

## SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO OBRTNO ZAZIDAVO »BISTRICA«

Naročnik/pobudnik prostorskega akta: Zasebni investitorji

Št. naloge: IB-20/2024-OPPN

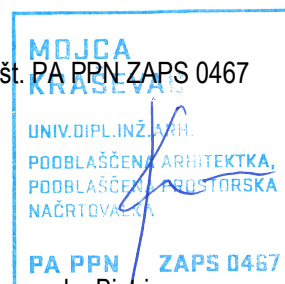
Načrtovalec:



IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh., identifikacijska št. PA PPN ZAPS 0467



Pripravljaivec:

Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica

Faza:

Pobuda investitorjev za pripravo sklepa o pripravi prostorskega akta

Kraj in datum izdelave:

Slovenska Bistrica, februar 2025



Pri pripravi pobude so sodelovali:

**Vodja projekta/naloge:**

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh.

**Odgovorni prostorski načrtovalec:**

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh.

**Ostali sodelavci:**

IBIS d.o.o. - Nives Žigart, mag. inž. arh.

## Kazalo vsebine

|  |    |
|--|----|
| <b>I. TEKSTUALNI DEL</b>   | 4  |
| Splošni podatki  | 4  |
| 1. UVODNA POJASNILA  | 4  |
| 1.1 Vhodni podatki   | 5  |
| 2. OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA  | 6  |
| 2.1 Vhodni podatki   | 6  |
| 2.2 Obseg, velikost  | 6  |
| 2.3 Opis območja   | 6  |
| 3. OCENA STANJA  | 7  |
| 3.1 Izvleček iz veljavnih prostorskih aktov  | 7  |
| 3.2 Gospodarska javna infrastruktura   | 8  |
| 3.3 Območja varovanj in omejitev   | 8  |
| 4. POROČILO O PROSTORSKEM RAZVOJU, OCENA PRIHODNIH POTREB V PROSTORU                                     | 8  |
| 5. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN   | 9  |
| 6. PREDLOG NAMERAVANE PROSTORSKE UREDITVE  | 9  |
| 6.1 Zasnova urbanistično arhitekturna zasnova  | 9  |
| 6.2 Prometno omrežje   | 9  |
| 6.3 Komunalno, energetska in komunikacijsko omrežje  | 9  |
| 7. USMERITVE ZA IZDELAVO OPPN  | 9  |
| 8. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO  | 9  |
| 9. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA TER DRUGI UDELEŽENCI, KI SODELUJEJO V POSTOPKU | 10 |
| 10. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA                               | 10 |
| <b>II. GRAFIČNI PRIKAZI</b>  | 11 |
| <b>III. PRILOGE</b>  | 12 |

### Legenda kratic:

OPN - občinski prostorski načrt

SD ZN – spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta

EUP - enota urejanja prostora

# I. Tekstualni del

## SPLOŠNI PODATKI

### 1. UVODNA POJASNILA

Pobudniki/investitorji želijo na območju zemljiških parcel št. 1660/261, 1660/73, 1660/74, 1660/75 in 1660/263, vse k.o. 753 Slovenska Bistrica umestiti poslovno-proizvodne komplekse.

Na območju je veljaven *Odlok o zazidalnem načrtu za stanovanjsko obrtno zazidavo »Bistrica«* (Uradni list RS, št. 112/2003, s.i.d. Uradni list RS, št. 134/2006, 123/2008, 32/2011, 57/2012 in 31/2018), skladno s katerim je na tem območju v veljavi varovalni režim z vidika varovanja kulturne dediščine.

V obravnavanem območju ZN so bile leta 2004 opravljene predhodne arheološke raziskave za oceno arheološkega potenciala (vzorčenje s strojnimi testnimi jarki). Na osnovi rezultatov raziskav so bila na preglednem območju zamejena štiri območja (območje 1-3 in celotno preostalo območje 4), vsako z drugačnim natančno opredeljenimi kulturno varstvenimi izhodišči.

Veljavni odlok v 18. členu določa varovalne režime kulturne dediščine in sicer:

- Območje 1 (=1): Ožje območje rimske stavbe z obveznim varovalnim pasom okoli nje se izloči iz vsakršne pozidave. Stavba leži ob rimski cesti Poetovio – Celeia – Emona, v njenem kontekstu pa je še ohranjena rimska plast z najdbami ter plitvo ležeči temelji zidov. Stavbo in rimsko cesto je treba razumeti kot enotno spomeniško celoto kar pomeni, da moramo na tem delu iz pozidave izločiti ter za eventualno prezentacijo predvideti stavbo in del rimske ceste, ki teče jugovzhodno ob njej. Na tem območju je možna lokacija zelenih parkovnih površin, po dokončanih sistematičnih arheoloških raziskavah pa tudi ustrezna prezentacija in situ.
- Območje 2 (=2): Trasa rimske ceste z obveznim varovalnim pasom ob njej se po možnosti izloči iz vsakršne pozidave. Na njenem območju je najbolj primeren bodisi zeleni pas, bodisi njena ponazoritev kot stara komunikacija. V kolikor se posegom v samo traso rimske ceste zaradi umeščanja večjih objektov nikakor ni moč izogniti, so pred delno pozidavo trase obvezna predhodna arheološka izkopavanja.
- Območje 3 (=3): Na širšem območju rimske stavbe so pred vsakršno pozidavo oziroma zemeljskimi deli obvezna predhodna arheološka izkopavanja. Območje zajema lokacijo novih najdb, ki smo jih odkrili v letu 2004 tekom opravljenih sondiranj (ob robu trase rimske ceste proti severozahodu smo na višjih nekoliko bolj suhih tleh našli ostanke doslej neznane, s kamenjem tlakovane ceste, ki je vodila od rimske ceste do rimskodobnih kovaških delavnic. Možno je, da bomo z nadaljnjimi zapažanji ob sami gradnji uspeli ugotoviti njen pravi pomen in potek proti rimskim kamnolomom v soteski Bistrice. Temu v prid govori sam tloris rimske stavbe s hlevi in skladišči, katerih drugi pomen bi bilo težko razložiti).
- Območje 4 (=4): Meja območja 4 je meja območja kulturnega spomenika Slovenska Bistrica – Rimska obcestna postaja (EŠD 10660). Za celotno preostalo območje – območje 4, ki je bilo leta 2004 delno pregledano z arheološkimi testnimi jarki, ki niso dali prepričljivih strnjenih arheoloških rezultatov, pa velja, da je gradnja tod načeloma možna. Ravno zaradi delnega vpogleda, ki smo ga pridobili s testnimi jarki, neposredne bližine najdišč, potrjene arheološke stratigrafije in najdb, pa bo tekom samih gradbeno-zemeljskih del investitor moral zagotoviti vzporedno arheološko raziskavo ob gradnji, ki lahko na mestu eventualnih najdb in pozitivne arheološke plasti preraste v arheološka izkopavanja.



Obrađivana pobuda se primarno nanaša na spremembo varstvenega režima Območja 1 z zagotovitvijo predhodnih arheoloških izkopavanj in nato spremembo namembnosti tega območja v zazidljivo stavbno zemljišče.

Pobudnik in hkrati lastnik parc. št. 1660/73 in 1660/74 k.o. Slovenska Bistrica je na preostalem območju svoje nepremičnine, tj. v sklopu t.i. Območja 2, 3 in 4, kjer je gradnja pogojna dopustna, že zagotovil vse potrebne predhodne arheološke raziskave in je ta del za gradnjo sproščen. Območje 1 je ostalo izvzeto, je ograjeno in se vanj ni posegalo. Na parc. št. 1660/75 k.o. Slovenska Bistrica arheološke raziskave še niso bile izvedene, vendar se načrtujejo.

Pobuda je izdelana z namenom:

- Priprave Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za stanovanjsko obrtno zazidavo »Bistrica«
- Pridobitev mnenja Zavoda RS za varstvo narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

Predmetna pobuda je izdelana skladno s 119. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21). ZUreP-3 določa, da se postopek OPPN prične ob smiselni uporabi 1. odstavka 129. člena in 1. odstavka 119. člena. Zahtevana vsebina je smiselno vključena v tej pobudi, ki bo podlaga za pripravo Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta in s tem formalni začetek postopka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta skladno s 119. členom ZUreP-3.

Skladno z 2. odstavkom 128. člena ZUreP-3 predstavlja Pobuda gradivo za pridobitev mnenja zavoda pristojnega za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja ter pridobitev mnenja ministrstva pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO) o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

## 1.1 VHODNI PODATKI

Strokovne rešitve se izdelajo na osnovi veljavne prostorske dokumentacije, analize prostora, razvojnih potreb in smernic nosilcev urejanja prostora na predmetnem območju.

Pri izdelavi gradiva so upoštevane vse predhodno izdelane strokovne podlage in druga relevantna gradiva za izdelavo naloge.

Uporabljeni so javno dostopni podatki iz javnih evidenc.

- Podatki o namenski rabi prostora Občine Slovenska Bistrica ([https://www.geoprostor.net/piso\\_int/ewmap.asp?obcina=slovenska\\_bistrica](https://www.geoprostor.net/piso_int/ewmap.asp?obcina=slovenska_bistrica));
- Digitalni ortofoto načrti DOF050, 2024 ([https://www.google.com/maps/@46.387089,15.5809988,1374m/data=!3m1!1e3?entry=tту&g\\_ep=EgoyMDI0MDgyOC4wIklXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/@46.387089,15.5809988,1374m/data=!3m1!1e3?entry=tту&g_ep=EgoyMDI0MDgyOC4wIklXMDSoASAFQAw%3D%3D));
- Podatki o območjih ohranjanja narave (*geoportal ARSO, gis.arso.gov.si*);
- Podatki o ogroženih območjih (*geoportal ARSO, gis.arso.gov.si*);
- Podatki o prikazu stanja prostora (*portal* [https://www.geoprostor.net/piso\\_int/ewmap.asp?obcina=slovenska\\_bistrica](https://www.geoprostor.net/piso_int/ewmap.asp?obcina=slovenska_bistrica) in *Geopedia* [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si)).

## 2. OBMOČJE ZAZIDALNEGA NAČRTA

### 2.1 VHODNI PODATKI

Območje obstoječega zazidalnega načrta se nahaja znotraj stanovanjsko obrtne cone Bistrica v mestu Slovenska Bistrica v Občini Slovenska Bistrica.



### 2.2 OBSEG, VELIKOST

Velikost celotnega območja zazidalnega načrta je 27,216 ha.

Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se predlaga na zemljiških parcelah št. 1660/261, 1660/73, 1660/74, 1660/75 in 1660/263, vse k.o. 753 Slovenska Bistrica. Točen obseg se lahko v postopku priprave spremeni zaradi mejnih pogojev ali pogojev nosilcev urejanja prostora.

### 2.3 OPIS OBMOČJA

Območje ZN se nahaja znotraj stanovanjske obrtne cone »Bistrica« v mestu Slovenska Bistrica, občina Slovenska Bistrica.

Prometno se območje navezuje na mrežo že izgrajenih javnih cest v okviru stanovanjske obrtne cone »Bistrica«.





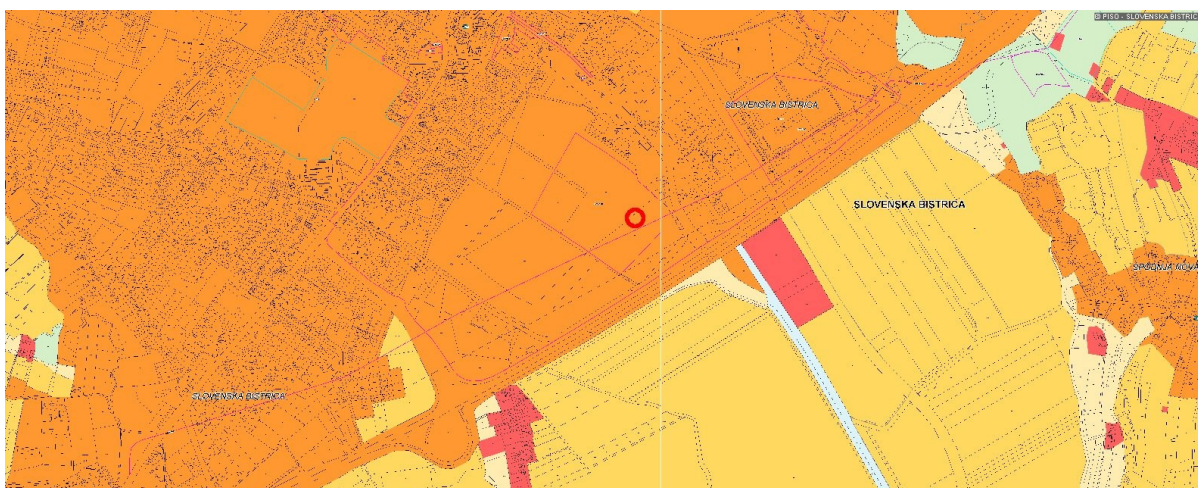
### 3. OCENA STANJA

#### 3.1 IZVLEČEK IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

Občinski prostorski akt:

*Odlok o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega in srednjeročnega plana-prostorski del Občine Slovenska Bistrica-DP*

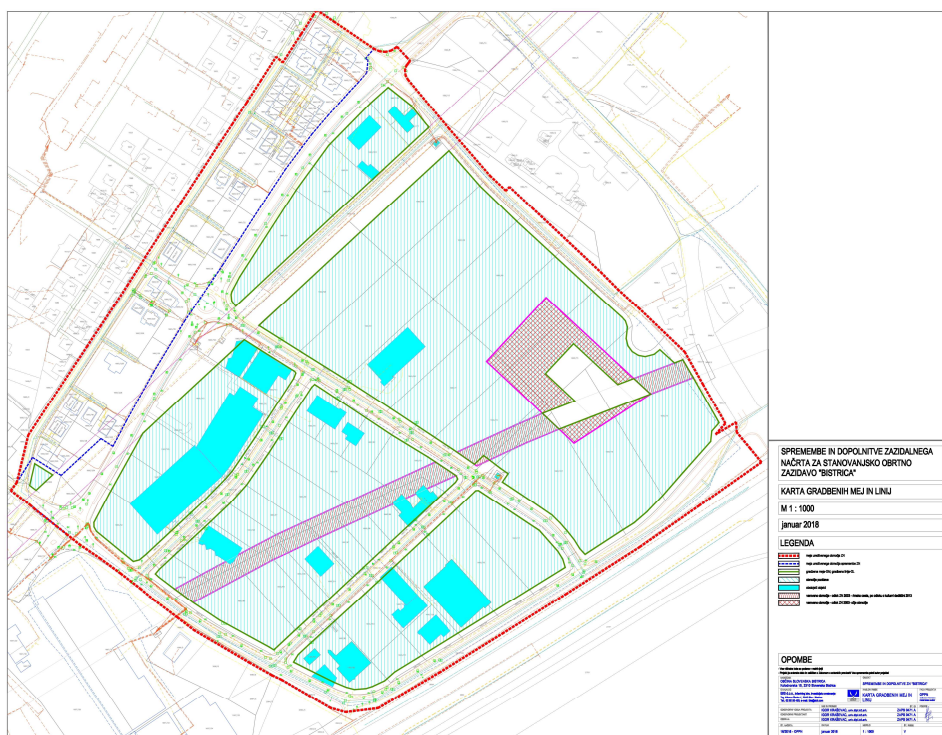
Območje obravnave je v DP opredeljeno z namensko rabo stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselij (UON).



Slika 5: Namenska raba v DP občine Slovenska Bistrica

Občinski izvedbeni prostorski akt:

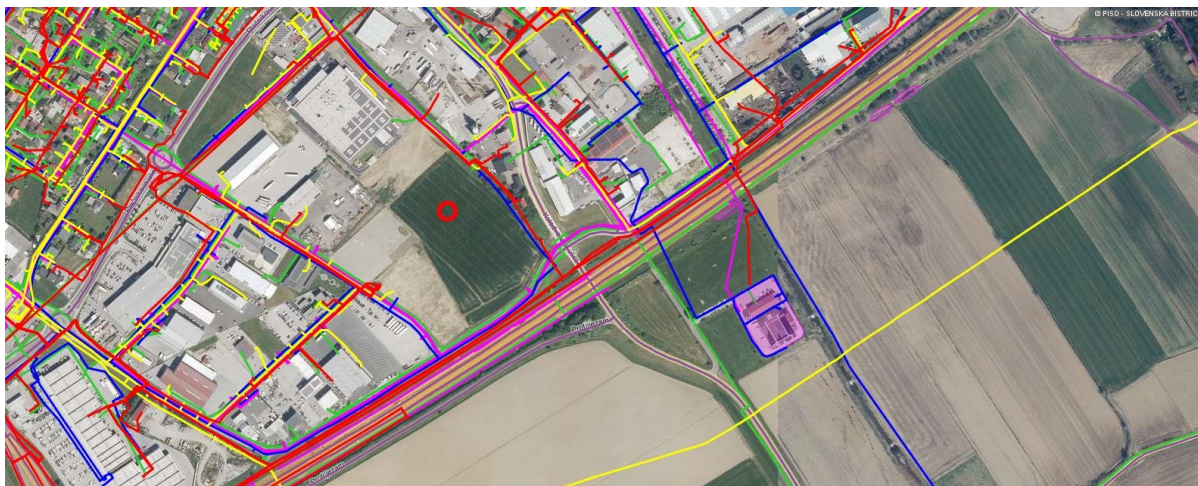
*Odlok o zazidalnem načrtu za stanovanjsko obrtno zazidavo »Bistrica« (Uradni list RS, št.112/2003, s.i.d. Uradni list RS, št. 134/2006, 123/2008, 32/2011, 57/2012 in 31/2018).*



Slika 6: Izsek iz veljavnega ZN

### 3.2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Ob območju poteka vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, TK omrežja, cestno omrežje in NN električni vod.

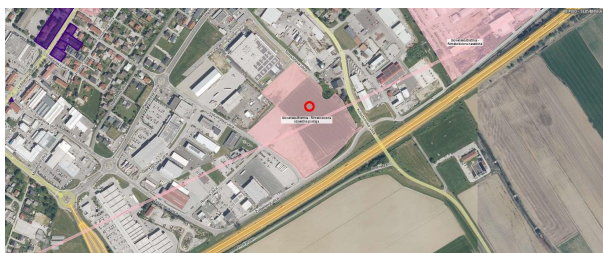


Slika 7: Prikaz GJI (vir: [https://www.geoprostor.net/piso\\_int/ewmap.asp?obcina=slovenska\\_bistrica](https://www.geoprostor.net/piso_int/ewmap.asp?obcina=slovenska_bistrica))

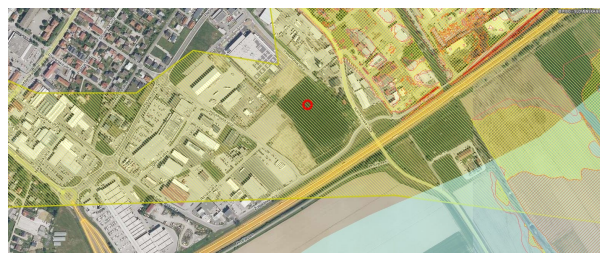
### 3.3 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območja varovanj in omejitev:

- Ogrožena območja: Območje se ne nahaja na poplavnih območjih, območje je opredeljeno kot erozijsko območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.
- Območja ohranjanja narave: Območje se nahaja izven območij ohranjanja narave
- Kulturna dediščina: Območje se nahaja v območju varstvenega režima kulturne dediščine.
- Varovalni pasovi GJI: Območje se nahaja v varovanem pasu javne poti, TK omrežja, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja.



Slika 8: prikaz območja varovanja kulturne dediščine  
(vir: [https://www.geoprostor.net/piso\\_int/ewmap.asp?obcina=slovenska\\_bistrica](https://www.geoprostor.net/piso_int/ewmap.asp?obcina=slovenska_bistrica))



Slika 9: prikaz območja erozije-običajni zaščitni ukrepi  
(vir: [https://www.geoprostor.net/piso\\_int/ewmap.asp?obcina=slovenska\\_bistrica](https://www.geoprostor.net/piso_int/ewmap.asp?obcina=slovenska_bistrica))

## 4. POROČILO O PROSTORSKEM RAZVOJU, OCENA PRIHODNIJH POTREB V PROSTORU

Poročila o prostorskem razvoju lokalne skupnosti (3. odstavek 278. člena ZUreP-3) Občina Slovenska Bistrica v času priprave pobude nima. Ocena prihodnjih potreb v prostoru z izdelavo teh sprememb in dopolnitev prostorskega akta je nerelevantna, saj gre za aktivacijo območja znotraj območja zazidalnega načrta, ki je bilo oziroma je do sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta pod varovalnim režimom kulturne dediščine.



## **5. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN**

Predmet naloge je izdelava sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za stanovanjsko obrtno zazidavo »Bistrica« (v nadaljevanju: SD ZN).

Razlog za izdelavo SD ZN so potrebe obstoječih lastnikov po širitvi svojih dejavnosti in zagotavljanju zadostnih površin.

## **6. PREDLOG NAMERAVANE PROSTORSKE UREDITVE,**

### **6.1 ZASNOVA URBANISTIČNO ARHITEKTURNA ZASNOVA**

Predvidi se izgradnja pritličnih do enoetažnih objektov oz. skladno z veljavnim ZN.

Določena je gradbena meja, ki se na območju obravnave spremeni v smislu dopustne zazidave v do sedaj določenem območju varovanju kulturne dediščine. Uskladi se tudi gradbena meja na robnih območjih parcel.

Pobuda se nanaša na spremembo varstvenega režima Območja 1 z zagotovitvijo predhodnih arheoloških izkopavanj in nato spremembo namembnosti tega območja v zazidljivo stavbno zemljišče. Hkrati se preveri možnost umestitve novega cestnega priključka za lažje funkcioniranje območja in določijo gradbene linije. Pobudnik in hkrati lastnik parc. št. 1660/73 in 1660/74 k.o. Slovenska Bistrica je na preostalem območju svoje nepremičnine, tj. v sklopu t.i. Območja 2, 3 in 4, kjer je gradnja pogojna dopustna, že zagotovil vse potrebne predhodne arheološke raziskave in ta del je za gradnjo sproščen. Območje 1 je ostalo izvzeto, je ograjeno in se vanj ni posegalo.

Na parc. št. 1660/75 k.o. Slovenska Bistrica arheološke raziskave še niso bile izvedene, vendar se načrtujejo.

### **6.2 PROMETNO OMREŽJE**

Območje že ima urejeno prometno infrastrukturno omrežje znotraj in izven območja ZN. S spremembami ZN je podana tudi možnost da se predvidi prestavitev obstoječega dovoznega priključka ali vzpostavitev novega, kar se bo proučilo posebej s strokovno podlago.

### **6.3 KOMUNALNO, ENERGETSKO IN KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE**

Komunalno, energetsko in komunikacijsko omrežje je obstoječe.

## **7. USMERITVE ZA IZDELAVO OPPN**

Pri umestitvi predvidenih objektov je potrebno upoštevati vse robne pogoje, obstoječo GJI in varovalne koridorje ter varstvene režime in pogoje NUP.

## **8. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Skupaj s postopkom priprave SD ZN je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo za izvedbo ZN opredelil:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;

- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev;

- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno in infrastrukturo.

## **9. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA TER DRUGI UDELEŽENCI, KI SODELUJEJO V POSTOPKU**

Občina pred sprejetjem odločitve, torej pred sprejemom sklepa o pripravi SD ZN, pri Zavodu RS za ohranjanje narave (v nadaljnjem besedilu: ZRSVN) pridobi mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja:

1. Zavod RS ta varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor

Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku SD ZN:

1. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana
2. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor
3. RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
4. Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, OE Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor
5. Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
6. Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., Ul. Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica
7. Telekom Slovenije, PE Maribor, Titova 38, 2000 Maribor
8. Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana
9. Petrol d.d, Dunajska cesta 50, 1000, 1000 Ljubljana
10. Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica
11. ter drugi nosilci urejanja, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave.

## **10. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA**

Podatke za pripravo SD ZN posreduje občina, delno pa jih pridobi izbrani načrtovalec iz javno dostopnih evidenc. Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale potrebne strokovne podlage vključno z geodetskim načrtom in drugimi strokovnimi podlagami za izdelavo OPPN zagotovi naročnik prostorskega akta.

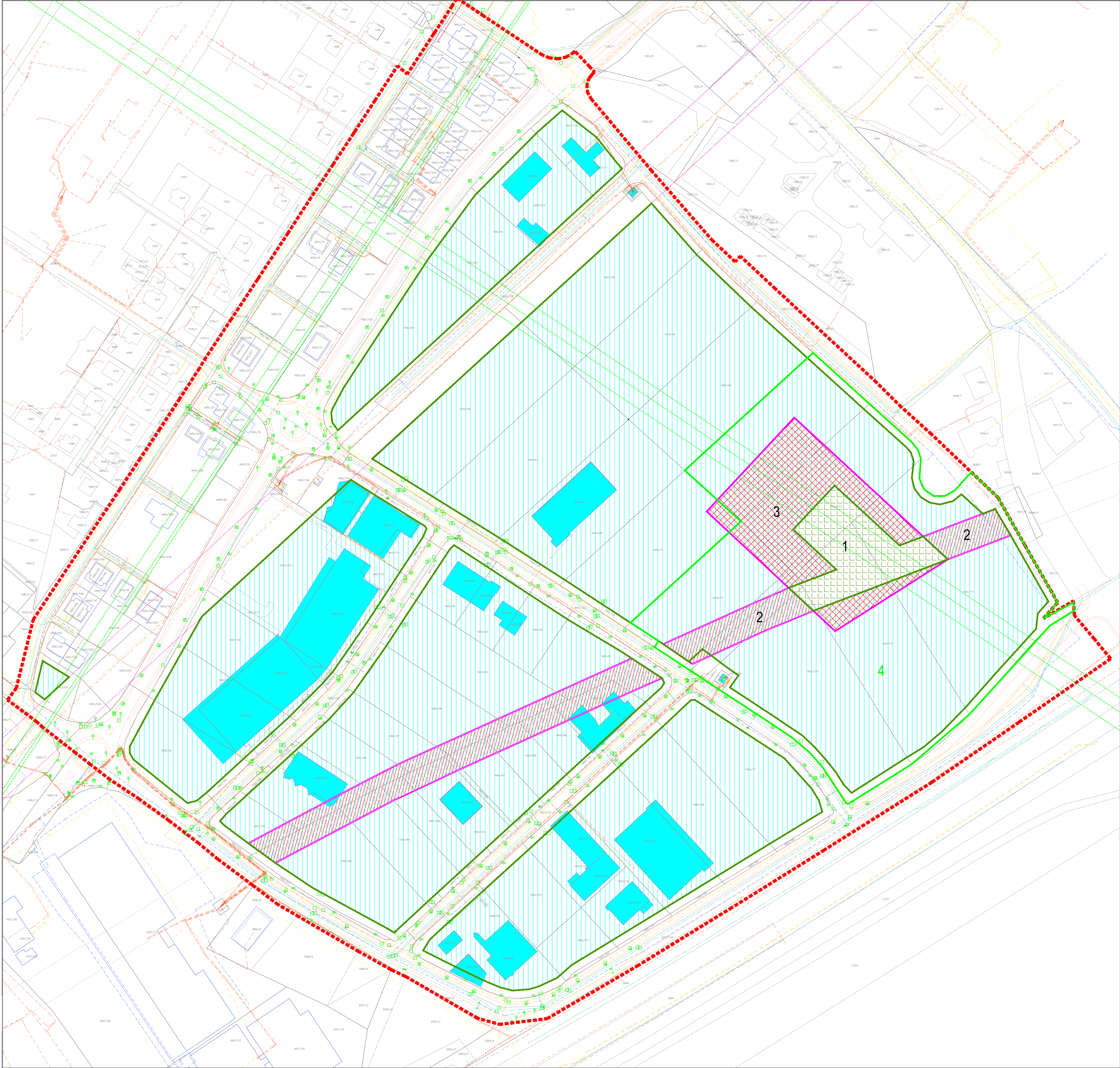


## II. Grafični prikazi

---

|    |   |          |
|----|---|----------|
| 1A | Izsek iz obstoječega zazidalnega načrta       | M 1:1000 |
| 2A | Prikaz območja sprememb na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3A | Karta predvidenih regulacijskih elementov     | M 1:1000 |





SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA  
STANOVANJSKO OBRTNO ZAZIDAVO "BISTRICA", OBČINA SLOV. BISTRICA

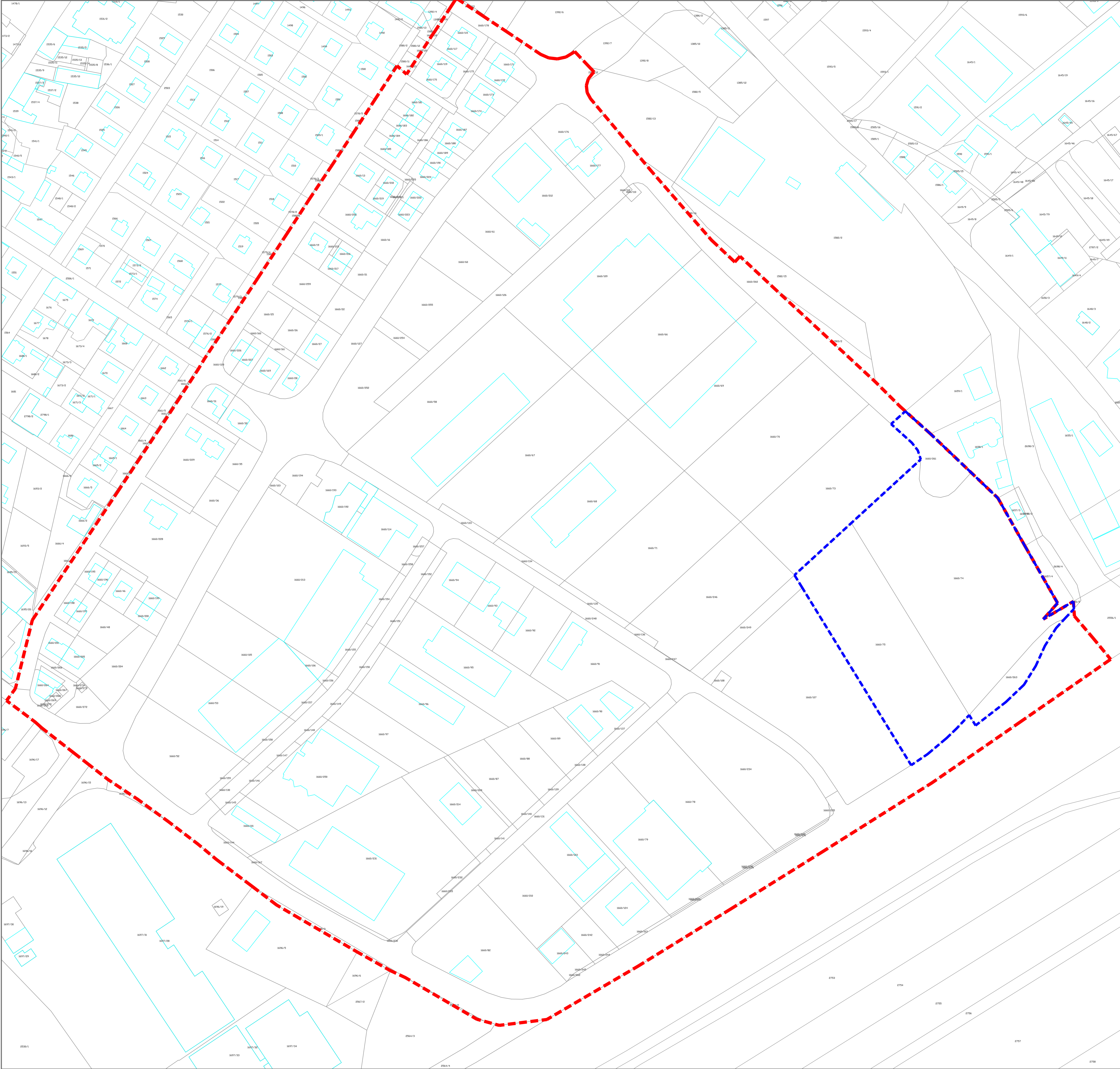
IZSEK IZ OBSTOJEČEGA ZAZIDALNEGA NAČRTA

FAZA: POBUDA

- LEGENDA:
- meja ureditvenega območja ZN
  - gradbena meja-GM; gradbena linija-GL
  - območje pozidave
  - obstoječi objekti
  - varovano območje - odlok ZN 2003 - širše območje (območje 3)
  - varovano območje - odlok ZN 2003 - rimska cesta, po odluku o kulturni dediščini 2013 (območje 2)
  - varovano območje - odlok ZN 2003 - ožje območje (območje 1)
  - meja varovanega območja po odluku o kulturni dediščini 2013 (območje 4)

| NAROČNIK   |              |             | OBJEKT                                |           |  |
|--|--------------|-------------|---------------------------------------|-----------|--|
| ZASEBNI INVESTITOR                                     |              |             | SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN "BISTRICA" |           |  |
| IZVAJALEC  |              |             | NASLOV RISBE                          |           |  |
| IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje |              |             | IZSEK IZ OBSTOJEČEGA                  |           |  |
| Trg Alfranza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica              |              |             | ZAZIDALNEGA NAČRTA                    |           |  |
| Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideali.si        |              |             | FAZA PROJEKTA                         |           |  |
|  |              |             | OPPN                                  |           |  |
|  |              |             | POSREDOVANJE                          |           |  |
|  |              |             | PROJEKTI                              |           |  |
| ŠT. NAČRTA   | DATUM        | ID. RI. PIA | MERILO                                | ŠT. RISBE |  |
| IB-20/2024   | februar 2025 | /           | 1:1000                                | 1A        |  |





SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO OBRTNO ZAZIDAVO "BISTRICA", OBČINA SLOV. BISTRICA

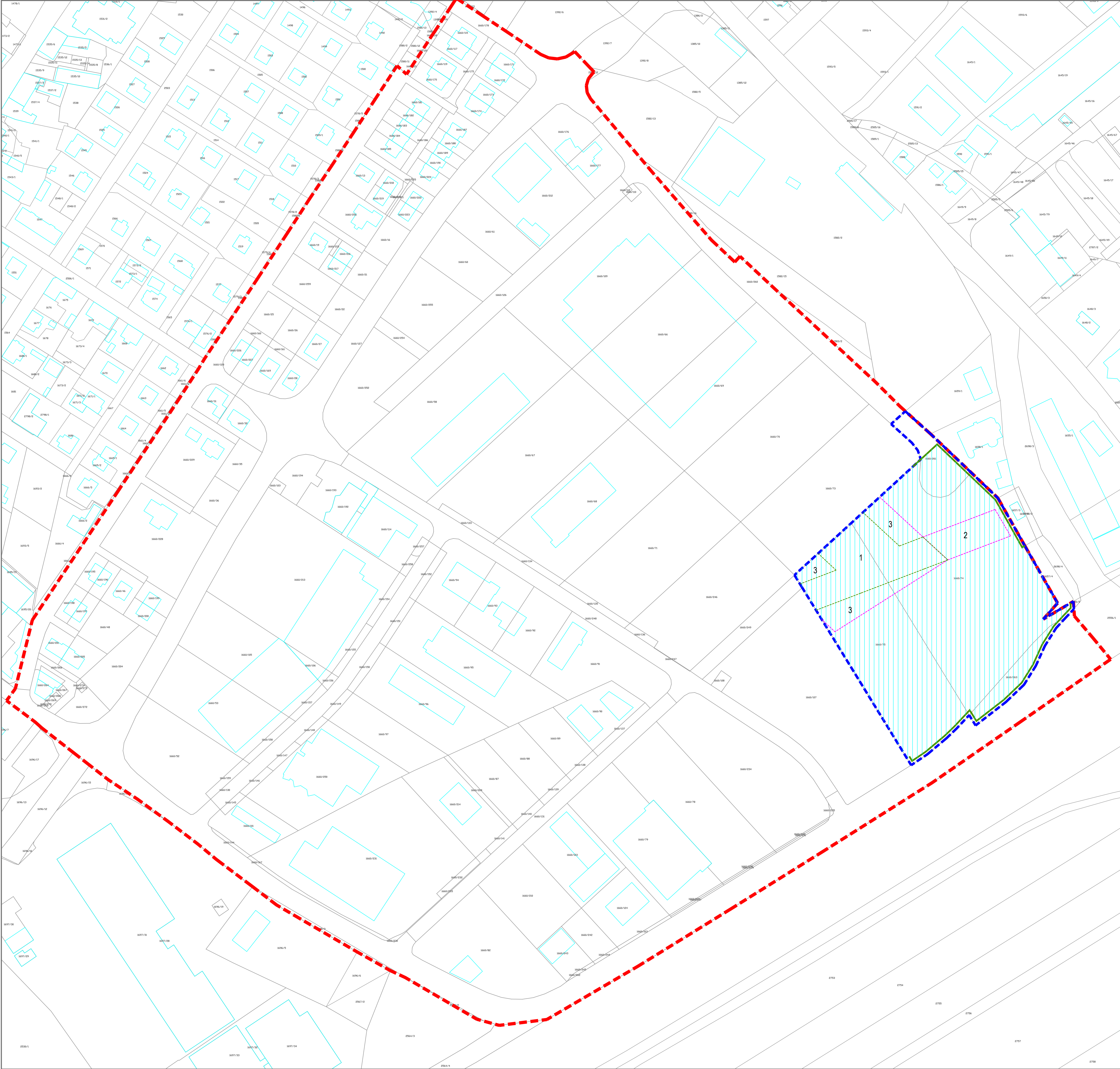
PRIKAZ OBMOČJA SPREMEMB NA KATASTRSKEM NAČRTU

FAZA: POBUDA

- LEGENDA:
- meja parcele
  - urejena meja parcele
  - 1660/74 parcelna številka
  - obstoječi objekti
  - meja ureditvenega območja ZN
  - meja ureditvenega območja spremembe ZN

|  |  |  |                 |
|--|--|--|-----------------|
| NAROČNIK<br>ZASEBNI INVESTITOR   |  | OBJEKT<br>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN "BISTRICA"                          |                 |
| IZVAJALEC<br>IBIS d.o.o., inženiring bno, investicijsko svetovanje<br>Trg Alfranza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica<br>Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideali.si |  | NASLOV RISBE<br><b>PRIKAZ OBMOČJA SPREMEMB<br/>NA KATASTRSKEM NAČRTU</b> |                 |
| ŠT. NAČRTA<br>IB-20/2024   |  | DATUM<br>februar 2025  | ID ŠL. PIA<br>/ |
| MERILO<br>1:1000   |  | ŠT. RISBE<br>2A  |                 |





SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO OBRTNO ZAZIDAVO "BISTRICA", OBČINA SLOV. BISTRICA

KARTA PREDVIDENIH REGULACIJSKIH ELEMENTOV

FAZA: POBUDA

- LEGENDA:
- meja parcele
  - urejena meja parcele
  - 1660/74 parcelna številka
  - obstoječi objekti
  - meja ureditvenega območja ZN
  - meja ureditvenega območja spremembe ZN
  - gradbena meja OM (stavbe) - predvideno
  - območje pozidave - predvideno
  - obstoječi objekti
  - predhodna območja z omejitvami

Predvidena je sprememba varstvenega režima Območja 1 z zagotovitvijo predhodnih arheoloških razkopavanj in nato spremembo namembnosti tega območja v zazidljivo stavbno zemljišče.

Lastnik parc. št. 1660/73 in 1660/74, k.o. 753 Slov. Bistrica je v sklopu območja 2, 3 in 4, kjer je gradnja pogojno dopustna že zagotovil vse potrebne predhodne arheološke raziskave, zato je posledično ta del za gradnjo že sproščen.

Lastnik parc. št. 1660/75, k.o. 753 Slov. Bistrica v sklopu zavarovanih območij še ni zagotovil vseh potrebnih predhodnih arheoloških raziskav, s so le-te predvidene za izvedbo.

Območje 1 je dosedaj v celoti ostalo izvezeto, je ograjeno in se vanj ni posegalo.

Iz usmeritev ZVKGS MB izhaja, da je z upoštevanjem vseh okoliščin in zatečenega stanja veljaven varstveni režim za Območje 1 - kljub pomislekom v zvezi s trajnostnim varovanjem arheoloških ostalin - smiselno spremeniti oz. omiliti na način, da je po predhodno izvedenih arheoloških izkopavanjih celotne površine Območja 1 (tj. ne glede na kasnejše gradbene in ureditvene posege oz. okvire), upoštevajoč rezultate raziskav in njim morebitne ureditvene prilagoditve, dopustno večino območja nato za gradnjo sprostiti. Varstvene usmeritve za ostala območja (območje 2, 3, 4) ostanejo nespremenjene.

|   |                       |  |                  |   |
|---|-----------------------|--|------------------|---|
| NAROČNIK<br>ZASEBNI INVESTITOR  |                       | OBJEKT<br>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN "BISTRICA"  |                  |   |
| IZVAJALEC<br>IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje<br>Trg Alfranca Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica<br>Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideali.si |                       |  NASLOV RISBE<br><b>KARTA PREDVIDENIH<br/>REGULACIJSKIH ELEMENTOV</b> |                  | FAZA PROJEKTA<br><b>OPPN</b><br>OBČINSKI PROJEKCIJSKI<br>PROSTORSKI NAČRT |
| ŠT. NAČRTA<br>IB-20/2024  | DATUM<br>februar 2025 | ID ŠL. PVA<br>/  | MERILO<br>1:1000 | ŠT. RISBE<br>3A   |





### **III. Priloge**

---

- 1 Dopis ZVKDS št. 35107-0314/2023/7, z dne 11.3.2024



Številka: 35107-0314/2023/7  
35107-0071/2024/2

Datum: 11.3.2024

**Občina Slovenska Bistrica**  
**Občinska uprava**  
**Oddelek za okolje in prostor**  
**Kolodvorska 10**

**2310 SLOVENSKA BISTRICA**

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| OBČINA SLOVENSKA BISTRICA |              |
| PREJETO                   | 14. 03. 2024 |
| VREDNOST                  | SIG. ZNAK    |
| SIFRA ZADEVE              | PRILOGE      |

**Zadeva: Pobuda lastnikov nepremičnin za arheološka izkopavanja t.i. Območja 1 znotraj Zazidalnega načrta za stanovanjsko obrtno zazidavo »Bistrica« in spremembo namembnosti v zazidljivo stavbno zemljišče, preliminarno kulturnovarstveno mnenje**

Veza vaši vlogi:

- št. 3505-5/2023-2-1052 z datumom 27.11.2023
- št. 3505-4/2024-2-1052 z datumom 13.2.2024

Spoštovani,

Prejeli smo vaši vlogi za preliminarno kulturnovarstveno mnenje glede dveh pobud za sprostitev t.i. *Območja 1* znotraj Zazidalnega načrta za stanovanjsko obrtno zazidavo »Bistrica« (Ur. l. RS št. 112/2003, dopolnjen 134/2006, 123/08, 32/11, 57/12 in 31/18) za izvedbo predhodnih arheoloških izkopavanj in nato spremembe namembnosti v zazidljivo stavbno zemljišče.

Vlogi se nanašata na:

- pobudo lastnika parc. št. 1660/73 in 1660/74 k.o. Slovenska Bistrica (Mojstovina d.o.o., Slovenska Bistrica), s katerim smo imeli dne 11.12.2023 glede pobude že skupni informativni pogovor
- pobudo lastnika parc. št. 1660/75 k.o. Slovenska Bistrica ((H-BIT d.o.o., Maribor).

Obravnavane parcele se nahajajo:

- 1) v celoti znotraj območij kulturnih spomenikov Slovenska Bistrica – Rimskodobna obcestna postaja (EID 1-10660) in Slovenska Bistrica – Rimska cesta Celeia-Poetovio (EID 1-06891), za katere je varstveni režim določen v Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (Ur. l. RS št. 23/2013).

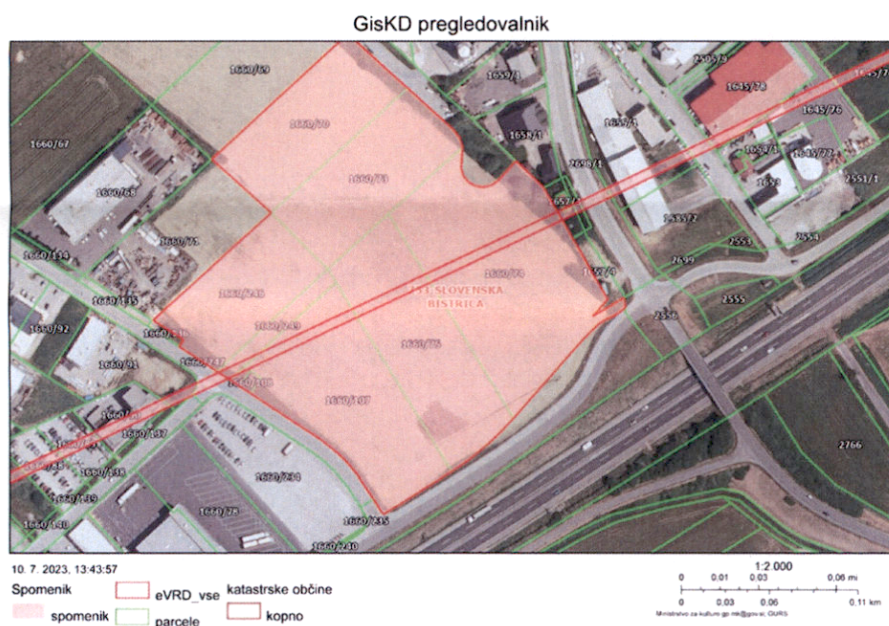
Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

– za Slovenska Bistrica - Rimskodobna obcestna postaja (EŠD 10660): »– varovanje arheoloških ostalin v zemljiščih in v prostoru kot vira človekove preteklosti in kot sredstva za arheološko, zgodovinsko in znanstveno proučevanje; – zemljišča se ohranjajo v obstoječem stanju, na ožjem območju rimske stavbe in v pasu rimske ceste tik ob njej brez novih gradbenih posegov; kmetijske površine se obdelujejo s čim plitvejšim oranjem in čim manjšo uporabo kemijskih sredstev; – v zemljišča se posega le izjemoma, in sicer v procesu znanstvenega proučevanja in/ali v primeru druge javne koristi, če so izčrpane vse druge prostorske možnosti umestitve objektov javnega interesa. Ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenih



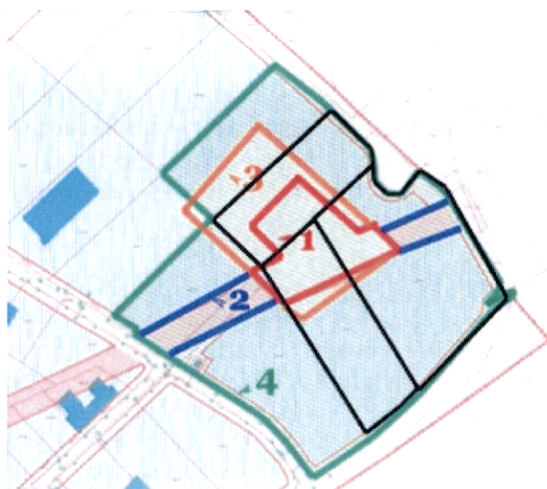
aktov in po predhodni arheološki raziskavi je možno locirati infrastrukturne objekte in komunalne vode v robne dele varovanih površin, vendar rezultati raziskav lahko pomenijo spremembo projekta; – v primeru odkritja kvalitetno ohranjenih in za širši prostor kulturno izpovednih ostalin, je le-te potrebno prezentirati »in situ« in jih primerno vključiti v okolje ter v turistično promocijo kraja.»

– za Slovenska Bistrica - Rimska cesta Celeia-Poetovio (EŠD 6891): »– varovanje arheoloških ostalin v zemljiščih in v prostoru kot vira človekove preteklosti in kot sredstva za arheološko, zgodovinsko in znanstveno proučevanje; – zemljišča se ohranjajo v obstoječem stanju, kmetijske površine se obdelujejo s čim plitvejšim oranjem in čim manjšo uporabo kemijskih sredstev; – v zemljišča se posega le izjemoma, in sicer v procesu znanstvenega proučevanja in/ali v primeru druge javne koristi, če so izčrpane vse druge prostorske možnosti umestitve objektov javnega interesa. V takem primeru je treba zagotoviti predhodno arheološko raziskavo; – v primeru odkritja kvalitetno ohranjenih in za širši prostor kulturno izpovednih ostalin, je le-te potrebno prezentirati »in situ« in jih primerno vključiti v okolje ter v turistično promocijo kraja.«



(vir: <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/>)

- 2) znotraj območja, kjer posege ureja Zazidalni načrt za stanovanjsko obrtno zazidavo »Bistrica« (Ur. l. RS št. 112/2003, dopolnjen 134/2006, 123/08, 32/11, 57/12 in 31/18; v nadaljevanju ZN), ki v sklopu 18. člena podrobneje obravnava varstvo kulturne dediščine. V obravnavanem območju ZN so bile leta 2004 opravljene predhodne arheološke raziskave za oceno arheološkega potenciala (vzorčenje s strojnimi testnimi jarki). Na osnovi rezultatov raziskav so bila na pregledanem območju zamejena štiri območja (Območje 1-3 in celotno preostalo območje (4)), vsako z drugačnimi natančno opredeljenimi kulturnovarstvenimi izhodišči.



Kartografska podlaga je izsek iz osnutka SD ZN (št. naloge 25/2016, IBIS d.o.o., Slovenska Bistrica, november 2016), označena **območja 1–4** so rezultat opravljenih arheoloških raziskav leta 2004 in imajo v zadevnem odloku (SD ZN, Ur. l. RS št. 31/18) vsak svoje podrobne varstvene usmeritve. S črno linijo so približno označene obravnavane parc. št. 1660/73, 1660/74, 1660/75 k.o. Slovenska Bistrica.

Zadevne parcele se deloma prekrivajo z vsemi štirimi območji. Zanje so v ZN (Ur. L. RS št. 31/18) predvideni naslednji varstveni režimi:

»Potrebno je upoštevati podrobnejše varstvene usmeritve od tistih splošnih za arheološka najdišča v Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica, in sicer:

– **Območje 1 (=1):** ožje območje rimske stavbe z obveznim varovalnim pasom okoli nje se izloči iz vsakršne pozidave. Stavba leži ob rimski cesti Poetovio – Celeia – Emona, v njenem kontekstu pa je še ohranjena rimska plast z najdbami ter plitvo ležeči temelji zidov. Stavbo in rimsko cesto je treba razumeti kot enotno spomeniško celoto kar pomeni, da moramo na tem delu iz pozidave izločiti ter za eventualno prezentacijo predvideti stavbo in del rimske ceste, ki teče jugovzhodno ob njej. Na tem območju je možna lokacija zelenih parkovnih površin, po dokončanih sistematičnih arheoloških raziskavah pa tudi ustrezna prezentacija in situ.

– **Območje 2 (=2):** trasa rimske ceste z obveznim varovalnim pasom ob njej se po možnosti izloči iz vsakršne pozidave. Na njenem območju je najbolj primeren bodisi zeleni pas, bodisi njena ponazoritev kot stara komunikacija. V kolikor se posegom v samo traso rimske ceste zaradi umeščanja večjih objektov nikakor ni moč izogniti, so pred delno pozidavo trase obvezna predhodna arheološka izkopavanja.

– **Območje 3 (=3):** na širšem območju rimske stavbe so pred vsakršno pozidavo oziroma zemeljskimi deli obvezna predhodna arheološka izkopavanja. Območje zajema lokacijo novih najdb, ki smo jih odkrili v letu 2004 tekom opravljenih sondiranj (ob robu trase rimske ceste proti severozahodu smo na višjih nekoliko bolj suhih tleh našli ostanke doslej neznane, s kamenjem tlakovane ceste, ki je vodila od rimske ceste do rimskodobnih kovaških delavnic. Možno je, da bomo z nadaljnjimi zapažanji ob sami gradnji uspeli ugotoviti njen pravi pomen in potek proti rimskim kamnolomom v soteski Bistrice. Temu v prid govori sam tloris rimske stavbe s hlevi in skladišči, katerih drugi pomen bi bilo težko razložiti.).

– **Območje 4 (=4):** Meja območja 4 je meja območja kulturnega spomenika Slovenska Bistrica – Rimska obcestna postaja (EŠD 10660). Za celotno preostalo območje – območje 4, ki je bilo leta 2004 delno pregledano z arheološkimi testnimi jarki, ki niso dali prepričljivih strnjenih arheoloških rezultatov, pa velja, da je gradnja tod načeloma možna. Ravno zaradi delnega upogleda, ki smo ga pridobili s testnimi jarki, neposredne bližine najdišč, potrjene arheološke stratigrafije in najdb, pa bo tekom samih gradbeno-zemeljskih del investitor moral zagotoviti vzporedno arheološko raziskavo ob gradnji, ki lahko na mestu eventualnih najdb in pozitivne arheološke plasti preraste v arheološka izkopavanja.«

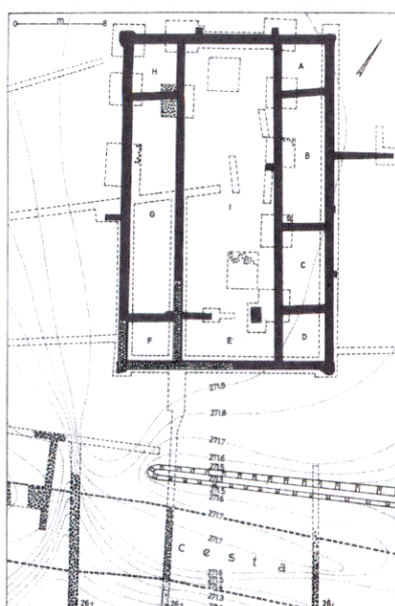
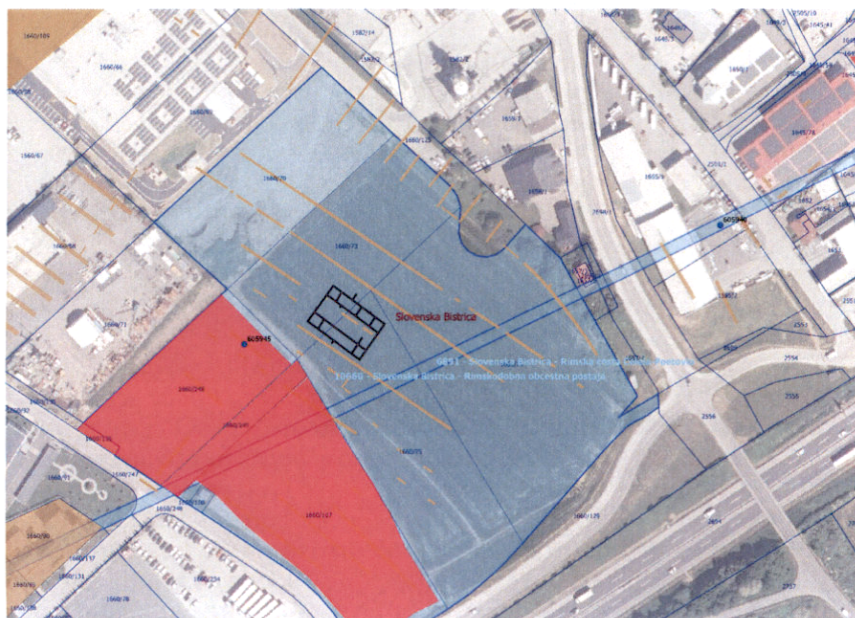
Obravnavani pobudi se nanašata na spremembo varstvenega režima *Območja 1* z zagotovitvijo predhodnih arheoloških izkopavanj in nato spremembo namembnosti tega območja v zazidljivo stavbno zemljišče. Lastnik parc. št. 1660/73 in 1660/74 k.o. Slovenska Bistrica (Mojstovina d.o.o. iz Slovenske Bistrice) je na preostalem območju svoje nepremičnine, tj. v sklopu t.i. *Območja 2, 3 in 4*, kjer je gradnja pogojno dopustna, že zagotovil vse potrebne predhodne arheološke raziskave in ta del je za gradnjo sproščen. *Območje 1* je ostalo izvzeto, je ograjeno in se vanj ni posegalo. Na parc. št. 1660/75 k.o. Slovenska Bistrica arheološke raziskave še niso bile niti predpisane niti naročene ali izvedene.

Kot smo že navedli, so bila posamezna »arheološka« območja zamejena leta 2004 na osnovi rezultatov predhodnih arheoloških raziskav in opredeljena glede na različno vsebino, intenzivnost in ohranjenost že znanih in novo ugotovljenih arheoloških ostalin. *Območje 1* zajema arhitekturne ostaline – temelje rimskodobne stavbe in del vzporedno potekajoče rimske ceste.

Severno ob rimski cesti Celeia – Poetovio so bili namreč leta 1974 odkriti in zamejeni temelji prostorsko razčlenjene rimske stavbe skupne velikosti približno 20 x 31,5 m. Stanovanjski prostori in hlev za vprežno živino so razporejeni vzdolž severne in južne linije stavbe, med njimi pa je dvoriščni del. Stavba v celoti še ni raziskana, je pa na osnovi drobnih najdb zaenkrat datirana v 4. stol. n. št. Severovzhodno od objekta so bile leta 2004 in 2023 ugotovljene tudi ostaline kovaške delavnice (?) in doslej neznane ceste, ki se s severne smeri približuje rimski cesti. Ostaline slednje so bile v bližnji preteklosti poškodovane zaradi intenzivne kmetijske obdelave, kasneje pa so bile pred posameznimi gradnjami v obrtni coni večinoma raziskane. Cestišče sestavljajo različno ohranjena zbita gramozna nasutja debeline med 0,15 – 0,40 m, v povprečju je široka približno 7 metrov. Ponekod so bile ugotovljene obnove cestišča in kolesnice ter različno globoki obcestni jarki na eni ali obeh straneh.

Na spodnjih slikah (arhiv ZVKDS OE Maribor, Pokrajinski muzej Maribor in PJP d.o.o.) je prikazana približna lega rimskega objekta v prostoru, načrt in slika raziskav 1974 (z arheologom Stankom Pahičem) in posnetek rimskega cestišča z deloma ohranjenimi kolesnicami (območje Mojstovina 2023).







*Območje 1* je bilo v kulturnovarstvenem smislu najstrožje zavarovano z namenom, da se ostaline ohrani, se jih po možnosti razišče, prezentira in uredi v arheološki park. Ob tem so bile mišljene nekoliko širše zelene površine z morebitno spremljevalno dejavnostjo in urejenim dostopom za ogled in vzdrževanje. Glede na kasnejšo parcelacijo, razvoj in organizacijo bistriške trgovsko-obrtno-industrijske cone pa je danes postopoma prišlo do situacije, ko se tod nahajajo veliki proizvodni oziroma skladiščni objekti z velikimi ograjenimi utrjenimi parkirišči za tovorna in druga vozila. Prostor za zelene parkovne površine je tako zaradi nezainteresiranosti lokalne skupnosti, neizvedene posebne parcelacije in odprodaje celotnih zemljišč, popolnoma umanjkal in danes glede na zatečeno obzidano stanje izvedbeno in tržno tudi s kulturnovarstvenega stališča verjetno ni več smiseln. Tudi v primeru, da bi *Območje 1* ogradili in ohranili izvzeto iz vsakršnih pozidav, bi le to obtičalo nedostopno v mešanih lastniških deležih, ravnanje z njim bi potekalo z našega vidika nenadzorovano, arheološke ostaline pa bi bile brez dvoma dolgoročno ogrožene, če ne celo postopoma uničene.

Zaradi navedenega smo pobudi obravnavali tudi na strokovnem kolegiju ZVKDS OE Maribor. Z upoštevanjem vseh okoliščin in zatečenega stanja smo soglasno ocenili, da je veljaven varstveni režim za *Območje 1* - kljub pomislekom v zvezi s trajnostnim varovanjem arheoloških ostalin - smiselno spremeniti oziroma omiliti na način, da je po predhodno izvedenih arheoloških izkopavanjih celotne površine *Območja 1* (tj. ne glede na kasnejše gradbene in ureditvene posege oziroma okvire), upoštevajoč rezultate raziskav in njim morebitne ureditvene prilagoditve, dopustno večino območja nato za gradnjo sprostiti. Varstvene usmeritve za ostala območja (*Območje 2, 3, 4*) ostanejo nespremenjene.

To pomeni, da je s kulturnovarstvenega stališča možno začeti postopek spremembe in dopolnitve zadevnega ZN, pričakujemo pa, da bo tudi lokalna skupnost, ki je ZN sprejela in razglasila tudi kulture spomenike, v postopku tudi sama uradno obrazložila okoliščine in upravičila razloge za spremembe.

Pripravila:

Mihela kajzer, univ.dipl.arheol., konservatorska svetnica



Svjetlana Kurelac, vodja ZVKDS OE Maribor