

Naloga:

**Občinski podrobni prostorski načrt
za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj**

Faza:

usklajen predlog

Pripravljaivec:

Občina Šentilj
Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah

Naročnik:

zasebni investitor, Občina Šentilj

Izdelovalec:

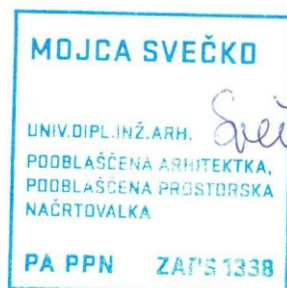


ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Direktor:

Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:



Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1338 PA PPN

Številka naloge:

25005

Št. pogodbe:

102/2024

Datum izdelave:

maj 2026

KAZALO VSEBINE

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

B. GRAFIČNI DEL

št.	karta	merilo
	karte	
1	Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja	M 1:5.000
2	Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1.000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5.000
4	Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi	
	4/1 Ureditvena situacija	M 1:1.000
	4/2 Urbanistični pogoji	M 1:1.000
	4/3 Karakteristični vzdolžni in prečni prerezi	M 1:1.000
5	Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
	5/1 Ureditvena situacija prometne infrastrukture	M 1:1.000
	5/2 Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij	M 1:1.000
6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1.000
7	Načrt parcelacije	M 1:1.000

C. PRILOGE

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZ. PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Načrtuje se gradnja enostanovanjskih stavb in pomožnih objektov, ureditev pripadajočih zemljišč, nove dostopne ceste ter oprema območja s komunalno in energetske infrastrukturo ter omrežjem elektronskih komunikacij.

Na območje je umeščenih devet prostostoječih stavb maksimalne etažnosti K+P+M. Stavbe so podolgovatega pravokotnega tlorisa z minimalnim razmerjem stranic 1: 1,4 in z dvokapno streho. Slame strehe je vzporedno z novo dostopno cesto, cesto A. Horizontalni gabariti stavb so določeni z urbanističnimi pogoji. Gradbene parcele se lahko pozida do 50 %, vsaj 25 % gradbene parcele mora biti ozelenjene (neutrjena površina).

Ob stavbah se primerno utrdijo dostopne ploščadi, ploščadi za parkirišča, atriji in manipulativne površine, druge površine se zatravijo in zasadijo z drevjem in grmovnicami. Ob cesti A se zasadi drevored.

Nova dostopna cesta A se na severu naveže na jugozahodni odcep Mladinske ceste (JP 893761, LZ 392053 - Bezjak) in na jugu na (z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor Šentilj, Uradni list RS, št. 16/18) predvideno dostopno cesto pod načrtovanim nadhodom za pešce in kolesarje nad železniško progo do Jareninske ceste. Nova dostopna cesta se uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), s cestiščem širine 5,5 m.

Stavbe se priključi na komunalno in energetske infrastrukturo (vodovodno omrežje, omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in elektroenergetske omrežje), ki se nahaja na in ob območju.

IZJAVA

Izjavljamo, da je Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na njegovem območju ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Številka naloge: 25005

Maribor, maj 2026

Odgovorna prostorska načrtovalka:

Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1338 PA PPN



Direktor:

Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.



A. ODLOK

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 prilogi 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 presežati 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 TLOSTISU 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 izravnavo 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. Dovožne 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). Upravljalavec 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 investorjev 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 izvede 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 odrikih 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 začasnih 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 omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecov in morajo biti pod ključem systemskega 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:.....

Župan Občine Šentilj

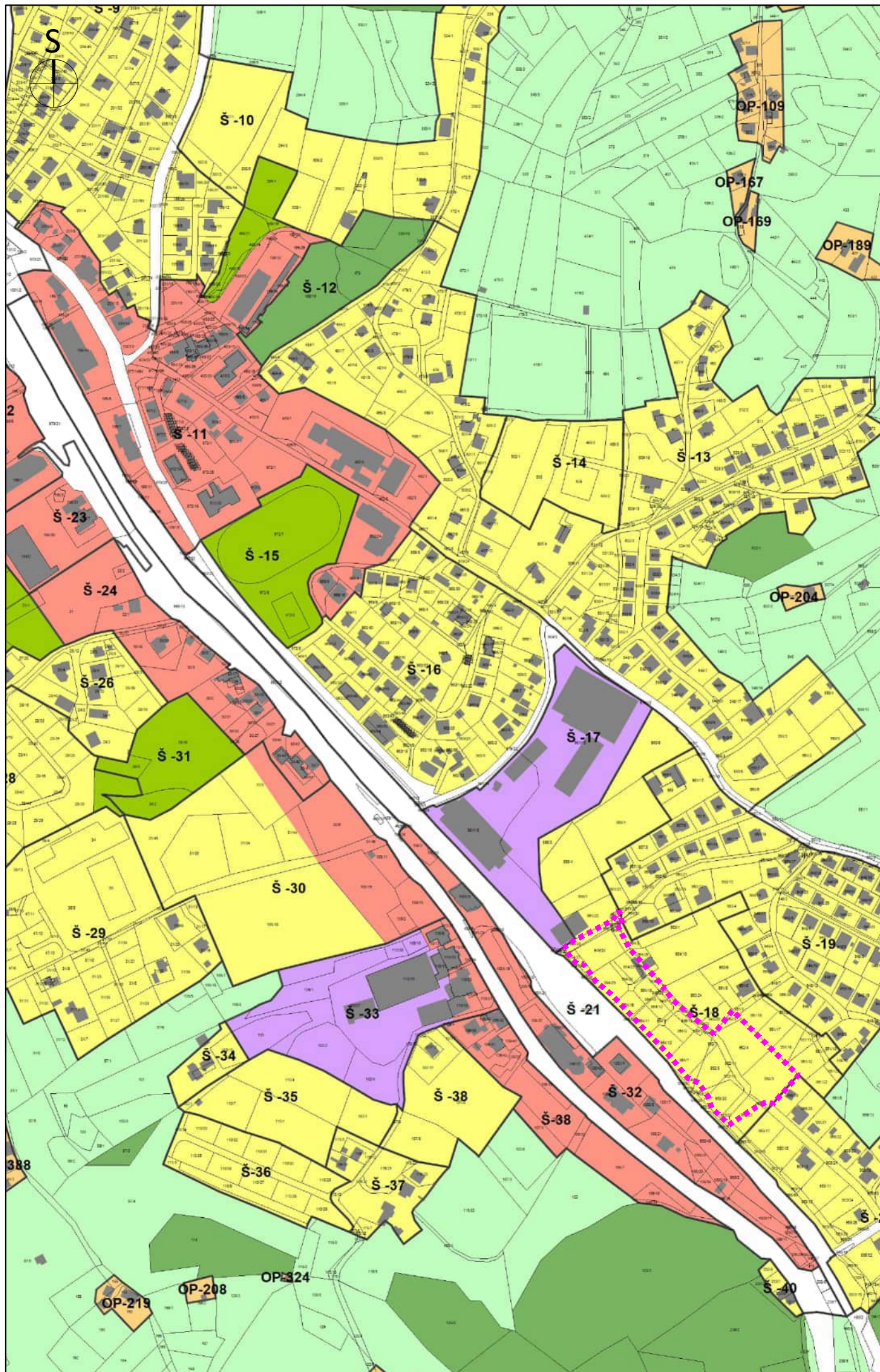
Šentilj v Slovenskih goricah, dne.....



B. GRAFIČNI DEL

KAZALO VSEBINE

št. karte	karta	merilo
1	Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja	M 1:5.000
2	Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1.000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5.000
4	Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi	
4/1	Ureditvena situacija	M 1:1.000
4/2	Urbanistični pogoji	M 1:1.000
4/3	Karakteristični vzdolžni in prečni prerezi	M 1:1.000
5	Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
5/1	Ureditvena situacija prometne infrastrukture	M 1:1.000
5/2	Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij	M 1:1.000
6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1.000
7	Načrt parcelacije	M 1:1.000



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

- SV-1 meja in oznaka območja EUP
- DPA-1 meja in oznaka območja EUP državnega prostorskega načrta
- OP-12/1 meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

območja stanovanj

- SS stanovanjske površine
- SK površine podeželskega naselja
- območja centralnih dejavnosti
- CU osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD druga območja centralnih dejavnosti

območja proizvodnih dejavnosti

- IP površine za industrijo
- IG gospodarske cone

posebna območja

- BT površine za turizem

območja zelenih površin

- ZS površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZD druge urejene zelene površine
- ZK pokopališča

območja prometnih površin

- PC površine cest
- PŽ površine železnic
- PO ostale prometne površine

območja energetske infrastrukture

- E območja energetske infrastrukture

območja okoljske infrastrukture

- O območja okoljske infrastrukture
- A površine razpršene poselitve
- Aa površine razpršene poselitve
- An površine razloženih, razpršenih naselij
- Ao površine druge razpršene poselitve

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G gozdna zemljišča

OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

- VC celinske vode

Prostorski izvedbeni pogoji:

- PPA - PIP določeni z veljavnim podrobnejšim prostorskim aktom
- DPA - PIP določeni z veljavnim državnim prostorskim aktom
- OPPNp - PIP določeni kot usmeritve za izdelavo podrobnejšega prostorskega akta

PODATKI O GEDETSKI PODLAGI

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

Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja

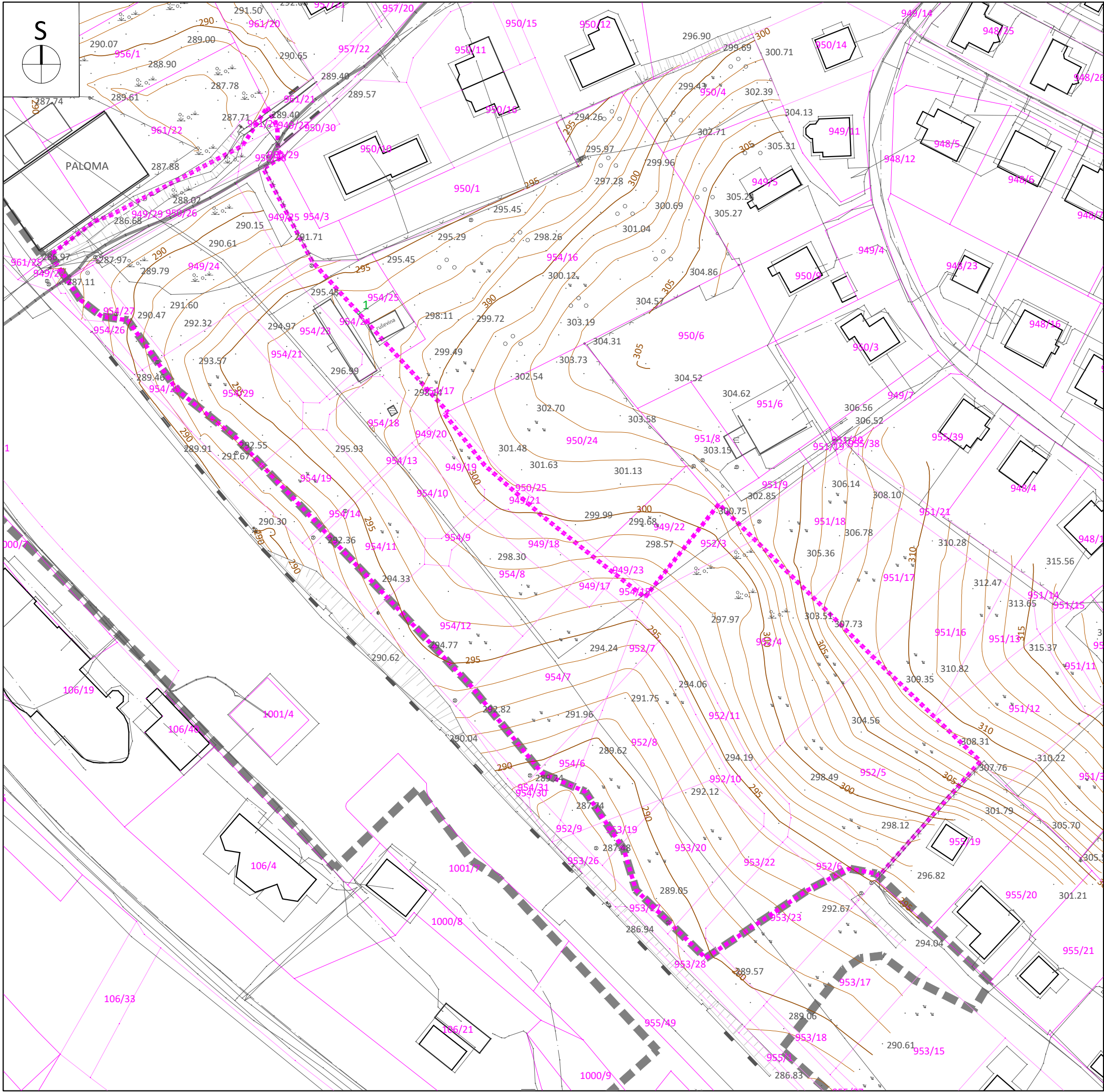
Legenda:

- meja območja

merilo: 1 : 5.000



pripravljač: Občina Šentilj
naročnik: zasebni investitor, Občina Šentilj
izdelovalec: ZUM d.o.o.
številka I.D.: 6116
številka D.N.: 25005
datum izdelave: maj 2026



Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem

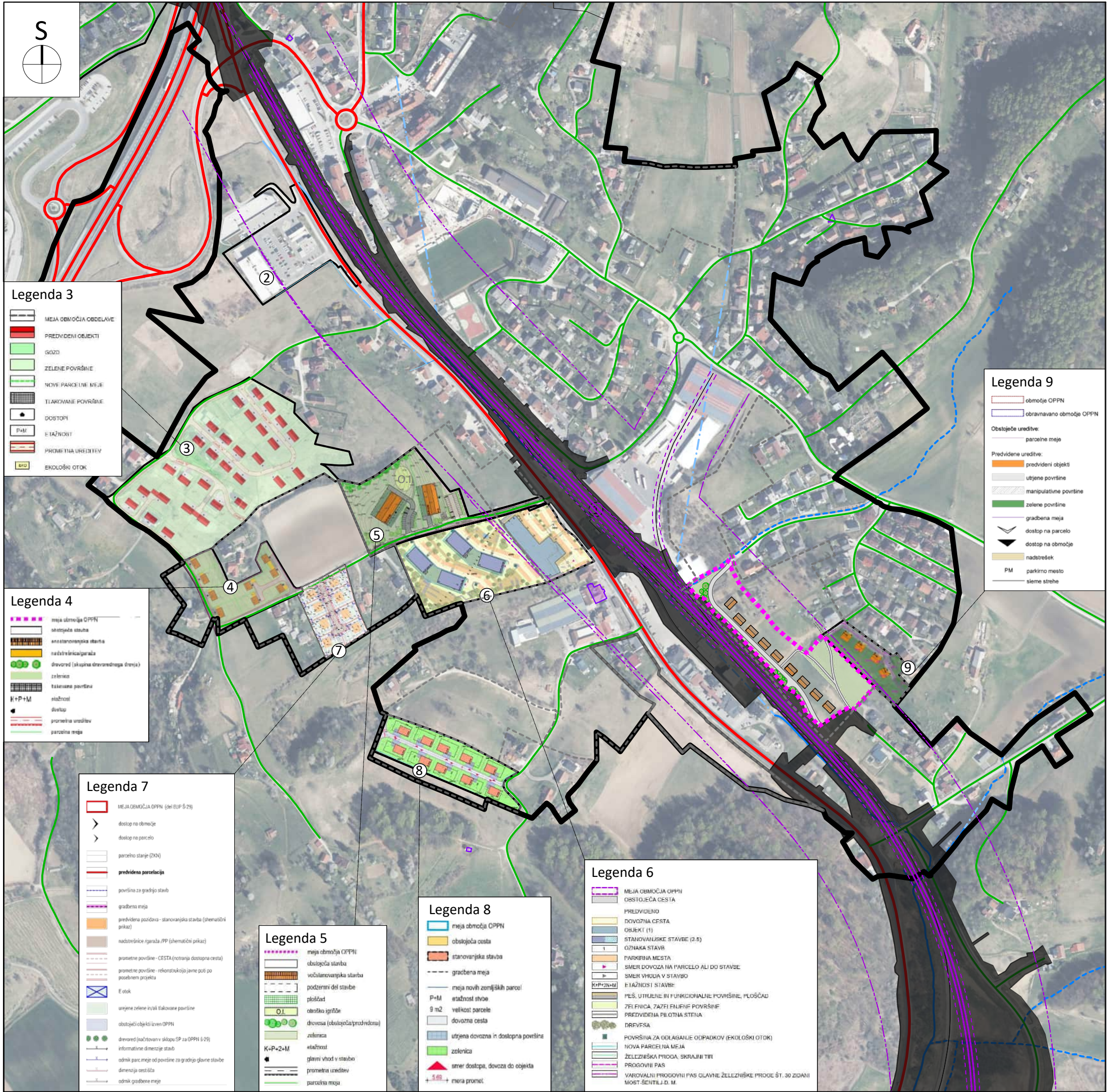
Legenda:

- meja območja
- meja območja DPN*

merilo: 1 : 1.000
geod. načrt: GS Kobale d.o.o. 2023 – 226, certifikat z dne 21. 7. 2023



pripravljavec: Občina Šentilj
naročnik: zasebni investitor, Občina Šentilj
izdelovalec: ZUM d.o.o.
številka I.D.: 6116
številka D.N.: 25005
datum izdelave: maj 2026



Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

- Legenda:
- meja območja
 - enostanovanjska stavba
 - prometna ureditev
 - meja ureditvenega območja naselja Šentilj v Slovenskih goricah
 - nepremična kulturna dediščina iz registra
 - vodotok (neznan potek/občasen)
 - kategorizirana državna cesta
 - kategorizirana občinska cesta
 - z državnim prostorskim načrtom (DPN) načrtovani tiri
 - progovni pas
 - varovalni progovni pas
 - območje DPN
 - območje predvidenega občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)
 - območje veljavnega občinskega prostorskega izvedbenega akta

Veljavni prostorski akti in druga prostorska dokumentacija z načrtovanimi prostorskimi ureditvami:
1 Uredba o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor–Šentilj (Uradni list RS, št. 16/18, DPN)
2 Odlok o o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP Š-29 v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV, št. 7/19)
3 Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje stanovanjske gradnje S7 v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV, št. 16/08, obvezni razlagi 6/14 in 24/13)
4 Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območja PPE M2 v Šentilju v Slovenskih goricah (MUV, št. 23/05)
5 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP Š-30 v naselju Šentilj v Slovenskih goricah, ID 20034 (MUV, št.31/21)
6 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP Š-30, ST kompleks Šentilj, v naselju Šentilj v Slovenskih goricah, ID 2807 (MUV, št. 5/23)
7 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za južni del enote urejanja prostora Š-29 (območje 2) v k. o. Štrihovec v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV, št. 18/25)
8 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP Š-36 v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV, št. 20/19)
9 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV, št. 18/25)
Merilo: 1 : 5.000
Geod. podlaga: BDOF 5000, ZKGJI, hidrografija (GURS, prid. 4.9.2023)

prilavljavec: Občina Šentilj
naročnik: zasebni investitor, Občina Šentilj
izdelovalec: ZUM d.o.o.
številka I.D.: 6116
številka D.N.: 25005
datum izdelave: maj 2026





Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Ureditvena situacija

- Legenda:**
- meja območja
 - meja območja DPN*
 - meja enote urejanja prostora (EUP)
 - obstoječ objekt
 - enostanovanjska stavba (10 m x 14 m)
 - K+P+M etažnost
 - rušitve
 - prometna ureditev
 - prometna ureditev izven območja OPPN
 - parcelna meja
 - zelene površine
 - drevored (skupina drevorednega drevja)
 - železniška proga*
 - deviacija ceste*
 - drevesa*
 - obvodna vegetacija*

merilo: 1 : 1.000
geod. načrt: GS Kobale d.o.o. 2023 – 226, certifikat z dne 21. 7. 2023

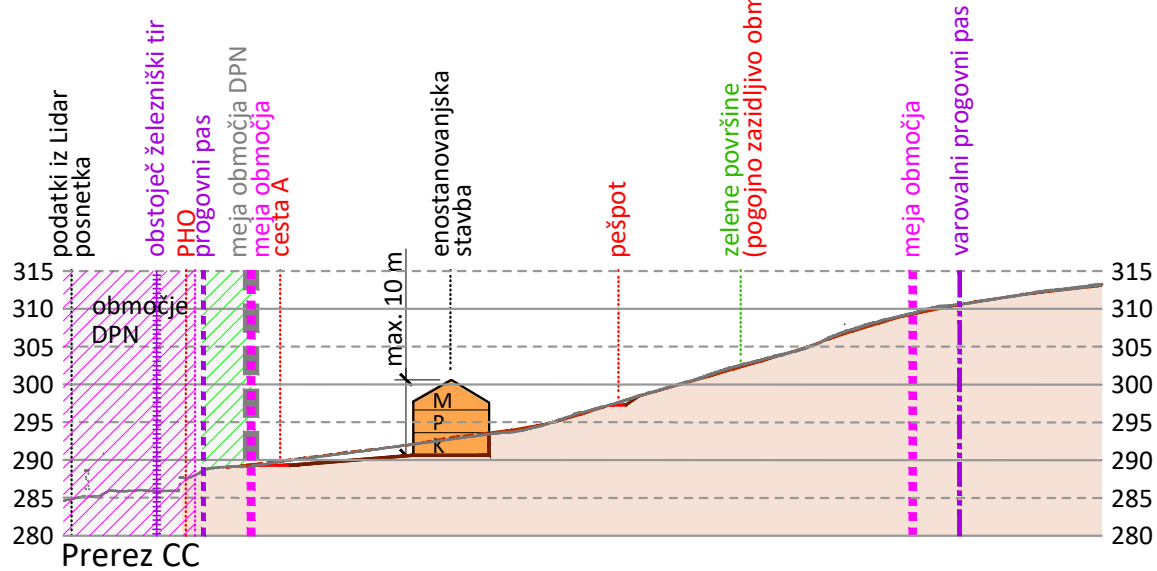
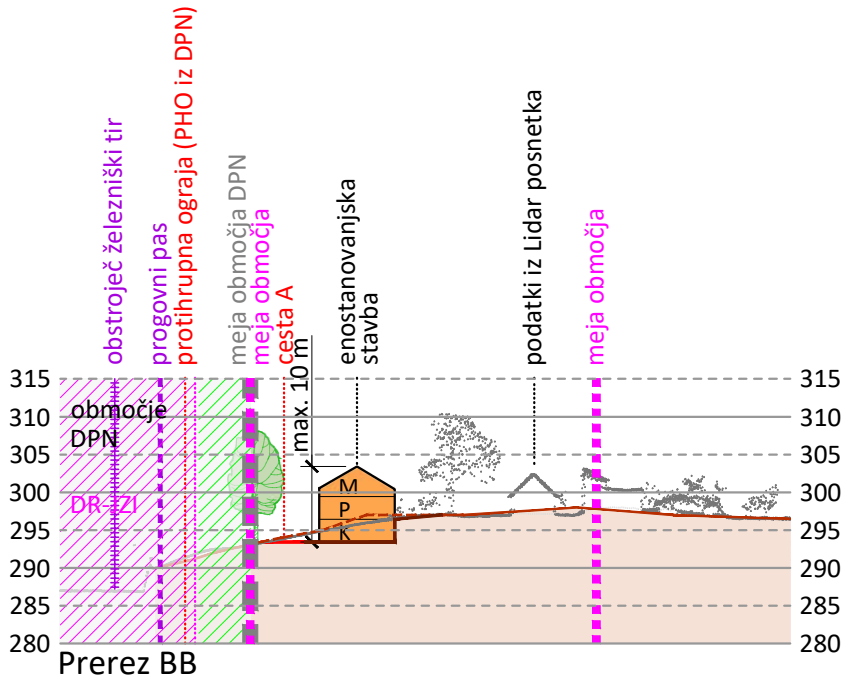
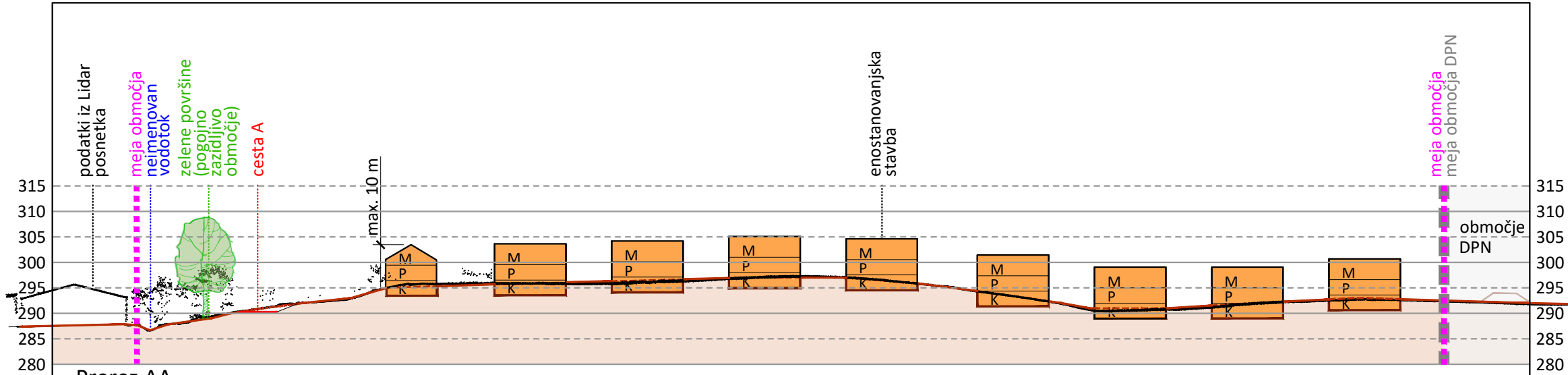
prilavljavec: Občina Šentilj
naročnik: zasebni investitor, Občina Šentilj
izdelovalec: ZUM d.o.o.
številka I.D.: 6116
številka D.N.: 25005
datum izdelave: maj 2026



Občinski podrobni prostorski načrt
za območje A v EUP Š-18 v Občini
Šentilj

Karakteristični prerezi

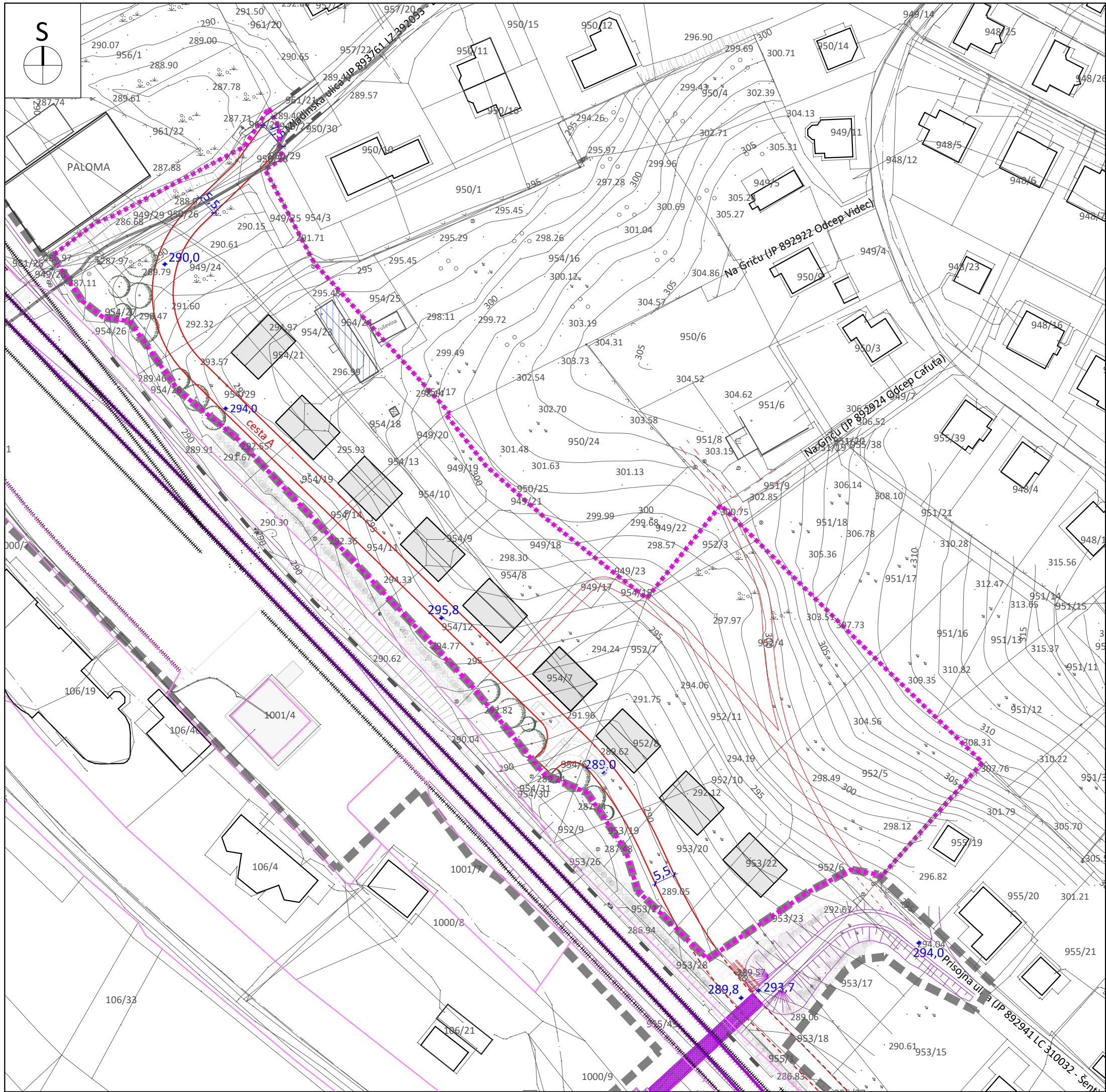
- Legenda:
- meja območja
 - meja območja DPN*
 - smer prereza
 - obstoječi teren
 - obstoječi teren (vir: Lidar, 14. 3. 2024)
 - predvideni teren
 - enostanovanjska stavba
 - drevo
 - oznaka etaže
 - višinska kota (v m n. v.)
 - obstoječ železniški tir
 - progovni pas
 - varovalni progovni pas
 - dejanska raba zemljišč javne cestne in
javne železniške infrastrukture (osveženo:
26.09.2025)
 - zasaditev (DPN)



merilo: 1 : 1.000
geod. načrt: GS Kobale d.o.o. 2023 – 226, certifikat z dne 21. 7. 2023



* Uredba o državnem prostorskem načrtu za železniško
progo Maribor–Šentilj (Uradni list RS, št. 16/18)
pripravlja: Občina Šentilj
naročnik: zasebni investitor, Občina Šentilj
izdelovalec: ZUM d.o.o.
številka I.D.: 6116
številka D.N.: 25005
datum izdelave: maj 2026



Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Ureditvena situacija prometne infrastrukture

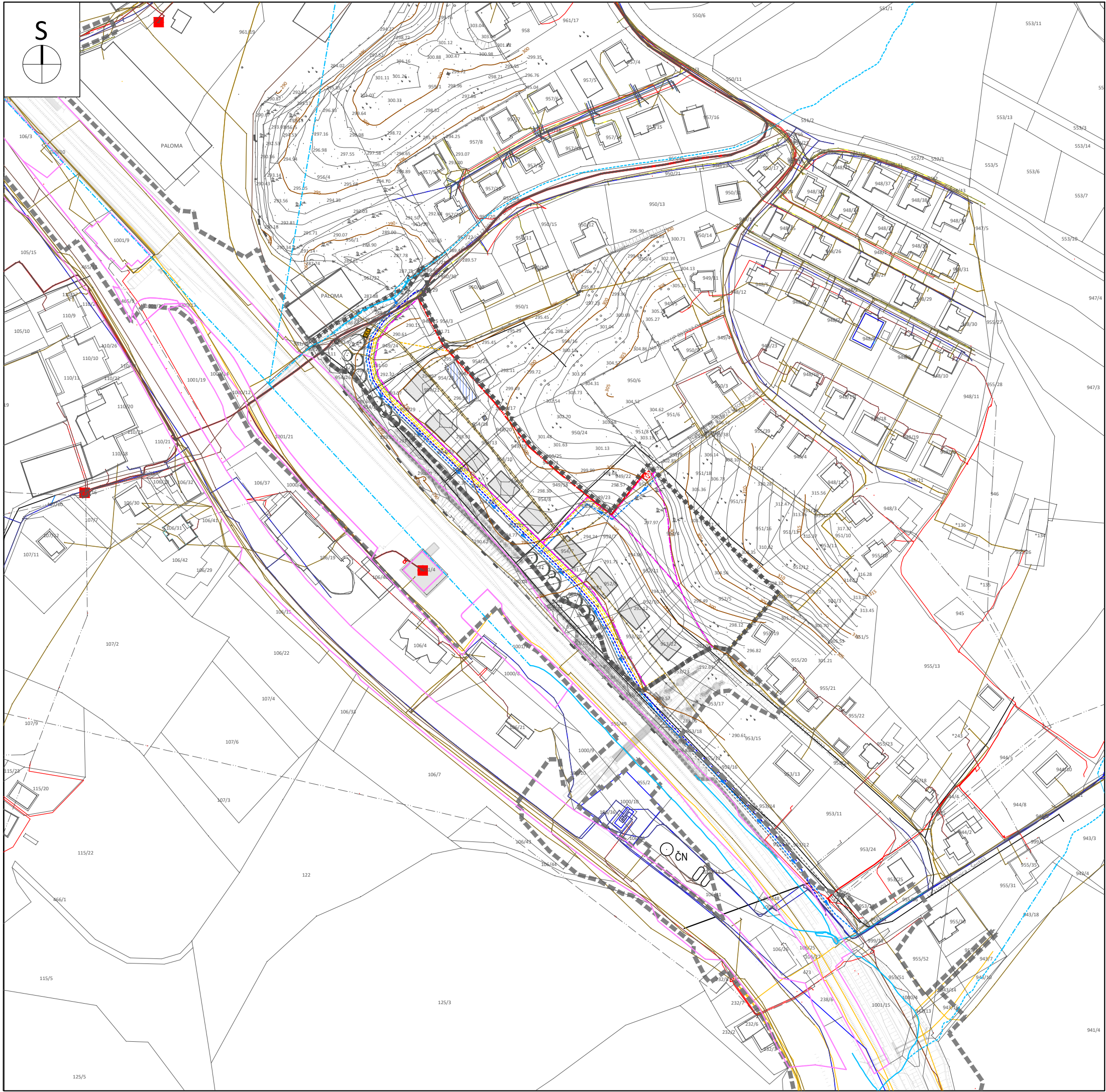
Legenda:

- meja območja
- meja območja DPN*
- obstoječ objekt
- enostanovanjska stavba
- rušitve
- prometna ureditev
- prometna ureditev izven območja OPPN
- višinska kota (v m n. v.)
- dimenzija prometne površine
- drevo
- obstoječ železniški tir
- železniška proga*
- deviacija ceste*

merilo: 1 : 1.000
geod. načrt: GS Kobale d.o.o. 2023 – 226, certifikat z dne 21. 7. 2023



prilavljavec: Občina Šentilj
naročnik: zasebni investitor, Občina Šentilj
izdelovalec: ZUM d.o.o.
številka I.D.: 6116
številka D.N.: 25005
datum izdelave: maj 2026



Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij

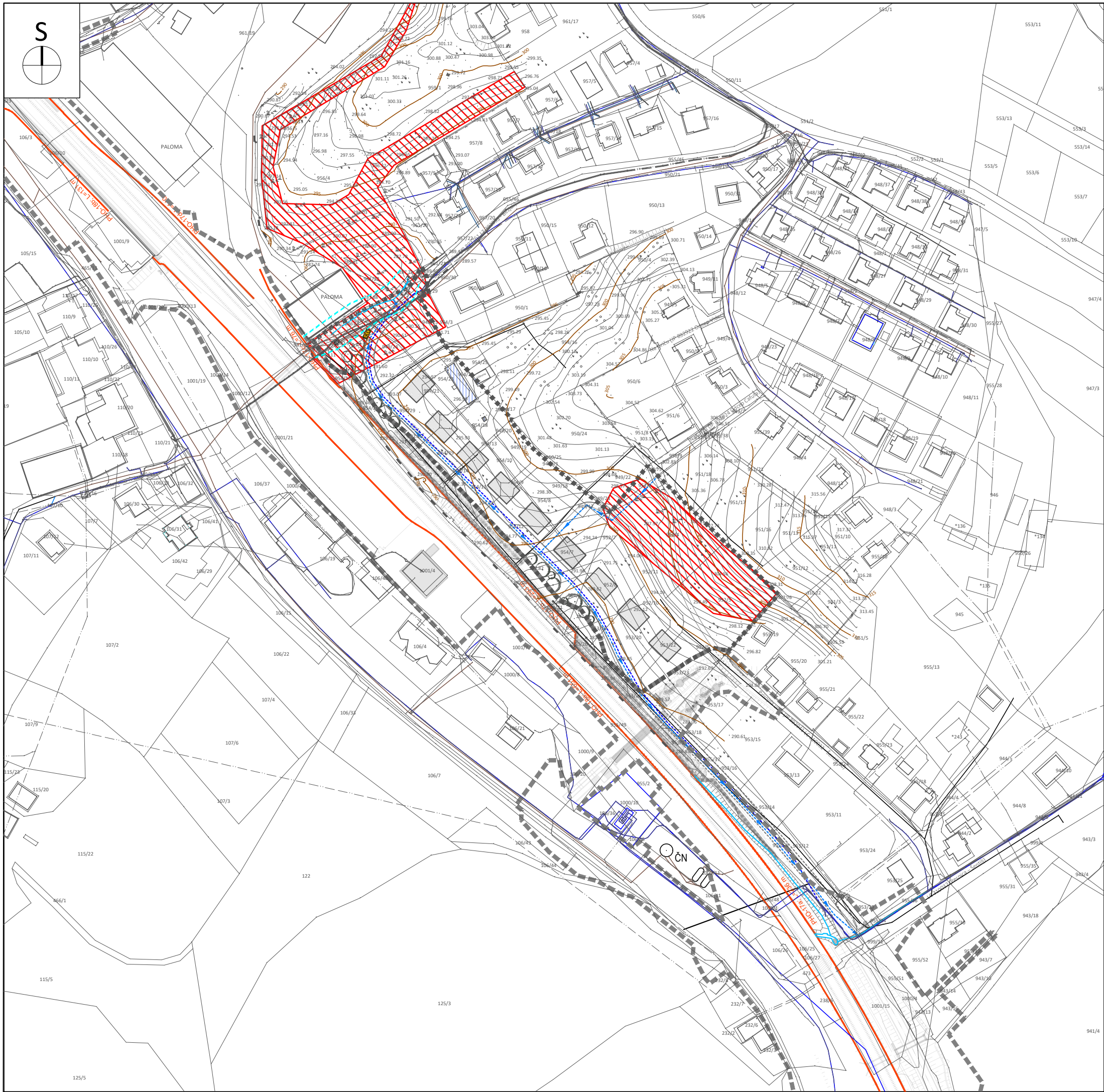
Legenda:

- meja območja
- meja območja DPN*
- obstoječ objekt
- enostanovanjska stavba
- rušitve
- prometna ureditev
- drevo
- dejanska raba zemljišč javne cestne in
javne železniške infrastrukture (osveženo:
26.09.2025)
- vodotok oz. površinski odvodnik

obstoječa GJI	predvidena GJI
vodovod	
kanalizacija (mešani vod)	
kanalizacija (odpadne vode)	
kanalizacija (padavinske vode)	
transformatorska postaja	
srednjenapetostno elektroenergetsko omrežje	
niskonapetostno elektroenergetsko omrežje	
niskonapetostno elektroenergetsko omrežje + javna razsvetljava	
vod elektronskih komunikacij	
plinovod	
demontaža	
ekološki otok (zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov)	

* Uredba o državnem prostorskem načrtu za železniško
progo Maribor–Šentilj (Uradni list RS, št. 16/18)
1 : 2.000
GS Kobale d.o.o. 2023 – 226, certifikat z dne 21. 7. 2023

ZUM URBANIZEM PLANIRANJE PROJEKTIRANJE d. o. o.	prilavljavec:	Občina Šentilj
	naročnik:	zasebni investitor, Občina Šentilj
	izdelovalec:	ZUM d.o.o.
	številka I.D.:	6116
	številka D.N.:	25005
	datum izdelave:	maj 2026



Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Prikaz ureditev za varovanje
okolja, naravnih virov, ohranjanja
narave, obrambo ter varstvo
pred naravnimi in drugimi
nesrečami

Legenda:

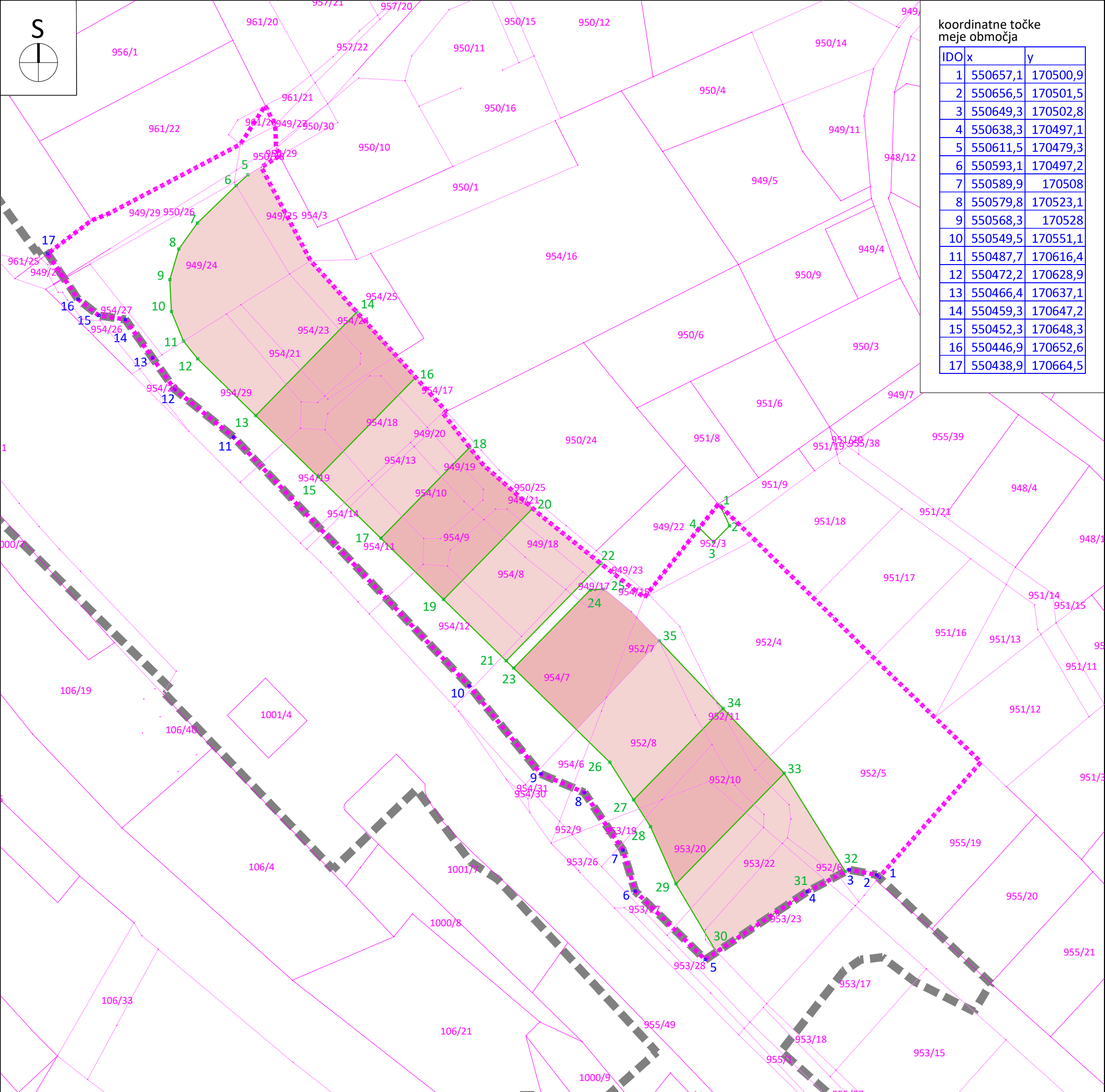
- meja območja
- meja območja DPN*
- vodotok oz. površinski odvodnik
- meja priobalnega pasu (5 m)
- pogojno zazidljivo območje
- obstoječ objekt
- enostanovanjska stavba
- rušitve
- prometna ureditev
- prometna ureditev izven območja OPPN
- drevo
- protihrupna ograja (PHO)*

obstoječa GJI	predvidena GJI
vodovod	
kanalizacija (mešani vod)	
kanalizacija (odpadne vode)	
kanalizacija (padavinske vode)	
ekološki otok (zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov)	

merilo: 1 : 2.000
geod. načrt: GS Kobale d.o.o. 2023 – 226, certifikat z dne 21. 7. 2023

pripravljalav: Občina Šentilj
naročnik: zasebni investitor, Občina Šentilj
izdelovalec: ZUM d.o.o.
številka I.D.: 6116
številka D.N.: 25005
datum izdelave: maj 2026





Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Načrt parcelacije

- Legenda:
- meja območja
 - meja območja DPN*
 - parcelna meja
 - gradbena parcela stavbe
 - koordinatna točka nove parcelne meje
 - koordinatna točka meje območja

koordinatne točke nove parcelne meje

id	x	y
1	550615,4	170598,37
2	550617,9	170593,1
3	550613,68	170588,83
4	550609,95	170592,52
5	550491,41	170685,22
6	550488,36	170682,39
7	550478,19	170672,55
8	550473,3	170665,74
9	550470,93	170657,69
10	550471,36	170649,31
11	550474,54	170641,55
12	550478,27	170636,9
13	550493,48	170622,02
14	550520,05	170649,17
15	550509,92	170605,93
16	550535,48	170632,05
17	550526,36	170589,84
18	550549,66	170613,65
19	550542,8	170573,75
20	550566,21	170597,68
21	550559,24	170557,67
22	550584,16	170583,14
23	550561,2	170555,75
24	550581,27	170576,26
25	550584,8	170576,51
26	550586,45	170531,03
27	550592,69	170521,15
28	550597,11	170514,15
29	550603,82	170499,13
30	550614,42	170481,2
31	550638,26	170497,07
32	550648,32	170502,32
33	550632,24	170528,17
34	550616,19	170545,16
35	550599,42	170562,9

C. PRILOGE:

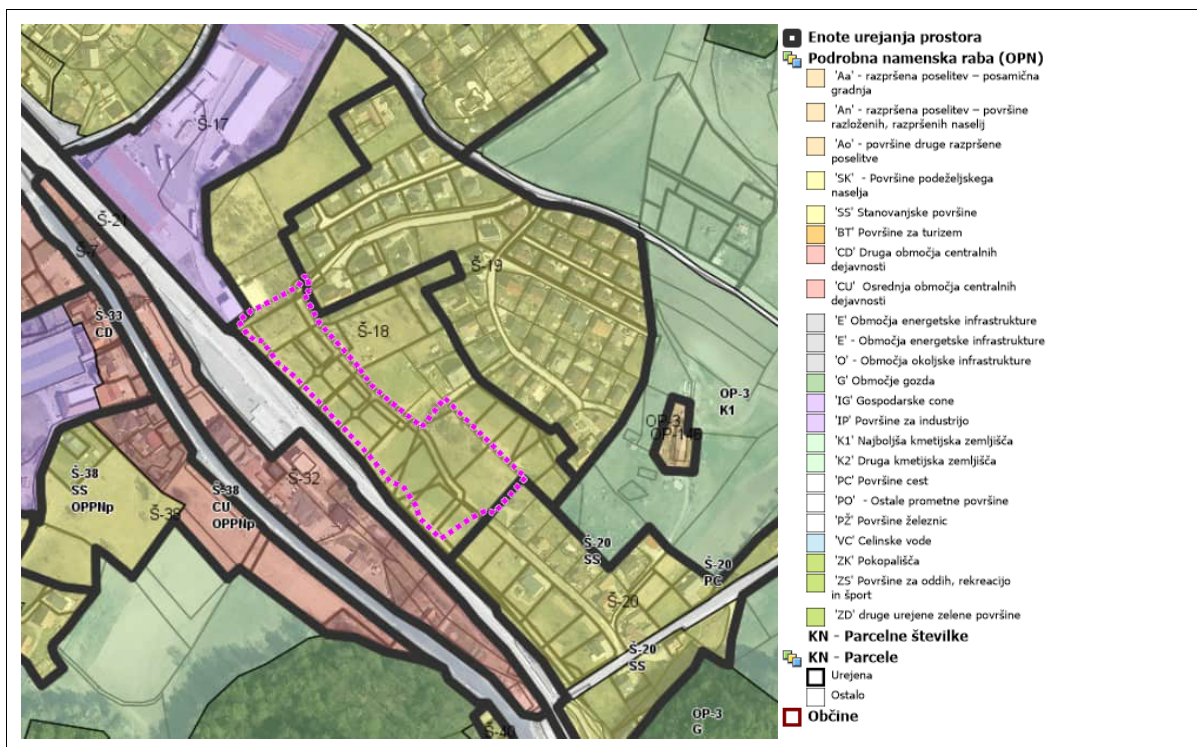
1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost



Priloga 1: IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora in določanje možnosti ter načina posegov v prostor je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17, 19/19 – obj. razl., popr., 12/24 ter 2/25-teh. pos.; v nadaljevanju: OPN).

Območje se nahaja v enoti urejanja prostora Š-18. Na območju je določena podrobnejša namenska raba prostora, in sicer stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS).



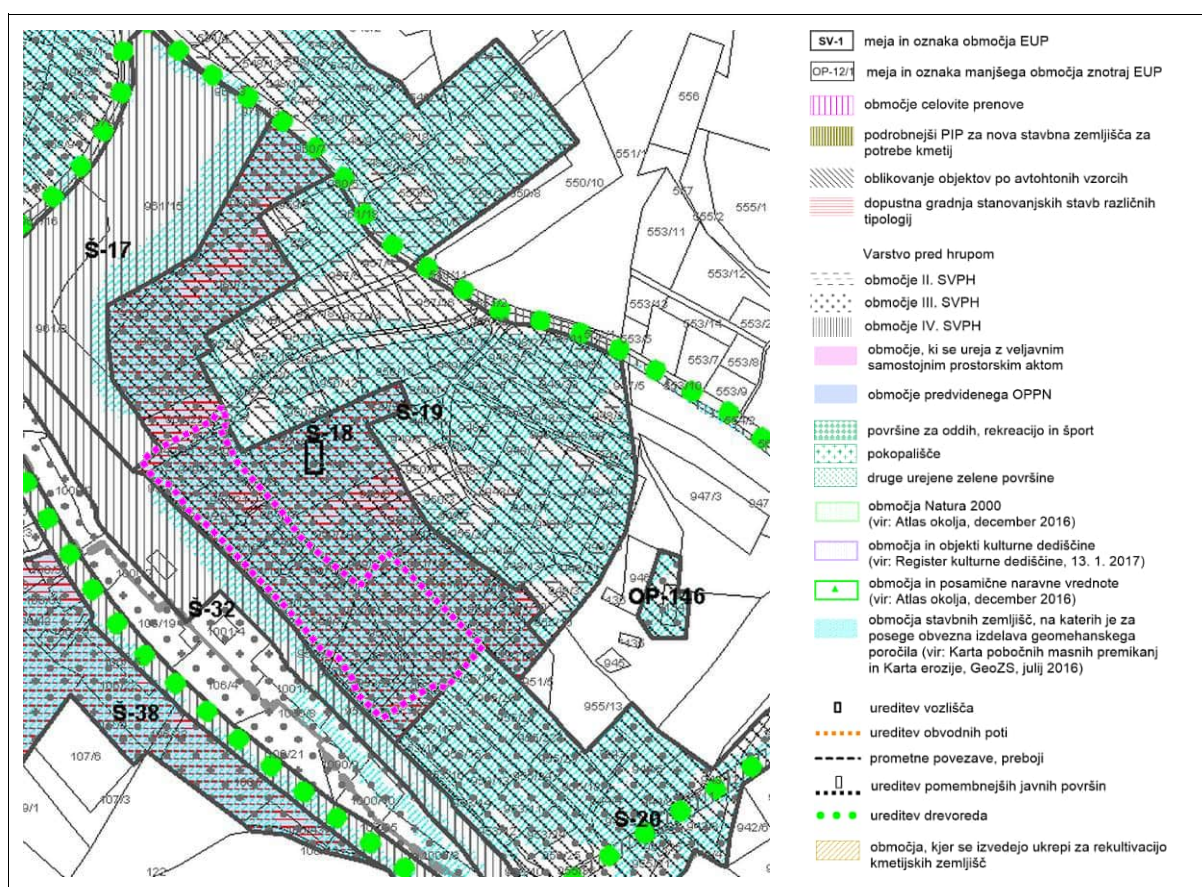
Slika 1: Prikaz območja in podrobne namenske rabe prostora (OPN, vir: [iobcina](#), vpogled apr. 2026)

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

EUP	PNRP	usmeritve
Š-18	SS	Stavbe: eno-, dvo- ali večstanovanjske, prostostoječe ali v nizu (EP, EN, V). Etažnost: pri večstanovanjskih stavbah max. K+P+2+M. Oblikovanje stavb: po avtohtonih vzorcih. Promet: Nova notranja cestna mreža se navezuje na obstoječe kategorizirano omrežje. Notranje ceste funkcionirajo kot skupne prometne površine, parkiranje se uredi na lastnih parcelah in ob cestah. GJI: Območje se priključi na obstoječe GJI omrežje na območju EUP ali v neposredni bližini. Izgradi se meteorna kanalizacija. Posebni pogoji: Ne glede na ostale pogoje je možno umestiti tudi gostinske, poslovne, trgovske stavbe ali stavbe za storitvene

		dejavnost, ob katerih pa se uredi javna površina z ustrezno zasaditvijo in mikrourbano opremo. Pri večstanovanjskih stavbah se uredi otroška igrišča, lahko tudi športno igrišče. Pri umeščanju večnadstropnih stavb je potrebno paziti na osončenost vseh stavb. Za zagotavljanje ustrezne ravni hrupa se na stiku območja z gospodarsko cono in železniško progo načrtuje takšne ureditve, da hrupna obremenitev območja ne bo presegla predpisane mejne vrednosti.
--	--	---

Iz grafičnega dela OPN, iz karte št. 5 »Prikaz območij enot urejanja prostora, prostorskih izvedbenih pogojev in drugih regulacijskih elementov« izhaja, da je na območju obvezna izdelava geomehanskega poročila.



Slika 2: Prikaz območja na karti št. 5 »Prikaz območij enot urejanja prostora, prostorskih izvedbenih pogojev in drugih regulacijskih elementov« (OPN)

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

- v 5. členu (pomeni izrazov) je pojasnjeno, da so:
 - eno in dvostanovanjske stavbe z oznako E:
 - prostostoječe - EP, ki imajo skupen ali ločen vhod, stanovanjski enoti sta ena ob drugi ali ena nad drugo ali kombinirano
 - v nizu - EN (dvojček in vrstne hiše) oz. več enakih enot se stika z eno stranico ali njenim delom ali z vmesnim garažnim ipd. objektom. V primerih dvostanovanjskih stavb v nizu so vhodi v posamezno bivalno enoto lahko skupni ali ločeni

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

- v skladu s 64. členom (območja urejanja s predvidenimi OPPN) se OPPN lahko izdela tudi za manjšo zaključeno celoto na osnovi predhodno izdelane strokovne podlage za določeno celo območje urejanja z OPPN;
- v 67. členu (tipologija stanovanjskih stavb) je navedeno, da so na karti št. 5 izvedbenega dela OPN prikazana samo območja z dopustnimi različnimi tipologijami stanovanjskih stavb. Za EUP Š-18 so dopustne različne tipologije stanovanjskih stavb. Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb in pripadajočih gradbenih parcel na različnih površinah PNRP za EP za območja, kjer je opredeljeno oblikovanje stavb po avtohtonih vzorcih (AV):

stavbe	višina max.	FZ max	DZP min %	velikost gradbene parcele m ²
EP	P+1+M oz. 10 m	0,5	25	400 - 1000

- v 68. členu (lega objektov) je določeno, da morajo biti nove stavbe (etaže nad terenom in pod terenom) z višino do 10 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi) v primerih, ko niso določene regulacijske črte in odlok v drugih členih ne določa drugače, oddaljene od meje sosednjih zemljišč najmanj 4,00 m, enostavni in nezahtevni objekti pa najmanj 2,00 m. Odmiki dopustnih stavb višjih od 10 m so enaki polovici njihove višine;
- v 69. členu je za velikosti objektov določeno:
 - tlorisni gabariti: imajo pravokotni tloris, v obliki črke »L« in »T«, z minimalnim razmerjem stranic 1: 1,4. Dopustni so tudi izsidki ter »izrezi – odvzemi« iz volumna stavbe. Oblika tlorisa in razmerje stranic ne velja za objekte s tlorisno površino nad 300 m² (oz. z večjimi dimenzijami od 10 m x 30 m);
 - višinski gabariti: v višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30% površine etaže pod streho. Polne neprosojne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb. Kleti so dopustne pri vseh objektih v skladu z ostalimi določili odloka. Na raščenem terenu z naklonom do 10% je v primerih etažnosti P+1+M in P+1+T za EP nulta kota pritličja max 0,40 m iz nivoja raščenega terena. Vkopane uvozne rampe v kletne prostora v širini do 6 m pri EP se ne upoštevajo pri dopustni višini objekta. Dopustna je izvedba medetažnih stavb v okviru določenih maksimalnih višin za posamezno vrsto stavb. Kot izjeme so višji gabariti (max za 3 m) od določenih za stanovanjske stavbe in stavbe družbene infrastrukture ob upoštevanju drugih pogojev odloka dopustni ob obstoječih in na novo vzpostavljenih javnih površinah (trg, ploščad v velikosti nad 200 m²) ter v križiščih regionalnih in lokalnih cest z drugimi kategoriziranimi prometnimi površinami na območjih SS, SK in CU;
- v 71. členu je določeno, da so v grafičnem delu izvedbenega dela akta na karti št. 5 prikazana stavbna zemljišča, kjer je določeno oblikovanje objektov po avtohtonih vzorcih. Izven teh območij je dopustno različno oblikovanje objektov. Za območje EUP Š-18 je opredeljeno oblikovanje objektov po avtohtonih vzorcih:
 - strehe:
 - simetrične dvokapnice z min. naklonom 30°, prilagojene dopustnim tlorisom,
 - z ali brez čopov,

- kritina je opečne, črne, sive ali druge temne barve,
 - smer glavnega slemena je vzporedna z daljšo stranico stavbe. Na terenih v naklonu je vzporedna s plastnicami. V primeru lege med stavbami je enaka kot jo imajo strehe sosednjih stavb v smeri daljše stranice. Če so smeri njihovih slemen različne se določi prevladujoča smer slemen stavb v ulici ali radiju do 100 m;
 - 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 ¼ površine posamezne fasade. Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo itd...);
 - ne glede na predhodna določila je na območjih avtohtonega oblikovanja stavb dopustno:
 - obstoječe objekte pri dozidavi, nadzidavi in rekonstrukciji prilagoditi obstoječemu oblikovanju in
 - objekte različnih namembnosti in večjih dimenzij (nad 10 m x 30 m ali tlorisno površino nad 300 m²) oblikovati različno.
 - v 74. členu (nezahtevni in enostavni objekti) je določeno da je na gradbeni parceli za en stanovanjski objekt za eno bivalno enoto možna postavitve le enega nezahtevnega in enostavnega objekta posamezne vrste. Ti se lahko postavijo ne glede, če že stoji stanovanjski ali drugi objekt in imajo lahko tudi samostojne priključke na GJI.
- Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov je dopustna tudi kot nadomestna gradnja, definirana s tem odlokom. Nadomestni objekt se lahko brez soglasja sosedu gradi z enakimi ali večjimi odmiki od meje sosednjega zemljišča, z enako namembnostjo, s povečano tlorisno površino za največ 25%, z največ enako etažnostjo in pod pogojem, da se ne poslabšujejo vplivi na sosednje zemljišče;
- odmiki:
 - škarpe in oporni zidovi se lahko gradijo do meje sosednjega zemljišča, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča se jih lahko postavi na parcelno mejo;
 - med sosedske ograje se lahko postavljajo do meje zemljiških parcel ali na mejo s soglasjem lastnikov sosednjega zemljišča;
 - pomožni komunalni objekti in priključki na objekte 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;
 - nadkrita čakalnica na avtobusnem ali taksi postajališču, javna kolesarnica, objekti za oglaševanje, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, konfini in drugi elementi urbane opreme morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši oziroma se jih lahko postavi na parcelno mejo;

- strehe enostavnih in nezahtevnih objektov izvedenih tik ob obstoječi osnovni stavbi morajo imeti streho ravno ali z enakim naklonom kot streha osnovne stavbe. Smer slemena (eno ali dvokapne strehe) je lahko različna. Prostostoječi objekti na območjih z oblikovanjem po avtohtonih vzorcih se oblikujejo z dvokapnico z naklonom 30-45° ali z ravno streho z naklonom do 5°;
- posebni pogoji za posamezne nezahtevne in enostavne objekte;
 - bazen, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto morajo biti v primeru postavitve na ulično stran objekta vizualno zakriti;
 - ograje: dopustna podzidava: max 0,8 m. V soglasju s sosedom ali NUP je lahko ograja v celoti zidana. Ograje so lahko zidane (kot stena) do dopustne višine na vsaki strani ob vseh in dovozih v dolžini 2 m. Na območju z določenim avtohtonim oblikovanjem so dopustne ograje iz lesa, opeke, kamna in kovane kovine. Vstopna in uvozna vrata se odpirajo proti gradbeni parceli. V križiščih se ograja prilagaja trikotniku preglednosti. Pri postavljanju obcestne ograje se pridobi soglasje upravljavca javne ceste. V primerih zasaditve vegetacije vzdolž ograje, je ta max visoka 2,5 m ali več s soglasjem sosedov. 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;
 - nadstrešnice, izvesne table in napisi nad vhodi in izlozbbami morajo biti najmanj 2,5 m nad pohodno površino;
 - klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov. Namestitvev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode);
 - nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje se na območjih naselij in na območjih krajinskih enot prepoznavne kulturne krajine ob gradnji ali rekonstrukciji praviloma izvede podzemno;
 - urbana oprema mora biti umeščena v prostor tako, da ne ovira gibanja funkcionalno oviranih oseb ter ne vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.
- v 78. členu (urejanje drugih zelenih in javnih površin) je določeno, da zasipavanje dolin in opučenih strug ni dopustno. Obrežne drevnine se ne odstranjuje, razen v primeru povečanja varnosti in zaščite. Obstoječe drevorede in drugo drevesno vegetacijo v naseljih se čim bolj ohranja. Ob novih prometnicah širine nad 5 m je obvezna vsaj enoredna zasaditev. Ob cestah, ki imajo urejene ali načrtovane stranske zelenice v širini najmanj 2 m, se uredi drevorede. Igrišča za igro otrok se umaknejo od prometnic in ustrezno zavarujejo. Pohodne javne površine (ploščadi, trgi, razširjeni pločniki ipd.) se izvedejo brez arhitektonskih ovir, v večji meri tlakujejo, ustrezno odvodnjavajo, opremijo z elementi registra ulične in parkovne opreme, s simbolnimi likovnimi ali arhitekturnimi elementi in zasadijo;
- v 108. členu je določeno, da za EUP Š-18 velja III. stopnja varstva pred hrupom (SVPH).

UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NAREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

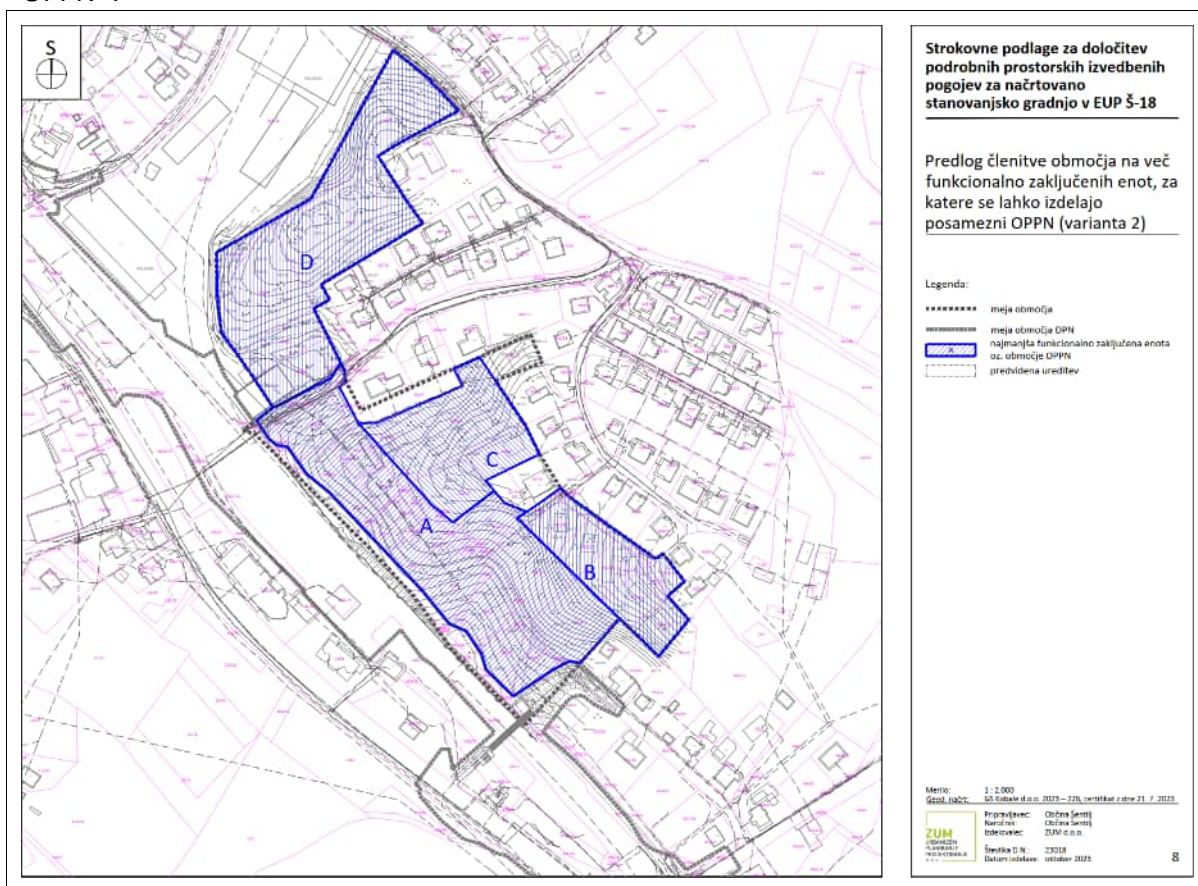
Načrtovana prostorska ureditev je skladna z določili veljavnega občinskega prostorskega načrta. Načrtuje se umestitev devetih enostanovanjskih stavb, ureditev pripadajočih funkcionalnih površin ter javnih površin (prometne površine in zelenica) in komunalna oprema območja.

Skladno z nadrejenim prostorskim načrtom se za podrobnejše umeščanje prostorske ureditve izdelava občinski podrobni prostorski načrt, ki bo upošteval naslednje usmeritve za EUP Š-18:

- stavbe so prostostoječe enostanovanjske (ali dvostanovanjske);
- oblikovanje stavb je po avtohtonih vzorcih;
- nova dostopna cesta se navezuje na obstoječe kategorizirano omrežje. Cesta funkcionira kot skupna prometna površina, parkiranje se uredi na lastnih parcelah in ob cesti;
- območje se priključi na obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture na območju ali v neposredni bližini. Izgradi se padavinska kanalizacija;
- za zagotavljanje ustrezne ravni hrupa na stiku območja z železniško progo, je z veljavnim DPN ob jugozahodni meji OPPN načrtovana izvedba protihrupnih ograj ter zasaditev.

V skladu s 64. členom odloka o OPN so bile za celotno EUP izdelane Strokovne podlage za EUP Š-18 v Občini Šentilj (ZUM d.o.o., št. naloge 23018, oktober 2023), na podlagi katerih je možno pripraviti največ 4 OPPN.

Na podlagi predmetnih strokovnih podlag je možno pripraviti največ 4 OPPN. Za območja je možno pripraviti tudi skupni OPPN, najmanjša enota, ki jo je treba vključiti, je celotno posamezno območje predlaganega OPPN, ki je razvidno iz karte 8 »Predlog členitve območja na več funkcionalno zaključenih enot, za katere se lahko izdelajo posamezni OPPN«.



Območje predmetnega OPPN je bilo v predmetnih strokovnih podlagah imenovano območje A.

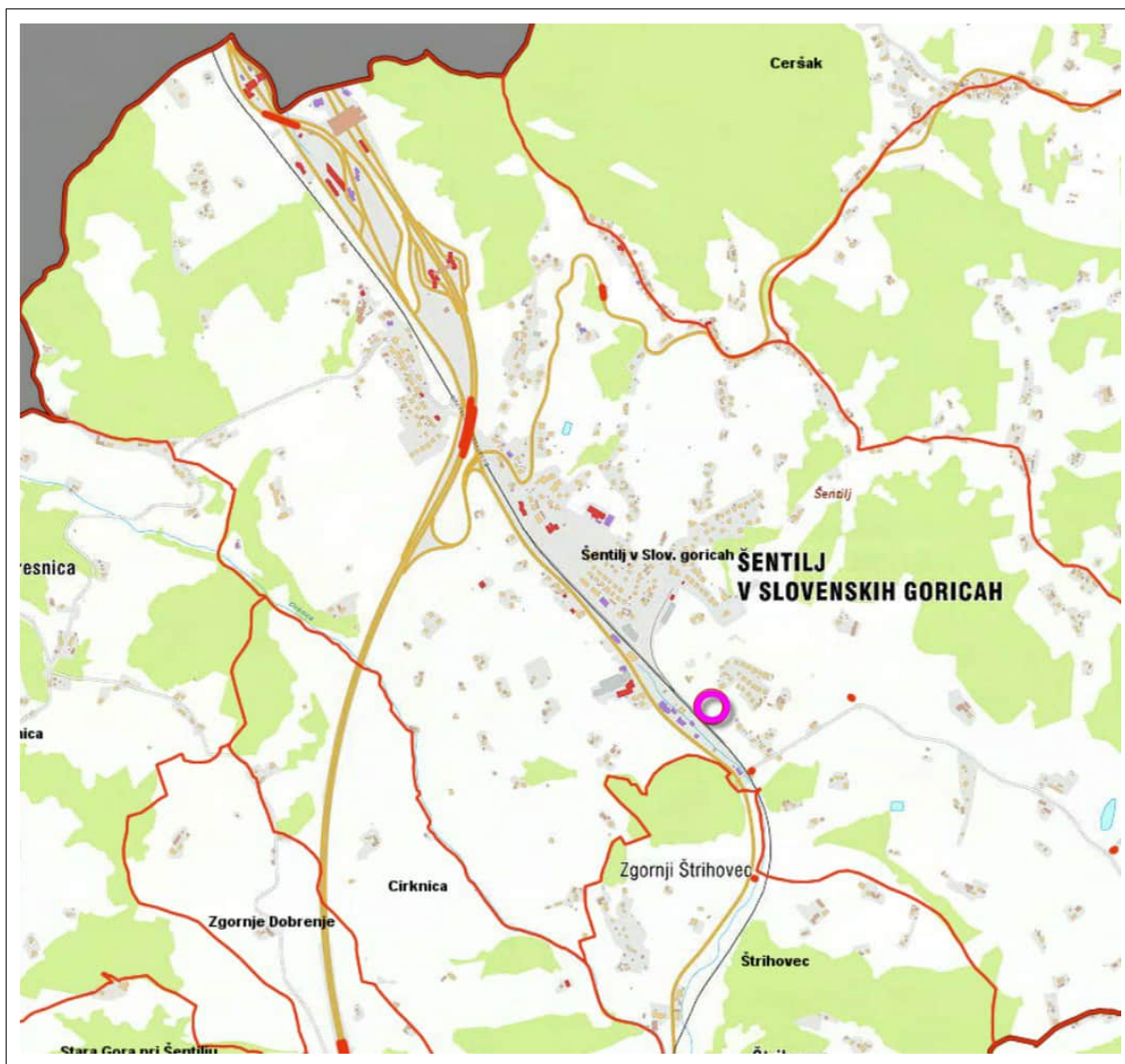
Priloga 2: PRIKAZ STANJA PROSTORA

Stanje prostora je izdelano na podlagi naslednjih virov:

- <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja> (v nadaljevanju: Atlas okolja),
- <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e> (v nadaljevanju: Atlas voda),
- <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/> (Geografski informacijski sistem kulturne dediščine - pregledovalnik, v nadaljevanju: GiskD),
- <http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer> (Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP, v nadaljevanju: GERKViewer),
- <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data> (Javni geodetski podatki, v nadaljevanju: JGP)
- <https://pis.eprostor.gov.si/> (Prostorsko informacijski sistem, v nadaljevanju: PIS),
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=sentilj> (v nadaljevanju: iobcina),
- <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data> (v nadaljevanju: JGP).

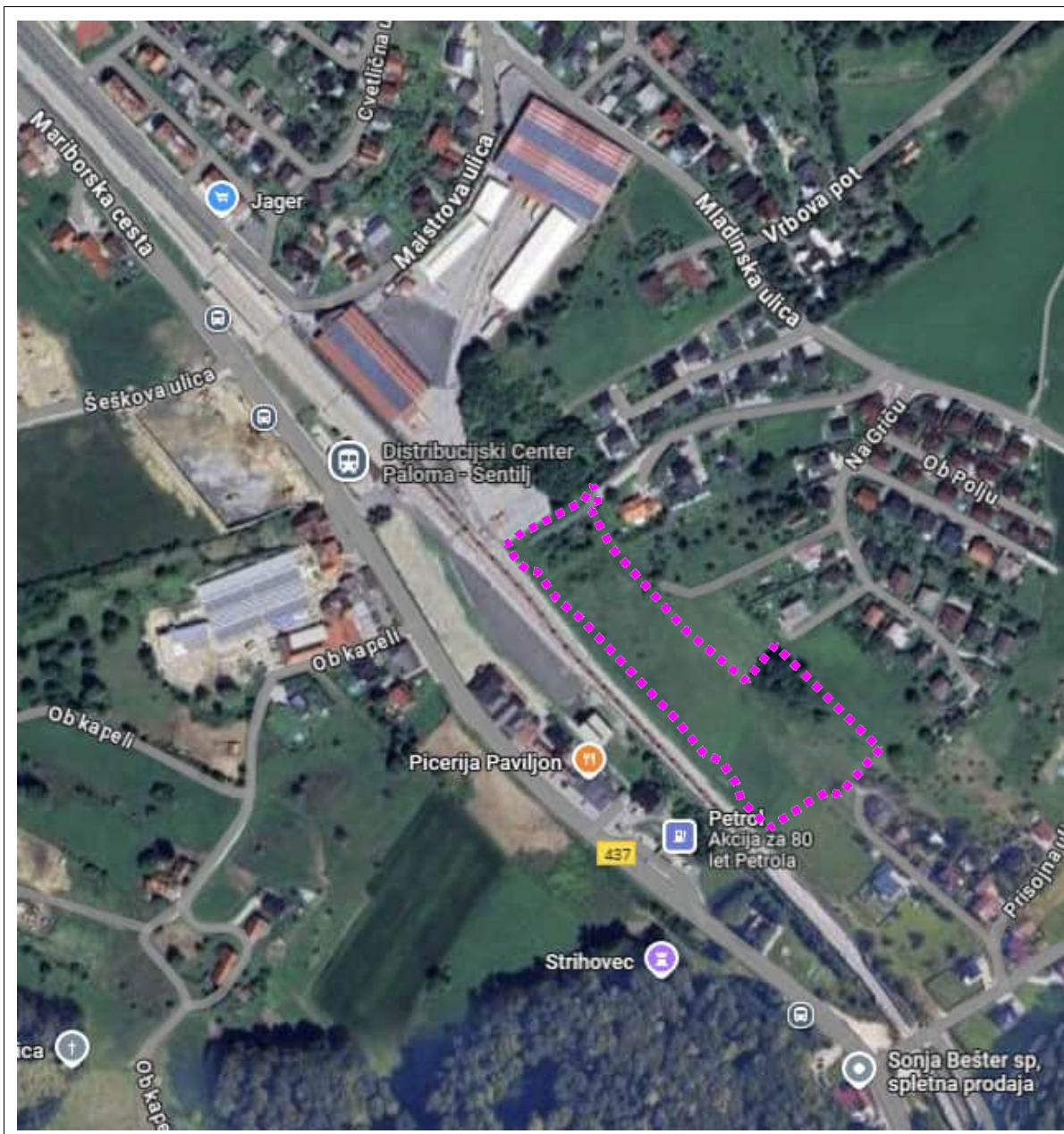
OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA

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



Slika 21: Lega območja urejanja v naselju Šentilj v Slovenskih goricah
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/?a=sentilj>, vpogled apr. 2026)

Železniška proga poteka ob jugozahodnem robu območja.



Slika 1: Prikaz območja na barvnem ortofoto (vir: [Google](https://www.google.com/maps), vpogled apr. 2026)

Območje urejanja je velikosti približno 1,6 ha in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 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), ki ležijo na območju EUP Š-18.

Območje je pretežno nepozidano. Na območju stoji opuščena stanovanjska stavba s pomožnima objektoma.

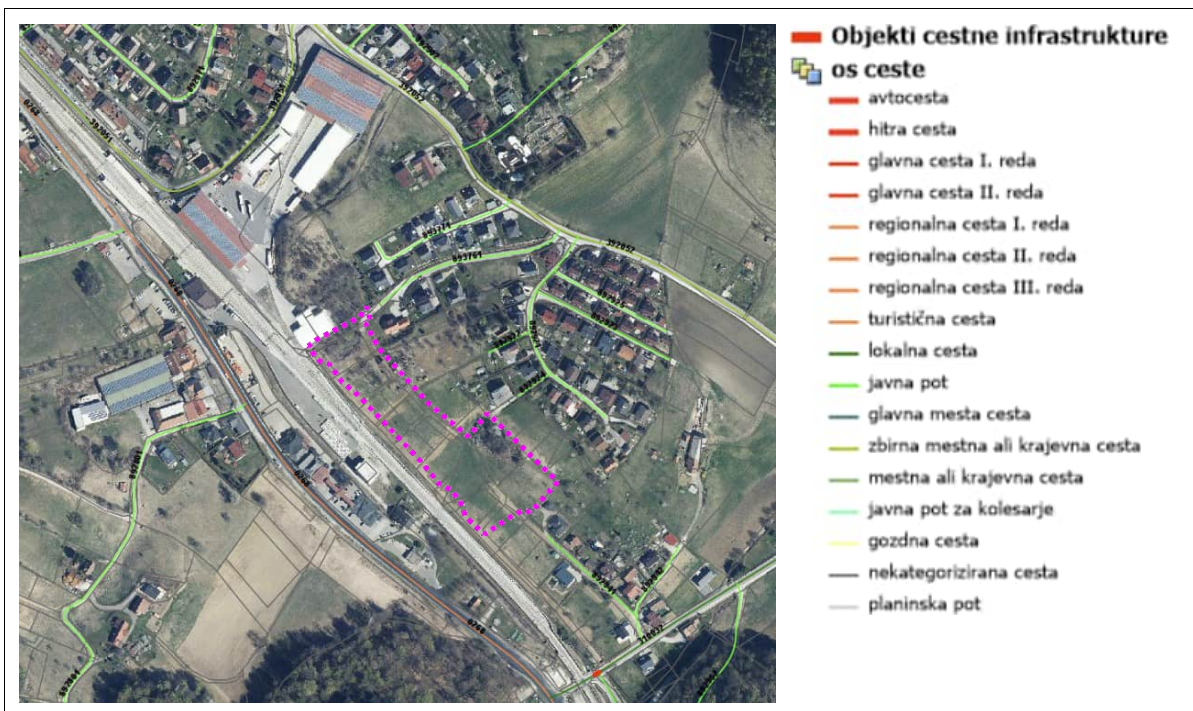


Slika 2: Opuščena stanovanjska stavba s pomožnima objektoma na zemljiščih s parc. št. 954/18, 954/23, 954/24 in 954/25, vse k.o. Šentilj v Slovenskih goricah

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

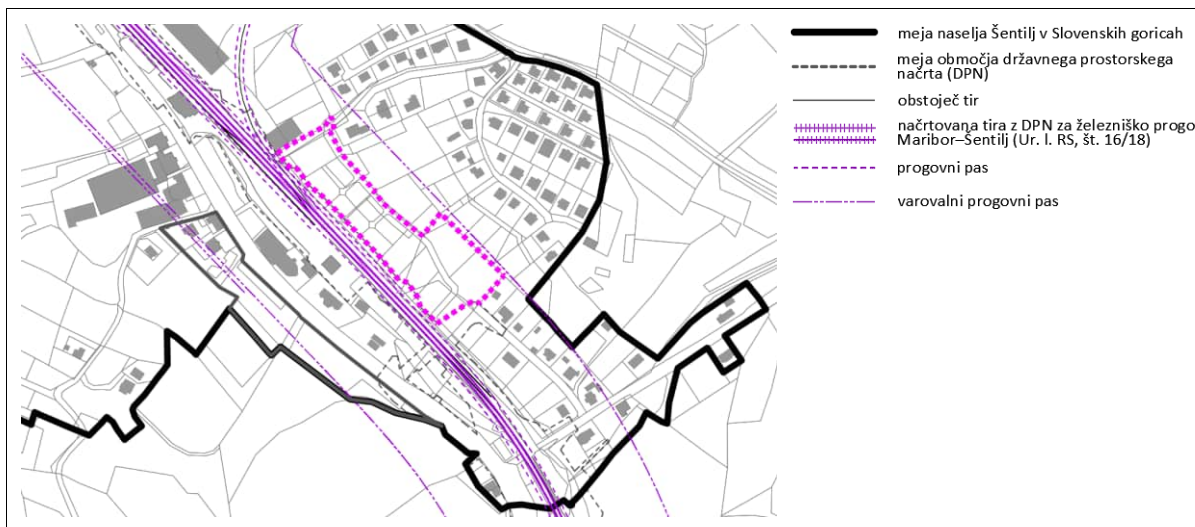
Prometna infrastruktura

Območje se navezuje na javno cestno infrastrukturo preko javne poti JP 893761 (potek odseka LZ 392053 – Bezjak) na severnem vogalu območja in javne poti JP 892941 (potek odseka LC 310032 - Šentilj 3d) oz. Prisojne ulice na jugovzhodnem robu območja. Na severni strani se območju približa javna pot JP 892924 (potek odseka Odcep Cafuta) oz. odcep ulice Na Griču.



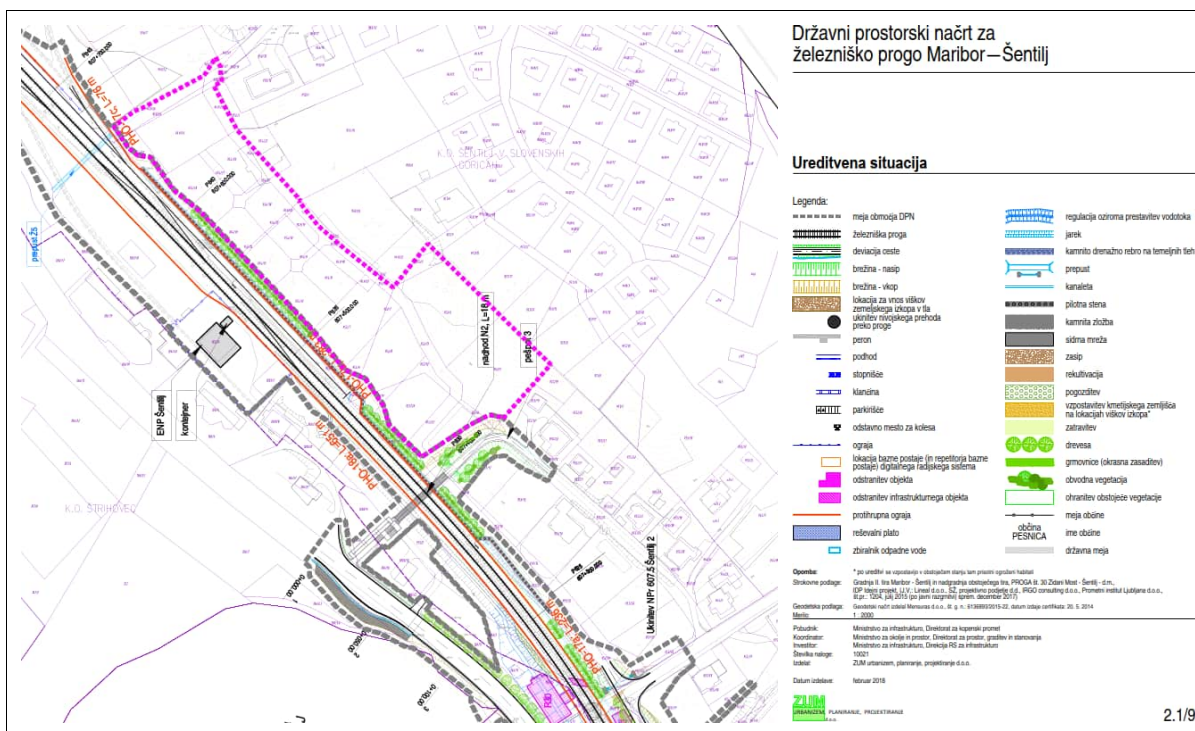
Slika 3: Prikaz cestnega prometnega omrežja (vir: [iobcina](http://iobcina.si), vpogled apr. 2026)

Ob jugozahodni strani območja poteka glavna železniška proga št. 30 Zidani Most – Šentilj - državna meja. Območje se nahaja v varovalnem progovnem pasu.



Slika 4: Prikaz območja in železniškega prometnega omrežja (vir: [PIS](#), sneto s spleta apr. 2026)

Območje meji na zahodni in južni strani na območje državnega prostorskega načrta za železniško progo Maribor Šentilj (Uredba o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor Šentilj, Uradni list RS, št. 16/18, v nadaljevanju: DPN).

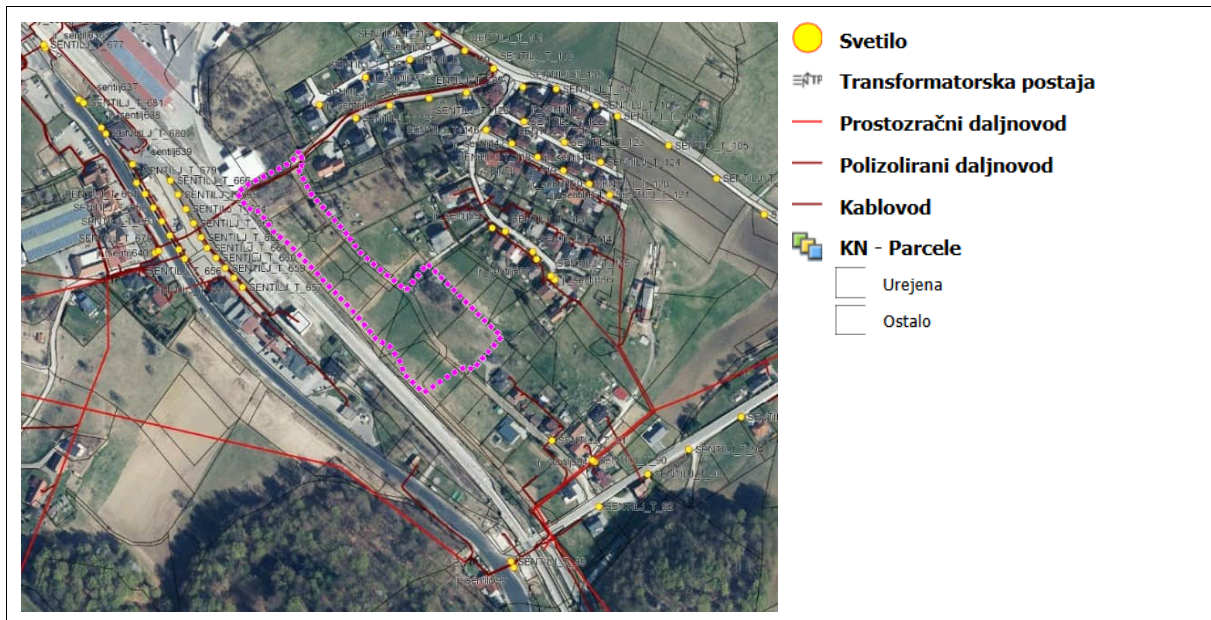


Slika 5: Izsek iz DPN za železniško progo Maribor-Šentilj s prikazom meje območja (vir: [PIS](#), sneto s spleta apr. 2026)

S predmetnim DPN se ob južnem robu območja načrtuje nov nadhod preko železniške proge. Obstoječi nivojski prehod na bližnji Jareninski cesti se ukine. Avtomobilski promet preko obstoječega nivojskega prehoda se spelje po novi cesti (deviaciji). V območju DPN je za potrebe navezovanja predmetnega območja načrtovana dostopna cesta ob železniški progi pod nadhodom s priključkom na Jareninsko cesto.

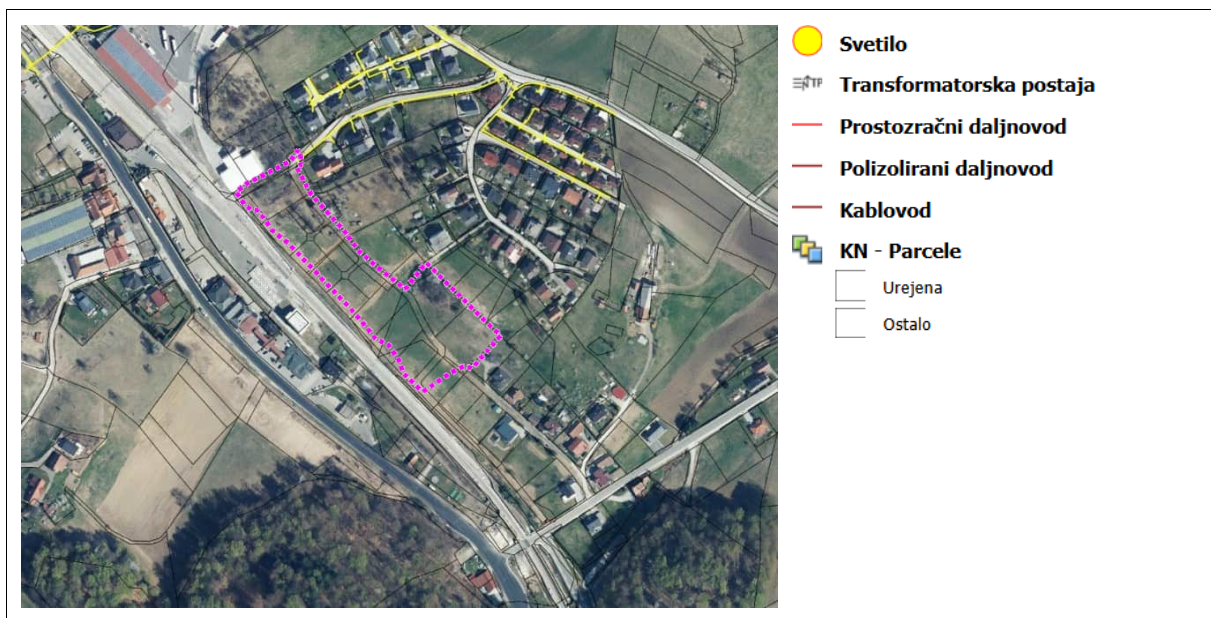
Energetska infrastruktura

Podzemeljski srednjenapetostni (SN) elektroenergetski vodi (20 kV) prečijo območje na severnem robu območja.



Slika 6: Prikaz območja in omrežja elektroenergetske infrastrukture
(vir: [iobcina](#), vpogled apr. 2026)

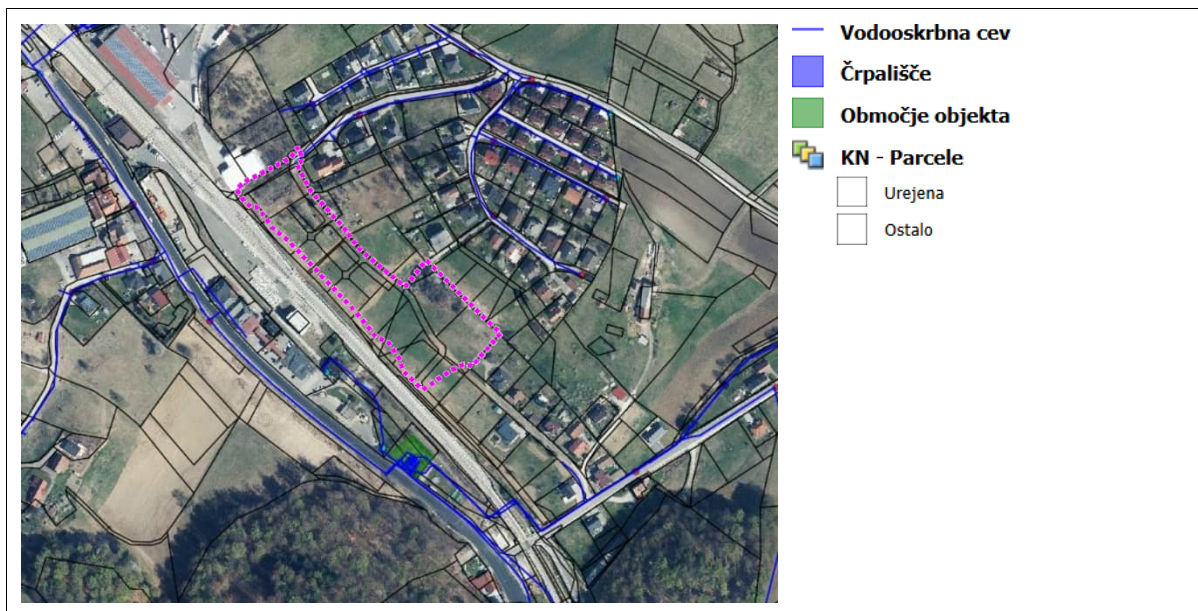
Distribucijski vod zemeljskega plina poteka tik ob severnem vogalu območja, v zahodnem kraku Mladinske ulice (JP 893761 LZ 392052 – Bezjak).



Slika 7: Prikaz območja in distribucijskega sistema zemeljskega plina
(vir: [iobcina](#), vpogled apr. 2026)

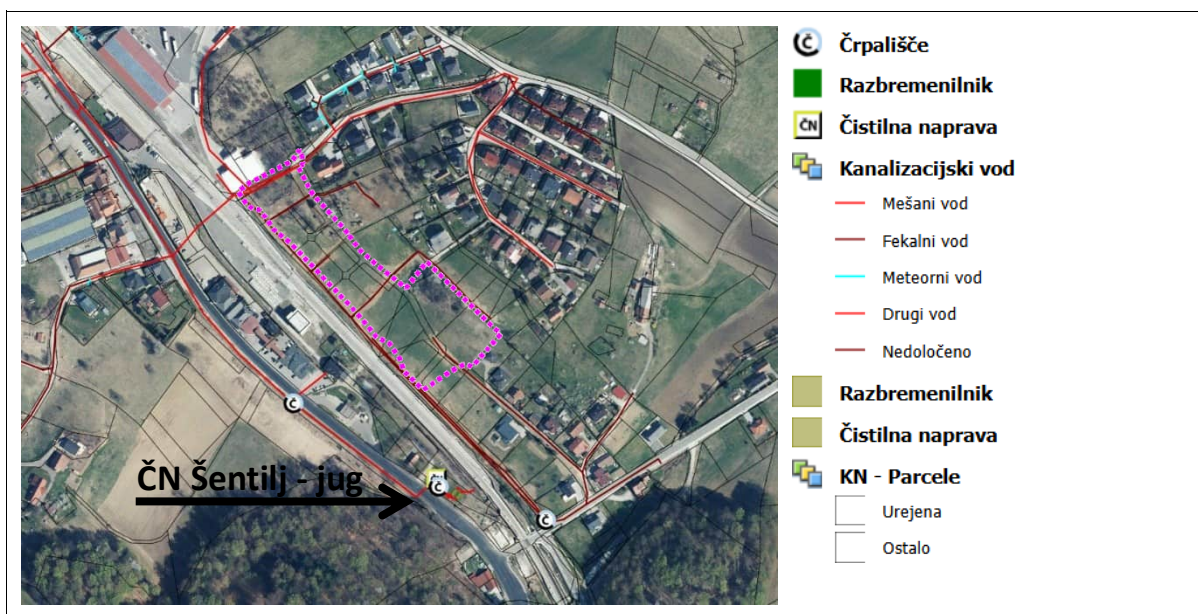
Komunalna infrastruktura

Vodovodno omrežje se nahaja tik ob severnem vogalu območja, v zahodnem kraku Mladinske ulice (JP 893761 LZ 392052 – Bezjak).



Slika 8: Prikaz območja in vodovodnega omrežja (vir: [iobcina](#), vpogled apr. 2026)

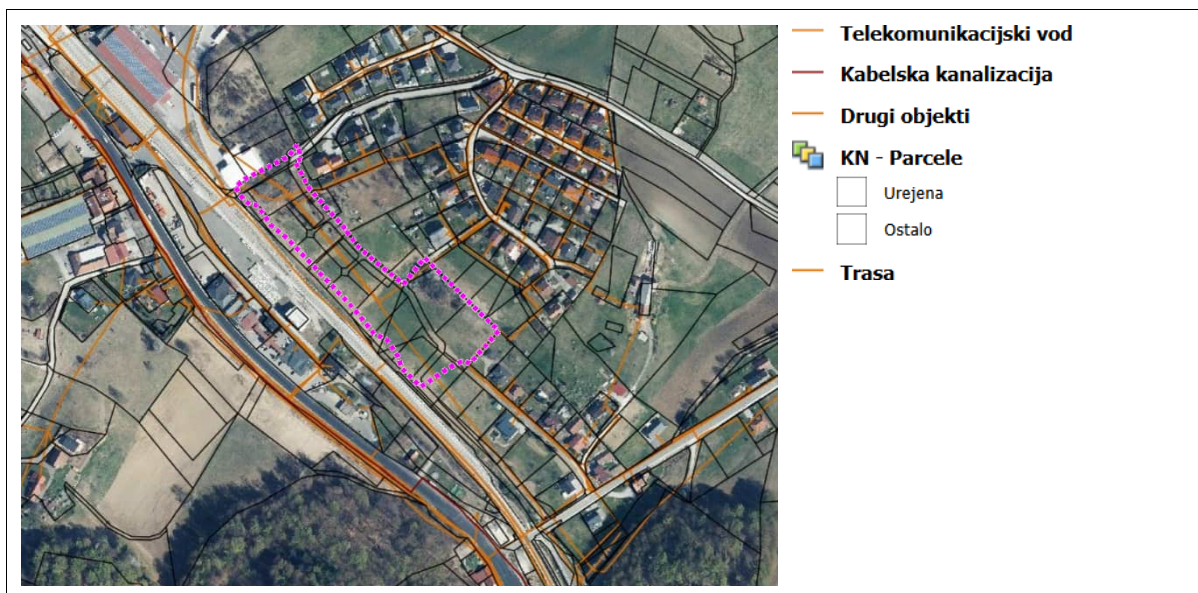
Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod se nahaja na območju, kanalizacija za odvajanje mešanih vod poteka po severnem robu območja. Čistilna naprava Šentilj – jug se nahaja južno od območja;



Slika 9: Prikaz območja in kanalizacijskega omrežja (vir: [iobcina](#), vpogled apr. 2026)

Elektronske komunikacije

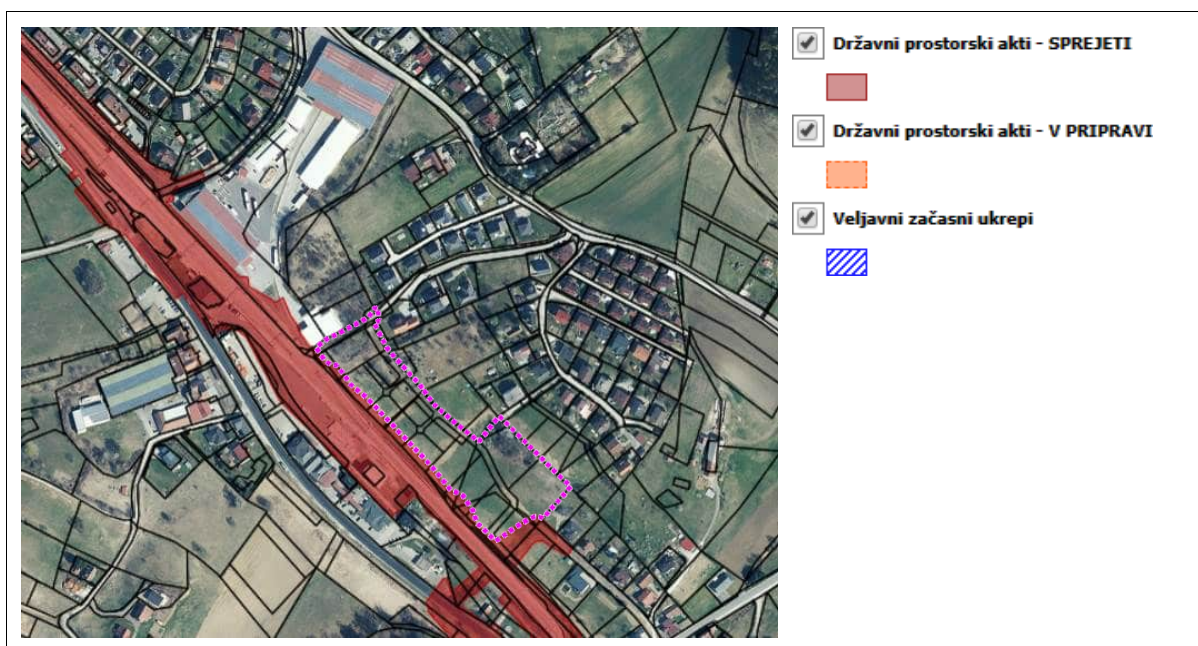
Preko območja potekajo vodi elektronskih komunikacij.



Slika 10: Prikaz območja in omrežja elektroskih komunikacij (vir: [iobcina](#), vpogled apr. 2026)

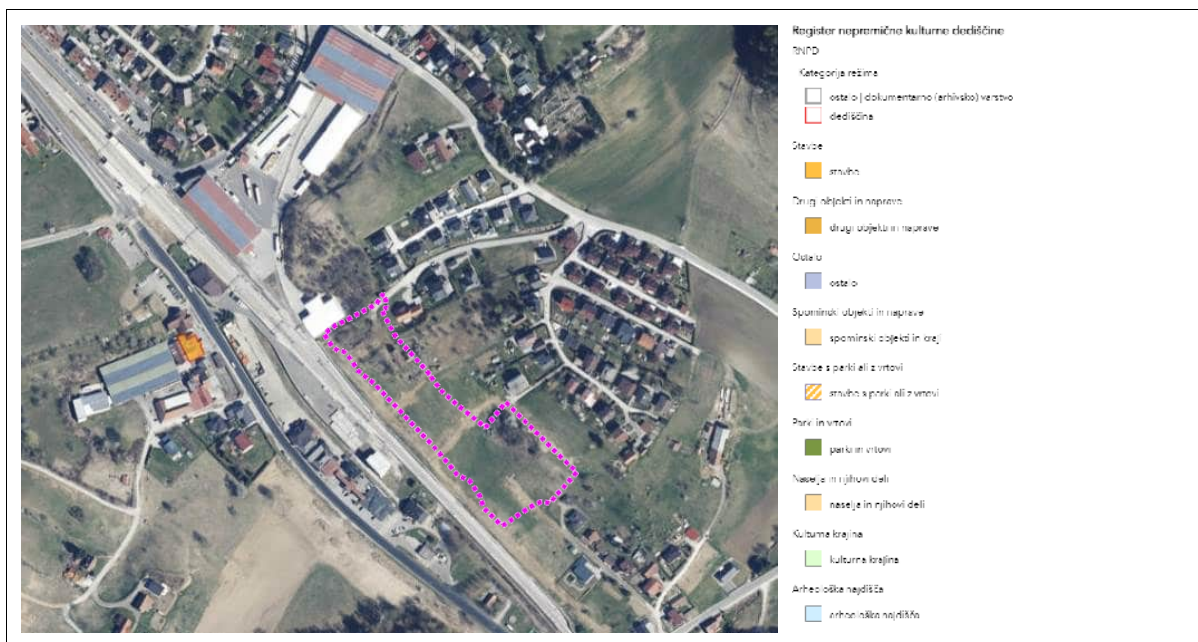
VARSTVENA IN VAROVANA OBMOČJA

Na območju ni območij državnih prostorskih aktov v pripravi ali območij začasnih prostorskih ukrepov. Območje meji na zahodni in južni strani na območje veljavnega državnega prostorskega načrta (Uredba o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor Šentilj, Uradni list RS, št. 16/18).



Slika 11: Prikaz območja in območja veljavnega DPN (vir: [iobcina](#), vpogled apr. 2026)

Na območju ni enot iz registra kulturne dediščine. Najbližja enota se nahaja približno 100 m zahodno od območja, in sicer RNPD: Šentilj v Slovenskih goricah - Hiša Mariborska 40 (EID 1-24236).



Slika 22: Prikaz območja in enot iz registra kulturne dediščine (vir: [GISKD](#), vpogled apr. 2026)

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

Po podatkih z Atlasa okolja in Atlasu voda se območje ne nahaja na vodovarstvenem območju. Na območju ni izdanih vodnih koncesij ali soglasij.

Preko severnega roba območja poteka vodotok z občasnim potekom.



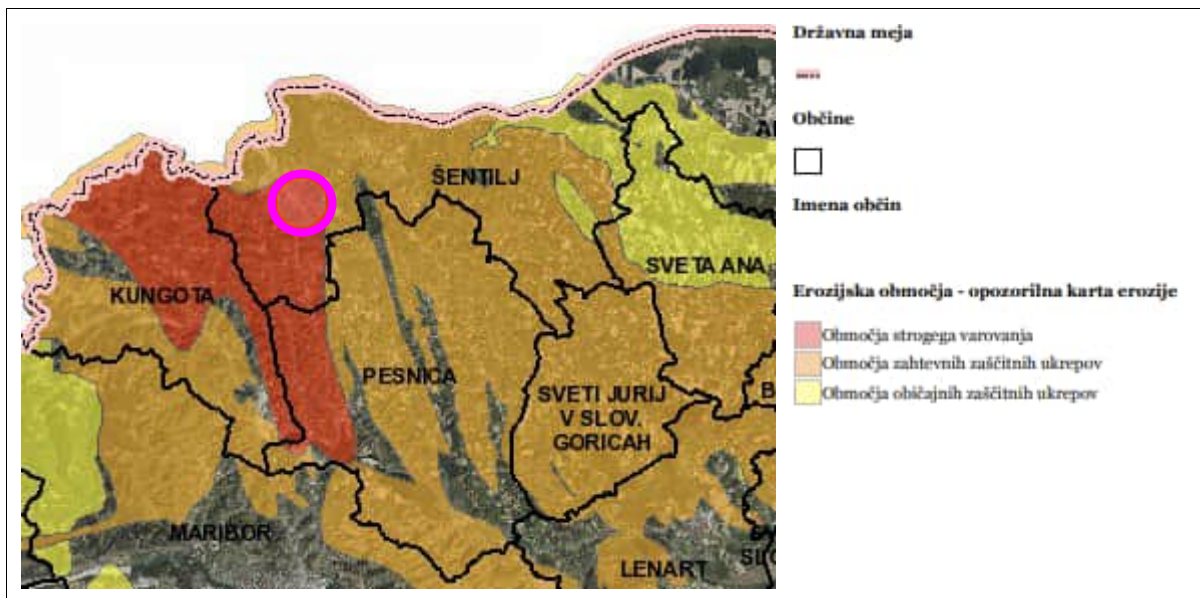
Slika 12: Prikaz območja obravnave in linijskih potevov hidrografije (vir: [Atlasa voda](#), vpogled apr. 2026)

Po Opozorilni karti poplav območje ni poplavno ogroženo. Za veljavni DPN ob območju je bila izdelana študija poplavne nevarnosti, vendar območje veljavnosti integralne karte razredov poplavne nevarnosti (iKRPN) sega le do jugozahodnega roba območja t.j. območje veljavnega DLN.



Slika 13: Prikaz območja obravnave in integralne karte razredov poplavne nevarnosti (iKRPN, vir: [Atlas voda](#), vpogled apr. 2026)

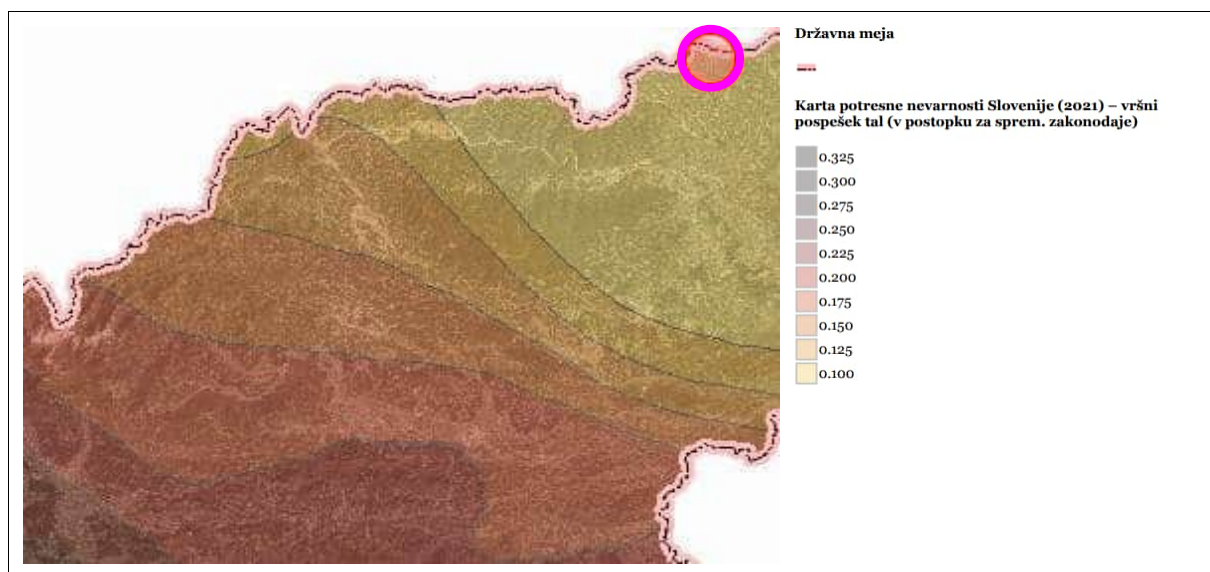
Glede na opozorilno karto erozije spada območje urejanja v območje strogega varovanja.



Slika 14: Lokacija območja in erozijska območja (vir: [Atlas okolja](#), vpogled apr. 2026)

Za območje je bilo za potrebe naloge izdelano Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju zazidave EUP Š-18 Šentilj v Slovenskih goricah (GEOING d.o.o., št. 87-IX/23, september 2023), ki je bilo upoštevano pri pripravi prostorske ureditve.

Po Karti potresne nevarnosti Slovenije (2021) –vršni pospešek tal (v postopku za sprem. zakonodaje) je projektni pospešek tal na območju v 0,100 g. Temu primerno je treba predvideti način gradnje.



Slika 15: Prikaz lege območja na karti potresne nevarnosti
(vir: [Atlas okolja](#), vpogled apr. 2026)

BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE/DEJANSKE OSNOVNE RABE

Obravnavano območje je velikosti 1,6 ha. Po namenski rabi je v celoti stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora je določena kot stanovanjske površine.

Po evidenci »dejanske rabe« je območje pretežno trajni travnik. Ostale površine, ki se še pojavljajo na območju so pozidano in sorodno zemljišče, neobdelano kmetijsko zemljišče, drevesa in grmičevje, kmetijsko zemljišče v zaraščanju ter ekstenzivni sadovnjak.



Slika 16: Dejanska raba (vir: [GERKViewer](#), vpogled apr. 2026)

Tabela 1: Površine dejanske rabe (vir: MKGP, D_OD: 3. 12. 25, vpogled apr. 2026)

šifra	opis dejanske rabe	površina v m ²
1222	ekstenzivni sadovnjak	539,9
1300	trajni travnik	12.192,9
1410	kmetijsko zemljišče v zaraščanju	591,6
1500	drevesa in grmičevje	693,4
1600	neobdelano kmetijsko zemljišče	800,7
3000	pozidano in sorodno zemljišče	801,6
SKUPAJ:		15.620,1

Po podatkih GURS, dne 18. 2. 2026, imajo zemljišča na območju naslednje bonitetne točke: 43 (8.296,3 m²), 46 (3.356,2 m²), 64 (3.967,6 m²).

BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob občinski cesti na občinsko cesto in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, ki se meri od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran ceste, v katerem je raba prostora omejena. Varovalni pas ob občinskih cestah v Občini Šentilj določa Odlok o občinskih cestah (MUV, št. 24/24) ter znaša pri lokalni cesti, zbirni krajevni in krajevni cest 6 m in pri javni poti 4 m.

Varovalni progovni pas določa Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1) (Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21) in je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. Progovni pas je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m v naselju. Ob industrijskih tirih in progah drugih železnic je progovni pas širok 4,5 m od osi skrajnih tirov, varovalni progovni pas pa 50 m od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. V varovalnem progovnem pasu se smejo izvajati dela (gradnja objektov, postavljanje napeljav, sadnja dreves...) le na podlagi predhodnega mnenja upravljavca.

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

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

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

Priloga 3: STROKOVNE PODLAGE

Kot strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta, so bili uporabljeni:

- 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 SLOVENSKIH 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).

Strokovne podlage so elaborirane posebej.

Priloga 4: SMERNICE IN MNENJA

MNENJE O VERJETNO POMEMBNIH VPLIVIH NA VAROVANA OBMOČJA IN O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA

Občina Šentilj je z vlogo št. 350-006/2024-410/7 z dne 10. 7. 2024 zaprosila Zavod RS za varstvo narave za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj.

Zavod je v oceni verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, št. 3563-0314/2025-2 z dne 24. 7. 2025, ocenil, da **presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.**



Številka: 3563-0314/2025-2

Datum: 24. 7. 2025

Občina Šentilj
Maistrova ulica 2
2212 Šentilj v Slovenskih goricah

Zadeva: OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Z vlogo št. 350-006/2024-410/7 z dne 10. 7. 2025, prejeto istega dne po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj. Mnenje podajamo na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik).

Vlogi ste priložili:

- Gradivo za odločitev o začetku postopka priprave OPPN (Izhodišča): Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v občini Šentilj; št. naloge: 25005; št. pogodbe: 102/2024; ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje, d.o.o.; junij 2025.

Območje OPPN leži v jugovzhodnem delu naselja Šentilj v Slovenskih goricah, vzhodno od regionalne ceste R2-437 Šentilj – Pesnica (Mariborska cesta) in železniške proge Maribor – Šentilj. Območje urejanja je velikosti približno 1,6 ha in obsega zemljišča oz. dele parcel št. 949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/25, 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. 564 Šentilj v Slovenskih goricah, ki ležijo na območju EUP Š-18. Stavbe se umešča v prostor tako, da čim bolj upoštevajo obstoječe terenske razmere in obstoječe ter načrtovane ureditve prometne infrastrukture na območju in v neposredni bližini. Nove stavbe se na obstoječe prometno omrežje priključujejo preko nove dostopne ceste z delovnim imenom »cesta A«. Cesta A se načrtuje vzporedno z železniško progo, katere višinski potek se prilagaja terenu. Vzporedno s cesto A se načrtuje 9 enostanovanjskih individualnih stavb, ki se v teren umeščajo s kletno etažo, katere kota se prilagaja navezovalni koti na cesti A. Vhodi v stavbe so z jugozahodne strani (v kletni etaži). Na severovzhodni strani stavbe se načrtuje neposreden izhod na teren iz pritlične etaže. Stavbe se, zaradi terenskih razmer, postavlja čim bližje k cesti. Za pešce se uredi pešpot širine najmanj 2,5 m od proti predvidenemu nadhodu nad železnico za pešce na jugovzhodu območja tako, da omogoča dostop tudi za gibalno ovirane. Pešpot lahko uporabljajo tudi kolesarji. V podaljšku javne poti JP 892924 (Odcep Cafuta) se v smeri proti jugu načrtuje pešpot, ki čim bolj sledi terenu, in se naveže na z DPN načrtovano pešpot v podaljšku Prisojne ulice. Odcep pešpoti je načrtovan še proti zahodu s priključkom na cesto A.

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje načrtovanega OPPN za območje A v EUP Š-18 leži izven zavarovanih območij in posebnih varstvenih območij (Natura 2000 območij). Vsled tega ocenjujemo, da **presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.**

Lep pozdrav!

Pripravil:

Aljoša Šafran, mag. biol. in eko. z narav.
naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE
Št. dok.: 3563-0314/2025 - 2
Podpisnik: Aleksander Koren
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Po pooblastilu št.: P00B-0003/2025
Št. potrdila: 37EC7C0E00000000572C0CE6 Veljavnost: 29.04.2030
Datum in ura: 24.07.2025 13:59 Dokument je elektronsko podpisan.

Poslano po elektronski pošti:

- Naslovniku

V vednost po elektronski pošti:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave, Mateja Blažič (Mateja.Blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (Helena.Velensek-Kavcic@gov.si)
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje, Glavna pisarna (gp.mope@gov.si)

PODROBNEJŠE USMERITVE/SMERNICE OZ. PREDHODNI POGOJI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Načrtovalec OPPN, ZUM d.o.o., je na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), v skladu s Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj z dne 30. 7. 2025 in po pooblastilu Občine Šentilj, št. 350-006/2024-410/14 z dne 4. 8. 2025 z vlogo št. 13/25005 z dne 5. 8. 2025 pozval nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), da posredujejo podrobnejše usmeritve, podatke in strokovne podlage s svojega delovnega področja za izdelavo predmetnega prostorskega načrta. V spodnji tabeli so navedeni NUP, ki so bili zaprošeni za izdajo podrobnejših usmeritev in izdane podrobnejše usmeritve. Vsa tekstualna in grafična gradiva podrobnejših usmeritev so priložena v nadaljevanju.

Tabela 1: Podane podrobnejše usmeritve NUP

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	

United Fiber je prevzel širokopasovno telekomunikacijsko omrežje, ki je bilo predhodno v lasti in upravljanju Telemach d.o.o.

Vse smernice nosilcev urejanja prostora so upoštevane. Investitor je v nadaljnjih fazah postopka dolžan upoštevati tudi vse ostale projektne pogoje, ki so jih podali nosilci urejanja prostora.

Pojasnilo glede upoštevanja podrobnejših usmeritev Ministrstva za infrastrukturo, št. 350-221/2025/2430-6 z dne 6. 10. 2025:

- področje letalstva – načrtujejo se enostanovanjske stavbe, etažnosti K+P+M oz. največ 10 m višine, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi;
- področje železnic – območje se nahaja znotraj naselja. Območje je bilo že v prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986-1990 za območje Občine Šentilj (spremembe in dopolnitve v letu 2002) (MUV, št. 4/86, 6/88, 1/87, 8/98, 38/99, 6/01, 11/04, 19/04, 32/10, 12/12, 13/13 - tehn. popr., 21/15 - tehn. popr. in 13/16 - tehn. popr.), pred sprejetjem Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17, 19/19 – obv. razl., popr., 12/24 ter 2/25- teh. pos.), opredeljeno kot stavbno zemljišče. Zato so z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor–Šentilj (Uradni list RS, št. 16/18, v nadaljevanju: DPN) ob območju že načrtovane protihrupne ograje (PHO). V 36. členu uredbe o DPN je v 7. odstavku navedeno, da se postavitve protihrupnih ograj »med izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotovi v obsegu, ki se določi glede na napoved prometa za najmanj desetletno plansko obdobje po končani gradnji, nato pa se ograje postopoma dograjujejo na podlagi predpisov, ki urejajo varstvo pred hrupom zaradi cestnega in železniškega prometa.«

V OPPN se zato navede, da se pred gradnjo stavb na območju preveri ustreznost načrtovanih protihrupnih ograj.

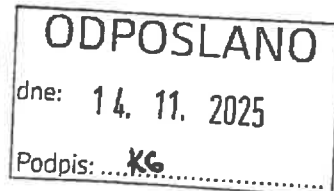


REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE
Sektor območja Drave

Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor

T: 02 250 77 50
E: gp.drsv-mb@gov.si
www.dv.gov.si

14. 11. 2025



Številka: 35020-85/2025-3
Datum: 13. 11. 2025
Datoteka: 35020-85-03-AL

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s tretjim in četrtem odstavkom 121. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

KONKRETNE SMERNICE
s področja upravljanja z vodami za pripravo Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

I.

Pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj (v nadaljevanju: OPPN), za katerega je bil s strani župana sprejet Sklep o pripravi OPPN, št. 350-006/2024-410/9 z dne 30. 7. 2025 (v nadaljevanju: Sklep), in izhodišča za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, številka 25005, ki jih je junija 2025, izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor, (v nadaljevanju: Izhodišča za pripravo OPPN), je treba upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, ter naslednje podrobnejše usmeritve:

1. V nadaljnjih fazah priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
 - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura,
 - predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda,
 - etapnost predvidene gradnje.
2. Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. in 37. členom ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka, 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v projektni dokumentaciji jasno označiti in kotirati (na geodetskem posnetku).
3. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi, če le-ta obstaja.
4. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15 in 76/17) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
5. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09).

6. Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti v skladu z 92. čl. ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).
7. Padavinske vode iz parkirišč in povoznih površin je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati. Upoštevati je, da mora biti izbrani ponikovalni sistem lociran v nezasičeni coni ter izven vpliva vseh povoznih površin.
8. Po podatkih iz javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavana lokacija nahaja na erozijsko in plazljivo ogroženem območju, zato mora vloga za pridobitev mnenja v skladu s 3. in 4. točko 7. člena Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09) vsebovati projektno dokumentacijo in druge podatke o predvideni gradnji, ki smiselno vključujejo geološko poročilo s poudarkom na erodibilnosti in stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje določitev območja nevarnosti pojava erozije in geoloških nevarnosti v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu, v primeru individualne gradnje pa v merilu 1:10.000 ali natančnejšem merilu ter projektne rešitve omilitvenih ukrepov. V nadaljnjih fazah priprave OPPN, je treba upoštevati tudi vse izsledke Geotehničnega poročila.
9. V skladu s 87. členom ZV-1 je na erozijskem območju prepovedano nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih.
10. V skladu s 88. členom ZV-1 lastnik zemljišča ali drug posestnik na plazljivem območju ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
11. Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano, zato je treba padavinske in prečiščene komunalne vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske in prečiščene komunalne vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice.
12. Iz projektne dokumentacije mora biti jasno razvidno mesto iztoka interne kanalizacije padavinskih in prečiščenih komunalnih voda.
13. Morebitni izpust padavinskih in prečiščenih komunalnih voda v vodotok oziroma površinski odvodnik 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. Detajl iztoka mora biti v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.
14. V kolikor bodo padavinske vode s parkirišč in manipulativnih površin speljane v površinski odvodnik je treba pred iztokom načrtovati ustrezno dimenzioniran lovilec olj in usedalnik. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrte površine vodoneprepustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodoneprepustni material.
15. V primeru ogrevanja objektov 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 bo moral investitor pred predvideno gradnjo objekta, pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu s 125. členom ZV-1. Če gre za rabo vode po 125. čl. ZV-1, izda vodno dovoljenje naslovni organ na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja oz. mnenja. Za izvedbo vrtnice in toplotne črpalke zgoraj omenjenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.

II.

Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, izvedba OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE** vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami.

Obrazložitev:

Naročnik Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah, je po pooblaščenju ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor, z dopisom številka 13/25005 z dne 5. 8. 2025, ki ga je naslovni organ prejel dne 5. 8. 2025, pozvala naslovni organ, da v skladu s prvim odstavkom 129. člena v povezavi s četrtem odstavkom 121. člena ZUreP-3, poda podrobnejše usmeritve.

Priloženo gradivo vsebuje:

- izhodišča za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, številka 25005, ki jih je junija 2025, izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor.
- sklep o pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, št. 350-006/2024-410/9 z dne 30. 7. 2024.

ZV-1 v petem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju.

Območje urejanja je velikosti približno 1,6 ha in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/25, 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), ki ležijo na območju EUP Š-18. Območje OPPN leži v jugovzhodnem delu naselja Šentilj v Slovenskih goricah, vzhodno od regionalne ceste R2-437 Šentilj-Pesnica (Mariborska cesta) in železniške proge Maribor – Šentilj. Cesta A se načrtuje vzporedno z železniško progo, katere višinski potek se prilagaja terenu. Vzporedno s cesto A se načrtuje 9 enostanovanjskih individualnih stavb, katere se v teren umeščajo s kletno etažo, katere kota se prilagaja navezovalni koti na cesti A. Vhodi v stavbe so z jugozahodne strani (v kletni etaži). Na severovzhodni strani stavbe se načrtuje neposreden izhod na teren iz pritlične etaže. Stavbe se, zaradi terenskih razmer, postavljajo čim bližje k cesti. Stavbe so pritlične z izkoriščenim podstrešjem (etažnost K+P+M). 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

Območje se navezuje na javno cestno infrastrukturo preko javne poti JP 893761 (potek odseka LZ 392053 – Bezjak) na severnem vogalu območja in javne poti JP 892941 (potek odseka LC 310032 – Šentilj 3d) oz. Prisojne ulice na jugovzhodnem robu območja. Na severni strani se območju približa javna pot JP 892924 (potek odseka Odcep Cafuta) oz. odcep ulice Na Griču. Ob jugozahodni strani območja poteka glavna železniška proga št. 30 Zidani Most – Šentilj – državna meja. Območje se nahaja v varovalnem progovnem pasu. Podzemeljski srednjenapetostni (SN) elektroenergetski vodi (20 kV) prečijo območje na severnem robu območja. Distribucijski vod zemeljskega plina poteka tik ob severnem vogalu območja, v JP 893761 (LZ 392052 – Bezjak). Vodovodno omrežje se nahaja tik ob severnem vogalu območja, v JP 893761 (LZ 392052 – Bezjak).

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda, ki morata biti vodotesna. Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod se nahaja na območju, kanalizacija za odvajanje mešanih vod poteka po severnem robu območja. Čistilna naprava Šentilj – jug se nahaja južno od območja. Iz izdelanega geotehničnega poročila izhaja, da je zemeljski polprostor na območju predvidene gradnje slabo prepusten (ocenjeni $k = 10^{-7}$ m/s). Okoli objektov, na koti temeljenja izravnalne blazine pod temeljno ploščo, mora biti izvedena ustrezna drenaža, ki bo preusmerjala precejne vode iz območja temeljenja objekta. Odvod padavinskih vod iz območja objektov je potrebno načrtovati tako, da ne bo ogrožena stabilnost terena in s tem preprečena erozija terena na sosednje parcele ali objekte. Padavinske vode se lahko speljejo v zadrževalnike in od tu kanalizirajo v ustrezni odvodni sistem. Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode (zaledne vode), ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v padavinsko kanalizacijo, ki se vodi preko zadrževalnikov v vodotok v severnem delu območja ali v padavinsko kanalizacijo, ki je načrtovana z DPN ob jugozahodnem robu območja, skladno s pogoji investitorja ali upravitelja državne gospodarske infrastrukture. Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo. Ogrevanje objektov na območju je lahko individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi (utekočinjen naftni plin, toplotna črpalka, geotermalna, solarna in podobne vrste energije).

Glede na navedeno je zahteva po upoštevanju v I. točki navedenih Splošnih in konkretnih smernic s področja upravljanja z vodami, utemeljena.

DRSV v konkretnem postopku sodeluje tudi kot državni nosilec urejanja prostora pri celoviti presoji vplivov na okolje, zato zaradi ekonomičnosti postopka v tem dokumentu podaja tudi mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe OPPN na okolje z vidika upravljanja z vodami in predlagan obseg in natančnost vsebin in informacij, ki morajo biti vključena v okoljsko poročilo.

Ob doslednem upoštevanju Splošnih in konkretnih smernic s področja upravljanja z vodami, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, menimo, da izvedba OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE** vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami.

Postopek vodil:



Andrej Lukman, univ.dipl.inž.prom
PODSEKRETAR



odja sektorja:


mag. Mateja Klanec, univ.dipl.inž.grad.
SEKRETARKA

Vročiti:

- ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor (priporočeno s povratnico),
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje (po e-pošti).



MINISTRICA

Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 00

F: 01 478 81 70

E: gp.mzi@gov.si

www.mzi.gov.si

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Številka: 350-221/2025/2430-6

Datum: 6. 10. 2025

Zadeva: Občinski podroben prostorski načrt za območje A v EUP Š-18

Zveza: Vaša vloga št. 13/25005 z dne 5. 8. 2025

Spoštovani!

Ministrstvo za infrastrukturo ste po pooblastilu Občine Šentilj z dne 4. 8. 2025 zaprosili za podrobnejše usmeritve, podatke in strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v občini Šentilj (v nadaljevanju: OPPN).

1.

Področje letalskega prometa

Ministrstvo za infrastrukturo je v navezavi na 97. - 99. in 110. člen Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 – uradno prečiščeno besedilo, 46/16, 47/19, 18/23 – ZDU-1O in 85/24 – ZLet-1) preverilo gradivo za pripravo OPPN ter pridobilo mnenje Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije (v nadaljevanju: CAA).

Na podlagi el. sporočila CAA z dne 8. 9. 2023 (z dopolnitvami), v katerem so navedena in prikazana naselja v vplivnih območjih letališč, ob pregledu dokumentacije ugotavljamo, da se območje urejanja OPPN ne nahaja v naselju, ki bi bilo v vplivnem območju letališč Republike Slovenije (tudi heliportov).

Preko območja načrtovanih prostorskih ureditev potekajo zračne poti, zato je pri posegih v prostor potrebno upoštevanje omejitev, kot izhajajo iz Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 - UPB4, 46/16, 47/19 in 18/23-ZDU-1O). Predvsem je pri načrtovanju potrebno upoštevati določila povezana z ovirami za zračni promet po 110. členu Zakona o letalstvu, ki navaja:

Zunaj cone letališča, štejejo za ovire:

- v krogu s polmerom 10 kilometrov od referenčne točke letališča objekti, instalacije in naprave, ki so višje kot 100 metrov ali višje kot 30 metrov, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 metrov višji od referenčne točke letališča;
- objekti, instalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke, in ki so višji od 30 metrov in ki stojijo na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 metrov;
- vsi objekti, instalacije in naprave, ki segajo več kot 100 metrov od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 metrov.

Za ovire pod zračnimi potmi štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 metrov, če se nahajajo znotraj varovalnih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno.

Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno pridobiti ustrezno mnenje Javne agencije za civilno letalstvo RS k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

2.

Področje plovbe po celinskih vodah

V navezavi na 10. člen Zakona o plovbi po celinskih vodah - ZPCV (Ur. L. RS, št. 30/02, 29/17 – ZŠpo-1 in 41/17 – PZ-G) smo preverili izhodišča za pripravo OPPN Šentilj Š-18.

Po pregledu in preučitvi predmetnega gradiva ugotavljamo, da na obravnavanem območju ni vodnih površin, ki bi bile primerne za plovbo, zato z vidika varnosti plovbe nimamo podrobnejših usmeritev.

3.

Področje cestne infrastrukture

Po pregledu gradiva za pripravo OPPN ugotavljamo, da navedeno območje ne leži v varovalnem pasu državnih cest in nima vpliva na državne ceste.

Glede na navedeno nimamo posebnih usmeritev za pripravo osnutka OPPN.

4.

Področje železniške infrastrukture

Prostorske ureditve, ki jih obravnava OPPN, so v varovalnem progovnem pasu glavne železniške proge št. 30 Zidani Most–Šentilj–d.m. Gradnja drugega tira in prestavitev obstoječega tira na posameznih odsekih, z vsemi objekti, napravami in ureditvami, potrebnimi za nemoteno delovanje železniške proge, je načrtovana z državnim prostorskim načrtom za železniško progo Maribor–

Šentilj (Uredba, Uradni list RS, št. 16/18). Ureditve, predvidene s predmetnim OPPN, so izven območja DPN.

Iz stališča upravljavca z vidika obstoječe JŽI izhaja:

- Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1) (Uradni list RS, št. 30/18 in dop. 54/21), Zakon o železniškem prometu (ZZelP-K) (Uradni list RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo, 30/18, 82/21, 54/22 – ZUJPP in 18/23 – ZDU-1O), Navodilo o pogojih za gradnjo in posege v progovni in varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture (Navodilo 925-DN30, ZVZelP-1), Pravilnik o nivojskih prehodih (Uradni list RS, št. 55/19 in 110/22), Pravilnik o zgornjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 92/10, 38/16 in 30/18 – ZVZelP-1) in Pravilnik o spodnjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 31/22).
- Za vsak nameravan poseg v varovalnem progovnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, merjeno od osi skrajnega tira je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture. V situacijskih načrtih morajo biti za vsako območje ureditve oz. objekt transparentno vrisane parcelne meje in kotirani minimalni odmiki posameznih ureditev od osi železniškega tira. Na grafičnih situacijah naj bo označena meja varovalnega progovnega pasu in progovnega pasu.
- Pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v progovnem in varovalnem progovnem pasu železniške proge je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa. Upravljavec 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 niti ne za nova poselitvena območja oz. za območja spremenjene rabe prostora. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oz. območij spremenjene rabe prostora ter novih objektov, pred negativnimi vplivi železniške proge, je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.
- Padavinske vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje železniške proge. Zaradi novih ureditev se ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja železniške proge.
- Zaradi protipoplavnih ukrepov, posegov na vodnih zemljiščih in območjih vodne infrastrukture ter ostalih ureditev se ne sme ogroziti sestavnih delov JŽI.
- Odmik objektov, ureditev, vegetacije in naprav od osi najbližjega železniškega tira in objektov je določen v Navodilu o pogojih za gradnjo in posege v progovni in varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture (Navodilo 925-DN30, ZVZelP-1).
- Pri postavitvi fotonapetostnih naprav naj bo zagotovljeno preprečevanje svetlobnega bleščanja proti železniški progi.
- Opozarjamo, da morebitni posegi na zemljišču s parc. št. 1001/22, k. o. 564 Šentilj v Slovenskih Goricah, ki je v lasti RS, s statusom javno dobro-javna železniška infrastruktura, niso dopustni.
- Pri nadaljnjem načrtovanju upoštevati, da je železniška proga št. 30 Zidani Most–Šentilj–d. m. elektrificirana z enosmerno napetostjo 3 kV (vpliv blodečih tokov).
- V območju posegov potekata SN kablovoda, za napajanje ENP Šentilj, zato mora biti v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelan detajlni projekt križanj, zaščite in preureditve kablovoda (Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu zbirnega katastra GJI (ID): 20507192). Opozarjamo, da se bodo dela morala izvajati na način, s katerim se bo zagotovilo nemoteno obratovanje oz. napajanje elektronapajalne postaje (ENP) Šentilj in s tem nemoten železniški promet.

- V nadaljnjih fazah naj se v grafičnih situacijah:

- vrišejo osi tirov bližnje železniške infrastrukture,
- kotirajo odmiki ureditev od osi najbližjega tira,
- navedejo višinske kote objektov,
- vrišeta progovni pas in varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture.
- V karakteristične prereze območja skozi železniško progo doda označene osi najbližjih tirov, progovni in varovalni progovni pas, mejo zemljišč s statusom JD-JŽI ter mejo območja OPPN. V prereze naj bo vključena tudi predvidena zasaditev.

Varovalni progovni pas je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. Progovni pas je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov v naselju 6 m in zunaj naselja 8 m.

Izdane strokovne usmeritve za pripravo OPPN naj se upoštevajo v nadaljnjih fazah priprave prostorskega akta.

S spoštovanjem,

Zbral:

Luka Vasle

višji svetovalec III

Mag. Alenka Bratušek
MINISTRICA

Poslati naslovníku: zum@zum-mb.si

Poslati v vednost elektronsko: MZI – DŽŽ UP; MZI DCCP; MZI – DLPP-prostor; gp.drsl@gov.sl;
gp@dars.sl

Vložiti: zbirka dokumentarnega gradiva



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22
F: 01 431 81 17
E: gp.dgZR@urszr.si
www.sos112.si

Podpisnik: Barbara Merše
Izdajatelj: SIGOV-CA
Številka certifikata: 009A55841E00000000567E05AB
Potek veljavnosti: 10. 11. 2027
Čas podpisa: 07. 08. 2025 14:42
Št. dokumenta: 350-128/2025-3
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

08-08-2025

Številka: 350-128/2025-3 - DGZR
Datum: 07. 08. 2025

Na podlagi vloge Občine Šentilj, Maistrova ulica 2, Šentilj v Slovenskih goricah, ki jo po pooblastilu zastopa ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (v nadaljevanju vlagatelj), št. 13/25005 z dne 5. 8. 2025, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 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 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

USMERITVE

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

Vlagatelj je z vlogo, št. 13/25005 z dne 5. 8. 2025, ki smo jo prejeli 5. 8. 2025, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda usmeritve za izdelavo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje usmeritve:

- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju). Glede posegov v prostor in dejavnosti na območja poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje.

Pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje usmeritve:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)) in pri tem upoštevati tudi določila:
 - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
 - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila;
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski 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. (23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)).

Pripravila:

Irena Zupančič
višja svetovalka I

Barbara Merše
sekretarka
namestnica generalnega direktorja

Poslano:

- ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (zum@zum-mb.si)



ELEKTRO MARIBOR
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

Elektro Maribor d.d., za distribucijskega operaterja na osnovi 110. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A) in 16. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter na podlagi vloge V01684618 izdaja

Vložniku:

ZUM D.O.O.
GRAJSKA ULICA 7,

2000 MARIBOR

smernice št.: 3926 (3901-35/2025-2)

I. UVODNE UGOTOVITVE

Smernice se izda: Na podlagi vloge št V01684618 z dne 5. 8. 2025 vložnika ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR s priloženo dokumentacijo: Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj.

K dokumentaciji: Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj
Pobudnik: zasebni investitor, OBČINA ŠENTILJ, MAISTROVA ULICA 2, 2212 ŠENTILJ V SLOV. GORICAH
Pripravljaivec: OBČINA ŠENTILJ, MAISTROVA ULICA 2, 2212 ŠENTILJ V SLOV. GORICAH.
Izdelovalec: ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR
Kraj posega v prostor: Območje urejanja je velikosti približno 1,6 ha in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/25, 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).

Razlog za pripravo OPPN predstavlja želja pobudnikov za določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo 9 stanovanjskih stavb. Skladno z novimi potrebami se načrtuje tudi pripadajoče ureditve gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje objektov.

II. POTEK OBSTOJEČEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. Na obravnavanem območju predvidene gradnje oz. v njegovi neposredni bližini so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- kablovod 20 kV NOVINE 4 – ŠENTILJ 8 (K-823),
- kablovod 20 kV RTP SLAD.V. – ŠENTILJ 1 (K-822),
- kablovod 20 kV RTP SLAD.V. – ENP A (K-825),
- kablovod 20 kV RTP SLAD.V. – ENP B (K-824),

Lokacije tras elektroenergetskih vodov in objektov si je potrebno pridobiti v oddelku tehnične dokumentacije OE Maribor z okolico.

III. TEHNIČNI POGOJI

Priključna moč predvidenih objektov v priloženi dokumentaciji ni navedena.

1. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Maribor z okolico.

2. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Maribor z okolico.
3. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
 - Energetski zakon EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A),
 - Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23),
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2),
 - Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije s prilogami (Ur.l. RS, št. 77/24),
 - Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list štev. 63/16 in 38/24 – EZ-2) za postroje nazivne napetosti do 123 kV,
 - Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014),
 - Pojemovnik s področja obratovanja in vzdrževanja DEES Slovenije (GIZ TS-9, november 2014),
 - Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV (GIZ TS-11, december 2014),
 - Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017),
 - ELES T-6 Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja, april 2024,
 - NN energetski kabli 1 kV (ELES T-7, april 2024),
 - Kabelski čevlji in tulci (GIZ TS-5, april 2014),
 - Enožilni energetski kabli 12/20/24 kV (ELES T-3, april 2024),
 - Trižilni energetski kabli 12/20/24 kV (ELES T-4, april 2024),
 - Pribor za kable 12/20/24 kV (GIZ TS-4, januar 2014),
 - Usmeritve za gradnjo transformatorskih postaj 20(10)/0,4 kV (GIZ TS-12, avgust 2015),
 - Tipizacija omrežnih priključkov in NN priključnih omaric (SONDSEE Priloga 4),
 - Tipizacija merilnih mest (SONDSEE Priloga 2),
 - ELES T-6 Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja, april 2024,
 - Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev podzemnih elektroenergetskih vodov izmenične nazivne napetosti nad 1 kV do 400 kV (ur. l. št. 42, 24.3.2021),
 - Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih nizkonapetostnih vodov (Uradni list RS, št. 21/20 in 38/24 – EZ-2).

IV. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih
3. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
4. **Investitor bo moral k vlogi za pridobitev mnenja na pripravljen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta predložiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov z območja OPPN in predstavitev ter mehanska zaščita obstoječih elektroenergetskih vodov na območju OPPN.**
5. **Strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d.. Ob naročilu le te mora investitor priložiti dokumentacijo s katere bo razvidna natančna lokacija in gabariti predvidenih objektov ter predvidena priključna moč le teh.**



ELEKTRO MARIBOR
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

6. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2).
7. **Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitov obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.**
8. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh smernic in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
9. **Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje je potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21), pridobiti soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.**
10. Investitor si mora k Spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi pridobiti naše mnenje.

Maribor, 26. 8. 2025

Pripravil:

Matej CERKVENIK, dipl. inž. el.

Tehnični direktor:

Damjan BERGHAUS MAJNIK, univ. dipl. inž. el.

STROKOVNJK NA PODROČJU IZDAJE SOGLASIJ,
Podpisnik: MATEJ CERKVENIK
Čas podpisa: 27.08.2025 07:23
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 25.07.2027 10:55
ID: 28F37418000000005720139B
Št. Dokumenta: 3501-35/2025-2

DIREKTOR SEKTORJA,
Podpisnik: Anja Gaj
Čas podpisa: 26.08.2025 10:30
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 11.01.2026 08:33
ID: 00F4B89F7F000000005725601A
Št. Dokumenta: 3501-35/2025-2

Poslati:

- ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR s povratnico
- Kp EPP: OE Maribor z okolico
- Kp EPP: arhiv, služba za razvoj distribucijskega omrežja

Priloge:

- 1× situacija



OBČINA ŠENTILJ

Maistrova ulica 2

2212 Šentilj v Slo. goricah

Številka: US-KOS-3_2025

Datum: 16.08.2025

Javno podjetje Komunala Šentilj d.o.o. na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 -ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), v skladu s Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega načrta za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj z dne 30.07.2025, ter na zahtevo vlagatelja ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, izdaja

**USMERITVE K IZHODIŠČEM ZA PRIČETEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEJŠEGA NAČRTA ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP Š-18 (območje A) V K.O. ŠENTILJ**

Vloga podana: 05.8.2025
Za objekt: OPPN območje A v EUP Š-18
Investitor: Občina Šentilj in zasebni
Naslov : Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj
K.O. : 564 Šentilj
Parcela : 949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/25, 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
Vrsta : Izhodišča OPPN za del območja B EUP Š-18
Št. : 25005
Izdelal : ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor
Datum : junij 2025

1. SPLOŠNO

Usmeritve k izhodiščem za pričetek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora EUP Š-18 (območje A) v naselju Šentilj, podajamo kot koncesionar- vzdrževalec javne kanalizacije na podlagi Odloka o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v občini Šentilj (MUV, št. 5/22)

2.0 SPLOŠNI POGOJI ZA NAČRTOVANJE

Predvidi se ločena odvodnja fekalnih in meteornih odpadnih vod, kjer je potrebno upoštevati:

- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list, RS št. 98/15, 76/17, 81/19, 124/21)
- Zakon o vodah (Uradni list, RS št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15)
- obstoječa in načrtovana javna kanalizacija je sestavni del občinskega podrobnega prostorskega načrta (EUP Š-18)
- območje se nahaja na potencialno plazovitem območju, zato glede odvajanja meteornih odpadnih predlagamo, da se v celoti upošteva geotehnično poročilo za obravnavano območje
- za preprečitev hipnih odtokov meteornih vod (strešnica, parkirne površine, ...) ob enormnih padavinah, predlagamo vgradnjo PE rezervoarjev z dušilko in obvodnico

3. OSTALI POGOJI:

- pri prikazu javnega kanalizacijskega omrežja je potrebno upoštevati javno dostopen kataster komunalne infrastrukture oz. si ustrezne atributne podatke pridobiti od Geodetske uprave RS
- grafične podatke o morebitnih dokončanih gradnjah, ki zaradi objektivnih vzrokov še niso sestavni del javnega katastra, je potrebno pridobiti pri pooblašeni osebi lastnika kanalizacijskega omrežja – občina Šentilj

Javno podjetje Komunalna Šentilj, d.o.o
Direktor:

Igor Barton

**Igor
Barton**

Digitalno podpisal
Igor Barton
Datum: 2025.08.18
09:39:46 +02'00'



20-08-2025

MARIBORSKI VODOVOD, javno podjetje, d.o.o.Jadranska cesta 24, 2000 Maribor, tel: (02 320 77 00), e-mail: info@mb-vodovod.si, www.mb-vodovod.si
TRR: SI56 0451 5000 0539 052 pri OTP banka d.d., BIC: KBMASI2X, Matična št.: 5067880, ID za DDV: SI68041527**SMERNICE
PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA**

MARIBORSKI VODOVOD

**202510778**

Datum : 08.08.2025

Naziv smernic : **OPPN**

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Mariborski vodovod, d.o.o.
naslov	Jadranska cesta 24, 2000 Maribor
št. mnenja	202510778
datum	07.08.2025
predpis oz. podlaga za mnenje	Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji, ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur.l.RS št. 30/23), 43 člen Gradbenega zakona (GZ-1, Ur.l. RS, št. 199/2021)
postopek vodil	Miran Zupe, inž. grad., tehnični referent za soglasja
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Miran Jug, univ. dipl. inž. stroj., direktor
podpis	 MARIBORSKI VODOVOD, JAVNO PODJETJE d.o.o. Jadranska cesta 24, 2000 Maribor 15

INVESTITOR**INVESTITOR 1**ime in priimek ali naziv družbe **Zasebni investitor**

naslov ali poslovni naslov družbe

POOBlašČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe **ZUM, d.o.o.**naslov ali poslovni naslov družbe **Grajska ulica 7, 2000 Maribor****PODATKI O GRADNJI**naziv gradnje **Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj**

kratek opis gradnje

PODATKI O DOKUMENTACIJIštevilka projekta **25005 (številka naloge)**datum izdelave **Junij 2025**projektant (naziv družbe) **ZUM, d.o.o., 2000 Maribor**

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja
(strokovna in pravna
utemeljitev)

1. Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj obsega parc. št. /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
2. Velikost zemljišča je cca 1,6 ha.
3. Za potrebe vodo oskrbe je potrebno upoštevati :
 - širitev javnega vodooskrbnega omrežja z izgradnjo novega vodovoda PEHD d90/16 RC med Prisojno ulico 3d in Mladinsko ulico 42, po potrebi se za vodo oskrbo posameznih objektov zgradijo dodatni manjši sekundarni vodi.
 - Za zagotavljanje požarne zaščite se vgradi ustrezno število požarnih hidrantov
4. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.o.o. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
5. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/12) – v delu, kjer je še v veljavi, Zakona o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 21/25; v nadaljevanju: ZOPVOOV), 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. 17/2009), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
6. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj 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 soglasje k projektni dokumentaciji.

PRILOGA

grafika



Mariborski vodovod, javno podjetje, d.o.o.

Jadranska c. 24 p.p.1202, 2100 Maribor
Slovenija

Št. protokola: 202510634

ODGOVORNE OSEBE

Izdalci: **Miran ZUPE**
Odgovorna oseba: **Miran ZUPE**
Datum: **07.08.2025**

SITUACIJA M 1:1500



LEGENDA

KATASTER

- Parcele
- Korture stavb
- Katastrska občina

VODOVOD

- Cevnovod
- Hidrant
- Jašek

5207 -01- 51

15 -10- 2025



09292025100900167

**ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE,
PROJEKTIRANJE D.O.O.
GRAJSKA UL. 7**

Številka: 148025-MB-13815-IV

Datum: 9.10.2025

2000 MARIBOR

**Zadeva: Smernice, pogoji k OPPN ZA OBMOČJE A V EUP Š-18 V
OBČINI ŠENTILJ**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE D.O.O., GRAJSKA UL. 7, 2000 MARIBOR), naslednje:

SMERNICE, POGOJE k OPPN ZA OBMOČJE A V EUP Š-18 V OBČINI ŠENTILJ.

1. Za predvideno zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam.

2. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja. Izvedba kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

Priključna točka za predvideno zazidavo je KJ7 - Na griču 6

3. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, predstaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, predstavitve in izvedbe elektronskega komunikacijskega omrežja, zakoličbe, zaščite in predstavitve elektronskega komunikacijskega omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

4. Vsa dela v zvezi z zaščito in predstavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede Telekom Slovenije (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

5. Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba

notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno omarico zaključi v notranji komunikacijski omarici. ali komunikacijskem prostoru V notranji omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Aleš Prebil, tel.: 02 333 2677, e-pošta: ales.prebil@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravil:
Igor Vincetič



Žig:

Vodja TKO vzhodna
Slovenija
Danijel Štumberger



V vednost: naslov, arhiv



ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Naš znak: 805/01-DM

Datum: 14.08.2025

Objekt: Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj
Pripravljalavec: Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah
Kraj posega: k.o.564-ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH
Izdellovalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor
Datum vloge: 05.08.2025
Priloga: OPPN, št. naloge 25005

Na podlagi: 39., 42., 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) in 10., 11., 12., 14., 13., 16., in 17. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-2 (Uradni list RS, št. 130/22) ter prejete vloge in priložene tehnične dokumentacije, vam izdajamo naslednje:

KONKRETNE SMERNICE

Konkretne smernice so podane na osnovi prejete vloge vlagatelja, ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor in sicer:

1. Na širšem območju ima United Fiber d.o.o. zgrajeno TK omrežje, katerega je mogoče razširiti v predmetno ureditveno območje predvidene pozidave
2. Investitor je pri gradbenih posegih na zemljiščih po katerih poteka vod KKS dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti United Fiber d.o.o.. Vpliv na telekomunikacijsko omrežje KKS United Fiber d.o.o. je pričakovati v območju priključevanja na komunalne naprave in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo. V primeru priključevanja ali približevanja trasi KKS je pred izvajanjem del investitor dolžan obvestiti upravljalca United Fiber d.o.o. za **zakoličbo** trase KKS in navodila za izvajanje del ob trasi KKS (info@unitedfiber.si).
3. Najmanj 20 dni pred pričetkom del je za ogled, definiranje tehničnih rešitev in točen dogovor glede morebitne zakoličbe, zaščite in prestavitve KKS omrežja, terminske uskladitve ter nadzora nad izvajanjem del potrebno obvestiti skrbniško službo United Fiber d.o.o. (info@unitedfiber.si).
4. Pred pričetkom del je potrebno telekomunikacijsko omrežje KKS na terenu zakoličiti, po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti. Točna lega KKS omrežja se določi na kraju samem z mikrozakoličbo na poziv projektanta, izvajalca ali investitorja. V primeru, da izvajalec del pri gradnji opazi KKS kabel, ki ni zaveden v dokumentaciji mora o tem nemudoma obvestiti operaterja.

5. **Zakoličbo (odkaz)** trase in kabla izvede predstavnik United Fiber d.o.o. najmanj 10 dni pred nameravanim pričetkom gradbenih del. Ustrezno obvestilo na United Fiber d.o.o. pošlje investitor ali njegov pooblaščenec (kontakt: info@unitedfiber.si).
6. Morebitno priključitev, premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti United Fiber d.o.o. izvrši United Fiber d.o.o. ali za ta dela usposobljen, registriran in s strani United Fiber d.o.o. potrjen izvajalec. Vsi stroški izvedbe zaščite in prestavitve KKS omrežja bremenijo investitorja.
7. Ob morebitni prestavitvi KKS vodov mora biti križanje z ostalimi komunalnimi vodi izvedeno tako, da je kot križanja 90° oz. ne manj kot 45°. Vertikalni odmik med vodi pri križanju mora znašati vsaj 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom ter z uskladitvijo tehničnih rešitev.
8. Ob morebitnem povečanjem obsegu gradbenih del v območje obstoječega omrežja KKS je investitor dolžan pridobiti ustrezno soglasje. Prav tako mora investitor za prestavitev omrežja in naprav KKS pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč.
9. Gradbena dela v bližini KKS podzemnega omrežja je potrebno **obvezno** izvajati z **ročnim izkopom** in pod nadzorstvom strokovne službe United Fiber d.o.o.. Izkop z gradbenimi stroji in miniranje v bližini podzemnih KKS vodov ni dovoljeno. Pred zasutjem gradbene jame je potrebno obvestiti United Fiber d.o.o..
10. Če izvajanje del ogroža KKS omrežje, lahko nadzorni organ United Fiber d.o.o. za vsak konkreten primer določi še dodatne zaščitne ukrepe.
11. Vsako poškodbo na KKS omrežju je potrebno takoj javiti na United Fiber d.o.o. na info@unitedfiber.si.
12. Vsi stroški morebitne prestavitve, popravila poškodovanih ali uničenih KKS vodov, nadzora, izdelave projekta zaščite in prestavitve ter evidentiranje in izdelava elaborata prestavljenega KKS omrežja v zemljiški kataster GJI bremenijo investitorja oz. izvajalca.
13. Investitorja oz. izvajalca bremenijo morebitni stroški odprave napak, ki bi nastali zaradi gradbenih del in tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
14. V projektni dokumentaciji DGD (PZI) mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov vrisana trasa telekomunikacijskega omrežja KKS United Fiber d.o.o.. Sloj telekomunikacijskega voda United Fiber d.o.o. mora biti jasno in enolično označen (ločeno od ostalih vodov in z nedvoumnim prikazom v legendi).
15. Načrt infrastrukture dopolniti s koridorjem predvidenih komunikacijskih vodov za možnost kasnejšega priklopa objektov na omrežje United Fiber d.o.o.:
 - Izhodiščna točka navezave/priključevanja je določena v obstoječem kabelskem jašku, stoječem na zemljišču s parcelno št. 955/24, k.o.564-ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH (izhodiščna točka označena na priloženem načrtu),
 - na križiščih, odcepih in razdaljah večjih od 70m trase predvidene kabelske kanalizacije potrebno predvideti kabelske jaške dimenzij 60x100,
 - za povezavo med jaški predvideti cevi AC2xfi50mm,
 - od lokacij kabelskih jaškov predvideti položitev cevi ACfi32mm do vsake meje parcele predvidenega objekta.
16. V prilogi situacija obstoječih vodov United Fiber d.o.o. v formatu 2xA4.

Za morebitna dodatna vprašanja ali pojasnila v zvezi s podanimi projektnimi pogoji in mnenjem je kontaktna oseba Dejan Maučec (031 337 596).

Pripravil:
Projektant fiksnih omrežij
Dejan Maučec



Priloga: skica trase KKS United Fiber
Poslano: naslovniku
arhiv (tu)

United Fiber d.o.o.
Vodja projekcije:
Uroš Jagodic, d.i.e.



4

22-08-2025

Projekat	
Številka	Priloga



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

ZUM d.o.o.
Grajska ul. 7
2000 Maribor

Štev.: 350-006/2024-410/20
Dne: 11. avgust 2025

Občinska uprava Občine Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah, kot nosilec urejanja prostora na podlagi 121. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list Republike Slovenije, št.199/21,18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25) v povezavi s Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, št. 350-006/2024-410/9, datum 30.07.2025 ter na podlagi prispele vloge podjetja ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, ki po pooblastilu zastopa Občino Šentilj, podaja

SMERNICE

za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj.

Smernice se izdajo k izhodiščem za pričetek priprave OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, št. naloge 25005, datum april 2025, ki jo je izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor.

Namen priprave OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo dveh enodružinskih stanovanjskih stavb ter ureditev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

Pri pregledu izhodišč za pripravo navedenega OPPN ugotavljamo, da območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/25, 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. 564 Šentilj v Slovenskih goricah. Velikost območja OPPN je približno 1,6 ha.

Predlagamo, da se pri pripravi OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj upošteva usmeritve in poudarke iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora in prostorskega razvoja:

- Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3 (II. del: Državni prostorski red, 2. poglavje: Temeljna pravila urejanja prostora). V obrazložitvi in utemeljitvi prostorskega akta, ki je del spremljajočega gradiva, je odločitve glede predvidenega urejanja območja treba na kratko obrazložiti z vidika upoštevanja temeljnih pravil TUREP-3.
- Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije (v nadaljevanju PRS): V skladu z določbami 3. odstavka 340. člena ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 uporablja Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07-ZPNačrt, 61/17-ZUreP-2, in 199/21-ZUreP-3). Glede na namen OPPN so za njegovo pripravo predvsem relevantna pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen), pravila za načrtovanje grajene strukture (87-94. člen), pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen), pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen).

V obrazložitvi in utemeljitvi prostorskega akta, ki je del spremljajočega gradiva, je odločitve glede predvidenega urejanja območja treba na kratko obrazložiti z vidika upoštevanja pravil PRS.

- Skladnost z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj, kot nadrejenim prostorskim aktom. Ker se pripravlja OPPN za del območja, je potrebno v gradivu ustrezno pojasniti in opisati celovito načrtovanje komunalnega opremljanja območja in omrežja prometne infrastrukture upoštevajoč strokovne podlage, ki so bile izdelane za celo območje.

Pri pripravi osnutka je potrebno slediti oblikovnim pogojem določenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj za območje s podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi. V Odloku o OPN za občino Šentilj je za to območje določeno oblikovanje stavb po avtohtonih vzorcih.

OPN v 118. členu (usmeritve za območja urejanja z OPPNp) navaja, da se pri pripravi OPPN za EUP Š-18 kot izhodišče upoštevajo s tem odlokom opredeljeni PIP, ki se v aktu podrobneje določijo.

Pri izdelavi OPPN je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, vključno z občinskimi predpisi:

- Odlok o prostorskem načrtu občine (MUV, št. 21/17, 19/19-obvezna razlaga, popravek, 12/24 - SD OPN 1, 2/25 - TP grafičnih prikazov izvedbenega dela)
- Odlok o občinskih cestah (MUV, št. 24/24)
- Odlok o kategorizaciji občinskih cest (MUV, št. 19/19, 18/22)
- Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v občini Šentilj (MUV, št. 05/22)
- Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske službe oskrbe s pitno vodo v Občini Šentilj (MUV, št. 07/15)
- Odlok o lokalnih gospodarskih javnih službah v občini Šentilj (MUV št. 13/21).

Cestno omrežje:

- Ob načrtovanju prometne ureditve je potrebno ob naštetih odlokih upoštevati tudi veljavno zakonodajo na področju cest:
 - Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE, ZCes-2)

- Zakon o pravilih cestnega prometa (Uradni list RS, št. 156/21 – uradno prečiščeno besedilo in 161/21 – popr., ZPrCP)
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10 – ZCes-1 in 132/22 – ZCes-2)
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10 – ZCes-1, 36/18 in 132/22 – ZCes-2)
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 26/24, 30/24 – popr. in 22/25)
- Tehnične specifikacije in standarde
- Načrtovanje prometne ureditve mora zagotoviti varno, pregledno in funkcionalno povezavo z obstoječim cestnim omrežjem ter vključevati vse potrebne prometne in manipulativne površine skladno z zakonodajo in prostorskimi pogoji OPPN.
- Prometna signalizacija mora biti načrtovana skladno s predpisi, z namenom zagotavljanja varnosti vseh udeležencev v prometu.
- Cestna infrastruktura mora biti projektirana z upoštevanjem tehničnih specifikacij glede prečnih profilov, vzdolžnih in prečnih naklonov, zavijalnih radijev ter učinkovitega odvodnjavanja.
- Pri načrtovanju cestne infrastrukture je treba jasno opredeliti vse posege v zemljišča, zagotoviti pravno urejena zemljišča za gradnjo ter evidentirati nove prometne površine v zemljiškem katastru.

Pripravila:

Andreja Molinari Fekonja, udia
OU, Koordinator VII/2

mag. Petra Pucko, univ.dipl.ekon.
direktorica občinske uprave



PLINARNA MARIBOR d.o.o.
Plinarniška ulica 9
2000 MARIBOR

Datum: 01.10.2025
Številka: ODS/SO-375/25

ZUM d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Plinarna Maribor d.o.o., kot operater distribucijskega sistema zemeljskega plina, na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Ur. list RS, št. 199/21 vključno s spremembami), na osnovi zahteve št.: 13/25005 z dne **29.09.2025** in ob predložitvi izhodišča OPPN št. D.N. **25005** podal investitor oziroma njegov pooblaščenec, izdaja naslednje:

S M E R N I C E

Predmet: Podrobnejše smernice za občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

lokacija: Šentilj v Slovenskih goricah na parc. št. **po seznamu iz OPPN, k.o. 564 - Šentilj v Slov. goricah**

naročnik/investitor: Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah

pooblaščenec investitorja: ZUM d.o.o.

I. Splošni pogoji:

1. V varnostnem pasu plinovodov ni dovoljen strojni izkop.
2. Pred izvajanjem del je potrebno plinovod na terenu zakoličiti.
3. Plinovode in priključne plinovode je prepovedano podkopavati, v kolikor je za gradnjo tak izkop potreben, mora izvajalec del o izkopu obvestiti PLINARNO Maribor d.o.o..
4. Teren pod plinovodi in priključnimi plinovodi je potrebno primerno utrditi.
5. Pred zasutjem plinovodov in priključnih plinovodov je izvajalec del dolžan obvestiti PLINARNO Maribor d.o.o., da pregleda stanje plinovodov in priključnih plinovodov.
6. Stroški zaščite in vsa eventuelna popravila plinovodov in plinovodnih priključkov gredo v breme investitorja.
7. Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti mnenje o ustreznosti projektnih rešitev (DGD).

II. Posebni pogoji:

1. Za potrebe plinifikacije predvidenega novega naselja je potrebno izvesti navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje, ki poteka po Mladinski ulici severno od območja OPPN, s priključnimi vodi za vsak posamezen objekt, na stroške investitorja.
2. Potrebno je upoštevati Sistemska obratovalna navodila za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Maribor, Občine Hoče-Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Ruše, Občine Rače-Fram in občine Šentilj (Ur. list RS, št. 10/20) in Tehnične zahteve operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina Plinarne Maribor d.o.o. (3 dopolnjena in popravljena izdaja, marec 2011). Dokumenti so objavljeni na spletni strani www.plinarna-maribor.si.
3. Na podlagi 27. člena Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Maribor, Občine Hoče-Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Ruše, Občine Rače-Fram in Občine Šentilj (Ur. list RS, št. 10/20) je investitor ali izvajalec del dolžan najmanj deset dni pred začetkom izvajanja kakršnihkoli del, ki lahko vplivajo na varno obratovanje distribucijskega sistema zemeljskega plina, na območju varovalnega pasu distribucijskega sistema, predložiti operaterju distribucijskega sistema Plinarni Maribor d.o.o., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor naslednje dokumente:
 - pisno prijavo pričetka del z navedbo datuma njihovega začetka in predvidene dinamike (**obrazec prijave pričetka del v varovalnem pasu distribucijskega sistema zemeljskega plina je dostopen na spletni strani Plinarne Maribor d.o.o.**);
 - pravnomočno gradbeno dovoljenje, če je za izvedbo del potrebno;
 - naročilo za zakoličbo obstoječih plinovodov distribucijskega sistema;
 - naročilo za nadzor operaterja distribucijskega sistema ali njegove terenske službe in
 - podatke o izvajalcu ter odgovornem vodji del.
4. Potrebno je zagotoviti zakonsko predpisane odmike pri približevanju in prečkanju med obstoječim distribucijskim plinovodom in ostalimi, zaradi potreb in dotrajanosti obnovljenimi ali na novo izgrajenimi komunalnimi vodi. Za določitev in doseganje odmkov od obstoječega distribucijskega omrežja zemeljskega plina je potrebno upoštevati določbe Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Ur. list RS, št. 26/02 vključno s spremembami).
5. Investitor je dolžan poskrbeti za ustrezno fizično/mehansko zaščito odkopanih plinovodov in plinovodnih hišnih priključkov ter stalni distribucijski nadzor predstavnika Plinarne Maribor d.o.o. nad upoštevanimi navedbami in izvajanjem del.
6. Zadrževanje in upravljanje s težko gradbeno mehanizacijo na območju varnostnega pasu distribucijskega plinovoda v času, ko je le-ta odkopan, ni dovoljeno.
7. Za vsako novo odjemno mesto mora odjemalec pridobiti soglasje za priključitev ter skleniti pogodbo o priključitvi in pogodbo o dobavi zemeljskega plina.

V postopku izdaje smernic posebni stroški niso nastali.

Postopek vodil:

Damijan Bedek
Digitalno podpisal
Damijan Bedek
Datum: 2025.10.01
15:15:59 +02'00'

Vodja sektorja ODS:

Andrej Grapulin

Andrej
Grapulin
Digitally signed by
Andrej Grapulin
Date: 2025.10.01
21:29:55 +02'00'

SEZNAM NUP

V Sklepu o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v občini Šentilj (MUV, št. 15/24) so določeni državni in lokalni NUP, ki podajo mnenja, in drugi udeleženci, ki sodelujejo pri pripravi OPPN:

1. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška ul. 20, Maribor; (zrsvn.oemb@zrsvn.si) – za področje ohranjanja narave (v postopku pridobivanja mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja);
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, direktorat za prostor in graditev, Dunajska c. 48, 100 Ljubljana; (gp.mnvp@gov.si);
3. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota (gp.drsv-ms@gov.si);
4. Ministrstvo za infrastrukturo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana; (gp.mzi@gov.si);
5. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana; (gp.dgzs@ursus.si);
6. Elektro Maribor d.d., Podjetje za distribucijo električne energije, Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor; (info@elektro-maribor.si);
7. Komunala Šentilj, d.o.o., javno podjetje, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah; (info@jp-kos.si);
8. Mariborski vodovod, javno podjetje d.d., Jadranska 24, 2000 Maribor; (info@mb-vodovod.si);
9. Saubermacher Slovenija d.o.o., Ulica Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota; (infor@saubermacher.si);
10. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa Tko vzhodna Slovenija Titova 38, 2000 Maribor (samo.papez@telekom.si);
11. Telemach d.o.o., Brničeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče; (info@telemach.si);
12. Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah za področje občinskih cest.
13. drugi nosilci urejanja, če se v postopku priprave plana izkaže, da ureditve posegajo v njihovo delovno področje.

Med NUP se lahko uvrstijo tudi drugi državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, za katere se v postopku OPPN izkaže, da rešitve posegajo v njihovo delovno področje in je treba pridobiti tudi njihova mnenja.

MNENJA K OSNUTKU OPPN

Načrtovalec OPPN, ZUM d.o.o., je po pooblastilu pripravljavca prostorskega akta, Občine Šentilj, št. 350-006/2024-410/14 z dne 4. 8. 2025, in na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (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) z vlogo št. 13/25005 z dne 23. 12. 2026 pozval NUP, da podajo prvo mnenje k izdelanemu osnutku zadevnega akta. V spodnji tabeli so navedeni vsi NUP, ki so bili za mnenja zaprošeni, navedena so vsa prejeta mnenja, ki so priložena v nadaljevanju.

Tabela 1: Podana mnenja k osnutku OPPN

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, <i>POZITIVNO mnenje</i>
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, <i>POZITIVNO mnenje</i>
4.	Elektro Maribor , podjetje za distribucijo električne energije, d.d., info@elektro-maribor.si	4430 (3902-2/2026-4), 16. 1. 2026, <i>POZITIVNO mnenje</i>
5.	Komunala Šentilj, d.o.o. , javno podjetje, info@jp-kos.si	PM-KOS-4-2025, 30. 12. 2025, <i>POZITIVNO mnenje</i>
6.	Mariborski vodovod , javno podjetje d.d., info@mb-vodovod.si	202518511, 24. 12. 2025, <i>predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca</i>
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, <i>POZITIVNO mnenje</i>
8.	United Fiber , fiksna infrastruktura, d.o.o., info@unitedfiber.si	TM-TG-2026-17 z dne 6.2.2026, <i>predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca</i>
9.	Občina Šentilj , obcina@sentilj.si	350-006/2024-410/33, 19. 2. 2026, <i>POZITIVNO mnenje</i>
10.	Plinarna Maribor d.o.o. , info@plinarna-maribor.si	ODS/SO-545/25, 6. 1. 2026, <i>REŠITVE SO USTREZNE</i>



Številka: 35024-243/2025-2

Datum: 6. 1. 2026

Datoteka: 35024-243-03-AL Mnenje k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s prvim in tretjim odstavkom 123. člena 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 in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

I.

Pri pripravi osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj (v nadaljevanju: osnutek OPPN), ki ga je izdelala družba ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, pod št. 25005, v mesecu juniju 2025, so bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami (in Konkretna smernice za pripravo OPPN, št. 35020-77/2024-2, z dne 25. 10. 2024), zato na osnutek OPPN izdajamo **pozitivno mnenje**.

Obrazložitev:

Pripravljenec občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah, je po pooblaščenju ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, z dopisom številka 13/25005 z dne 23. 12. 2025, ki ga je naslovni organ prejel po elektronski pošti dne 23. 12. 2025 pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 119. člena v povezavi z drugim odstavkom 122. člena ZUreP-3, podamo mnenje s področja upravljanja z vodami k osnutku OPPN.

Priloženo gradivo vsebuje:

- Osnutek Odloka o OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj (tekstualni in grafični del), št. 25005, december 2025, ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor.
- Izhodišča (Gradivo za odločitev o začetku postopka priprave OPPN), številka 25005, ki jih je junija 2025, izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor,
- Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP Š-18 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH (GEOING d.o.o., št. 87-IX/23, september 2023);.

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi ali so bile podane smernice upoštevane.

Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah, namerava na obravnavanem območju, na zemljiščih s parc. št.: 949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/25, 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. 564–Šentilj v Slovenskih goricah, sprejeti Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 (v nadaljevanju: OPPN), v Občini Šentilj. Skupna velikost območja znaša 1,6 ha. 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. Območje OPPN bo namenjeno bivanju. Zgradi se devet enostanovanjskih stavb s pomožnimi objekti. Stavbe so razporejene vzporedno z novo dostopno cesto A, ki poteka vzporedno z železniško progo. Stavbe so pritlične z izkoriščenim podstrešjem (etažnost K+P+M). V teren so stavbe umeščene s kletno etažo, in sicer tako, da je ob cestni strani omogočen neposredni dovoz do vhodne etaže stavbe (K ali P), na nasprotni strani pa neposredni stik s terenom v naslednji višji ali nižji etaži (P ali K). Stavbe so podolgovatega pravokotnega tlorisa, lahko so v obliki L in T. Velikost umeščenih stavb je 14 m x 10 m. 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. Stavbe se priključijo na komunalno in energetska infrastrukturo (prometno omrežje, vodovodno omrežje, uredi se odvajanje odpadnih voda in elektroenergetska omrežja). Stavbe se lahko priključijo tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda, ki morata biti vodotesna. Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječo kanalizacijo, ki poteka po območju, s končno dispozicijo odpadnih vod na čistilni napravi Šentilj – jug. Iz izdelanega geotehničnega poročila izhaja, da je zemeljski polprostor na območju predvidene gradnje slabo prepusten (ocenjeni $k = 10^{-7}$ m/s). Okoli objektov, na koti temeljenja izravnalne blazine pod temeljno ploščo, mora biti izvedena ustrezna drenaža, ki bo preusmerjala precejne vode iz območja temeljenja objekta. Odvod padavinskih vod iz območja objektov je potrebno načrtovati tako, da ne bo ogrožena stabilnost terena in s tem preprečena erozija terena na sosednje parcele ali objekte. Padavinske vode se lahko speljejo v zadrževalnike in od tu kanalizirajo v ustrezní odvodni sistem. Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode (zaledne vode), ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v padavinsko kanalizacijo, ki se vodi preko zadrževalnikov v vodotok v severnem delu območja ali v padavinsko kanalizacijo, ki je načrtovana z DPN ob jugozahodnem robu območja, skladno s pogoji investitorja ali upravljavca državne gospodarske infrastrukture. Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo. Ogrevanje objektov na območju je lahko individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi (utekočinjen naftni plin, toplotna črpalka, geotermalna, solarna in podobne vrste energije).

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

DRSV se je v izdanih Konkretnih smernicah za pripravo OPPN, št. 35020-77/2024-2, z dne 25. 10. 2024, v II. poglavju opredelila, da izvedba predmetnega OPPN ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic, verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami. Prav tako je bila dne 24. 7. 2025, v postopku presoje sprejemljivosti plana na varovana območja izdan dopis, št. 3563-0314/2025-2, s katerim je bilo odločeno, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, ni treba izvesti presoje vplivov na okolje.

Pripravil:

Po pooblastilu vodje sektorja območja Drave:

Andrej Lukman, univ.dipl.inž.prom
PODSEKRETAR

Anja Hrastelj, univ. dipl. inž. VKI
PODSEKRETARKA

Vročiti:

- ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, elektronsko vročanje,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje (po e-pošti).

Sanja BOŽIĆ

Od: MZI GP <gp.mzi@gov.si>
Za: Sanja BOŽIĆ
Poslano: 23.12.2025 13:44
Zadeva: Prebrano: OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj - poziv nosilcem urejanja prostora za izdajo mnenj k osnutk

Vaše sporočilo

Za:
Zadeva: OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj - poziv nosilcem urejanja prostora za izdajo mnenj k osnutk
Poslano: torek, 23. december 2025 13:45:30 (UTC+01:00) Beograd, Bratislava, Budimpešta, Ljubljana, Praga
je bilo prebrano torek, 23. december 2025 13:44:17 (UTC+01:00) Beograd, Bratislava, Budimpešta, Ljubljana, Praga.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

02-04-2026

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Alenka Bratušek
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00A46EB64700000000575
Potek veljavnosti: 26. 03. 2026
Čas podpisa: 23. 03. 2026 12:31
Št. dokumenta: 350-2/2026-2430-8

MINISTRICA

Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 00

F: 01 478 81 70

E: gp.mzi@gov.si

www.mzi.gov.si

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Številka: 350-2/2026/2430-8

Datum: 18. 3. 2026

Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj
Zveza: Vaša vloga št. 13/25005 z dne 23. 12. 2025

Spoštovani!

Ministrstvo za infrastrukturo ste po pooblastilu Občine Šentilj z dne 4. 8. 2025 zaprosili za mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v občini Šentilj (v nadaljevanju: OPPN).

1.

Področje letalskega prometa

Ministrstvo za infrastrukturo je v navezavi na 140. in 141. člen Zakona o letalstvu (Zlet-1; Uradni list RS, št. 85/2024) preverilo osnutek OPPN.

Na podlagi el. sporočila Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije z dne 8. 9. 2023 (z dopolnitvami), v katerem so navedena in prikazana naselja v vplivnih območjih letališč, in ob pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da se območje urejanja OPPN ne nahaja v naselju, ki bi bilo v vplivnem območju letališč Republike Slovenije (tudi heliportov), zato izdajamo pozitivno prvo mnenje.

2.

Področje plovbe po celinskih vodah

V navezavi na 10. člen Zakona o plovbi po celinskih vodah - ZPCV (Ur. L. RS, št. 30/02, 29/17 – ZŠpo-1 in 41/17 – PZ-G) smo preverili osnutek OPPN.

Po pregledu in preučitvi predmetnega gradiva ugotavljamo, da v območju urejanja ni vodnih površin, primernih za plovbo, zato z vidika varnosti plovbe nimamo pripomb in izdajamo pozitivno prvo mnenje.

3.

Področje cestne infrastrukture

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da navedeno območje ne leži v varovalnem pasu državnih cest in nima vpliva na državne ceste.

Glede na navedeno k osnutku OPPN izdajamo pozitivno prvo mnenje.

4.

Področje železniške infrastrukture

Prostorske ureditve, ki jih obravnava OPPN, se nanašajo na del enote urejanja prostora Š-18, ki obsega zemljišča v k. o. 564 Šentilj v Slovenskih goricah in se nahajajo v varovalnem progovnem pasu, na desni strani glavne železniške proge št. 30 Zidani Most–Šentilj–d. m.

Gradnja drugega tira in prestavitev obstoječega tira na posameznih odsekih, z vsemi objekti, napravami in ureditvami, potrebnimi za nemoteno delovanje železniške proge, je načrtovana z državnim prostorskim načrtom za železniško progo Maribor–Šentilj (Uredba, Uradni list RS, št. 16/18). Ureditve, predvidene s predmetnim OPPN, so izven območja DPN.

K izhodiščem za pripravo OPPN so bile izdane strokovne usmeritve Direkcije RS za infrastrukturo (DRSI) s področja JŽI. Na predložen osnutek OPPN je bilo izdano stališče upravljavca obstoječe JŽI.

Strokovno mnenje k osnutku OPPN:

- Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1) (Uradni list RS, št. 30/18 in dop. 54/21), Zakon o železniškem prometu (ZZelP-K) (Uradni list RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo, 30/18, 82/21, 54/22 – ZUJPP in 18/23 – ZDU-1O), Navodilo o pogojih za gradnjo in posege v progovni in varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture (Navodilo 925-DN30, ZVZelP-1), Pravilnik o nivojskih prehodih (Uradni list RS, št. 55/19 in 110/22), Pravilnik o zgornjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 92/10, 38/16 in 30/18 – ZVZelP-1) in Pravilnik o spodnjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 31/22).
- Za vsak nameravan poseg v varovalnem progovnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, merjeno od osi skrajnega tira je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture. V situacijskih načrtih morajo biti za vsako območje ureditve oz. objekt transparentno vrisane parcelne meje in kotirani minimalni odmiki posameznih ureditev od osi železniškega tira. Na grafičnih situacijah naj bo označena meja varovalnega progovnega pasu in progovnega pasu.

- Opozarjamo, da območje OPPN sega v varovalni progovni pas industrijskega tira v uporabi družbe Paloma, d. d., Sladki Vrh 001, 2214 Sladki Vrh. V skladu s 25., 26. in 89. členom (ZvZelP-1) je treba za gradnjo v varovalnem progovnem pasu industrijskega tira pridobiti mnenje lastnika industrijskega tira.
- Pri ureditvi zelenih površin ob železniški progi naj bo upoštevan 10. člen Navodila 925-DN30, v katerem je navedeno, da mora biti razdalja med deli pod napetostjo in vejami dreves ali grmičevja najmanj 3,0 m, upoštevajoč drevesa v odrasli dobi.
- Pri nadaljnjem načrtovanju upoštevati, da je železniška proga št. 30 Zidani Most–Šentilj–d. m. elektrificirana z enosmerno napetostjo 3 kV (vpliv blodečih tokov).
- Padavinske vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje železniške proge. Zaradi novih ureditev se ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja železniške proge.
- Pri morebitni postavitvi fotonapetostnih naprav naj bo zagotovljeno preprečevanje svetlobnega bleščanja proti železniški progi.
- V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene, ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.
- V zvezi z morebitno gradnjo objektov GJI preko zemljišč s statusom javno dobro-javna železniška infrastruktura (JD-JŽI) opozarjamo:

Vrste gradenj, ki se lahko izvajajo na zemljiščih, last Republike Slovenije in s statusom javne železniške infrastrukture (JŽI) ter v progovnem pasu železniške proge, so določene v 9. členu Zakona o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 99/15 in 30/18, 82/21, 54/22) in 25. členu Zakona o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18, 54/21). Mednje je uvrščena tudi gradnja komunalne infrastrukture, vendar le pod pogojem, da je gradnja v javnem interesu, investitor gradnje pa občina ali upravljavec komunalnih vodov, ki bo s SŽ-Infrastrukturo, d. o. o., sklenil služnost za uporabo zemljišča s statusom JŽI. Druge pravne ali fizične osebe na zemljišču javne železniške infrastrukture ne morejo pridobiti pravice graditi.

- V območju posegov potekata SN kablovoda za napajanje elektronapajalne postaje Šentilj, zato mora biti v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelan detajlni projekt križanj, zaščite in preureditve kablovoda (Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu zbirnega katastra GJI (ID): 20507192). Opozarjamo, da morajo dela potekati na način, ob katerem bo zagotovljeno nemoteno obratovanje oz. napajanje elektronapajalne postaje Šentilj in s tem nemoten železniški promet.

Izdano strokovno mnenje k osnutku OPPN naj se upošteva v nadaljnjih fazah priprave prostorskega akta.

S spoštovanjem,

Zbral:

Luka Vasle

višji svetovalec II

Mag. Alenka Bratušek
MINISTRICA

Poslati naslovniku: zum@zum-mb.si

Poslati v vednost elektronsko: MZI – DŽŽ UP; Nataša Horvat (MZI); MZI – DLPP-prostor;
gp.drsi@gov.si in gp@dars.si.

Vložiti: zbirka dokumentarnega gradiva



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Podpisnik: Leon Behin
Izdajatelj: SIGOV-CA
Številka certifikata: 464AE8DA00000000587E01B0
Potek veljavnosti: 26. 10. 2027
Čas podpisa: 06. 01. 2026 15:27
Št. dokumenta: 350-128/2025-6
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

Številka: 350-128/2025-6 - DGZR

Datum: 06. 01. 2026

Na podlagi vloge Občine Šentilj, Maistrova ulica 2, Šentilj v Slovenskih goricah, ki jo po pooblastilu zastopa ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (v nadaljevanju vlagatelj, št. 13/25005 z dne 23. 12. 2025, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 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) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

MNENJE

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

Vlagatelj je z vlogo, št. 13/25005 z dne 23. 12. 2025, ki smo jo prejeli 23. 12. 2025, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj izdaja **pozitivno mnenje**.

Pridobivanje mnenja Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) ni potrebno, saj v navedenem postopku ni mnenjedajalec.

Pripravila:
Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
generalni direktor

Poslano:
- ZUM, d. o. o., Grajska ulica 7, Maribor (zum@zum-mb.si).



Naslovnik:
ZUM D.O.O.
GRAJSKA ULICA 7

2000 MARIBOR

Vaš znak:
Naš znak: **4430 (3902-2/2026-4)**
Datum: **16.1.2026**

Elektro Maribor
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

Vetrinjska ulica 2,
2000 Maribor, Slovenija
T: +386 (0)2 22-00-000
info@elektro-maribor.si
www.elektro-maribor.si
TRR/IBAN: SI56 0451 5000 0570 965
SWIFT CODA: KBMASI2X



ELEKTRO MARIBOR d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 110. in 111. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOE-E-A) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi vloge št. **V01719223** z dne **6. 1. 2026** izdaja

POZITIVNO MNENJE št. 4430 (3902-2/2026-4)

K dokumentaciji: Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj - osnutek
Naročnik: zasebni investitor; OBČINA ŠENTILJ, MAISTROVA ULICA 2, 2212 ŠENTILJ V SLOV. GORICAH
Izdovalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Kraj in občina posega v prostor: po strokovnih podlagah

Katastrska občina	Parcelne številke
564 - ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH	949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/25, 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, 961/23

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

Načrtuje se gradnja enostanovanjskih stavb in pomožnih objektov, ureditev pripadajočih zemljišč, nove dostopne ceste ter oprema območja s komunalno in energetsko infrastrukturo ter omrežjem elektronskih komunikacij. Na območje je umeščenih devet prostostojećih stavb maksimalne etažnosti K+P+M.

Vložnik je dne **6. 1. 2026** zaprosil za izdajo mnenja k dokumentaciji Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj - osnutek, za katero so bile izdane smernice št. **3926 (3901-35/2025-2)** ter izdelane strokovne podlage št. **140/25-MB**, december 2025. V priloženi dokumentaciji Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj - osnutek so v celoti upoštevane izdane smernice št. **3926 (3901-35/2025-2)** ter izdelane strokovne podlage št. **140/25-MB**.

Na podlagi predložene dokumentacije Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj - osnutek, izdajamo pozitivno mnenje.



Družba Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vložku št. 1/00847/00.
Matična številka: 5231698000 | Osnovni kapital: 203.932.511,50 EUR | ID za DDV: SI46419853
Družba posluje brez žiga



Maribor, 16. 1. 2026

Pripravi/-a:

Matej Cerkvenik dipl. inž. el.

Tehnični direktor:

Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž. el.

STROKOVNJAČNA PODROČJU IZDAJE SOGLASIJ,
Podpisnik: MATEJ CERKVENIK
Čas podpisa: 16.01.2026 09:23
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 25.07.2027 10:55
ID: 38F37416000000005729139B
Sl. Dokumenta: 3902-2/2026-4

DIREKTOR SEKTORJA
Podpisnik: DAMIR CATIC
Čas podpisa: 20.01.2026 10:11
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 23.04.2029 13:46
ID: 7E354131000000005728945A
Sl. Dokumenta: 3902-2/2026-4

Poslano:

- ZUM D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR

- Kp EPP: OE Maribor

- Kp EPP: arhiv, služba za razvoj distribucijskega omrežja

OBČINA ŠENTILJ

Maistrova ulica 2

2212 Šentilj v Slo. goricah

Številka: PM-KOS-4-2025

Datum: 30.12.2025

Javno podjetje Komunalna Šentilj d.o.o. izdaja na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US, 14/15-ZUUJFO, 61/17-ZUreP-2 in 199/21-ZUreP-3 v povezavi s Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj (MUV, št. 18/25), ter na zahtevo vlagatelja ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, izdaja

PRVO MNENJE K OSNUTKU PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

za Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP-Š-18 v Občini Šentilj.

Vloga podana:	23.12.2025
Za objekt:	OPPN območje A v EUP Š-18
Investitor:	Občina Šentilj in zasebni
Naslov :	Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj
K.O. :	564 Šentilj
Parcela :	949/17, 949/18, 949/19, 949/21, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/29, 950/25, 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
Vrsta :	Osnutek OPPN za območje A v EUP Š-18
Št. :	25005
Izdelał :	ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor
Datum :	december 2025

Mnenje k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18, v naselju Šentilj, podajamo kot lokalni nosilec urejanja prostora in na podlagi Odloka o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v občini Šentilj (MUV, št. 5/22)

Po proučitvi grafičnega in tekstualnega dela predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18, v naselju Šentilj ugotavljamo, da je dokumentacija vsebinsko usklajena z izdanimi usmeritvami, z dne 16.08.2025 in z določili Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v občini Šentilj (MUV, št. 5/2022), zato se izda pozitivno mnenje k zgoraj navedenemu osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta.

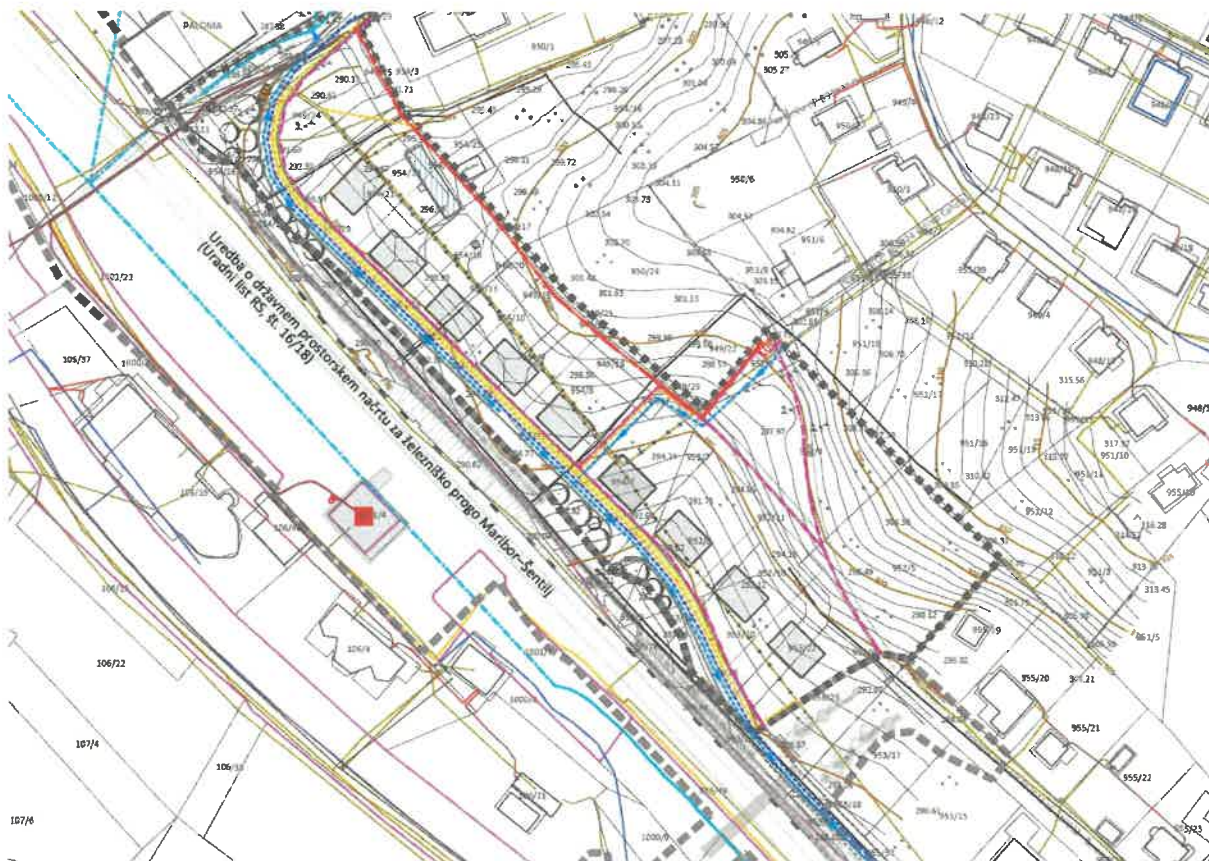
Javno podjetje Komunala Šentilj, d.o.o.
Direktor:

Igor Barton

Igor
Barton

Digitalno podpisal
Igor Barton
Datum: 2026.01.05
09:10:16 +01'00'

Priloga 1:



Priključevanje na GJI. Izsek iz osnutka št. 25005, december 2025;



MARIBORSKI VODOVOD, javno podjetje, d. o. o.

Jadranska cesta 24, 2000 Maribor, tel. (02) 320 77 00, e-mail: info@mb-vodovod.si, www.mb-vodovod.si
TRR: SI56 0451 5000 0539 052 pri OTP banka d.d., BIC: KBMASI2X, matična št. 5067880, ID za DDV: SI68041527



PRVO MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MARIBORSKI VODOVOD



202518511

Datum : 24. 12. 2025

Naziv smernic : OPPN

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Mariborski vodovod, d.o.o.
naslov	Jadranska cesta 24, 2000 Maribor
št. mnenja	202518511
datum	24.12.2025
predpis oz. podlaga za mnenje	Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji, ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur.l.RS št. 30/23), 43 člen Gradbenega zakona (GZ-1, Ur.l. RS, št. 199/2021)
postopek vodil	Miran Zupe, inž. grad., tehnični referent za soglasja
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Miran Jug, univ. dipl. inž. stroj., direktor
podpis	 MARIBORSKI VODOVOD JAVNO PODJETJE, d.o.o. Jadranska cesta 24, 2000 Maribor 8

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe Zasebni investitor

naslov ali poslovni naslov družbe

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe ZUM, d.o.o.

naslov ali poslovni naslov družbe Grajska ulica 7, 2000 Maribor

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje Občinski podroben prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj

kratak opis gradnje

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta 25005 (številka naloge)

datum izdelave December 2025

projektant (naziv družbe) ZUM, d.o.o., 2000 Maribor



MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja
(strokovna in pravna
utemeljitev)

1. Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj obsega parc. št. /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
2. Velikost zemljišča je cca 1,6 ha.
3. Upoštevati je potrebno smernice št. 202510778, izdane s strani Mariborskega vodovoda, d.o. z dne 07.08.2025, kar je upoštevano v 13. členu predloga ODLOK-a o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj
4. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.o.o. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
5. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/12) – v delu, kjer je še v veljavi, Zakona o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 21/25; v nadaljevanju: ZOPVOOV), 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. 17/2009), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
6. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj 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 soglasje k projektni dokumentaciji.

Omrežje in infrastruktura
Operativa dostopovnih omrežij
Telekomunikacijsko kabelsko omrežje
TKO vzhodna Slovenija
Titova cesta 38, 2000 Maribor



TelekomSlovenije

28-01-2026



09292026012200252

**ZUM URBANIZEM PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE D.O.O.
GRAJSKA 7**

Številka: 152960-MB-15967-IV

Datum: 22.1.2026

2000 MARIBOR

**Zadeva: Mnenje k OPPN ZA OBMOČJE A V EUP Š-18 V OBČINI
ŠENTILJ**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ZUM URBANIZEM PLANIRANJE PROJEKTIRANJE D.O.O., GRAJSKA 7, 2000 MARIBOR), naslednje:

POZITIVNO mnenje k OPPN ZA OBMOČJE A V EUP Š-18 V OBČINI ŠENTILJ

Smernice k: **OPPN ZA OBMOČJE A V EUP Š-18 V OBČINI ŠENTILJ** št.: 148025 - MB/13815-IV, izdane dne 13.10.2025.

Smernice Telekoma Slovenije so upoštevane.
Investitorji si morajo pridobiti mnenja k projektnim rešitvam.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:
- Aleš Prebil, tel.: 02 333 2677, e-pošta: ales.prebil@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravil:
Igor Vincetič

Žig: Vodja TKO vzhodna
Slovenija
Danijel Štumberger

V vednost: naslov, arhiv

PRILOGA 10A

MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

ZUM d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	United Fiber d.o.o.
naslov	Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče
št. mnenja	TM-TG-2026-17
datum	06.02.2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Na podlagi: 39., 42., 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) in 10., 11., 12., 14., 13., 16., in 17. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-2 (Uradni list RS, št. 130/22) ter prejete vloge in priložene tehnične dokumentacije
postopek vodil	Tadej Gorjup
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Vodja projektive Uroš Jagodic, d.i.e.
podpis	 

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe Občina Šentilj

naslov ali poslovni naslov družbe

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe ZUM d.o.o.

naslov ali poslovni naslov družbe Grajska ulica 7, 2000 Maribor

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje OPPN

kratek opis gradnje

PODATKI O DOKUMENTACIJIštevilka projekta **A v EUP Š-18**

datum izdelave

projektant (naziv družbe) **ZUM d.o.o.****MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE****Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja**☒ **JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**☐ **NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca****POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA**

Mnenje je izdano na podlagi vloge za izdajo mnenja, prejete: 13.1.2026

Za poseg na lokaciji: po prilogi

SPLOŠNI POGOJI:

1. V območju, ki je prikazano v situacijskem načrtu vlagatelja je v prostor umeščeno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS v lasti in upravljanju United Fiber d.o.o.
2. Investitor oz. izvajalec je pri gradbenih posegih dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti United Fiber d.o.o.
3. Najmanj 20 dni pred pričetkom del je za ogled, definiranje tehničnih rešitev in točen dogovor glede morebitne zakoličbe, zaščite in prestavitve KKS omrežja, terminske uskladitve ter nadzora nad izvajanjem del potrebno obvestiti skrbniško službo Unitedfiber d.o.o. (info@unitedfiber.si).
4. Pred pričetkom del je potrebno telekomunikacijsko omrežje KKS na terenu zakoličiti, po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti. Točna lega KKS omrežja se določi na kraju samem z mikrozakoličbo na poziv projektanta, izvajalca ali investitorja. V primeru, da izvajalec del pri gradnji opazi KKS kabel, ki ni zaveden v dokumentaciji mora o tem nemudoma obvestiti operaterja.
5. Zakoličbo (odkaz) trase in kabla izvede predstavnik Unitedfiber d.o.o. najmanj 10 dni pred nameravanim pričetkom gradbenih del. Ustrezno obvestilo na Unitedfiber d.o.o. pošlje investitor ali njegov pooblaščenec (kontakt: info@unitedfiber.si).
6. Morebitno priključitev, premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti Unitedfiber d.o.o. izvrši Unitedfiber d.o.o. ali za ta dela usposobljen, registriran in s strani Unitedfiber d.o.o. potrjen izvajalec. Vsi stroški izvedbe zaščite in prestavitve KKS omrežja bremenijo investitorja.
7. Ob morebitni prestavitvi KKS vodov mora biti križanje z ostalimi komunalnimi vodi izvedeno tako, da je kot križanja 90° oz. ne manj kot 45°. Vertikalni odmik med vodi pri križanju mora znašati vsaj 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom ter z uskladitvijo tehničnih rešitev.
8. Ob morebitnem povečanjem obsegu gradbenih del v območje obstoječega omrežja KKS je investitor dolžan pridobiti ustrezno soglasje. Prav tako mora investitor za prestavitev omrežja in naprav KKS pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč.
9. Gradbena dela v bližini KKS podzemnega omrežja je potrebno obvezno izvajati z ročnim izkopom in pod nadzorstvom strokovne službe Unitedfiber d.o.o.. Izkop z gradbenimi stroji in miniranje v bližini podzemnih KKS vodov ni dovoljeno. Pred zasutjem gradbene jame je potrebno obvestiti Unitedfiber d.o.o.
10. Če izvajanje del ogroža KKS omrežje, lahko nadzorni organ Unitedfiber d.o.o. za vsak konkreten primer določi še dodatne zaščitne ukrepe.
11. Vsako poškodbo na KKS omrežju je potrebno takoj javiti na Unitedfiber d.o.o. na info@unitedfiber.si.
12. Vsi stroški morebitne prestavitve, popravila poškodovanih ali uničenih KKS vodov, nadzora, izdelave projekta zaščite in prestavitve ter evidentiranje in izdelava elaborata prestavljenega KKS omrežja v zemljiški kataster GJI bremenijo investitorja oz. izvajalca.
13. Investitorja oz. izvajalca bremenijo morebitni stroški odprave napak, ki bi nastali zaradi gradbenih del in tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
14. V projektni dokumentaciji DGD (PZI) mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov vrisana trasa telekomunikacijskega omrežja KKS Unitedfiber. Sloj telekomunikacijskega voda Unitedfiber d.o.o. mora biti jasno in enolično označen (ločeno od ostalih vodov in z nedvoumnim prikazom v legendi) – KKS Unitedfiber. V tehničnem poročilu projektne dokumentacije mora biti natančno opisan postopek izvedbe zaščite omrežja KKS.
15. Po zaključku del je investitor (pred izvedbo tehničnega pregleda oziroma pred izdajo uporabnega dovoljenja) dolžan pri upravljavcu omrežja KKS naročiti kvalitativni pregled izvedenih del zaščite in prestavitve tangiranega KKS omrežja ter si pridobiti pisno izjavo o izpolnjenih pogojih.
16. Ta dokument velja kot podano pozitivno mnenje za soglasje k nameravani gradnji (42. člen 5.alinea GZ). Podano pozitivno mnenje velja eno leto od dneva izdaje.

ZUM d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Številka: 350-006/2024 -410/33
Datum: 19. 2. 2026



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

ZADEVA: Mnenje k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del urejanja prostora Š-18 (območje A) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah

Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah, kot nosilec urejanja prostora na podlagi 121. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, 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 na podlagi vloge ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, kot pripravljavca OPPN za del enote urejanja prostora Š-18 (območje A) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah, podajamo

MNENJE

na predložen Osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora Š-18 (območje A) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah, ki ga je izdelalo podjetje ZUM d.o.o., s številko naloge 25005 in z datumom izdelave december 2025, dopolnitve februar 2026. V zbirki prostorskih aktov se naloga vodi z ID št. 6116.

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da je akt izdelan skladno s podanimi smernicami, ki jih je Občina Šentilj podala dne 11. avgusta 2025 s št. 350-006/2024- 410/20, ter s prostorskimi akti in drugimi občinskimi predpisi, ki veljajo na njegovem območju.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Suzana Pungartnik

mag. Petra Pucko
direktorica občinske uprave

Poslati:
- naslovniku
- arhiv, tu.



PLINARNA MARIBOR d.o.o.
Plinarniška ulica 9
2000 MARIBOR

Datum: 06.01.2026
Številka: ODS/SO-545/25

ZUM d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Plinarna Maribor d.o.o., kot operater distribucijskega sistema zemeljskega plina na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-3C (Ur. list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25), podaja **MNENJE**:

REŠITVE SO USTREZNE

Investitorju **OBČINI ŠENTILJ** se na podlagi zahteve za izdajo mnenja št. 13/25005 z dne 23.12.2025, ki jo je za OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj na parc. št. po seznamu iz OPPN v k.o. 564 - Šentilj v Slov. goricah (v imenu investitorja podal ZUM d.o.o.), izdaja mnenje o ustreznosti rešitev.

Mnenje se podaja na osnovi naslednje predložene dokumentacije:

- osnutek OPPN, št. naloge 25005

Mnenje velja dve leti od izdaje.

V postopku izdaje mnenja posebni stroški niso nastali.

Postopek vodil:

Damijan Bedek
Digitalno podpisal
Damijan Bedek
Datum: 2026.01.06
14:33:49 +01'00'

Vodja sektorja ODS:

Andrej Grapulin

Andrej
Grapulin
Digitally signed
by Andrej
Grapulin
Date: 2026.01.06
15:07:27 +01'00'

Vročiti:

- naslovníku, po e-pošti
- arhiv, tu.

DOPOLNITEV MNENJA

Načrtovalec OPPN, ZUM d.o.o., je po pooblastilu pripravljavca prostorskega akta, Občine Šentilj, št. 350-006/2024-410/14 z dne 4. 8. 2025, in na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (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) po elektronski pošti dne 7. 4. 2026 zaprosil Ministrstvo za infrastrukturo za dopolnitev mnenja s področja železnic.

Ministrstvo za infrastrukturo je dne 24. 4. 2026 izdalo POZITIVNO mnenje, št. 350-2/2026-2430-10-02411764.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

05-05-2026

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Alenka Bratušek
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00BD48171D0000000057
Potek veljavnosti: 30. 03. 2031
Čas podpisa: 05. 05. 2026 14:40
Št. dokumenta: 350-2/2026-2430-10

MINISTRICA

Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 00
F: 01 478 81 70
E: gp.mzi@gov.si
www.mzi.gov.si

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Številka: 350-2/2026-2430-10-02411764
Datum: 24.4.2026

Zadeva: Dopolnilno mnenje Ministrstva za infrastrukturo na osnutek OPPN za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj - železnice

Spoštovani!

Na Ministrstvo za infrastrukturo smo prejeli dopolnjeno vlogo za izdajo mnenja na osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj s področja železnic.

1. Podatki o gradivu:

Gradivo je objavljeno in dostopno na spletni strani Občine Šentilj

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

- Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj, dopolnjen osnutek (ZUM, d. o. o., št. naloge 25005, februar 2026).

2. Vsebina prostorskega akta:

Poseg obsega načrtovanje in gradnjo devetih enostanovanjskih stavb maksimalne etažnosti K+P+M, ureditev pripadajočih zemljišč, gradnjo dostopnih cest ter ureditev komunalne infrastrukture.

3. Ugotovitve:

Prostorske ureditve, ki jih obravnava OPPN, se nanašajo na del enote urejanja prostora Š-18, ki obsega zemljišča v k. o. 564 Šentilj v Slovenskih goricah., in se nahaja v varovalnem progovnem pasu, na desni strani glavne železniške proge št. 30 Zidani Most–Šentilj–d. m.

Gradnja drugega tira in prestavitev obstoječega tira na posameznih odsekih, z vsemi objekti, napravami in ureditvami, potrebnimi za nemoteno delovanje železniške proge, je načrtovana z državnim prostorskim načrtom za železniško progo Maribor–Šentilj (Uredba, Uradni list RS, št. 16/18). Ureditve, predvidene s predmetnim OPPN, so izven območja DPN.

K izhodiščem za pripravo OPPN so bile izdane strokovne usmeritve Direkcije RS za infrastrukturo (DRSI) s področja JŽI, dopis št. 350-1/2025/1130 z dne 1. 10. 2025, s priloženim stališčem upravljavca z vidika obstoječe JŽI (SŽ-Infrastruktura, d. o. o., št. 31002-586/2025-3 z dne 22. 9. 2025).

4. Strokovno mnenje k osnutku OPPN:

S stališča upravljavca z vidika obstoječe JŽI izhaja, da je osnutek OPPN, z vidika obstoječe javne železniške infrastrukture, ustrezno pripravljen. Na gradivo podajamo pozitivno mnenje. V zvezi s pripravo nadaljnje projektne dokumentacije podajamo naslednja opozorila:

- Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1) (Uradni list RS, št. 30/18 in dop. 54/21), Zakon o železniškem prometu (ZZelP-K) (Uradni list RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo, 30/18, 82/21, 54/22 – ZUJPP in 18/23 – ZDU-1O), Navodilo o pogojih za gradnjo in posege v progovni in varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture (Navodilo 925-DN30, ZVZelP-1), Pravilnik o nivojskih prehodih (Uradni list RS, št. 55/19 in 110/22), Pravilnik o zgornjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 92/10, 38/16 in 30/18 – ZVZelP-1) in Pravilnik o spodnjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 31/22).
- Za vsak nameravan poseg v varovalnem progovnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, merjeno od osi skrajnega tira je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture. V situacijskih načrtih morajo biti za vsako območje ureditve oz. objekt transparentno vrisane parcelne meje in kotirani minimalni odmiki posameznih ureditev od osi železniškega tira. Na grafičnih situacijah naj bo označena meja varovalnega progovnega pasu in progovnega pasu.
- Opozarjamo, da območje OPPN sega v varovalni progovni pas industrijskega tira v uporabi družbe Paloma, d. d., Sladki Vrh 001, 2214 Sladki Vrh. V skladu z 25., 26. in 89. členom (ZvZelP-1) je treba za gradnjo v varovalnem progovnem pasu industrijskega tira pridobiti mnenje lastnika industrijskega tira.
- Pri ureditvi zelenih površin ob železniški progi naj bo upoštevan 10. člen Navodila 925-DN30, v katerem je navedeno, da mora biti razdalja med deli pod napetostjo in vejami dreves ali grmičevja najmanj 3,0 m, upoštevajoč drevesa v odrasli dobi.
- Pri nadaljnjem načrtovanju upoštevati, da je železniška proga št. 30 Zidani Most–Šentilj–d. m. elektrificirana z enosmerno napetostjo 3 kV (vpliv blodečih tokov).
- Padavinske vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje železniške proge. Zaradi novih ureditev se ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja železniške proge.
- Pri morebitni postavitvi fotonapetostnih naprav naj bo zagotovljeno preprečevanje svetlobnega bleščanja proti železniški progi.
- V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.
- **V zvezi z morebitno gradnjo objektov GJI preko zemljišč s statusom javno dobro-javna železniška infrastruktura (JD-JŽI) opozarjamo:**

Vrste gradenj, ki se lahko izvajajo na zemljiščih, last Republike Slovenije in s statusom javne železniške infrastrukture (JŽI) ter v progovnem pasu železniške proge, so določene v 9. členu Zakona o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 99/15 in 30/18, 82/21, 54/22) in 25. členu Zakona o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18, 54/21). Mednje je uvrščena tudi gradnja komunalne infrastrukture, vendar le pod pogojem, da je gradnja v javnem interesu, investitor gradnje pa občina ali upravljavac komunalnih vodov, ki bo s SŽ-Infrastrukturo, d. o. o., sklenil služnost za uporabo zemljišča s statusom JŽI. Druge pravne ali fizične osebe na zemljišču javne železniške infrastrukture, ne morejo pridobiti pravice graditi.

- V območju posegov potekata SN kablovoda, za napajanje ENP Šentilj, zato mora biti v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelan **detajlni projekt križanj, zaščite in preureditve kablovoda (Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu zbirnega katastra GJI (ID): 20507192)**. Opozarjamo, da se bodo dela morala izvajati na način, s katerimi se bo

zagotovilo nemoteno obratovanje oz. napajanje elektronapajalne postaje (ENP) Šentilj in s tem nemoten železniški promet.

Ob upoštevanju zgoraj naštetih zahtev, z vidika javne železniške infrastrukture, podajamo pozitivno mnenje.

S spoštovanjem,

Zbrala:
Irena Jocif Bošnjak
Sekretarka

Mag. Alenka Bratušek
MINISTRICA

Poslati: naslovniku elektronsko
V vednost: direktorati

Priloga 5: OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

KAZALO VSEBINE

1. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta	2
1.1. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta	2
1.2. Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta	2
2. Obrazložitev zasnove prostorskih ureditev	3
2.1. Način pridobitve strokovne rešitve	3
2.2. Opis predvidene prostorske ureditve	4
2.2.1. Funkcija, koncept pozidave in urbanistični pogoji	4
2.2.2. Geotehnični pogoji gradnje	4
2.2.3. Zasnova ureditve odprtih površin	5
2.3. Zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro	5
2.3.1. Zasnova projektnih rešitev prometnih površin	5
2.3.2. Pogoji za komunalno in energetske urejanje	7
2.3.2.1. Vodovodno omrežje	7
2.3.2.2. Odvajanje voda	8
2.3.2.3. Elektroenergetska infrastruktura	9
2.3.2.4. Omrežje elektronskih komunikacij	9
2.3.2.5. Plinovod	9
2.3.2.6. Ogrevanje in hlajenje	9
2.4. Merila in pogoji za parcelacijo	9
2.5. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine	9
2.6. Rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave ter trajnostno rabo naravnih dobrin	10
2.6.1. Varstvo naravne dediščine	10
2.6.2. Zrak	10
2.6.3. Tla	10
2.6.4. Ravnanje z odpadki	10
2.6.5. Varstvo voda	10
2.6.6. Varstvo pred hrupom	10
2.6.7. Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem	11
2.6.8. Varstvo človekovega zdravja	11
2.7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	11
2.8. Etapnost, odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev	14

1. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1.1. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta

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

Obravnvano 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 marcu 2026 se je Občina Šentilj odločila, da naroči spremembo in dopolnitev prej navedene strokovne podlage na način, da med funkcionalno oblikovalskimi pogoji ne bo več določene največje dopustne višine kolenčnega zidu, ki investitorjem predstavlja omejitev pri pripravi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Spremembe in dopolnitve 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.

1.2. Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta

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.

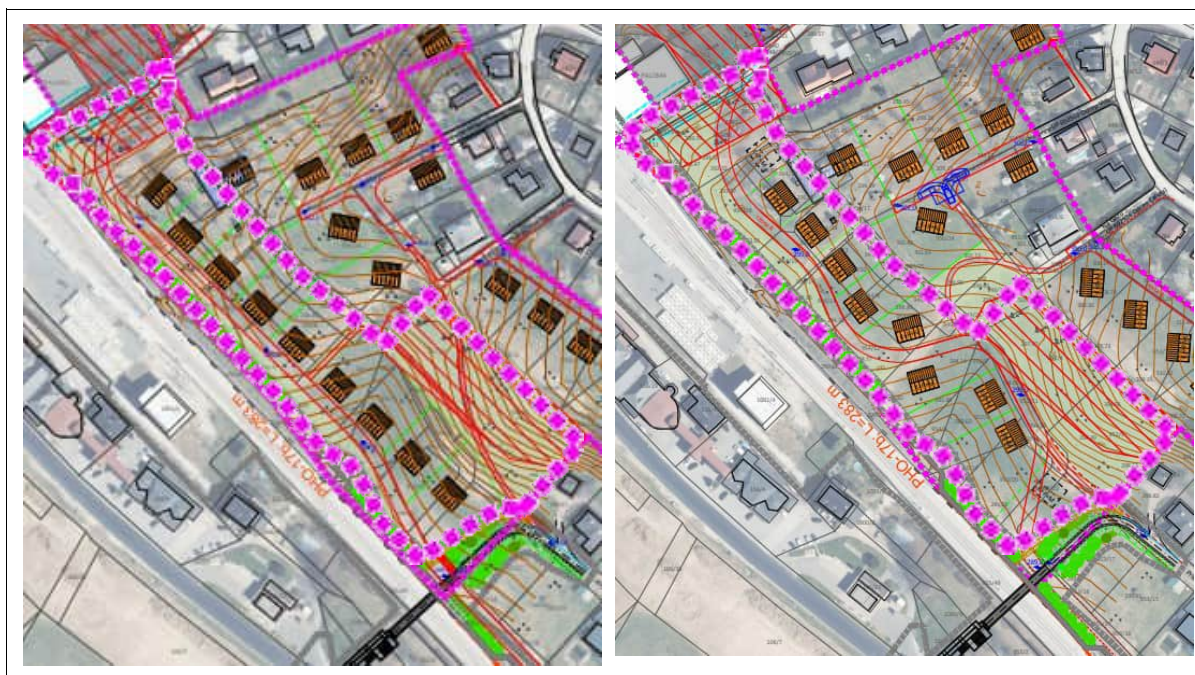
2. OBRAZLOŽITEV ZASNOVE PROSTORSKIH UREDITEV

2.1. Način pridobitve strokovne rešitve

Za celotno EUP so bile v oktobru 2023 izdelane Strokovne podlage za EUP Š-18 v Občini Šentilj (ZUM d.o.o., št. naloge 23018, v nadaljevanju: SP), ki predstavljajo podlago za sprejemanje enega ali več OPPN za manjše zaključene celote. V SP je podrobneje proučen obravnavani prostor in predlagana prostorska ureditev, ki se podrobneje načrtuje in uskladi v postopku priprave enega ali več OPPN. Predmetni OPPN predstavlja eno od (v SP določenih) funkcionalno zaokroženih celot, za katere je možno pripraviti OPPN.

Območje SP zavzema celotno območje EUP Š-18. Je velikosti približno 4,8 ha in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 949/17, 949/18, 949/19, 949/20, 949/21, 949/22, 949/23, 949/24, 949/25, 949/27, 949/28, 949/29, 950/1, 950/4, 950/6, 950/24, 950/25, 950/26, 950/28, 950/29, 951/3, 951/6, 951/8, 951/9, 951/10, 951/11, 951/12, 951/13, 951/14, 951/15, 951/16, 951/17, 951/18, 951/19, 951/20, 951/21, 952/3, 952/4, 952/5, 952/6, 952/7, 952/8, 952/9, 952/10, 952/11, 953/19, 953/20, 953/22, 953/23, 953/26, 953/27, 953/28, 954/3, 954/6, 954/7, 954/8, 954/9, 954/10, 954/11, 954/12, 954/13, 954/14, 954/15, 954/16, 954/17, 954/18, 954/19, 954/21, 954/23, 954/24, 954/25, 954/26, 954/27, 954/28, 954/29, 954/30, 954/31, 956/1, 956/4, 956/5, 959/1, 960/6, 961/22, in 961/23, vse k.o. ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH (564).

Za območje sta bili izdelani variantni rešitvi, ki se izbereta v posameznem postopku priprave OPPN na podlagi konkretnih investicijskih interesov in skladno s smernicami NUP ter usklajevanja prostorske ureditve na območju veljavnega državnega prostorskega načrta za železniško progo Maribor–Šentilj (Uradni list RS, št. 16/18, v nadaljevanju: DPN).



Slika 21: Prikaz variantnih rešitev iz SP z mejo območja predmetnega OPPN

V času priprave gradiva za odločitev o začetku postopka priprave OPPN (izhodišč) sta se tako naročnik kot tudi pripravljavec akta, Občina Šentilj, strinjala z izbiro potencialnega investitorja, da se OPPN izdela na podlagi variante 1.

V marcu 2026 se je Občina Šentilj odločila, da naroči spremembo in dopolnitev (ZUM d.o.o., št. naloge 26008) prej navedene strokovne podlage, ki pa se nanaša le na opustitev dopustne višine kolenčnega zidu, ki investitorjem predstavlja omejitev pri pripravi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, koncept prostorske ureditve ostaja nespremenjen.

2.2. Opis predvidene prostorske ureditve

Funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih objektov in površin so prikazane v grafičnem delu (karta 4/1 »Ureditvena situacija«, karta 4/2 »Urbanistični pogoji«, karta 4/3 »Karakteristični vzdolžni in prečni prerezi«).

2.2.1. Funkcija, koncept pozidave in urbanistični pogoji

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, avtohtono 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 postavitve pomožnih objektov, pri čemer je treba pri vseh objektih spoštovati določbe, ki se nanašajo na zagotovitev deleža neutrjenih površin na gradbeni parceli.

2.2.2. Geotehnični pogoji gradnje

V odloku so povzeti geotehnični pogoji iz Geotehničnega poročila o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP Š-18 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH (GEOING d.o.o., št. 87-IX/23, september 2023). Potrebno je upoštevati tudi pogoje za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod, varstvo tal, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in organizacijo gradbišča in delovišča.

2.2.3. Zasnova ureditve odprtih površin

Pred stavbami se ob dostopnih cestah uredi dovozna ploščad in predvrt, odprte bivalne in zelene površine ležijo na nasprotni strani stavb. Ob stavbah se uredijo pripadajoče parkirne površine tako, da je zagotovljeno neovirano dostopanje na gradbeno parcelo s ceste.

Terenski prehodi se urejajo kot ozelenjene brežine, izjemoma tudi s podpornimi/opornimi zidovi. Urejanje terenskih prehodov se izvaja pod nadzorom geomehanika.

Z veljavnim DPN za železniško progo Maribor Šentilj je predvidena zasaditev proge ob njenem severovzhodnem robu. Kjer zasaditev v DPN ni predvidena se v skladu z usmeritvami iz OPN ob jugozahodnem robu nove dostopne ceste A zasadijo skupine drevorednega drevja.

Obrežne drevnine se ne odstranjuje, razen v primeru povečanja varnosti in zaščite.

2.3. Zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Na območju se zgradi potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij ter prometne površine.

Infrastrukturni objekti in naprave so razvidni iz grafičnih prilog 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture« in 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

Obstoječe stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi zbirnih katastrov gospodarske javne infrastrukture in geodetskega načrta št. GS Kobale d.o.o. 2023 – 226 z datum izdaje certifikata: 21. 7. 2023, ki ga je izdelalo podjetje Geodetske storitve Kobale d.o.o.

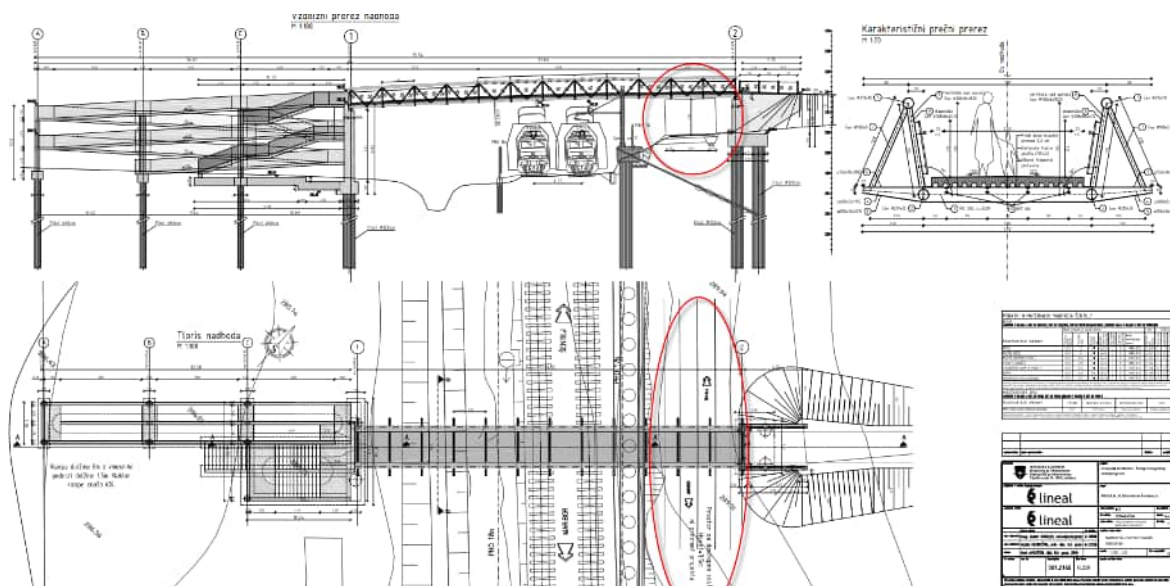
Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura gradi na podlagi veljavnih izvedbenih aktov.

Pri projektiranju ter izgradnji prometne in druge gospodarske javne infrastrukture se upošteva izsledke izdelanega geotehničnega poročila.

2.3.1. Zasnova projektnih rešitev prometnih površin

2.3.1.1. OBSTOJEČE PROMETNO OMREŽJE

Prometno dostopnost obravnavanega območja na severovzhodni strani zagotavlja Mladinska ulica (LZ 392052, Maistrova ulica – Krožišče) z zahodnim odcepom JP 893761 LZ 392053 – Bezjak, na katero se naveže nova dostopna cesta, z delovnim imenom cesta A. Na južni strani se območje naveže na z DPN načrtovano deviacijo ceste, ki poteka vzporedno z železnico do Jareninske ceste. Pod (z DPN načrtovanim) nadhodom je predviden prostor za dostopno cesto, na katero se v južnem delu lahko naveže cesta A. Do ureditve te navezave je cesta A slepa ulica, na kateri je treba urediti obračališče. Po ureditvi navezave na Jareninsko cesto se lahko obračališče ukine.



Slika 22: Prostor za dostopno cesto (vir: IDZ, št. projekta 1204, naslov risbe: Nadhod N2 v km 607+392.66, št. načrta 12024-3-C/6a, št. lista 2, nov. 2016)

Vso priključevanje območja na območju veljavnega DPN je treba uskladiti z investitorjem ali upravljavcem načrtovane državne prostorske ureditve, na območju DPN pa načrtovati ob soglasju Vlade RS.

Pešci in kolesarji se po obstoječem cestnem omrežju v širšem območju obravnave vodijo po vozišču ceste A.

Avtobusna postajališča so urejena ob Mariborski cesti oz. regionalni cesti R2-437 Šentilj-Pesnica, na zahodni strani železniške proge Maribor – Šentilj. Najbližji par avtobusnih postajališč (Jarenina K) se nahaja ob priključku Jareninske ceste na Mariborsko cesto in je od južnega roba območja oddaljen približno 270 m (3 min hoje).

V bližini je urejen tudi par železniških postajališč ob priključku Šeškove ulice na Mariborsko cesto. Od severnega roba območja je oddaljen približno 450 m (6 min hoje), od južnega pa približno 900 m (12 min hoje). Po izgradnji nadhoda čez progo se bo slednja skrajšala za približno 300 m.

2.3.1.2. NOTRANJE PROMETNO OMREŽJE

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. Za zagotavljanje preglednosti je možno uporabiti tudi prometna ogledala.

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.

2.3.2. Pogoji za komunalno in energetska urejanje

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

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).

2.3.2.1. VODOVODNO OMREŽJE

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka v zahodnem kraku Mladinske ulice (JP 893761 LZ 392052 – Bezjak) severno od območja in v Prisojni ulici (JP 892941 LC 310032 - Šentilj 3d) jugovzhodno od območja.

Dimenzije novih cevovodov se uskladijo s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1). Skladno z istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarna varnost (hidrantno omrežje).

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12 in 44/22 – ZVO-2) – v delu, ki je še v veljavi, Zakon o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 21/25), Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav (Uradni list RS, št. 42/17),

Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v občini Šentilj (MUV, št. 7/2015) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

2.3.2.2. ODVAJANJE VODA

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

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

Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda

Komunalne odpadne vode iz območja se skladno s pogoji upravljavca navežejo na obstoječo komunalno kanalizacijo, ki poteka po jugozahodnem robu območja, vzporedno z železniško progo, s končno dispozicijo odpadnih vod na čistilni napravi Šentilj – jug.

Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.

Kanalizacija za odvajanje padavinskih voda

Ponikanje, skladno z usmeritvami iz izdelanega Geotehničnega poročila o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP Š-18 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH (GEOING d.o.o., št. 87-IX/23, september 2023) ni mogoče.

Odvajanje čistih padavinskih voda s streh in voda, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih vod z urbanih površin. Pred iztokom v vodotok oziroma površinski odvodnik se uredi zadrževanje padavinskih voda (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

Padavinske vode s parkirišč in manipulativnih površin se pred priključkom na padavinsko kanalizacijo očistijo v standardiziranih in ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj (SIST EN 858-2). Površine morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine in vodoneprepustne.

Izpust padavinskih voda v vodotok oziroma površinski odvodnik 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. Detajl iztoka mora biti v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

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

2.3.2.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

V skladu z izdelano Strokovno podlago za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, Ureditev EE omrežja na območju OPPN za območje A v EUP Š-18 v Šentilju, ki jo je izdelal Elektro Maribor, d.d., pod št. projekta 140/25 decembra 2025, bo za napajanje predvidenih odjemalcev na področju OPPN Š-18 v Šentilju potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV ter jo vključiti v srednjenapetostno (v nadaljevanju: SN) 20 kV omrežje in nizkonapetostno (v nadaljevanju: NN) 0,4 kV omrežje. Vključitev predvidene transformatorske postaje v SN omrežje bo izvedena s SN kablovodom, ki bosta vzankana v obstoječi kablovod KB 20 kV RTP SLAD. VRH – ŠENTILJ 8 (k-823).

Napajanje javne razsvetljave se pod pogoji upravljavca izvede iz načrtovane transformatorske postaje.

2.3.2.4. OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Predvidene stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, navežejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, ki poteka preko območja, je treba glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.

Priključna točka za omrežje elektronskih komunikacij, ki so v upravljanju Telekoma Slovenije, je KJ – Na griču 6.

Priključna točka za omrežje elektronskih komunikacij, ki so v upravljanju United Fiber, d.o.o., je na zemljišču s parc. št. 955/24, k.o. Šentilj v Slovenskih goricah (564).

2.3.2.5. PLINOVOD

Za potrebe plinifikacije območja se lahko, pod pogoji upravljavca, zgradijo ustrezni priključni vodi za vsako posamezno stavbo z navezavo na obstoječi plinski distribucijski plinovod, ki poteka severno od območja, v zahodnem kraku Mladinske ulice (JP 893761 LZ 392052 – Bezjak).

2.3.2.6. OGREVANJE IN HLAJENJE

V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje in hlajenje z ekološko sprejemljivimi gorivi (toplotna črpalka, solarna in podobne vrste energije). Način ogrevanja in hlajenja se natančneje določi v projektni dokumentaciji.

2.4. Merila in pogoji za parcelacijo

Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela OPPN, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«, na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja OPPN.

2.5. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

V odloku so navedena splošna zakonska določila za varstvo arheoloških ostalin, tj. za strokovni nadzor nad posegi in za odkritje arheološke ostaline.

2.6. Rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave ter trajnostno rabo naravnih dobrin

2.6.1. Varstvo naravne dediščine

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

2.6.2. Zrak

Glavni vir emisij snovi v zrak bodo izpušni plini motornih vozil in ogrevanje.

V odloku so določeni ukrepi, ki jih potrebno upoštevati v izogib onesnaževanju zraka.

2.6.3. Tla

V odloku so določeni ukrepi za varovanje tal, ki jih je potrebno upoštevati med gradnjo.

2.6.4. Ravnanje z odpadki

Zagotovi se zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov v skladu z veljavnimi predpisi in veljavnim odlokom o načinu izvajanja obveznih občinskih gospodarskih javnih služb zbiranja, prevoza komunalnih odpadkov, obdelave mešanih komunalnih odpadkov in odlaganje ostankov ali odstranjevanje komunalnih odpadkov na območju Občine Šentilj.

2.6.5. Varstvo voda

Območje obravnave se ne nahaja na vodovarstvenem območju ali poplavnem območju.

Preko severnega roba območja poteka vodotok z občasnim potekom.

V odloku so določeni ukrepi za omejevanje ali preprečevanje negativnih vplivov na vode v času gradnje in po njej, kakor tudi način odvodnjavanja komunalnih in padavinskih voda ter pogoji za ogrevanje stavb s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo.

Po podatkih iz javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavana lokacija nahaja na erozijsko in plazljivo ogroženem območju. Zato je bilo za obravnavano območje izdelano Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP Š-18 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH (GEOING d.o.o., št. 87-IX/23, september 2023), zaključki katerega so povzeti v odloku, v členih, ki se nanašajo na geotehnične pogoje gradnje, odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in organizacijo gradbišča in delovišča ter dodatne obveznosti.

2.6.6. Varstvo pred hrupom

Hrup je vsak zvok, ki v naravnem in življenjskem okolju vzbuja nemir, moti človeka in škoduje njegovemu zdravju ali počutju ali škodljivo vpliva na okolje.

Viri hrupa so:

- osebni in tovorni promet na območju in
- hrup delovnih strojev v času gradnje.

Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presegati vrednosti, kot jih za to območje predpisuje Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

V času gradnje je potrebno obratovanje delovnih strojev ter vsa gradbena in druga hrupna dela na gradbišču opravljati le v dnevnem času v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del. Ravni hrupa gradnje ne smejo presegati mejnih vrednosti hrupa. Pri gradnji je treba uporabljati gradbeno mehanizacijo, ki ustreza normam kakovosti za tovrstno opremo.

V veljavnem DPN so ob območju načrtovane protihrupne ograje (PHO). Ob območju sta načrtovani protihrupni ograji PHO-17b in PHO-17c. Za PHO-17b je načrtovana višina 2 m, za PHO-17c višina 2,5 m. Načrtovana je izvedba z enostransko visoko absorpcijsko oblogo. V 36. členu uredbe o DPN je v 7. odstavku navedeno, da se postavitve protihrupnih ograj »med izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotovi v obsegu, ki se določi glede na napoved prometa za najmanj desetletno plansko obdobje po končani gradnji, nato pa se ograje postopoma dograjujejo na podlagi predpisov, ki urejajo varstvo pred hrupom zaradi cestnega in železniškega prometa.«. Pred gradnjo stavb na območju se preveri ustreznost načrtovanih protihrupnih ograj.

2.6.7. Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem

Zaradi svetlobnega onesnaženja se je treba izogibati nočnemu osvetljevanju gradbišča.

Pri načrtovanju javne razsvetljave in zunanje razsvetljave objektov se uporablja Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2).

2.6.8. Varstvo človekovega zdravja

Varstvo človekovega zdravja se zagotavlja z ukrepi, ki se nanašajo na varovanje okolja in so deloma ali v celoti naravnani na varovanje zdravja ljudi, kot je varovanje kakovosti zunanjega zraka, varstvo pred hrupom, izgradnja ločenega omrežja za odvajanje odpadnih in padavinskih voda, zagotavljanje ustrezne pitne vode, itd.

Potrebno je upoštevati vse predhodno navedene ukrepe iz poglavja 2.6.

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

Območje se ne nahaja na območju poplav, niti na poplavnem območju. Na območju ni nevarnosti visoke podtalnice.

Po podatkih iz javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavana lokacija nahaja na erozijsko in plazljivo ogroženem območju. Zato je bilo za obravnavano območje izdelano Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja na območju ZAZIDAVE EUP Š-18 ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH (GEOING d.o.o., št. 87-IX/23, september 2023), iz katerega izhaja, da so, glede na konfiguracijo in sestav terena, nižji deli pobočja (nad železnico in v območju potoka) ter strme pobočne lege, ki so v grafičnem delu OPPN (na kartah 4/2 »Urbanistični pogoji« in 6 »Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«) označene z rdečo barvo, potencialno labilni. Na teh delih se stavbe ne načrtujejo, tudi ni določene gradbene meje.

Preko teh območij se načrtuje le javna gospodarska infrastruktura. V odloku so povzeti tudi geotehnični pogoji gradnje. Ukrepi iz geotehničnega poročila so vključeni v člene, ki se nanašajo na geotehnične pogoje gradnje, odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod, varstvo tal, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in organizacijo gradbišča in delovišča ter dodatne obveznosti.

Pri projektiranju je treba upoštevati cono potresne ogroženosti in temu primerno predvideti način gradnje (v skladu s Karto potresne nevarnosti Slovenije (2021) – vršni pospešek tal je projektni pospešek tal 0,1 g).

Požarno varnost se zagotovi v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati:

- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1);
- SIST DIN 14090:2005 - Površine za gasilce na zemljišču,
- Tehnično smernico TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah (Izdaja 4.1), v nadaljevanju: [Tehnično smernico](#);
- Pravilnik o izdelavi ocen požarne ogroženosti (Uradni list RS, št. 180/20);
- Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).

V hidrantnem omrežju se zagotovi zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Ukrepi za

preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s Tehnično smernico.

Klasifikacija celotne stavbe ali dela stavbe (CC-SI)	Količina vode v litrih na minuto, zahtevana za en požar v odvisnosti od površine (m ²) požarnega sektorja [1][2]					
	do 500	1.000	2.000	5.000	10.000	nad 10.000
111 – Enostanovanjske stavbe[3] 112 – Večstanovanjske stavbe[3] 113 – Stanovanjske stavbe za posebne namene 122 – Upravne in pisarniške stavbe 1241 – Postaje, terminali, stavbe za komunikacije in z njimi povezane stavbe 1264 – Stavbe za zdravstvo 1272 – Stavbe za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe 1274 – Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	600	800	1.200	1.600	2.400	izračun: 2400 X (površina /10.000)
121 – Gostinske stavbe 1242 – Garažne stavbe 1261 – Stavbe za kulturo in razvedrilo 1262 – Muzeji in knjižnice 1263 – Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo 1265 – Športne dvorane 1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe	600	1.000	1.600	2.400	3.200	izračun: 3200 X (površina /10.000)
125 – Industrijske stavbe in skladišča do 250 MJ/m ²	600	800	1.200	1.600	2.400	izračun: 2.400 X (površina /10.000)
123 – Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti pod 1.000 MJ/m ² 125 – Industrijske stavbe in skladišča do 1.000 MJ/m ²	600	1.000	1.600	2.400	3.200	izračun: 3.200 X (površina /10.000)
123 – Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti nad 1.000 MJ/m ² 125 – Industrijske stavbe in skladišča nad 1.000 MJ/m ²	800	1.600	2.400 [4]	3.200 [4]	4.000 [4]	izračun: 4.000 X (površina /10.000) [4]
Visoke stavbe	1.600 (celična gradnja, požarni sektor < 400 m ²)	2.400	3.200	3.200	3.200	izračun: 3.200 X (površina /10.000)

- [1] V izračunu površine požarnega sektorja se upošteva drugi odstavek točke 4.2.2.1.
 [2] Vmesne stopnje se lahko interpolirajo.
 [3] Za eno- in dvostanovanjske stavbe z BTP stavbe pod 500 m² se količina vode lahko zmanjša na 400 l/min.
 [4] Predvideti za triurno zagotavljanje gasilne vode.

Primer:

Trgovski objekt s požarno obremenitvijo do 1.000 MJ/m² ima kvadraturu trgovine 1.200 m² in kvadraturu skladišča 500 m². Skladišče je požarno ločeno od trgovine s steno požarne odpornosti razreda EI 30. Za izračun upoštevamo seštevke obeh sektorjev. Za trgovski objekt velikosti 1.000 m² je zahtevano 1.000 l/min, za objekt 2000 m² pa je zahtevano 1.600 l/min. Z interpolacijo dobimo 1.420 l/min vode za dve uri.

Slika 17: Tabela 40: Zahtevana količina vode za gašenje stavb v naseljih (vir: [Tehnična smernica](#))

Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odmikov med stavbami je treba zagotoviti tudi potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIST DIN 14090, julij 1999): dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila. Dovoze poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene

tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Speljane so po cestah, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila je moč zagotoviti na površinah cest ali na funkcionalnih zemljiščih posameznih stavb.

Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Objekt mora izpolnjevati bistvene zahteve varnosti pred požarom glede na namen, vrsto, velikost, zmožljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta.

O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture 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 (23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 -GZ, 189/20 -ZFRS in 43/22)).

2.8. Etapnost, odstopanja ter obveznosti investorjev in izvajalcev

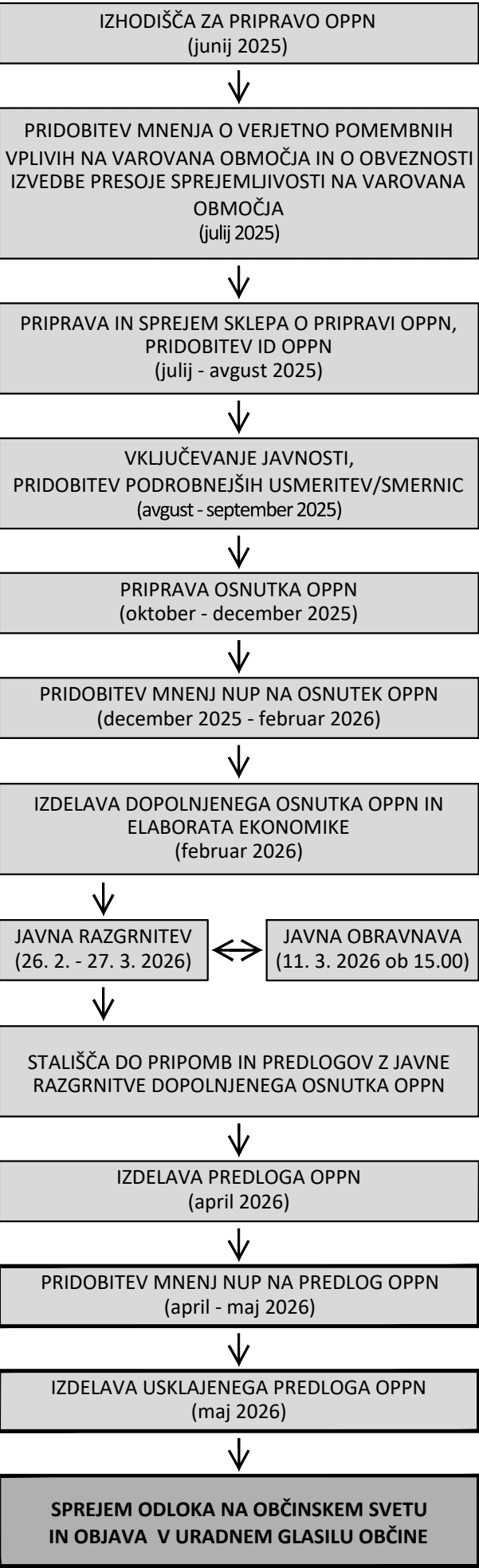
Možna je etapna gradnja prostorske ureditve. Pred gradnjo posamezne stavbe mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti.

V odloku so določena možna odstopanja od določil za oblikovanje stavb in določil za načrtovanje javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobra. Odstopanja od določil za načrtovanje javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobra so možna brez določenih tehničnih omejitev, pri tem se ne smejo poslabšati vplivi na okolje in ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, dokazati pa se mora, da so takšna odstopanja primernejša z določenih vidikov (oblikovalski, prometno tehnični, tehnološki ali okoljevarstveni).

Prav tako so v odloku podrobneje določene obveznosti investorjev in izvajalcev: organizacija gradbišča in delovišča ter druge dodatne obveznosti.

Priloga 6: POVZETEK ZA JAVNOST

A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
(v nadaljevanju: OPPN)



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, št. 21/17 in 12/24) se območje nahaja v enoti urejanja prostora Š-18, za katero je predvidena izdelava OPPN. Na območju je določena podrobnejša namenska raba prostora, in sicer stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS).

Občina Šentilj je s Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj z dne 30. 7. 2025 (MUV, št. 18/25 z dne 8. 10. 2025) pričela postopek priprave OPPN, s katerim se bodo podrobneje načrtovale prostorske ureditve na predmetnem območju.

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

Območje OPPN je velikosti približno 1,6 ha in obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 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).

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 %).

Na območju se načrtuje gradnja devetih enostanovanjskih stavb, maksimalne etažnosti K+P+M.

Stavbe so podolgovatega pravokotnega tlorisa z dvokapno streho, sleme strehe je vzporedno z dostopno cesto A. Horizontalni gabariti stavb so določeni z urbanističnimi pogoji.

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

Stanovanjske stavbe so dostopne preko nove dostopne ceste A, ki se na severu naveže na jugozahodni odcep Mladinske ceste (JP 893761, LZ 392053 - Bezjak) in na jugu na (z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za železniško progo Maribor Šentilj, Uradni list RS, št. 16/18) predvideno dostopno cesto pod načrtovanim nadhodom za pešce in kolesarje nad železniško progo do Jareninske ceste. Nova dostopna cesta se uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), s cestiščem širine 5,5 m.

Stavbe se priključi na komunalno in energetska infrastrukturo (vodovodno omrežje, omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in elektroenergetsko omrežje), ki se nahaja na in ob območju.

C. NAMEN USKLAJENEGA PREDLOGA

Javna razgrnjen akta je potekala v času od vključno 26. 2. 2026 do 27. 3. 2026. Javna obravnav je bila organizirana v sredo, 11. 3. 2026 ob 15.00.

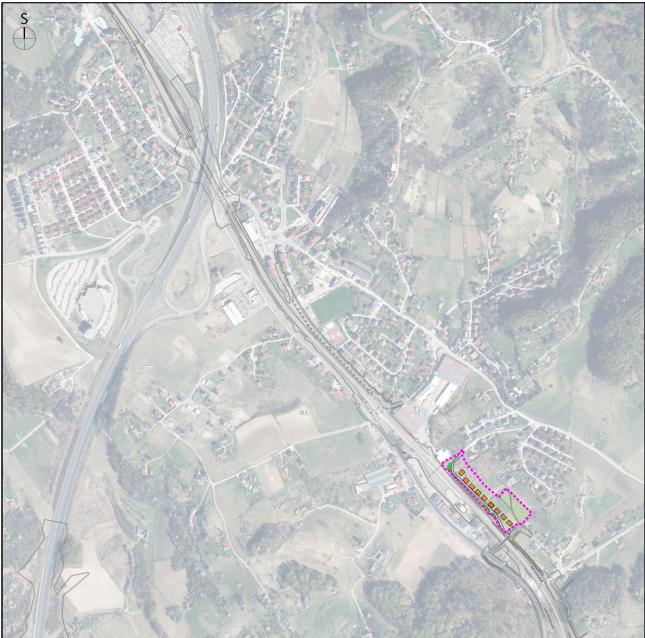
V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb in predlogov k razgrnjenemu gradivu, zato se je v nadaljevanju postopka priprave podrobnega načrta le-ta izdelal kot predlog. Na predlog OPPN se pridobijo mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Usklajen predlog bo z odlokom sprejel Občinski svet Občine Šentilj.

PRIPRAVLJAVEC : Občina Šentilj
NAROČNIK : zasebni investitor, Občina Šentilj
IZDELAL: ZUM d.o.o.

Občinski podrobni prostorski načrt
za območje A v EUP Š-18
v Občini Šentilj

POVZETEK ZA JAVNOST



Ureditvena situacija

pripravljaavec: Občina Šentilj
 naročnik: zasebni investitor, Občina Šentilj
 izdelovalec: ZUM d.o.o.
 številka I.D.: 6116
 številka D.N.: 25005
 datum izdelave: maj 2026

