



Številka: 3505-4/2026-4-1030

Datum: 16. 7. 2026

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

1. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

Identifikator LP v evidenci pobud LP	LP 01/26
Vlagatelj:	Zasebni investitor
Naslov elaborata LP:	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
Območje obravnave:	deli zemljišč s parc. št. 96, 97, 104/3 in 124/1, vse k. o. 752 Spodnja Nova vas
Izdelovalec elaborata:	Masterplan d.o.o., Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor
Pooblaščen prostorski načrtovalec:	Bernarda GOTLIN, PKA PPN ZAPS 1868
Št. naloge:	036-PA-ELP/2024
Identifikacijska številka LP:	
Datum izdelave elaborata:	maj 2026

2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE – ustrezno označiti

(na podlagi 134. člena 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 nadaljevanju ZUreP-3) se podaja pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve za enega od treh možnih namenov:

☐	A.	DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (135. člen ZUreP-3)
☒	B.	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (136. člen ZUreP-3)
☐	C.	OMOGOČANJE ZAČASNE RABE PROSTORA (137. člen ZUreP-3)

Lokacijska preveritev se vodi za namen dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetije Brumec (Uradni list RS, št. 17/21) (v nadaljevanju OPPN).

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev dopustnosti odstopanja od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPPN, skladno z določbami Zakona o urejanju prostora. Predmet lokacijske preveritve je omogočiti prilagoditev že načrtovane investicijske namere na območju obstoječe kmetije Brumec.

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).

Predlagano odstopanje ne spreminja osnovnega namena OPPN, območja OPPN, namenske rabe prostora ali največje dopustne kapacitete reje. Še naprej gre za prostorsko ureditev, namenjeno širitvi oziroma funkcionalni dopolnitvi obstoječe kmetije Brumec.

3. PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve s strani občinskega urbanista je izdelana na podlagi 3. odst. 138. člena 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 nadaljevanju ZureP-3) in sicer se preverja skladnost elaborata lokacijske preveritve z določbami ZureP-3.

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	☒	☐	☐
opombe: <i>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.</i>			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	☒	☐	☐
opombe: <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>			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	☒	☐	☐
opombe: <i>Območje predlagane dopustitve odstopanja od OPPN se glede na plansko opredeljeno rabo navezuje na kmetijska zemljišča. S predlaganimi odstopanji se ne zmanjšuje možnost 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 presegle omejitve iz veljavnega OPPN.</i>			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	☒	☐	☐
opombe: <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.</i>			

Upoštevanj so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	☐	☐	☒
opombe: Predlagana odstopanja nimajo vpliva na že izdane projektne pogoje upravljavcev vodov komunalne infrastrukture ter drugih nosilcev urejanja prostora, ki so jih le-ti že podali v času priprave in sprejema OPPN.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	☒	☐	☐
opombe: 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			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	☒	☐	☐
opombe: 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.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	☒	☐	☐
opombe: 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 pomeni le prilagoditev stavbnih mas znotraj obstoječega prostorskega okvira.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	☒	☐	☐
opombe: 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. Na predmetnem območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.			
KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN – če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)			
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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.	☐	☐	☒
opombe:			
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali	☒	☐	☐

primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ipd.			
--	--	--	--

opombe:

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, bolj funkcionalno 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.

Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

opombe:

KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih

(izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)

Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	☐	☐	☒
--	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

opombe:

Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

opombe:

Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

opombe:

4. MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

1. Predmetni elaborat lokacijske preveritve **je izdelan** skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor, dne 23. 11. 2018.

Elaborat lokacijske preveritve vsebuje tekstualni in grafični del.

Tekstualni del vsebuje podatke kot so: naziv LP, podatke o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, datumu izdelave, opis območja obravnave, pravne podlage za LP, podrobno utemeljitev namena LP, določila veljavnega OPPN in predlagana individualna odstopanja oz. določitev podrobnejših PIP za izvedbo nameravane investicije, utemeljitev skladnosti z ZUreP-3, utemeljitev objektivnih okoliščin individualnega odstopanja.

Grafični del vsebuje območje LP ter izsek iz zemljiškega katastra in je izdelan v državnem koordinatnem sistemu D96/TM, v vektorski in rastrski obliki, v predpisanih formatih. Sestavni del elaborata LP je v pdf formatu tudi ureditvena situacija iz veljavnega OPPN s prikazom gradbenih mej in predvidenih stavb ter prikaz predlaganega individualnega odstopanja.

2. Predmetni elaborat lokacijske preveritve **je skladen** s 136. členom 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).

Kot je razvidno iz razpredelnice v poglavju 3 tega mnenja obstajajo objektivne okoliščine kot jih določa 2. odst. 136. člena ZUreP-3, ravno tako pa so izpolnjeni pogoji iz 4. odst. tega istega člena.

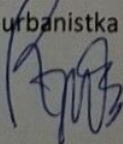
3. Občinski urbanist je skupaj z izdelovalcem elaborata lokacijske preveritve glede na lastnosti območja in načrtovanega posega v prostor ugotovil, da predmetni elaborat z načrtovanimi dopustnimi odstopanji ne posega v pristojnosti drugih nosilcev urejanja prostora, zato je občina sprejela odločitev, da **ni potrebe po vključitvi drugih nosilcev urejanja v prostor za podajo mnenj o ustreznosti elaborata LP**. Občina bo v nadaljevanju postopka zaprosila pristojno ministrstvo za podajo mnenja o tehnični ustreznosti elaborata in dodelitev identifikacijske številke v PIS.

Skladno z 3 odst. 138. člena ZUreP-3 občinski urbanist pozove morebitne nosilce urejanja prostora, da podajo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi iz njihovega področja. Iz elaborata LP izhajajo, da v območju obravnave ni evidentiranih območij varstva narave, varstva kulturne dediščine, ni območij varovanih gozdov ali gozdnih rezervatov, vodovarstvenih območij, poplavnih območij ter drugih omejitev, ki bi lahko zahtevale vključitev pristojnih nosilcev urejanja prostora. Območje se sicer glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v manjšem obsegu nahaja v območju srednje stopnje verjetnosti pojavljanja, vendar je iz spremljajočega gradiva veljavnega OPPN razvidno, da je k načrtovanim ureditvam pristojni nosilec urejanja v postopku priprave OPPN izdal pozitivno mnenje z ugotovitvijo, da so splošne smernice pri pripravi OPPN bile ustrezno upoštevane. Predlagano odstopanje ne spreminja osnovnega namena OPPN, območja OPPN, in tudi ne namenske rabe prostora, zato ni potrebe po vključevanju ministrstva, pristojnega za prostor, kot nosilca urejanja prostora, temveč zgolj kot pristojnega za preveritev tehnične ustreznosti elaborata LP in dodelitev identifikacijske številke v prostorskem informacijskem sistemu.

4. Predmetno manjše odstopanje od določil OPPN je potrebno zaradi zagotavljanja tehnološke posodobitve hlevov v okviru obstoječega kmetijskega gospodarstva v območju razpršene poselitve, kar je skladno z občinskimi strateškimi usmeritvami glede ohranjanja in razvoja kmetijstva. Gre torej za podeželski prostor, kjer je kmetijska dejavnost avtohtoni in primarni element prostorske strukture. Z vidika izvajanja drugih občinskih predpisov dopustna odstopanja, ki jih predvideva lokacijska preveritev, ne bodo predstavljala ovire pri izvajanju občinskih sektorskih predpisov glede upravljanja s prostorom, lokalnimi cestami, komunalno infrastrukturo ter predpisov s področja varovanja okolja.

Priprava:

Bernardka Ryan
višja svetovalka
občinska urbanistka



Janja Mlaker
vodja oddelka

