

# MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

## LOKACIJSKA PREVERITEV

### ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

**Elaborat lokacijske preveritve za določitev manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju PUP), ki določajo potek gradbene meje (na parc. št. 163/1 k.o. 657-MB grad; MO Maribor).**

### UVODNE UGOTOVITVE

#### Postopek lokacijske preveritve

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

Postopek lokacijske preveritve določa 131. člen ZUreP-2.

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

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

*Mestna občina Maribor ima sprejet Odlok o načinu sprejema ter stroških lokacijske preveritve, na podlagi katerega za tovrsten namen LP občina zaračuna nadomestilo stroškov za vodenje LP v višini 2.500,00 € (3. člen odloka).*

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

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

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

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

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

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.

#### Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

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

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

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

#### NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

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

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

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

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

V ta namen je družba **OSA ARHITEKTI d.o.o., Strma ulica 13, SI - 2000 Maribor**, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **mag. Špela Lesnik**, univ. dipl. inž. arh. (PA PPN ZAPS 1426), pripravila Elaborat lokacijske preveritve (Številka projekta: 22-401, Kraj in datum: Maribor, 28. 2. 2022, dop. 14. 9. 2022).

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju: LP) je določanje manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju: PUP), ki določajo gradbeno mejo.

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

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

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

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

#### **PRAVNE PODLAGE**

- **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3**, Uradni list RS, št. 199/21,
- **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-2**, Uradni list RS, št. 61/17, ki določa
  - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
  - v prvem odstavku 129. člena, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
  - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prvega odstavka;
  - četrtem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne;
  - v šestem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;

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

#### **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 (**Z LP se v skladu s 129. členom ZUreP-2 določi drugačen potek gradbene meje, tako, da se gradbena meja pomakne proti cestam in s tem pridobi zemljišče, na katerem je mogoče graditi**). Z lokacijsko preveritvijo se torej predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na način, da se dovoli pri konkretni investicijski nameri preveritev in utemeljitev predstavitve gradbene meje na območju investitorjeve parcele.

Elaborat lokacijske preveritve v nadaljevanju natančneje opiše namero:

OBMOČJE OBDELAVE LP

INVESTICIJSKO NAMERO

PRIKAZ STANJA V PROSTORU - OBMOČJE OBDELAVE (LOKACIJSKE PREVERE) – širše in ožje območje

OPIS OBSTOJEČEGA STANJA (s fotodokumentacijo in navedbo sosednjih zemljišč)

VARSTVENI REŽIM - VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

IZPOPNJEVANJE POGOJEV z UTEMELJITVIJO

UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

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

#### Območje lokacijske preveritve

Območje LP se nahaja v Mestni občini Maribor, Parcela številka 163/1 k. o. 657-Maribor grad, MO Maribor. Območje je prometno dobro dostopno. Nahaja se ob Ribniški ulici, ki je prometno navezana na Tomšičevo ulico in Ulico heroja Staneta. Ureditev mirujočega prometa je predvidena v okviru parcele investitorja z uvozno / izvozni priključkom na Ribniško ulico. Kolesarski promet se odvija po vseh cestah. Prostorski posegi se nahajajo v zavarovanem območju enote kulturne dediščine Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik. Zaradi režima na območju se k elaboratu pridobi mnenje Ministrstva za kulturo.

Skupna površina gradbene parcele je 494 m<sup>2</sup>.

Bonitetna ocena zemljišča ni razvidna.

Na zemljišču obravnavane LP je namenska raba:

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

Zemljišče je stavbno zemljišče.

Območje se ureja z:

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

#### Opis načrtovanega posega

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

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

Določilo, ki investitorju onemogoča oziroma otežuje izvedbo investicije na omenjeni parceli je grafično označena gradbena meja, ki parcelo razpolovi ter posledično onemogoči gradnjo na več kot 60 % zazidljive površine investitorjeve parcele in nagib terena, ki dodatno onemogoča umestitev objekta na del parcele, k omogoča gradnjo. Z razpolovitvijo po diagonali je preostali, zazidljivi del parcele trikotne oblike, kar dodatno otežuje umeščanje urbano tvornega objekta na vogal Ribniške in Tomšičeve ulice.

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

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

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

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

## IZPOLNJEVANJE POGOJEV

**Kriterij objektivnih okoliščin** – če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih – 2. odstavek 129. člena - izpolnjen mora biti vsaj en kriterij

- 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;
- 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;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

### **Utemeljenost predvidene ureditve**

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

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

Določilo, ki investitorju onemogoča oziroma otežuje izvedbo investicije na omenjeni parceli je gradbena meja, ki parcelo razpolovi ter posledično onemogoči gradnjo na več kot 60 % zazidljive površine investitorjeve parcele. Z razpolovitvijo po diagonali je preostali, zazidljivi del parcele trikotne oblike, kar dodatno otežuje umeščanje urbano tvornega objekta na vogal Ribniške in Tomšičeve ulice.

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

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

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

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

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

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

Te so:

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

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

S posegom se spoštuje zahteve ZVKDS in ohranja urbanistični spomenik.

V grafičnih prilogah je zapisano natančno utemeljeno in prikazano.

## **MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA**

Na podlagi pripravljenega Elaborata lokacijske preveritve lahko torej podam mnenje, potrditev lokacijske preveritve, ki izpolnjuje zakonsko predvidena pojasnila (z utemeljitvami), v nadaljevanju pa, s sprejetjem lokacijske preveritve na občinskem svetu, le-ta omogoči podano pobudo.

Pregled po kriterijih, ki so izpostavljeni v Priporočilih za izvajanje lokacijskih preveritev:

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

<u>Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.</u> Vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji so pri investicijski nameri upoštevani.	+		
<u>Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.</u> Gradnja se umešča med stanovanjske objekte in ne spreminja videza območja. Na delu območja, kjer je obstoječe nehomogeno tkivo, ga z umestitvijo novega objekta homogeniziramo. Homogeniziranje mestnega tkiva je primarna zahteva pri izkoriščanju stavbnih zemljišč. Gradnja dopolnjuje načrtovani videz območja, zaključuje ulični niz in s tem spoštuje urbanistični spomenik.	+		
<u>Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.</u> Bivalne in delovne razmere na območju ostajajo nespremenjene. Namenska raba sosednjih objektov je stanovanjska. V predvideni objekt se umešča prav tako stanovanjska namenska raba, kar ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju. Predvidena umestitev objekta z ustreznimi odmiki spoštuje in povzema vzorec, ki je zaznaven v prostoru.	+		
<u>Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</u> Z gradnjo objekta se pozidava izpopolni, zaključni gradbena linija ob Tomšičevem drevoredu. Ustvari se zaključni vogalni objekt, ki zaključuje pozidavo na tem delu mesta ter tvori izrazito mesto tvorno umestitev.	+		
<u>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</u> Predlagana lokacijska preveritev je skladna s pravnimi režimi. Na območju ali v njegovi bližini ni predvidenih državnih prostorskih izvedbenih načrtov.	+		

#### Povzetek ugotovitev

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (ZUreP-2)	DA	NE
Kriterij		
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	●	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	●	
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta	●	
Upoštevanje drugih prostorsko izvedbenih pogojev	●	
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja	●	
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju	●	
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	●	
Skladnost s pravnimi režimi.	●	



## ZAKLJUČEK

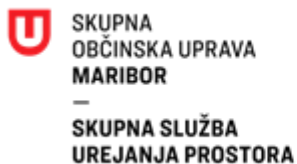
Predmetna lokacijska preveritev, ki se nanaša na doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, glede na predhodno predstavljena in opisana dejstva v elaboratu LD, je odgovorno ter strokovno utemeljena in opredeljuje upravičenost željene namere.

Zato lahko podam **pozitivno mnenje** k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov.

V Mariboru, oktober 2022

---

Pripravil:



**mag. Tomaž KANCLER**, univ.dipl.inž.arh.  
OBČINSKI URBANIST  
Ulica heroja Tomšiča 2  
2000 Maribor  
SLOVENIJA

T: 02 220 1 485

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