



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: 3503-28/2022-17

Datum: 16.08.2022



GMS – 713

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta na območju zemljiških parcel k.o. 640 Pekel št.: 19/11, 19/13 in k.o. 639 Počehova 454/71 (del), 263/4 (del) 263/5, 263/6 (del), 263/7 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  
Vesna Bauman, podsekretarka  
predstavnik AB biro
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta na območju zemljiških parcel k.o. 640 Pekel št.: 19/11, 19/13 in k.o. 639 Počehova 454/71 (del), 263/4 (del) 263/5, 263/6 (del), 263/7 v Mariboru



MNENJE



Elaborat za

OBČINSKEGA URBAN Lokacijsko preverite



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



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

Številka: 3503-28/2022-17

Datum: 16.08.2022



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta na območju zemljiških parcel k .o. 640 Pekel št.: 19/11,19/13 in k. o. 639 Počehova 454/71 (del) , 263/4 (del) 263/5 ,263/6 (del), 263/7 v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Elaborat lokacijske preveritve 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, Podsekretarka	SUP	16.08.2022	
Gradivo pregledala:	Maja Reichenberg Hericko, vodja SUP		16.8.2022	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		16.8.2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	26.8.2022	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.9.2022	
Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana		

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 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ....redni seji dne ....sprejel

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskega akta na območju zemljiških parcel k.o. 640 Pekel št.: 19/11,19/13 in k.o. 639 Počehova 454/71 (del) , 263/4 (del) 263/5 ,263/6 (del), 263/7 v Mariboru

#### 1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko 3049, ki se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskega akta na območju zemljiških parcel k.o. 640 Pekel št.: 19/11,19/13 in k.o. 639 Počehova 454/71 (del) , 263/4 (del) 263/5 ,263/6 (del), 263/7 v Mariboru Elaborat lokacijske preveritve je izdelala družba AB biro d.o.o, Ljubljana , pod številko št. 899/2022, april 2022.

#### 2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja, ki je določen v 2. alineji 11. člena Odloka 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-obv.razl., 24/20) in sicer, v povezavi z posebnimi merili za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov in z določilom, da je možna dozidava do največ 10 % tlorisa obstoječega objekta.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se omogoči procentualno večja dozidava na območju navedenih zemljiških parcel in je opredeljeno v grafičnem delu elaborata lokacijske preveritve, od 10% tlorisa obstoječega objekta.

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.

Številka: 3503-28/2022

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

## O B R A Z L O Ž I T E V

### 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.) in sicer je v grafičnem delu opredeljeno kot območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji – predvidena je izdelava občinskega lokacijskega načrta. V 11. členu navedenega odloka je določeno, da je na območjih, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov možna dozidava do največ 10 % tlorisa obstoječega objekta.

Razlog za pripravo elaborata lokacijske preveritve je, da želi investitor na parcelah v svoji lasti s prizidavo povečati obstoječi poslovno trgovski objekt za več kot 10%, kot sedaj omogoča veljavni prostorski akt. Obstoječo dejavnost v objektu, ki je prodaja novih in rabljenih vozil, želi investitor nadgraditi z uporabo novih tehnoloških procesov, ki operativno zahtevajo več prostora, posledično bo zaposlil dodatne delavce.

Zemljišče je komunalno opremljeno, zagotovljeni so dostop, parkirne površine in zelene površine. Pri načrtovanem posegu gre za prizidavo, ki ohranjanja višinske gabarite in namembnost obstoječega objekta. Oblikovanje in zunanji videz prizidave bosta skladna z obstoječim objektom. Višinski gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz prizidave bodo skladni bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.


S tem bi bili podani pogoji za možnost razvoja in razširitve dejavnosti in dodatnih zaposli

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.

Javna razgrnitev predmetnega elaborata je potekala v času od 15. julija do 05. avgusta 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



Naziv lokacijske preveritve:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA  
LOKACIJO ŠENTILJSKA CESTA  
V  
MARIBORU**



Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVEITVE  
ZA  
LOKACIJO ŠENTILJSKA CESTA  
V  
MARIBORU**

pobudnik / investitor:

**Porsche Immobilien d.o.o.  
Bravničarjeva ulica 5  
1000 Ljubljana**

pripravljaivec sklepa o  
individualnem odstopanju  
od izvedbenega dela OPN:

**Mestna občina Maribor  
Urad za komunalo, promet in prostor  
Sektor za urejanje prostora  
Ulica heroja Staneta 1  
2000 Maribor**

izdelovalec elaborata  
lokacijske preveitve:

**AB-biro d.o.o.  
Levstikova 3  
1000 Ljubljana**

pooblaščen arhitekt in  
prostorski načrtovalec:

**Lidija Malerič Kamnikar u.d.i.a.  
ZAPS PA – PPN 0358**

številka elaborata:

**899/22**

datum izdelave:

**april 2022**

## KAZALO

### 1. UVOD

- 1.1. Namen in cilj lokacijske preveritve
- 1.2. Pravna podlaga
- 1.3. Seznam zemljišč, na katero se nanaša lokacijska preveritev
- 1.4. Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN
- 1.5. Območje obravnave
- 1.6. Opis obstoječega stanja
- 1.7. Varovana območja in omejitve
- 1.8. Viri podatkov

### 2. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

- 2.1. Razlogi in cilji predloga za individualno odstopanje
- 2.2. Osnovni urbanistični podatki o lokaciji in predlog o individualnem odstopanju po elaboratu lokacijske preveritve od trenutno veljavnih pogojev urejanja prostora

### 3. PODROBNA UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA GLEDE NA ZN

- 3.1 Prostorsko izvedbeni pogoji
- 3.2 Predlog oblikovanja sklepa
- 3.3 Sprejem sklepa o individualnem odstopanju po lokacijski preveritvi



## 1. UVOD

### 1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Investitor želi na parcelah v svoji lasti s prizidavo povečati obstoječi poslovno trgovski objekt. V obstoječo dejavnost v objektu, ki je prodaja novih in rabljenih vozil, želi investitor dodatno investirati in zaposliti dodatne delavce, oboje z namenom zagotavljanja dodatnih storitev za stranke, kar bi mu omogočala dozidava obstoječega objekta. Zemljišče je komunalno opremljeno, zagotovljeni so dostop, parkirne površine in zelene površine.





Območje se ureja kot območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji – predvidena je izdelava občinskega lokacijskega načrta (Opomba: OPPN; skladno z ZUreP-2).

Na območju lokacijske preveritve velja Odlok 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.); v nadaljevanju kratko: Odlok PUP MB.

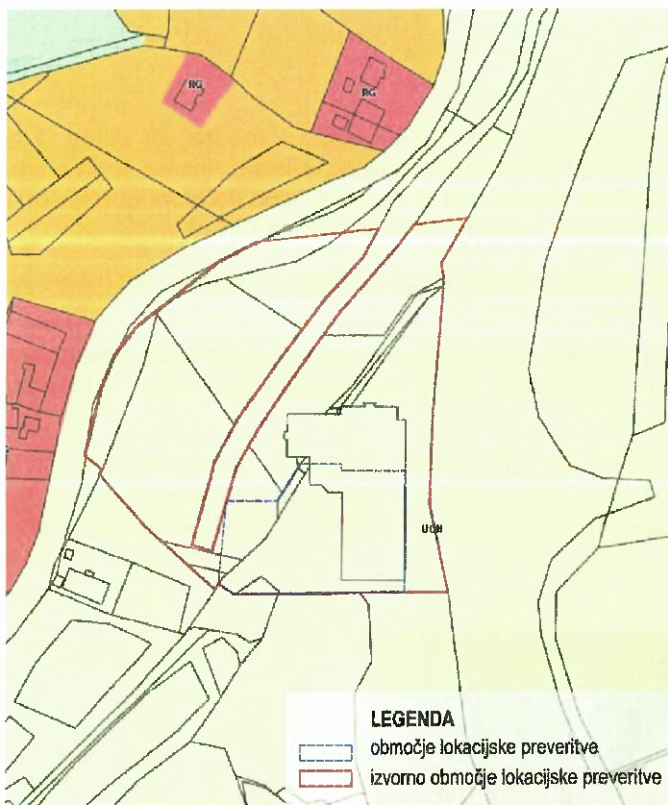
Na delu investitorjevih parcel, ki ležijo izven območja lokacijske preveritve, severno od območja lokacijske preveritve in ni predmet te lokacijske preveritve, velja Uredba o državnem prostorskem načrtu za črpalno hidroelektrarno na Dravi in daljnovodno povezavo ČHE-RTP Maribor (Ur. l. RS, št. 12/11); v nadaljevanju kratko Uredba o DPN HE Drava in ČHE-RTP.



#### LEGENDA

-  območje lokacijske preveritve
-  izvorno območje lokacijske preveritve
-  območje urejanja z Uredbo o DPN HE Drava in ČHE-RTP
-  območje urejanja z Odlokom PUP MB

Slika 1: Veljavni prostorski akti na območju obravnave. Vir: spletni portal gis.iobcina



Slika 2: Vsa obravnavana zemljišča so na ureditvenem območju naselja (UON). Vir: spletni portal gis.iobcina

**Enota urejanja EUP:** Območje urejanja s PUP – predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta (Opomba: OPPN; skladno z ZUreP-2).

**Osnovna namenska raba:** vsa obravnavana zemljišča so 100% stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja (UON).

**Podrobna namenska raba:**

- C - površine za centralne dejavnosti
- Tipologija stavbe: ME prostostoječa – posamezna gradnja, ME mešana gradnja)

**Lokacija:** del parcel se nahaja v k.o. 639 – Počehova in del parcel v k.o. Peki

območje lokacijske preveritve	k.o.
19/11	640 - Peki
19/13	640 - Peki
454/71 (del)	639 - Počehova
263/4 (del)	639 - Počehova
263/5	639 - Počehova
263/6 (del)	639 - Počehova
263/7 (del)	639 - Počehova

Investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zato investitor zaproša za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri možnost dopustitve manjšega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, ki so navedeni v (2) alineji 11. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojev za območje urbanistične zasnove mesta Maribor.

## 1.2. Pravna podlaga

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji dne 24. oktobra 2017 (127., 129., 132., 132. in 133. člen)
- akt št. 1354: Odlok 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.).
- akt št. 1172: 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.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)

Skladno s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih.

ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Lokacijska preveritev je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in izvajanje posegov v prostor.

Navedba kriterijev, ki vplivajo na objektivne okoliščine (po 129. členu ZUreP-2) in so pogoj za dani predlog lokacijske preveritve:

129. člen ZUreP	UTEMELJITEV
(1) 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.	Investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznemu izvedbenemu pogoju, zato investitor zaproša za individualno odstopanje z izvedbo lokacijske preveritve.
(2) Objektivne okoliščine po ZUreP-u: – 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	Objektivne okoliščine, ki so vzrok za dano pobudo za individualno odstopanje, so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.  Objektivne okoliščine:  - Fizične lastnosti zemljišča: <b>niso</b> objektivne okoliščine po ZUreP-u, ki bi zahtevale individualno odstopanje od prostorskega akta

<p>nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- neprimerna parcelna struktura: ni objektivna okoliščina po ZUreP-u, ki bi zahtevala individualno odstopanje od prostorskega akta,</li> <li>- pozidanost: ni objektivna okoliščina po ZUreP-u, ki bi zahtevala individualno odstopanje od prostorskega akta,</li> <li>- raba sosednjih zemljišč, ni objektivna okoliščina po ZUreP-u, ki bi zahtevala individualno odstopanje od prostorskega akta,</li> <li>- druga omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije, ali pa bi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine pa je veljavni prostorski akt, ki v (2) alineji 11. člena PUP MOB (posebna merila za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov), določa, da je na območju možna dozidava do največ 10 % tlorisa obstoječega objekta.</li> </ul>
<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 lpd;</p>	<p>Uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev <b>vpliva</b> na spremembo lokacijskih pogojev.</p> <p>Obrazložitev: Med pripravo prostorskega akta niso bili poznani in uporabljeni gradbeni materiali ter tehnične in tehnološke rešitve, kot jih glede na dejavnost v objektu zahtevajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. <u>61/17</u>, <u>72/17</u> – popr., <u>65/20</u>, <u>15/21</u> – ZDUOP in <u>199/21</u> – GZ-1),</li> <li>- tehnične smernice, ki urejajo gradnjo glede na dejavnost v objektu (Požarna varnost: TSG-1-001:2019 in Zaščita pred hrupom v stavbah: TSG-1-005 ),</li> <li>- smernice za urejanje tehnološkega procesa, ki velja za avtomobilsko znamko, povezano z dejavnostjo v objektu.</li> </ul> <p>Aktualni gradbeni zakon, tehnične smernice in smernice za urejanje tehnološkega procesa v času sprejetja prostorskega akta niso bile poznane ali uporabljene, zato je njihova uporaba ali prilagoditev grajenega ustrežnejša in primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije in higienskih pogojev ter varstvenih pogojev dela v objektu.</p> <p><b>Odstopanje se predvideva na podlagi druge alineje (2). odstavka 129. člena ZUreP-2 in glede na (3) odstavek istega člena.</b></p>
<p>(3) Ne glede na prvi in <u>drugi odstavek tega člena</u> lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;</li> </ul>	<p><b>Odstopanje se predvideva na podlagi (3) odstavka 129. člena ZUreP-2 glede prizidave obstoječega zakonito zgrajenega objekta na stavbnem zemljišču, ki pomeni spremembo tlorisnih gabaritov stavbe, zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.</b></p> <p>Utemeljitev uskladitve z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. <u>61/17</u>, <u>72/17</u> – popr., <u>65/20</u>, <u>15/21</u> – ZDUOP in <u>199/21</u> – GZ-1), Tehničnimi smernicami TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah in TSG-1-005 Zaščita pred hrupom v stavbah ter zahtevami izboljšanih standardov organizacije dela glede na evropske standarde avtomobilске znamke je podana spodaj.*</p>

**\*Utemeljitev skladnosti z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov:**

Zakon, predpis, tehnična smernica

utemeljitev skladnosti

**Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)**

15. člen

(bistvene in druge zahteve za objekte)

(1) Objekti morajo izpolnjevati bistvene zahteve glede na namen, vrsto, velikost, zmožljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta ter druge zahteve.

(2) Bistvene zahteve za objekte so:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote,
7. univerzalna graditev in raba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov.

(3) Druge zahteve so posebne funkcionalne, okoljske in druge lastnosti, ki jih morajo tudi izpolnjevati posamezne vrste objektov.

S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta.

1. Objekt je prodajno servisni objekt – avtomobilski salon. V prizidanem delu bo servisni del avtomobilskega salona. Izpolnjevanje bistvenih zahtev se nanaša na izboljšave tehnološkega procesa v obstoječem in v prizidanem delu objekta, ki zahteva zaradi prilagoditve novim tehnološkim procesom več prostora. V prostorih bo investitor, skladno s svojo dejavnostjo, preverjal in pripravljaj rabljena vozila za prodajo.

2. Bistvene zahteve, ki jih bo objekt izpolnjeval s prizidavo, so:

- izboljšana varnost pred požarom zaradi omogočanje organizacije delovnega prostora skladno s tehničnimi smernicami, ki urejajo požarno varnost v industrijskih objektih (zagotovitev ustreznih izolacijskih prostorov, notranjih evakuacijskih poti in podobno),
- izboljšana higienska in zdravstvena zaščita zaposlenih in obiskovalcev zaradi izboljšane varnosti pri delu ter zaščita okolja ob upoštevanju Zakona o varstvu pri delu, ki postavlja prostorsko višje standarde od standardov, ki so bili v uporabi v času izgradnje
- varnost pri uporabi: standardi opravljanja servisnih storitev avtomobilske znamke WV se spreminjajo skladno z razvojem tehnologije. Namestitev novih orodij zahteva dodaten prostor, njihova vgradnja pa omogoča večjo varnost pri uporabi, Z ureditvijo novih dodatnih prostorov ustvarimo boljšo osvetlitev delovnih mest, izboljšano kvaliteto zraka,
- z namestitvijo novih naprav za opravljanje dejavnosti, zmanjšamo raven delovnega hrupa, povečamo zaščito delovnega okolja z zmanjševanjem izpustov in prezračevanjem,
- v celoti z novo ureditvijo tehnoloških prostorov izboljšamo varnost pri uporabi za zaposlene in obiskovalce.

3. Druge zahteve so:

- izboljšane funkcionalne lastnosti industrijskega objekta (mehanične delavnice), ki so posledica razvoja in uskladitev z zahtevami zvišanih standardov kvalitete servisnih storitev avtomobilske znamke WV,
- okoljske lastnosti: z izboljšavo tehnologije delovnih procesov, ki hkrati sledi sodobnim okoljskim zahtevam, izboljšamo tudi pogoje za ohranjanje bolj čistega okolja.

**S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev tovrstnih objektov.**

<b>Tehnična smernica TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah</b>	
	<p>Prizidava obstoječe servisne delavnice bo omogoča izboljšano upoštevanje tehnične smernice glede na požarno varnost v objektu. Požarna varnost je glede na dejavnost v objektu (servisne delavnice - avtomehanična delavnica) bistvenega pomena.</p> <p><b>S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.</b></p>
<b>Tehnična smernica TSG-1-005 Zaščita pred hrupom v stavbah</b>	
	<p>Prizidava bo omogoča izboljšano upoštevanje tehnične smernice glede na zaščito pred hrupom v stavbah. Zaščita pred hrupom je glede na dejavnost v objektu (servisne delavnice - avtomehanična delavnica) bistvenega pomena.</p> <p><b>S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.</b></p>
<b>Druge zahteve: Evropski standardi vezani na delovni proces po standardih avtomobilske znamke</b>	
	<p>Investitorjeva dejavnost je vezana na izboljševanje storitve skladno z zahtevami izboljšanih evropskih standardov storitev avtomobilskih znamk v prodaji.</p> <p>Veljavni standard kvalitete storitve avtomobilske znamke WV z dne 15. 11. 2019 določa za servisni center določeno število servisnih mest oz zaposlenih, izboljšavo delovnih pogojev na različnih delovnih mestih pregleda, diagnosticiranja in popravila vozil, ter varno, čisto in nehrupno okolje za sprejem in prisotnost strank v servisnih prostorih.</p> <p>Zahteva za delovne prostore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- večje število avtomobilskih dvigal oz delovnih mest,</li> <li>- neposredna povezava delovnega mesta ob dvigalu za vozila z napravo za odvajanje in čiščenje izpušnih plinov,</li> <li>- osvetlitev z naravno svetlobo za vsako delovno mesto ob dvigalu,</li> <li>- povezava z varnostnimi stikali ob vsakem delovnem mestu,</li> <li>- izboljššan položaj naprav za diagnosticiranje oz boljšo organizacijo delovnega prostora.</li> </ul> <p>Prav tako za servisni center določa recepcijski prostor za sprejem strank ob vozilu, ki naj omogoča:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varno prisotnost stranke ob (hitrem) pregledu avtomobila</li> <li>- Svetlo in čisto atmosfero delovnega okolja</li> <li>- Nadzor klime v sprejemnici</li> <li>- Separacijo prostora zaradi zmanjševanja hrupa v stavbi.</li> </ul> <p><b>S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje</b></p>

	bistvenih zahtev glede na namen objekta kot jih za objekte določajo evropsko veljavni standardi avtomobilske znamke.
(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:	
– ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,	<p>Predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine.</p> <p>Gre za poseg, ki je skladen z usmeritvami za razvoj dejavnosti v prostoru kot jih določa Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 2/01), ki v točki 6.2.1 v odstavku (c) določa usmeritev za prostorski razvoj na način, da se širitev mesta izvaja na prostih površinah kot zapolnjevanje neizkoriščenega prostora mesta in zaokroževanje mestnega roba. Prav tako v točki 6.2.3. med usmeritvami za razvoj centralnih dejavnosti določa, da naj se zmanjša obseg centralnih dejavnost v primarnem mestnem središču in se dopolni centralne dejavnosti v drugih delih mesta ter da naj bo večji del javnih in centralnih funkcij lociran ob vpadnicah in na prometnih vozliščih teh cest.</p> <p>Obstoječa lokacija ustreza ciljem prostorskega razvoja občine, zato je smiselna širitev dejavnosti ob obstoječem objektu.</p>
– 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,	<p>S predlaganimi odstopanji od pogojev se lahko zagotovi skladnost z vsemi ostalimi prostorsko izvedbenimi pogoji prostorskega akta.</p> <p>Načrtovana gradnja ne bo spreminjala videza območja. Gre za boljšo izrabo obstoječe parcele investitorja. Odmaknjenost od stanovanjskih predelov in skladnost načrtovane gradnje z obstoječim objektom zagotavljata, da ne bodo poslabšane bivalne in delovne razmere na območju, niti ne bo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</p>
– ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	Odstopanje ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.
– ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	Odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 se v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUerP-2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v OPN (Opomba: v našem primeru Odlok PUP MB) in ga tudi ne spreminja. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namere izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN (Opomba: v našem primeru Odlok PUP MB).

Omejujoča okoliščina je omejitev prizidave na 10% glede na površino obstoječe stavbe, zaradi česar investicija v prizidavo ni smotna in ne omogoča razvoja investitorjeve dejavnosti skladno s sodobnimi tehnološkimi zahtevami.

Predlog individualnega odstopanja je upoštevanje hierarhično višjega **Gradbenega zakona (GZ)** (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 - popr., 61/2020, 65/2020, 15/2021 - ZDUOP, 199/2021 - GZ-1), ki v **(33) odstavku 3. člena določa:** »prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri.« Gradbeni zakon za prizidave ne določa omejitve % glede na površino obstoječe stavbe.

Zato predlagamo, da se dopusti individualno odstopanje, odobreno z elaboratom lokacijske preveritve, pri čemer pa morajo biti izpolnjeni tudi vsi naslednji pogoji iz 4. odstavka 129. člena ZUerP-2:

- Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.
- Z individualnim odstopanjem se 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.
- Individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.
- Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan skladno z Obvestilom o objavi Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev, MOP št. 010-3/2019/350 -10922-01 z dne 26. 11. 2019.

### 1.3. Seznam zemljišč, na katero se nanaša lokacijska preveritev

Parcele znotraj območja lokacijske preveritve:

SIFKO	SIFDELKO	SIFVRAB	IMEVRAB	OZNVVRAB	RAZRED	POVRšina	STEV	PODD	VRSTAP	PARCELA	STA_STEV
639	1	211	DVORIŠČE	2	0	246	263	6	0	263/6	0
639	1	211	DVORIŠČE	2	0	28	454	71	0	454/71	0
639	1	211	DVORIŠČE	2	0	5118	263	4	0	263/4	0
639	1	211	DVORIŠČE	2	0	91	263	7	0	263/7	0
639	1	211	DVORIŠČE	2	0	93	263	5	0	263/5	0
640	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	0	19	11	0	19/11	0
640	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	101	19	13	0	19/13	0
640	1	220	ZEMLIŠČE POD STAVBO	2	0	0	19	11	0	19/11	105

Izvirno območje lokacijske preveritve (površina v m<sup>2</sup>):

PNRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1020	/	/	23493.04

Območje lokacijske preveritve (površina v m<sup>2</sup>):

POV
4962.17

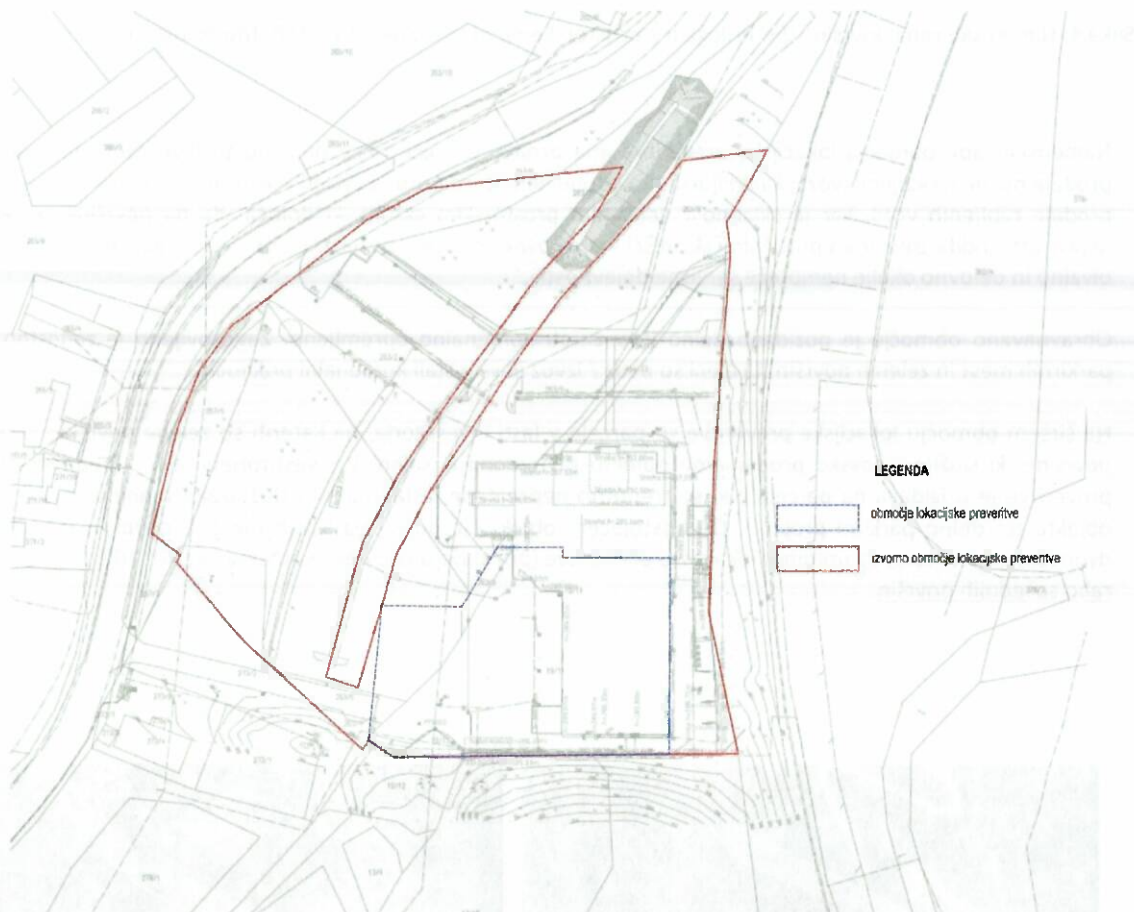
### 1.4. Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

Na obravnavanem območju še ni bila izvedena lokacijska preveritev.

### 1.5. Območje obravnave

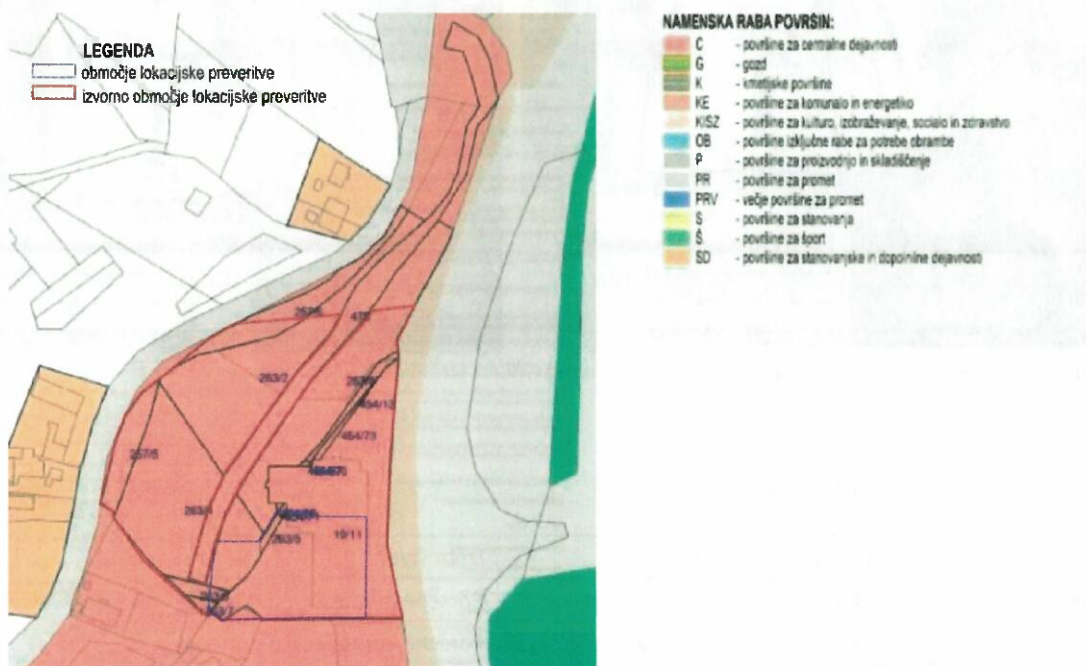
Območje obravnave lokacijske preveritve obsega le del investitorjevih parcel. Zemljiškokatastrski prikaz območja obravnave:





Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve. Vir: geodetski posnetek Gama Geodetske storitve, Jože Trunk s.p.

### 1.6. Opis obstoječega stanja



Slika 4: Namenska raba površin. Vir: Priloga II k prostorskemu aktu Odlok o PUP MB: Morfološke enote

Namenska raba območja lokacijske preveritve ima oznako C – centralne dejavnosti. Investitorjeva dejavnost je prodaja novih in rabljenih vozil, kar vključuje za okolje nemoteča priročna skladišča in servisno dejavnost za potrebe prodaje rabljenih vozil, kar je skladno z veljavnim prostorskim aktom, ki določa, da na površine za centralne dejavnosti sodita trgovina s priročnimi skladišči in poslovne storitve, kot možne dopolnilne dejavnosti pa umešča za bivalno in delovno okolje nemoteče servisne dejavnosti.

Obravnava območje je pozidano delno in v celoti komunalno opremljeno. Zagotovljeno je zadostno število parkirnih mest in zelenih površin. Urejeni so uvoz / izvoz in vsi ostali komunalni priključki.

Na širšem območju lokacijske preveritve so parcele v lasti investitorja, na katerih so zelene površine in parkirne površine, ki služijo trgovsko prodajnemu objektu (avtomobilski salon) v investitorjevi lasti. Predmet lokacijske preveritve je prizidava na parcelah, ki so trenutno nepozidane, asfaltirane in služijo kot manipulacijsko dvorišče objekta ter delno parkirni prostori. Ob obstoječem objektu je dovolj parkirnih mest in dovolj manipulacijskega dvoriščnega prostora, da predmet lokacijske preveritve (prizidava obstoječega objekta več kot 10%) ne bo vplival na rabo sosednjih površin.



Slika 5a in 5b: Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav. Vir: spletni portal gis.iobcina

Seznam parcel ožjega območja LP:

	parc. št	k.o.	lastništvo
del parcele	19/11	640 - Pekič	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	19/13	640 - Pekič	Porsche Immobilien d.o.o.

del parcele	454/71	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/4	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	263/5	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/6	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/7	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.

Seznam parcel širšega območja LP:

	Parc. št	k.o.	lastništvo
del parcele	19/11	640 - Pekar	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	19/13	640 - Pekar	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/7	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/6	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/4	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	257/5	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/2	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	263/2	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	257/6	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/8	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	454/13	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	454/73	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	454/67	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	454/70	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	454/71	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
cela parcela	454/68	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
del parcele	263/5	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.

Seznam vseh investitorjevih parcel v neposredni okolici območja LP:

Parc. št	k.o.	lastništvo
19/11	640 - Pekar	Porsche Immobilien d.o.o.
19/13	640 - Pekar	Porsche Immobilien d.o.o.
263/7	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
263/6	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
263/4	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
257/5	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
263/2	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
263/2	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
257/6	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
263/8	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
454/13	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
454/73	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
454/67	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
454/70	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
454/71	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
454/68	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.

263/5	639 - Počehova	Porsche Immobilien d.o.o.
-------	----------------	---------------------------

Odnosi do sosednjih zemljišč, ki niso v lasti investitorja, se ne spreminjajo:

Namenska raba	parc. št.	k.o.	Lastništvo
C – območje centralnih dejavnosti	14/13	639 - Počehova	MOM
C – območje centralnih dejavnosti	13/46	640 - Pikel	MELTAL-RADO SNEŽIČ d.o.o.
C – območje centralnih dejavnosti	19/12	639 - Počehova	MELTAL-RADO SNEŽIČ d.o.o.
C – območje centralnih dejavnosti	273/2	640 - Pikel	RS
P – območje prometne infrastrukture	462	639 - Počehova	MOM
C – območje centralnih dejavnosti	470	639 - Počehova	RS
C – območje centralnih dejavnosti	257/7	639 - Počehova	MO Maribor
C – območje centralnih dejavnosti	258/1	639 - Počehova	MOM
C – območje centralnih dejavnosti	382/3	640 - Pikel	RS
C – območje centralnih dejavnosti	257/4	639 - Počehova	MO Maribor

#### 1.7. Varovana območja in omejitve

Predlog individualnega odstopanja na osnovi elaborata lokacijske preveritve ne vpliva na območja varovanj, omejitev in varovalnih pasov:

- varovalni pas primarnega vodovodnega omrežja (1,5 m merjeno od osi voda),
- varovalni pas kanalizacijskega omrežja (1,5 m merjeno od osi voda),
- varovalni pas elektronske komunikacije (1,5 m merjeno od osi voda),
- varovalni pas podzemeljski kabelski vod 0,4 kV (1,0 m merjeno od osi voda),
- varovalni pas hitre ceste (35 m merjeno od zunanjega roba cestnega sveta).

#### 1.8. Viri podatkov

- Portal prostor RS MOP, Geodetska uprava RS <https://www.e-prostor.gov.si/>,
- Prostorski informacijski sistem občin <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>,
- Prostorski informacijski portal občin <https://gis.iobcina.si/>,
- portal e-Sodstvo <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>,
- Prostorski portal MOM <https://prostor.maribor.si/> ; <https://prostor.maribor.si/pregledovalnik/namenska-raba-prostorski-akti/namenska-raba-prostorski-akti.html>.

#### Drugi viri, ki so bili uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [61/17](#), [199/21](#));
- 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);
- 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, 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.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 – sklep) .

## 2. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

### 2.1 Razlogi in cilji predloga za individualno odstopanje

Investitor želi na parcelah v svoji lasti prizidati obstoječi poslovno-trgovski objekt, z namenom prilagoditve novim standardom avtomobilske znamke, kar pomeni izboljšanja ponudbe obstoječe dejavnosti, zaradi česar je potrebna prizidava objekta v delu objekta, ki je namenjen pripravi rabljenih vozil za nadaljnjo prodajo. Izvedba prizidka bi omogočila odprtje novih delovnih mest. Vendar pa investitor svoje namere kljub ustreznosti vseh ostalih parametrov (velikost parcel, komunalna opremljenost, ustrezno število parkirišč in zelenih površin) zaradi omejujoče okoliščine ne more realizirati.

Omejujoča okoliščina je omejitev prizidave na 10% glede na površino obstoječe stavbe, zaradi česar investicija v prizidavo ni smotrna in ne omogoča razvoja investitorjeve dejavnosti skladno s sodobnimi tehnološkimi zahtevami.

**Investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zato investitor zaproša za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri možnost dopustitve manjšega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, na podlagi (3). odstavka 129. člena ZureP-2 in na podlagi 2. alineje (2) odstavka 129. člena ZureP-2 .**

Cilj predloga za individualno odstopanje je možnost prizidave več kot 10% glede na površino obstoječe stavbe ob upoštevanju vseh ostalih parametrov, ki jih določa veljavni prostorski akt občine Maribor. Investitor prosi za individualno odstopanje skladno s (33) odstavkom 3. člena Gradbenega zakona (GZ) (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 - popr., 61/2020, 65/2020, 15/2021 - ZDUOP, 199/2021 - GZ-1), ki določa: »prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri.« Gradbeni zakon za prizidave ne določa omejitve % glede na površino obstoječe stavbe.

Investitor lahko zagotovi skladnost z vsemi ostalimi prostorsko izvedbenimi pogoji prostorskega akta. Investicijska namera je skladna s prostorskim aktom v vseh preostalih določilih.

### 2.2 Osnovni urbanistični podatki o lokaciji in predlog o individualnem odstopanju po elaboratu lokacijske preveritve od trenutno veljavnih pogojev urejanja prostora

pogoji urejanja	PUP MOB	Predlog individualnega odstopanja od PUP MOB po elaboratu LP		
Območje predloga individualnega odstopanja po LP		Ni sprememb.		
			parc. št	k.o.
	del parcele		19/11	640 - Pekar
	cela parcela		19/13	640 - Pekar
	del parcele		454/71	639 - Počehova
	del parcele		263/4	639 - Počehova
	cela parcela		263/5	639 - Počehova
del parcele	263/6	639 - Počehova		
del parcele	263/7	639 - Počehova		
Lokacija	Maribor, Šentiljska cesta 128a	Ni sprememb		
Območje urejanja prostora EUP	/	Ni sprememb		
Podatki o namenski	namenska raba območja: C – površine za centralne dejavnosti	Ni sprememb		

rabi prostora	(ME prostostoječa – posamična gradnja, ME mešana gradnja)	
veljavni prostorski akti:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 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, 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.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 – sklep)</li> <li>• Uredba o državnem prostorskem načrtu za črpalno hidroelektrarno na Dravi in daljnovidno povezavo ČHE-RTP Maribor (Ur. l. RS, št. 12/11)</li> </ul>	<p><b>Ni sprememb.</b></p> <p><b>Opomba:</b> Območje LP ne sega na območje urejanja z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za črpalno hidroelektrarno na Dravi in daljnovidno povezavo ČHE-RTP Maribor (Ur. l. RS, št. 12/11)</p>
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)		
ŠT. ČLEN	VSEBINA	SPREMEMBA Z LP
8. člen (dopustne dejavnosti)	C - POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI Površine za centralne dejavnosti so pretežno namenjene trgovskim dejavnostim (vključno z nakupovalnimi središči in sejmišči), gostinskim in poslovnim dejavnostim, dejavnostim družbene infrastrukture in bivanju. Možne dopolnilne dejavnosti so stanovanja, posamezne manjše proizvodne, servisne in druge, za bivalno in delovno okolje nemoteče dejavnosti.	Ni sprememb.
9. člen (vrste gradenj)	Vrste dopustnih gradenj za vsa območja, ki se urejajo s PUP - razen za območja iz 10. in 11. člena so: - gradnje novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov; - rekonstrukcije; - sprememba namembnosti; - vzdrževalna dela; - odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča.  Navedena določila veljajo tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja s PUP. V primeru, ko bodo načrtovani posegi v prostor presegli značaj posegov, ki so dopustni po tem odloku, je za takšno območje potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, čeprav tako območje ni določeno na kartah št. 3 in 4. Pri izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov se upoštevajo	Ni sprememb.

	<p>določila urbanistične zasnove mesta Maribor.</p> <p>Izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta je obvezna, kadar se predlaga pozidava ali ureditev območja, ki ima naslednje lastnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- območje obdelave je večje od 5000 m<sup>2</sup>, razen na površinah za proizvodnjo in skladiščenje</li> <li>- območje je nepozidano, degradirano ali neaktivno</li> <li>- območje je komunalno in energetska delno opremljeno ali neopremljeno</li> <li>- posegi v prostor bodo sprožili vplive na okolje, ki presegajo že obstoječe v območju nameravane gradnje</li> <li>- območje v notranjosti karejev na območju karejske gradnje v primeru novogradnje objektov (razen podzemnih garaž ter nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe).</li> </ul>	
10. člen (posebna merila za morfološko enoto Posebno območje)		Ni sprememb.
11. člen (posebna merila za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov)	<p>Na območjih, ki so prikazana na kartah št. 3 in 4, so možni naslednji posegi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rekonstrukcije,</li> <li>- dozidave do največ 10% tlorisa obstoječega objekta,</li> <li>- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,</li> <li>- vzdrževanje objektov,</li> <li>- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.</li> </ul>	<p><b>Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev</b> skladno s (3) odstavkom 129. člena ZUreP-2, 2. alineje (2) odstavka 129. člena ZUreP-2 in (4) odstavkom 129. člena ZUreP-2 glede na 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).</p> <p><b>Predlog spremembe:</b> dozidava skladno s (33) odstavkom 3. člena Gradbenega zakona (GZ) (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 - popr., 61/2020, 65/2020, 15/2021 - ZDUOP, 199/2021 - GZ-1), ki določa: »prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri.« Gradbeni zakon za prizidave ne določa omejitve % glede na površino obstoječe stavbe.</p>
12. člen		Ni sprememb
13. člen (dopustni objekti)	Vrsta dopustnih objektov je določena na osnovi veljavnih predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost. V posamezni stavbi je dopustno urediti tudi prostore za opravljanje druge dejavnosti, ki je dopustna na določeni površini namenske rabe.	Ni sprememb.



	<p><b>C - POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI stavbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanovanjske stavbe;</li> <li>- gostinske stavbe in gostinski vrtovi;</li> <li>- upravne in pisarniške stavbe;</li> <li>- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;</li> <li>- garažne stavbe;</li> <li>- manjše industrijske stavbe, ki za bivanje in delovno okolje ne predstavljajo motečega dejavnika;</li> <li>- stavbe splošnega družbenega pomena;</li> <li>- stavbe za opravljanje verskih obredov.</li> </ul> <p><b>gradbeni inženirski objekti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;</li> </ul> <p><b>nezahtevni in enostavni objekti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- objekti za lastne potrebe in pomožni infrastrukturni objekti, škarpe in podporni zidovi, objekti za telekomunikacijsko opremo;</li> <li>- ograje v povezavi z 22. členom;</li> <li>- začasni objekti;</li> <li>- vadbeni objekti, spominska obeležja in urbana oprema.</li> </ul>	
14. člen (morfološke enote)	<p>Območje PUP je razdeljeno na naslednje morfološke enote (v nadaljevanju: ME), ki so prikazane v kartografskem delu na karti št. 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prostostoječa - posamična gradnja;</li> <li>- strnjena obulična in karejska gradnja;</li> <li>- mešana gradnja;</li> <li>- posebna območja.</li> </ul> <p>Prostostoječa - posamična gradnja V ME se stavbe locirajo na parcelo skladno z zahtevanimi minimalnimi odmiki od cest, od sosednjih objektov in od mej gradbenih parcel. Dodatno je treba upoštevati regulacijske elemente, prikazane v kartografskem delu PUP.</p>	<p>Ni sprememb.</p> <p>Opomba: Območje LP sodi na ME-prostostoječa – posamična gradnja.</p>
15. člen (razdelitev glede na vrsto stanovanjskih stavb)	Ni relevantno, stavba ni stanovanjska.	Ni sprememb.
16. člen (grafični regulacijski elementi)	<p>Če regulacijski elementi niso grafično določeni, je treba pri legi stavb v vseh ME upoštevati prometno-tehnične, požarnovarnostne in sanitarno-tehnične predpise ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za stavbe na območju ME prostostoječe – posamične gradnje odmik vsaj 4 m ali manj s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele. Manjši odmik je možen tudi v primeru gradnje manjših, konstrukcijsko in inštalacijsko nezahtevnih objektov (npr. vetrolovi, zunanje stopnice...), ki jih zaradi konstrukcijske povezave z osnovnim objektom ni mogoče uvrstiti v skupino enostavnih in nezahtevnih objektov in ne presegajo 10 % tlorisne površine osnovnega objekta. Odmik takšnega objekta mora biti 1,5 m od meje sosednje gradbene parcele ali manj s soglasjem sosedu. Manjši odmik je možen tudi v primeru, ko predvidena novogradnja nadaljuje ali zapolnjuje stavbni niz, v katerem so v zatečenem stanju obstoječi objekti od svojih parcelnih mej oddaljeni manj kot 4 m. V takem primeru se novogradnja lahko zgradi z odklikom od parcelne meje, značilnim za odmike okoliških stavb, kar je potrebno dokazati z analizo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.«</li> <li>- za nezahtevne in enostavne objekte pa 1,5 m odmik od</li> </ul>	<p>Ni sprememb.</p> <p>Opomba: Območje LP nima grafično določenih regulacijskih elementov; upošteva se besediina določila člena.</p>

	<p>sosednje gradbene parcele ali manj s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele. Gradnja nezahtevnega ali enostavnega objekta z manjšim odmikom ali na meji sosednjega zemljišča je mogoča tudi takrat, ko je na meji ali na manjši oddaljenosti na sosednjem zemljišču že legalno zgrajeni objekt, vendar v gabaritih, kot jih ima obstoječi objekt, v primeru oken in drugih odprtih pa le do spodnjega roba le-teh. Izjema so ograje in škarpe, ki jih je kot nezahtevne in enostavne objekte mogoče graditi do meje sosednje parcele, na mejo pa s soglasjem lastnika. Prav tako so izjema pomožni objekti v javni rabi, ki jih je kot nezahtevne in enostavne objekte mogoče graditi z odmikom 0,5 m od meje sosednje gradbene parcela ali manj s soglasjem lastnika.</p> <p>V primeru, ko niso določeni grafični regulacijski elementi za odmike stavb od zunanjega roba prometnic, veljajo naslednji odmiki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od cestišča pomembnih cest (G, R, LC, LG, LZ) 5 m (razen pri obulični strnjeni in karejski gradnji);</li> <li>- od cestišča manj pomembnih cest (JP, LK) 4 m</li> <li>- odmik od železniškega tira je odvisen od vrste in višine objekta in predpisan v pravilniku, ki ureja to področje.</li> </ul>					
17. člen (normirani regulacijski elementi)	Stavbe na posameznih površinah namenske rabe	E (max.) nad nivojem terena	FZ (max)	FIZ (max)	ZP (%)	Ni sprememb.
	Površine za centralne dejavnosti (ME prostostoječa – posamična gradnja)	/	0,6	1,30	15	
	<p>Maksimalne normirane vrednosti regulacijskih elementov za oblikovanje objektov, določene v tabeli, je možno dosegati le, če so že predhodno upoštevana vsa ostala določila za oblikovanje objektov ter druga merila in pogoji tega odloka, ki so: višina objekta, ki jo določa ME, zahtevan delež zelenih površin in otroških igrišč, osončenje, prometno tehnične in požarno-varstvene zahteve.</p> <p>V primeru, ko FIZ in/ali FZ obstoječih stavb na gradbeni parceli presežata določila FIZ in/ali FZ, navedenih v tabeli, se upošteva FIZ in/ali FZ obstoječih stavb na gradbeni parceli. V FIZ obstoječe stavbe se šteje tudi površina neizkoriščenega podstrešja, v kolikor se le-to spreminja v izkoriščeno podstrešje. V primeru, kadar obstoječi delež ZP na gradbeni parceli ne dosega predpisanega, se upošteva obstoječi delež ZP.</p>					
18. člen (gradnja kleti)	Na vseh območjih je dovoljena gradnja kleti.					Ni sprememb.
19. člen (podrobnejša merila in pogoji za oblikovanje večstanovanjskih stavb)	Ni relevantno, stavba ni večstanovanjska.					Ni sprememb.

20. člen (podrobnejša merila in pogoji za oblikovanje rekonstrukcij , dozidav, nadzidav)	Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave je možno graditi v okviru predpisanega FIZ iz 17. člena tega odloka.	Ni sprememb.
21. člen (upoštevanje potreb funkcionalno oviranih ljuj)	Vse gradnje na javnih objektih ali javnih površinah morajo biti načrtovane brez arhitektonskih ovir.	Ni sprememb.
22. člen (podrobnejša merila za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)	Za oblikovanje in lociranje nezahtevnih in enostavnih objektov veljajo poleg veljavnih predpisov še naslednja merila in pogoji: - nezahtevni in enostavni objekti - objekti za lastne potrebe - ograje - pomožni infrastrukturni objekti - začasni objekti - spominska obeležja - urbana oprema - vadbeni objekti - pomožni obrambni objekti - objekti za spremljanje stanja okolja	Ni sprememb.
23. člen (ureditev odprtih površin)		Ni sprememb.
24. člen (gradbene parcele)	Gradbena parcela mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču. Pri določanju velikosti gradbenih parcel je potrebno upoštevati: - namembnost in velikost objektov na parcelah, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora - urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine) - sanitarno tehnične in požarno varnostne zahteve.  Delitev stavbno-zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je možna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, primernih za gradnjo ter da imajo vse parcele zagotovljen dovoz in dostop. Ne glede na to določilo je delitev parcel možna zaradi izgradnje javne infrastrukture. V spodnji tabeli so določene minimalne in maksimalne velikosti parcel za določeno vrsto gradnje. Parcela je lahko večja v primeru, ko je preostanek zemljišča premajhen za oblikovanje nove gradbene parcele v skladu z določili tega odloka. Normirani regulacijski elementi iz 17. člena se določijo za min – max velikosti gradbene parcele (in ne na skupno velikost zemljiških parcel).	Ni sprememb.
25. člen (varovalni in drugi pasovi ob prometni infrastrukturi)		Ni sprememb.

26. člen (gradnja ali rekonstrukcij a cest in dostopov do objektov in zemljišč)		Ni sprememb												
27. člen (mirujoči promet)	<p>V primeru novogradenj, dozidav, nadzidav ali sprememb namembnosti obstoječih stavb je treba dodatna parkirna mesta urediti na lastnem zemljišču na odprtih parkirnih površinah ali v garažah. Kadar parkirnih mest za objekte z javnimi funkcijami ni mogoče urediti na lastnem zemljišču, jih je izjemoma moč zagotoviti na javnih parkirnih površinah v radiju 200 m ob soglasju pristojnega organa mestne uprave. Na območjih koncentracije javnih funkcij je treba urediti javna parkirna mesta na odprtih javnih parkiriščih, javnih garažah ali kot del javne ceste. Neutrjene parkirne površine niso dovoljene. V primeru ureditve novih parkirišč ali rekonstrukcije objektov z večjimi parkirnimi površinami, kjer je 12 in več parkirnih mest v obliki dvojnega glavnika je obvezna ureditev ločilnega pasu širine minimalno 1m, ki se ozeleni z naravnim rastlinjem. Obvezna je tudi zasaditev najmanj 1 drevesa na 4 parkirna mesta, kar velja za ločilne pasove in robne zelene površine na parkirišču. Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti.</p> <table border="1" data-bbox="400 943 1011 1397"> <tr> <td data-bbox="400 943 724 1025">4. TRGOVSKE STAVBE IN DRUGE STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI</td> <td data-bbox="724 943 1011 1025"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 1025 724 1084">trgovine, butiki, pokrite tržnice, sejemske dvorane, lekarne ipd.</td> <td data-bbox="724 1025 1011 1084">1 PM / 30m<sup>2</sup> prodajne površine oz. min. 2 PM</td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 1084 724 1167">bencinski servisi, prodajne galerije, razstavišča in stavbe za druge storitvene dejavnosti</td> <td data-bbox="724 1084 1011 1167">1 PM / 50m<sup>2</sup> prodajne površine oz. min. 2 PM</td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 1167 724 1225">7. INDUSTRIJSKE STAVBE IN SKLADIŠČA</td> <td data-bbox="724 1167 1011 1225"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 1225 724 1308">rezervoarji, silosi in skladišča</td> <td data-bbox="724 1225 1011 1308">1 PM / 80m<sup>2</sup> neto površine ali 1 PM / 2,5 zaposlene</td> </tr> <tr> <td data-bbox="400 1308 724 1397">avtomehanične in druge delavnice za servis motornih vozil</td> <td data-bbox="724 1308 1011 1397">6 PM / 1 popravljalno mesto</td> </tr> </table> <p>Pri urejanju parkirnih mest mora biti 5% parkirnih mest, vendar najmanj eno parkirno mesto, namenjeno vozilom oseb z invalidskimi vozički, ki naj bodo locirana čim bliže objektu, ki mu pripadajo.</p>	4. TRGOVSKE STAVBE IN DRUGE STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI		trgovine, butiki, pokrite tržnice, sejemske dvorane, lekarne ipd.	1 PM / 30m <sup>2</sup> prodajne površine oz. min. 2 PM	bencinski servisi, prodajne galerije, razstavišča in stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM / 50m <sup>2</sup> prodajne površine oz. min. 2 PM	7. INDUSTRIJSKE STAVBE IN SKLADIŠČA		rezervoarji, silosi in skladišča	1 PM / 80m <sup>2</sup> neto površine ali 1 PM / 2,5 zaposlene	avtomehanične in druge delavnice za servis motornih vozil	6 PM / 1 popravljalno mesto	Ni sprememb
4. TRGOVSKE STAVBE IN DRUGE STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI														
trgovine, butiki, pokrite tržnice, sejemske dvorane, lekarne ipd.	1 PM / 30m <sup>2</sup> prodajne površine oz. min. 2 PM													
bencinski servisi, prodajne galerije, razstavišča in stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM / 50m <sup>2</sup> prodajne površine oz. min. 2 PM													
7. INDUSTRIJSKE STAVBE IN SKLADIŠČA														
rezervoarji, silosi in skladišča	1 PM / 80m <sup>2</sup> neto površine ali 1 PM / 2,5 zaposlene													
avtomehanične in druge delavnice za servis motornih vozil	6 PM / 1 popravljalno mesto													
28. člen (intervencija in dostava)	Do vseh stavb mora biti zagotovljen dovoz za intervencijska vozila, ob stavbah pa zagotovljena možnost za postavne in delovne površine za gasilsko službo. Intervencijske poti so lahko tudi po peš površinah. Dovožna pot za gasilska vozila mora biti široka minimalno 3.0 m. Do stavb, v katerih so locirane nestanovanjske dejavnosti, mora biti zagotovljen dovoz za dostavna vozila, po potrebi tudi za kmetijska vozila ter manipulativne površine. Če ni druge možnosti, se lahko dostavna mesta uredijo ob vozišču javne ceste. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene in dimenzionirane ter urejene brez ovir.	Ni sprememb												
29. člen – 57. člen		Ni sprememb												

### 3. Podrobna utemeljitev individualnega odstopanja LP glede na OPPN

#### 3.1. Prostorsko izvedbeni pogoji

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) določa prostorsko izvedbene pogoje:

tipologija zazidave	/	/
velikost in zmogljivost objekta	17. člen	FZ (max): 0,6 FIZ (max):1,30 ZP (%): 15
posebna merila za območja OPPN	11. člen	dozidave do največ 10% tlorisa obstoječega objekta
oblikovanje zunanje podobe objekta	16. člen	/ = za ME prostostoječe – posamične gradnje
lega objekta na zemljišču	16. člen	- regulacijski elementi - odmiki za ME prostostoječe – posamične gradnje (4m ali manj s soglasjem) - odmik enostavni in nezahtevni objekti (1,5 m ali manj s soglasjem) - odmik od cestišča (5m - 4m)
ureditev okolice objekta	23. člen	- parkirišča 1 drevo/4 PM
stopnja izkoriščenosti zemljišča	17. člen	FZ (max): 0,6 FIZ (max):1,30 ZP (%): 15
velikost in oblika gradbene parcele	24. člen	Upoštevati: • namembnost in velikost objektov na parcelah, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora • urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine) • sanitarno tehnične in požarno varnostne zahteve.  • del potreb je lahko zagotovljen na drugem zemljišču • min. – max. velikost gradbene parcele za vrsto gradnje nestanovanjska stavba na površinah C ni določena
druga merila in pogoji	6. člen	pomen izrazov

### **3.2. Predlog oblikovanja sklepa**

Investitorju se dovoli individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev po PUP MOB, (2) alineja 11. člena, tako da se omogoči prizidavo k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu brez omejitve % glede na površino obstoječe stavbe, kar je skladno (33) odstavkom 3. člena Gradbenega zakona (GZ) (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 - popr., 61/2020, 65/2020, 15/2021 - ZDUOP, 199/2021 - GZ-1), ki določa: »prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri.«

### **3.3. Sprejem sklepa o individualnem odstopanju po lokacijski preveritvi**

Vsebina predloga sklepa o individualnem odstopanju po LP je razširitev posebnih meril za območja, kot jih navaja 11. člen Odloka 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) tako, da je na območju lokacijske preveritve ID ..... dopustna prizidava objekta brez omejitve % glede na površino obstoječe stavbe, skladno (33) odstavkom 3. člena Gradbenega zakona (GZ) (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 - popr., 61/2020, 65/2020, 15/2021 - ZDUOP, 199/2021 - GZ-1), ki določa: »prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri.«



## MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

### LOKACIJSKA PREVERITEV

#### ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

(Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor)

#### za namen prizidave zakonito zgrajenega obstoječega objekta zaradi omejujočih okoliščin

(del parcel se nahaja v k.o. 639 - Počehova in del parcel v k.o. 640 – Pekel)

na parcelah št.:	19/11	640 - Pekel
	19/13	640 - Pekel
	454/71 (del)	639 - Počehova
	263/4 (del)	639 - Počehova
	263/5	639 - Počehova
	263/6 (del)	639 - Počehova
	263/7 (del)	639 - Počehova

### UVODNE UGOTOVITVE

Vsebina predmetne naloge 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 za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč - določanja obsega območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2); za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu (129. člen ZUreP-2) ali za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora (130. člen ZUreP-2).

Lokacijska preveritev je v skladu s 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 127. člen v povezavi s 128. členom in 129. členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, da dopusti **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in individualno odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.**



SKUPNA  
OBČINSKA UPRAVA  
MARIBOR

—  
SKUPNA SLUŽBA  
UREJANJA PROSTORA

Ulica heroja Tomšiča 2 | 2000 Maribor  
E skupnaslužbaurejanjaprostora@maribor.si | T 02 2201 732  
www.sou-maribor.si

Stranka želi na parceli na območju parcel št.:

19/11	640 - Pekel	
19/13	640 - Pekel	
454/71 (del)	639 - Počehova	
263/4 (del)	639 - Počehova	
263/5	639 - Počehova	
263/6 (del)	639 - Počehova	
263/7 (del)	639 - Počehova	(vse Mestna občina Maribor),

v območju označenem v grafičnem delu **Enota urejanja EUP**: Območje urejanja s PUP – predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta (Opomba: OPPN; skladno z ZUreP-2), z **osnovno namensko rabo**: vsa obravnavana zemljišča so 100% stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja (UON) in **podrobno namensko rabo**: - C - površine za centralne dejavnosti, - Tipologija stavbe: ME prostostoječa – posamezna gradnja, ME mešana gradnja),

z instrumentom Lokacijske preveritve, izvesti prizidavo in s tem povečati obstoječi poslovno trgovski objekt.

#### NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 129. člena ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in navedbo kriterijev, ki vplivajo na objektivne okoliščine (po 129. členu ZUreP-2, 2. odstavek), na individualno odstopanje od PIP-ov. V ta namen je družba AB-biro d.o.o., Levstikova ulica 3, 1000 Ljubljana, zanjo pooblaščenka prostorska načrtovalka – Lidija MALERIČ KAMNIKAR, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0358), pripravila Elaborat lokacijske preveritve (številka naloge: 899/22, april 2022).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga možnost dopustitve manjšega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, ki so navedeni v (2) alineji **11. člena** Odloka o prostorsko ureditvenih pogojev za območje urbanistične zasnove mesta Maribor.

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev so (smiselno):

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji dne 24. oktobra 2017 (127., 129., 132., 132. in 133. člen),
- akt št. 1354: Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14. UPBI, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18, 24/20 – obv. razl.),
- akt št. 1172: 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.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep).



## 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 **prizidave zakonito zgrajenega obstoječega objekta zaradi omejujočih okoliščin**). Razlog za pripravo elaborata je, da želi investitor na parcelah v svoji lasti s prizidavo povečati obstoječi poslovno trgovski objekt. V obstoječo dejavnost v objektu, ki je prodaja novih in rabljenih vozil, želi investitor dodatno investirati in zaposliti dodatne delavce, oboje z namenom zagotavljanja dodatnih storitev za stranke, kar bi mu omogočala dozidava obstoječega objekta. Zemljišče je komunalno opremljeno, zagotovljeni so dostop, parkirne površine in zelene površine.

Območje se ureja kot območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji – predvidena je izdelava občinskega lokacijskega načrta (Opomba: OPPN; skladno z ZUreP-2).

Na območju lokacijske preveritve velja Odlok 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.); v nadaljevanju kratko: Odlok PUP MB.

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen dopustitve manjšega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, ki so navedeni v (2) alineji 11. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor in je v elaboratu natančno opisano.

Objektivne okoliščine, ki so vzrok za dano pobudo za individualno odstopanje, so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije. **Omejujoča okoliščina** pa je povezana z (2. alinejo 11. člena PUP MOB (posebna merila za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov), ki določa, da je na območju možna dozidava do največ 10 % tlorisa obstoječega objekta. Pri načrtovanem posegu gre za prizidavo objekta, ki odstopa in pomeni spremembo tlorisnih gabaritov objekta. Prizidava ohranjanja višinske gabarite in namembnost objekta. Oblikovanje in zunanji videz prizidave bosta skladna z obstoječim objektom. Višinski gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz prizidave bodo skladni bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

S tem bi bili podani pogoji za možnost razvoja in razširitve dejavnosti in dodatnih zaposlitev, oboje z namenom zagotavljanja dodatnih storitev za stranke, kar bi mu omogočala dozidava obstoječega objekta.

## UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV) (Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta

**PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV za namen prizidave zakonito zgrajenega obstoječega objekta zaradi omejujočih okoliščin**

### Opis načrtovanega posega - razlogi in cilji predloga za individualno odstopanje

Investitor želi na parcelah v svoji lasti prizidati obstoječi poslovno-trgovski objekt, z namenom prilagoditve novim standardom avtomobilske znamke, kar pomeni izboljšanja ponudbe obstoječe dejavnosti, zaradi česar je potrebna prizidava objekta v delu objekta, ki je namenjen pripravi rabljenih vozil za nadaljnjo prodajo. Izvedba prizidka bi omogočila odprtje novih delovnih mest. Vendar pa investitor svoje namere kljub ustreznosti vseh ostalih parametrov (velikost parcel, komunalna opremljenost, ustrezno število parkirišč in zelenih površin) zaradi omejujoče okoliščine ne more realizirati.

Omejujoča okoliščina je omejitev prizidave na 10% glede na površino obstoječe stavbe, zaradi česar investicija v prizidavo ni smotrna in ne omogoča razvoja investitorjeve dejavnosti skladno s sodobnimi tehnološkimi zahtevami.

**Investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zato investitor zaproša za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri možnost dopustitve manjšega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, na podlagi 3. odstavka 129. člena ZureP-2 in na podlagi 2. alineje 2. odstavka 129. člena ZureP-2 .**

Cilj predloga za individualno odstopanje je možnost prizidave več kot 10% glede na površino obstoječe stavbe ob upoštevanju vseh ostalih parametrov, ki jih določa veljavni prostorski akt občine Maribor. Investitor prosi za individualno odstopanje skladno s (33) odstavkom 3. člena Gradbenega zakona (GZ) (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 - popr., 61/2020, 65/2020, 15/2021 - ZDUOP, 199/2021 - GZ-1), ki določa: »prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri.« Gradbeni zakon za prizidave ne določa omejitve % glede na površino obstoječe stavbe.

Investitor lahko zagotovi skladnost z vsemi ostalimi prostorsko izvedbenimi pogoji prostorskega akta. Investicijska namera je skladna s prostorskim aktom v vseh preostalih določilih.

### Območje lokacijske preveritve

**Enota urejanja EUP:** Območje urejanja s PUP – predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta (Opomba: OPPN; skladno z ZUreP-2).

**Osnovna namenska raba:** vsa obravnavana zemljišča so 100% stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja (UON).

### **Podrobna namenska raba:**

- C - površine za centralne dejavnosti
- Tipologija stavbe: ME prostostoječa – posamezna gradnja, ME mešana gradnja)

**Lokacija:** del parcel se nahaja v k.o. 639 – Počehova in del parcel v k.o. Pekel, kot predhodno natančneje zapisano.



V lokacijskem elaboratu sledi navedba kriterijev, ki vplivajo na objektivne okoliščine (in so pogoj za dani predlog lokacijske preveritve. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Lokacijska preveritev je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in izvajanje posegov v prostor.

Navedba kriterijev, ki vplivajo na objektivne okoliščine (po 129. členu ZUreP-2) in so pogoj za dani predlog lokacijske preveritve:

#### 129. člen ZUreP

#### UTEMELJITEV

- (1) 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.
- Investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznemu izvedbenemu pogoju, zato investitor zaproša za individualno odstopanje z izvedbo lokacijske preveritve.
- (2) Objektivne okoliščine po ZUreP-u:
- 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
- Objektivne okoliščine, ki so vzrok za dano pobudo za individualno odstopanje, so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.
- Objektivne okoliščine:
- Fizične lastnosti zemljišča: **niso** objektivne okoliščine po ZUreP-u, ki bi zahtevale individualno odstopanje od prostorskega akta
  - neprimerna parcelna struktura: **ni** objektivna okoliščina po ZUreP-u, ki bi zahtevala individualno odstopanje od prostorskega akta,
  - pozidanost: **ni** objektivna okoliščina po ZUreP-u, ki bi zahtevala individualno odstopanje od prostorskega akta,
  - raba sosednjih zemljišč, **ni** objektivna okoliščina po ZUreP-u, ki bi zahtevala individualno odstopanje od prostorskega akta,
  - druga omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije, ali pa bi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine pa je veljavni prostorski akt, ki v (2) alineji 11. člena PUP MOB (posebna merila za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov), določa, da je na območju možna dozidava do največ 10 % tlorisa obstoječega objekta.



– 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;

Uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev **vpliva** na spremembo lokacijskih pogojev.

Obrazložitev: Med pripravo prostorskega akta niso bili poznani in uporabljeni gradbeni materiali ter tehnične in tehnološke rešitve, kot jih glede na dejavnost v objektu zahtevajo:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1),
- tehnične smernice, ki urejajo gradnjo glede na dejavnost v objektu (Požarna varnost: TSG-1-001:2019 in Zaščita pred hrupom v stavbah: TSG-1-005 ),
- smernice za urejanje tehnološkega procesa, ki velja za avtomobilsko znamko, povezano z dejavnostjo v objektu.

Aktualni gradbeni zakon, tehnične smernice in smernice za urejanje tehnološkega procesa v času sprejetja prostorskega akta niso bile poznane ali uporabljene, zato je njihova uporaba ali prilagoditev grajenega ustrežnejša in primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije in higienskih pogojev ter varnostnih pogojev dela v objektu.

**Odstopanje se predvideva na podlagi druge alineje (2). odstavka 129. člena ZUreP-2 in glede na (3) odstavek istega člena.**

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

**Odstopanje se predvideva na podlagi (3) odstavka 129. člena ZUreP-2 glede prizidave obstoječega zakonito zgrajenega objekta na stavbnem zemljišču, ki pomeni spremembo tlorisnih gabaritov stavbe, zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.**

Utemeljitev uskladitve z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1), Tehničnimi smernicami TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah in TSG-1-005 Zaščita pred hrupom v stavbah ter zahtevami izboljšanih standardov organizacije dela glede na evropske standarde avtomobilske znamke je podana spodaj.\*

**\*Utemeljitev skladnosti z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov:**

Zakon, predpis, tehnična smernica

utemeljitev skladnosti

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)



## 15. člen

(bistvene in druge zahteve za objekte)

(1) Objekti morajo izpolnjevati bistvene zahteve glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta ter druge zahteve.

(2) Bistvene zahteve za objekte so:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote,
7. univerzalna graditev in raba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov.

(3) Druge zahteve so posebne funkcionalne, okoljske in druge lastnosti, ki jih morajo tudi izpolnjevati posamezne vrste objektov.

S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta.

1. Objekt je prodajno servisni objekt – avtomobilski salon. V prizidanem delu bo servisni del avtomobilskega salona. Izpolnjevanje bistvenih zahtev se nanaša na izboljšave tehnološkega procesa v obstoječem in v prizidanem delu objekta, ki zahteva zaradi prilagoditve novim tehnološkim procesom več prostora. V prostorih bo investitor, skladno s svojo dejavnostjo, preverjal in pripravljala rabljena vozila za prodajo.

2. Bistvene zahteve, ki jih bo objekt izpolnjeval s prizidavo, so:

- izboljšana varnost pred požarom zaradi omogočanje organizacije delovnega prostora skladno s tehničnimi smernicami, ki urejajo požarno varnost v industrijskih objektih (zagotovitev ustreznih izolacijskih prostorov, notranjih evakuacijskih poti in podobno),
- izboljšana higienska in zdravstvena zaščita zaposlenih in obiskovalcev zaradi izboljšane varnosti pri delu ter zaščita okolja ob upoštevanju Zakona o varstvu pri delu, ki postavlja prostorsko višje standarde od standardov, ki so bili v uporabi v času izgradnje
- varnost pri uporabi: standardi opravljanja servisnih storitev avtomobilske znamke VW se spreminjajo skladno z razvojem tehnologije. Namestitve novih orodij zahteva dodaten prostor, njihova vgradnja pa omogoča večjo varnost pri uporabi, Z ureditvijo novih dodatnih prostorov ustvarimo boljšo osvetlitev delovnih mest, izboljšano kvaliteto zraka,
- z namestitvijo novih naprav za opravljanje dejavnosti, zmanjšamo raven delovnega hrupa, povečamo zaščito delovnega okolja z zmanjševanjem izpustov in prezračevanjem,
- v celoti z novo ureditvijo tehnoloških prostorov izboljšamo varnost pri uporabi za zaposlene in obiskovalce.

3. Druge zahteve so:

- izboljšane funkcionalne lastnosti industrijskega objekta (mehanične delavnice), ki so posledica razvoja in uskladijev z zahtevami zvišanih standardov kvalitete servisnih storitev avtomobilske znamke VW,
- okoljske lastnosti: z izboljšavo tehnologije delovnih procesov, ki hkrati sledi sodobnim okoljskim zahtevam, izboljšamo tudi pogoje za ohranjanje bolj čistega okolja.

**S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev tovrstnih objektov.**

## UTEMELJITEV

### (1) Objektivne okoliščine po ZUREP-u:

– 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 nesorazmerno stroške na strani investitorja ali občine.

Objektivne okoliščine, ki so vzrok za dano pobudo za individualno odstopanje, so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

**Omejujoča okoliščina** je povezana z (2) alinejo 11. člena PUP MOB (posebna merila za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov), ki določa, da je na območju možna dozidava do največ 10 % tlorisa obstoječega objekta. Omenjeni člen določa:

11. člen

(posebna merila za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov).

Na območjih, ki so prikazana na kartah št. 3 in 4, so možni naslednji posegi:

- rekonstrukcije,
- dozidave **do največ 10%** \* tlorisa obstoječega objekta,
- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

\* **Opomba:** Omejujoča okoliščina je označena s krepko pisavo in podčrtana.

– 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;

Uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev gradnje ne vpliva na spremembo lokacijskih pogojev.

(2) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

Gre za prizidavo objekta, ki pomeni spremembo tlorisnih gabaritov objekta. Prizidava ohranjanja višinske gabarite in namembnost objekta. Oblikovanje in zunanji videz prizidave bosta skladna z obstoječim objektom. Višinski gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz prizidave bodo skladni z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.



- Upoštevanje **Tehnična smernica TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah**

Prizidava obstoječe servisne delavnice bo omogoča izboljšano upoštevanje tehnične smernice glede na požarno varnost v objektu. Požarna varnost je glede na dejavnost v objektu (servisne delavnice - avtomehanična delavnica) bistvenega pomena.

**S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.**

- Upoštevanje **Tehnična smernica TSG-1-005 Zaščita pred hrupom v stavbah**

Prizidava bo omogoča izboljšano upoštevanje tehnične smernice glede na zaščito pred hrupom v stavbah. Zaščita pred hrupom je glede na dejavnost v objektu (servisne delavnice - avtomehanična delavnica) bistvenega pomena.

**S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.**

- Upoštewane tudi **Druge zahteve: Evropski standardi vezani na delovni proces po standardih avtomobilske znamke**

Investitorjeva dejavnost je vezana na izboljševanje storitve skladno z zahtevami izboljšanih evropskih standardov storitev avtomobilskih znamk v prodaji. Veljavni standard kvalitete storitve avtomobilske znamke WV z dne 15. 11. 2019 določa za servisni center določeno število servisnih mest oz. zaposlenih, izboljšavo delovnih pogojev na različnih delovnih mestih pregleda, diagnosticiranja in popravila vozil, ter varno, čisto in nehrupno okolje za sprejem in prisotnost strank v servisnih prostorih.

Zahteva za delovne prostore:

- večje število avtomobilskih dvigal oz delovnih mest, - neposredna povezava delovnega mesta ob dvigalu za vozila z napravo za odvajanje in čiščenje izpušnih plinov, - osvetlitev z naravno svetlobo za vsako delovno mesto ob dvigalu,
- povezava z varnostnimi stikali ob vsakem delovnem mestu,
- izboljšan položaj naprav za diagnosticiranje oz boljšo organizacijo delovnega prostora.

Prav tako za servisni center določa recepcijski prostor za sprejem strank ob vozilu, ki naj omogoča:

- Varno prisotnost stranke ob (hitrem) pregledu avtomobila
- Svetlo in čisto atmosfero delovnega okolja
- Nadzor klime v sprejemnici

Separacijo prostora zaradi zmanjševanja hrupa v stavbi.

**S prizidavo objekta bo omogočeno izboljšano izpolnjevanje bistvenih zahtev glede na namen objekta kot jih za objekte določajo evropsko veljavni standardi avtomobilske znamke.**

(3) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

Predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine. Gre za poseg, ki je skladen z usmeritvami za razvoj dejavnosti v prostoru kot jih določa Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 2/01), ki v točki 6.2.1 v odstavku (c) določa usmeritev za prostorski razvoj na način, da se širitev mesta izvaja na prostih površinah kot zapolnjevanje neizkoriščenega prostora mesta in zaokroževanje mestnega roba.

Prav tako v točki 6.2.3. med usmeritvami za razvoj centralnih dejavnosti določa, da naj se zmanjša obseg centralnih dejavnost v primarnem mestnem središču in se dopolni centralne dejavnosti v drugih delih mesta ter da naj bo večji del javnih in centralnih funkcij lociran ob vpadnicah in na prometnih vozliščih teh cest.

Obstoječa lokacija ustreza ciljem prostorskega razvoja občine, zato je smiselna širitev dejavnosti ob obstoječem objektu.

– se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih

S predlaganimi odstopanji od pogojev se lahko zagotovi skladnost z vsemi ostalimi prostorsko izvedbenimi pogoji prostorskega akta. Načrtovana gradnja ne bo spreminjala videza območja. Gre za boljšo izrabo 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, obstoječe parcele investitorja. Odmaknjenost od stanovanjskih predelov in skladnost načrtovane gradnje z obstoječim objektom zagotavljata, da ne bodo poslabšane bivalne in delovne razmere na območju, niti ne bo motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

– ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Odstopanje ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

– ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

## **MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA**

Na podlagi pripravljenega Elaborata lokacijske preveritve lahko torej podam mnenje, potrditev lokacijske preveritve, ki izpolnjuje zakonsko predvidena pojasnila z utemeljitvami in v nadaljevanju s sprejetjem lokacijske preveritve na občinskem svetu, omogočimo načrtovano gradnjo prizidka k obstoječem zakonito zgrajenemu objektu.

## **UTEMELJITEV ZAKLJUČKA**

Skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor (z dne 31. 5. 2018) se v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUerP-2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v OPN (Opomba: v našem primeru Odlok PUP MB) in ga tudi ne spreminja. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namere izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN (Opomba: v našem primeru Odlok PUP MB).

Omejujoča okoliščina je omejitev prizidave na 10% glede na površino obstoječe stavbe, zaradi česar investicija v prizidavo ni smotrna in ne omogoča razvoja investitorjeve dejavnosti skladno s sodobnimi tehnološkimi zahtevami.





SKUPNA  
OBČINSKA UPRAVA  
MARIBOR

—  
SKUPNA SLUŽBA  
UREJANJA PROSTORA

Ulica heroja Tomšiča 2 | 2000 Maribor  
E skupnaslužbaurejanjaprostora@maribor.si | T 02 2201732  
www.sou-maribor.si

## 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 namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta (za namen prizidave zakonito zgrajenega obstoječega objekta zaradi omejujočih okoliščin).

V Mariboru, julij 2022



SKUPNA  
OBČINSKA UPRAVA  
MARIBOR

—  
SKUPNA SLUŽBA  
UREJANJA PROSTORA

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

<b>B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV</b>			
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>
<b>KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN – če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)</b>			
gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>