



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: 3503-6/2025
Datum: 09.03.2026

GMS - 863

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 34. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe na območju dela zemljišča - izgradnja montažnega skladišča na območju Poslovno proizvodne cone Tezno, na delih parcel št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno, v Mestni občini Maribor

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Tomaž KANCLER, Sekretar
Maja REICHENBERG HERIČKO, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe na območju dela zemljišča - izgradnja montažnega skladišča na območju Poslovno proizvodne cone Tezno, na delih parcel št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno, v Mestni občini Maribor

Priloge:

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

Aleksander Saša Arsenovič
Župan





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

Številka: 3503-6/2025

Datum: 09.03.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 34. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe na območju dela zemljišča - izgradnja montažnega skladišča na območju Poslovno proizvodne cone Tezno v Mestni občini Maribor, na delih parcel št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno, 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	09.04.26	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	9.4.26	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	9.4.2026	potrjeno po e-pošti
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	9.4.2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana	9.4.2026	potrjeno po e-pošti
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	9.4.2026	

Naloga: **Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe -
izgradnja montažnega skladišča na območju Poslovno
proizvodne cone Tezno v Mestni občini Maribor**

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov: -

Naročnik:

PLANA S d.o.o.
Ledina 9
2000 Maribor

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:



Aleš KOPRIVŠEK,
univ. dipl. inž. kraj. arh.

Sodelavci:

Anže VEBER, mag. inž. arh. urb.

Zunanji sodelavci:

Številka naloge:

25013

Številka pogodbe:

Datum izdelave:

maj 2025

Direktor:

Marko PODJAVORŠEK, univ.dipl.ekon.

ZUM
ZUM urbanizem,
planiranje,
projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7,
2000 Maribor

Vsebina

1	Uvodni podatki	1
1.1	Prostorski akt in območje LP	1
1.1.1	Veljavni prostorski akti	1
1.1.2	Izvirno območje	1
1.1.3	Območje LP	1
1.2	Zemljišča LP	1
1.3	Podatkovni viri in dodatna dokumentacija	1
1.4	Namen LP	2
2	Opredeleitev začasne rabe	3
2.1	PIP za začasno rabo v veljavnem aktu	3
2.2	Opis načrtovanega posega	3
2.2.1	Uporaba komunalne opreme	5
2.3	PIP za izvajanje začasne rabe prostora	6
2.4	Čas izvajanja začasne rabe prostora	6
3	Utemeljitev skladnosti začasne rabe s PNRP sosednjih zemljišč	7
4	Utemeljitev dopustnosti začasne rabe	8
4.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	8
4.2	Onemogočanje dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče	8
4.3	Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšanje delovnih ali bivalnih razmer	8
4.4	Omogočanje s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor	9
4.5	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	9
4.6	Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi	9
4.7	Izvajanje začasne rabe do sedem let	9
4.8	Skladnost s pravnimi režimi	9
4.9	Onemogočanje izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje	10
4.10	Povzetek ugotovitev poglavja	10
5	Zaključni povzetek	11

Grafične priloge

št.	naslov karte	merilo
1	Prikaz izvirnega območja za LP	1 : 500
2	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP	1 : 500

Seznam kratic

DOF – digitalni ortofoto načrt,

ELP – elaborat lokacijske preveritve,

EUP – enota urejanja prostora,

GD – gradbeno dovoljenje,

GJI – gospodarska javna infrastruktura,

LP – lokacijska preveritev,

MOM – Mestna občina Maribor,

OPN - občinski prostorski načrt,

OPPN - občinski podrobni prostorski načrt,

PD – projektna dokumentacija,

PM – parkirno mesto,

PNRP – podrobna namenska raba prostora,

PIP – prostorski izvedbeni pogoji,

PSP – prikaz stanja prostora,

PUP – prostorski ureditveni pogoji,

VVO – vodovarstveno območje,

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O in 78/23 – ZUNPEOVE).

1 UVODNI PODATKI

1.1 Prostorski akt in območje LP

1.1.1 Veljavni prostorski akti

Veljavni prostorski akt na območju LP je:

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno proizvodno cono Tezno (MUV, št. 25/17, 24/19)

1.1.2 Izvorno območje

ID	4136
ime EUP	Tezno 69
oznaka EUP	TE-69
velikost EUP (del)	31,4 ha
podrobna namenska raba prostora	površine za industrijo (IP)

Znotraj izvornega območja ni potrjenih lokacijskih preveritev.

1.1.3 Območje LP

ID	1
velikost območja LP	6.185 m ²

1.2 Zemljišča LP

Območje LP obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2658/1 in 2658/2, k.o. Tezno (680).

1.3 Podatkovni viri in dodatna dokumentacija

Pri izdelavi ELP je bila uporabljena naslednja dokumentacija in viri:

- Načrt-ponudba za montažno skladiščno halo 43,7 x 70 x 12m, zaprto s svetlobo prepustno termomembransko kritino in fasadnimi paneli PUR 50 v Mariboru. LoGing RENT d.o.o., Novo mesto, april 2024.
- Javni geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://ipi.eprostor.gov.si/igp/data>
- [PIS - Prostorski informacijski sistem](#),
- [Prostorski portal Mestne občine Maribor – Prostorski portal Mestne občine Maribor](#).

1.4 Namen LP

Namen LP je omogočiti začasno rabo prostora – izgradnjo montažnega skladišča na območju, kjer so z OPPN načrtovane gradbene parcele – lamele H2, H3 in H4..

2 OPREDELITEV ZAČASNE RABE

2.1 PIP za začasno rabo v veljavnem aktu

V veljavnem Odloku na območju LP (poglavje 1.1.1) niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev.

Tretji odstavek 55. člena Odloka omogoča le začasne infrastrukturne rešitve za čas do dokončne izgradnje omrežja GJI, kot je načrtovano z OPPN.

2.2 Opis načrtovanega posega

Predvidena je izgradnja montažnega skladiščnega objekta (CC-SI 12520) za shranjevanje prodajnega programa naročnika: plastičnih izdelkov za gospodinjstvo in vrt.

Načrtovana je dvokapna montažna skladiščna hala, tlorisnih dimenzij 45 m x 70 m, z višino slemena do 15 m in naklonom strehe 7°. Jeklana pocinkana nosilna konstrukcija objekta je pokrita s svetlobo prepustno termomembransko kritino in zaprta s fasadnimi paneli iz težko vnetljivega poliuretana.

Tako konstrukcija kot vse preostale komponente objekta so montažni elementi. To omogoča, da se celoten objekt lahko demontira in prestavi na drugo lokacijo. Objekt bo temeljen z armirano-betonsko temeljno ploščo, ki po preteku začasne rabe lahko služi kot manipulativna površina.

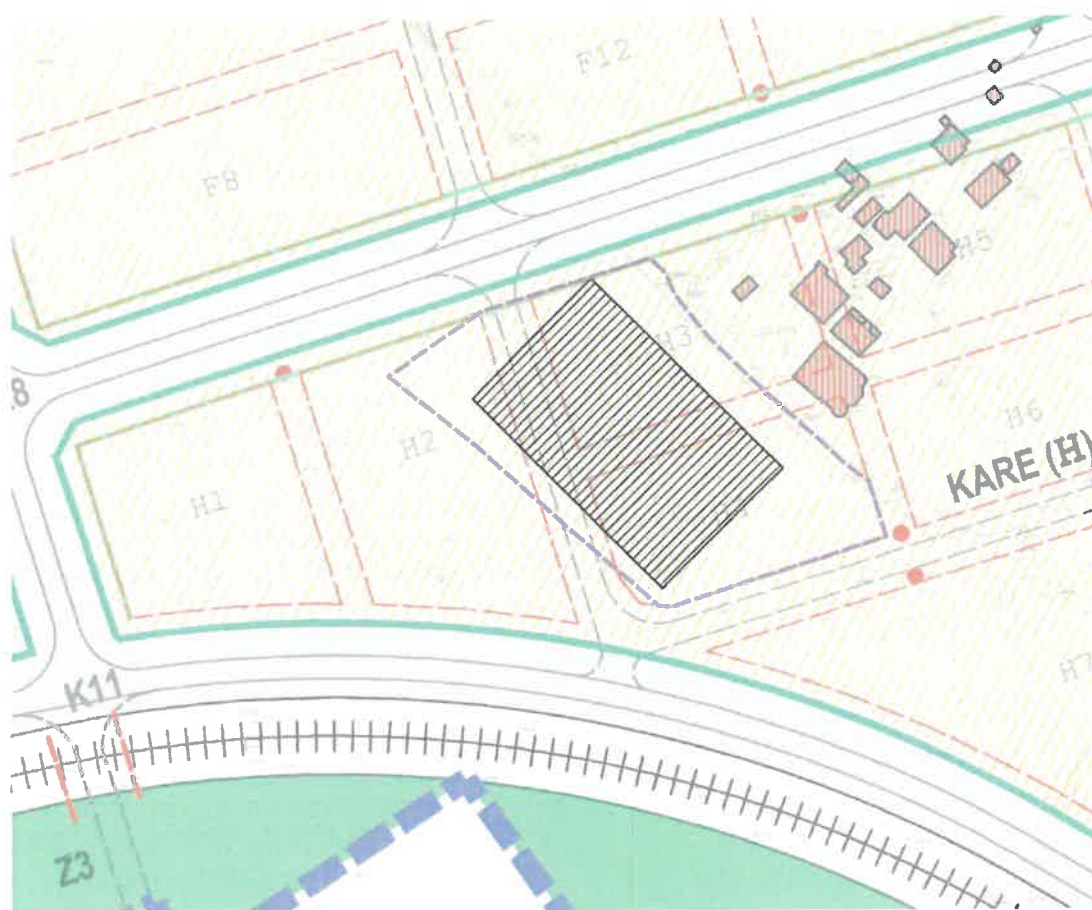
Načrtovan zbirni center ni poseg, ki bi lahko imel pomembne vplive na okolje in za katerega bi bila glede na Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20) obvezna presoja vplivov na okolje ali predhodni postopek. V Uredbi so določene vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna in vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti predhodni postopek, glede na ugotovitve v predhodnem postopku pa izvesti presojo vplivov na okolje ali ne. Vrste posegov v okolje so glede na vrsto postopka, ki ga je treba izvesti, opredeljene v Prilogi 1. Po Prilogi 1 bi se obravnavani objekt razvrščal v poglavje G.II Graditev objektov. Načrtovana stavba ne presega opredeljenih tlorisnih in višinskih gabaritov (10.000 m², 50 m).





legenda:

- — območje lokacijske preveritve
- — obstoječi elektroenergetski vod

Slika 1: Prikaz umestitve objekta in območja LP na DOF



legenda:

-  območje lokacijske preveritve
-  načrtovani objekt

Slika 2: Prikaz lege objekta na ureditveni situaciji OPPN



Slika 3: Fotografija sorodnega objekta

2.2.1 Uporaba komunalne opreme

Na vodovodno omrežje se objekt ne priključuje. Komunalne odpadne vode v objektu ne bodo nastajale. Padavinske odpadne vode se bodo predvidoma ponikale.

2.3 PIP za izvajanje začasne rabe prostora

Dopustna je izgradnja montažnega skladišča.

Velikost objekta: do 3.200 m², višina: do 15 m.

Odmik od sosednjih zemljiških parcel mora biti:

- najmanj 10 m na severni strani – napram obstoječim stanovanjskim stavbam,
- najmanj 4 m na ostalih odsekih.

V skladišču je dopustno skladiščiti le nenevarne snovi.

Način izgradnje mora omogočati enostavno demontažo objekta.

Na fasadah in strehi uporaba živih, nasičenih barv in nenavadnih kombinacij barv in materialov ni dovoljena.

2.4 Čas izvajanja začasne rabe prostora

Začasna raba se omogoči za obdobje 7-ih let.

3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI ZAČASNE RABE S PNRP SOSEDNIH ZEMLJIŠČ








Območje lokacijske preveritve je obdano z naslednjimi območji PNRP (Slika 4:):

- I – območja proizvodnih dejavnosti

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami.



Legenda:

 Območja stanovanj	 Območja okoljske infrastrukture
 Območja centralnih dejavnosti	 Območja kmetijskih zemljišč
 Razpršena gradnja	 Gozdna zemljišča
 Območja proizvodnih dejavnosti	 Površinske vode
 Posebna območja	 Površine nadzemnega pridobivalnega prostora
 Območja zelenih površin	 Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
 Območja prometnih površin	 Območja za potrebe obrambe

Slika 4: PNRP območja lokacijske preveritve in sosednjih območij iz OPN

4 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE

Skladnost pobude z določbami ZUreP-3 (2. odstavek 137. člena) je pojasnjena v spodnjih poglavjih.

4.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Načrtovana je izgradnja montažnega skladiščnega objekta za shranjevanje prodajnega programa naročnika. Takšni tipi objekta so v bližini že prisotni, sprejet OPPN na tem območju pa jih tudi predvideva. Predlagana začasna raba tako ne vpliva na zagotavljanje javnega interesa oz. ne spreminja njegove skladnosti v primerjavi izhodiščnim stanjem.

Zčasna raba predlagana v lokacijski preveritvi ne vpliva na ustrezno zagotavljanje javnega interesa.

V strateškem delu OPN je med cilji prostorskega razvoja občine opredeljen tudi cilj vzpostavljanja pogojev za povečanje privlačnosti občinskega prostora, za izboljšanje gospodarskega, socialnega in prostorskega razvoja, za bivanje in delo v zdravem okolju ter za večjo neodvisnost in samooskrbo.

Umestitev objekta bo prispevala k izboljšanju razvoja investitorjevega podjetja, kar bo posledično prispevalo s razvoju Poslovne cone Tezno in Občine. Načrtovan poseg je skladen z omenjenim strateškim ciljem.

4.2 Onemogočanje dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče

Načrtovani objekt bo namenjen skladiščenju izdelkov poslovno-proizvodne dejavnosti naročnika.

Na območju se ne dopuščajo dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče.

4.3 Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšanje delovnih ali bivalnih razmer

V bližini načrtovanega objekta so obstoječi objekti, ki so namenjeni za proizvodne dejavnosti, zato načrtovan objekt ne bo povečal motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. Ker je območje v OPN predvideno za proizvodne dejavnosti, je lokacija umestitve objekta primerna.

Načrtovan objekt bo namenjen le skladiščenju nenevarnih snovi, umeščen pa bo 10 m stran od stanovanjskih objektov, zato se z umestitvijo ne bodo poslabšale delovne ali bivalne razmere.

4.4 Omogočanje s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor

Načrtovani objekt ne preprečuje izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev (Slika 2:), saj se bo umestil izven koridorja načrtovanih dostopnih cest. Glede na karto *B5 Zasnova ureditev in pogoji za gradnjo* se obravnava območje umešča na enote stavbnih zemljišč – lamele z oznakami H2, H3, H4. 3. odstavek 8. člena Odloka o OPPN določa, da se lahko posamezne lamele združujejo v večje lamele, namenjene gradnji večjih stavb.

4.5 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Načrtovani objekt ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

4.6 Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi

Objekt se ne bo priključeval na komunalno opremo, zato njena povečana obremenitev ni predvidena.

4.7 Izvajanje začasne rabe do sedem let

Kot je omenjeno v poglavju 2.4, se začasna raba omogoči za obdobje 7-ih let.

4.8 Skladnost s pravnimi režimi

Na območju LP so od varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov, prisotna:

- varstvo voda:
 - vodovarstveno območje II glede na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20).
- GJI:
 - varovalni pas 0, 4 kV daljnovoda.

Glede na Uredbo o VVO je izgradnja skladišča nenevarnih snovi dovoljena, če so v projektnih rešitvah iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja načrtovani zaščitni ukrepi, za katere je iz rezultatov analize tveganja za onesnaženje razvidno, da je tveganje za onesnaženje zaradi te gradnje sprejemljivo, k projektnim rešitvam za gradnjo in izvedbo zaščitnih ukrepov pa je izdano vodno soglasje.

Čez območje poteka nadzemni daljnovod 0, 4 kV, z varovalnim pasom širine 1, 5 m na vsako stran od osi daljnovoda. Ker daljnovod poteka čez območje predvidenega objekta, je potrebno daljnovod prestaviti. Investitor bo zaprosil upravljalca infrastrukture za pridobitev projektnih pogojev za prestavitev daljnovoda. Iz vidika upravljalca sama prestavitev ni problematična in se lahko izvede.

4.9 Onemogočanje izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje

Za načrtovan objekt ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje, zato začasna raba ne omogoča izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje.

4.10 Povzetek ugotovitev poglavja

Kriteriji dopustnosti začasne rabe (137. člen ZUreP-3)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	●	
Onemogočanje dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče	●	
Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšanje delovnih ali bivalnih razmer	●	
Omogočanje s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor	●	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	●	
Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi.	●	
Izvajanje začasne rabe do sedem let	●	
Skladnost s pravnimi režimi.	●	
Onemogočanje izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje	●	

5 ZAKLJUČNI POVZETEK

Naročnik načrtuje izgradnjo montažnega skladišča na območju, kjer so z OPN načrtovane površine za proizvodnjo. V veljavnem prostorskem aktu na območju LP niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev. Namen LP je omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila izgradnjo montažnega skladišča.

Začasna raba se omogoči za obdobje 7-ih let. Dopustna je izgradnja montažnega skladišča tlorisne površine do 3.200 m² in višine do 15 m, v katerem je dopustno skladiščiti le nenevarne snovi. Način izgradnje mora omogočati enostavno demontažo objekta.

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami in je hkrati skladna z določili ZUreP-2, saj:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- ne dopušča dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče,
- ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšanje delovnih ali bivalnih razmer,
- ne onemogoča s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- ne bo bistveno povečala obremenitve komunalne opreme in ni potreb po novi,
- ne bo trajala več kot sedem let,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi,
- ne omogoča izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje.

Eiaborat lokacijske preveritve za omogočanje
začasne rabe - izgradnja montažnega
skladišča na območju Poslovno proizvodne
cone Tezno v Mestni občini Maribor

Prikaz izvirnega območja za LP

Legenda:



območje LP

Legenda OPPN:



OBMOČJE OPPN



OBSTOJEČE STAVBE



POVRŠINE ZA POZIDAVO (KAREJI)



INFRASTRUKTURNI KORIDOR



PROMETNE POVRŠINE



FIKSI POTEK CEST (Pce in Zce)



CESTE, KJER JE MOŽNA SPREMEMBA POTEKA (Dca)



ZELENE POVRŠINE (Z, ZL, ...)



REZERVACIJA KORIDORJA ZA ŽELEZNIŠKI TIR v notranji območju OPPN



PREDLOG REZERVACIJE KORIDORJA ZA ŽELEZNIŠKI TIR izven območja OPPN



PREDVIDENE RUŠITVE OBSTOJEČIH STAVB



PRESTAVITEV OBJEKTA



PARCELA NAMENJENA GRADNJI



GRADBENA MEJA



LAMELA



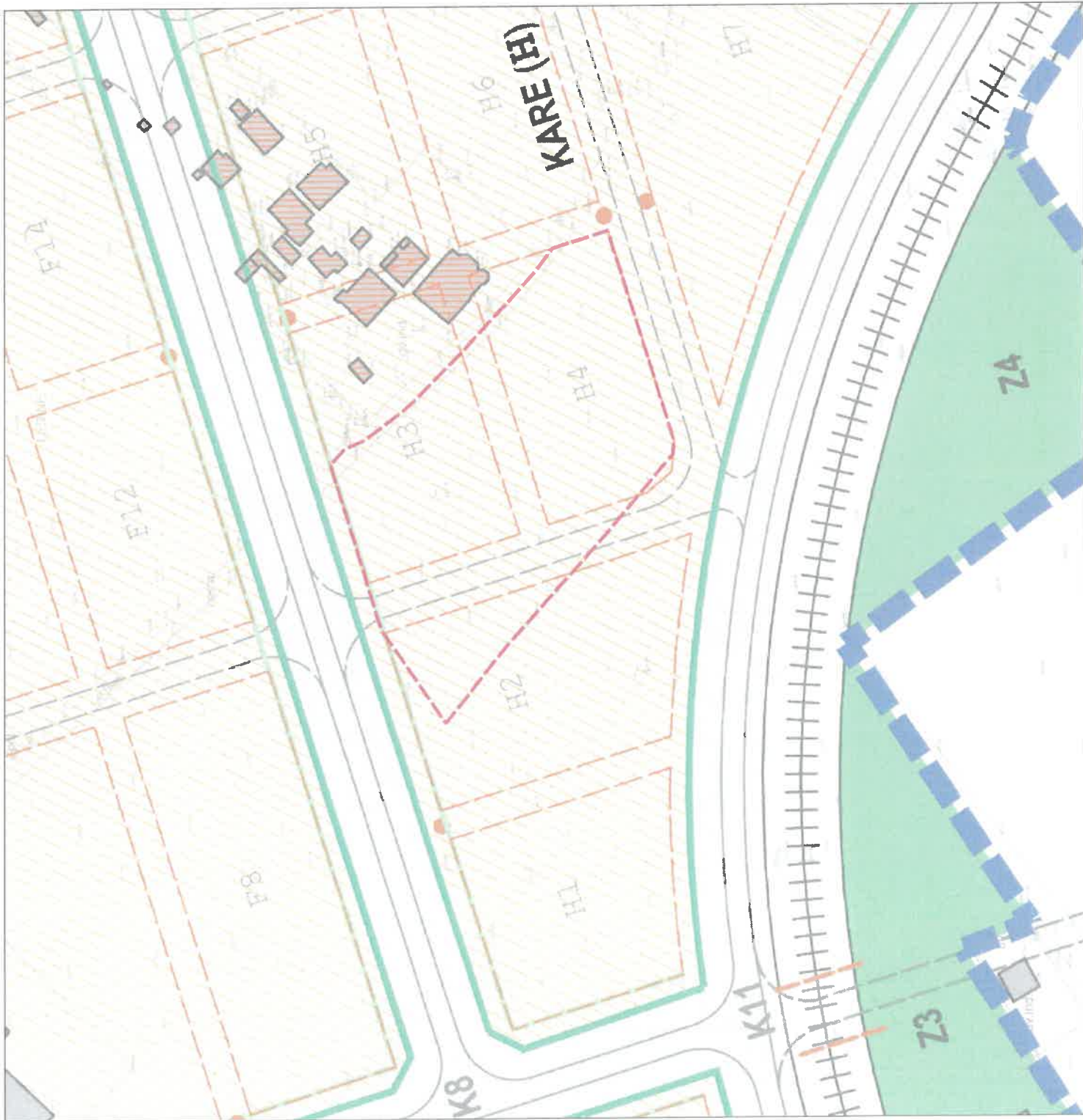
GRADBENA LINIJA



MESTO NOVEGA PRIKLJUČKA NA GJI



PREHOD ČEZ ŽELEZNICO (PODVOZ ali NADVOZ)






Merilo: 1 : 500
Podloga: -
Naročnik: PLANA S d.o.o.
Številka DN: 25013
Datum: maj 2025

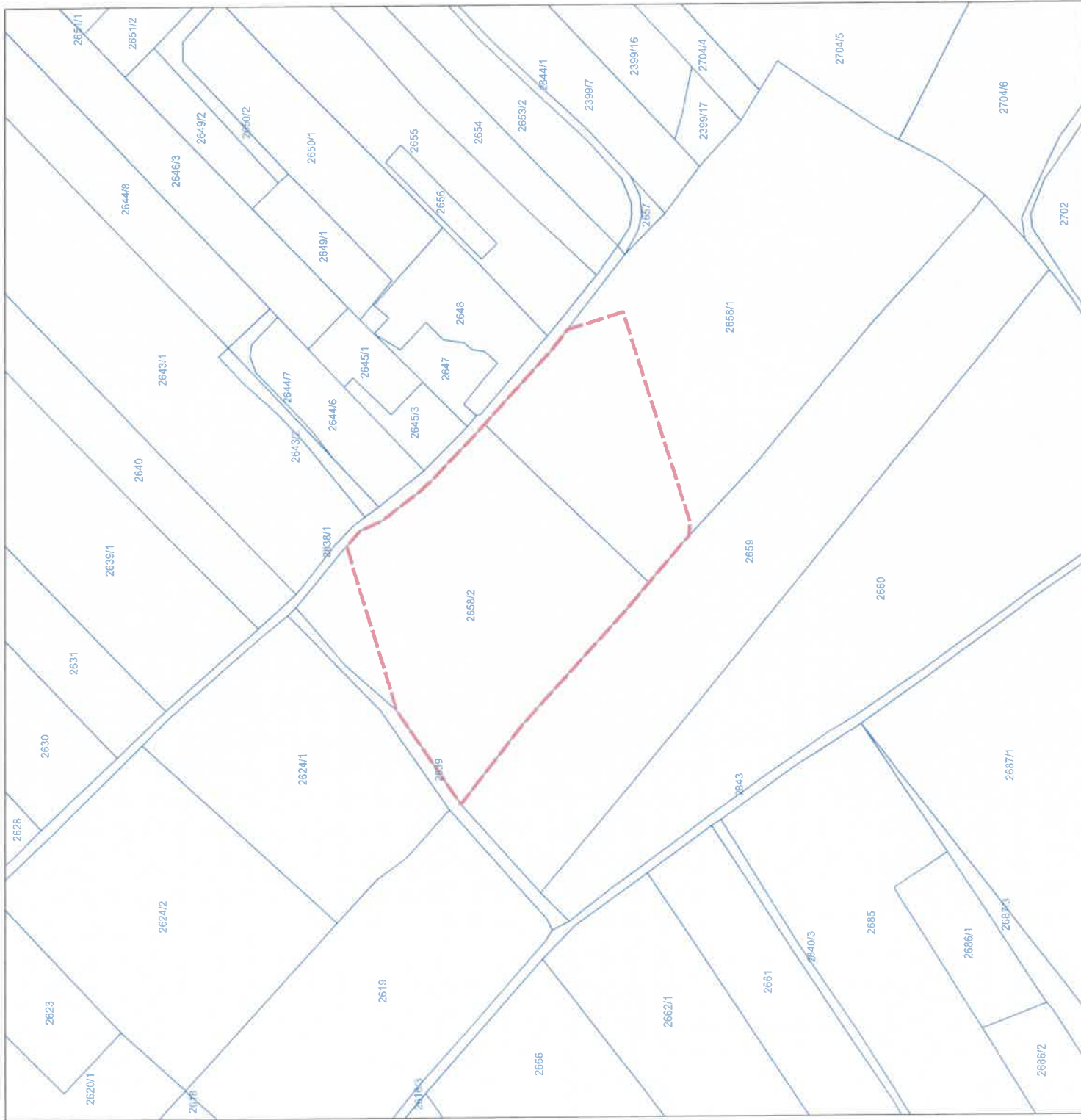
Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje
začasne rabe - izgradnja montažnega
skladišča na območju Poslovno proizvodne
cone Tezno v Mestni občini Maribor

Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za
parcele na območju LP

Legenda:

-  območje LP
-  Kataster nepremičnin
-  Parcele

Merilo: 1 : 500
Podloga: -
Naročnik: PLANA S d.o.o.
Številka DN: 25013
Datum: maj 2025





MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

1. UVODNE UGOTOVITVE

Vlagatelj pobude: PLANA S d.o.o., Ledina 9, SI - 2000 Maribor, je 09.05.2025 dala pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora, skladno s 137. členom ZUreP-3.

Lokacijska preveritev se izvaja oz. nanaša na tretjo alinejo prvega odstavka 137. člena ZUreP-3, da za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora. V ta namen je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe na območju dela zemljišča - izgradnja montažnega skladišča na območju Poslovno proizvodne cone Tezno v Mestni občini Maribor, na parcelah št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno, št. naloge 25013, iz maja 2025, ki ga je pripravil ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, SI – 2000 Maribor, zanje Aleš Koprivšek, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PKA PPN ZAPS 1206.

2. STROKOVNO MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

UVOD

Lokacijska preveritev se nanaša na tretjo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, da za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

Lokacijska preveritev se nanaša na začasno rabo prostora na območju dela zemljišča, parcel št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno v Mariboru. Na zemljišču na območju Poslovno proizvodne cone Tezno v Mestni občini Maribor je predvidena začasna postavitve, izgradnja montažnega skladiščnega objekta (CC-SI 12520) za shranjevanje prodajnega programa naročnika: plastičnih izdelkov za gospodinjstvo in vrt.

Načrtovana je dvokapna montažna skladiščna hala, tlorisnih dimenzij 45 m x 70 m, z višino slemena do 15 m in naklonom strehe 7°. Jeklena pocinkana nosilna konstrukcija objekta je pokrita s svetlobo prepustno termo-membransko kritino in zaprta s fasadnimi paneli iz težko vnetljivega poliuretana.

Tako konstrukcija kot vse preostale komponente objekta so montažni elementi. To omogoča, da se celoten objekt lahko demontira in prestavi na drugo lokacijo. Objekt bo temeljen z armiranobetonsko temeljno ploščo, ki po preteku začasne rabe lahko služi kot manipulativna površina.

Omogočanje začasne rabe prostora

Če občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve. Začasna raba ne sme: – biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine; – onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje; – zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč; – terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in – biti v nasprotju s pravnimi režimi.

Z lokacijsko preveritvijo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi

pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja. Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov.

Načrtovani skladiščni objekt (montažno skladišče) **ni poseg**, ki bi lahko imel pomembne vplive na okolje in za katerega bi bila glede na Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20) obvezna presoja vplivov na okolje ali predhodni postopek.

V Uredbi so sicer določene vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna in vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti predhodni postopek, glede na ugotovitve v predhodnem postopku pa izvesti presojo vplivov na okolje ali ne. Vrste posegov v okolje so glede na vrsto postopka, ki ga je treba izvesti, opredeljene v Prilogi 1. Po Prilogi 1 pa bi se obravnavani objekt razvrščal v poglavje G.II Graditev objektov. Načrtovana stavba ne presega opredeljenih tlorisnih in višinskih gabaritov (10.000 m², 50 m).

NAMEN LP

Namen LP je omogočiti začasno rabo prostora – izgradnjo montažnega skladišča na območju, kjer so z OPPN načrtovane gradbene parcele – lamele H2, H3 in H4.

PROSTORSKI AKT IN OBMOČJE LP

Veljavni prostorski akti na območju:

- Območje se ureja z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno proizvodno cono Tezno (MUV, št. 25/17, 24/19).

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

3. OPREDELITEV ZAČASNE RABE

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

Omogočanje začasne rabe prostora (1., 2. in 3. odstavek 137. člena ZUreP-3)

- 3.1. če občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve.

Območje se ureja z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno proizvodno cono Tezno (MUV, št. 25/17, 24/19).

PIP za izvajanje začasne rabe prostora

Dopustna je izgradnja montažnega skladišča.

Velikost objekta: do 3.200 m², višina: do 15 m.

Odmik od sosednjih zemljiških parcel mora biti:

- najmanj 10 m na severni strani – napram obstoječim stanovanjskim stavbam,
- najmanj 4 m na ostalih odsekih.

V skladišču je dopustno skladiščiti le nenevarne snovi.

Način izgradnje mora omogočati enostavno demontažo objekta.

Na fasadah in strehi uporaba živih, nasičenih barv in nenavadnih kombinacij barv in materialov ni dovoljena.

V OPPN ni določenih prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora, omogočamo jo s to lokacijsko preveritvijo.

3.2. Začasna raba ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine:

Načrtovana je izgradnja montažnega skladiščnega objekta za shranjevanje prodajnega programa naročnika. Takšni tipi objekta so v bližini že prisotni, sprejet OPPN na tem območju pa jih tudi predvideva. Predlagana začasna raba tako ne vpliva na zagotavljanje javnega interesa oz. ne spreminja njegove skladnosti v primerjavi izhodiščnim stanjem.

Začasna raba predlagana v lokacijski preveritvi ne vpliva na ustrezno zagotavljanje javnega interesa. V strateškem delu OPN je med cilji prostorskega razvoja občine opredeljen tudi cilj vzpostavljanja pogojev za povečanje privlačnosti občinskega prostora, za izboljšanje gospodarskega, socialnega in prostorskega razvoja, za bivanje in delo v zdravem okolju ter za večjo neodvisnost in samooskrbo.

Umestitev objekta bo prispevala k izboljšanju razvoja investitorjevega podjetja, kar bo posledično prispevalo s razvoju Poslovne cone Tezno in Občine. Načrtovan poseg je skladen z omenjenim strateškim ciljem.

Začasna raba ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

3.3. Začasna raba ne sme dopuščati dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče:

Načrtovani objekt bo namenjen skladiščenju izdelkov poslovno-proizvodne dejavnosti naročnika. Na območju se ne dopuščajo dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče.

Začasna raba ne dopušča dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče.

3.4. Začasna raba ne sme povzročiti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšati delovnih ali bivalnih razmer:

V bližini načrtovanega objekta so obstoječi objekti, ki so namenjeni za proizvodne dejavnosti, zato načrtovan objekt ne bo povečal motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. Ker je območje v OPN predvideno za proizvodne dejavnosti, je lokacija umestitve objekta primerna. Načrtovan objekt bo namenjen le skladiščenju nenevarnih snovi, umeščen pa bo 10 m stran od stanovanjskih objektov, zato se z umestitvijo ne bodo poslabšale delovne ali bivalne razmere.

Začasna raba ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšala delovnih ali bivalnih razmer.

3.5. Začasna raba ne sme onemogočati izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljanih del zanje

Načrtovani objekt ne preprečuje izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev (ELP, slika 2), saj se bo umestil izven koridorja načrtovanih dostopnih cest. Glede na karto B5 - zasnova ureditev in pogoji za gradnjo, se obravnava območje umešča na enote stavbnih zemljišč – lamele z oznakami H2, H3, H4. 3. odstavek 8. člena Odloka o OPPN določa, da se lahko posamezne lamele združujejo v večje lamele, namenjene gradnji večjih stavb.

Začasna raba ne onemogoča izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje.

3.6. Začasna raba ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč:

Načrtovani objekt ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Začasna raba ne zmanjšuje možnosti pozidave ali ureditve sosednjih zemljišč.

3.7. Začasna raba ne sme zahtevati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju:

Objekt se ne bo priključeval na komunalno opremo, zato njena povečana obremenitev ni predvidena.

Začasna raba ne zahteva izvedbe nove in ne povzroča bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju.

3.8. Čas izvajanja začasne rabe prostora

Začasna raba se omogoči za obdobje 7-ih let.

Začasna raba ne bo trajala več kot sedem let.

3.9. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti:

Na območju LP so od varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov, prisotna:

- varstvo voda:

- vodovarstveno območje II glede na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20).

- GJI:

- varovalni pas 0, 4 kV daljnovoda.

Glede na Uredbo o VVO je izgradnja skladišča nenevarnih snovi dovoljena, če so v projektnih rešitvah iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja načrtovani zaščitni ukrepi, za katere je iz rezultatov analize tveganja za onesnaženje razvidno, da je tveganje za onesnaženje zaradi te gradnje sprejemljivo, k projektnim rešitvam za gradnjo in izvedbo zaščitnih ukrepov pa je izdano vodno soglasje.

Čez območje poteka nadzemni daljnovod 0,4 kV, z varovalnim pasom širine 1,5 m na vsako stran od osi daljnovoda. Ker daljnovod poteka čez območje predvidenega objekta, je potrebno daljnovod prestaviti. Investitor bo zaprosil upravljalca infrastrukture za pridobitev projektnih pogojev za prestavitev daljnovoda. Iz vidika upravljalca sama prestavitev ni problematična in se lahko izvede.

- Na obravnavanem območju ni v veljavi državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Začasna raba ne bo v nasprotju s pravnimi režimi oz. državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

3.10. Začasna raba ne sme omogočati izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja:

Za načrtovan objekt ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje, zato začasna raba ne omogoča izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje.

Začasna raba ne omogoča izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Povzetek ugotovitev

Kriteriji dopustnosti začasne rabe (137. člen ZUreP-3)	DA	NE
Določen je čas izvajanja začasne rabe – trajanje za obdobje sedem let	•	
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	•	
Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	•	
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta	•	
Upoštevani so drugi prostorsko izvedbeni pogoji	•	
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja	•	
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju	•	
Gradnja ne terja nove ali povzroča bistveno povečanje obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju	•	
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	•	
Skladnost s pravnimi režimi	•	

Način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku izvajanja začasne rabe

Tako konstrukcija kot vse preostale komponente objekta so montažni elementi. To omogoča, da se celoten objekt lahko demontira in prestavi na drugo lokacijo. Objekt bo temeljen z armiranobetonsko temeljno ploščo, ki bo po preteku začasne rabe služila kot manipulativna površina.

ZAKLJUČEK

Načrtovana postavitve montažnega objekta je torej usklajena in s tem mnenjem (in na osnovi elaborata lokacijske preveritve) tudi utemeljena. S tem postopkom lokacijsko preveritvijo pa je omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila ureditev načrtovane izvedbe za izvajanje dejavnosti, ki jo uporabnik potrebuje.

Začasna raba se omogoči za obdobje največ 7-ih let.

Na osnovi utemeljitev iz Elaborata lokacijske preveritve podajam pozitivno mnenje k načrtovanemu posegu na osnovi kriterijev iz dopustnosti začasne rabe (137. člen ZUreP-3).

Pripravil:

mag. **Tomaž Kancler**, univ.dipl.inž.arh.
PA in PPN ZAPS 0008

OBČINSKI URBANIST
SKUPNA OBČINSKA UPRAVA MARIBOR
Skupna služba urejanja prostora
Ul. heroja Tomšiča 2
2000 Maribor

T: 02 220 1 485

E-naslov: tomaz.kancler@maribor.si



OBRAZLOŽITEV predloga SKLEPA

o potrditvi lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora

na območju dela zemljišča - izgradnja montažnega skladišča na območju Poslovno proizvodne cone Tezno na delih parcel št. 2658/1 in 2658/2 obe k.o. 680 Tezno, v Mestni občini Maribor

Mestna občina Maribor je 09.05.2025 prejela pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora (skladno s 137. členom ZUreP-3). ta se izvaja oz. nanaša na tretjo alinejo prvega odstavka 137. člena ZUreP-3, da za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

V ta namen je bil pobudi priložen Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora na območju dela zemljišča - za izgradnjo montažnega skladišča na območju Poslovno proizvodne cone Tezno v Mestni občini Maribor, na delu parcel št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno, št. naloge 25013, iz maja 2025, ki ga je pripravil ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, SI – 2000 Maribor, zanje Aleš Koprivšek, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PKA PPN ZAPS 1206.

Občinski urbanist je podal pozitivno mnenje k predmetnem elaboratu, prav tako tudi Ministrstvo za naravne vire in prostor v okviru svojih pristojnosti (upoštevata se vse veljavne predpise vezane na vsebino in pripravo LP). Na podlagi 56. in 318. člena ZUreP-3 je ministrstvo predmetni LP v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu dodelilo identifikacijsko številko: 5731.

Predmetni parceli se nahajata na območju, ki se ureja z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno proizvodno cono Tezno (MUV, št. 25/17, 24/19).

Lokacijska preveritev se nanaša na začasno rabo prostora na območju parcel št. 2658/1 in 2658/2 k.o. 680 Tezno v Mestni občini Maribor, na območju Poslovno proizvodne cone Tezno. Na zemljišču je predvidena začasna postavitvev, izgradnja montažnega skladišča. Nanaša se na opravljanje dejavnosti družbe Plana S d.o.o., ki jih je zaradi nepredvidene situacije požara in posledično uničenja proizvodnje in prostorov skladiščenja, prizadela ta nesreča. Zapišemo tudi dejstva, ki jih lokalna skupnost ima upoštevati (možna selitev, posledično izguba delovnih mest, itd.) in kar izraža tudi družbeno odgovornost, ki je ne zanemarjamo.

Lokacijska preveritev se nanaša na tretjo alinejo prvega odstavka 134. člena in 137. člen ZUreP-3, da se za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora. Kot zapisano, je na zemljišču predvidena začasna postavitvev montažnega skladiščnega objekta za shranjevanje prodajnega programa naročnika. Takšni tipi objekta so v bližini že prisotni, sprejet OPPN na tem območju pa jih tudi predvideva. Predlagana začasna raba tako ne vpliva na zagotavljanje javnega interesa oz. ne spreminja njegove skladnosti v primerjavi izhodiščnim stanjem.

Kot določa ZUreP-3 začasna raba ne sme trajati več kot sedem let, zato je tudi predvidena začasna postavitvev za obdobje sedem let. Po preteku, ali pa s pričetkom izvajanja ureditev, predvidenih po veljavnem prostorskem aktu, se parcela povrne v prvobitno stanje.

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 75/25 in 14/26) 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 33. redni seji dne, 26.03.2026, sprejel

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora na območju dela zemljišča – za izgradnjo montažnega skladišča na območju Poslovno proizvodne cone Tezno v Mestni občini Maribor, na delih parcel št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno, v Mestni občini Maribor

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za omogočanje začasne rabe prostora na območju dela zemljišča – za izgradnjo montažnega skladišča na območju Poslovno proizvodne cone Tezno, na delih parcel št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno, v Mestni občini Maribor.

2. člen

Začasna raba prostora na območju delih parcel št. 2658/1 k.o. 680 Tezno in 2658/2 k.o. 680 Tezno, v Mestni občini Maribor se omogoči za obdobje največ 7 (sedem) let od dneva uveljavitve sklepa pod naslednjimi pogoji:

- na zemljišču je predvidena začasna postavitev montažnega skladišča;
- za objekt ni dopustno graditi nove ali z njim povzročiti bistvenega povečanja obremenitev obstoječe komunalne opreme (GJI – gospodarske javne infrastrukture) na območju. Montažno skladišče se bo za svoje delovanje navezalo na te obstoječe priključke.

Po preteku obdobja, za katerega je dovoljena začasna raba prostora, se montažno skladišče odstrani in se na ta način vzpostavi prvotno stanje prostora.

3. člen

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

Številka: 3503-6/2025

Datum:

Aleksander Saša Arsenovič
Župan