



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: <http://www.maribor.si>  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503-33/2021-22

Datum: 02.02.2022



GMS – 617

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 30. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parcele št. 2108/19, 2108/18 k. o. 660-Studenci v Mariboru
- GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja – po pooblastilu  
Vesna Bauman, podsekretarka  
Špela Lesnik, predstavnik OSA arhitekti
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parcele št. 2108/19, 2108/18 k. o. 660-Studenci v Mariboru

Priloga:



OBD-02022022\_013  
151.pdf



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

Številka: 3503-33/2021-22

Datum: 02.02.2022



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 30. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

|  |   |
|--|---|
| Naslov gradiva:                              | Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parcele št. 2108/19, 2108/18 k. o. 660-Studenci v Mariboru |
| Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog): | 1. Elaborat lokacijske preveritve<br>2. Mnenje občinskega urbanista   |

Pregledali in parafirali:

| Podpisniki  | Ime in priimek podpisnika  | Pristojen organ | Datum      | Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira |
|---|--|-----------------|------------|---|
| Gradivo pripravil-a:  | Vesna BAUMAN,<br>Podsekretarka                                     | SUP             | 02.07.2022 |   |
| Gradivo pregledala:   | Maja Reichenberg<br>Hericko, vodja SUP po pooblastilu              |                 | 4.2.2022   |   |
| Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:                              | Suzana Fras<br>Vodja urada   |                 | 4.2.2022   |   |
| Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):        |  |                 |            |   |
| Dodatni pregled na predlog pripravljavca  |  |                 |            |   |
| Dokument parafiral podžupan:<br>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje) | Dr. Samo Peter Medved<br><u>Gregor Reichenberg</u><br>Alenka Iskra | Kabinet župana  | 4.2.2022   |   |

|   |                 |                                    |          |  |
|---|-----------------|------------------------------------|----------|--|
| Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki | Rosana Klančnik | Služba za delovanje mestnega sveta | 4.2.2022 |  |
|---|-----------------|------------------------------------|----------|--|

|                                   |                     |                |  |  |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|--|--|
| Gradivo pregledala direktorica MU | Mag. Nataša Rodošek | Kabinet župana |  |  |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|--|--|

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora ( ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 in 8/2014) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ....redni seji dne ....sprejel

**SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD DOLOČIL PROSTORSKEGA AKTA ZA PARCELE ŠT. 2108/19, 2108/18 K. O. 660-STUDENCI V MARIBORU**

**1. člen**

1. S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko 2653, ki se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parcele št. 2108/19, 2108/18 k. o. 660-Studenci v Mariboru. Elaborat lokacijske preveritve je izdelala družba ki ga izdelal OSA arhitekti d.o.o Maribor, pod številko št. 21-372, november 2021.

**2. člen**

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja, določenega v grafičnem delu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), tako da se omogoči večji gabarit objekta (gradbena meja) s tem da se gradbena meja poveča na 16,70m x 12,00m s teraso v velikosti 3,30m x 9,40m. in servisnim delom 2,60m x 8,70m

**3. člen**

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

**4. člen**

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

Številka: 3503-33/2021

**ŽUPAN**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**  
**Aleksander Saša Arsenovič**

## O B R A Z L O Ž I T E V

### Uvod

Zakon o urejanje prostora (ZURP-2, Uradni list RS, št. 61/2017) je zaradi izraženih potreb po večji prožnosti prostorskih aktov uvedel nov postopek lokacijske preveritve. V skladu s 127. členom ZURP-2 je lokacijska preveritev inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim se: - za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;

- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja, ki mora pobudi predložiti elaborat lokacijske preveritve, s katerim se utemelji skladnost pobude z določili zakona glede na to, za kateri namen se vlaga pobuda. V postopku občina oz. občinski urbanist elaborat preverita, pridobijo se morebitna potrebna mnenja nosilcev urejanja prostora. Gradivo se nato za 15 dni javno razgrne. Po zaključeni javni razgrnitvi in sprejemu stališč do pripomb (če so te v postopku podane) se gradivo posreduje v obravnavo na mestni svet s predlogom, da le-ta lokacijsko preveritev s sklepom sprejme ali pa zavrne. Sklep o lokacijski preveritvi je potrebno objaviti v uradnem glasilu. Za izvedbo postopka lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, kot ga je opredelila v odloku (Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve in takse za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe prostora v Mestni občini Maribor, MUV št. 17/2018).

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

### Razlogi in opis vsebine lokacijske preveritve

V letih 2008, spremembe 2013 je bil izdelan Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13).

V sklopu izdelanega OPPN-ja se nahajata parceli številka 2108/18 in 2108/19 k. o. Studenci. Na parcelah je predvidena gradnja stanovanjskega objekta. Obstoječa gradbena meja in dimenzija objekta ne ustrezata današnjim zahtevam, ki jih predpisuje Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) in Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE). Zaradi potrebe po povečanju območja, ki ga omejuje gradbena meja in posledično uskladitvi velikosti objekta se je pristopilo k izdelavi lokacijske preveritve.

Na podlagi 127. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZURP-2) je družba OSA ARHITEKTI d.o.o., Maribor, pripravila Elaborat lokacijske preveritve (Številka projekta: 21-372 Kraj in datum: Maribor, 02.09.2021, dopolnitev 22.11.2021 Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2653; zanje pooblaščen prostorski načrtovalec: mag. Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1426) in v imenu naročnika in pripravljavca, podala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

Na območju predmetne lokacijske preveritve (LP) velja – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), (v nadaljevanju: OPPN). Območje LP se nanaša na parc.št. 2108/19, 2108/18, obe k.o. 660-Studenci, v Mariboru, kjer je v OPPN določena maksimalna velikost objekta (gradbena meja) 16,60 m x 11,50 m. Z LP se v skladu s 129. členom ZURP-2 določi večji gabarit objekta (gradbena meja), tako, da se gradbena meja poveča na 16,70 m x 12,00 m s teraso v velikosti 3,30 m x 9,40 m in servisnim delom 2,60 m x 8,70 m.

Predmet lokacijske preveritve je torej dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskih izvedbenih aktov (OPPN). Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, ki so:

- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Predlog je v Lokacijskemu elaboratu natančno opisan in utemeljen, kot sledi:

Odllok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), ureja območje v katerem se nahajata predmetni parceli. Kot je razvidno, je bil akt sprejet leta 2013. V letu 2017 je bil sprejet Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) in Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE) v letu 2019. Objekt je projektiran v letu 2021 in mora biti skladen z obema navedenima predpisoma, kar pa ni skladno z zahtevami obstoječega izvedbenega akta. Objekt sledi novjšim smernicam glede tehnične in energetske učinkovitosti, ki v času sprejema izvedenega akta niso bile v veljavi, so pa ustreznejše z vidika doseganja energetske učinkovite gradnje.

Zaradi navedenega se predvidijo manjše uskladitve prostorskih izvedbenih pogojev izvedbenega akta. Pri izdelavi OPPN-ja za to območje bila predvidena za stanovanjsko hišo debelina toplotne izolacije na zunanji steni, ki danes ne zadošča Pravilniku o učinkoviti rabi energije. Na območje se umešča pasivna hiša. Pasivni inštitut v Nemčiji zahteva da je kriterij pasivne hiše  $U=0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Da se danes zadosti vsem tem kriterijem je bilo potrebno hišo projektirati z debelejšimi zunanjimi stenami, in posledično gabarit razširiti za 50 cm. Za hišo je uporabljena zunanja stena PASIV katere U faktor je  $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$ , ki ustreza vsem kriterijem gradnje pasivne hiše. Stavba je zasnovana tako, da je energijsko ustrezno orientirana, da je razmerje med površino toplotnega ovoja stavbe in njeno kondicionirano prostornino z energijskega stališča ugodno, da so prostori v stavbi energijsko optimalno razporejeni, in da materiali in elementi konstrukcije ter celotna zunanja površina stavbe omogočajo učinkovito upravljanje z energijskimi tokovi.

#### **Zaključna utemeljitev**

ZURP-2 v 130. členu določa, da v primeru, ko občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, lahko to omogoči z izvedbo lokacijske preveritve. Začasna raba ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- biti v nasprotju s pravnimi režimi.

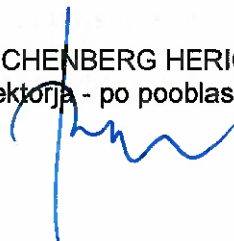
V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZURP-2 vodil občinski urbanist, je vse prej navedeno bilo tudi preverjeno. Predmetno individualno odstopanje od določil prostorskega akta še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Načrtovani videz območja se s predmetnim individualnim odstopanjem ne spreminja. Odstopanje je skladno z določili varovanja okolja, ne spreminja bivalnih in delovnih razmer na območju in ne vpliva na podobo naselja ali krajine. Ne zmanjšujejo se možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Prav tako poseg ni v nasprotju s pravnimi režimi ali državnimi prostorskimi akti.

Pridobljeno je tudi pozitivno mnenje Ministrstva za okolje in prostor glede ustreznosti pripravljenega elaborata.

Pripravila:  
Vesna BAUMAN  
Podsekretarka



MAJA REICHENBERG HERIČKO  
Vodja sektorja - po pooblastilu



**Elaborat lokacijske preveritve za  
določitev manjših individualnih  
odstopanj od prostorskih izvedbenih  
pogojev, določenih v prostorskih  
izvedbenih aktih (v nadaljevanju:  
OPPN), ki določajo maksimalno  
velikost objektov.**

Pripravljavec:  
**Mestna občina Maribor**  
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Izdelovalec elaborata:  
**OSA ARHITEKTI d.o.o.**  
Strma ulica 13  
2000 Maribor

**osa**  
arhitekti  
osa arhitekti d.o.o. strma ulica 13 . maribor

Faza: **Pobuda / osnutek LP**  
Kraj in datum: **Maribor, 02. 09. 2021,**  
**dopolnitev 22. 11. 2021**

Št. projekta: **21-372**  
Št. izvodov: **1 (+CD)**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **2653**

Naloga:

**Elaborat lokacijske preveritve za določitev manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.**

Številka projekta: 21-372

Kraj in datum: Maribor, 02. 09. 2021, dopolnitev 22. 11. 2021

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2653

Pripravljaivec:

**Mestna občina Maribor,  
Ulica heroja Staneta 1,  
2000 Maribor**

Izdelovalec:

**OSA ARHITEKTI d.o.o.,  
Strma ulica 13,  
2000 Maribor;  
040 586 046 (Špela Lesnik)  
spela.lesnik@osa-arhitekti.si**

št. mobilnega tel.:

e-mail:

Odgovorni predstavnik podjetja:

**Robi Lesnik, direktor**



Pooblaščen prostorski načrtovalec:

**mag. Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1426**



# VSEBINA

## • TEKSTUALNI DEL

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>0</b> | <b>UVOD</b> .....   | <b>5</b>  |
| 0.1      | PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO .....                                | 5         |
| 0.2      | PRAVNA PODLAGA .....  | 5         |
| 0.3      | SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI .....   | 6         |
| 0.3.1    | Namen lokacijske preveritve .....   | 6         |
| 0.3.2    | Postopek lokacijske preveritve .....  | 6         |
| 0.3.3    | Posledice in veljavnost lokacijske preveritve .....                                       | 7         |
| 0.4      | IZHODIŠČA ZA IZDELAVO ELABORATA .....   | 7         |
| <b>1</b> | <b>OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE</b> .....  | <b>8</b>  |
| ➤        | Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša .....                          | 9         |
| ➤        | Boniteta kmetijskih zemljišč .....  | 10        |
| <b>2</b> | <b>PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV</b> ..... | <b>11</b> |
| 2.1      | INVESTICIJSKA NAMERA .....  | 11        |
| <b>3</b> | <b>PRIKAZ STANJA PROSTORA</b> .....   | <b>13</b> |
| 3.1      | VARSTVENI REŽIMI .....  | 16        |
| 3.1.1    | Kulturna dediščina: .....   | 16        |
| 3.1.2    | Ohranjanje narave: .....  | 16        |
| 3.1.3    | Varstvo voda .....  | 16        |
| 3.1.4    | Ogroženost območja .....  | 16        |
| 3.1.5    | ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VARSTVENE REŽIME .....  | 16        |
| 3.2      | VAROVALNI PASOVI .....  | 16        |
| <b>4</b> | <b>IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV ...</b>                                 | <b>17</b> |

## • GRAFIČNI DEL

Digitalne priloge:

- 1\_izsek\_iz\_ZKP\_TM
- 2\_izvorno\_obmocje\_LP\_TM
- 3\_obmocje LP\_OPN

Grafične priloge:

- 1. Prikaz izvornega območja LP na DOF
- 2. Prikaz izvornega območja LP na planskem dokumentu
- 3. Prikaz izvornega območja na DKN
- 4. Prikaz izvornega območja in obstoječega izvedbenega akta
- 5. Prikaz izvornega območja in predvidenega objekta



# TEKSTUALNI DEL

---

## 0 UVOD

---

### 0.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju: LP) je določanje manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju: OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

Na območju LP velja – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), (v nadaljevanju: OPPN).

S sprejemom OPPN je prišlo do umestitve gabaritov objektov po želji individualnih investitorjev, ki so v času izdelave akta sodelovali.

**Območje LP se nanaša na parc.št.2108/19, 2108/18 k. o. 660-Studenci, kjer je v OPPN določena maksimalna velikost objekta (gradbena meja) 16,60m x 11,50m.**

**Z LP se v skladu s 129. členom ZUreP-2 določi večji gabarit objekta (gradbena meja), tako, da se gradbena meja poveča na 16,70m x 12,00m s teraso v velikosti 3,30m x 9,40m. in servisnim delom 2,60m x 8,70m.**

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17). LP predstavlja pravno podlago za izdajo pred odločbe ali gradbenega dovoljenja za nameravan poseg. V kolikor se izkaže potreba, se z LP skladno s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2 določijo dodatni pogoji za izvedbo investicijske namere.

### 0.2 PRAVNA PODLAGA

- **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-2**, Uradni list RS, št. 61/17, ki določa
  - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
  - v prvem odstavku 129. člena, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
  - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prvega odstavka;
  - četrtem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne;
  - v šestem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Na območju obravnave je v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13).

## 0.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

### 0.3.1 Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno s 127. členom ZUreP-2 se postopek LP izvede v določenih primerih in pod določenimi pogoji za določitev:

- natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi,
- **manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih,**
- začasne rabe prostora.

ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

### 0.3.2 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti. Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 131. člen ZUreP-2.

#### 1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, ki ga izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

#### 2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku skladno z 132. členom ZUreP-2.

*Mestna občina Maribor ima sprejet Odlok o načinu sprejema ter stroških lokacijske preveritve, na podlagi katerega za tovrsten namen LP občina zaračuna nadomestilo stroškov za vodenje LP v višini 2.500€ (3. člen odloka).*

#### 3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov.

#### 4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

#### 5. Javna razgrnitev

Elaborat lokacijske preveritve se skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

#### 6. Potrditev LP

Občina predlaga Občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

## 7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v MUV in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

### 0.3.3 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

Sklep o lokacijski preveritvi je obvezna podlaga za izdajo pred odločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

Sklep o lokacijski preveritvi *za predmeten namen* preneha veljati, če investitor ne vложи popolne vloge za pridobitev pred odločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane pred odločbe ali gradbenega dovoljenja (*velja za LP iz druge in tretje alineje 127. člena tega zakona*).

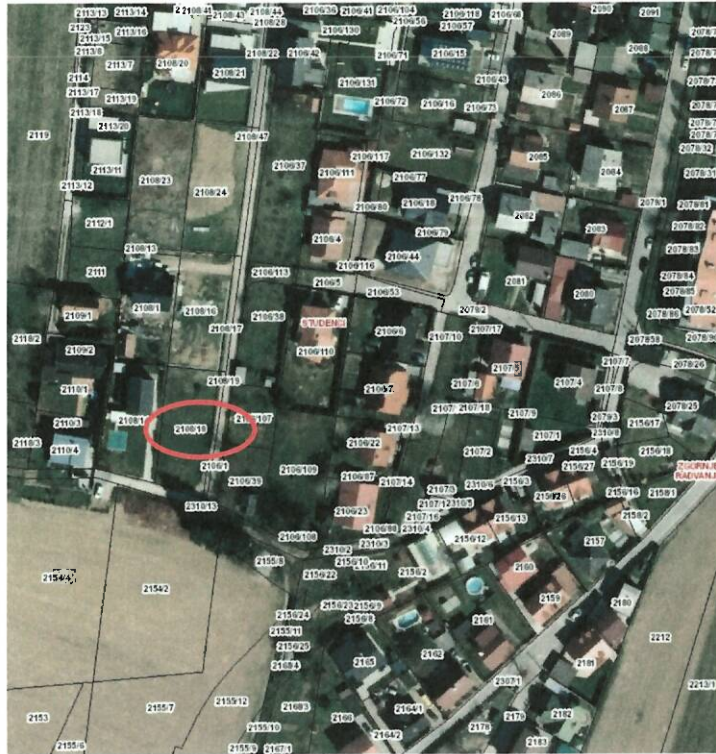
Skladno s priporočili Ministrstva za okolje (v nadaljevanju: MOP) se spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. člena ZUreP-2).

## 0.4 IZHODIŠČA ZA IZDELAVO ELABORATA

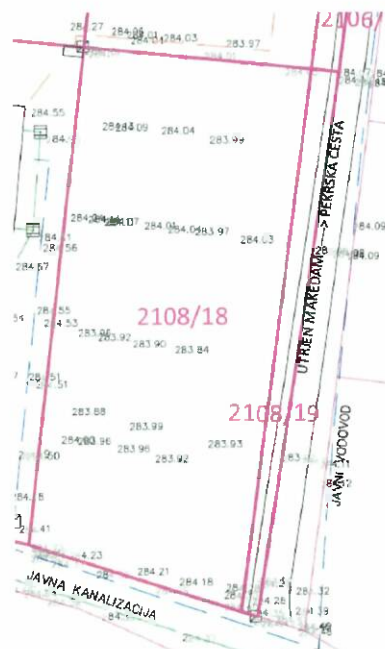
Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru, analize določil OPPN in ugotovitev izpolnjevanja zakonskih pogojev za LP.

# 1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP se nahaja v Mestni občini Maribor, Parcela številka 2108/18, 2108/19 k. o. 660-Studenci.



Slika 1: Širše območje LP, vir: ATLAS OKOLJA



Slika 2: Območje LP na DKN (parceli št. 2108/18, 2108/19 k. o. 660-Studenci)



Slika 3: Izsek iz obstoječega OPPN

➤ **Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša**

Parcela št. 2108/18, 2108/19 k. o. 660-Studenci v velikosti:

Katastrska občina 660 Številka parcele 2108/18

**Površina parcele (m<sup>2</sup>)**

699

**Dejanska raba**

**Delež dejanske rabe (%)**

nedoločena raba

100

| Namenska raba                   | Površina namenske rabe zemljišča (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|--|
| območja prometne infrastrukture | 70   |
| območja stanovanj               | 629  |

Katastrska občina 660 Številka parcele 2108/19

**Površina parcele (m2)**

75

**Dejanska raba**  
poseljena zemljišča

**Delež dejanske rabe (%)**

100

| <b>Namenska raba</b>            | <b>Površina namenske rabe zemljišča (m2)</b> |
|---------------------------------|--|
| območja prometne infrastrukture | 75   |

podatki GURS

Pobudnik LP je lastnik zemljišč območja LP. Skupna površina gradbene parcele je 774m<sup>2</sup>.

➤ **Boniteta kmetijskih zemljišč**

V skladu s 44. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 27/16) je treba pri pripravi LP upoštevati načela prostorske zakonodaje in gradnjo načrtovati najprej na zemljiščih nezemljoradne namenske rabe, pri čemer se gradnja prvenstveno usmerja na nepozidana stavbna zemljišča posamične poselitve. Če to ni mogoče, se poseg na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet.

Na zemljišču obravnavane LP je namenska raba:

- Območje prometne infrastrukture (parcela št. 2108/19 v velikosti 75m<sup>2</sup>),
- Območje prometne infrastrukture (parcela št. 2108/18 v velikosti 70m<sup>2</sup>),
- Območje stanovanj (parcela št. 2108/18 v velikosti 629m<sup>2</sup>).

Zemljišče je stavbno zemljišče.

## 2 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV

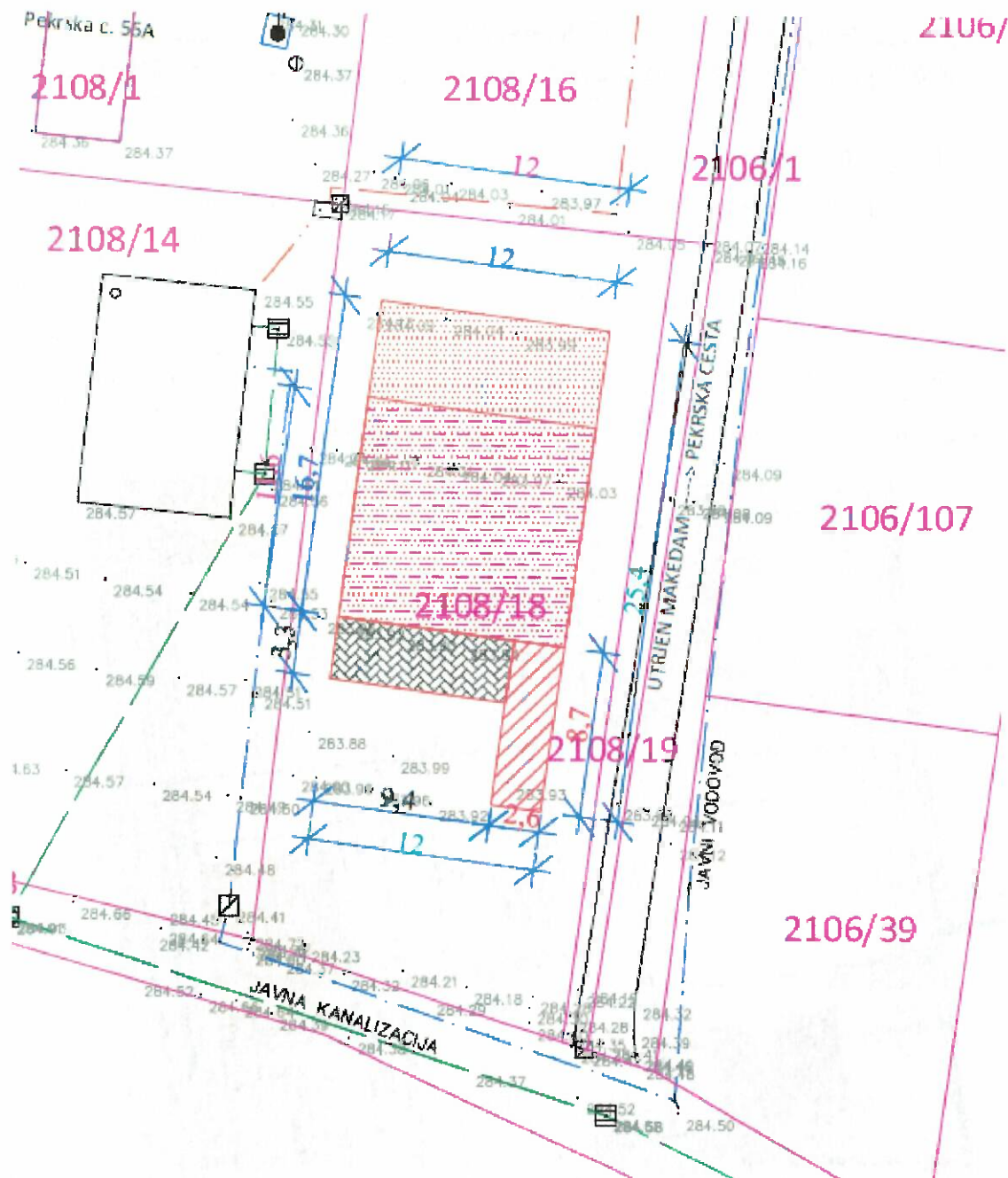
### 2.1 INVESTICIJSKA NAMERA

V letih 2008 in 2013 je bil izdelan Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13). V sklopu izdelanega OPPN-ja se nahajata parceli številka 2108/18 in 2108/19 k. o. Studenci. Na parcelah je predvidena gradnja stanovanjskega objekta. Obstoječa gradbena meja in dimenzija objekta ne ustrežata današnjim zahtevam, ki jih predpisuje Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) in Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE). Zaradi potrebe po povečanju območja, ki ga omejuje gradbena meja in uskladitvi velikosti objekta se pristopi k izdelavi lokacijske preveritve.



Slika 4: Grafični prikaz primera umestitve ureditve na GP /obstoječe stanje



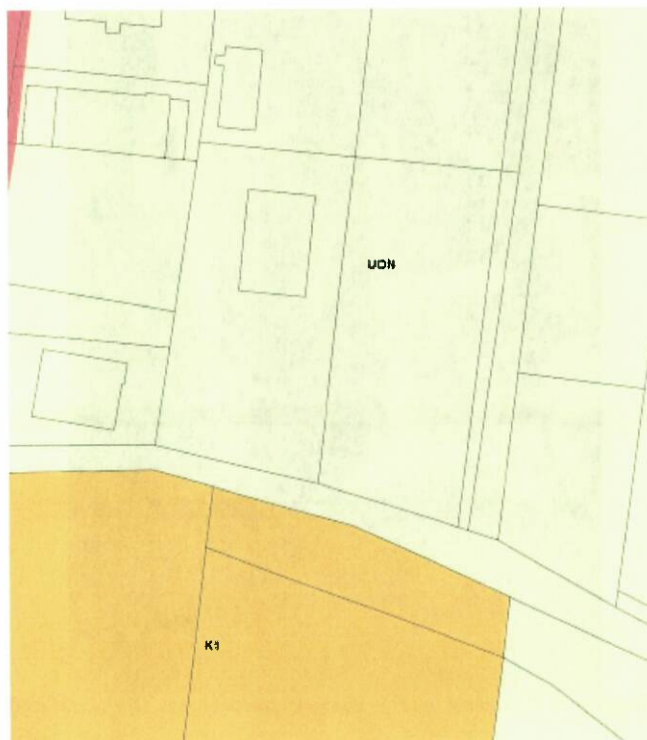


Slika 5: Grafični prikaz primera umestitve ureditve na GP /namera  
 črtkano – 2,6 x 8,7m – nadstrešek  
 ribja kost – 3,3 x 9,4m – terasa  
 pikice – 16,7 x 12m - gabarit pritličja  
 pika, črta – 11,6 x 12m – gabarit etaže

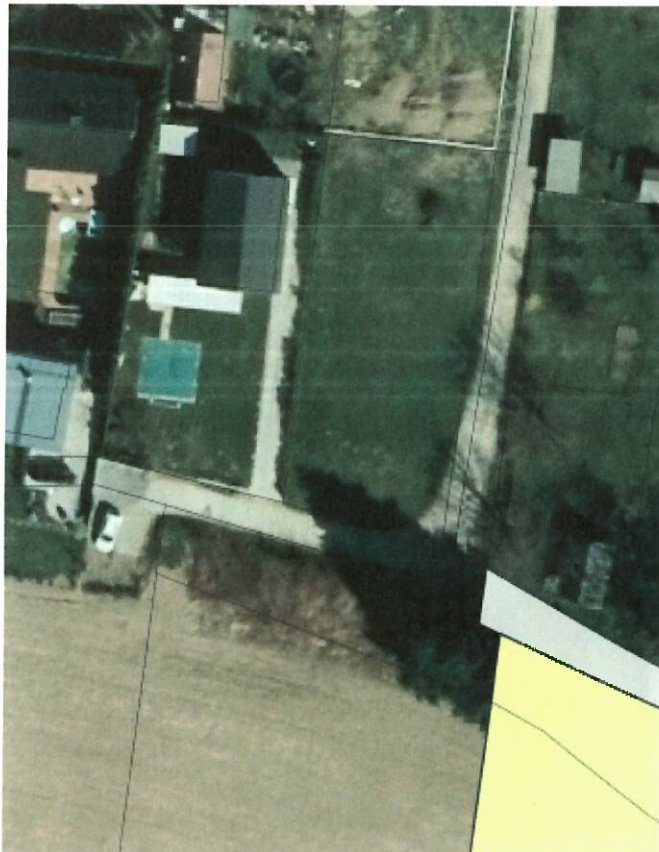
### 3 PRIKAZ STANJA PROSTORA



Slika 6: Namenska raba prostora, vir: občina; nezazidano stavbno zemljišče



Slika 7: Namenska raba prostora, vir: občina; UON – območje stavbnih zemljišč



*Slika 8: PUP – regulacije; vir: iobčina; na območju zemljiških parcel, ki so predmet te LP ni posebnih regulacijskih elementov.*



*Slika 9: na območju zemljiških parcel, ki so predmet te LP je obstoječi izvedbeni akt: OPPN, vir: iobčina*



Slika 10: v neposredni bližini se nahaja obstoječi vodovod (V) in obstoječi komunalni vod za odvajanje fekalnih vod, vir: iobčina



Slika 11: obstoječi energetski vod, vir: iobčina

### 3.1 VARSTVENI REŽIMI

Varovana območja in območja omejitev so:

Območje se nahaja v III. vodovarstvenem območju.

#### 3.1.1 Kulturna dediščina:

NE registrirana nepremična kulturna dediščina  
NE izdana odločba o arheološkem najdišču

#### 3.1.2 Ohranjanje narave:

NE Naravna vrednota  
NE Ekološko pomembna območja (EPO)  
NE Natura 2000  
NE Zavarovana območja  
NE Požarno ogroženi gozdovi

#### 3.1.3 Varstvo voda

DA Vodovarstveno območje: III. vodovarstveno območje  
NE Območje priobalnega pasu površinskih voda

#### 3.1.4 Ogroženost območja

NE Poplavna območja  
NE Erozijska območja  
NE Plazovita območja  
NE Plaziva območja

#### 3.1.5 ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VARSTVENE REŽIME

Območje LP se ne nahaja na območju varstvenega režima.

Območje LP ne sega na druga območja varstvenih režimov, in sicer ne na:

- varovana območja narave,
- območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom
- območja varstva voda (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.),
- druga ogrožena območja (varstvo pred poplavami, plazovita).

### 3.2 VAROVALNI PASOVI

Območje predvidene LP se ne nahaja v varovalnih pasovih.

## 4 IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskih izvedbenih aktov (OPPN).

Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, ki so:

- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), ureja območje v katerem se nahajata predmetni parceli. Kot je razvidno, je bil akt sprejet leta 2013. V letu 2017 je bil sprejet Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) in Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE) v letu 2019.*

*Objekt je projektiran v letu 2021 in mora biti skladen z obema navedenima predpisoma, kar pa ni skladno z zahtevami obstoječega izvedbenega akta. Objekt sledi novjšim smernicam glede tehnične in energetske učinkovitosti, ki v času sprejema izvedenega akta niso bile v veljavi, so pa ustreznejše z vidika doseganja energetske učinkovite gradnje. Zaradi navedenega se predvidijo manjše uskladitve prostorskih izvedbenih pogojev izvedbenega akta.*

*Pri izdelavi OPPN-ja za to območje bila predvidena za stanovanjsko hišo debelina toplotne izolacije na zunanji steni, ki danes ne zadošča Pravilniku o učinkoviti rabi energije.*

*Na območje se umešča pasivna hiša. Pasivni inštitut v Nemčiji zahteva da je kriterij pasivne hiše  $U=0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Da danes zadostimo vsem tem kriterijem je bilo potrebno hišo projektirati z debelejšimi zunanjimi stenami, in posledično gabarit razširiti za 50 cm.*

*Za hišo smo uporabili zunanjo steno PASIV katere U faktor je  $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$ , ki ustreza vsem kriterijem gradnje pasivne hiše. Stavba je zasnovana in tako, da je energijsko ustrezno orientirana, da je razmerje med površino toplotnega ovoja stavbe in njeno kondicionirano prostornino z energijskega stališča ugodno, da so prostori v stavbi energijsko optimalno razporejeni, in da materiali in elementi konstrukcije ter celotna zunanja površina stavbe omogočajo učinkovito upravljanje z energijskimi tokovi.*

Predlagano individualno odstopanje mora, skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati še vse naslednje pogoje:

1. da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

*Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilje prostorskega razvoja Mestne občine Maribor, ki je usmerjeno v gradnjo energetske učinkovitih objektov.*

*Objekt, na katerega se nanaša zahteva je zadnji objekt v liniji objektov ob »cesti A« po OPPN, tako, da predlagani poseg ne vpliva na noben sosednji objekt.*

*Na ravni predela mesta v katerega se objekt umešča je predvidena stanovanjska gradnja / individualne stanovanjske hiše grajene na način energetske učinkovite gradnje.*

2. da 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;

*Investitor zaradi objektivnih okoliščin ne more izvesti gradnje v skladu z investicijsko namero. S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja energetske učinkovitega objekta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih pogojev iz OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.*

*Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja, načrtovano pa je, da stavbe dobijo sodoben fasadni ovoj in učinkovit energetski prostor.*

*Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo in dokončanje projekta, kar bo z ureditvijo sedaj nedokončanega območja pozitivno vplivalo na podobo naselja.*

*Na območje se umeščajo stanovanjski objekti različnih tipologij in primerljivih velikosti, zato podoba naselja s predlaganim posegom ne bo poslabševala zunanjšega izgleda dela naselja. Postavitve objekta spoštuje vse zahtevane odmike in gradbene linije, ki so na območju predpisane, zato umestitev ne odstopa od umestitve sosednjih objektov.*

*Gradnja je sestavljena iz objekta, terase in nadstreška. Garaža je predvidena znotraj gabarita objekta. Terasa je pokrita z bioklimatsko pergolo, ki je umeščena v AB okvir, ki se zaradi povezanosti z objektom šteje kot funkcionalna povezava in posledično povečuje gabarit objekta. Nadstrešek se nahaja ob dostopni cesti in je drugačnih dimenzij kot je bil predviden v izvedbenem aktu. Garaža, ki je predvidena po izvedbenem aktu se ne izvede. Pod nadstreškom, ki se nahaja ob dostopni / dovozni cesti se nahaja prostor namenjen posodam za odpadke ter manjša lopa.*

3. da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

*Gradnja kompleksa ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Posegi so predvideni na zemljišču v lasti investitorja. Sosednja zemljišča so že pozidana zemljišča. Objekt meji na južni strani na zeleno območje, na zahodni strani na že zgrajen objekt, na vzhodni strani na dostopno cesto. Objekt je na parceli lociran tako, da spoštuje gradbeno linijo ob »cesti A«, ki je predpisana po OPPN.*

*Na območju lokacijske preveritve ni opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, varstva pred hrupom ter režimov obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimi, saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev s teh področij, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN*

*V območju lokacijske in v neposredni bližini preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.*

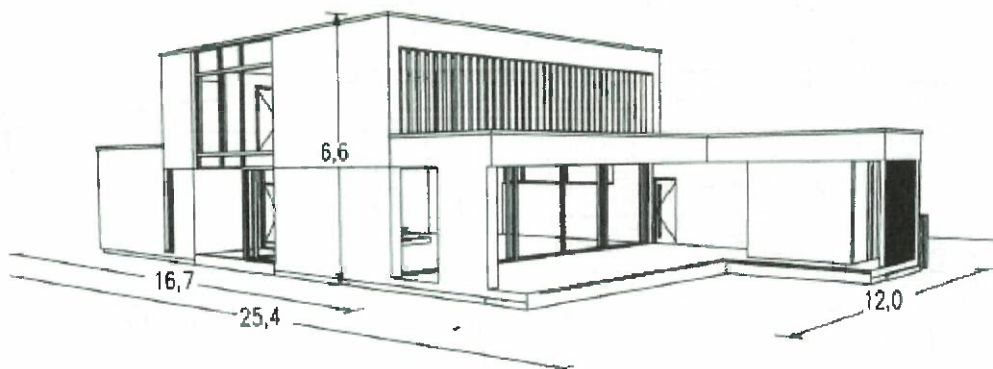
#### 5. Mnenje nosilcev urejanja prostora

Mestna občina Maribor ocenjuje, da mnenja k Lokacijski preveritvi niso potrebna, zato nosilci urejanja prostora niso bili pozvani izdaji mnenja, saj so mnenja podali že v fazi priprave OPPN in jih predlagana odstopanja ne zadevajo.

# GRAFIČNI DEL



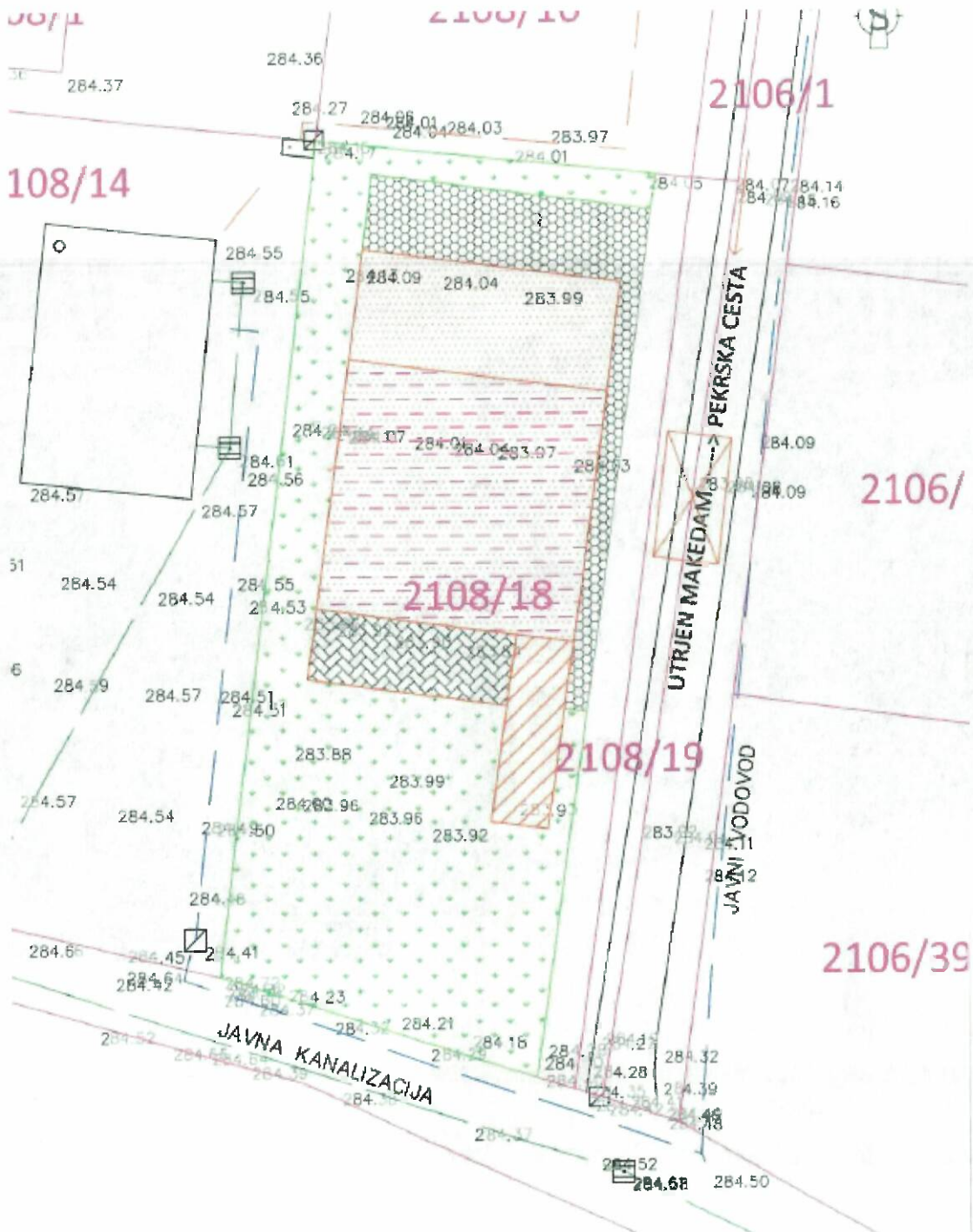







TRIDIMENZIONALNI PRIKAZ INVESTICIJSKE NAMERE



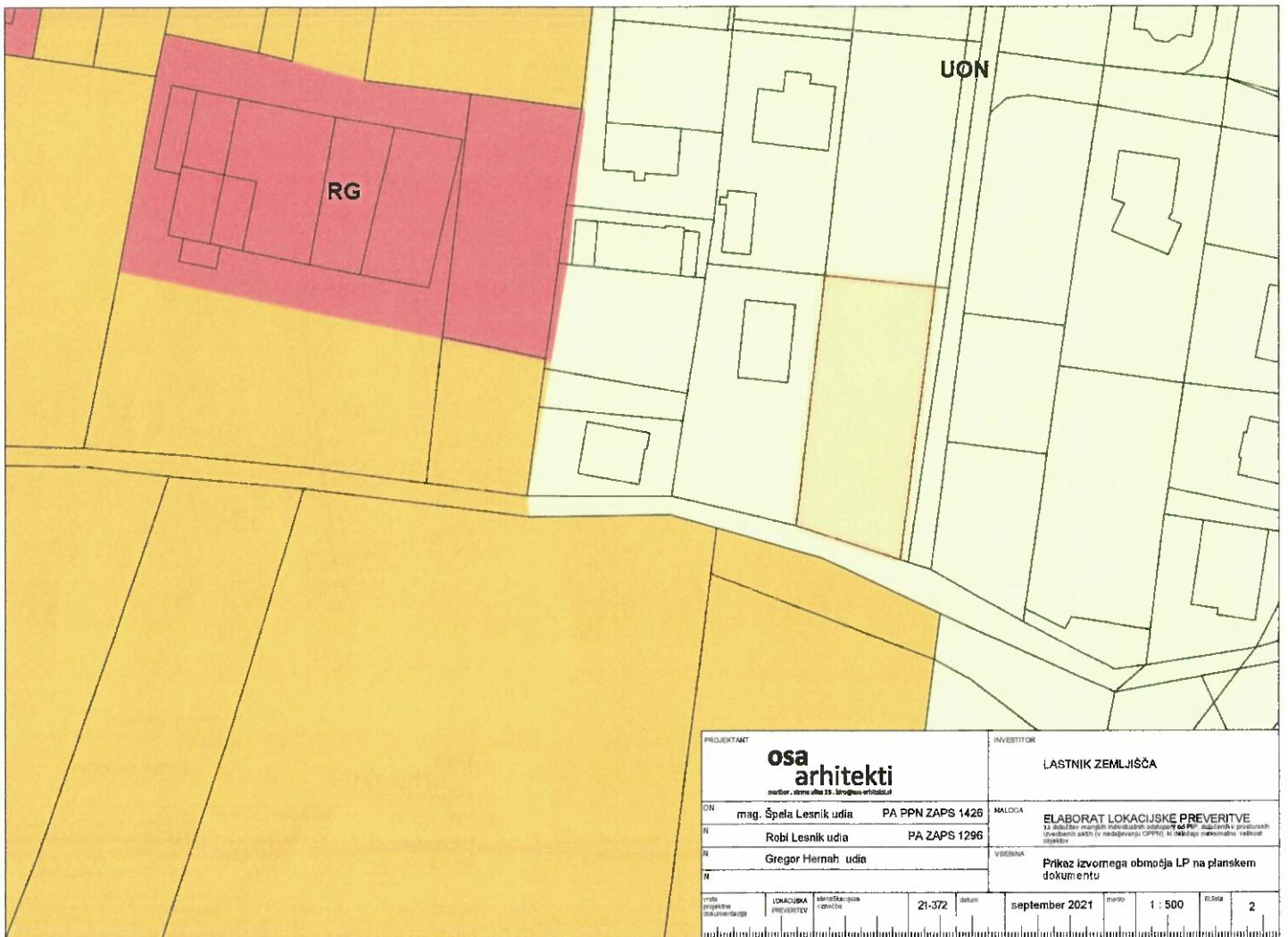
SITUACIJA POŽARNE VARNOSTI



LEGENDA

-  PREDVIDEN OBJEKT
-  DELOVNA POKRŠINA ZA INTERVENCIJO
-  DOSTOP INTERVENCIJA





|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <b>PROJEKTANT</b><br><b>osa arhitekti</b><br><small>mednarodna arhitekturna biro</small> |  | <b>INVESTITOR</b><br><b>LASTNIK ZEMLJIŠČA</b>                             |  |
| <b>ON</b><br>mag. Špela Lesnik udia<br><b>PA PPN ZAPS 1426</b>                           | <b>MAJLOCA</b><br><b>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE</b><br><small>33 delovnih mestnih in lokacijskih načrtov za PAZP, vključno s prostorskimi izvedbenimi načrti in razpisnimi pogoji, ki vključujejo informacijsko-vizualni objekti</small> | <b>VIDEVA</b><br><b>Prikaz izvornega območja LP na planskem dokumentu</b> |  |
| <b>N</b><br>Robi Lesnik udia<br><b>PA ZAPS 1296</b>                                      |  |   |  |
| <b>N</b><br>Gregor Hernah udia   |  |   |  |
| <small>vrsta projekta</small><br><small>dokumentacija</small>                            | <small>LOKACIJSKA PREVERITVE</small>   | <small>skupna površina</small><br><small>območja</small><br>21-372        | <small>datum</small><br>september 2021 |
|  | <small>merilo</small><br>1 : 500   | <small>list</small><br>2  |  |



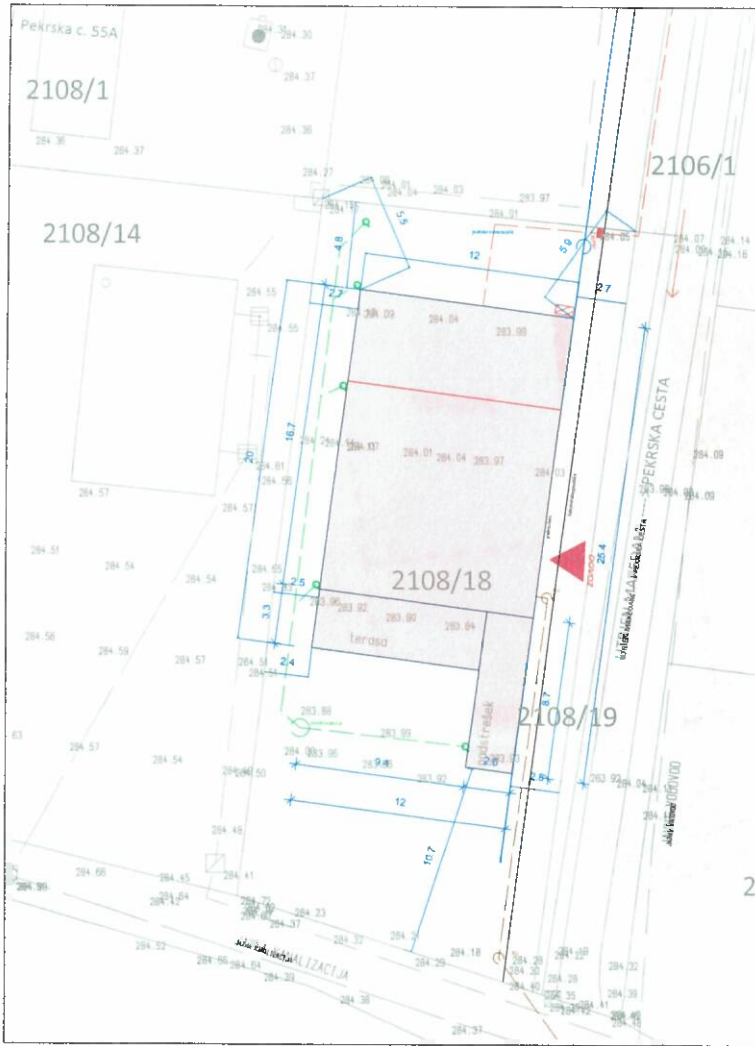
meja območja LP

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>PROJEKTANT</b><br><b>osa arhitekti</b><br><small>naplata: 00000013.000@osaarhitekti.si</small> |   | <b>INVESTITOR</b><br><b>LASTNIK ZEMLJIŠČA</b>       |  |
| <b>DN</b><br><b>mag. Spela Lesnik udia</b>  | <b>PA PPN ZAPS 1426</b>                           | <b>KVALIGA</b>                                      | <b>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE</b><br><small>za izdelavo prostorskega inženjerskega projekta (PIP) posebnih v posebnih interesih države in občine, ki vključuje: načrtovanje, izdelavo, izvedbo in sprejeto odločbo</small> |
| <b>N</b><br><b>Robi Lesnik udia</b>   | <b>PA ZAPS 1296</b>                               | <b>VSEBINA</b>                                      | <b>Prilaz izvirnega območja na DKN</b>   |
| <b>N</b><br><b>Gregor Hernah udia</b>   |   |   |  |
| <small>VZLO<br/>         priprava<br/>         dokumentacije</small>                              | <small>LOKACIJSKA<br/>         PREVERITVE</small> | <small>identifikacijska<br/>         izjava</small> | <b>21-372</b>  |
|   |   |   | <b>september 2021</b>  |
|   |   | <small>skala</small>                                | <b>1 : 500</b>   |
|   |   | <small>št. listov</small>                           | <b>3</b>   |



|   |  |  |                                    |
|---|--|--|------------------------------------|
| <b>PROJEKTANT</b><br><b>osa</b><br><b>arhitekti</b><br><small>osebna uradna iz. d.o.o. / osebna uradna iz. d.o.o.</small> |  | <b>INVESTITOR</b><br><b>LASTNIK ZEMLJIŠČA</b>                                |                                    |
| <b>ON</b><br>mag. Špela Lesnik udia<br>PA PPN ZAPS 1426   | <b>NALOGA</b><br>ELABORAT LOKALISKE PREVERITVE<br><small>za izdelavo projekta lokalne preveritve za P+P+K in v skladu s predpisi<br/>         Državnih ARH in v nadaljevanju OPPN in skladu s predpisi, vsi drugi<br/>         objekti</small> | <b>VRSTNA</b><br>Prikaz izvornega območja in obstoječega<br>izvedbenega skla |                                    |
| <b>N</b><br>Robi Lesnik udia<br>PA ZAPS 1296  | <b>N</b><br>Gregor Hernah udia   | vrsta<br>projekta<br>dokumentacije   | LOKALISKA<br>PREVERITVE<br>območja |
| 21-372  | datum  | september 2021   | izmera<br>1 : 500                  |
|   |  |  | lista<br>4                         |





|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| PROJEKTANT<br><b>osa arhitekti</b><br><small>marbor, strossmiller 13, ljubljana, slovenija</small> |  | INVESTITOR<br><b>LASTNIK ZEMLJIŠČA</b>   |  |
| DN<br><b>mag. Špela Lesnik udia PA PPN ZAPS 1426</b>   |  | ANALIZA<br><b>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE</b><br><small>za enoletni načrtovni projekt in odločitev o PIP - obsežnejši v prostorski uredbeni sklopi in enoletni projekti, ki vsebuje tudi zemljišče, vršilni objektivi</small> |  |
| N<br><b>Robi Lesnik udia PA ZAPS 1296</b>  |  | VREBNA<br><b>Prikaz izvornega območja in predvidenega objekta</b>  |  |
| IN<br><b>Gregor Hemah udia</b>   |  |  |  |
| N<br><small>vrsta projekta dokumentacije</small>   |  |  |  |
| <small>LOKACIJSKA PREVERITVE</small>   | <small>identifikacijska oznaka</small> | 21-372   | <small>datum</small><br>september 2021 |
|  |  | <small>merilo</small><br>1 : 500   | <small># lista</small><br>5            |

# MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

## LOKACIJSKA PREVERITEV

### ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

za območje LP, ki se nanaša na parc. št. 2108/19, 2108/18 k. o. 660-Studenti v Mariboru

### UVODNE UGOTOVITVE

Vsebina predmetne Lokacijske preveritve temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZureP-2) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018). Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Skladno s 127. členom ZUreP-2 se postopek LP izvede v določenih primerih in pod določenimi pogoji za določitev:

- natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi,
- manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih,
- začasne rabe prostora. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju,

lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Lokacijska preveritev je torej v skladu s 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 127. člen v povezavi s 129. členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, **da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.**

**Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.**

## NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

### INVESTICIJSKA NAMERA

V letih 2008 in 2013 je bil izdelan Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13).

V sklopu izdelanega OPPN-ja se nahajata parceli številka 2108/18 in 2108/19 k. o. Studenci. Na parcelah je predvidena gradnja stanovanjskega objekta. Obstoječa gradbena meja in dimenzija objekta ne ustrezata današnjim zahtevam, ki jih predpisuje Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) in Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE). Zaradi potrebe po povečanju območja, ki ga omejuje gradbena meja in uskladitvi velikosti objekta se pristopi k izdelavi lokacijske preveritve.

Na podlagi 127. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je družba OSA ARHITEKTI d.o.o. Strma ulica 13 2000 Maribor, pripravila Elaborat lokacijske preveritve (Številka projekta: 21-372 Kraj in datum: Maribor, 02.09.2021, dopolnitev 22.11.2021 Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2653; zanje Pooblaščen prostorski načrtovalec: mag. Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1426) in v imenu naročnika in pripravljavca, dala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov, skladno z ZUreP-2.

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev so:

- ZUreP-2 – 127., 129., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13).

### VARSTVENI REŽIMI

Varovana območja in območja omejitev so: Območje se nahaja v III. vodovarstvenem območju.

#### Kulturna dediščina:

NE registrirana nepremična kulturna dediščina  
NE izdana odločba o arheološkem najdišču

#### Ohranjanje narave:

NE Naravna vrednota  
NE Ekološko pomembna območja (EPO)  
NE Natura 2000  
NE Zavarovana območja  
NE Požarno ogroženi gozdovi

#### Varstvo voda

DA Vodovarstveno območje: III. vodovarstveno območje  
NE Območje priobalnega pasu površinskih voda

#### Ogroženost območja

NE Poplavna območja

|    |                   |
|----|-------------------|
| NE | Erozijska območja |
| NE | Plazovita območja |
| NE | Plaziva območja   |

## ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VARSTVENE REŽIME

Območje LP se ne nahaja na območju varstvenega režima. Območje LP ne sega na druga območja varstvenih režimov, in sicer ne na: - varovana območja narave, - območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom - območja varstva voda (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.), - druga ogožena območja (varstvo pred poplavami, plazovita).

## VAROVALNI PASOVI

Območje predvidene LP se ne nahaja v varovalnih pasovih.

## STROKOVNO MNENJE

### UVODNA OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE (OBRAZLOŽITEV)

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta (za namen odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN, ki določajo maksimalno velikost objektov), skladno z ZUreP-2.

Na območju LP velja – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), (v nadaljevanju: OPPN). S sprejemom OPPN je prišlo do umestitve gabaritov objektov po želji individualnih investitorjev, ki so v času izdelave akta sodelovali.

Območje LP se nanaša na parc.št. 2108/19, 2108/18, obe k.o. 660-Studenci, v Mariboru, kjer je v OPPN določena maksimalna velikost objekta (gradbena meja) 16,60 m x 11,50 m. Z LP se v skladu s 129. členom ZUreP-2 določi večji gabarit objekta (gradbena meja), tako, da se gradbena meja poveča na 16,70 m x 12,00 m s teraso v velikosti 3,30 m x 9,40 m in servisnim delom 2,60 m x 8,70 m.

Predmet lokacijske preveritve je torej dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskih izvedbenih aktov (OPPN). Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, ki so:

**- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.**

Predlog je v Lokacijskemu elaboratu natančno opisan in utemeljen, kot sledi:

*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), ureja območje v katerem se nahajata predmetni parceli. Kot je razvidno, je bil akt sprejet leta 2013. V letu 2017 je bil sprejet Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) in Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE) v letu 2019. Objekt je projektiran v letu 2021 in mora biti skladen z obema navedenima predpisoma, kar pa ni skladno z zahtevami obstoječega izvedbenega akta. Objekt sledi novejšim smernicam glede tehnične in energetske učinkovitosti, ki v času sprejema izvedbenega akta niso bile v veljavi, so pa ustrežnejše z vidika doseganja energetske učinkovite gradnje.*

Zaradi navedenega se predvidijo manjše uskladitve prostorskih izvedbenih pogojev izvedbenega akta. Pri izdelavi OPPN-ja za to območje bila predvidena za stanovanjsko hišo debelina toplotne izolacije na zunanji steni, ki danes ne zadošča Pravilniku o učinkoviti rabi energije. Na območje se umešča pasivna hiša. Pasivni inštitut v Nemčiji zahteva da je kriterij pasivne hiše  $U=0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Da danes zadostimo vsem tem kriterijem je bilo potrebno hišo projektirati z debelejšimi zunanjimi stenami, in posledično gabarit razširiti za 50 cm. Za hišo smo uporabili zunanjo steno PASIV katere U faktor je  $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$ , ki ustreza vsem kriterijem gradnje pasivne hiše. Stavba je zasnovana in tako, da je energijsko ustrezno orientirana, da je razmerje med površino toplotnega ovoja stavbe in njeno kondicionirano prostornino z energijskega stališča ugodno, da so prostori v stavbi energijsko optimalno razporejeni, in da materiali in elementi konstrukcije ter celotna zunanja površina stavbe omogočajo učinkovito upravljanje z energijskimi tokovi.

## UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

### **(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta**

PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

#### PODROBNA UTEMELJITEV

Predlagano individualno odstopanje mora, skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati navedene pogoje dopustnosti. Predlog jih izpolnjuje v drugi alineji tega odstavka, kot že predhodno ugotovljeno in zapisano:

- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

**Predlagano individualno odstopanje mora, skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati še vse naslednje pogoje dopustnosti:**

1. da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilje prostorskega razvoja Mestne občine Maribor, ki je usmerjeno v gradnjo energetske učinkovite objekti. Objekt, na katerega se nanaša zahteva je zadnji objekt v liniji objektov ob »cesti A« po OPPN, tako, da predlagani poseg ne vpliva na noben sosednji objekt. Na ravni predela mesta v katerega se objekt umešča je predvidena stanovanjska gradnja / individualne stanovanjske hiše grajene na način energetske učinkovite gradnje.

**Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

2. da 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;

Investitor zaradi objektivnih okoliščin ne more izvesti gradnje v skladu z investicijsko namero. S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja energetske učinkovitega objekta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih

pogojev iz OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja, načrtovano pa je, da stavbe dobijo sodoben fasadni ovoj in učinkovit energetski prostor. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo in dokončanje projekta, kar bo z ureditvijo sedaj nedokončanega območja pozitivno vplivalo na podobo naselja.

**Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

3. da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti;

Gradnja kompleksa ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Posegi so predvideni na zemljišču v lasti investitorja. Sosednja zemljišča so že pozidana zemljišča. Objekt meji na južni strani na zeleno območje, na zahodni strani na že zgrajen objekt, na vzhodni strani na dostopno cesto. Objekt je na parceli lociran tako, da spoštuje gradbeno linijo ob »cesti A«, ki je predpisana po OPPN.

Na območju lokacijske preveritve ni opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, varstva pred hrupom ter režimov obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimi, saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev s teh področij, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN V območju lokacijske in v neposredni bližini preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

**Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

4. Mnenje nosilcev urejanja prostora;

Mestna občina Maribor ocenjuje, da mnenja k Lokacijski preveritvi niso potrebna, zato nosilci urejanja prostora niso bili pozvani izdaji mnenja, saj so mnenja podali že v fazi priprave OPPN in jih predlagana odstopanja ne zadevajo.

**Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

#### UPOŠTEVANJE PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Skladnost posega s prostorskimi izvedbenimi pogoji

Pobuda stranke je usklajena s prostorskimi izvedbenimi pogoji, saj dejavnost predvideva stanovanjsko gradnjo, načrtovan je enostanovanjski objekt, na območju individualne stanovanjske gradnje.

#### POSTAVITEV V PROSTOR

Umestitev na parcelo in upoštevanje gradbenih meja s tolerancami je takšno, kot je z bilo z OPPN predvideno.

## ZAKLJUČEK

Na podlagi pripravljenega Elaborata lokacijske preveritve lahko torej podam pozitivno mnenje, potrditev lokacijske preveritve, ki izpolnjuje zakonsko predvidena pojasnila z utemeljitvami in v nadaljevanju s sprejetjem lokacijske preveritve na občinskem svetu, omogočimo gradnjo načrtovanega stanovanjskega objekta.

Na območje se umeščajo stanovanjski objekti različnih tipologij in primerljivih velikosti, zato podoba naselja s predlaganim posegom ne bo poslabševala zunanjega izgleda dela naselja. Postavitve objekta spoštuje vse zahtevane odmike in gradbene linije, ki so na območju predpisane, zato umestitev ne odstopa od umestitve sosednjih objektov

## UTEMELJITEV ZAKLJUČKA

### Pravna podlaga

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 65/17); - Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, oktober 2018);

**Namen lokacijske preveritve je doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od Občinskega podrobnega prostorskega načrta - za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov, v skladu s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2.**

*Lokacijska preveritev je v skladu s 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitreje prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 127. člen v povezavi s 129. členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.*

Odstopanja morajo biti še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, ne smejo povzročati konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav rešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije.

### Objektivne okoliščine

**Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (2. odstavek 129. člena)**

*Občina lahko v skladu s prvo alinejo 2. odstavka 129. člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč ter drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati:*

- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

**Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v enoti urejanja prostora in se ne spreminja celotna namenska raba prostora.**

## Povzetek ugotovitev

| Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (ZUreP-2)                         |    |    |
|---|----|----|
| Kriterij  | DA | NE |
| Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.              | •  |    |
| Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov.                                  | •  |    |
| Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.                            | •  |    |
| Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi. | •  |    |
| Skladnost s pravnimi režimi.  | •  |    |

## ZAKLJUČEK

Vse predhodno zapisano in opisano v elaboratu LD je odgovorno ter strokovno utemeljeno in opredeljuje upravičenost zelenega posega. Zato lahko podam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov za obravnavano območje.

V Mariboru, januar 2022

Pripravil:

mag. **Tomaž Kancler**, univ.dipl.inž.arh.

**OBČINSKI URBANIST**

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA MARIBOR

Skupna služba urejanja prostora

Ul. heroja Tomšiča 2

2000 Maribor



T: 02 220 1 485

E: [tomaz.kancler@maribor.si](mailto:tomaz.kancler@maribor.si)



| B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV          |                                     |                          |                                     |
|---|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| kriterij  | ocena skladnosti                    |                          |                                     |
|   | DA                                  | NE                       | Nima vpliva                         |
| Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ</b>                               |                                     |                          |                                     |
| Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |