



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

Kraljeviča Marka ulica 14
2000 Maribor, Slovenija

 info@masterplan.si

 www.masterplan.si

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE
OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
IZ OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA ŠIRITEV KMETIJE BRUMEC V SPODNJI NOVI VASI,
V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA**

**UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE
Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA**

Maj, 2026



PROJEKT: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO
ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ŠIRITEV
KMETIJE BRUMEC V SPODNJI NOVI VASI, V OBČINI SLOVENSKA
BISTRICA

**ID ŠTEVILKA AKTA
V PIS:**

PRIPRAVLJALEC: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA,
Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

IZDELOVALEC: MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, Slovenija

NOSILEC NALOGE: Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž. kraj. arh.
PKA PPN ZAPS 1868



SODELAVCI: Urša TOMAŽIN, dipl. inž. arh. urb.
Urša DRVARIČ, mag. prost. načrt.
Maša ČELEBIĆ, mag. inž. arh.
Peter CAFUTA, univ. dipl. inž. geod.

ŠT. NALOGE: 036-PA-ELP/2024

IZDELANO: Maj, 2026

DIREKTOR:
Peter CAFUTA



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

[Handwritten signature]

KAZALO VSEBINE

I.	TEKSTUALNI DEL	4
1.	UVOD	4
1.1.	RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	4
1.2.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.3.	PRAVNE PODLAGE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	4
2.	OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN POBUDE INVESTITORJA	5
2.1.	LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI	5
2.2.	PREDSTAVITEV POBUDE	6
2.3.	NAMENSKA IN DEJANSKA RABA	7
2.4.	OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA	8
2.5.	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	10
3.	VELJAVNI PROSTORSKI AKT IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	11
3.1.	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	12
4.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA	13
5.	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE Z DOLOČITVIJO PODROBNEJŠIH PIP ZA IZVEDBO NAMERAVANE INVESTICIJE	14
5.1.	UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA	14
5.2.	KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ	15
6.	VIRI IN DOKUMENTACIJA	17
II.	GRAFIČNI DEL	18

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

1.1. RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina Slovenska Bistrica je v marcu 2021 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetije Brumec (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/21; v nadaljevanju: OPPN).

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN, se pripravlja z razlogom, da se omogoči izvedba prilagojene investicijske namere na območju obstoječe kmetije Brumec.

Veljavni OPPN že določa prostorske pogoje za širitev kmetije in gradnjo dveh hlevskih objektov, vendar investicijska namera zaradi spremenjenih tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih izhodišč ne more biti optimalno izvedena v okviru posameznih veljavnih PIP. Predlagano odstopanje ne spreminja osnovnega namena OPPN, območja OPPN, namenske rabe prostora ali največjih dopustnih kapacitet reje, temveč omogoča prilagoditev lege, velikosti in funkcionalne razporeditve načrtovanih objektov.

1.2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN, skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3).

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se na delih zemljišč s parc. št. 96, 97, 104/3 in 124/1, vse k. o. 752 Spodnja Nova vas dopusti individualno odstopanje od določil 6. in 8. člena OPPN glede razporeditev vsebin v Objektu 1 in Objektu 2, gradbene meje, tlorisnih gabaritov in izvedbe pomožnih objektov (pokriti izpusti in AB laguna volumna 300 m³).

1.3. PRAVNE PODLAGE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Pravne podlage za predmetni elaborat lokacijske preveritve in za samo lokacijsko preveritev so:

- 134., 136., 138., 139. in 140. člen ZUreP-3, ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetije Brumec (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/21, ID PA 1308).

ZUreP-3 opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Skladno s 136. členom ZUreP-3 lahko občina v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ali OPPN, z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Če obstajajo objektivne okoliščine, je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN ali OPPN mogoče dopustiti, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;

- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

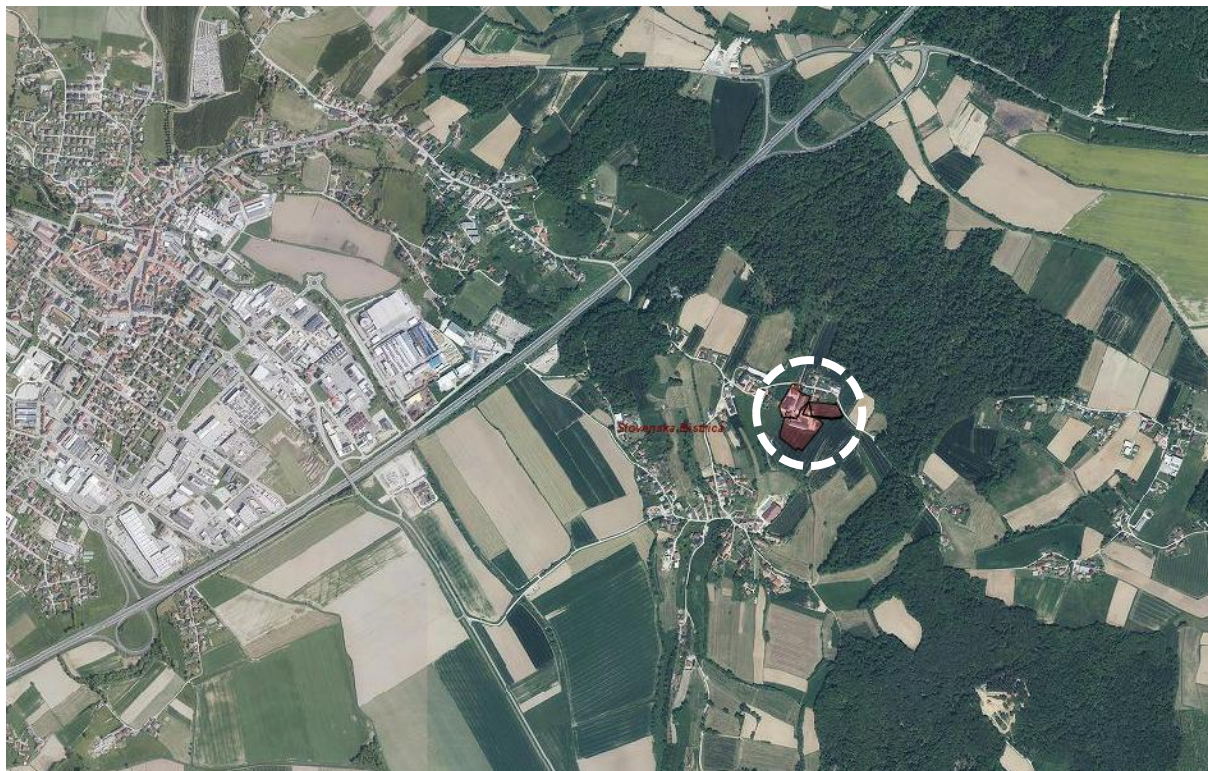
Občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov;
- gre za poseg v prostor, ki se izvede kot vzdrževalna dela v javno korist v skladu s predpisi, ki urejajo vzdrževalna dela v javno korist in ne gre za poseg z vplivi na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

2. OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN POBUDE INVESTITORJA

2.1. LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI

Območje lokacijske preveritve se nahaja v vzhodnem delu občine Slovenska Bistrica, v naselju Spodnja Nova vas, na območju obstoječe kmetije Brumec. Gre za del kmetijskega gospodarstva, ki je že vključen v veljavni OPPN za širitev kmetije Brumec. Območje je funkcionalno navezano na obstoječe hleve, manipulativne površine, dostope in gospodarsko infrastrukturo kmetije.



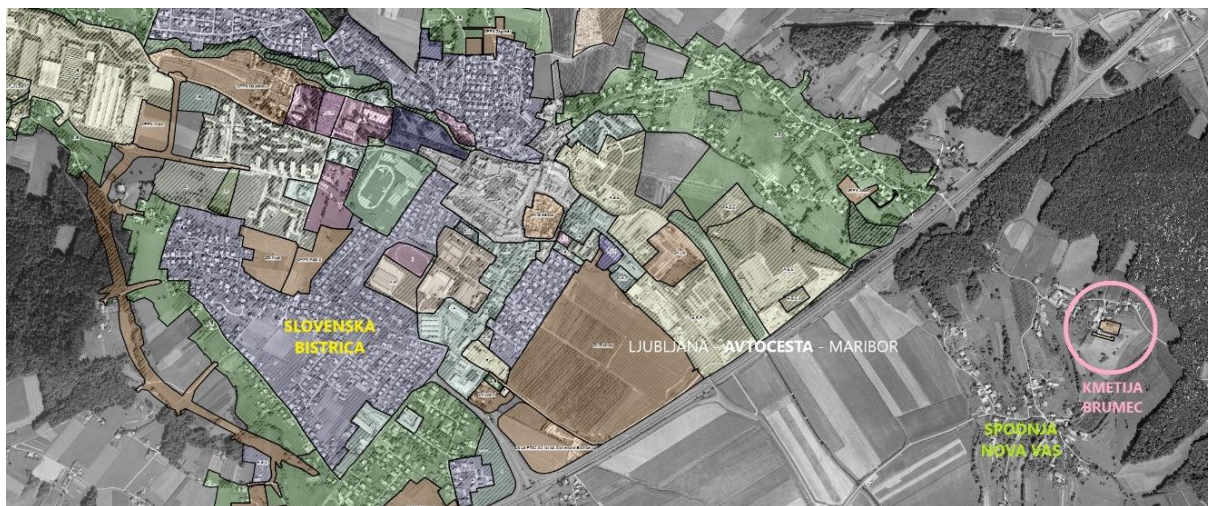
Slika 1: Prikaz lokacije lokacijske preveritve na letalskem posnetku (vir: iObcina, maj 2026).

2.2. PREDSTAVITEV POBUDE

Pobudnik lokacijske preveritve je lastnik zemljišč s parc. št. 96, 97, 104/3 in 124/1, vse k. o. 752 Spodnja Nova vas. Pobudnik želi na območju veljavnega OPPN prilagoditi izvedbo že načrtovane širitve kmetije. Veljavni OPPN predvideva gradnjo dveh objektov za rejo živali, in sicer Objekta 1 in Objekta 2. Po novi zasnovi se obstoječi piščančji hlev poruši, na njegovem območju oziroma v navezavi nanj pa se izvede večji Objekt 2. Vsebina objektov se funkcionalno prerazporedi tako, da se v Objektu 1 predvidijo tekači, v Objektu 2 pa plemenske svinje.

Največje dopustno število živali se ne povečuje. Predvidena ostaja kapaciteta do 130 plemenskih svinj in do 500 prašičkov tekačev, pri čemer se z večjo površino oziroma volumnom hlevov zagotavljajo ustrežnejši pogoji reje, boljša funkcionalnost objekta in sodobnejši tehnološki pogoji obratovanja.

Okoliškim zemljiščem je skladno z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 35/96, 42/97, 72/99, 59/03, 131/04 in 47/06, v nadaljnjem besedilu: Plan) opredeljena namenska raba kot RG – razpršena gradnja in K1 – najboljše kmetijska zemljišča.



Slika 2: Prikaz lege območja ELP v širšem prostoru (vir: e-prostor)



Slika 3: Prostorski prikaz umestitve načrtovanih novih hlevov v razmerju do obstoječe kmetije in okoliškega zaselka

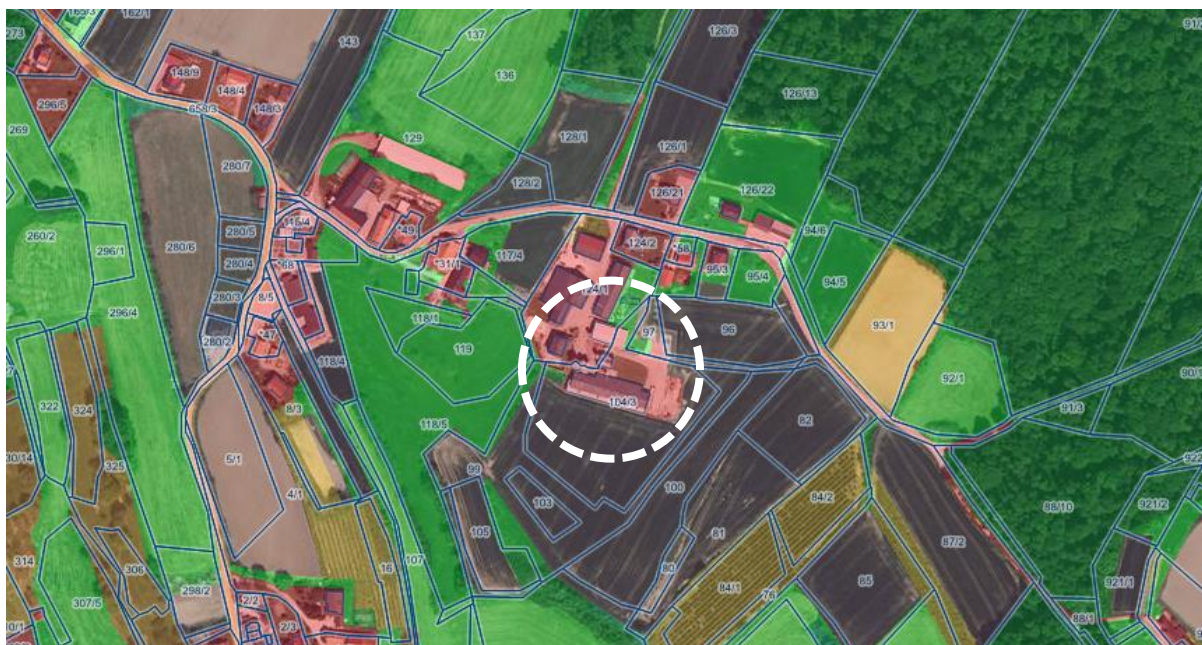
2.3. NAMENSKA IN DEJANSKA RABA

Skladno z določili Plana je zemljišču, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljena namenska raba prostora delno kot stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev (oznaka RG) in delno kot najboljše kmetijsko zemljišče (z oznako K1). Predlagano individualno odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora.



Slika 4: Prikaz namenske rabe prostora (vir: PISO, maj 2026).

Območje obravnave je na podlagi dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), njive (1100) in trajni travniki (1300).



Slika 5: Dejanska raba območja lokacijske preveritve (vir: PISO, maj 2026).

2.4. OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA

Ohranjanje narave

Znotraj območja obravnave ni evidentiranih zavarovanj narave.



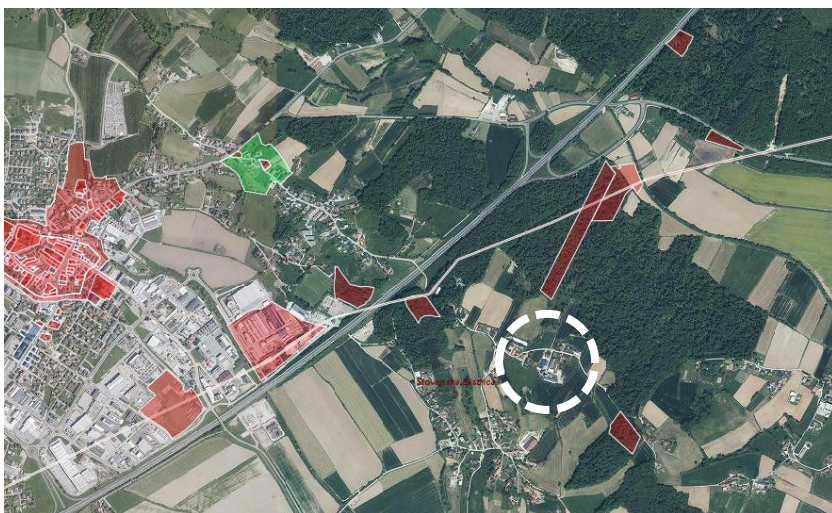
Slika 6: Prikaz območij zavarovane narave, izven območja obravnave (vir: iObcina, maj 2026).

Varstvo kulturne dediščine

Znotraj območja obravnave ni evidentirane kulturne dediščine.

Izven območja so najbližja naslednja območja kulturne dediščine, zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (Uradni list RS, 23/2013-852, 17/2014-565, 55/2015-2342, 62/2017-2961, 79/2019-3647):

- Spodnja Nova vas - Rimskodobna gomila (EŠD 6903),
- Spodnja Nova vas - Villa rustica (EŠD 14479),
- Spodnja Nova vas - Prazgodovinska gomila (EŠD 6902) in
- Spodnja Nova vas - Rimskodobno gomilno grobišče (EŠD 13438).



Slika 7: Prikaz območja zavarovane kulturne dediščine, izven območja obravnave (vir: iObcina, maj 2026).

Ohranjanje gozdov

Na območju obravnave in v okolici ni varovanih gozdov ali gozdnih rezervatov.

Ohranjanje voda in ogrožena območja

Na obravnavanem območju in v neposredni bližini ni evidentiranih vodnih teles. Severno od območja v oddaljenosti ca. 800 m teče Devinski potok, južno od območja v oddaljenosti ca. 80 m, je pričetek potoka Smrdlivec. Za območje obravnave podatki o potencialni ogroženosti kažejo sredno stopnjo verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov ter majhno verjetnost pojavljanja ploskovne erozije.



Slika 8: Prikaz hidrografije in integralne karte razredov poplavne nevarnosti (vir Atlas voda, maj 2026)



Slika 9: Prikaz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov – SKUPNA (vir Atlas voda, maj 2026)



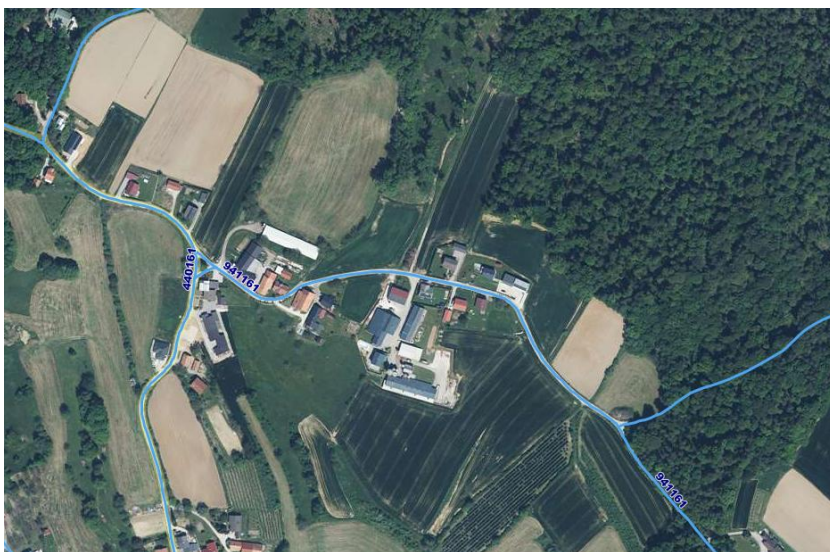
Slika 10: Prikaz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije (vir Atlas voda, maj 2026)

2.5. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje je funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo in njene obstoječe priključke oziroma infrastrukturne ureditve. Predlagano odstopanje ne uvaja nove osnovne prostorske ureditve in ne zahteva spremembe koncepta priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo. Podrobne tehnične rešitve priključevanja, odvajanja padavinskih in odpadnih voda ter ravnanja z gnojevko oziroma hlevskimi odpadnimi vodami se preverijo in določijo v projektni dokumentaciji ter v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Prometna infrastruktura

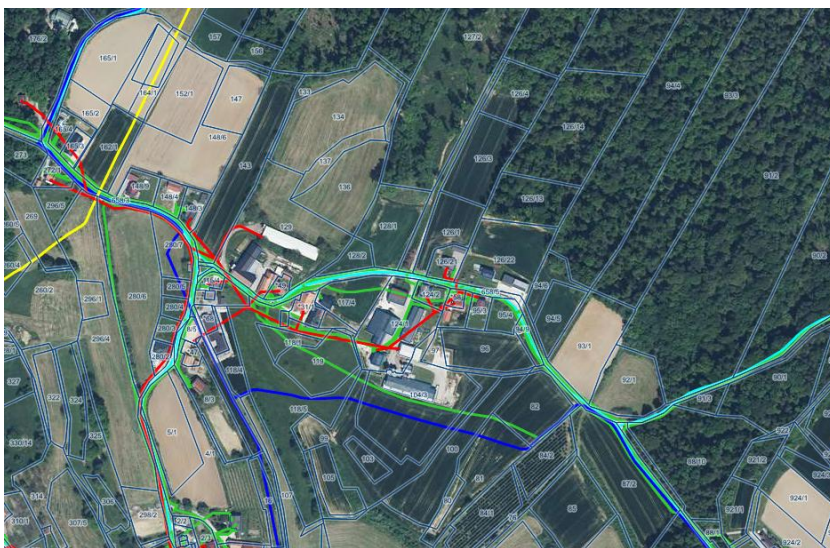
Severno od območja obravnave poteka javna pot 941161.



Slika 11: Prikaz cestnega omrežja (vir: PISO, maj 2026).

Komunalna infrastruktura

Širše območje je komunalno opremljeno. Preko območja obravnave poteka telekomunikacijski vod in južneje sekundarno omrežje javni vodovod, severno pa nizkonapetostni električni vod.



Slika 12: Prikaz GJI omrežja (vir: PISO, maj 2026).

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKT IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju Občine Slovenska Bistrica velja Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 35/96, 42/97, 72/99, 59/03, 131/04 in 47/06, podrobneje pa območje opredeljuje Odlok o sprejetju prostorsko ureditvenih pogojev za celotno območje Občine Slovenska Bistrica-1 (Uradni list RS, št. 34/15 - UPB, 85/15, 67/18 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2023-obv.razl.).

Skladno z določili Plana je zemljišču, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljena namenska raba prostora delno kot stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev (oznaka RG) in delno kot najboljše kmetijsko zemljišče (z oznako K1).



Slika 13: Izsek iz Plana občine Slovenska Bistrica, namenska raba (vir: PISO, maj 2026).

Na območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve. Predmetna lokacijska preveritev ne spreminja območja OPPN in ne predvideva sprememb namenske rabe prostora.

Za obravnavano kmetijo je Občina Slovenska Bistrica v marcu 2021 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetije Brumec (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/21). Z OPPN je načrtovana gradnja dveh objektov ter pripadajočih manipulativnih površin, vse z namenom izboljšanja pogojev in standardov reje, ki izhajajo iz ukrepov kmetijske politike iz programa razvoja podeželja, kamor sodi tudi ukrep dobrobit živali.

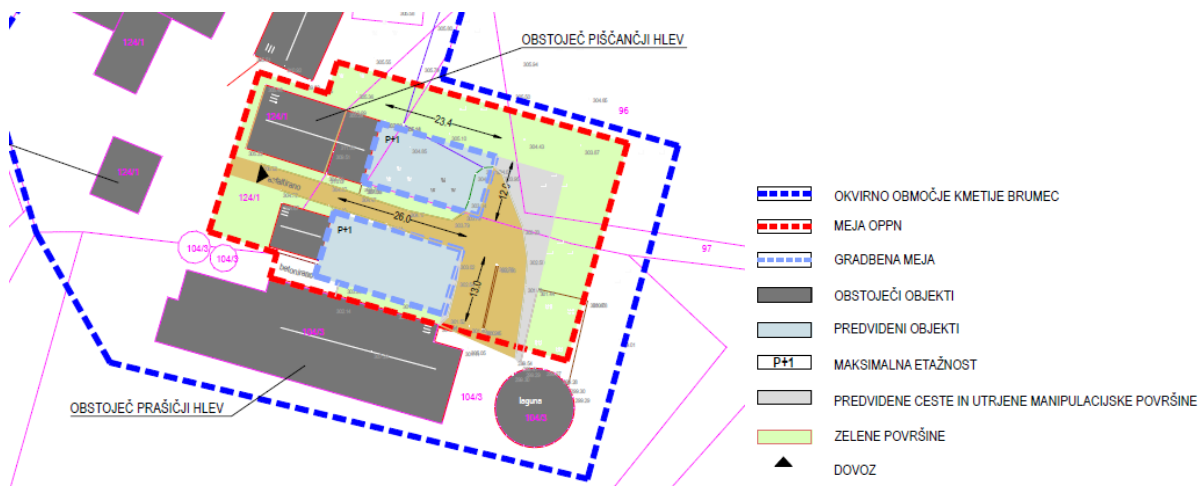
Z OPPN so načrtovane naslednje prostorske ureditve:

- objekt 1: hlev za rejo plemenskih svinj (dinamičen boks za plemenske svinje (čakališče) , dimenzij 13 m x 26 m, lociran ob obstoječem hlevu za prašičje pitance, v nadaljevanju obstoječe mešalnice, kapaciteta plemenskih svinj ne bo presegla števila 130;
- objekt 2: arena za plemenske svinje in dve skupinski vzrejališči, dimenzije 12 m x 23,4 m, lociran v nadaljevanju obstoječega piščančjega hleva, max 500 tekačev.

Število prašičjih pitalcev po objektih ne bo presegalo števila 700, število plemenskih svinj ne bo presegalo števila 200, skupno ne bo preseženo število 200 GVŽ po posameznih objektih.

3.1. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje OPPN obsega dele zemljišč s parc. št. 96, 97, 104/3 in 124/1, vse k. o. Spodnja Nova vas, v skupni površini približno 0,31 ha. Območje je v veljavnem prostorskem aktu namenjeno širitvi obstoječe kmetije z umestitvijo novih stavb za rejo živali, pripadajočih manipulativnih površin in potrebnih funkcionalnih ureditev. Iz grafičnega dela OPPN je razvidno, da se območje OPPN navezuje na obstoječo kmetijo Brumec, pri čemer je meja OPPN določena kot ožje območje načrtovane širitve, okvirno območje kmetije pa je prikazano širše.



Slika 14: Izsek iz ureditvene situacije OPPN (vir: PIS, maj 2026).

V **6. členu OPPN** so določeni pogoji glede namembnosti, vrste objektov in kapacitet. OPPN predvideva gradnjo dveh novih objektov za rejo živali ter pripadajočih manipulativnih površin. Objekt 1 je v veljavnem OPPN določen kot hlev za rejo plemenskih svinj oziroma čakališče za plemenske svinje, dimenzij do 13,00 m × 26,00 m, lociran ob obstoječem hlevu za prašičje pitance oziroma v nadaljevanju obstoječe mešalnice. Kapaciteta plemenskih svinj ne sme presegati 130 živali. Objekt 2 je določen kot arena za plemenske svinje in dve skupinski vzrejališči, dimenzij do 12,00 m × 23,40 m, lociran v nadaljevanju obstoječega piščančjega hleva, pri čemer število tekačev ne sme presegati 500 živali.

V **8. členu OPPN** so določeni urbanistični pogoji glede lege, gabaritov in oblikovanja objektov. Odlok določa, da je maksimalni prostorski volumen objektov opredeljen z gradbeno mejo, ki določa največjo tlorisno velikost stavb. Gradbeno mejo lahko presegajo le posamezni manjši deli stavbe, kot so npr. nadstrešek nad vhodom, črpalnice in podobno. Etažnost novih in obstoječih objektov je določena do največ P+1, dopustna pa je tudi nižja izvedba objektov. Določeni so tudi pogoji glede oblikovanja streh, barv fasad in vključevanja objektov v podobo kmetije oziroma širšega prostora.

Grafični del OPPN, predvsem **list št. 4 – Ureditvena situacija**, določa lego predvidenih objektov, gradbeno mejo, območje manipulacijskih površin, zelene površine, dovoz in maksimalno etažnost P+1. Iz ureditvene situacije je razvidno, da je Objekt 2 v veljavnem OPPN umeščen v nadaljevanju obstoječega piščančjega hleva in da gradbena meja ne zajema celotnega območja, ki bi ga po novi zasnovi zasedel nadomestni oziroma razširjeni hlevski objekt.

V **7. členu OPPN** so določeni pogoji glede dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov ter vzdrževalnih del. Za predmetno lokacijsko preveritev je navedeno določilo pomembno predvsem z vidika presoje dopustnosti spremljajočih funkcionalnih ureditev, zlasti pokritih izpustov ob Objektu 2 in izvedbe nove AB lagune.

V **10. členu OPPN** so določeni pogoji glede oblikovanja zelenih in utrjenih površin. Površine, ki niso povozne ali pohodne, morajo biti zatravljene oziroma ustrezno krajinsko urejene.

V **15. členu OPPN** so določeni pogoji glede odvajanja odpadnih in padavinskih voda.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. ZUreP-3, ki se je začel uporabljati v letu 2022, je instrument lokacijske preveritve z manjšimi prilagoditvami obdržal.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Osrednje vodilo pri instrumentu lokacijske preveritve za individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev je, da gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije.

Lokacijska preveritev se lahko uporabi za namen ohranjanja posamične poselitve, za doseganje gradbenega namena ali zaradi smotne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Navedeni nameni se zagotovijo na naslednje načine:

- preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje;
- **dopusti se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenimi v OPN ali OPPN;**
- omogoči se začasno rabo prostora.

ZUreP-3 v 136. členu določa, da lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ali OPPN v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni takšnih posameznih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Objektivne okoliščine so določene kot:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;
- **nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN ali OPPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;**
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Če obstajajo objektivne okoliščine, je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN mogoče dopustiti, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

5. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE Z DOLOČITVIJO PODROBNEJŠIH PIP ZA IZVEDBO NAMERAVANE INVESTICIJE

V predmetnem primeru se z lokacijsko preveritvijo dopusti individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz veljavnega OPPN. Predlagano odstopanje je vezano na konkretno investicijsko namero na območju obstoječe kmetije Brumec in se nanaša na prilagoditev izvedbenih pogojev glede lege, velikosti in funkcionalne razporeditve objektov. Z lokacijsko preveritvijo se ne spreminja namenska raba prostora, ne širi se območje OPPN, ne povečuje se največja dopustna kapaciteta reje in ne spreminja se osnovni gradbeni namen prostorskega akta.

Predmetna lokacijska preveritev se nanaša predvsem na individualno odstopanje od tistih PIP, ki določajo **funkcionalno razporeditev Objekta 1 in Objekta 2, gradbeno mejo, tlorisne gabarite Objekta 2, izvedbo pokritih izpustov ter izvedbo AB lagune**. Ostali PIP iz veljavnega OPPN se upoštevajo v največji možni meri. Meja OPPN, osnovni namen prostorske ureditve, največja dopustna kapaciteta reje, osnovni prometni dostop, koncept priključevanja na GJI in parcelacija se s predlaganim individualnim odstopanjem ne spreminjajo.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se dopusti individualno odstopanje od PIP veljavnega OPPN, in sicer:

- sprememba razporeditve namembnosti Objekta 1 in Objekta 2 tako, da se v Objektu 1 uredijo prostori za tekače do največ 500 glav, v Objektu 2 pa prostori za plemenske svinje do največ 130 glav;
- prilagoditev gradbene meje za Objekt 2 tako, da se omogoči rušitev obstoječega piščančjega hleva in izvedba novega hleva na območju obstoječega objekta oziroma v njegovi funkcionalni navezavi;
– dopustitev tlorisnega gabarita Objekta 2 v okvirni velikosti 47,0 m x 12,0 m oziroma 48,1 m x 13,1 m kot tlorisna projekcija strehe;
- dopustitev pokritih izpustov na severni strani Objekta 2;
- dopustitev izvedbe AB lagune volumna 300 m³ kot funkcionalno potrebne ureditve za obratovanje hlevov.

5.1. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

Z lokacijsko preveritvijo se zasleduje gradbeni namen gradnje stavb za potrebe obstoječe kmetije. Za izvedbo investicijske namere je potrebno individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN, in sicer glede razporeditve objektov, gradbene meje, tlorisnih gabaritov in izvedbe pomožnih objektov (pokriti izpusti in AB laguna).

V skladu z drugim odstavkom 136. člena ZUreP-3 lahko občina dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolnjuje vseh pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Objektivne okoliščine iz drugega odstavka so sledeče:

- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN ali OPPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;

Podrobnejši opis objektivnih okoliščin, ki onemogočajo optimalno izvedbo nameravane investicije in njihova obrazložitev:

a / spremenjene tehnološke in funkcionalne potrebe reje

Po sprejemu veljavnega OPPN so se spremenila strokovna, tehnološka in obratovalna izhodišča za ureditev hlevov. Investitor želi ob nespremenjeni največji kapaciteti reje zagotoviti večjo površino in prostornino na žival, funkcionalnejšo notranjo organizacijo hlevov, boljše pogoje za biološko varnost ter

sodobnejšo tehnološko ureditev reje. Predlagana rešitev zato ne pomeni intenzifikacije dejavnosti, temveč prostorsko in funkcionalno prilagoditev že dopustne dejavnosti.

b / obstoječa pozidanost in racionalna uporaba območja obstoječega piščančjega hleva

Na območju predvidene prilagoditve že stoji obstoječi piščančji hlev, ki se po novi zasnovi odstrani. Uporaba tega območja za nov Objekt 2 pomeni racionalno izrabo že obstoječega dela kmetije in zmanjšuje potrebo po dodatnih posegih v nepozidane površine. Če bi se vztrajalo pri veljavni gradbeni meji in prvotni razporeditvi objektov, bi bila izvedba funkcionalno manj ustrezna, investicijska namera pa ne bi mogla doseči sodobnih tehnoloških in obratovalnih zahtev.

Veljavni OPPN je bil pripravljen na podlagi takratne zasnove objektov, ki je predvidevala drugačno razporeditev vsebin med Objektom 1 in Objektom 2. Kasnejša podrobnejša preveritev tehnološke zasnove je pokazala, da je za doseganje istega gradbenega namena primernejša drugačna razporeditev hlevskih vsebin in drugačen gabarit Objekta 2. Gre za omejeno odstopanje od posameznih izvedbenih pogojev, ki omogoča izvedbo osnovnega namena OPPN, ne da bi bilo treba spreminjati celotno prostorsko ureditev.

5.2. KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ

Skladno s 136. členom ZUreP-3 je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno, če so izpolnjeni zakonsko določeni kriteriji dopustnosti. V nadaljevanju je podana presoja izpolnjevanja posameznih kriterijev za predlagano individualno odstopanje.

<i>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.</i>	<i>Ocena skladnosti</i>	☒
---	-------------------------	-------------------------------------

Predlagano individualno odstopanje je skladno z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, saj omogoča ohranitev in funkcionalni razvoj obstoječega kmetijskega gospodarstva na območju, ki je za ta namen že urejeno z veljavnim OPPN. Odstopanje prispeva k racionalni uporabi prostora, saj se prilagoditev izvede znotraj obstoječega območja OPPN in v navezavi na že obstoječe objekte ter manipulativne površine kmetije.

<i>Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</i>	<i>Ocena skladnosti</i>	☒
---	-------------------------	-------------------------------------

Predlagano odstopanje omogoča doseganje gradbenega namena veljavnega OPPN, to je širitev oziroma funkcionalno dopolnitev obstoječe kmetije Brumec. Osnovni namen prostorske ureditve ostaja nespremenjen. Predvideni sta še vedno gradnja in ureditev hlevskih objektov za rejo živali v okviru največjih kapacitet, ki jih je predvideval že veljavni OPPN.

Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja v takšni meri, da bi pomenila drugačno prostorsko ureditev. Objekti ostajajo hlevski objekti znotraj območja kmetije, v neposredni navezavi na obstoječe gospodarske stavbe. Predlagani gabariti se umeščajo v obstoječi funkcionalni sklop kmetije in ne uvajajo prostorsko tuje rabe ali oblikovanja.

Predlagano odstopanje ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju. Največja dopustna kapaciteta reje se ne povečuje, zato se zaradi odstopanja ne predvideva povečanje obremenitev, ki bi izhajale iz večjega števila živali. Nasprotno, večja površina in ustrežnejša funkcionalna zasnova hlevov omogočata boljše pogoje reje in bolj urejeno obratovanje.

Predlagana prilagoditev ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. Objekti so umeščeni znotraj območja obstoječe kmetije in znotraj meje veljavnega OPPN. Nova zasnova ne pomeni širitve kmetije izven že načrtovanega območja, temveč prilagoditev stavbnih mas znotraj obstoječega prostorskega okvira.

<i>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.</i>	<i>Ocena skladnosti</i>	☒
---	-------------------------	-------------------------------------

Predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Odstopanje se nanaša na zemljišča znotraj območja OPPN in na funkcionalno območje obstoječe kmetije. Sosednja zemljišča zaradi predlagane prilagoditve ne pridobijo novih prostorskih omejitev, ki bi presegale omejitve iz veljavnega OPPN.

<i>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</i>	<i>Ocena skladnosti</i>	☒
--	-------------------------	-------------------------------------

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Na območju po razpoložljivih podatkih ni evidentiranih varovanih območij narave, naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Morebitni pogoji upravljavcev GJI, varstva okolja, voda in drugih pristojnih nosilcev se upoštevajo v nadaljnjih fazah projektiranja in dovoljevanja.

6. VIRI IN DOKUMENTACIJA

Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 35/96, 42/97, 72/99, 59/03, 131/04 in 47/06);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetije Brumec (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/21);
- Spletni portal eProstor;
- Spletni GIS portal: <https://www.geoprostor.net/>;
- Google zemljevidi: <https://www.google.com/maps/>.
- Spletni portal ATLAS VODA
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>
- Spletni portal PISO
https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=slovenska_bistrica

II. GRAFIČNI DEL

- List št. 1: Izsek iz Plana s prikazom območja lokacijske preveritve
- List št. 2: Ureditvena situacija OPPN s prikazom gradbenih mej in predvidenih stavb
- List št. 3: Prikaz predlaganega individualnega odstopanja



Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje
od prostorskih izvedbenih pogojev iz
Občinskega podrobnega prostorskega načrta
za širitev kmetije Brumec v Spodnji Novi vasi,
v Občini Slovenska Bistrica

ID PROSTORSKEGA AKTA: 0000

MEJE

----- območje lokacijske preveritve

NAZIV GRAFIČNEGA NAČRTA:

Izsek iz Plana
s prikazom območja lokacijske preveritve

PRIPRAVLJAVEC: Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

NAROČNIK: zasebni

MERILO: 1:1500

ŠTEVILKA:

DATUM IZDELAVE: maj 2026

ŠTEVILKA D.N.: 036-PA-ELP/2024

IZDELOVALEC:  **MASTERPLAN D.O.O.**
UREJANJE PROSTORA



Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje
od prostorskih izvedbenih pogojev iz
Občinskega podrobnega prostorskega načrta
za širitev kmetije Brumec v Spodnji Novi vasi,
v Občini Slovenska Bistrica

ID PROSTORSKEGA AKTA: 0000

MEJE

območje lokacijske preveritve

NAZIV GRAFIČNEGA NAČRTA:

Izsek iz ureditvene situacije OPPN
s prikazom s prikazom gradbenih mej in predvidenih stavb

PRIPRAVLJAVEC: Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

NAROČNIK: zasebni

MERILO: 1:1000

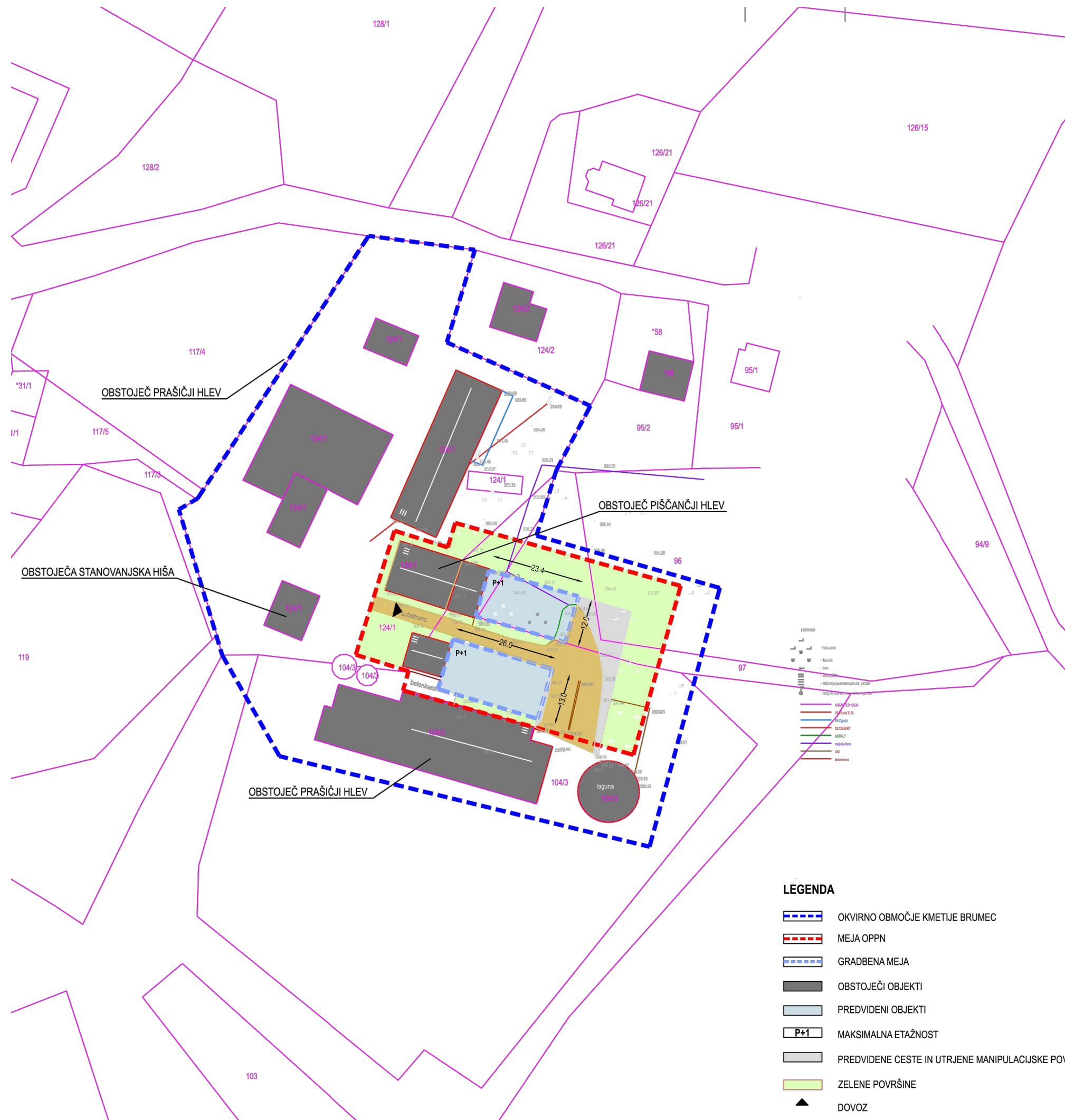
ŠTEVILKA:

DATUM IZDELAVE: maj 2026

ŠTEVILKA D.N.: 036-PA-ELP/2024

IZDELOVALEC: MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

2





Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje
od prostorskih izvedbenih pogojev iz
Občinskega podrobnega prostorskega načrta
za širitev kmetije Brumec v Spodnji Novi vasi,
v Občini Slovenska Bistrica

ID PROSTORSKEGA AKTA: 0000

MEJE

- območje lokacijske preveritve in območje OPPN
- okvirno območje kmetije
- parcelne meje (vir: kataster nepremičnin 2026)
- obstoječe stavbe iz katastra nepremičnin (vir KN)

DOPUSTNA ODPSTOPANJA

- gradbena meja
- predvidene stavbe
- objekt 1**
tlorisne dimenzije: 13,00 x 26,00 m
etažnost: P+1
- objekt 2**
tlorisne dimenzije: 47,00 x 12,00 m brez napuščov
48,10 x 13,10 m z napušči
etažnost: P+1
- predvideni pomožni objekti
- predvidene ceste in utrjene manipulacijske površine
- predvideni zelene površine

NAZIV GRAFIČNEGA NAČRTA:

Prikaz predlaganega individualnega odstopanja

PRIPRAVLJAVEC: Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

NAROČNIK: zasebni

MERILO: 1:1000

ŠTEVILKA:

DATUM IZDELAVE: maj 2026

ŠTEVILKA D.N.: 036-PA-ELP/2024

IZDELOVALEC:

