



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: 3503-20/2022-17



**GMS - 010**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 2. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parcelo št. 163/1 k. o. 657-MB grad 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

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parcelo št. 163/1 k. o. 657-MB grad v Mariboru



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Priloga: elaborat lokacijske preveritve



1111258.pdf



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

Številka: 3503-20/2022-17

Datum: 11.01.2023



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA \_\_\_ SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parcelo št. 163/1 k. o. 657-MB grad v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Elaborat lokacijske preveritve

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka	SUP	11.01.2023	
Gradivo pregledala:	Maja Reichenberg Heričko		12.1.2023	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada			
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	12.1.2023	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	12.1.2023	
------------------------------------	--------------	----------------	-----------	--

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora ( ZUreP-2) v povezavi z 299. in 338 členom ZUreP-3 ( Uradni list 199/21) in 23. členom Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 , 8/2014 in 4/2022) je Mestni svet Mestne občine Maribor na .... seji dne ....sprejel

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta na območju zemljiške parcele 163/1 k. o. 657-MB grad v Mariboru

#### 1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskega akta na območju zemljiške parcele 163/1 k. o. 657-MB grad v Mariboru  
Elaborat lokacijske preveritve je izdelala družba OSA ARHITEKTI d.o.o, pod št. 22-401, september 2022. Identifikacijska številka v prostorskem sistemu je 2954.

#### 2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja, ki je določen v grafičnem delu veljavnega prostorskega izvedbenega akta. Določena je gradbena meja ( gradbena meja je linija, ki je predvideni nadzemni deli objektov ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost), ki poteka po sredini predmetne parcele.

Z lokacijsko preveritvijo se v skladu s 129. členom ZUreP-2 - v povezavi z 338. členom, ter 299 členom ZUrep-3, določi drugačen potek gradbene meje, tako, da se gradbena meja pomakne proti obstoječim cestam in s tem pridobi dodatna površina parcele, na kateri je sicer v skladu z ostalimi določili izvedbenega prostorskega akta možno graditi.

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.

#### 3. člen

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

## OBRAZLOŽITEV

### Uvod

*Opomba:* Postopki, ki so se začeli na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora ( ZUreP-2) se v povezavi z 299. in 338 členom ZUreP-3 ( Uradni list 199/21) končajo po določenih takrat veljavnega zakona.

Zakon o urejanje prostora (ZURep-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 ZUReP-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).

### Razlogi in opis vsebine lokacijske preveritve

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Območje predmetne lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14, UPB1, 12/14, 5/15, 11/15,20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18, 24/20 – obv. razl.).

Območje lokacijske preveritve se nanaša na parc. št. 163/1 k. o. 657-MB grad, kjer je v PUP določena gradbena meja, ki poteka po sredini predmetne parcele. Določi se drugačen potek gradbene meje, tako, da se gradbena meja pomakne proti cestam in s tem pridobi zemljišče, na katerem je mogoče graditi.

Predvidena gradnja na predmetni parceli je dvodružinska vila namenjena bivanju. Določilo, ki investitorju onemogoča oziroma otežuje izvedbo investicije na omenjeni parceli je grafično označena gradbena meja, ki parcelo razpolovi ter posledično onemogoči gradnjo na več kot 60 % zazidljive površine investitorjeve parcele in nagib terena, ki dodatno onemogoča umestitev objekta na del parcele, k omogoča gradnjo. Z razpolovitvijo po diagonali je preostali, zazidljivi del parcele trikotne oblike, kar dodatno otežuje umeščanje urbano tvornega objekta na vogal Ribniške in Tomšičeve ulice. Pri upoštevanju gradbene meje in predpisanih 4 m odmikov od sosednjih parcel, od celotne površine parcele, ki znaša 494 m<sup>2</sup>, ostane zazidljivih zgolj 89,5 m<sup>2</sup> površine. Umestitev spoštuje potrebno odmike od sosednjih zemljiških parcel, gradbene linije, ki omogočata umestitev mesto tvornega vogalnega zaključnega objekta in izogibanje nagibu terena v SV delu parcele. S takšno postavitvijo se spoštuje vzorec pozidave vzdolž Tomšičeve ulice, s čemer se spoštuje prostorski poseg v zavarovano območje enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine

Maribor (MUV, št. 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik. K elaboratu je bilo pridobljeno pozitivno mnenje RS, Ministrstvo za kulturo št. 35012-178/2022-3340-3.

Javna razgrnitev predmetnega elaborata je potekala v času od 12. do 27. oktobra 2022 na spletni strani Mestne občine Maribor. V času javne razgrnitve ni evidentiranih pripomb.

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

Pripravila:  
Vesna BAUMAN  
Podsekretarka

MAJA REICHENBERG HERIČKO  
Vodja sektorja

**Elaborat lokacijske preveritve za  
določitev manjših individualnih  
odstopanj od prostorskih izvedbenih  
pogojev, določenih v prostorskih  
izvedbenih aktih (v nadaljevanju: PUP),  
ki določajo potek gradbene meje**

Pripravljaavec:  
**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, 28. 2. 2022,**  
**dop. 14. 9. 2022**

Št. projekta: **22-401**  
Št. izvodov: **1 (+CD)**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov.

Naloga

**Elaborat lokacijske preveritve za določitev manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju PUP), ki določajo potek gradbene meje.**

Številka projekta: 22-401

Kraj in datum: Maribor, 28. 2. 2022, dop 8. 8. 2022

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:

Pripraviljavec:

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

Izdelovalec:

**OSA ARHITEKTI d.o.o.,  
Strma ulica 13,  
2000 Maribor;**

št. mobilnega tel.:

**040 586 046 (Špela Lesnik)**

e-mail:

**spela.lesnik@osa-arhitekti.si**

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	PРАВNA 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 .....	8
➤	Boniteta kmetijskih zemljišč .....	9
<b>2</b>	<b>PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV</b> .....	<b>10</b>
2.1	INVESTICIJSKA NAMERA .....	10
<b>3</b>	<b>PRIKAZ STANJA PROSTORA</b> .....	<b>12</b>
3.1	VARSTVENI REŽIMI .....	18
3.1.1	Kulturna dediščina .....	18
3.1.2	Ohranjanje narave: .....	18
3.1.3	Varstvo voda.....	18
3.1.4	Ogroženost območja .....	18
3.1.5	ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VARSTVENE REŽIME .....	18
3.2	VAROVALNI PASOVI .....	19
<b>4</b>	<b>IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV...</b>	<b>20</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: PUP), ki določajo gradbeno mejo.

Na območju LP velja – Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18, 24/20 -obv.razl.)

**Območje LP se nanaša na parc. št. 163/1 k. o. 657-MB grad, kjer je v PUP določena gradbena meja, ki poteka po sredini predmetne parcele.**

**Z LP se v skladu s 129. členom ZUreP-2 določi drugačen potek gradbene meje, tako, da se gradbena meja pomakne proti cestam in s tem pridobi zemljišče, na katerem je mogoče graditi.**

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-3**, Uradni list RS, št. 199/21,
- **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 prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18, 24/20 -obv.razl.)

## 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 vloži 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 PUP-a in ugotovitev izpolnjevanja zakonskih pogojev za LP.

# 1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP se nahaja v Mestni občini Maribor, Parcela številka 163/1 k. o. 657-Maribor grad.



Slika 1. Širše območje LP, vir: ATLAS OKOLJA

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

Parcela št. 163/1 k. o. 657-Maribor grad v velikosti:

### Dejanska raba po REN

šifra k. o.	ime k. o.	parcela	šifra rabe	opis rabe	delež rabe na parceli v %
657	Maribor grad	163/1	30	poseljena zemljišča	100%

### Namenska raba po REN

šifra k. o.	ime k. o.	parcela	šifra rabe	opis rabe	delež rabe na parceli v %	
657	Maribor grad	163/1	10600	območje prometne infrastrukture	2%	10m <sup>2</sup>
657	Maribor grad	163/1	10100	območje stanovanj	98%	484m <sup>2</sup>

podatki GURS

Pobudnik LP je lastnik zemljišč območja LP. Skupna površina gradbene parcele je 494m<sup>2</sup>.

### ➤ Boniteta kmetijskih zemljišč

Bonitetna ocena zemljišča ni razvidna.

Na zemljišču obravnavane LP je namenska raba:

- Območje prometne infrastrukture (parcela št. 163/1 v velikosti 10m<sup>2</sup>),
- Območje stanovanj (parcela št. 163/1 v velikosti 484m<sup>2</sup>).

Zemljišče je stavbno zemljišče.

Območje se ureja z:

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.IRS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18, 24/20 -obv razl.).



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

### 2.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Predvidena gradnja na zazidljivi parc. št. 163/1 je dvodružinska vila namenjena bivanju. Objekt bi bil etažnosti P+2, pri čemer bi pritličje bilo namenjeno parkiranju in prvi enoti za starše, 1. in 2. nadstropje pa bi bilo namenjeno drugi bivalni enoti za starše in bivalni enoti investitorjev.

Pri načrtovanju je bistvenega pomena načrtovanje gradnje z nemotenim in eno-nivojskim dostopom, s katerim omogočamo nemoteno in ugodno bivanje starejših oseb v objektu. Zato bi del bivalnih enot za starše investitorja bil v pritličju in 1. nadstropju, lahko dostopen iz parterja. Bivalna enota investitorja bi se nahajala v 2. nadstropju.

Določilo, ki investitorju onemogoča oziroma otežuje izvedbo investicije na omenjeni parceli je grafično označena gradbena meja ki parcelo razpolovi ter posledično onemogoči gradnjo na več kot 60 % zazidljive površine investitorjeve parcele in nagib terena, ki dodatno onemogoča umestitev objekta na del parcele, k omogoča gradnjo.

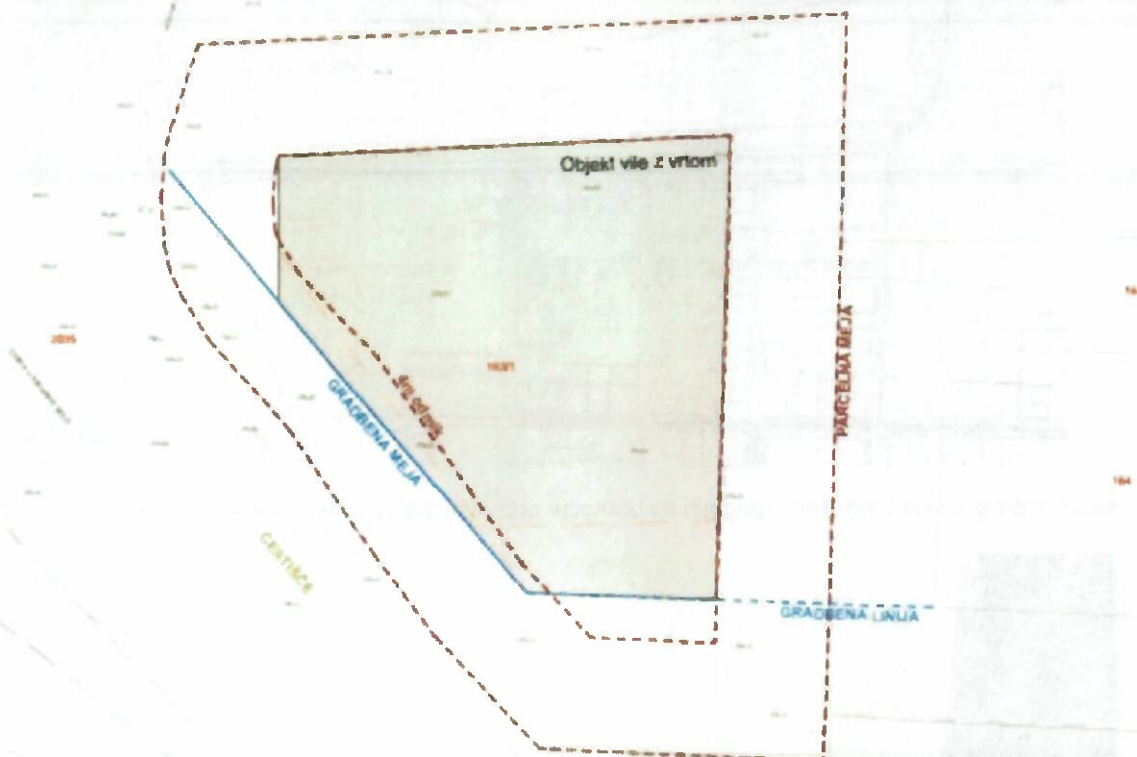
Z razpolovitvijo po diagonali je preostali, zazidljivi del parcele trikotne oblike, kar dodatno otežuje umeščanje urbano tvornega objekta na vogal Ribniške in Tomšičeve ulice.

Pri upoštevanju gradbene meje in predpisanih 4 m odmikov od sosednjih parcel, od celotne površine parcele, ki znaša 494 m<sup>2</sup>, ostane zazidljivih zgolj 89,5 m<sup>2</sup> površine.



*Prikaz gradbene meje, ki poteka po sredini parcele št. 163/1 k. o. 657 – Maribor grad*

Slika 4: Grafični prikaz investitorjeve namere



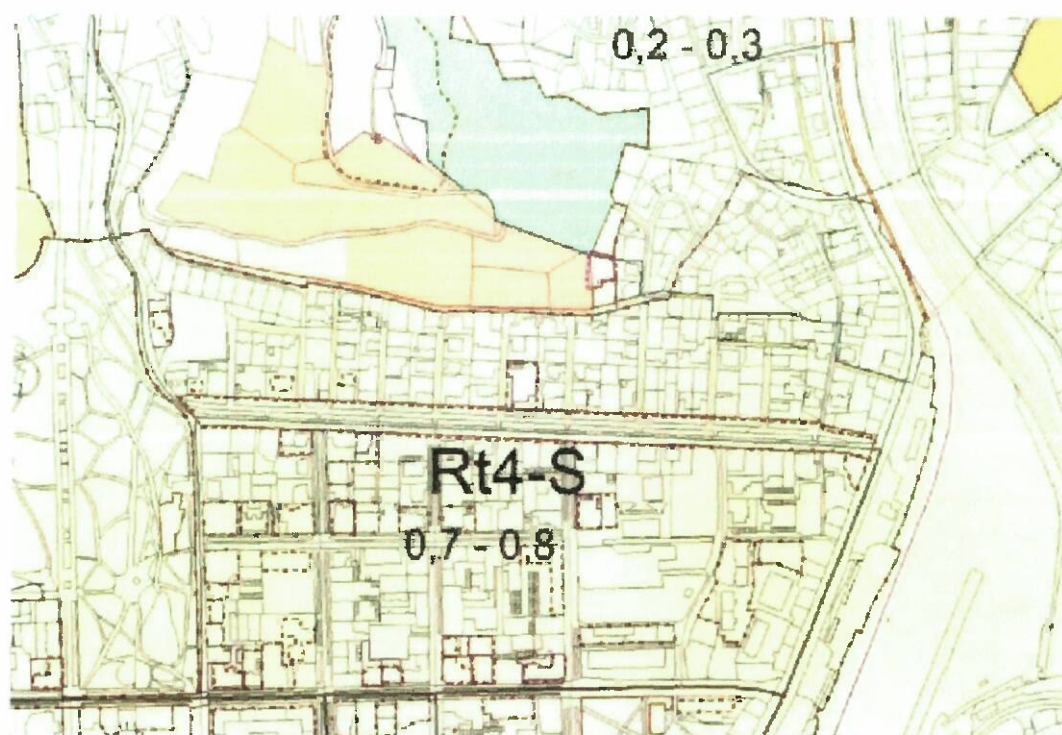
Umestitev spoštuje potrebno odmike od sosednjih zemljiških parcel, gradbene linije, ki omogoča umestitev mesto tvornega vogalnega zaključnega objekta in izogibanje nagibu terena v SV delu parcele.

S takšno postavitvijo se spoštuje vzorec pozidave vzdolž Tomšičeve ulice, s čemer se spoštuje prostorski poseg v zavarovano območje enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik.

K elaboratu je bilo pridobljeno pozitivno mnenje RS, Ministrstvo za kulturo št. 35012-178/2022-3340-3.



### 3 PRIKAZ STANJA PROSTORA



Izsek iz prostorskih ureditvenih pogojev za območje urbanistične zasnove mesta Maribor



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



Slika 8: PUP – regulacije; vir: iobčina; na območju zemljiške parcele, ki so predmet te LP se nahaja gradbena meja



Slika 10 v neposredni bližini se nahaja obstoječi vodovod (V) in obstoječi komunalni vod za odvajanje fekalnih vod, vir. iobčina  
 rdeče- kanalizacija, modro - vodovod



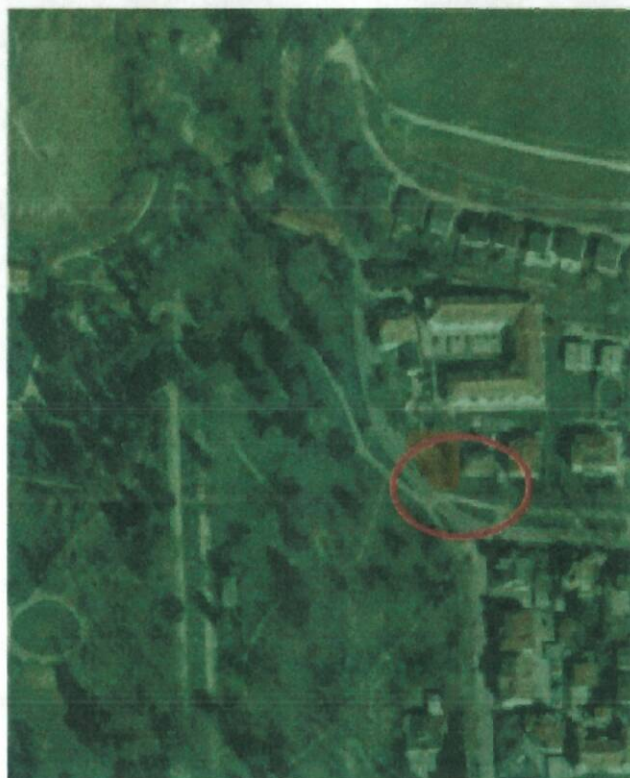
Slika 11 obstoječi energetski vod, vir: občina;  
temno rdeče – kablovod, rumeno - plinovod



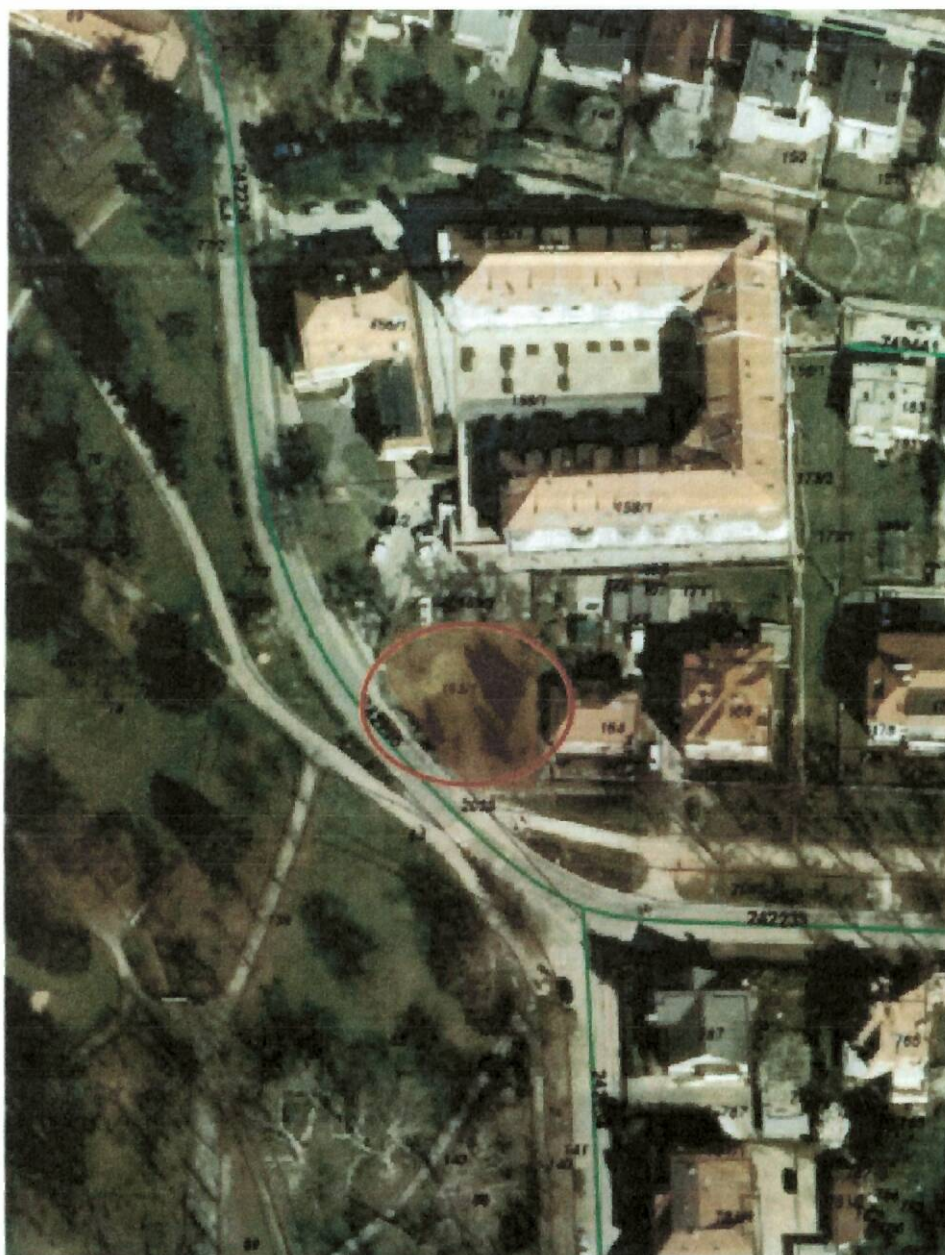
Slika 11 obstoječi TK vod, vir: občina;  
Oranžno – TK vod



Slika 11 območja varovanja narave, vir: občina;  
Območje se nahaja izven območij zavarovanih kot območja posebnih naravnih danosti.



Slika 11. VVO, vir: občina; 3. VVO režim



Slika 11 prometna infrastruktura, vir: iobčina.

Lokalna cesta – Ribniška ulica - 242236  
Lokalna cesta – Tomšičeva ulica - 242235

Območje je prometno dobro dostopno. Nahaja se ob Ribniški ulici, ki je prometno navezana na Tomšičevo ulico in Ulico heroja Staneta  
Ureditev mirujočega prometa je predvidena v okviru parcele investitorja z uvozno / izvozni priključkom na Ribniško ulico.  
Kolesarski promet se odvija po vseh cestah.



#### Varstveni režimi kulturne dediščine

- arheološko najdišče
- dediščina
- dediščina priporočilno
- spomenik
- vplivno območje
- vplivno območje spomenika
- ostalo

Slika 11 varstveni režim kulturne dediščine, vir. občina.

Prostorski posegi se nahajajo v zavarovanem območju enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odiokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik.

Zaradi režima na območju se k elaboratu pridobi mnenje Ministrstva za kulturo.

### 3.1 VARSTVENI REŽIMI

Varovana območja in območja omejitev so:

#### 3.1.1 **Kulturna dediščina:**

**DA**            **registrirana nepremična kulturna dediščina** (enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik)

**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 nahaja na območju varstvenega režima:

- vodovarstveno območje in
- na območju registrirane nepremične kulturne dediščine (enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik).

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
- druga ogrožena območja (varstvo pred poplavami, plazovita).

### 3.2 VAROVALNI PASOVI

Območje predvidene LP se nahaja v varovalnih pasovih:

- varovalni pas cestnega omrežja,
- varovalni pas TK voda



## 4 IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

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

*Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, ki so:*

Določilo, ki investitorju onemogoča oziroma otežuje izvedbo investicije na omenjeni parceli je gradbena meja, ki parcelo razpolovi ter posledično onemogoči gradnjo na več kot 60 % zazidljive površine investitorjeve parcele.

Z razpolovitvijo po diagonali je preostali, zazidljivi del parcele trikotne oblike, kar dodatno otežuje umeščanje urbano tvornega objekta na vogal Ribniške in Tomšičeve ulice.

Pri upoštevanju gradbene meje in predpisanih 4 m odmikov od sosednjih parcel, od celotne površine parcele, ki znaša 494 m<sup>2</sup>, oziroma 484m<sup>2</sup> zemljišča namenjenega stanovanjskim stavbam, ostane zazidljivih zgolj 89,5 m<sup>2</sup> površine.

Nagib terena v SV delu parcele, ki otežuje gradnjo. Zaradi neugodnega nagiba, se je potrebno od SV meje zemljiške parcele umakniti v notranjost parcele minimalno 4,0m.

Prostorski poseg se nahaja v zavarovanem območju enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik. Zahteva ZVKDS je ohranjanje zaznavnega urbanističnega vzorca na območju ter mesto tvorni zaključek gradnje vzdolž Tomšičeve ulice, kar obstoječa gradbena meja onemogoča.

S pomočjo predlaganega postopka lokacijske preveritve bi želeli uveljaviti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanaša na potek gradbene meje.

Kot kriterij objektivnih okoliščin po 129 členu ZUreP-2 bi uveljavljali specifične fizične lastnosti zemljišča, ki ne izhajajo iz pogoja upoštevanja obstoječe gradbene meje.

Poleg slednjih ugotovitev ima zemljišče tudi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije kot je dejstvo, da se Prostorski poseg se nahaja v zavarovanem območju enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik, kar pomeni, da je potrebno upoštevati zahteve ZVKDS, ki so v nasprotju z obstoječimi urbanističnimi regulacijskimi elementi.

Te so:

- trikotna oblika zemljiške parcele, po upoštevanju gradbene meje,
- zemljišče v naklonu na SV delu zemljišča,
- izpostavljena lega v zaključku Tomšičevega drevoreda in vogalu križišča Ribniške in Tomšičeve ulice.
- območje, ki je opredeljeno kot urbanistični spomenik z zahtevami po postavitvi objekta, ki niso skladne z obstoječimi urbanističnimi regulacijskimi elementi.

Predlog lokacijske preveritve bi na novo definiral ali za specifično parcelo eliminiral gradbeno mejo, prav tako pa bi s pomočjo njene utemeljitve lahko definirali urbanistične parametre tako pomembne in izpostavljene lokacije med mestnim parkom in Tomšičevim drevoredom.

S posegom se spoštuje zahteve ZVKDS in ohranja urbanistični spomenik.

Pregled po kriterijih, ki so izpostavljeni v Priporočilih za izvajanje lokacijskih preveritev, ki jih je izdal MOP dne 23.11.2018

Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
<p><u>Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.</u></p> <p><i>Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne rabe prostora. Zemljiška parcela je nezazidano stavbno zemljišče, ki se nahaja med zazidanimi stavbnimi zemljišči. Namenska raba je stavbno zemljišče za gradnjo stanovanjskega objekta, kar je skladno z nameravanim posegom.</i></p>	+		
<b>KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH OdstOPANJ</b>			
<p><u>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.</u></p> <p><i>Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilje prostorskega razvoja Mestne občine Maribor, ki je usmerjeno v zapolnjevanje nepozidanih stavbnih zemljišč.</i></p> <p><i>Objekt, na katerega se nanaša zahteva je zadnji objekt v liniji objektov ob Ribniški ulici, nanjo se priključi Tomšičeva ulica predlagani poseg ne vpliva na noben sosednji objekt, saj je od sosednjih objektov primerno odmaknjen. Upošteva se vzorec v prostoru.</i></p> <p><i>Na ravni predeta mesta v katerega se objekt umešča je predvidena stanovanjska gradnja / individualne stanovanjske hiše.</i></p> <p><i>Javni interes je tudi ščitenje urbanističnega spomenika, kar z odstopanjem od obstoječih pogojev tudi dosežemo.</i></p>	+		
<p><u>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.</u></p> <p><i>Gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Posegi so predvideni na zemljišču v lasti investitorja. Sosednja zemljišča so že pozidana stavbna zemljišča.</i></p> <p><i>Objekt meji na južni strani na Tomšičev drevored v katerega ne posega. Od objekta na severni strani je primerno umaknjen in ne posega vanj, ali na parcelo sosednjega objekta. Objekt na vzhodni strani je lociran ob Tomšičevem drevoredu. Predvideni objekt bo od parcelne meje objekta na vzhodu primerno umaknjen. Upoštevan je vzorec pozidave na območju.</i></p> <p><i>Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z režimi varovanja, saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev s teh področij, ki so bili upoštevani že pri izdelavi PUP in določitvi območij za gradnjo.</i></p> <p><i>V območju in v neposredni bližini lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.</i></p>	+		

<p><u>Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.</u></p> <p>Prostorski izvedbeni akt na parceli predvideva gradnjo stanovanjskega objekta. Investicijska namera sledi zahtevi izvedbenega akta. Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta z obstoječo gradbeno mejo ni usklajen z zahtevami, ki izhajajo iz pogojev ZVKDS. S predvidenim odstopanjem je zadoščeno tako gradbenemu namenu kot pogojem ZVKDS.</p>	+		
<p><u>Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji.</u></p> <p>Vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji so pri investicijski nameri upoštevanji.</p>	+		
<p><u>Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.</u></p> <p>Gradnja se umešča med stanovanjske objekte in ne spreminja videza območja. Na delu območja, kjer je obstoječe nehomogeno tkivo, ga z umestitvijo novega objekta homogeniziramo. Homogeniziranje mestnega tkiva je primarna zahteva pri izkoriščanju stavbnih zemljišč. Gradnja dopolnjuje načrtovani videz območja, zaključuje ulični niz in s tem spoštuje urbanistični spomenik.</p>	+		
<p><u>Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.</u></p> <p>Bivalne in delovne razmere na območju ostajajo nespremenjene. Namenska raba sosednjih objektov je stanovanjska. V predvideni objekt se umešča prav tako stanovanjska namenska raba, kar ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju. Predvidena umestitev objekta z ustreznimi odmiki spoštuje in povzema vzorec, ki je zaznaven v prostoru.</p>	+		
<p><u>Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</u></p> <p>Z gradnjo objekta se pozidava izpopolni, zaključí gradbena linija ob Tomšičevem drevoredu. Ustvari se zaključni vogalni objekt, ki zaključuje pozidavo na tem delu mesta ter tvori izrazito mesto tvorno umestitev.</p>	+		
<p><u>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</u></p> <p>Predlagana lokacijska preveritev je skladna s pravnimi režimi. Na območju ali v njegovi bližini ni predvidenih državnih prostorskih izvedbenih načrtov.</p>	+		

**KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN**

– če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih  
(izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)

<p>Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.</p> <p><i>Zaradi neugodnega nagiba terena v SV delu zemljišča ter gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ki z obstoječo gradbeno mejo ni usklajen z zahtevami, ki izhajajo iz pogojev ZVKDS. S predvidenim odstopanjem je zadoščeno tako gradbenemu namenu kot pogojem ZVKDS. Vse naštetu so objektivni kriteriji, na katere investitor ne more vplivati.</i></p>	+		
<p>Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ipd.</p>		-	
<p>Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.</p>		-	
<p>Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta</p>		-	

# GRAFIČNI DEL



legenda

- PUP - mesto - regulacije
- gradbena linija
- gradbena meja

PROJEKTANT <b>osa</b> <b>arhitekti</b> <small>maribor sime ulica 13 biro @osa.arhitekti.si</small>		INVESTITOR LASTNIKI PARCELE	
ON	mag Špela Lesnik udia	PA PPN ZAPS 1426	naloga ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (PUP), ki določajo potek gradbene meje
OP	Robi Lesnik udia	PA ZAPS 1296	
P	Gregor Hemah udia		
P			
VSEBINA		Prizak izvornega območja PUP	
vrsta projektna dokumentacije	LOKACIJSKA PREVERITEV	identifikacijska oznaka	22-401
datum		februar 2022	
merilo		1 : 1000	
št. lista		1	



legenda



PUP - mesto - regulacije

gradbena linja

gradbena meja



LP - gradbena meja

PROJEKTANT <b>osa</b> <b>arhitekti</b> <small>memorijalna ulica 13, biro @osa-arhitekti.si</small>		INVESTITOR LASTNIKI PARCELE 07331176							
ON	mag. Špela Lesnik udia	PA PPN ZAPS 1426	namena ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (PUP), ki določajo potek gradbene meje						
OP	Robi Lesnik udia	PA ZAPS 1296	VSEBINA Prkaz izvornega območja PUP preoblikovanje območja lokacijske preveritve na izseku iz PUP - gradbena meja						
P	Gregor Hernah udia								
P									
vrsta projektne dokumentacije	LOKACIJSKA PREVERITEV	identifikacijska označba	22-401	datum	februar 2022	merilo	1 : 1000	št. lista	2



legenda



gradbena linija  
gradbena meja



LP - gradbena meja

657 k.o. MARIBOR GRAD št. parcele 163/1

PROJEKTANT		<b>osa</b> <b>arhitekti</b> <small>maribor srima ulica 13 brc @osa-arhitekti.si</small>		INVESTITOR		LASTNIKI PARCELE			
ON	mag Špela Lesnik udia	PA PPN ZAPS 1426	naloga ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (PUP), ki določajo potek gradbene meje		VSEBINA Izsež iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcelo na območju LP				
OP	Robi Lesnik udia	PA ZAPS 1296							
P	Gregor Hernah udia								
P									
vrsta projektno dokumentacije	LOKACIJSKA PREVERITEV	identifikacijska označba	22-401	datum	februar 2022	menio	1:1000	št lista	3



# PRILOGE

K elaboratu lokacijske preveritve je priloženo pozitivno mnenje Ministrstva za kulturo št. 35012-178/2022-3340-3



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T 01 369 59 00

F 01 369 59 01

E gp.mk@gov.si

www.mk.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN  
Podpisnik: Špeša Spantel  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00D9024C0A0000000057  
Potek veljavnosti: 28. 06. 2026  
Čas podpisa: 06. 09. 2022 15:36  
Št. dokumenta: 35012-178/2022-3340-3

OSA arhitekti d.o.o.  
speša.lesnik@osa-arhitekti.si

Številka: 35012-178/2022-3340-3

Datum: 5. 9. 2022

Na podlagi poziva podjetja Osa arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, Maribor (v nadaljevanju: Osa arhitekti d.o.o.), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US, v nadaljevanju ZUreP-2) v povezavi z 299. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju ZUreP-3) in na podlagi 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg, v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

#### MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

#### PREVERITVE ZA DOLOČITEV MANJŠIH INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV, DOLOČENIH V PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTIH, KI DOLOČAJO POTEK GRADBENE MEJE

#### Z VIDIKA VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE

##### 1. Podatki o vlogi

Podjetje Osa arhitekti d.o.o. je z vlogo, poslano dne 8. 8. 2022 po elektronski pošti na naslov Zavoda za varstvo kulturne dediščine OE Maribor (v nadaljevanju ZVKDS OE Maribor), pozvala ZVKDS OE Maribor, da izda mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih, ki določajo potek gradbene meje (v nadaljevanju: elaborat) ZVKDS OE Maribor je vlogo z dopisom, št. NN/3510-0525/2012/rG z dne 23. 8. 2022 odstopil v reševanje Ministrstvu, ki je vlogo prejelo dne 26. 8. 2022.

Vlogi je bilo priloženo:

- Elaborat lokacijske preveritve za določitev manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih, ki določajo potek gradbene meje (izdelal OSA arhitekti d.o.o., št. projekta 22-401, 28. 2. 2022, dop. 8. 8. 2022)

## 2. Mnenje k elaboratu

Elaborat smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Ugotavljamo, da se predvideni prostorski posegi nahajajo v zaščitnem območju enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUJ, št. 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik. V elaboratu je potrebno popraviti podatek, da se območje urejanja ne nahaja na območju kulturne dediščine, saj se nahaja v območju kulturnega spomenika Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424).

Kljub zgoraj navedeni pripombi na gradivo menimo, da so predlagane rešitve - sprememba gradbene meje - z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljive, zato na elaborat izdajamo **pozitivno mnenje**.

Lep pozdrav

Pripravila  
Helena Štih  
sekretarka

Špela Spanzel  
v d. generalne direktorice  
Direktorat za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- ZVKDS OE Maribor, [tajnistvo.mb@zvkd.si](mailto:tajnistvo.mb@zvkd.si)