

PREDLOG

**Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja enote urejanja
prostora Š-35 (stanovanjsko naselje Štrihovec)**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Šentilj

GRADIVO PRIPRAVIL: Abiro d.o.o.

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

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23- ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 92/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-ODL.US, 75/25, 14/26) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Šentilj (MUV, št. 3/21) Občinski svet Občine Šentilj sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja enote urejanja prostora Š-35 (stanovanjsko naselje Štrihovec) kot je predložen.

Občina Šentilj
mag. Štefan Žvab, župan

USKLAJEN PREDLOG

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US 75/25, 14/26) in 17.člena Statuta občine Šentilj (Medobčinski uradni vestnik, št. 3/21) je občinski svet Občine Šentilj na redni seji dnesprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja enote urejanja prostora Š-35 (stanovanjsko naselje Štrihovec)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

S tem odlokom se v skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šentilj (Medobčinski uradni vestnik št. 21/17, ur.l.RS št.16/18-Uredba o DPN, Medobčinski uradni vestnik št.19/19-teh.popr., 19/19-obv.razl., 17/24 in 2/25-sklep o teh. posodob.) – v nadaljevanju OPN – sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja prostora Š35 (stanovanjsko naselje Štrihovec – v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelala družba Abiro d.o.o. Maribor, Gregorčičeva 39, Maribor, števil. proj. 02.90.2022 v aprilu 2025.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je 3411.

2. člen (sestavni deli OPPN)

OPPN je sestavljen iz naslednjih delov:

I. TEKSTUALNI DEL

II. GRAFIČNI DEL

II.1 Izsek iz gafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju	M 1: 2000
II.2 Meja območja obdelave z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 1000
II.3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 1000
II.4 Ureditvena situacija	M 1: 1000
II.5 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1: 1000
II.6 Varovanej okolja	M 1: 1000
II.7 Prikaz ureditve,potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,vključno z varstvo pred požarom	M 1: 1000
II.8 Načrt parcealcije	M 1: 1000

III. SPREMLJAJOČE GRADIVO

- III.1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- III.2 Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta.
- III.3 Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta.
- III.4 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- III.5 Mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja.
- III.6 Elaborat ekonomike
- III.7 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta.
- III.8 Osončenje
- III.9 Povzetek za javnost

II. MEJA OBMOČJA OPPN

3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje načrtovanja zajema del enote urejanja prostora (EUP), ki je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Šentilj z oznako Š35.
- (2) OPPN obsega parceli št. 107/1 in 110/4, obe k.o. Štrihovec. Skupna velikost območja je 7004 m².
- (3) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz karte »Načrt parcelacije«.
- (4) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen (namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče.
- (2) Podrobnejša namenska raba: stanovanjske površine SS (stanovanjske površine namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim).

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (opis prostorske ureditve)

V naselju Štrihovec na območju stanovanjske gradnje v enoti urejanja prostora EUP Š-35 je načrtovano stanovanjsko naselje individualnih dvojčec hiš z vso potrebno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo.

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

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo površin SS _stanovanjske površine namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim, površine so pretežno **namenjene bivanju** ter spremljajočim dejavnostim, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja.
- (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
 - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste **dopustnih objektov** – enostanovanjske stavbe, objekti gospodarske javne infrastrukture ter nezahtevni in enostavni objekti v skladu z 8. členom tega odloka.

7. člen (urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- **gradbena linija** je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na kateri mora biti postavljena fasadna ravnina stavne
- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje dopustno število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi, upošteva se običajna višina etaže bruto 3,50 m;
- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro,
- **FZ** – faktor zazidanosti je razmerje med pozidano površino in velikostjo ogradbene parcele in se določi za vsako posamezno parcelo, ter je 0,40

8. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

- (1) Horizontalni gabariti, lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na karti »Ureditvena situacija«, vertikalni gabariti pa iz karte »Karakteristični prerezi«.
- (2) Načrtovana je postavitev dvojček stanovanjskih objektov v rahlo padajočem terenu.
- (3) Enostanovanjske dvojček stavbe:
 - načrtovana je gradnja 7 rahlo zamaknjenih dvojček individualnih enostanovanjskih stanovanjskih hiš s 14 stanovanjskimi enotami;
 - tlorisna velikost posamezne enote je 7,50 m x 17,40 m s toleranco največ +1,00 m, objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij;
 - gradbena površina se lahko prestavlja znotraj gradbene meje;
 - stavbe so etažnosti K+P+N, maksimalnega višinskega gabarita 10,00 m
 - dovoljena je gradnja kleti, ki je iz cestne strani odprta;
 - streha je ravna, intenzivno ozelenjena;
 - fasade so v beli barvi ali v pastelnih svetlih barvnih tonih, priporočljiva je uporaba naravnih materialov;
 - parkiranje dveh osebnih vozil je predvideno v garaži, ki je znotraj gradbene površine stavbe in je direktno dostopna iz uvozne ceste;
 - najmanj 30 % parcele mora biti ozelenjena (neutrjena površina) in zasajene s travo in z drevjem ali grmovnicami;
 - namembnost: dopustne so spremembe namembnosti manjšega dela enostanovanjskih stavb za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup).
- (4) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:
 - enostavni in nezahtevni objekti kot dopolnitev obstoječe pozidave – skladno z veljavno Uredbo o razvrstitvi objektov, lahko se postavi tudi izven gradbene meje (v soglasju z lastnikom sosednje parcele);
 - grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo;
 - ograja, pri čemer je lahko ograja visoka največ 1,8 m, transparentna, zazelenjena – ne kamnita ali betonska, podzidava do višine 0,5 m,
 - priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
 - pomožni komunalni objekt.

9. člen (pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Povsod tam, kjer ni načrtovanih stavb ali drugih objektov oziroma utrjenih cestišč, peš poti ali ploščadi, se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice s tlakovanimi potmi.

- (2) Obodno je napram proizvodni coni predvidena polna masivna protihrupna ograja z notranjo zazelenitvijo napram naselju – vichijeva trta/plezalke.

IV. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

10. člen (skupne določbe)

- (1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalna infrastruktura ter infrastruktura omrežja elektronskih komunikacij se izdelata projektna dokumentacija. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi skladno s pogoji upravljavcev posameznih vodov.
- (3) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti »Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.
- (4) Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v grafični prilogi »Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo _list 05«.
- (5) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih komunalnih in energetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini le-teh ter naročiti njihovo zakoličbo pri posameznih upravljavcih vodov.

11. člen (prometna infrastruktura)

- (1) Glavni dostop in dovoz v območje OPPN je urejen z navezavo na obstoječo javno pot JP 892801. Znotraj območja so iz osrednje dostopne ceste urejeni hišni priključki, kar je razvidno iz grafične priloge št.5 – Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (2) V območju priključka dostopne poti na JP 892801 se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na javni poti. Ustrezno preglednost je treba zagotoviti tudi v območju priključevanja posameznih objektov na dostopno pot.
- (3) Prečni profili predvidenih cest in tehnični elementi priključkov se določijo glede na pomen posamezne ceste v območju OPPN, predvideno zazidavo ter ob upoštevanju predpisov s področja projektiranja cest in cestnih priključkov na javne ceste. Pri načrtovanju cestnih priključkov in notranjih prometnih površin se kot merodajno vozilo upošteva triosno vozilo za odvoz komunalnih odpadkov. Izbrani tehnični elementi cest, priključkov in zavijalnih lokov morajo zagotavljati prevoznost merodajnega vozila ter dostop intervencijskih vozil do površin za gasilce ob stavbah. Prevoznost se preveri in dokaže v projektni dokumentaciji.
- (4) Predviden prečni profil, predviden je dvosmerni promet:
 - vozišče 5,50 m
 - pešpot (pločnik) 1,20 m
- (5) Parkirne površine za potrebe stanovalcev se zagotovijo na lastnih parcelah, in sicer 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto. Parkirna mesta za obiskovalce, skupaj 3 parkirna mesta, se uredijo na severozahodnem delu območja.
- (6) Kolesarski promet se po cestnem omrežju vodi po vozišču. Umirjanje prometa se zagotavlja s prometnim režimom in talnimi označbami.
- (7) Pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo v varovanem pasu in območju državne ceste mora pripravljavec OPPN oziroma posamezni investitor projektno dokumentacijo dostaviti v pregled in

potrditev Direkciji Republike Slovenije za infrastrukturo, Območje Maribor, ter zanjo pridobiti projektne pogoje in mnenje oziroma soglasje za izvedbo del, zlasti za ureditev cestnega priključka lokalne ceste na državno cesto ter za izvedbo komunalnih vodov v varovanem pasu državne ceste.

12. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Na celotnem območju občine Šentilj je potrebno zagotoviti izvajanje javne službe vodooskrbe.
- (2) Predvidena zazidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po obstoječi občinski cesti. Potrebno je predvideti dograditev oz. obnovo (zamenjavo) vodovodnega cevovoda na območjih, kjer je predvidena gradnja nove prometne ali druge infrastrukture.
- (3) Obvezno je upoštevanje določil Odredbe o oskrbi s pitno vodo Ur.l. št. 88/2012 Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema MUV št. 20/2019. Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v občini Šentilj MUV 07/15, Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v občini Šentilj MUV 23/10, Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju občine Šentilj Ur.l. RS 17/2009 ter kataster vodovodnih naprav in objektov
- (4) Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, da se zagotovi tudi požarno varnost. Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.
- (5) Upoštevati je potrebno:
Izvedba vodovodnega cevovoda PEHD DN 100 RC, v dovozni poti/odcep PEHD DN 110 je že izveden, vgradnja požarnih hidrantov

13. člen

(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod, na javno kanalizacijo se predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od posameznih objektov. Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.
- (2) Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječo komunalno kanalizacijo. Priključek se izvede v obstoječ revizijski jašek.
- (3) Potrebna je izdelava načrtov kanalskih priključkov do posameznih objektov. Izdelati je hidravlično presojo možnosti priklopa na dani sistem.
- (4) Vse objekte je treba zaščititi pred vdorom odpadne vode iz sistema GJI-kanalizacija.
- (5) 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. Zemeljski polprostor na območju predvidene gradnje je slabo prepusten (ocenjeni $k = 10^{-6}$ m/s do $k = 10^{-8}$ m/s).
- (6) Padavinske vode s streh objektov in utrjenih površin se odvajajo ločeno za posamezni objekt oziroma funkcionalno enoto. Pred iztokom v obstoječi oziroma predvideni sistem meteorne kanalizacije se padavinske vode vodijo v ustrezno dimenzionirane zadrževalnike padavinskih vod z reguliranim odtokom. Padavinske vode z internih prometnih in parkirnih površin se pred iztokom v meteorno kanalizacijo očistijo preko ustrezno dimenzioniranih lovilnikov olj, skladno z veljavnimi predpisi in tehničnimi pogoji upravljavca javne gospodarske infrastrukture. Nova meteorna kanalizacija se priključi na obstoječo meteorno kanalizacijo, ki bo povezana na glavni meteorni kanal v območju predvidene kolesarke. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih vod iz javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno meteorno kanalizacijo.
- (7) Pred izvedbo posameznih objektov je potrebno izvesti sistem javne kanalizacije za odvajanje komunalnih odpadnih vod in ločeno za odvajanje padavinskih vod iz strešin in povoznih površin, ki bo znotraj celotnega obravnavanega območja zagotovil ustrezno odvajanje odpadnih vod. Izvesti se mora omrežje kot je predvideno končno stanje javne kanalizacije po izvedbi vseh objektov, ne glede na to v kakšnem vrstnem redu se bodo gradili objekti.

14. člen
(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Za napajanje območja z električno energijo je treba zgraditi novo TP ustreznega tipa in moči ter jo vključiti v SN omrežje
Zgraditi je treba nove nizkonapetostne kabselske razvode iz predvidene obstoječe transformatorske postaje do predvidenih objektov, traso podrobneje določi v sodelovanju z OE Elektra Maribor OE Maribor z okolico
- (2) Obstoječa 20 kV zračna daljnovoda se prestavi in nadomesti z zemeljskim po navodilu upravljalca omrežja
- (3) Potrebno je skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov.
- (4) Predhodno je potrebna izdelava projektne rešitve napajanja objektov v območju OPPN in pridobitev ustrezne upravne in projektne dokumentacije.
- (5) Za osvetlitev območja se v okviru izgradnje ulic v območju OPPN zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljalca bodoče javne komunalne infrastrukture. Elementi in objekti javne razsvetljave se morajo izvesti v skladu z veljavno Uredbo , ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

15. člen
(elektronsko komunikacijsko omrežje)

- (1) Predvidena zazidava se priključi na obstoječe omrežje preko nove TP 20/0,4 kV. Pri izgradnji se predvidi položitev ustrezne cevne kanalizacije in priključkov do posameznih objektov.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati malo območne brezžične dostopne točke v lokalnem (tokovodnem) komunikacijskem omrežju.
- (3) Potrebno je upoštevati zahteve, ki jih veljavni zakon o elektronskih komunikacijah nalaga investitorjem v javna komunikacijska in druga elektronsko komunikacijska omrežja ter pripadajočo infrastrukturo.

16. člen
(ogrevanje)

- (1) Objekti bodo zasnovani kot sodobne energijsko varčne hiše, zato je predvideno centralno ogrevanje s sodobnim načinom ogrevanja.
- (2) Za ogrevanje in hlajenje objektov se naj v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali električna in plin oz. lesna biomasa.
- (3) Ogrevanje objektov je dovoljeno z geotermalno energijo ali drugimi alternativnimi viri.
- (4) Površine streh objektov se naj v čim večji meri orientira tako, da bodo primerne za namestitve panelov za sončne elektrarne ali korektorje za ogrevanje tople vode.

V. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

17. člen
(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu št. 8 - Načrt parcelacije.
- (2) Nove parcelne meje in lokacija objektov so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz načrta parcelacije.
- (3) Tolerance pri parcelaciji so možne $\pm 1,0$ m, glede na natančnost zemljiškega katastra ob ohranitvi širine in funkcionalnosti cest.

VI. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča ali investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

VII. VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen (varstvo narave)

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

20. člen (zrak)

- (1) Varovanje pred onesnaženjem zraka se izvaja tako, da je stavbe treba ogrevati na okoljsko neoporečne energente in spodbujati razvoj trajnostnih oblik mobilnosti.
- (2) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Med gradnjo je potrebno:
- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
 - preprečevanje raznosa materiala z gradbišč,
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
 - prekrivanje deponij in transportnih sredstev v času prevozov sipkega materiala,
 - protiprašna zaščita vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (3) Priporoča se izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

21. člen (tla)

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala od izkopa gradbenih jam je potrebno ravnati skladno z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- 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 se 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, se 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 brezhbitni gradbene stroji in ostala mehanizacija;
- z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati skladno z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Investitor mora zagotoviti prevzem zemeljskega

materiala odpadkov od pooblaščenega zbiralca gradbenih odpadkov ali oddajo neposredno v predelavo odpadkov, ki jo opravlja pooblaščen podjetje. V dogovoru z javno službo, ki je zadolžena za zajem in odvoz odpadkov na območju občine se sklene dogovor za odvoz zemeljskega materiala in oblikovanje začasnih deponij tega materiala ter primerno urediti površine.

22. člen (ravnanje z odpadki)

- (1) Zagotovi se deponiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim predpisom, ki ureja lokalne gospodarske javne službe. Za zbiranje odpadkov je predvidena obstoječa zbiralnica ločenih frakcij v neposredni bližini pred objektom ob cestišču.
- (2) Med gradnjo se gradbeni odpadki sproti odvažajo na deponijo gradbenih odpadkov.

23. člen (varstvo voda)

- (1) Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja varovanja podtalnice.
- (2) Odpadne vode, ki bodo nastale v času uporabe objektov so:
 - padavinske vode s streh stavb in utrjenih površin in
 - komunalne odpadne vode.
- (3) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:
 - komunalne odpadne vode iz stavbe se vodijo v javno komunalno kanalizacijo;
 - 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. Zemeljski polprostor na območju predvidene gradnje je slabo prepusten (ocenjeni $k = 10\text{--}6\text{ m/s}$ do $k = 10\text{--}8\text{ m/s}$). Padavinske vode se lahko speljejo v zadrževalnik in od tu kanalizirajo v ustrezni odvodni sistem. Lahko se pri vsakem objektu izvede ustrezno dimenzionirano ponikovalno polje, ki ne sme ogroziti stabilnosti terena in objektov v bližini;
 - odvodnjavanje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko lovilca olj v zadrževalnik, ki je vezan na meteorno kanalizacijo;
 - pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
 - v primeru gradnje kleti mora biti dno izkopa izvedeno min. 2m nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije, pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo;
 - odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
 - vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
 - na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
 - gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja, redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
 - prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
 - 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 zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;

- v primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine) ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote, dovoljenje za raziskavo podzemnih voda kakor tudi dovoljenje za neposredno rabo vode (vodno dovoljenje) izda Direkcija RS za vode, projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti usklajena s pogoji pridobljenega vodnega dovoljenja;
 - v primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor - geo sonda) se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde), dovoljenje za raziskavo podzemnih voda izda Direkcija RS za vode na podlagi posebne vloge;
 - pred gradnjo objektov na območju OPPN mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti
- (4) Investitor mora po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

24. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) V skladu z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju in veljavnim OPN Šentilj je ureditveno območje razvrščeno v II. stopnjo varstva pred hrupom.
- (2) Na območju ni dovoljeno umeščati hrupnih dejavnosti.
- (3) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave ne smejo presegati mejnih vrednosti kazalcev hrupa za vsa obdobja dneva, ne le za nočni čas.
- (4) Ob dostopni cesti je napram nepozidanemu zemljišču na severni strani potrebno izgraditi zeleno protihrupno ograjo.
- (5) Za zagotavljanje varstva pred hrupom med gradnjo je potrebno predvideti ukrepe, da predpisane mejne vrednosti ne bodo presežene. Pri tem imajo ukrepi za preprečevanje emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori.
- (6) Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na dnevni svetli čas.
- (7) Upravljavca državnih cest in upravljavec javne železniške infrastrukture ne bosta zagotavljala dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja državne ceste in železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine, niti ne za nova poselitvena območja oz. za območja spremenjene rabe prostora. Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oz. območij spremenjene rabe prostora ter novih objektov pred negativnimi vplivi državne ceste in 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.

25. člen (svetlobno onesnaženje)

- (1) Javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov na območju OPPN je potrebno prilagoditi zahtevam veljavne Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja in zagotoviti, da mejne vrednosti svetlobnega sevanja na oknih varovanih prostorov ne bodo presežene.
- (2) Gradbišče v nočnem času ne sme biti osvetljeno, saj je obratovanje pri hrupu omejeno na dnevni čas.

VIII. UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

26. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) V območju načrtovanega OPPN ni naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena.
- (2) Obravnavano območje leži po karti Potresne nevarnosti Slovenije s povratno dobo 475 let v širše področje SV Slovenije, kjer se pri projektiranju upošteva računska vrednost potresnega pospeška temeljnih tal $a_{gr} = 0,100 \times g$, in temu primerno predvidi način potresno varne gradnje. Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.
- (3) Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju nizko, zato izdelava elaborata ni potrebna.
- (4) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju nadzora nad:
 - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.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.
- (5) Območje ni poplavno. Zaradi možnosti razlitja nevarnih snovi se morajo na parkiriščih in manipulativnih utrjenih površinah izvesti ustrezno dimenzionirani lovilci olj s koalescenčnimi filtri, ki so priključeni na javno kanalizacijo.
- (6) Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

27. člen

(geotehnični pogoji gradnje)

- (1) Glede na negativne pokazatelje stabilnostne presoje pri omočenem stanju pobočja je potrebno zazidalno območje ustrezno odvodnjavati. Izvesti je površinsko odvodnjo in globalno dreniranje nagnjenega terena ter objektov. Iztoki naj se ustrezno kanalizirajo v meteorno kanalizacijo.
- (2) Odvodnjavanje se mora izvesti tako, da ne bo prišlo do poškodb temeljnih tal; potrebna bo uskladitev s komunalno infrastrukturo.
- (3) Objekte je OBVEZNO temeljiti v enotna, homogena in stabilna temeljna tla. Iz temeljnih tal je obvezno odstraniti umetni nasip, morebitne organske in razmočene zemljine ter jih nadomestiti s podbetonom. Če je suho lahko tudi z uvaljanim lomljencem.
- (4) Temelji objektov naj se armirajo in v CELOTNEM TLORISU izvedejo v homogenih in stabilnih zemljinah. Min. vkop temelja v takšna tla na spodnji stani objekta naj znaša 0,30 m.
- (5) Pri vkopanih zidovih objektov je obvezno upoštevati vpliv aktivnih zemeljskih pritiskov.
- (6) Brežine začasnih izkopov za gradbeno jamo, ki so nižje od 1,5 m naj se v zemljinah izvedejo v naklonu $n = 1:1$. Zemeljska dela se morajo izvesti kontinuirano, v najkrajšem možnem času in v sušnem obdobju.
- (7) Vkopne brežine gradbene jame, višje od 1,5 m je potrebno ustrezno varovati pred zarušavanjem (ustrezen projekt).
- (8) Po izkopu gradbene jame je potrebno takoj pristopiti k izvedbi temeljev, izravnalne blazine ter obodne drenaže. Drenažna cev naj se min. 0,50 m nad temenom zasipa s filterskim materialom - prani gramoz premera 8-16 mm. Drenaža naj se pod ustreznim naklonom spelje v meteorno kanalizacijo.
- (9) V predmetnem polprostoru je potrebno posebej stabilnostno dokazati možnost gradnje objektov v

zazidalnih nizih (vrstne hiše).

28. člen (varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnim Zakonom o varstvu pred požarom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.
Pri snovanju je potrebno upoštevati Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (PISRS) in Smernice združenja za požarno varnost (SZPV)
- (2) Območje se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravil v naravnem okolju.
- (3) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
 - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (4) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o graditvi in projektni dokumentaciji
- (5) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. V hidrantnem omrežju se zagotovi zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.
- (6) Ukrepi za preprečevanja širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG-1-001.2019 – Požarna varnost v stavbah. Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4,00 m med stavbami. V primeru manjšega odmika, se dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) opredeljujejo v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (7) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na cesto in površin za dostavo vozil – parkiranje pred stanovanjskimi stavbami. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom in gasilskemu vozilu tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Vse dostopne ceste ustrezajo standardu SIST DIN 14090 – julij 1999.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29. člen (etapnost)

Območje OPPN je možno graditi etapno v več zaporednih fazah. Najprej se zgradi prometna, komunalna in energetska infrastruktura.

Zatem se lahko fazno in zaporedno gradijo posamezni objekti ali vsi objekti hkrati. Vsak dvojček stanovanjski objekt mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

X. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV

30. člen (tolerance glede oblikovanja objektov)

- (1) Pri dopustni gradbeni površini in gradbeni meji je možno lokalno odstopanje izven dopustne gradbene linije ali gradbene meje za 1,00 m zaradi izzidkov in za 2,00 m zaradi balkona. Pri tem ne sme biti poseženo v svetli profil ceste. Objekti so lahko tudi manjših tlorskih dimenzij. 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

(tolerance glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

- (1) Odstopanja od tehničnih rešitev infrastrukturnih ureditev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve. Le-te 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) 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

(obveznosti investorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN morajo investorji pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

33. člen

(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo, delo pa organizirano tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal.
- (3) Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.
- (4) V času gradnje imajo investorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,

- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
 - na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
 - po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (5) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. KONČNE DOLOČBE

34. člen (vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled v občini Šentilj in na spletni strani občine Šentilj.

35. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

36. člen (veljavnost odloka)

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

Številka:
Datum:

Župan Občine Šentilj
mag. Štefan Žvab

OBRAZLOŽITEV:

Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo OPPN

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje območju stanovanjske gradnje Štrihovec se plansko ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine občine Šentilj (Medobčinski uradni vestnik št. 21/17, ur.l.RS št.16/18-Uredba o DPN, Medobčinski uradni vestnik št.19/19-teh.popr., 19/19-obv.razl., 17/24 in 2/25-sklep o teh. posodob.).

Nahaja se v enoti urejanja prostora EUP Š-35.

Območje obravnave je nepozidano in prazno. Trenutno se uporablja za kmetijsko dejavnost.

Območje načrtovane gradnje dela stanovanjskega naselja individualnih dvojčkov stanovanjskih hiš leži v naselju Štrihovec in ima oznako EUP Š-35 s podrobnejšo namensko rabo prostora – SS (osrednja območje stanovanjskih in spremljajočih dejavnosti), kjer gre pretežno za prepletanje bivanja in spremljajočih dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja.

V začetku leta 2023 je župan občine Šentilj sprejel Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP Š-35(stanovanjsko naselje Štrihovec), ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 3/23 dne 28.2.2023.

Pravne podlage za izdelavo OPPN so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US 75/25 in 14/26),
- 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 pravni predpisi.

Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta

Za gradnjo v načrtovanem območju je s podrobnejšimi merili in pogoji skladno s 118. členom OPN za območje EUP Š-35 potrebna predhodna izdelava izvedbenega prostorskega akta – občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN). Izdelan je delni OPPN za EUP Š-35 ob predhodni izdelavi strokovnih podlag za celotno območje EUP Š-35 vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo. Namen prostorskega akta je določitev urbanistične rešitve predvidene prostorske ureditve, določitev lokacijskih in tehničnih pogojev, usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določitev drugih pogojev, zahtev in ukrepov za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

Sprejeti odlok o OPPN predstavlja pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve po veljavnem gradbenem zakonu (Uradni list RS št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP, 133/23, 85/54-ZAID-A, 47/25-odl.Ust.sod. in 78/25). Na podlagi OPPN bo omogočena izvedba izgradnje stanovanjskega naselja individualnih dvojčkov stanovanjskih hiš

Postopek sprejema akta

Na pobudo zasebnega investitorja je občina Šentilj pristopila k pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP Š-35 (stanovanjsko naselje Štrihovec). V januarju 2022 so bila na spletni strani občine v januarju 2023 javnosti predstavljena izhodišča za pripravo OPPN. Na javni

obravnavi izhodišč je bila izpostavljena bližina proizvodne cone proti stanovanjskemu naselju in predlagana protihrupna zaščita.

Območje se prostorsko ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Šentilj Občinski prostorski načrt Občine Šentilj (MUV, št. 21/17; MUV, št. 19/19; MUV, št. 12/24 SDOPN; MUV, št. 2/25-tehnična posodobitev).) – v nadaljevanju odlok o OPN.

Območje načrtovane gradnje dela stanovanjskega naselja individualnih dvojček stanovanjskih hiš leži v naselju Štrihovec in ima oznako EUP Š-35 s podrobnejšo namensko rabo prostora – SS (osrednja območje stanovanjskih in spremljajočih dejavnosti), kjer gre pretežno za prepletanje bivanja in spremljajočih dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja.

V začetku leta 2023 je župan občine Šentilj sprejel Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP Š-35 – stanovanjsko naselje Štrihovec (Medobčinski uradni vestnik št. 3/23).

V skladu z navedenim sklepom je bilo pripravljeno gradivo za sodelovanje javnosti pri pripravi osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP Š-35 – stanovanjsko naselje Štrihovec (izdelovalec Abiro d.o.o., števil. naloge 02.90.2022, april 2025).

Župan občine Šentilj je v začetku avgusta 2025 z javnim naznanilom objavil javno razgrnitev in javno obravnavo dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja enote urejanja prostora Š-35 (stanovanjsko naselje Štrihovec) v naseju Šentilj v Slovenskih goricah. Javna razgrnitev je trajala od 4.8.2025 do 3.9.2025, gradivo je bilo dostopno na spletni strani občine Šentilj ter v času uradnih ur tudi na sedežu občine. Javna obravnava je bila 12. avgusta 2025 na sedežu občine.

Z gradivom, ki je vsebovalo dopolnjen osnutek odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta, ustrezni grafični del, celotno spremljajoče gradivo potrebno oz. možno v fazi osnutka (izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta, prikaz stanja prostora, mnenja nosilcev urejanja prostora, elaborat ekonomike, obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta) se je seznanila javnost. S seznanitvijo se je javnosti tudi omogočilo dajanje predlogov in usmeritev, ki naj jih pripravljavec upošteva v nadaljnjih fazah priprave prostorskega akta. Javne obravnave se ni udeležil nihče od zainteresirane javnosti, pa tudi v času javne razgrnitve ni bilo podane nobene pripombe ali predloga na razgrnjen prostorski akt. Osnutek OPPN je tako iz faze dopolnjenega osnutka prešel v fazo predloga.

Zasnova projektnih rešitev prometnih površin

Glavni dostop in dovoz v območje OPPN je urejen z navezavo na obstoječo javno pot JP 892801. Znotraj območja so iz osrednje dostopne ceste urejeni hišni priključki, kar je razvidno iz grafične priloge št.5 – Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

V območju priključka dostopne poti na JP 892801 se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na javni poti. Ustrezno preglednost je treba zagotoviti tudi v območju priključevanja posameznih objektov na dostopno pot.

Notranja cesta mora zagotavljati prevoznost merodajnih dostavnih vozil. Parkiranje se uredi na lastnih parcelah in ob cesti. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene in dimenzionirane ter urejene brez ovir.

Parkiranje za načrtovane objekte je predvideno pokrito in pred objekti na lastnih parcelah. Skupna parkirišča za obiskovalce se uredijo na parkirišču na jugozahodni strani območja.

Vodovodno omrežje

Obstoječe vodovodno omrežje poteka po dovoznih obodnih cestah in poteh. Za zagotavljanje požarne zaščite se vgradi ustrezno število požarnih hidrantov. Priključek za potrebe novega objekta je možno izvesti iz obstoječega vodovodnega cevovoda PE 125.

Pri načrtovanju novega vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati določila:

- Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS št. 88/12, 44/22-ZVO-2, 70/27 in 21/25 ZOPVOOV
- Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (Ur.l. RS št. 101/2004) in
- veljavnega Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema in

kataster vodovodnih naprav in objektov.

Odvajanje onesnaženih voda

Padavinske vode s streh objektov in utrjenih površin se odvajajo ločeno za posamezni objekt oziroma funkcionalno enoto. Pred iztokom v obstoječi oziroma predvideni sistem meteorne kanalizacije se padavinske vode vodijo v ustrezno dimenzionirane zadrževalnike padavinskih vod z reguliranim odtokom. Padavinske vode z internih prometnih in parkirnih površin se pred iztokom v meteorno kanalizacijo očistijo preko ustrezno dimenzioniranih lovilnikov olj, skladno z veljavnimi predpisi in tehničnimi pogoji upravljavca javne gospodarske infrastrukture. Nova meteorna kanalizacija se priključi na obstoječo meteorno kanalizacijo, ki bo povezana na glavni meteorni kanal v območju predvidene kolesarke.

Komunalne odpadne vode

Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječo javno kanalizacijo. Potrebna je izdelava načrtov kanalskih priključkov. Vse objekte je treba zaščititi pred vdorom odpadne vode iz sistema kanalizacije.

Padavinske odpadne vode

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.

Zemeljski polprostor na območju predvidene gradnje je slabo prepusten (ocenjeni $k = 10^{-6}$ m/s do $k = 10^{-8}$ m/s).

Padavinske vode se speljeno za vsak objekt posebej preko ponikovalnice_zadrževalnika pri vsakem objektu posebej v meteorno kanalizacijo_s priklop na obstoječi sistem

Elektroenergetska infrastruktura

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi nov nizkonapetostni kabelski izvod iz obstoječe transformatorske postaje do predvidenih novih razdelilnih mest v skladu s strokovno podlago Elektra Maribor d.d._projekt 43/25-MO_Elektra Maribor v kompletu z izgradnjo nove TP

Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe omrežje. Pri izgradnji se predvidi položitev ustrezne cevne kanalizacije in priključkov do posameznih objektov_fazna izvedba

Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati malo območne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

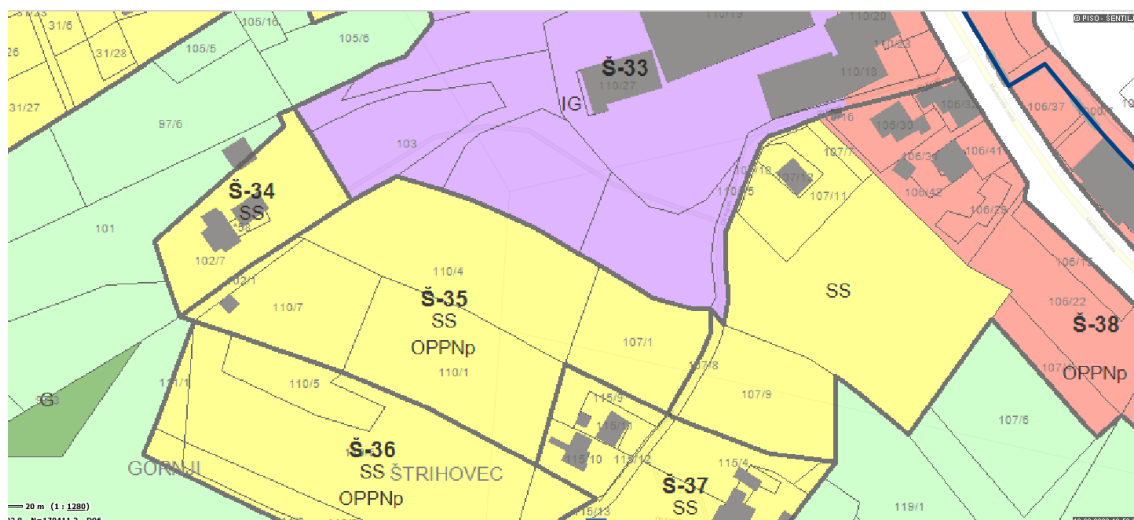
PRIKAZ STANJA PROSTORA

Območje obravnave je v naravi travnik, ki se nahaja ob lokalni cesti, ki vodi do glavne mednarodne ceste E57 Šentilj – Maribor. Območje se nahaja v južnem delu stanovanjskega naselja Šentilj v širšem urbaniziranem območju. Zelenje na širšem območju je avtohtono, naravno rastje, zelenice in visokorasla drevesa v živicah.



Slika 1 – pregledna situacija širšega območja z označenim območjem obdelave

Območje načrtovanja je z OPPN Občine Šentilj zajeto v enoto urejanja prostora (EUP) z oznako Š35. OPPN obsega parceli št. 107/1 in 110/4, obe k.o. Štrihovec. Skupna velikost območja je 7004 m².



Slika 2 – izsek iz OPN – območje urejanja s prostorskimi akti (vir – PISO)

Namenska raba prostora

Območje OPPN je, skladno z določili občinskega prostorskega načrta namenjeno za območje stanovanjskih in spremljajočih dejavnosti. Funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih objektov in površin so prikazane v grafičnem delu podrobnega prostorskega načrta – v ureditveno količbeni situaciji, urbanističnih pogojih in karakterističnih prerezihi.



Slika 3 – izsek iz OPN – podrobna namenska raba

Dejanska raba prostora

Dejanska trenutna raba obravnavanega območja je kmetijska – travnik. Večinoma nekontrolirano zarasla travnata površina, v okolici obstoječi stanovanjski objekti različnih tipologij.



Slika 4 – pogled iz zraka (DOF leto 2022)



Slika 5 – pogled na območje

MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI PLANA NA VAROVANA OBMOČJA

V postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območje EUP Š35 (stanovanjsko območje Štrihovec) sodelujejo naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska 48, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Hajdrihova 22c, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda);
5. Zavod RS za varstvo narave, Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana (za področje varstva narave);
6. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana (za področje cestne infrastrukture);
7. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest – območje Maribor, Gregorčičeva 19, 2000 Maribor
8. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom);
9. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova 5, 1000 Ljubljana (za področje zdravstvenega varstva);
10. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine);
11. Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo);
12. Komunala Šentilj d.o.o. javno podjetje, Maistrova 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah (za področje odvajanja in čiščenja odpadnih voda);
13. Mariborski vodovod d.d., Jadranska 24, 2000 Maribor
14. Saubermacher Slovenija d.o.o., Ulica Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota (za področje gospodarjenja z odpadki)
15. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje telekomunikacij in umeščanja fiksne telefonije);
16. Telemach d.o.o. Brnčičeva 49a, 1231 Ljubljana (za področje kablanske TV);
17. Občina Šentilj, Maistrova 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah

SMERNICE (prvo mnenje) IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN POROČILO O NJIHOVEM UPOŠTEVANJU

V tabeli so navedeni vsi nosilci urejanja prostora, ki so podali smernice (prva mnenja).

zap. št.	Nosilci urejanja prostora	Smernice (prvo mnenje, št., datum, opombe)	Drugo mnenje (št., datum, opombe)
1	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska 48, 1000 Ljubljana	35034-171/2023-2550-2-10947-07 20.11.2023	Po dopisu MNVP v letu 2025 vsem občinam v RS smernice in mnenja s področja urejanja prostora za občine, ki imajo sprejet OPPN ni potrebno pridobiti.
2	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	3504-161/2022/4 27.10.2023	3504-21/2024/2 22.03.2024
3	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Hajdrihova 22c, 1000 Ljubljana	35020-95/2023-3 8.11.2023	35629-182/2023-2560-4 05.12.2023
4	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda);	35020-95/2023-3 8.11.2023	35024-156/2025-6 16.9.2025
5	Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor 2000 Maribor (za področje varstva narave);	3563-0338/2022-2 03.02.2023	3563-0538/2023-2 04.12.2023
6	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana (za področje cestne infrastrukture);	350-384/2023/9-02422045 14.12.2023	350-5072026-2711-4 25.03.2026
7	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest – območje Maribor, Gregorčičeva 19, 2000 Maribor;	350-384/2023/9-02422045 14.12.2023	
8	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom);	350-295/2022-4-DGZR 30.10.2023	350-295/2022-4-DGZR 30.12.2023
9	Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova 5, 1000 Ljubljana (za področja zdravstvenega varstva);	354-109/2022-8 08.04.2024	354-109/2022-8 8.4.2024 Mnenje 350-50/2026-2711-4 25.03.2026

10	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine);	35012-243/2022-3340/5 27.11.2023	35012-243/2022-3340/5 27.11.2023
11	Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo);	3901-57/2023-2 22.11.2023	3901-14/2024-4 28.03.2025 <u>Smernice mnenje</u> 10.4.2025 <u>Mnenje 4556(3902-21/2026_2)</u> 16.04.2026
12	Komunala Šentilj d.o.o. javno podjetje, Maistrova 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah (za področje odvajanja in čiščenja odpadnih voda);	MN-KOS-55_23023 27.10.2023	Mnenje DM-KOS-1-2025 17.03.2026
13	Mariborski vodovod d.d., Jadranska 24, 2000 Maribor	IV/441 25.10.2023	Mnenje 202604048 17.03.2026
14	Saubermacher Slovenija d.o.o., Ulica Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota (za področje gospodarjenja z odpadki)	OPPN-51/2024-BB 04.04.2024	Mnenje upoštevano v OPPN
15	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje telekomunikacij in umeščanja fiksne telefonije);	125683-MB/5846-IV 22.11.2023	145099-MB/11113-IV 18.06.2025
16	Telemach d.o.o. Brnčičeva 49a, 1231 Ljubljana (za področje kablanske TV in telekomunikacij);	TM-RS-2022-261 22.12.2022	UNITEDFIBER 11.12.2024
17	Občina Šentilj, Maistrova 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah	3503-1/2022-410/30 22.11.2023	<u>Zakonodaja upoštevana v</u> OPPN.

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

- Geotehnično mnenje št. 19-II/24 z datumom februar 2024 družbe Georing d.o.o. Maribor
- Strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP Š-35 SS – stanovanjsko naselje Štrihovec (izdelal Abiro d.o.o.– november 2022);
- Elaborat ekonomike - občinski podrobni prostorski načrt za del območja EUP Š-35 SS (stanovanjsko naselje Štrihovec), ki ga je izdelal Abiro d.o.o., april 2025, št. naloge 02.90.2022;
- Geodetski načrt št. EUROGEO-2021-33, ki ga je izdelal EUROGEO, Iztok Kalderon s.p.

Celotno gradivo je dostopno na povezavi: <https://www.sentilj.si/objava/713278>