1,6 ha.

Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/26, 950/28, 952/3, 952/4, 952/5, 952/7, 952/8, 952/10, 952/11, 953/19, 953/20, 953/22, 953/23, 953/26, 954/6, 954/7, 954/8, 954/9, 954/10, 954/11, 954/12, 954/13, 954/14, 954/15, 954/17, 954/18, 954/19, 954/21, 954/23, 954/24, 954/27, 954/29 in 961/23, vse k.o. Šentilj v Slovenskih goricah (564).

Zazidalna zasnova:

Prostorsko izvedbeni pogoji v nadaljevanju so opredeljeni v skladu z določili OPN in izdelanim geološkim poročilom. Oblikovanje stavb je, skladno z določili iz veljavnega OPN, avtohotono ter prilagojeno gradnji v strmem terenu (v naklonu nad 10 %)

Stavbe so pritlične z izkoriščenim podstrešjem (etažnost K+P+M) in hkrati največ višine 10,0 m, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi.

V teren so stavbe umeščene s kletno etažo, in sicer tako, da je ob cestni strani omogočen neposredni dovoz do vhodne etaže stavbe (K), na nasprotni strani pa neposredni stik s terenom v naslednji višji ali nižji etaži (P). V izpostavljenih delih kletne etaže (del, ki je nad nivojem terena) je dovoljeno urediti stanovanjske površine. Možna je izvedba več kletnih etaž, če se s tem lahko zagotovi stik s stabilno plastjo terena.

Stavbe so podolgovatega pravokotnega tlorisa, lahko so v obliki L in T. Velikost umeščenih stavb je 14 m x 10 m. Številčne vrednosti so okvirne, tlorisni gabarit stavbe je določen z urbanističnimi pogoji (faktor zazidanosti in delež zelenih površin, tlorisno razmerje) določenimi skladno z določili iz veljavnega OPN.

Strehe so strme simetrične dvokapnice, 30% je lahko oblikovano drugače.

Velikost gradbenih parcel skladno z določili OPN variira med 720 do 1000 m². Na skrajnem severozahodnem delu območja, zaradi razgibanosti terena, stabilnosti terena in možnosti dostopa, ni mogoče oblikovati dodatnih gradbenih parcel. Zato je skrajno severozahodna gradbena parcela večja od 1000 m².

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

Prometna ureditev:

Znotraj območja se ob železniški progi načrtuje nova dostopna cesta, z delovnim imenom cesta A, ki se na severu naveže na jugozahodni odcep Mladinske ceste (JP 893761, LZ 392053 – Bezjak) in na jugu na (z DPN) načrtovano deviacijo pod načrtovanim nadhodom za pešce in kolesarje nad železniško progo do Jareninske ceste.

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

Prečni profil nove dostopne ceste je določen v odvisnosti od pomena teh cest v območju in prilagojen 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.

Za pešce se od ceste A v osrednjem delu uredi povezava do Prisojne ulice (JP 892941 LC 310032 - Šentilj 3d), oz. z DPN načrtovane deviacije ceste. Od severnega dela te načrtovane poti se uredi povezava v smeri proti severu, proti zahodnemu kraku ulice Na Griču (JP 892924 Odcep Cafuta). Pešpot širine najmanj 2,5 m se uredi tako, da omogoča dostop tudi za gibalno ovirane. Pešpot lahko uporabljajo tudi kolesarji.

V območju cestnih priključkov se zagotovi preglednost, ki se določi s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti.

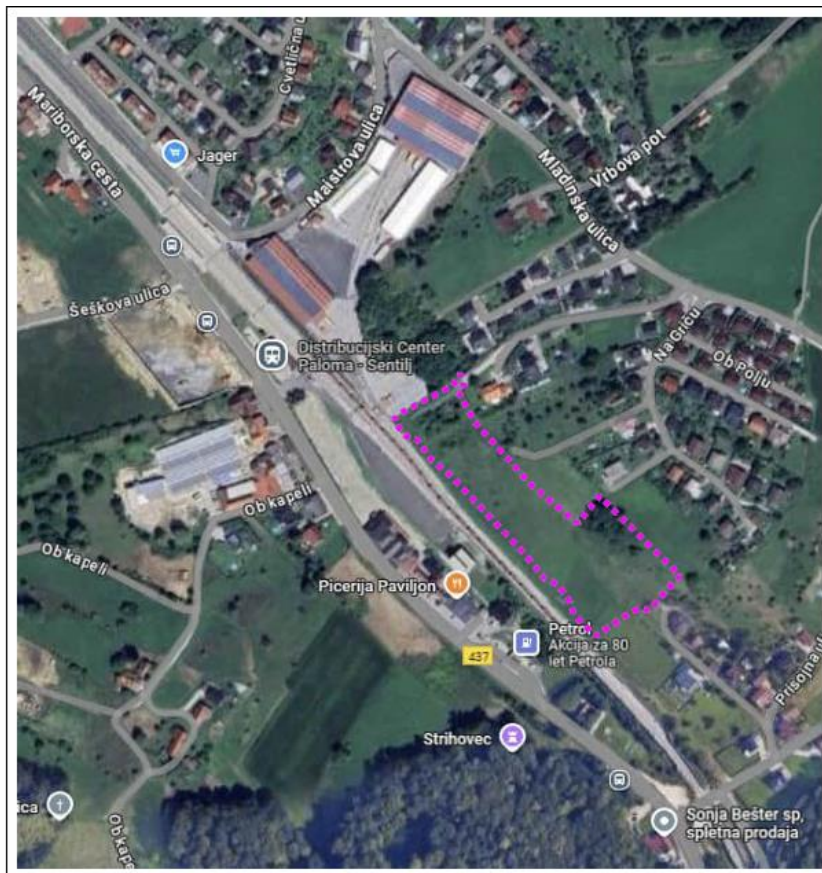
Priključke predvidenih stavb je treba višinsko prilagoditi prometni ureditvi.

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 (skupaj s širino dovozne ceste). 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.

Komunalna in energetska infrastruktura:

Stavbe se priključi na ostalo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI): komunalno in energetska infrastrukturo (vodovodno omrežje, omrežje za odpadne vode in elektroenergetsko omrežje). Stavbe se lahko priključijo tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni.

Pri nadaljnji 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).



Prikaz območja

2. STROKOVNE PODLAGE NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

- Strokovne podlage za EUP Š-18 v Občini Šentilj (ZUM d.o.o., št. naloge 23018, oktober 2023) in spremembe in dopolnitve strokovnih podlag za EUP Š-18 v Občini Šentilj (ZUM d.o.o., št. naloge 26008, marec 2026);
 - Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP Š-18 ŠENTILJ V SLOVENSKE GORICAH (GEOING d.o.o., št. 87-IX/23, september 2023);
 - Strokovna podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, Ureditev EE omrežja na območju OPPN za območje A v EUP Š-18 v Šentilju (Elektro Maribor, d.d., št. projekta 140/25, december 2025);
 - Elaborat ekonomike za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, dopolnjen osnutek (ZUM d.o.o., št. naloge EE25005, februar 2026)
- Grafični del in druge grafike v prilogah OPPN so izdelane na naslednjih geodetskih podlagah:
- Geodetski načrt št. GS Kobale d.o.o. 2023 – 226 (Geodetske storitve Kobale d.o.o., datum certifikata 21. 7. 2023).

3. POSTOPEK PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) se je pričel s sklepom, ki ga je dne 30. 7. 2025 sprejel župan Občine Šentilj, (Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP Š-18 (območje A) v občini Šentilj). Postopek priprave OPPN se vodi po Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23- ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 92/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-ODL.US, 75/25, 14/26), v nadaljevanju ZUreP-3.

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN seznanila javnost z izhodišči za pripravo OPPN, v katerih so ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov opredeljeni namen in potreba, ključne vsebinske predloge nameravane rešitve, potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in okvirne roke za izvedbo priprave OPPN.

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. 3563-0314/2025-2 z dne, 24.7.2025). 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 po posameznih fazah.

Osnutek OPPN je bil izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami. Osnutek OPPN je bil poslan nosilcem urejanja prostora, da na prostorski akt podajo svoje mnenje. Po vseh pridobljenih mnenjih, se je pripravil dopolnjen osnutek OPPN in se posredoval v javno razgrnitev in javno obravnavo.

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN za del EUP Š-18 (območje A) v občini Šentilj je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami. Navedeni prostorski akt je bil razgrnjen v času od 26.2.2026 do 27.3.2026 v prostorih občinske uprave Občine Šentilj v času uradnih ur in v digitalni obliki na spletni strani Občine Šentilj (<http://www.sentilj.si>). Javna obravnavo

navedenega akta je potekala v času javne razgrnitve v sredo, 11.3.2026, s pričetkom ob 15. uri v prostorih Občine Šentilj, Maistrova ulic 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah – 2. nadstropje.

V času javne razgrnitve in javne obravnave na prostorski akt ni bilo podane nobene pripombe. Po vseh pridobljenih pozitivnih mnenjih se je pripravil usklajeni predlog in se posredoval v obravnavo na sejo občinskega sveta Občine Šentilj.

PRIDOBLEJENE USMERITVE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

zap. št.	NUP	podrobnejše usmeritve (št., datum)
1.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode , Sektor območja Drave, gp.drsv-mb@gov.si	35020-85/2025-3, 13. 11. 2025
2.	Ministrstvo za infrastrukturo , gp.mzi@gov.si	350-221/2025/2430-6, 6. 10. 2025
3.	Ministrstvo za obrambo , Uprava RS za zaščito in reševanje, urszr@urszr.si	350-128/2025-3 – DGZR, 7. 8. 2025
4.	Elektro Maribor , podjetje za distribucijo električne energije, d.d., info@elektro-maribor.si	3926 (3901-35/2025-2), 26. 8. 2025
5.	Komunala Šentilj, d.o.o. , javno podjetje, info@jp-kos.si	US-KOS-3_2025, 16. 8. 2025
6.	Mariborski vodovod , javno podjetje d.d., info@mb-vodovod.si	202510778, 7. 8. 2025
7.	Telekom Slovenije , Omrežje in infrastruktura, Operativa dostopovnih omrežij, Telekomunikacijsko kabelsko omrežje, TKO vzhodna Slovenija, info@telekom.si	148025-MB-13815-IV, 9. 10. 2025
8.	United Fiber , fiksna infrastruktura, d.o.o., info@unitedfiber.si	805/01-DM, 14. 8. 2025
9.	Občina Šentilj , obcina@sentilj.si	350-006/2024-410/20, 11. 8. 2025
10.	Plinarna Maribor d.o.o. , info@plinarna-maribor.si	

zap. št.	NUP	mnenje (št., datum, opomba)
1.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, gp.drsv-mb@gov.si	35024-243/2025-2, 6. 1. 2026, POZITIVNO mnenje
2.	Ministrstvo za infrastrukturo, gp.mzi@gov.si	- povratnica
3.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, urszr@urszr.si	350-128/2025-6 – DGZR, 6. 1. 2026, POZITIVNO mnenje
4.	Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., info@elektro-maribor.si	4430 (3902-2/2026-4), 16. 1. 2026, POZITIVNO mnenje
5.	Komunala Šentilj, d.o.o., javno podjetje, info@jp-kos.si	PM-KOS-4-2025, 30. 12. 2025, POZITIVNO mnenje
6.	Mariborski vodovod, javno podjetje d.d., info@mb-vodovod.si	202518511, 24. 12. 2025, predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca
7.	Telekom Slovenije, Omrežje in infrastruktura, Operativa dostopovnih omrežij, Telekomunikacijsko kabelsko omrežje, TKO vzhodna Slovenija, info@telekom.si	152960-MB-15967-IV, 22. 1. 2026, POZITIVNO mnenje
8.	United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o., info@unitedfiber.si	TM-TG-2026-17 z dne 6.2.2026, predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca
9.	Občina Šentilj, obcina@sentilj.si	350-006/2024-410/33, 19. 2. 2026, POZITIVNO mnenje
10.	Plinarna Maribor d.o.o., info@plinarna-maribor.si	ODS/SO-545/25, 6. 1. 2026, REŠITVE SO USTREZNE

Celotno gradivo je dostopno na povezavi:

<https://www.sentilj.si/objava/1142017>