



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: 3503-13/2025

Datum: 02.02.2026

GMS - 802

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 32. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 313, k.o. 662 Laznica, 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 Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 313, k.o. 662 Laznica, v Mestni občini Maribor



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Priloge:

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



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

Številka: 3503-13/2025

Datum: 02.02.2026

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 32. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 313, k.o. 662 Laznica, v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Elaborat lokacijske preveritve (v e-obliki) 2. Mnenje Občinskega urbanista 3. Obrazložitev 4. Predlog sklepa

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	02.02.2026	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	2.2.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	2.2.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravjavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	2.2.2026	
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	4.2.2026	

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

LOKACIJSKA PREVERITEV

ZA INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev

za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 313, k.o. 662 Laznica v Mestni občini Maribor

UVODNE UGOTOVITVE

Vsebina Elaborata lokacijske preveritve in Mnenje občinskega urbanista temelji 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 dopušča da se na podlagi potreb v prostoru, izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora (134. člen ZUreP-3).

Lokacijska preveritev v skladu s 134. člen-om in v povezavi s 135. 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 preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve (Aa) na parceli št.313, k.o. 662 Laznica v Mestni občini Maribor.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve omogoči preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe.

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna velikost in oblika stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve.

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-017, september 2025).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP PH-123 Aa, na parceli št. 313 k.o. 662 Laznica 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), ID 1002;

STROKOVNO MNENJE

UVODNA OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE (OBRAZLOŽITEV)

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna velikost in oblika stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve.

Območje leži v odprtem prostoru, v zahodnem delu mestne občine Maribor, v vzhodnem delu naselja Laznica, tik ob Limbuški grabi, v katastrski občini 662 Laznica. Območje lokacijske preveritve se nahaja na gričevnatem vzhodnem obrobju naselja Laznica. Širše območje je gričevnato in sodi po osnovni geološki karti v področje pliocenskih sedimentov s plastmi peščenjaka, peščenih laporjev, meljev, glin, peskov in v nižinah tudi peščenih prodov. Osnovna hribina je praviloma povsod prekrita s sloji lastnih preperin – pretežno peščenih glinasto meljnih zemljin pa tudi meljnih peskov. Globlje se praviloma sprva pojavljajo sloji peščenjaka, lapornatih zemljin in grušča, peski in tudi peščeno prodni v nižjih predelih.

Parcela, kamor bo umeščena novogradnja, se nahaja ob lokalni cesti, kjer je teren razmeroma raven. Ob severovzhodni meji parcele 313 k.o. 662 Laznica poteka neimenovan vodotok, njegova višinska točka je cca 18,0 m nižja od višinske točke terena predvidene novogradnje.

Območje je dostopno iz kategorizirane občinske ceste št. 746051 po obstoječi dovozni cesti.

Obstoječe stavbe na območju imajo priključek na vodovodno omrežje, priključek na NN elektro omrežje in komunikacije. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v malo čistilno napravo.

Predmetna LP s preoblikovanjem stavbnega zemljišča nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.

UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je ZUreP-3 in sicer 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Ne glede na postopke sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, 135. člen ZUreP-3 omogoča, da se preveri možnost ohranjanja posamične poselitve z investicijsko namero in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če občina nima sprejetega OPN, ali prostorskega akta, ki se po predhodnih določbah šteje za OPN.

Izvirno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša ali preoblikuje. Poseg ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, ki pa nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m², glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Obravnavano območje posamične poselitve (izvorno območje lokacijske preveritve) predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako PH-123, podrobne namenske rabe Aa, površine 1.869,87 m². Izvorno območje je prikazano na grafični prilogi LP.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, občina ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzame v OPN.

Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske stavbe. Namen lokacijske preveritve je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje območje stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

Skladno z izvedbenim delom OPN - 63. člen in grafičnimi prilogami, se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako PH 123 s podrobno namensko rabo Aa – površine razpršene poselitve. Območja kmetij in zaselkov, ki predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec.

Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Na obravnavanem območju je stanovanjska stavba z gospodarskim poslopjem. Severni del stavbnega zemljišča (izvornega območja) na parceli št. 313 k.o. 662 Laznica se v strmem naklonu spušča proti severu. Zaradi tega ni primeren za gradnjo in se v površini 186,41 m² izvzame iz stavbnega zemljišča in v isti površini prenese na jugozahodni del stavbnega zemljišča, ob dovozno cesto, kjer je teren primeren za gradnjo.

Obravnavano območje se uvršča med površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave. Poselitveni vzorec v tem delu odprtega prostora so stavbe, postavljene ob cesto, glavno sleme vzporedno s plastnicami. Na ta način je s preoblikovanjem stavbnega zemljišča možna postavitve nove stavbe, ki bo nadaljevala značilen avtohtoni vzorec poselitve. Skladno s karto 5.2 OPN je obravnavana EUP opredeljena kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb.

Preneseni del, površine 186,41 m² in del obstoječega stavbnega zemljišča, skupaj tvorita gradbeno parcelo v velikosti minimalno 350 m². Velikost izvornega območja ostaja enaka (1.869,87 m²).

Del stavbnega zemljišča, ki se izvzame, se vrne v kmetijsko zemljišče K2 ob prvih spremembah OPN.

OPIS SKLADNOSTI Z IZVEDBENIM DELOM OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Na obravnavanem območju je dopustno bivanje in je dopustna gradnja enostanovanjske stavbe. Skladnost z grafičnim delom OPN, karta 5.2: območje EUP-123 je opredeljeno kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb.

Velikost gradbene parcele bo 350 m². Del gradbene parcele je na obstoječem stavbnem zemljišču (163,69 m²), del pa na zemljišču, ki je predmet širitve stavbnega zemljišča te lokacijske preveritve (186,41 m²).

Za vse odmike stavbe od parcelnih mej, ki so manjši od 4,00 m, bodo pridobljena pisna soglasja lastnikov. Zagotovljeni bodo požarno-varstveni in sanitarno-tehnični pogoji.

Etažnost predvidene enostanovanjske stavbe ne bo presegala P+1+M, oziroma višina ne bo presegala 11,0 m, FZ ne bo več kot 0,4 in FOBP bo najmanj 0,3. Za gradnjo kleti se bo investitor odločil glede na geološko-geomehansko poročilo.

Tlorisno razmerje stranic bo najmanj 1 : 1,2. Streha bo simetrična dvokapnica, kot jo imajo sosednje stavbe, vendar ne manj od 30°. Kritina bo opečna ali temne barve, smer slemena bo vzporedna s plastnicami.

Na gradbeni parceli bosta urejeni dve parkirni mesti. Območje je dostopno iz kategorizirane občinske ceste št. 746051 preko obstoječe dovozne ceste.

Obstoječe stavbe na območju imajo priključek na vodovodno omrežje, priključek na NN elektro omrežje in komunikacije. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v malo čistilno napravo. Pridobljeni bodo pogoji in soglasja upravljalca posameznega GJl ter soglasje pristojne službe, v kolikor bo poseg segal v varovalni pas GJl. Pri nadaljnji izdelavi tehnične dokumentacije bodo upoštevani členi od 115. do vklj.121. OPN.

Predviden poseg je izven območja varstva kulturne dediščine, izven območij ohranjanja narave, izven vodovarstvenih območij in izven poplavnih območij.

Območje leži, na podlagi opozorilne karte erozije, na opredeljenem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov je lokacija na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, obravnavano območje spada v območje majhne, srednje in velike stopnje možnosti pojavljanja plazov.

Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je potrebno upoštevati zakonodajo in OPN (137. člen). Izdelano je Inženirsko geološko, hidrogeološko poročilo z oceno stabilnostnih razmer, s predlogi omilitvenih ukrepov, ki je priloženo in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in izvedbi.

Za obravnavano EUP ni določenih podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev.

Predviden poseg je skladen z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta.

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. Veljavni prostorski akt: - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/2025), ID številka1002.

Izvorno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

OPIS SKLADNOSTI S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE

Predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe pomeni ohranjanje in dopolnjevanje obstoječe razpršene poselitve.

Predviden poseg je skladen s strateškim delom občinskega prostorskega načrta.

Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

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

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/2025), ID 1002;
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve;
- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč;

UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA IZPOLNJEVANJA POGOJEV glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3

Fizične lastnosti zemljišča:

Območje lokacijske preveritve se nahaja na gričevnatem vzhodnem obrobju naselja Laznica, umeščeno je v predelu dokaj redko poseljenega območja, tik ob Limbuški grabi. Širše območje je gričevnato in sodi po osnovni geološki karti v področje pliocenskih sedimentov s plastmi peščenjaka, peščenih laporjev, meljev, glin, peskov in v nižinah tudi peščenih prodov.

Stanovanjski objekti so locirani predvsem ob lokalni cesti, ki poteka skozi naselje. Parcela, kamor bo umeščena novogradnja, se nahaja ob lokalni cesti, kjer je teren razmeroma raven. Območje leži, na podlagi opozorilne karte erozije, na opredeljenem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov je lokacija na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, obravnavano območje spada v območje majhne, srednje in velike stopnje možnosti pojavljanja plazov.

Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je potrebno upoštevati zakonodajo in OPN (137. člen). Izdelano je Inženirsko – geološko, hidrogeološko poročilo, ki je priloženo in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in izvedbi. Iz poročila je razvidno, da je obravnavano območje določeno kot pogojno stabilno. V obstoječem stanju nastanek geodinamičnih pojavov ni pričakovan. Znaki plazenja, erozije niso opazni (prav tako niso opazni na obstoječih vkopih v zemljine). Gradnja na obravnavani lokaciji je možna ob upoštevanju opisanih pogojev, predlogov omilitvenih ukrepov (pogojev izvedbe zemeljskih del, dreniranja in utrditve oz. stabilizacije temeljne podlage).

Posega se izven območij varstva vodnih virov in izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti zemljišča.

Ohranjanje in širitev obstoječe dejavnosti:

V danem primeru je predvidena gradnja nove stanovanjske stavbe. Na površinah Aa sodi bivanje med osnovne dejavnosti. Dopustna je gradnja enostanovanjskih stavb. Predvidena stavba bo izvedena v dopustnih gabaritih, upoštevani bodo pogoji oblikovanja in vsi ostali pogoji iz OPN.

S preoblikovanjem stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske stavbe, se ohranja oziroma obnavlja obstoječa dejavnost.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Površine z oznako Aa so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave - območja kmetij in zaselkov. V skladu z 32. členom ZUreP-3 se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Na območju obravnavane razpršene poselitve stoji stanovanjska stavba z gospodarskim poslopjem. Nova enostanovanjska stavba bo locirana na enak način kot obstoječa, z daljšo stranico vzporedno s plastnicami, ob cesti, kot je značilen poselitveni vzorec v tem delu odprtega prostora. Novogradnja je predvidena na delu zemljišča, kjer je teren za gradnjo najbolj primeren. S postavitvijo novega objekta, pomeni to ožvitev območja razpršene poselitve, ohranjanje poselitvenega vzorca območja.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se pri načrtovanju zagotavlja skozi upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede oblikovanja objektov. Tipologija objekta je skladna z določili iz 78. člena OPN. Skladnost gradnje s PIP na tem območju je obrazložena.

S tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve

Območje je dostopno iz kategorizirane občinske ceste številka 746051, preko obstoječe dovozne ceste. Obstoječe stavbe na območju imajo priključek na vodovodno omrežje, priključek na NN elektro omrežje in komunikacije. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v malo čistilno napravo.

Območje je ustrezno komunalno opremljeno.

Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitve:

Načrtuje se gradnja enostanovanjske stavbe, za kar po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje. Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi.

Zrak: Pri izdelavi dokumentacije je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov, ogrevanje objektov bo urejeno skladno z njimi.

Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Predviden objekt ne bo povzročal dodatnega hrupa v okolju.

Načrtuje se izven varstva vodnih virov, izven območja poplavnih nevarnosti, dovolj so običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov je lokacija na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, obravnavano območje spada v območje majhne, srednje in velike stopnje možnosti pojavljanja plazov. Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je potrebno upoštevati zakonodajo in določila 137. člena OPN.

S predvidenim preoblikovanjem stavbnega zemljišča, se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.

Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Posega se izven območij vodnih in priobalnih zemljišč površinskih voda, območij varstva podzemnih voda, poplavno ogroženih območij in izven območij sklenjenih kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije.

Upoštevalo se bo določila veljavnih predpisov s področja varovanja okolja (zraka, hrupa). Predvidena gradnja ne bo nov vir hrupa v okolju oziroma z izvedbo posega se ne bo vplivalo na preseganje mejnih vrednosti kazalcev hrupa, določenih z veljavnimi predpisi s tega področja.

Predvidene ureditve se načrtujejo izven zavarovanih območij kulturne dediščine. Obravnavana parcela se nahaja izven zavarovanih območij ohranjanja narave.

Območje leži, na podlagi z opozorilno karto erozije opredeljenem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov je lokacija na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, obravnavano območje spada v območje majhne, srednje in velike stopnje možnosti pojavljanja plazov.

Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je potrebno upoštevati zakonodajo in OPN (137. člen). Izdelano je bilo Inženirsko - geološko, hidrogeološko poročilo z oceno stabilnostnih razmer, s predlogi omilitvenih ukrepov, ki je priloženo in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in izvedbi. ki je priloženo in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in izvedbi.

Predviden poseg je skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Povzetek ugotovitev

Kriteriji dopustnosti pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikost stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (135.čl. ZUreP-3)		
Kriterij	DA	NE
Zmanjša ali poveča se za max. 20%	•	
Povečava za max. 600 m ²	•	

ZAKLJUČEK - MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Predmetna lokacijska preveritev, ki se nanaša na preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikost stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi - 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 preoblikovanja in določanja natančne oblike in velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 313 k.o. 662 Laznica v Mestni občini Maribor. Elaborat izpolnjuje zakonsko predvidena pojasnila (z utemeljitvami), v nadaljevanju pa, s sprejetjem lokacijske preveritve na občinskem svetu, le-ta omogoči podano pobudo.

V Mariboru, september 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



B. KRITERIJI ZA DOLOČSNJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI							
kriterij	ocena skladnosti						
	DA	NE	Nima vpliva				
Občina ima sprejeti OPN	X						
PNRP na območju LP je posamična poselitev	X						
Spremembe obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ²	X						
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega	X						
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN	X						
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve	X						
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se (praviloma) zagotavlja preko obstoječih dovozov	X						
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal	X						
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	X						
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča	X						

OBRAZLOŽITEV SKLEPA

Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 6495.

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 313, k.o. 662 Laznica (MOM) Določi se natančna velikost in oblika stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve. Območje leži v odprtem prostoru, v zahodnem delu mestne občine Maribor, v vzhodnem delu naselja Laznica, tik ob Limbuški grabi, v katastrski občini Laznica.

Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske stavbe. Namen lokacijske preveritve je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje območje stavbnega zemljišča, kot je določeno v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV, št. 4/25 – v nadaljevanju Odlok), v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

Skladno z izvedbenim delom odloka - 63. člen in grafičnimi prilogami, se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako PH123 s podrobno namensko rabo Aa – površine razpršene poselitve. Območja kmetij in zaselkov, ki predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec.

Na obravnavanem območju je stanovanjska stavba z gospodarskim poslopjem. Severni del stavbnega zemljišča (izvornega območja) na parceli št. 313 k.o. 662 Laznica se v strmem naklonu spušča proti severu. Zaradi tega ni primeren za gradnjo in se v površini 186,41 m² izvzame iz stavbnega zemljišča in v isti površini prenese na jugozahodni del stavbnega zemljišča, ob dovozno cesto, kjer je teren primeren za gradnjo. Preneseni del, površine 186,41 m² in del obstoječega stavbnega zemljišča, skupaj tvorita gradbeno parcelo v velikosti minimalno 350 m². Velikost izvornega območja ostaja enaka (1.869,87 m²). Predviden poseg je izven območja varstva kulturne dediščine, izven območij ohranjanja narave, izven vodovarstvenih območij in izven poplavnih območij.

Del stavbnega zemljišča, ki se izvzame, se vrne v kmetijsko zemljišče K2 ob prvih spremembah odloka.

Pridobljeno je bilo predhodno pozitivno mnenje MNRVP - Ministrstva za naravne vire in prostor ter Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

Javna razgrnitev gradiva je potekala v času od 23.01. do 06.02.2026. Na gradiva ni bilo pripomb.

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

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, 4/2022 in 22/2025), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 32. redni seji dne, 19.02.2026 sprejel

Sklep o potrditvi Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP PH123 na parceli št. 313, k.o. 662 Laznica, v Mestni občini Maribor

1. člen

S tem sklepom se potrdi Lokacijske preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP PH123 na parceli št. 313, k.o. 662 Laznica, 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), pripravila Elaborat lokacijske preveritve (številka naloge: 2025-LP-017, september 2025).

2. člen

Lokacijske preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP PH123, na parceli št. 313, k.o. 662 Laznica, 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.