

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠENTILJ



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

PREDLOG

ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA Š-18 (območje B) V NASELJU ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORICAH (ID 7317)

PREDLAGATELJ: Župan Občine Šentilj

GRADIVO PRIPRAVILA: Občinska uprava Občine Šentilj

POSTOPEK: Postopek za sprejem prostorskih aktov – 95. člen Poslovnika občinskega sveta
občine Šentilj (MUV, št. 3/21)

PREDLOG SKLEPA:

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

Občina Šentilj
mag. Štefan Žvab, župan

USKLAJEN PREDLOG SD OPPN

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) ter na podlagi 17. člena Statuta Občine Šentilj (MUV, št. 3/2021) je občinski svet Občine Šentilj na svoji ___ redni seji, dne ____, sprejel naslednji

ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah

1. člen

S tem odlokom se spremeni in dopolni Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah, MUV št. 18/25 (v nadaljevanju OPPN). Odlok obsega le tekstualni del, grafični del se ne spreminja.

2. člen

10. alineja drugega odstavka točke (1) 9. člena odloka se briše.

3. člen

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

Številka:

Datum:

Župan Občine Šentilj:

Mag. Štefan Žvab

OBRAZLOŽITEV

1. PREDMET IN NAMEN PROSTORSKEGA AKTA

Predvidena je izdelava sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV št. 18/2025 z dne 8.10.2025), v nadaljnjem besedilu SD OPPN, v skladu z Zakonom o urejanju prostora ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23- ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 92/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-ODL.US, 75/25, 14/26) in v skladu z Občinskim prostorskim načrtom (MUV, št. 21/17; Uradni list RS, št. 16/18; MUV, št. 19/19; MUV, št. 19/19; MUV, št. 12/24; MUV, št. 2/25),

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 951/9, 951/10, 951/11, 951/12, 951/13, 951/14, 951/15, 951/816, 951/17, 951/18, 951/19, 951/20, 951/21, 951/22, 951/23; vse k.o.564 Šentilj v Slovenskih goricah, ki se nahajajo v prostorsko planski enoti EUP Š-18 (območje B) s podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi.

V letu 2023 je Občina Šentilj naročila strokovne podlage za sprejemanje enega ali več OPPN za manjše zaključene celote v EUP Š-18. V strokovnih podlagah (v nadaljevanju: SP) je bil podrobneje proučen obravnavani prostor in predlagana prostorska ureditev, ki se podrobneje načrtuje in uskladi v postopku priprave enega ali več OPPN.

Na osnovi strokovne podlage je Občina Šentilj pristopila k pripravi več OPPN-jev. V letu 2025 je tako bil sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV št. 18/2025), v postopku je Občinski podrobni prostorski načrt za območje A v EUP Š-18 v Občini Šentilj.

V marcu 2026 se je v spremembah in dopolnitvah strokovnih podlag za EUP Š-18 v Občini Šentilj (ZUM d.o.o., št. naloge 26008, marec 2026) preverila možnost opustitve dopustne višine kolenčnega zidu 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.

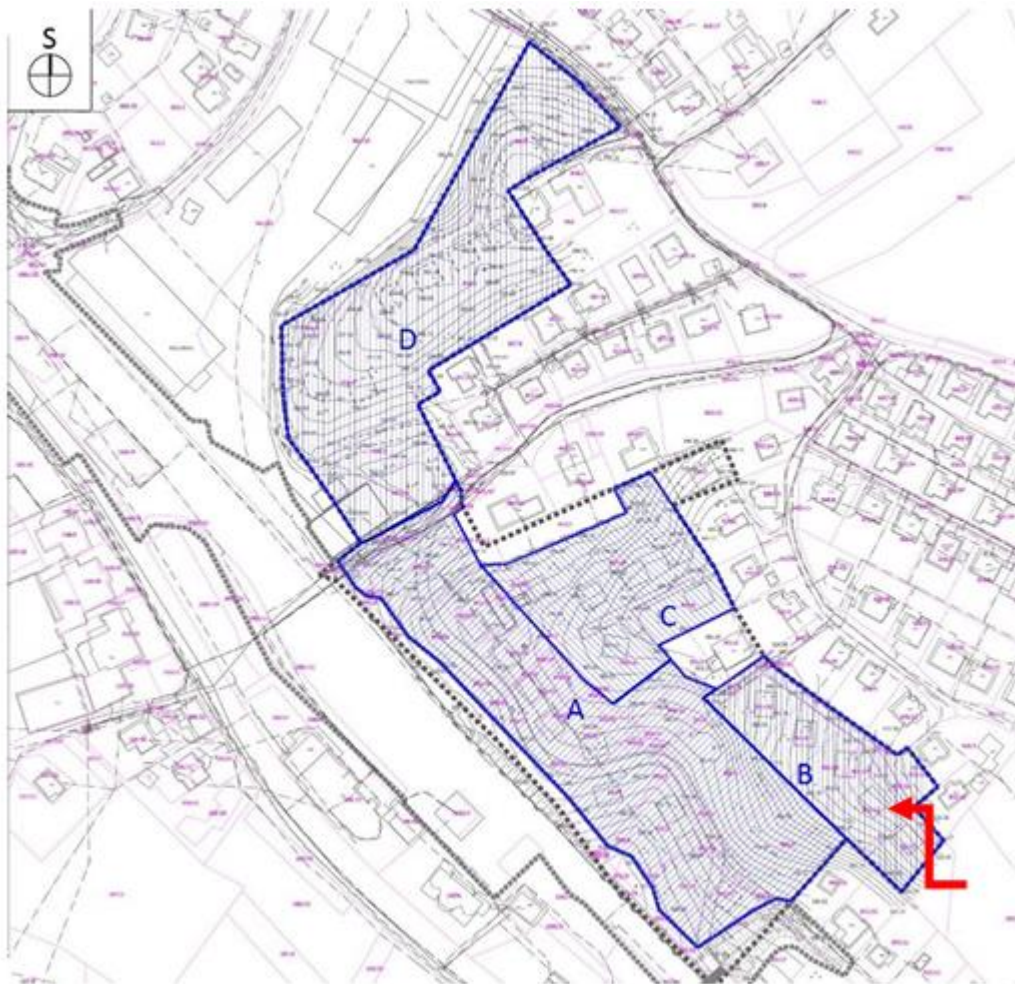
Predmet sprememb in dopolnitev OPPN je določilo 9. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah (MUV št. 18/2025), v delu, ki se nanaša na funkcionalno oblikovalske pogoje, in sicer pogoj, ki se nanaša na višino kolenčnega zidu.

Pogoj, ki se nanaša na višino kolenčnega zidu se spremeni tako, da največja dopustna višina ni več izrecno določena. Ostali prostorsko izvedbeni pogoji ostajajo nespremenjeni in so opredeljeni v skladu z določili OPN in izdelanim geološkim poročilom. Stavbe so pritlične z izkoriščenim podstrešjem (etažnost K+P+M). V teren so stavbe umeščene s kletno etažo, in sicer tako, da je ob cesti strani omogočen neposreden 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). V

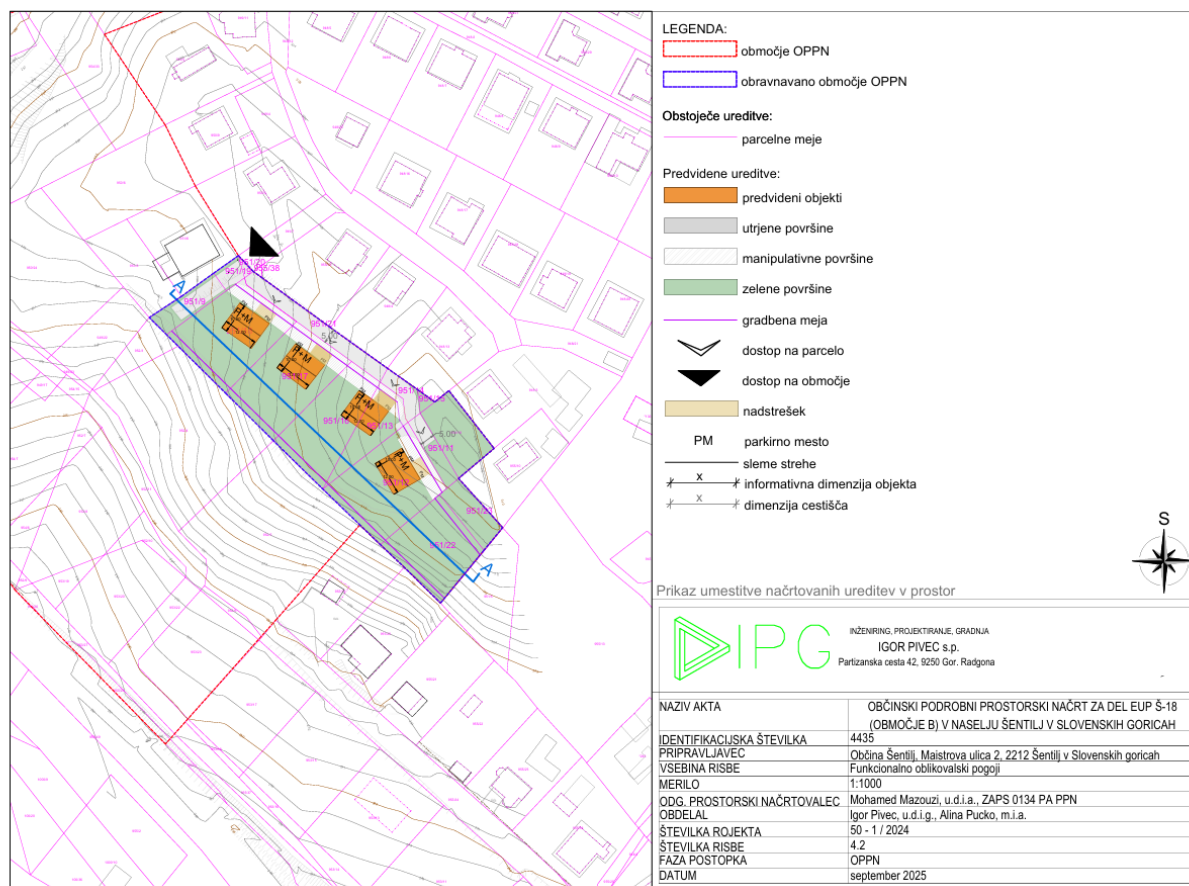
izpostavljenih delih kletne etaže (del, ki je nad nivojem terena) je dovoljeno urediti stanovanjske površine. Možna je izvedba več kletnih etaž, če se s tem lahko zagotovi stik s terenom.

Stavbe so podolgovatega pravokotnega tlorisa, lahko so v obliki L in T. Velikost v strokovnih podlagah umeščenih stavb je 12 m x 10 m. Številčne vrednosti so okvirne, tlorisni gabarit stavbe je določen z urbanističnimi pogoji (maksimalni delež pozidanosti oz. faktor zazidanosti in minimalni delež zelenih površin) iz veljavnega OPN.

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



Območje SD OPPN



2. STROKOVNE PODLAGE NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

- Strokovne podlage za EUP Š-18 v Občini Šentilj (ZUM d.o.o., št. naloge 23018, oktober 2023)
- Spremembe in dopolnitve strokovnih podlag za EUP Š-18 v Občini Šentilj (ZUM d.o.o., št. naloge 26008, marec 2026);

3. POSTOPEK PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

Postopek priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: SD OPPN) se je pričel s sklepom, ki ga je dne 19. 3. 2026 sprejel župan Občine Šentilj, (Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah. Postopek priprave SD OPPN se vodi po Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23- ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 92/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-ODL.US, 75/25, 14/26), v nadaljevanju ZUreP-3.

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

Pred sprejemom sklepa je občina v skladu s 128. čl. ZUreP-3 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe akta in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor, št. 3563-0259/2024-28 z dne, 17. 3.2026). V mnenju je zavod presodil, da predlagane SD OPPN ne

bodo pomembno vplivale na varovana območja in da za postopek OPPN celovite presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja ni treba izvesti. OPPN se pripravlja v skladu z določili 119. – 124. člena ZUreP-3 po posameznih fazah.

Osnutek SD OPPN je bil izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti ter strokovnimi podlagami.

V postopek SD OPPN se je vključil 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) in Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana za pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta in objave v prostorskem informacijskem sistemu. V skladu z določili 122. člena ZUreP-3 se je v postopek v postopek sprejema OPPN, ki se spreminja, vključilo vse relevantne nosilce urejanja prostora. Navedena sprememba odloka ne predstavlja načrtovanja prostorskih ureditev in izvedbene regulacije prostora, za katere bi bilo potrebno ponovno sodelovanje ostalih nosilcev urejanja prostora in zato se je pripravil dopolnjen osnutek, ki se je javno razgrnil.

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora Š-18 (območje B) v naselju Šentilj v Slovenskih goricah je seznaitvev javnosti s predlaganimi ureditvami. Navedeni prostorski akt je bil razgrnjen v času od 30.3.2026 do 28.4.2026 v prostorih občinske uprave Občine Šentilj v času uradnih ur in v digitalni obliki na spletni strani Občine Šentilj (<http://www.sentilj.si>). Javna obravnava navedenega akta je potekala v času javne razgrnitve v sredo, 22.4.2026, s pričetkom ob 15. uri v prostorih Občine Šentilj, Maistrova ulic 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah – 2. nadstropje.

V času javne razgrnitve in javne obravnave na prostorski akt ni bilo podane nobene pripombe. Pripravil se je usklajeni predlog in se posredoval v obravnavo na sejo občinskega sveta Občine Šentilj.

Celotno gradivo je dostopno na povezavi:

<https://www.sentilj.si/objava/952471>