

**NASLOVNI LIST**

**NAZIV ELABORATA:** **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA  
INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD  
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA  
DEL PPE Ta1 V MESTNI OBČINI MARIBOR**

**NAROČNIK IN INVESTITOR:** **NACIONALNI LABORATORIJ ZA  
ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO**  
Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor

**PRIPRAVLJALEC:** **MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Sektor za urejanje prostora  
Grajska ulica 7  
2000 Maribor

**IZDELOVALEC:** **URBIS d.o.o. Maribor**  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor



**POOBLAŠČEN PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC:** **Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.**  
**PA PPN ZAPS 0763**

Podpis:



**SODELAVCI:** **Tomaž MAGERL, inž. grad.**  
**Zdenka LEŠNIK, geo. teh.**

**DATUM:** **april 2022**

**ŠTEVILKA. NALOGE:** **2022-LP-015**

**IDENTIFIKACIJSKA ŠT.**  
**v zbirki prostorskih aktov:**

## **VSEBINA ELABORATA**

### **1. UVOD**

1.1 Seznam podatkovnih virov

### **2. PRAVNA PODLAGA**

### **3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE**

3.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

3.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

### **4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO**

4.1 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

4.2 Načrtovane ureditve

### **5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP**

### **6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

### **7. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

7.1 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

7.3 Kriterij potrebnosti individualnih odstopanj – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih

#### **4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD**

4.1 Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

4.2 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Seznam uporabljenih kratic:

- LP - lokacijska preveritev, ,
- PUP – prostorski ureditveni pogoji,
- PPE – prostorsko planska enota,
- ZUreP-2 - Zakon o urejanju prostora,
- PIP - prostorski izvedbeni pogoji,
- OPN – občinski prostorski načrt,
- DGD – projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja.

## 1. UVOD

Investitor želi prostore v obstoječi stavbi rekonstruirati, izvesti energetska sanacijo in spremembo namembnosti. Stavba je na parcelah št. 191 in 192 k.o. 659 Tabor v Mestni občini Maribor.

Individualno odstopanje se nanaša na skupno določilo Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora glede vrste dopustnih dejavnosti na delu območja PPE Ta1.

### 1.1 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:

- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>

E-geodetski podatki, GURS:

- <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

GIS - Mestna občina Maribor:

<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

## 2. PRAVNA PODLAGA

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-2 – 127., 129., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (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) – v nadaljevanju PUP.

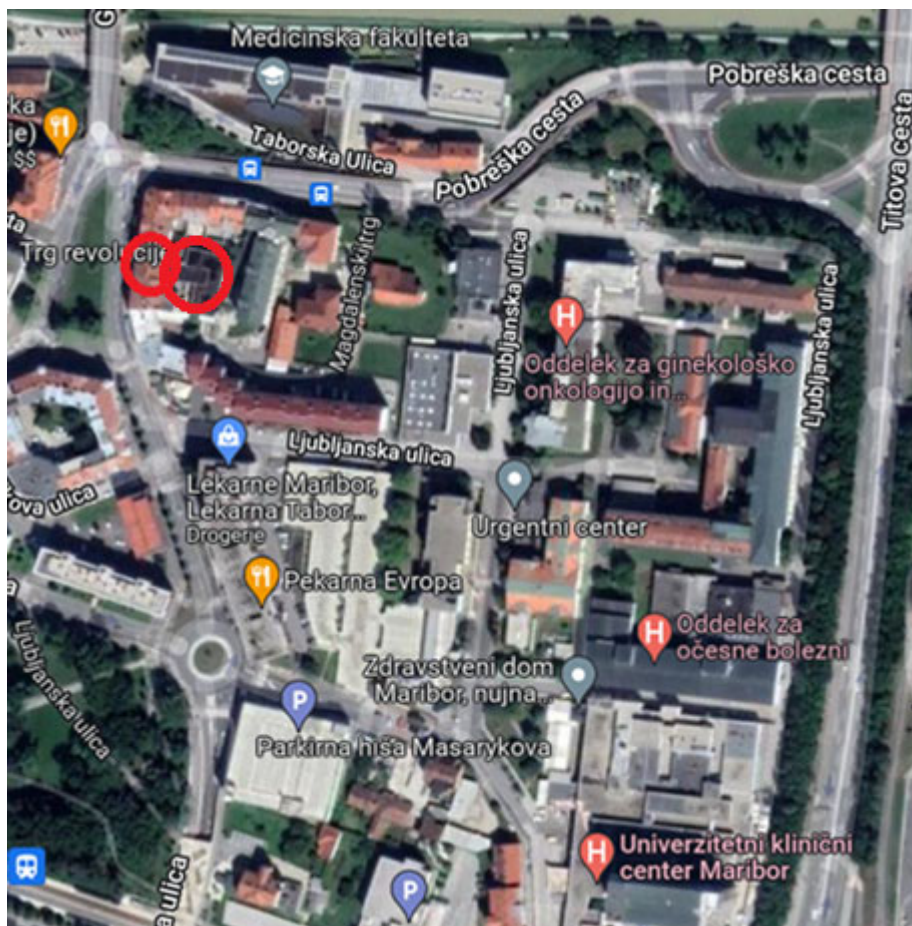
Lokacijska preveritev je v skladu s 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 127. člen v povezavi s 129. členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namen izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe prostorskega izvedbenega akta.

Individualno odstopanje od PIP je dopustno, ker gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, pri čemer morajo biti izpolnjeni tudi vsi naslednji pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-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.

### 3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve se nahaja v neposredni bližini UKC Maribor. Obravnavana stavba je na naslovu Trg Revolucije 2, Maribor.



Slika 1: Prikaz lokacije, z rdečo barvo je označena obravnavana stavba  
vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

#### 3.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Naziv veljavnega PUP:

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).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

#### 3.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na parceli številka 191 in 192 v k.o. 659 Tabor.



Slika 2: Prikaz ožjega območja, z modro barvo je označena ena od obravnavanih parcel, z rumeno vhod v UKC Maribor, vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

#### 4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

4.1 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, v skladu z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2, doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel št. 191 in 192 k. o. 659 Tabor, glede vrste dopustnih dejavnosti v obravnavanem območju.

4.2 Načrtovane ureditve

Skladno z določbami PUP se obravnavani parceli nahajata v PPE z oznako Ta1, podrobne namenske rabe SD – površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano (NLZOH) želi v obstoječi stavbi na parcelah št. 191 in 192, k. o. 659 Tabor, izvesti rekonstrukcijo in spremembo namembnosti za izvajanje laboratorijske dejavnosti. Na parceli stoji starejša stavba, ki se razteza v notranjost, na dvorišče. Sprednji del stavbe, ob cesti, stoji na parceli 191 k. o. 659 Tabor, dvoriščni del stavbe stoji na parceli 192 k. o. 659 Tabor. Rekonstrukcija in sprememba je predvidena na dvoriščnem delu stavbe, na parceli 192 k. o. 659 Tabor. V stavbi so bile nazadnje pisarne, danes ta del ni v uporabi. Prostori so potrebni tudi energetske sanacije. Lokacija stavbe je za nameravano laboratorijsko dejavnost zelo primerna. V neposredni bližini je vhod v Univerzitetni klinični center Maribor, kateremu so te storitvene dejavnosti namenjene. Ob glavnem vhodu v UKC je lekarna, trgovina z medicinsko opremo, garažna hiša. Druga garažna hiša je locirana ob stranskem vhodu v UKC. UKC je s podzemnim hodnikom povezana z medicinsko fakulteto severno od območja.

Lokacija stavbe je v območju na vzhodni strani Trga Revolucije, ki meji na območje UKC Maribor. Postopoma se to območje spreminja. Stavbe (predvsem ob glavnih, prometnejših

ulicah), ki so bile v preteklosti (tudi ob nastajanju veljavnega PUP) večinoma stanovanjske, se vedno bolj spreminjajo v poslovne.

Lokacija NLZOH je na Prvomajski ulici 1, kar je od UKC precej oddaljeno, v drugi mestni četrti. Želeli bi racionalizirati postopek dela, ki ga opravljajo za UKC, predvsem v smislu skrajšanja transportnih poti, kar pomeni tudi racionalizacijo stroškov in hitrejše posredovanje rezultatov. Potreba po takšni tehnološki rešitvi v času izdelave PUP ni bila prisotna, sedaj pa, tudi zaradi nedavnih izkušenj s COVID, se je pokazala kot nujna.

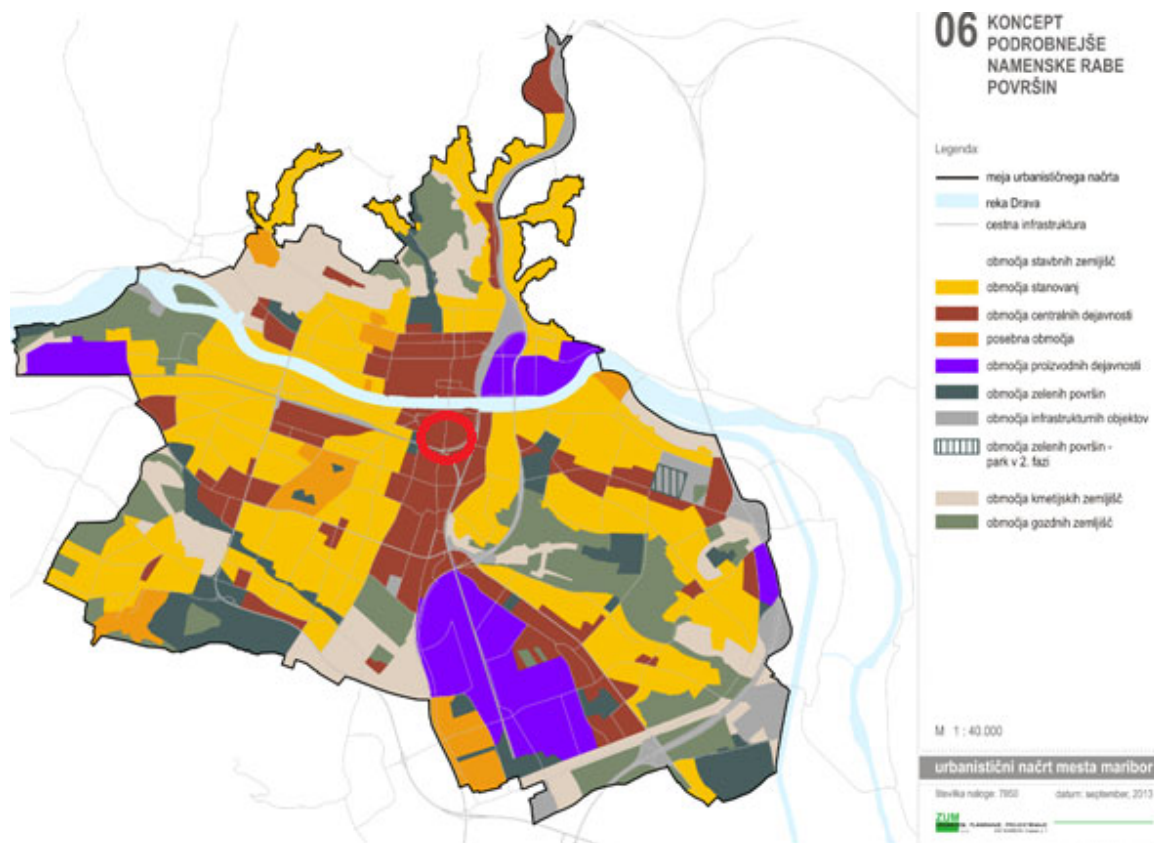


Slika 3 in 4: Številka stavbe na parcelah je 254, dvorišni del stavbe je na parceli 192 k.o. Tabor, vir: <https://eprositor.gov.si/javni>

## 5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

Mesto Maribor ima v izdelavi OPN.

Izsek iz strokovne podlage za izdelavo OPN - Urbanističnega načrta Mesta Maribor:



Slika 5: Izsek iz Urbanističnega načrta mesta Maribor – Koncept podrobnejše namenske rabe površin-z rdečo barvo je označeno obravnavano območje, vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si>

### 5.5.3 Koncept določanja podrobnejše namenske rabe površin

V mestu je treba območja namenske rabe določiti tako, da se zagotovi učinkovito prepletanje stanovanj, centralnih dejavnosti in proizvodnih dejavnosti na funkcionalno povezanih območjih. S tem se zagotavlja smotna raba prostora in ustrezna dostopnost do posameznih vsebin. Glavne namenske rabe se dopolnjujejo z območji zelenih površin, ki dvigujejo kvaliteto bivalnega okolja. Posebej so opredeljena še posebna območja površin za turizem, ki mora postati prepoznavno območje Maribora, nakupovalnih centrov in športnih centrov ter večja območja infrastrukturnih površin.



### 5.5.3.1 Vrste območij pretežne rabe

Območja stanovanj so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim in sicer dejavnostim osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovskim, poslovnim, uslužno-obrtnim, turističnim, upravnim dejavnostim, dejavnostim intelektualnih in umetniških storitev ter drugim dejavnostim, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in, ki prispevajo k bolj racionalni izrabi površin. Zagotavljati jim je treba dobro dostopnost do osrednjih območij, območij proizvodnih dejavnosti in drugih zaposlitvenih lokacij ter do območij zelenih površin. Ob upoštevanju strukture prebivalstva se znotraj območij stanovanj površine opremijo z javnimi površinami (trgi, ulice, zelene površine, igralne ter rekreacijske površine).

V območjih centralnih dejavnosti, ki obsegajo središčna območja in območja centralnih dejavnosti višjega reda, se prepletajo različne dejavnosti, ki omogočajo vzpostavitev uravnoteženega omrežja oskrbe. Gre za prepletanje stanovanj, poslovnih, trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih družbenih dejavnosti. Pri načrtovanju območij centralnih dejavnosti je treba zagotavljati vitalnost, privlačnost in programsko pestrost posameznih mestnih predelov z vertikalnim mešanjem dejavnosti (po nadstropjih istega objekta), s horizontalnim nizanjem dejavnosti (trgi in ulice) in z združevanjem dejavnosti po območjih (bolnišnice, fakultete). V območja se vključujejo zelene površine in drugi javni odprti prostori, poslovne, servisne ter druge rabe in dejavnosti.

Območja proizvodnih dejavnosti so namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim. Nekatera območja se oblikujejo kot gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. V območjih proizvodnih dejavnosti se zagotavlja ustrezno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin mesta. V območja proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo tudi prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije.

Območja zelenih površin zagotavljajo površine za rekreacijo in šport, parke, druge zelene površine, površine za vrtičkarstvo in pokopališča. Podrobneje se obdelana v posebnem poglavju. (glej poglavje 4.3 Zeleni sistem mesta)

Površine za turizem zagotavljajo povezovanje različnih vrst potencialov prostora in zagotavljajo prostorske možnosti za dopolnjevanje pestrosti ponudbe. Urejanje območja se načrtuje

*parki* kot urejena območja odprtega prostora v naselju; *površine za vrtičkarstvo*, ki so namenjene priložnostni kmetijski dejavnosti; *druge urejene zelene površine*, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo; *pokopališča*, ki so namenjena površinam za pokop in spominu na umrle);

- **območja prometne infrastrukture** (površine cest; površine železnic; heliporti; pristanišča; ostale prometne površine, ki so namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa);
- **območja komunikacijske infrastrukture;**
- **območja energetske infrastrukture;**
- **območja okoljske infrastrukture;**
- **območja za potrebe obrambe;**

Območja osnovne namenske rabe so:

- **območja kmetijskih zemljišč;**
- **območja gozdnih zemljišč;**
- **območja voda** (območja površinskih voda, območja vodne infrastrukture) in
- **območja drugih zemljišč.**

### 5.5.3.2 Prostorska razmestitev

Generalno je usmeritev za določitev namenske rabe zemljišč še vedno enaka tisti iz UZMM. Povzema se generalna funkcijska organizacija mesta, ki ji sledi razporeditev namenske rabe površin.

Osrednja območja centralnih dejavnosti s specializiranimi funkcijami višjega reda se iz starega mestnega jedra širijo na desni breg reke Drave in nato naprej proti vzhodu. Spremljajo cestne povezave osrednjih centralnih površin z avtocesto (Puhova, Ptujška).

celostno in povezano z grajeno strukturo mesta ter z njegovimi zelenimi površinami.

Športni centri so površine namenjene razvijanju posameznih športnih dejavnosti.

Nakupovalni centri so površine na katerih se umeščajo večji objekti namenjeni trgovski dejavnosti in skladiščem.

Območja infrastrukturnih površin obsegajo večja območja prometne, energetske, komunikacijske in okoljske infrastrukture. Opredeljena so na območjih obstoječih infrastrukturnih območjih in na območju sanacije Pobreškega odlagališča, kjer je v tem planskem obdobju, ki sovпада s časom stabilizacije terena, načrtovana namenska raba območje energetske infrastrukture, dolgoročno pa se večji del območja nameni za ureditev parkovne površine (četrti park).

Poleg stavbnih zemljišč so v območju urbanističnega načrta tudi območja osnovne namenske rabe in sicer: gozd, kmetijska zemljišča in vodna zemljišča.

V podrobnejšem delu urbanističnega načrta bodo natančno opredeljena območja osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora, ki bodo sledila konceptualnim usmeritvam.

Območja podrobnejše namenske rabe so:

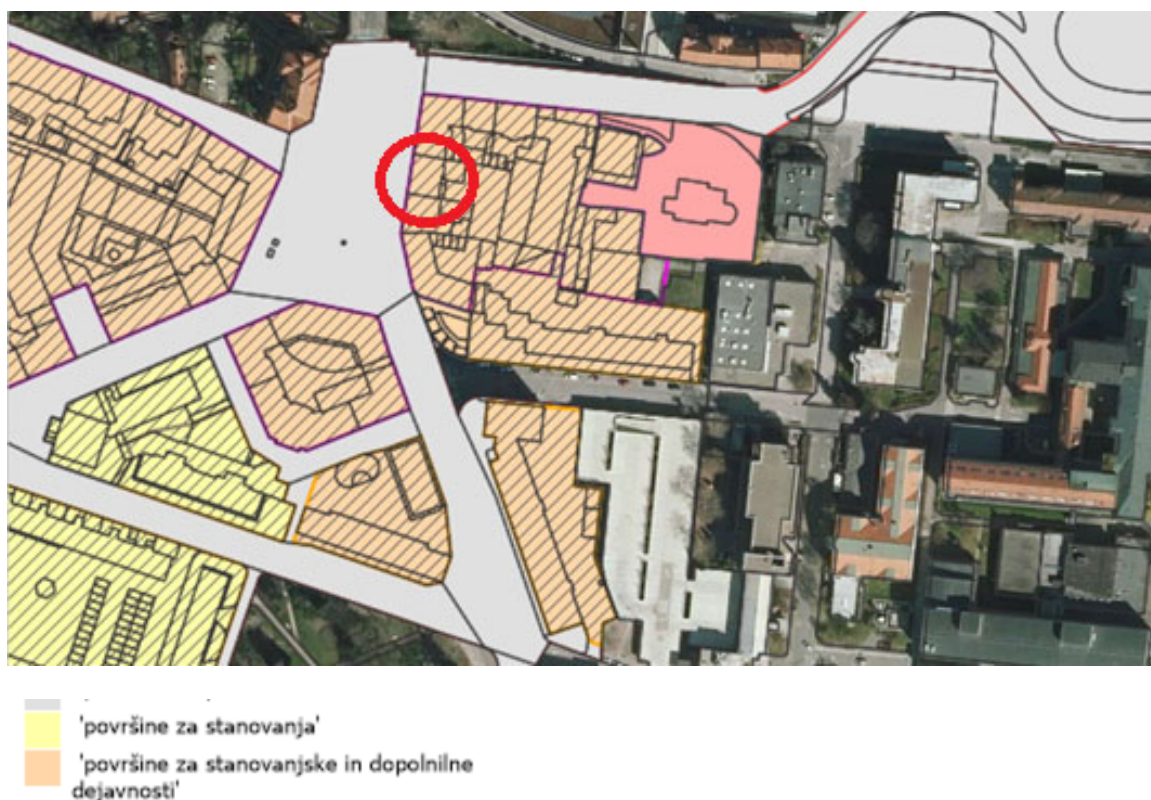
- **območja stanovanj** (*stanovanjske površine*, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi; *stanovanjske površine za posebne namene*, ki so namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov in drugih socialnih skupin));
- **območja centralnih dejavnosti** (*osrednja območja centralnih dejavnosti*, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje; *druga območja centralnih dejavnosti*, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj);
- **območja proizvodnih dejavnosti** (*površine za industrijo*, ki so namenjene industrijskim dejavnostim; *gospodarske cone*, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim);
- **posebna območja** (*površine za turizem*, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev; *površine drugih območij*, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim; *športni centri* so športne površine in objekti, ki so namenjeni športnim aktivnostim in športnim prireditvam);
- **območja zelenih površin** (*površine za oddih, rekreacijo in šport*, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem;

Urbanistični načrt je bil izdelan leta 2013 kot strokovna podlaga za izdelavo OPN. Iz urbanističnega načrta so razvidni cilji razvoja mestne občine Maribor. Obravnavana stavba iz LP in območje UKC se nahajata v območju centralnih dejavnosti, kjer gre pretežno za prepletanje različnih dejavnosti, tudi zdravstvenih.

#### Prostorski izvedbeni akt:

Na območju obdelave veljajo določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (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) – V nadaljevanju PUP. Osnovni PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor je bil izdelan leta 1998, objavljen v MUV št. 26/1998. Kasneje je bilo izdelanih več sprememb in dopolnitev, tehničnih popravkov in obveznih razlag. V MUV št. 1/14 je bilo objavljeno prvo uradno prečiščeno besedilo odloka – UPB1.

Skladno z določbami PUP se obravnavani parceli nahajata v PPE z oznako Ta1, podrobne namenske rabe SD – površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.



Slika 6: izsek iz PUP, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

Izvorno območje LP zajema območje z namensko rabo SD – površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, v katerem je zajeta obravnavana parcela, oziroma stavba. Območje UKC leži vzhodno (na situaciji ni obarvano).

**Izvleček iz PUP:**

*IV. Merila in pogoji za gradnjo  
Merila in pogoji za dopustne dejavnosti na posameznih  
površinah namenske rabe*

*8. člen  
(dopustne dejavnosti)*

**S - POVRŠINE ZA STANOVANJA**

*Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.*

*Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:*

- poslovne dejavnosti;*
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);*
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.*

**SD - POVRŠINE ZA STANOVANJA IN DOPOLNILNE DEJAVNOSTI**

*Na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske 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.*

**KISZ - POVRŠINE ZA KULTURO, IZOBRAŽEVANJE, SOCIALO IN ZDRAVSTVO**

*Na površinah za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo so dopustne kulturne, izobraževalne, socialne, zdravstvene in športno rekreacijske dejavnosti ter dejavnost dijaških in študentskih domov.*

*Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovske, gostinske, upravne, poslovne in verske, vezane na osnovno namensko rabo.*

**P - POVRŠINE ZA PROIZVODNJO IN SKLADIŠČENJE**

*Površine za proizvodnjo in skladiščenje so pretežno namenjene proizvodnim, prekladalno-skladiščnim, gradbeniškim, trgovskim in poslovnim dejavnostim, dejavnostim gospodarskih služb, pošte in telekomunikacij ter gostinski dejavnosti brez prenočitve.*

**VPR – VEČJE POVRŠINE ZA PROMET**

*Večje površine za promet so namenjene izvajanju dejavnosti s področja prometa in telekomunikacij.*

*Možne dopolnilne dejavnosti so trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti ter druge dejavnosti, vezane na blagovni promet in promet potnikov, vključno s parkiranjem.*

**PR – POVRŠINE ZA PROMET**

*Površine za promet so namenjene za ceste in občestni svet ter železnico.*

**KE - POVRŠINE ZA KOMUNALO IN ENERGETIKO**

*Površine za komunalno in energetiko so namenjene izvajanju dejavnosti s področja komunale in energetike.*

**Š - POVRŠINE ZA ŠPORT**

*Na površinah za šport so dopustne športne in druge dejavnosti vezane na prosti čas.*

*Možne dopolnilne dejavnosti, vezane na osnovno dejavnost, so: zdravstvo, gostinske, storitvene, trgovske, upravne dejavnosti in parkiranje.*

**OB – POVRŠINE IZKLJUČNE RABE ZA POTREBE OBRAMBE**

*Na njih so dopustne dejavnosti obrambe in zaščite.*

**Z - ZELENE POVRŠINE:**

*Znotraj navedenih kategorij zelenih površin so dopustne naslednje dejavnosti:*

- Parki: dejavnosti gospodarskih služb, vezane na njihovo vzdrževanje in rekreacija na prostem, gostinstvo kot dopolnilna dejavnost, organizirani urbani vrtovi na za to dejavnost posebej določenih površinah, ki jih*

predstavljajo zemljišča s parcelnimi št. 1357/1, 1357/2, 1359, 1360, 1845/2, 1847/6, 1847/7, 1864/1, 1925 in 1926, vse k.o. Spodnje Radvanje.

- *Parkovne ureditve trgov: dejavnosti gospodarskih služb, vezane na njihovo vzdrževanje, gostinstvo kot dopolnilna dejavnost.*
- *Parkovni gozdovi: dejavnosti gospodarskih služb, vezane na njihovo vzdrževanje, šport in rekreacija na prostem.*
- *Zelene rekreacijske površine: dejavnosti gospodarskih služb, vezane na njihovo vzdrževanje, šport in rekreacija na prostem.*
- *Zelenje ob prometnicah: dejavnosti gospodarskih služb, vezane na njihovo vzdrževanje.*
- *Obrečna vegetacija: dejavnosti gospodarskih služb, vezane na njihovo vzdrževanje, šport in rekreacija na prostem.*
- *Vrtički: dejavnosti gospodarskih služb, vezane na njihovo vzdrževanje, vzgoja rastlin.*
- *Povezovalne zelene površine: dejavnosti gospodarskih služb, vezane na njihovo vzdrževanje, šport in rekreacija na prostem.*
- *Kmetijske površine na stavbnih zemljiščih: vzdrževanje, kmetijstvo in vrtičkarstvo.*
- *Gozd na stavbnih zemljiščih: vzdrževanje, gozdarska dejavnost in rekreacija.*

#### K - KMETIJSKE POVRŠINE

Dopustne dejavnosti so kmetijstvo in organizirano vrtičkarstvo.

#### G – GOZD

Dopustna je gozdarska dejavnost. Dopolnilna dejavnost je re- kreacija.

#### V – VODNE POVRŠINE

Dopustne dejavnosti so vzdrževanje voda in varstvo pred škodljivim delovanjem voda ter rekreacija, promet in turizem.«

Obravnavana stavba se, skladno s PUP, nahaja na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti (SD).

## 6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Individualno odstopanje je vezano na 8. člen odloka o PUP, na dopustne dejavnosti znotraj površin za stanovanja in dopolnilne dejavnosti (SD), kjer niso dopustne zdravstvene dejavnosti.

Investitor namerava v stavbi urediti prostore za laboratorijsko dejavnost, ki se po klasifikaciji razvršča med dejavnosti iz točke Q – 86.909 Druge zdravstvene dejavnosti. Skladno s PUP so zdravstvene dejavnosti razvrščene v posebno kategorijo - KISZ - površine za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo. PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor ima dejavnosti razdeljene v različne kategorije, ki pa jih v občinskih prostorskih načrtih (OPN) ni več. V urbanističnem načrtu in v osnutku OPN so te različne dejavnosti v obravnavanem območju razvrščene v površine za centralne dejavnosti (slika 5).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se, za izpolnitev gradbenega namena, dovoli individualno odstopanje od določil v 8. členu odloka:

Veljavni PIP	Individualno odstopanje od PIP
SD - POVRŠINE ZA STANOVANJA IN DOPOLNILNE DEJAVNOSTI Na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske dejavnosti.	SD - POVRŠINE ZA STANOVANJA IN DOPOLNILNE DEJAVNOSTI Na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske dejavnosti. <b>Izvajanje zdravstvenih (laboratorijskih) dejavnosti je dopustno v stavbi na parcelah št. 191 in 192 k.o. 659 Tabor.</b>

## 7. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

### 7.1 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	√		
<p>Laboratorijska dejavnost je storitvena za UKC, vendar se po klasifikaciji razvršča med dejavnosti iz točke Q – 86.909 Druge zdravstvene dejavnosti. Skladno s PUP so zdravstvene dejavnosti razvrščene v posebno kategorijo (KISZ - površine za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo). PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor ima dejavnosti razdeljene v različne kategorije, ki pa jih v občinskih prostorskih načrtih (OPN) ni več.</p> <p>V urbanističnem načrtu (slika 5) in v osnutku OPN so te različne dejavnosti (tudi zdravstvene) v obravnavanem območju razvrščene v površine za centralne dejavnosti. Podrobna namenska raba v OPN za mesto Maribor, ki je v izdelavi, je usklajena s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS št. 99/2007). Obravnavano območje je umeščeno v območje centralnih dejavnosti, ki so namenjena med ostalim tudi zdravstveni dejavnosti.</p> <p>Predvidena odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.</p>			

### 7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.	√		
<p>Investitor obravnavanega posega je Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, kar že samo po sebi govori v prid javnemu interesu.</p> <p>Cilji prostorskega razvoja mesta: v urbanističnem načrtu mesta je zapisano, da se osrednja območja centralnih dejavnosti s specializiranimi funkcijami višjega reda širijo na desni breg reke Drave in nato naprej proti vzhodu. To so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj. Iz grafičnega dela urbanističnega načrta (slika 5) je razvidno, da se v to širitev območja centralnih dejavnosti uvršča tudi obravnavano območje, skupaj z območjem UKC.</p> <p>Predvidena gradnja z odstopanji od PIP je skladna z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	√		
<p>Obravnavano območje je pozidano. Predvidena je samo rekonstrukcija in sprememba namembnosti v obstoječem objektu.</p> <p>Ker ni predvidena sprememba gabaritov stavbe in so priključki na GJI, vključno s priključkom na občinsko cesto obstoječi, se možnosti za pozidavo sosednjih zemljišč ne spreminjajo.</p> <p>Predvidena individualna odstopanja nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.</p>			
	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	√		
<p>Obravnavan objekt je obstoječ in skladen z določili prostorskega izvedbenega akta.</p> <p>Namen investitorja je rekonstrukcija, energetska sanacija in sprememba namembnosti dela poslovnih prostorov v stavbi, za laboratorijsko dejavnost. Stavba se s sanacijo ne bo povečala ali spremenila, obravnavan del stavbe ostaja posloven, kar je skladno z prostorskim izvedbenim aktom.</p> <p>Območje v okolici je pozidano.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	√		
<p>Obravnavana stavba je obstoječa. Pri njeni izgradnji so bili upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji. S sanacijo in rekonstrukcijo stavbe se odstopanja nanašajo le na nabor dopustnih dejavnosti, vsi drugi PIP bodo pri rekonstrukciji upoštevani.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	√		
<p>Obravnavano območje je pozidano, stavba je sestavni del obulične pozidave, ki se razteza v notranjost na dvorišče. Oblikovana je skladno s sosednjimi stavbami. S sanacijo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti se njeni gabariti ne bodo spremenili, fasada ob ulici se ne spreminja.</p> <p>Predviden poseg ne bo spremenil videza območja.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	√		
<p>Predviden poseg ne poslabša, temveč izboljša bivalne in delovne razmere v območju. S predvideno dejavnostjo se ne bo povečal promet v območju. Ogrevanje je predvideno na toplotno oskrbo mesta, s čimer se bodo emisije v okolje zmanjšale.</p> <p>Individualno odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v območju.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	√		
Predviden je poseg na stavbi predstavlja zgolj spremembo namembnosti in energetska sanacijo dvorišnega dela stavbe. Poseg ne bo moteče vplival na podobo širšega območja.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	√		
Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja.			
Območje se nahaja v vodovarstvenem območju VVO II. Območje leži izven zaščitene območij kulturne dediščine in izven varovanih območij ohranjanja narave.			
Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri gradnji obstoječe stavbe in bodo upoštevani pri njeni rekonstrukciji.			
Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.			

### 7.3 Kriterij objektivnih okoliščin

	DA	NE	Nima vpliva
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.		√	

	DA	NE	Nima vpliva
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.	√		
Ureditev laboratorija v bližini UKC pomeni racionalizacijo delovnega in tehnološkega postopka. Je racionalna tehnološka rešitev, ki zmanjša čas in zniža stroške dela.			
Lokacija NLZOH je na Prvomajski ulici 1, kar je od UKC precej oddaljeno (na drugem koncu mesta), v drugi mestni četrti. Želeli bi racionalizirati postopek dela, ki ga opravljajo za UKC, predvsem v smislu skrajšanja transportnih poti, kar pomeni tudi racionalizacijo stroškov in hitrejše posredovanje rezultatov.			
Potreba po takšni tehnološki rešitvi, da se dejavnosti, ki so povezane z UKC, lokacijsko približajo UKC, v času izdelave PUP ni bila prisotna. Že zdaj pa storitvene dejavnosti, povezane z UKC, segajo izven območja UKC. Zaradi tega sta, za doseganje ciljev urejanja prostora, v Urbanističnem načrtu Mesta Maribor in v osnutku OPN ti dve območji povezani tako, da je celo območje opredeljeno kot površine centralnih dejavnosti.			

Predvsem zaradi nedavnih izkušenj s COVID, se je takšna tehnološka rešitev pokazala kot ustrežnejša in tudi nujna.

	DA	NE	Nima vpliva
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.		√	

	DA	NE	Nima vpliva
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov		√	



#### 4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

##### 4.1 Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

###### Območje lokacijske preveritve

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	820,46	Površina območja v m <sup>2</sup>

###### Izvorno območje lokacijske preveritve

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavnega prostorskega plana Mestne občine Maribor objavljenega na spletnem portalu ( leta 2012): <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/> (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1010	Šifra namenske rabe iz šifrantna namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	Ta1	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	9233,38	Površina območja v m <sup>2</sup>

##### 4.2 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), marec 2022, in se ga ni spreminjalo.