

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠENTILJ**



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

PREDLOG

**ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL ENOTE
UREJANJA PROSTORA SM-2 (območje II) V SELNICI OB MURI V OBČINI ŠENTILJ (ID 5546)**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Šentilj

GRADIVO PRIPRAVILA: Občinska uprava Občine Šentilj, OS Arhitektura, Katarina Šauperl s.p.

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 EUP SM-2(območje II) v Selnici ob Muri v občini Šentilj (ID 5546), kot je predložen.

Občina Šentilj
mag. Štefan Žvab, župan

USKLAJEN PREDLOG OPPN

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 17. člena Statuta Občine Šentilj (MUV, št. 3/21) je Občinski svet Občine Šentilj na..... redni seji dnesprejel

ODLOK

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

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP SM-2 (območje II) (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OS ARHITEKTURA Katarina Šauperl s. p., Linhartova ulica 11a, 2000 Maribor (datum september 2025, št. proj. 14/2024), s katerim se načrtuje gradnja objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5546.

2. člen (sestavni del OPPN)

OPPN vsebuje:

I. ODLOK

1. TEKSTUALNI DEL

2. GRAFIČNI DEL

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

II. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. Sklep

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

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN je območje, ki je po GURS-u veliko 3.010 m² in obsega zemljiške parcele 291/27, 291/28, 291/34 in 291/37 v katastrski občini 565 Selnica ob Muri.
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen (namenska raba)

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

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (opis prostorske ureditve)

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

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

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v območju stanovanjskih površin, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - nujni posegi in ureditve za potrebe obrambe, za odpravljanje negativnih vplivov na okolje in zagotavljanje večje varnosti ljudi in premoženja pred naravnimi in drugimi nesrečami ter izvajanju nalog policije,
 - postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili OPPN

- gradnja podpornih zidov,
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture (komunalne, energetske, elektronsko komunikacijske, cestne,...),
- dela, s katerimi se v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost, postavijo geodetska izmeritvena znamenja za označitev točk geodetskih mrež, geodetske oznake na geodetskih izmeritvenih znamenjih in oprema za državno omrežje permanentnih postaj svetovnega satelitskega navigacijskega sistema,
- raziskovanje nahajališč mineralnih surovin, geotermičnega energetskega vira, geološke in hidrološke raziskave za oskrbo s pitno vodo oz. podzemnih vod pod pogojem, da raziskave trajno ne spreminjajo in poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se zemljišča po raziskovanju vrnejo v prvotno stanje,
- odstranitve obstoječih objektov,
- gradnja novega objekta,
- novogradnja kot dozidava in nadzidava,
- rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti objekta,
- vzdrževanje objekta.

(3) Vrste dopustnih dejavnosti:

- Bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
 - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; posredništvo;
 - dejavnosti družbene infrastrukture;
 - storitvena dejavnost;
 - poslovna dejavnost;

(4) Vrste dopustnih objektov po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22):

Stavbe:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe do 100 m²
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka – skladišča pridelkov
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev

Gradbeno inženirski objekti:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacija omrežja
- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – bazen za kopanje do prostornine 150 m³
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev

Pomožni objekti:

- nezahtevni in enostavni objekti, ki dopolnjujejo namembnost glavnega objekta oziroma, da namembnost enostavnih in nezahtevnih objektov ne ovira in ni v nasprotju s prevladujočo dovoljeno dejavnostjo ter z dodatno dovoljeno dejavnostjo.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

(urbanistično oblikovanje)

- (1) Pri postavitvi stavb v prostor je potrebno upoštevati mejo gradbene parcele.
- (2) Lega nove manj zahtevne stavbe mora biti oddaljena najmanj 4,0 m od meje sosednjih zemljišč. Kjer je označena gradbena linija, se jo mora fasada stanovanjskega dela stavbe dotikali. Toleranca od gradbene linije v notranjost zemljiške parcele je 0,5 m.
- (3) Odmiki med objekti morajo biti tolikšni, da zadoščajo požarno varnostnim normativom
- (4) Nezahtevne in enostavne stavbe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 2,0 m ter od zemljiških parcel občinske ceste najmanj 1,5 m.; odmik je lahko manjši, če s tem soglaša lastnik sosednje parcele.
- (5) V primeru, ko je garaži del funkcionalno povezan s stanovanjsko stavbo, veljajo za pritlični garažni del enaki pogoji glede odmikov od sosednjih zemljiških parcel kot za enostavne in nezahtevne stavbe.
- (6) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov:
 - Škarpe in oporni zidovi se lahko gradijo do meje sosednjega zemljišča, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča se jih lahko postavi na parcelno mejo.
 - Med sosedske ograje se lahko postavljajo do meje zemljiških parcel ali na mejo s soglasjem lastnikov sosednjega zemljišča.
 - Pomožni komunalni objekti in priključki na objekte GJI se lahko gradijo ob parcelni meji.
 - Protihrupne ograje, palisade, lovilne mreže in prosto viseče mreže morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljene najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši oziroma se jih lahko postavi na posestno mejo.
- (7) Odmik je lahko manjši od navedenih, če s tem soglaša lastnik sosednje zemljiške parcele.
- (8) Odmiki med objekti morajo biti tolikšni, da zadoščajo požarno varnostnim normativom.
- (9) Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele je 0,5. Faktor zazidanosti je razmerje med zazidano površino vseh objektov na parceli in celotno površino parcele namenjene gradnji.
- (10) Minimalni delež zelenih površin je 25%.
- (11) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

8.člen

(arhitekturno oblikovanje)

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

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

(5) Fasade:

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

(6) Merila in pogoji za postavitve pomožnih objektov:

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

9. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:

Stavbe:

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

Gradbeno inženirski objekti:

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

- (2) Pri vseh dopustnih objektih, ker ni navedeno drugače, se upoštevajo splošna merila iz Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/2022).
- (3) Posebni pogoji za posamezne nezahtevne in enostavne objekte:
- Bazeni in rezervoarji morajo biti v primeru postavitve na ulično stran objekta vizualno zakriti.
Ograje:
 - Dopustna podzidava: max 0,8 m. V soglasju s sosedom ali NUP je lahko ograja v celoti zidana.
 - Ograje so lahko zidane (kot stena) do dopustne višine na vsaki strani ob vseh vstopih in izstopih v dolžini 2 m.
 - Vstopna in izstopna 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.
 - Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov. Namestitve klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).
 - Nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje se na območjih naselij in na območjih krajinskih enot prepoznavne kulturne krajine ob gradnji ali rekonstrukciji praviloma izvede podzemno.
 - Urbana oprema mora biti umeščena v prostor tako, da ne ovira gibanja funkcionalno oviranih oseb ter ne vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

10. člen (urejanje zunanjih površin)

- (1) Zunanje utrjene površine se uredijo tlakovano ali asfaltirano.
- (2) Na razgibanem terenu se razporeditev oziroma izravnavo zemeljskih mas izvede tako, da se z nasipavanjem ne preseže najvišje kote okoliškega terena.
- (3) Pri oblikovanju zunanje ureditve na ravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati + ali – 0,5 m.
- (4) Na zemljiški parceli se na zemljiški parceli na delu parcele, ki meji na občinsko cesto zasadi vsaj eno drevo.
- (5) Vozne in manipulativne površine morajo biti tlakovane ali asfaltirane.

11. člen (parcelacija)

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

V. UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

12. člen

(gradnja in urejanje cestnega omrežja)

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

13. člen

(parkiranje)

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

14. člen

(dostava in intervencija)

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

VI. UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

15. člen

(splošno)

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

16. člen

(vodooskrba)

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

17. člen

(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

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

18. člen

(elektroenergetsko omrežje)

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

19.člen

(elektronske komunikacije)

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

21. člen

(zbiranje odpadkov)

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

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJE NARAVE

22. člen (kulturna dediščina)

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

23. člen (ohranjanje narave)

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

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

24. člen (varstvo tal)

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

25. člen (varstvo pred erozijo)

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

pri gradnji objektov, ki bodo postavljeni oz. urejeni na območju OPPN. Geološko geotehnično poročilo je priloga k temu odloku.

26. člen
(varstvo vodnih virov in podtalja)

Območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja.

27.člen
(varstvo pred požarom)

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

28. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

IX. VAROVANJE ZDRAVJA

29. člen
(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

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

30. člen
(varstvo pred hrupom)

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

31. člen
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

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

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

32. člen
(obveznosti investitorjev)

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

33. člen
(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.
- (2) Pri 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.
- (3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje OPPN. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo, se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

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

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

34. člen (faznost)

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

XII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

35. člen (skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoliških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okolijske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

36. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)

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

37. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

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

38. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

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

XII. KONČNE DOLOČBE

39. člen

(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled na Občini Šentilj.

40. člen

(veljavnost odloka)

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

Številka:

Župan

Datum:

Občine Šentilj

mag. Štefan Žvab

OBRAZLOŽITEV

1. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE OPPN

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

Zasebni investitor in občina Šentilj želita na zemljiških parcelah št. 291/27, 291/28, 291/34 in 291/37 v katastrski občini 565 Selnica ob Muri, graditi štiri stanovanjske hiše s pripadajočo cestno in komunalno infrastrukturo. Po veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu, predstavlja obravnavano območje stavbno zemljišče za stanovanjske površine v delu enote urejanja prostora SM-2 za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Zazidalna zasnova:

Na območju OPPN je predvidena gradnja štirih enostanovanjskih hiš s pripadajočimi objekti. Etažnost objekta je maksimalno K+P+M. Za dostop do obravnavanega območja služi obstoječa javna pot. Za izvedbo gradnje bodo potrebna minimalna vlaganja v gospodarsko javno infrastrukturo, saj je na obravnavanem območju ali neposredno ob njem vsa potrebna komunalna in druga infrastruktura. Zunanje površine se uredijo kot tlakovano ali asfaltirano dvorišče, vključno z urejenimi parkirnimi mesti, nadstrešnico, odzemnim mestom za smeti, teraso ipd. Zelene površine funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo zgoraj omenjene površine in prostore. Sestavljajo jih drevesa, grmovnice in tratne površine.

Prometna ureditev:

Območje OPPN je prometno dostopno po regionalni cesti II. reda R2-438 Šentilj-Trate-Gornja Radgona (odsek 1306), na katero se navezuje javna pot. Do stavbe se zagotovi minimalno 3,5 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine. Dostavna mesta se uredijo na lastnem zemljišču. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno dimenzionirane, utrjene, odvodnjavanje in urejene brez ovir. Za potrebe enostanovanjske stavbe je treba zagotoviti minimalno dve parkirni mesti na lastnem zemljišču.

Komunalna in energetska infrastruktura:

Območje se navezuje na obstoječo energetska in komunalno omrežje tega območja s posameznimi prilagoditvami.



2. STROKOVNE PODLAGE NA KATERIH TEMELIJO REŠITVE

- Geodetski načrt št. 9/2022, izdelalo podjetje GEOMED-BALON geodetske storitve d.o.o.
- Geološko geotehnično poročilo št. GG 24/8/1010, izdelalo podjetje PNV inženirig, s.p.
- Strokovne podlage za območje EUP SM-2 v naselju Selnica ob Muri, št. 22005, izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

3. POSTOPEK PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) se je začel s sklepom, ki ga je 7. 3. 2025 sprejel župan Občine Šentilj, (Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP SM-2 (območje II) v Selnici ob Muri v občini Šentilj). Postopek priprave OPPN se vodi po zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZUreP-3).

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

Pred sprejemom sklepa je občina v skladu s 128. čl. ZUreP-3 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe akta in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor, št. 3563-0052/2025-2 z dne, 4.3.2025). V mnenju je zavod presodil, da predlagane OPPN ne bodo pomembno vplivale na varovana območja in da za postopek OPPN celovite presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja ni treba izvesti.

OPPN se pripravlja v skladu z določili 119. – 124. člena ZUreP-3 po posameznih fazah. Osnutek OPPN je bil izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami. Osnutek OPPN je bil poslan nosilcem urejanja prostora, da na prostorski akt podajo svoje mnenje. Po vseh pridobljenih mnenjih, se je pripravil dopolnjen osnutek OPPN in se posredoval v javno razgrnitev in javno obravnavo.

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN za del EUP SM-2 (območje II) v Selnici ob Muri v občini Šentilj je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami. Navedeni prostorski akt je bil razgrnjen v času od 3.4.2026 do 2.5.2026 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 14:00 uri v prostorih Občine Šentilj, Maistrova ulic 2, 2212 Šentilj v Slovenskih goricah – 2. nadstropje.

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

4. PRIDOBLENE USMERITVE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

NUP		podrobnejše usmeritve	1. mnenje	2. mnenje
1	Ministrstvo za naravne vire in prostor Direktorat za prostor in graditev Dunajska cesta 48 1000 Ljubljana gp.mnvp@gov.si	Številka: 35629-81/2025-2025-2560-4 Datum: 9.5.2025		
2	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Mure Slovenska ulica 2 9000 Murska Sobota gp.drsv-ms@gov.si	Številka: 35020-36/2025-2 Datum: 4.4.2025	Številka: 35024-181/2025-2 Datum: 19.11.2025	
3	Ministrstvo za infrastrukturo Langusova ulica 4 1535 Ljubljana gp.mzi@gov.s	Številka: 350-93/2025/6-02412116 Datum: 19.5.2025	Številka: 350-258/2025/2430-8 Datum: 23.12.2025	
4	Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61 1000 Ljubljana gp.dgZR@urszr.si	Številka: 350-46/2025-3-DGZR Datum: 2.4.2025	Številka: 350-46/2025-DGZR Datum: 7.10.2025	
5	Elektro Maribor, d.d. Vetrinjska ulica 2 2000 Maribor info@elektro-maribor.si	Številka: 3898 (3901-32/2025-2) Datum: 21.7.2025	Številka: 3961 (3901-55/2025-2) Datum: 24.10.2025	
6	Komunala Šentilj, d.o.o. Maistrova ulica 2 2212 Šentilj v Slovenskih goricah info@jp-kos.si	Številka: US-KOS-1_2025 Datum: 31.3.2025	Številka: PM-KOS-2_2025 Datum: 14.10.2025	
7	Mariborski vodovod, d.d. Jadranska 24 2000 Maribor info@mb-vodovod.si	Številka: 202504969 Datum: 10.4.2025	Številka: 20251494 Datum: 7.10.2025	

8	Saubermacher Slovenija, d.o.o. Ulica Matije Gubca 2 9000 Murska Sobota info@saubermacher.si	Številka: OPPN-60/2025-BB Datum: 31.3.2025	Številka: OPPN-73/2025-BB Datum: 19.2.2026	
9	Telekom Slovenije, d.d. Dostopovna omrežja Operativa TKO vzhodna Slovenija Titova 38 2000 Maribor samo.papez@telekom.si	Številka: 143159-MB/9251-IV Datum: 23.5.2025	Številka: 149980-MB-13620-IV Datum: 24.10.2025	
10	United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o. Brnčičeva ulica 49a 1231 Ljubljana-Črnuče info@unitedfiber.si	Številka: 398/01-DM Datum: 9.4.2025	Številka: TM-TG-2026-33 Datum: 30.3.2026	
11	Občina Šentilj Maistrova ulica 2 2212 Šentilj v Slovenskih goricah (za področje občinskih cest) obcina@sentilj.si	Številka: 3503-002/2024- 410/15 Datum: 9.4.2025	Številka: 3503-0002/2024- 410/22 Datum: 30.3.2026	
12	Zavod RS za varstvo narave Območna enota Maribor Pobreška ulica 20 2000 Maribor info.mb@zrsvn.si	Številka: 3563-0052/2025-7 Datum: 15.4.2025		

Celotno gradivo je dostopno na povezavi:

<https://www.sentilj.si/objava/1069019>