

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

ZA SD OPPN ZA UREDITEV APARTMAJSKEGA NASELJA V BIOTERMAH
MALA NEDELJA – EUP BI 03

IZDELAL: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**
Gajska ulica 39, 9233 Odranci

DATUM IZDELAVE: **Marec 2026**

KAZALO VSEBINE

Tekstualni del

1. UVOD IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	2
2. NAVEDBA PRAVNE PODLAGE	2
3. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA	3
3.1 ZAHTEVE HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA	4
3.2 OPIS SKLADNOSTI Z ZAHTEVAMI NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA	5
4. STROKOVNE PODLAGE	5
5. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN.....	6
6. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC IN PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA	7
6.1 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3	8
6.2 UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE (PRS).....	9

1. UVOD IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pobudnik priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev apartmajskega naselja v Biotermah Mala Nedelja – EUP BI 03 (v nadaljevanju SD OPPN) je investitor oz. naročnik SEGRAP d.o.o., ki hoče zagotoviti večjo samooskrbnost turističnega območja Bioterme z električno energijo iz obnovljivih virov.

Ob upoštevanju določil Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki je bil uveljavljen s 1. 6. 2022, je bil skladno s 119. in 129. členom, za pričetek postopka sprejet sklep o začetku priprave SD OPPN (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/25).

V okviru izkazane investicijske namere oziroma interesa za gradnjo apartmajskega naselja in samooskrbne sončne elektrarne se izdelajo spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki obsega območje enote urejanja prostora »BI03« v Občini Ljutomer. Površina območja OPPN znaša 12.267 m² oziroma 1,23 ha.

Enota urejanja prostora je v OPN namenjena površinam za turizem, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora BT. Ureditveno območje podrobnega prostorskega načrta zajema parcele št.: 127/2, 127/4 127/5, 127/6, 127/16, 127/18, 127/20 in 127/21, vse k.o. 255 - Godemarci. Teren je nagnjen in pada od severozahoda proti jugovzhodu.

Z SD OPPN se bodo določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev in gradnjo turističnih in energetskih objektov s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti. Določijo se pogoji za urbanistične in arhitekturne ureditve, umestitev posameznih programov in površin za umestitev objektov ter za organizacijo prometnih in komunalnih infrastrukturnih ureditev. OPPN je namenjen oblikovanju celostne urbanistične in arhitekturne rešitve in je podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

2. NAVEDBA PRAVNE PODLAGE

Priprava SD OPPN temelji na izhodiščih veljavne zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, graditve objektov, usmeritvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 3/13; Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 1/15; Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 2/15; Uradni list RS, št. 47/16; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/21; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/21; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/23), Odloku o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev apartmajskega

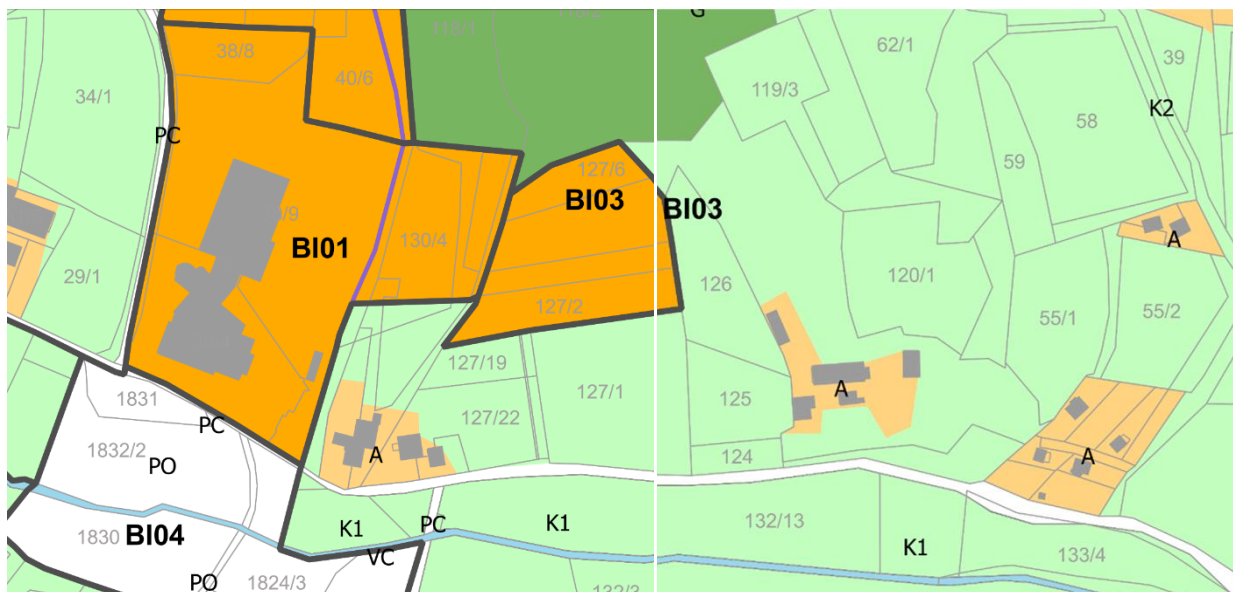
naselja v Biotermah Mala Nedelja - EUP BI 03 (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 2/2015), Sklepu o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev apartmajskega naselja v Biotermah Mala Nedelja - EUP BI 03 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/2026), strokovnih podlagah, ki so bile pripravljene za predmetne ureditve, splošnih smernicah nosilcev urejanja prostora in drugih predpisih, ki se nanašajo na predmet ureditve.

Pravna podlaga za pripravo SD OPPN je še Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), ki v 126. členu pravi: "(2) OPPN se pripravi za območja, za katera je z OPN predvidena njegova priprava, lahko pa tudi v območjih, kjer z OPN ni predviden, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN."

Priprava in sprejem SD OPPN bosta potekala po rednem postopku priprave OPPN, določenem v 129. členu in 130. členu ZUreP-3.

3. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Navedba hierarhično nadrejenega PA, ki ga je pri pripravi OPPN potrebno upoštevati: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 3/13; Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 1/15; Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 2/15; Uradni list RS, št. 47/16; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/21; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/21; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/23) – v nadaljevanju: OPN.



Slika 1: Prikaz območja OPPN in enote urejanja prostora v neposredni okolici (vir: OPN Ljutomer, Tehnična posodobitev grafičnega prikaza (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/23))

3.1 ZAHTEVE HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

3.1.1 Cilji prostorskega razvoja občine (7. člen, 4. odstavek):

(4) zagotavljanje prostorskih pogojev za širitev posebnih dejavnosti, kot so npr. Bioterme Mala Nedelja s predvidenim kompleksom poslovno-turistične ponudbe ali umestitev novih manjših posebnih dejavnosti npr. območje Gajševskega jezera in ostale odvodne površine, Jeruzalemske gorice,...

3.1.2 Energetika (17. člen, 5. odstavek):

(5) Pri drugih virih energije bo občina podpirala tiste vire energije, ki so prijaznejši okolju (biomasa – tudi bioplin, eko-derivati, sončna energija zlasti na večjih obstoječih objektih ali kot dopolnilna dejavnost na kmetijah, energija vetra, geotermalna energija).

3.1.3 Usmeritve za razvoj turističnega območja Bioterme Mala Nedelja (31. člen, 5. odstavek):

(5) Zasnova gospodarske javne infrastrukture in varstvo okolja bo usmerjena v:

- 1. izboljšanje dostopnosti iz območij pritoka obiskovalcev ter dosegljivosti območja z javnim potniškim prometom iz večjih izhodiščnih središč,*
- 2. zagotavljanje tehnološkega razvoja telekomunikacij in dostopa do telekomunikacijskih tehnologij pod enakimi pogoji na celotnem območju izvajanja dejavnosti,*
- 3. energetska preskrba ali samopreskrba območja, temelječo na uporabi električne energije iz alternativnih virov energije in uporabo termalne energije,*

...

3.1.4 Gradnja in urejanje elektroenergetskega omrežja (63. člen, 8. odstavek):

(8) Pri načrtovanju objektov za rabo obnovljivih virov energije (fotovoltaika, biomasa, vodna energija, vetrna energija, geotermalna energija) in pri načrtovanju drugih objektov, ki bi lahko imeli pomemben vpliv na kvaliteto prostora in okolja, je potrebno maksimalno poskrbeti za učinkovitost izbranega sistema ter njegovo prostorsko, okoljsko in družbeno sprejemljivost.

3.1.5 Trajnostna raba virov in energije (75. člen, 2. odstavek):

(2) Kot prioritete pri poseganju v prostor je potrebno izvajati:

- 1. ukrepe učinkovite rabe energije z energetske varčno gradnjo,*
- 2. energetske sanacije objektov in omrežij pri porabi energije v vseh sektorjih porabe energije,*
- 3. projekte skupnega ogrevanja z možnostjo soproizvodnje električne energije v naselju Ljutomer in drugih naseljih, kjer so večji uporabniki energije,*
- 4. povečanje izrabe lokalnih obnovljivih virov (biomasa, sončna energija, vodni potencial, geotermična energija, bioplin),*
- ...*

3.2 OPIS SKLADNOSTI Z ZAHTEVAMI NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

S spremembami in dopolnitvami OPPN se spremeni namenska raba dela območja iz turističnega območja v območje energetske infrastrukture. Na območju spremembe je predvidena postavitev samooskrbne sončne elektrarne, ki bo zvišala energetske preskrbo ali zagotovila samooskrbo celotnega turističnega kompleksa Bioterm, temelječo na uporabi električne energije iz alternativnih virov energije – sonca. Območje predvidene sončne elektrarne je omejeno na del območja, kjer teren pada proti jugozahodu, kar zmanjšuje vizualni vpliv iz smeri obstoječega termalnega kopališča Bioterm na vzhodu, ki je nižje ležeče. Umestitev sončne elektrarne v prostor je usklajena z lokacijo turističnega kompleksa Bioterm in sicer tako, da je umeščena izven vidnega polja turističnega kompleksa Bioterm. S predvideno sončno elektrarno se poveča izraba lokalnih obnovljivih virov, ki so prijaznejši okolju, prav tako se zagotovijo prostorski pogoji za širitev dejavnosti turističnega kompleksa Bioterm.

4. STROKOVNE PODLAGE

Pred in med pripravo SD OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve, in sicer:

- Analiza prostora
- Okoljske presoje
- Izhodišča za izdelavo rešitve (DGD sončne elektrarne, Geomehansko mnenje)
- Opis rešitve načrtovanih prostorskih ureditev.

5. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Postopek priprave se je začel s Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev apartmajskega naselja v Biotermah Mala Nedelja - EUP BI 03 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/2026), ki ga je dne 26. 1. 2026 sprejela županja Občine Ljutomer. Sklep o začetku priprave je bil objavljen 30. 1. 2026 v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 4/2026.

Dne 19. 02. 2025 je bila na Zavod Republike Slovenije za varstvo narave posredovana vloga za izdajo mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja v zvezi z izdelavo SD OPPN. Zavod Republike Slovenije za varstvo narave je dne 14. 1. 2026 izdal mnenje številka: 3563-0586/2025-2, kjer ocenjuje, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Dne 3. 2. 2026 je Ministrstvo za naravne vire in prostor (Obvestilo o dodelitvi identifikacijske številke prostorskemu aktu v zbirki prostorskih aktov, št. 35040-22/2026-2560-4) prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 7063, pod katero se bo ta akt vodil v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

Na podlagi sklepa (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/2026) se je pripravil osnutek sprememb in dopolnitev prostorskega akta, ki je bil objavljen na spletni strani Občine. Pristojne nosilce urejanja prostora se je pozvalo, da podajo smernice in mnenja za nadaljnje načrtovanje. Ostale faze postopka si sledijo, kot je opisano v spodnji tabeli:

Tabela 1: Sosledje faz postopka priprave OPPN

Faza postopka	Rok
1. Pobuda investitorja za pripravo OPPN in priprava izhodišč za pripravo SD OPPN za potrebe pridobivanja mnenja ZRSVN o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	že izvedeno
2. Priprava in objava sklepa o pripravi SD OPPN	že izvedeno
3. Priprava osnutka SD OPPN in pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP)	30 dni
4. Priprava dopolnjenega osnutka SD OPPN	30 dni
5. Javna razgrnitev in javna obravnava	30 dni

6. Priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti in potrditev s sklepom občine	8 dni
7. Priprava predloga SD OPPN	30 dni
8. Pridobitev mnenj NUP k predlogu SD OPPN	30 dni
9. Sprejem odloka o SD OPPN na občinskem svetu	15 dni

6. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC IN PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA

SD OPPN se izdelajo skladno z ZUreP-3 in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave SD OPPN v skladu z ZUreP-3, v času od njegove uveljavitve še ni bil sprejet. Do uveljavitve oziroma začetka uporabe podzakonskega akta, se za pripravo SD OPPN uporablja 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). Priprava in sprejem SD OPPN bosta potekala po rednem postopku priprave OPPN, določenem v 129. in 130. členu ZUreP-3.

Pri pripravi OPPN se smiselno upoštevajo pravila za urejanje prostora, določena v ZUreP-3 in v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) (v nadaljevanju: Uredbi o prostorskem redu Slovenije), ki se skladno s 15. in 340. in členom ZUreP-3 uporablja do uveljavitve oziroma začetka uporabe podrobnejših pravil urejanja prostora.

Na podlagi Sklepa o pripravi SD OPPN se je pripravil osnutek prostorskega akta, ki je posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo smernice in mnenja za nadaljnje načrtovanje.

Pri pripravi gradiva se upoštevajo Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (verzija 1.31) (MNVP, dostopno na <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor-in-graditev/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>).

6.1 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3

Pri pripravi OPPN se upoštevajo temeljna pravila urejanja prostora, katerih vsebina je določena v ZUreP-3.

6.1.1 SODELOVANJE IN USKLAJEVANJE PRI OBLIKOVANJU IN SPREJETJU ODLOČITEV GLEDE PROSTORSKEGA RAZVOJA (18. člen)

Sodelovanje in usklajevanje interesov z nosilci urejanja prostora je zagotovljeno s pridobivanjem pozitivnih mnenj na OPPN za posamezno fazo postopka. Javnost bo vključena v postopek v času javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka. Gradivo je v vseh fazah postopka priprave OPPN dostopno na sedežu pripravljavca in tudi na spletni strani pripravljavca.

6.1.2 VREDNOTENJE VPLIVOV (19. člen)

S SD OPPN se spreminja namenska raba prostora, načrtovana dejavnost je v skladu z OPN in vizijo razvoja Občine Ljutomer. Predvidena sončna elektrarna je namenjena delovanju turističnega kompleksa Bioterme in sicer za samooskrbo kompleksa z električno energijo. Stavbe bodo umeščene znotraj območja površin za turizem. V postopku priprave predmetnih SD OPPN je potrebno definirati obveznost izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja in obveznost izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Potrebno je pridobiti mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja s strani zavoda, pristojnega za ohranjanje narave ter mnenje o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje s strani Ministrstva za naravne vire in prostor. Na podlagi vloge z dne 19. 02. 2025 je Zavod RS za varstvo narave, dne 14. 1. 2026, izdal mnenje št. 3563-0586/2025-2, kjer so ocenili, da območje OPPN leži izven varovanih območij narave ter da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

6.1.3 RACIONALNA RABA PROSTORA (21. člen)

Načrtovana pozidava v sklopu SD OPPN predvideva gradnjo na obstoječih stavbnih zemljiščih. Posegi ne bodo imeli vpliva na razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, saj zelene površine v naselju niso opredeljene. Zagotovljena je učinkovita raba prostora, saj načrtovana pozidava ne predstavlja širitve naselja ampak izkorišča obstoječe gradbene parcele.

6.1.4 PREPOZNAVNOSTI NASELIJ IN KRAJINE (22. člen)

Predvideni posegi ne bodo imeli izrazitega vpliva na prepoznavnost naselja in krajine, saj podoba naselja ni jasno izoblikovana. Zaradi same lege območja in konfiguracije terena bo

vizualni vpliv območja OPPN na preostali del krajine minimalen. V naselju prevladujejo prostostoječe individualne stanovanjske stavbe s pripadajočimi kmetijskimi objekti, gradbena linija v neposrednem območju ter na območju OPPN ni razpoznavna. Ohranja se točkovna tipologija zazidave, ki je prisotna v naselju. Dejavnost in s tem posegi, predvideni v SD OPPN, so drugačne narave, zaradi česar ne more biti zagotovljen popolnoma enak vzorec in oblikovnost pozidave.

6.1.5 UREJANJE PROSTORA NA OBMOČJIH Z OMEJITVAMI (23. člen)

Območje OPPN spada med erozijska območja in plazljiva območja. Predvideni posegi se uskladijo z zahtevami in smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora.

6.1.6 RAZVOJ POSELITVE (25. člen) in NOTRANJI RAZVOJ NASELJA (27. člen)

Predvidena prostorska ureditev s postavitvijo novih stavb je načrtovana znotraj površin za turizem, ob obstoječem turističnem kompleksu Bioterme in ne predstavlja širitve naselja, temveč izkorišča obstoječe gradbene parcele.

6.1.7 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (34. člen)

Zgrajena komunalna infrastruktura v neposredni bližini predstavlja dobro izhodišče za navezavo nove komunalne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Večina nove infrastrukture je predvidena podzemno in tako ni vidno izpostavljena. Poteki posameznih tras gospodarske javne infrastrukture se umeščajo v skupne koridorje, kar omogoča racionalno izrabo prostora.

6.1.8 DOLOČANJE PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (38. člen)

Predvidene prostorske ureditve v OPPN temeljijo na predhodno izdelanih strokovnih podlagah, ki so del spremljajočega gradiva predmetnega SD OPPN, ter ob upoštevanju zasebnega in javnega interesa. Prostorski izvedbeni pogoji so določeni glede na namembnost posegov v prostor z ozirom na varovanje obstoječih arhitekturnih značilnosti naselja.

6.2 UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE (PRS)

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta se upoštevajo pravila za urejanje prostora, določena v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) (v nadaljnjem besedilu: PRS), ki ostajajo v uporabi v skladu s 15. in 340. členom ZUreP-3.

6.2.1 PRAVILA ZA NAČRTOVANJE GRAJENE STRUKTURE (87.-94. člen)

Na podlagi opredeljene namenske rabe prostora in obstoječe grajene strukture širšega območja obdelave so za načrtovanje grajene strukture v SD OPPN določeni pogoji za urejanje prostora, kot so tipologija zazidave, lega objektov, višinski gabariti, tlorsni gabariti in njihovo oblikovanje, stopnja izkoriščenosti gradbenih parcel, pogoji za zunanjo ureditev in pogoji za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest.

6.2.2 PRAVILA ZA NAČRTOVANJE ZELENIH POVRŠIN IN DRUGIH JAVNIH ODPRTIH PROSTOROV (95.-96. člen)

Zaradi lege, velikosti in predvidene dejavnosti območja OPPN, v sklopu SD OPPN niso načrtovane javne zelene površine ali drugi javni odprti prostori, območje je namenjeno turistični in energetske (samooskrba) dejavnosti v povezavi s turističnim kompleksom Bioterme. Ob predvidenih turističnih objektih so predvidene zasebne zelene površine.

6.2.3 PRAVILA ZA NAČRTOVANJE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE (39. člen, 50.-53. člen)

Infrastrukturne sisteme se praviloma načrtuje tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Poteki posameznih tras gospodarske javne infrastrukture se umeščajo v skupne koridorje, kar omogoča racionalno izrabo prostora. Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo. V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.