



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: 3503-16/2025-11  
Datum: 07.01.2026

**GMS - 782**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 31. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Sklep o potrditvi Lokacijske preveritve za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP TA-185, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje v Mestni občini Maribor

**GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC:** mag. Tomaž KANCLER, Sekretar

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Sklep o potrditvi Lokacijska preveritev za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP TA-185, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje v Mestni občini Maribor



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Priloge:

- Elaborat lokacijske preveritve (v e-obliki)
- Predlog sklepa
- Mnenje Občinskega urbanista
- Obrazložitev



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

Številka: 3503-16/2025-11

Datum: 07.01.2026

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 31. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi Lokacijske preveritve za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP TA-185, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. <b>Elaborat lokacijske preveritve</b> (v e-obliki) 2. <b>Mnenje Občinskega urbanista</b> 3. <b>Obrazložitev</b> 4. <b>Predlog sklepa</b>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	mag. Tomaž KANCLER, Sekretar - OBČINSKI URBANIST	SSUP	07.01.2026	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	8. 01. 2026	po pooblastitvi 
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	8. 1. 2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	8. 1. 2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	8. 1. 2026	
---	-----------------	------------------------------------	------------	--

## PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/2011, 8/2014, 12/2019 in 4/2022), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 31. redni seji dne, 22.01.2026 sprejel

Sklep o potrditvi Lokacijske preveritve za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP TA-185, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje v Mestni občini Maribor

### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi Lokacijska preveritev za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP TA-185, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje v Mestni občini Maribor.

Elaborat predmetne lokacijske preveritve je pripravila družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), (številka naloge: 2025-LP-031, oktober 2025).

### **2. člen**

Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP TA-185, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje, v Mestni občini Maribor prične veljati od dneva uveljavitve pravnomočnosti sklepa.

### **3. člen**

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

## MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

### LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV v EUP TA-185, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje v Mestni občini Maribor

#### UVODNE UGOTOVITVE

Vsebina Elaborata lokacijske preveritve in Mnenje občinskega urbanista temeljita na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 199/21 z dne 22.12.2021; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23.11.2018). Zakon za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3).

Lokacijska preveritev je v skladu s 134. členom ZUreP-3 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posamičnih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 134. člen v povezavi s 136. členom ZUreP-3, omogoča občini, da 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 136. člena ZUreP-3:

- 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 oz. sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

#### NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor (pobudnik Lokacijske preveritve) želi v poslovni stavbi ob Tržaški cesti v Mariboru urediti prostore za izobraževanje širšega kroga ljudi. Stavba je locirana med poslovnimi stavbami v južnem delu EUP TA-185 z namensko rabo prostora IP – površine za industrijo, kjer je med ostalim dopustna dejavnost tudi izobraževanje, kot spremljajoča dejavnost.

Individualno odstopanje se nanaša na opis dopustnih dejavnosti v tabeli 78. člena (dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP) OPN.

V ta namen je družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), pripravila Elaborat lokacijske preveritve (številka naloge: 2025-LP-031, oktober 2025).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV v EUP TA-185, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje v Mestni občini Maribor.

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev so:

- ZUreP-3 (134., 136., 138., 139. in 140. člen), ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/2025).

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor,
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve,

## STROKOVNO MNENJE

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

Namen lokacijske preveritve je, v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, da se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN, za območje parcele št. 575/3 k.o. 679 Razvanje, glede opisa dopustnih dejavnosti v tabeli 78. člena (dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP) OPN.

Lokacijska preveritev se nanaša na stavbo, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje. To je obstoječa stavba, ki je umeščena v sklop poslovnih stavb na skrajnem južnem robu industrijske cone. V nadaljevanju proti jugu so površine BD – površine drugih območij, kot so poslovne dejavnosti, dejavnosti družbene infrastrukture, trgovine, storitvene dejavnosti, športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo.

Obravnavana stavba je dobro dostopna iz Tržaške ceste, ima urejena parkirišča. V preteklosti je bil v stavbi gostinski obrat s prehrano za širše območje. V zadnjih letih se je podoba območja precej spremenila. Veliko podjetij, sploh večjih, je prenehalo delovati, nekatera so se prestrukturirala. Zaradi sprememb, ki so se ali pa se še dogajajo v gospodarstvu, je gostinski obrat izgubil svoj osnovni namen, vmes je bilo nekaj kratkotrajnih najemov, zdaj je stavba ostala v glavnem prazna. Vseskozi pa je bila namenjena spremljajočim dejavnostim, ki so dopustne na območju. Zaradi dobre dostopnosti, parkirišča, povezave z mestnim avtobusnim prometom in primerno velike tlorisne površine, je povpraševanje za ponovni najem veliko.

Predvidena je rekonstrukcija s spremembo namembnosti notranjih prostorov za izobraževanje za potrebe širšega območja in obenem sanacija za uskladitev z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi in morajo biti izpolnjeni ves čas njihove ekonomsko sprejemljive življenjske dobe. Predvsem je potrebno preveriti mehansko odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom in predvsem varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.

### UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

Na območju obdelave veljajo določila - Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/2025), – v nadaljevanju OPN. Skladno z določbami OPN (62., 63. člen odloka in grafične priloge), se obravnavano območje LP nahaja v EUP z oznako TA-185, podrobne namenske rabe IP – površine za industrijo.

Skladno z 71. členom (spremembe namembnosti objektov) so dopustne spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti na posamezni PNRP. Umeščanje dejavnosti izobraževanja je skladno z 78. členom (dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP).

Obravnavana stavba je zgrajena z gradbenim dovoljenjem. S predvideno rekonstrukcijo in spremembo namembnosti se zunanost stavbe ne bo spremenila. Zaradi umestitve izobraževanja za potrebe širšega območja, stavba ne bo skladna z določbo o opisu dopustnih objektov, oziroma izboru izobraževanja.

#### NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

Individualno odstopanje se nanaša na določilo 78. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, ki v tabeli dopustnih dejavnosti in osnovnih objektov ali delov osnovnih objektov, na NRP IP dopušča med ostalim:

- dopustni objekti, objekti za potrebe spremljajočih dejavnosti: 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo: samo izobraževanje in znanstveno- raziskovalno delo za potrebe zaposlenih na območju.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP TA-185. V tabeli, v 78. členu OPN, se dopolni opis dopustnih objektov tako, da se glasi:

- **12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo: samo izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo za potrebe zaposlenih na območju, razen v objektu na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje.**

*Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v EUP TA-185 in se ne spreminja namenska raba prostora, omogočeno pa je širše izvajanje izobraževalnega procesa.*

#### Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja

Cilj prostorskega razvoja MOM je vzpostavljanje pogojev za povečanje privlačnosti občinskega prostora, za izboljšanje gospodarskega, socialnega in prostorskega razvoja. Nadalje je cilj povezan, medsebojno usklajen in soodvisen prostorski razvoj mesta Maribor, rast mesta navznoter in zgoščevanje grajene strukture ter ustrezno saniranje in prestrukturiranje degradiranih območij. Pri prednostnih območjih se upoštevajo obstoječe razporeditve v prostoru, vendar glede na potrebe posameznih dejavnosti in lastnosti prostora. Poleg bivanja, zaposlovanja, storitvenih dejavnosti se prednostno razvijajo tudi dejavnosti družbene infrastrukture za zadovoljevanje širšega gravitacijskega območja. Predviden poseg je skladen s strateškim delom OPN.

#### UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

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

Na obravnavanem območju je z OPN določena osnovna namenska raba – stavbna zemljišča in podrobnejša namenska raba – površine za industrijo. Obravnavana stavba je namenjena spremljajočim dejavnostim, med

katere se, skladno z 78. členom OPN, uvršča tudi izobraževanje, zato njena rekonstrukcija ne zahteva drugačne osnovne in ne podrobnejše namenske rabe prostora.

Predvidena odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

## **KRITERIJ DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ**

Celotno izvorno območje je svojo prvotno podobo precej spremenilo. Zaradi sprememb, ki so se ali pa se še dogajajo v gospodarstvu, je veliko podjetij, sploh večjih, prenehalo delovati, nekatera so se prestrukturirala. Dele območja lahko označimo za degradirana. Obravnavana stavba je izgubila svoj osnovni namen, vmes je bilo nekaj kratkotrajnih najemov, zdaj je stavba ostala v glavnem prazna.

Cilj prostorskega razvoja MOM je vzpostavljanje pogojev za povečanje privlačnosti občinskega prostora, za izboljšanje gospodarskega, socialnega in prostorskega razvoja. Nadalje je cilj povezan, medsebojno usklajen in soodvisen prostorski razvoj mesta Maribor, rast mesta navznoter in zgoščevanje grajene strukture ter ustrezno saniranje in prestrukturiranje degradiranih območij. Pri prednostnih območjih se upoštevajo obstoječe razporeditve v prostoru, vendar glede na potrebe posameznih dejavnosti in lastnosti prostora.

Poleg bivanja, zaposlovanja, storitvenih dejavnosti se prednostno razvijajo tudi dejavnosti družbene infrastrukture za zadovoljevanje širšega gravitacijskega območja. S predvidenim posegom se izkorišča obstoječ stavbni fond, ustrezno se sanira in prestrukturira del degradiranega območja in s tem poveča privlačnost prostora. Z umestitvijo izobraževalne dejavnosti, namenjene širšemu območju, se razvija tudi dejavnost družbene infrastrukture za zadovoljevanje širšega gravitacijskega območja, ki jo MOM v svojih strateških dokumentih kot cilj prostorskega razvoja postavlja kot prednostno.

### **Predviden poseg ni v nasprotju z javnim interesom**

Pomeni oživljanje območja, in v popoldanskih urah daje možnost mladini širšega območja drugačno in zanimivo ter predvsem koristno preživljanje prostega časa. Poudariti je potrebno, da je v javnem interesu, da območje ne propada, da zaživi in je lažje dostopno, za kar je bila izvedena povezava območja z javnim mestnim prometom.

Predvidena gradnja z odstopanji od PIP je skladna z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.

### **Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane**

Obravnavano območje je že pozidano. 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.

Predvidena individualna odstopanja nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč

### **Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta**

Obravnavan objekt je obstoječ, legalno zgrajen in skladen z določili prostorskega izvedbenega akta. Rekonstrukcija in sanacija stavbe ne bo spremenila, ne spreminja se namenska raba prostora.

Območje v okolici je pozidano, skladno z OPN.

### **Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji**

Obravnavana stavba je obstoječa. Pri njeni izgradnji so bili upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji. S sanacijo in rekonstrukcijo stavbe se odstopanja nanašajo le na opis dopustnih stavb v območju IP, vsi drugi PIP bodo pri rekonstrukciji upoštevani

Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.

#### **Obravnavano območje je pozidano**

Obravnavana stavba je bila oblikovana in zgrajena skupaj z okoliškimi poslovnimi stavbami ob križišču Tržaške ceste in ne izstopa po svojem videzu. Z rekonstrukcijo in sanacijo se njeni gabariti in zunanji izgled ne bodo spremenili.

Predvidena rekonstrukcija in sanacija stavbe ne bo spremenila videza območja.

#### **Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju**

Na obravnavanem območju ni stanovanjskih stavb. Predvidena je umestitev dejavnosti izobraževanja, ki ne pomeni dviga ravni hrupa ali drugega negativnega vpliva na okolico, oziroma na delovne razmere na območju. Poleg tega se bo izobraževanje vršilo večinoma v popoldanskih in večernih urah, ko poslovne stavbe v okolici v glavnem že končajo delovni dan.

Individualno odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v območju

#### **Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine**

Stavba je obstoječa, predvidena rekonstrukcija sledi usmeritvam PIA in predstavlja zgolj spremembo namembnosti in sanacijo zaradi zagotavljanja varne in učinkovite rabe objekta. Višinski gabarit objekta ne presega višin obstoječih objektov, stavba je vpeta v okolje in ne vpliva moteče na podobo naselja ali krajine.

#### **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 III. Območje leži izven zaščitene območij kulturne dediščine in izven varovanih območij ohranjanja narave. Območje leži izven območij poplavne nevarnosti in izven erozijskega ali plazljivega območja.

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri gradnji obstoječe stavbe.

Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

#### **Kriterij potrebnosti individualnih odstopanj – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih – 3. odstavek 136. člena - izpolnjen mora biti vsaj en kriterij**

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.

**DA** - Predvidena je rekonstrukcija s spremembo namembnosti notranjih prostorov za izobraževanje za potrebe širšega območja in obenem sanacija za uskladitev z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi in morajo biti izpolnjeni ves čas njihove ekonomsko sprejemljive življenjske dobe. Za ponovno uporabo stavbe je potrebno preveriti mehansko odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom in predvsem varčevanje z energijo in ohranjanje toplote

**NE** - Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.

**NE** - Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov

### **ZAKLJUČEK - MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA**

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

Na podlagi pripravljenega Elaborata lokacijske preveritve podajam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov. Elaborat izpolnjuje zakonsko predvidena pojasnila (z utemeljitvami), v nadaljevanju pa, s sprejetjem lokacijske preveritve na občinskem svetu, le-ta omogoči podano pobudo.

V Mariboru, oktober 2025

Pripravil:

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

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA MARIBOR  
**Skupna služba urejanja prostora**  
Ul. heroja Tomšiča 2, SI - 2000 Maribor

T: 02 220 1 485

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



**B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ</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"/>

## OBRAZLOŽITEV SKLEPA

Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 6530.

Lokacijska preveritev se nanaša na stavbo, na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje. To je obstoječa stavba, ki je umeščena v sklop poslovnih stavb na skrajnem južnem robu industrijske cone. V nadaljevanju proti jugu so površine BD – površine drugih območij, kot so poslovne dejavnosti, dejavnosti družbene infrastrukture, trgovine, storitvene dejavnosti, športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo.

Obravnavana stavba je dostopna iz Tržaške ceste in ima urejena parkirišča. V preteklosti je bil v stavbi gostinski obrat s prehrano za širše območje. V zadnjih letih se je podoba območja precej spremenila. Veliko podjetij, sploh večjih, je prenehalo delovati, nekatera so se prestrukturirala. Zaradi sprememb, ki so se ali pa se še dogajajo v gospodarstvu, je gostinski obrat izgubil svoj osnovni namen, vmes je bilo nekaj kratkotrajnih najemov, zdaj je stavba ostala v glavnem prazna. Vseskozi pa je bila namenjena spremljajočim dejavnostim, ki so dopustne na območju.

Predvidena je rekonstrukcija s spremembo namembnosti notranjih prostorov za izobraževanje za potrebe širšega območja in obenem sanacija za uskladitev z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi.

Na območju obdelave veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/2025), v nadaljevanju Odlok. Skladno z določbami Odloka (62., 63. člen odloka in grafične priloge), se obravnavano območje LP nahaja v EUP z oznako TA-185, podrobne namenske rabe IP – površine za industrijo.

Skladno z 71. členom odloka (spremembe namembnosti objektov) so dopustne spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti na posamezni PNRP. Umeščanje dejavnosti izobraževanja je skladno z 78. členom odloka (dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP).

Individualno odstopanje se nanaša na določilo 78. člena Odloka, ki v tabeli dopustnih dejavnosti in osnovnih objektov ali delov osnovnih objektov, na NRP IP dopušča med ostalim: - dopustni objekti, objekti za potrebe spremljajočih dejavnosti: 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo: samo izobraževanje in znanstveno- raziskovalno delo za potrebe zaposlenih na območju.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP TA-185. V tabeli, v 78. členu odloka, se dopolni opis dopustnih objektov tako, da se glasi: - **12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo: samo izobraževanje in znanstveno- raziskovalno delo za potrebe zaposlenih na območju, razen v objektu na parceli št. 575/3 k.o. 679 Razvanje.**

*Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v EUP TA-185 in se ne spreminja namenska raba prostora, omogočeno pa je širše izvajanje izobraževalnega procesa.*

Pridobljeno je bilo predhodno pozitivno mnenje MNRVP - Ministrstva za naravne vire in prostor.

Javna razgrnitev gradiva je potekala v času od 2. do 16. decembra 2025. Na gradiva ni bilo pripomb.

Pripravil: mag. Tomaž KANCLER, univ.dipl.inž.arh., OBČINSKI URBANIST