



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: 3503-3/2026
Datum: 01.04.2026

GMS - 866

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi lokacijska preveritev za Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6, na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš 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
Maja REICHENBERG, vodja SUP

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6, na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš 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: 3503-3/2026

Datum: 01.04.2026

PODPISNI LIST

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

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi lokacijska preveritev za Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6, na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš 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:	mag. Tomaž Kancler, Sekretar - OBČINSKI URBANIST	SOU - SSUP	07.04.2026	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	9.4.2026	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	9.4.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	13.4.2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana	9.4.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje MS	13.4.2026	

LOKACIJSKA PREVERITEV

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP ST-6, NA PARCELI ŠT. 348/3 K.O. 661 LIMBUŠ v Mestni občini Maribor

UVODNE UGOTOVITVE

Vsebina Elaborata lokacijske preveritve in Mnenje občinskega urbanista temelji na določilih:

Zakona o urejanju prostora (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) 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

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. 348/3 k.o. 661 Limbuš. Individualno odstopanje se nanaša na določilo 84. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, ki določa dopustne odmike objektov od sosednjih parcelnih mej.

V ta namen sta družbi URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanjo POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), pripravila Elaborat lokacijske preveritve (številka naloge: 2026-LP-003, februar 2026).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV v EUP ST-6, na parceli št. 348/3 K.O. 661 LIMBUŠ v Mestni občini Maribor. Individualno odstopanje se nanaša

na določilo 84. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu (OPN) Mestne občine Maribor, ki določa dopustne odmike objektov od sosednjih parcelnih mej.

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)

Kot že predhodno zapisano, je namen lokacijske preveritve, da se, v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, za doseganje gradbenega namena, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN, za območje parcele št. 348/3 k.o. 661 Limbuš v Mestni občini Maribor.

Individualno odstopanje se nanaša na določilo 84. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, ki določa dopustne odmike objektov od sosednjih parcelnih mej.

Na obravnavani parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš je obstoječa skladiščna stavba. Lastnik namerava razširiti dejavnost, zato načrtuje prizidavo obstoječe stavbe na parcelah št. 348/6 in 348/9, k.o. 661 Limbuš, ki sta v njegovi lasti in prav tako na površinah za industrijo (IP).

Obstoječa stavba je bila zgrajena pred uveljavitvijo OPN, na osnovi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (PUP). Na osnovi določil PUP-a je obstoječa stavba odmaknjena od zahodne parcelne meje.

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 se območje LP (parcela št. 348/3 k.o. 661 Limbuš) nahaja v EUP z oznako ST-6, podrobne namenske rabe IP – površine za industrijo.

Parcela št. 348/3 k.o. 661 Limbuš se nahaja na območju urejanja z veljavnim OPN, parceli št. 348/6 in 348/9, k.o. 661 Limbuš pa se nahajata na območju, za katerega je predvidena izdelava OPPN. S predvidenim OPPN-om bo na obeh parcelah možna gradnja stavbe do parcelne meje s parcelo št. 348/3 k.o. 661 Limbuš. Ni pa možno, na osnovi določil OPN, zgraditi prizidka k obstoječi stavbi do parcelne meje in tako omogočiti povezavo obstoječe stavbe z načrtovano stavbo, kar je potrebno zaradi samega tehnološkega postopka.

NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Individualno odstopanje se nanaša na določilo 84. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, ki določa dopustne odmike objektov od sosednjih parcelnih mej. Za objekte, ki imajo pisno soglasje lastnika sosednje parcele, velja določilo 9. odstavka:

(9) Ne glede na pisno soglasje lastnika sosednje gradbene ali zemljiške parcele:

- odmik stavbe, ki predstavlja manj zahtevni ali zahtevni objekt, nad nivojem terena ne sme biti manjši od 1,50 m, kadar je stavba višine do 11,00 m oziroma 4,00 m, kadar je stavba višine nad 11,00 m;
- odmik stavbe od meje sosednje gradbene ali zemljiške parcele, po kateri poteka javna cesta ali pot, ne sme biti manjši od 1,50 m.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6.

V 84. členu OPN se v 9. odstavku, na koncu prve alineje doda besedilo tako, da se alineja glasi:

- odmik stavbe, ki predstavlja manj zahtevni ali zahtevni objekt, nad nivojem terena ne sme biti manjši od 1,50 m, kadar je stavba višine do 11,00 m oziroma 4,00 m, kadar je stavba višine nad 11,00 m. Na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš je prizidava obstoječega objekta dovoljena do parcelne meje s parcelama št. 238/6 in 348/9, k.o. 661 Limbuš.

UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ 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, skladno z 78. členom OPN, proizvodni dejavnosti, zato njena prizidava ne zahteva drugačne osnovne in ne podrobnejše namenske rabe prostora.

Predvidena odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

KRITERIJ DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

POGOJI, KI SO IZPOLNJENI ZA PRISTOP K LP (4. odstavek 136. člena) - SKLADNOST

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

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. Proizvodna dejavnost se dopušča tudi v naselju Limbuš. S predvidenim posegom se upošteva razporeditev dejavnosti v prostoru in zgoščevanje grajene strukture.

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

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

Obra­v­na­van objekt je obstoječ, legalno zgra­jen in skladen z do­lo­či­li prostorskega izvedbenega akta. Prizidava stavbe ne bo spre­me­ni­la, ne spre­mi­nja se namenska raba prostora, bo pa omogočena izvedba prizidave in s tem širitve obstoječe dejavnosti.

Območje v okolici je pozidano, skladno z OPN.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena

Vpliv nameravanega posega na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Obra­v­na­vano območje je že pozidano, razen obeh parcel na zahodni strani, na katerih je načrtovana gradnja stavbe, ki jo želijo pove­zati z obstoječo stavbo. Priključki na GJI so v obstoječi stavbi, do­voz je obstoječ, zato se možnosti za pozidavo na ostalih zemljišč ne spre­mi­njajo.

Predvidena individualna odstopanja nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja.

Območje se nahaja v vodovarstvenem območju VVO II. Pri gradnji obstoječe stavbe so bili upoštevani pogoji pristojne službe, ki bodo upoštevani tudi pri prizidavi. Območje leži izven zaščitenih 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.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Povzetek ugotovitev – dopustnosti individualnega odstopanja (136. člen, 4. odstavek, ZUreP-3)

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (4. odstavek, ZUreP-3)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	•	
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta	•	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	•	
Skladnost s pravnimi režimi	•	

Kriterij potrebnosti individualnih odstopanja – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (136. člen, 3. odstavek, ZUreP-3)

	DA	NE
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.	X	
<i>Predvidena je manjša prizidava obstoječe skladiščne stavbe do parcelne meje, ki bo omogočila povezavo obstoječe stavbe z načrtovano stavbo na zahodni strani, na parcelah, ki sta v lasti istega investitorja. S tem bo omogočena širitev obstoječe dejavnosti.</i>		
	DA	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.		X
	DA	NE
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.		X

ZAKLJUČEK - MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Predmetna lokacijska preveritev, ki se nanaša na doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev - glede določila dopustnega odmika objektov od sosednjih parcelnih mej, 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, marec 2026

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



Povzetek ugotovitev – omogočanja začasne rabe (137. člen, 2. odstavek, ZUreP-3)

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"/>
KRITERIJI OMOGOČANJA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
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

Predlog sklepa temelji na postopku lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6, na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš v Mestni občini Maribor, ki ga je pripravila družba URBIS d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, SI - 2000 Maribor št. naloge 2026-LP-003, iz februarja 2026, zanje Alenka Hlupič, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PA PPN ZAPS 0763. Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 7342.

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 se območje LP (parcela št. 348/3 k.o. 661 Limbuš) nahaja v EUP z oznako ST-6, podrobne namenske rabe IP – površine za industrijo. Na obravnavani parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš je obstoječa skladiščna stavba. Lastnik namerava razširiti dejavnost, zato načrtuje prizidavo obstoječe stavbe na parcelah št. 348/6 in 348/9, k.o. 661 Limbuš, ki sta v njegovi lasti in prav tako na površinah za industrijo (IP). Individualno odstopanje se nanaša na določilo 84. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, ki določa dopustne odmike objektov od sosednjih parcelnih mej.

Parcela št. 348/3 k.o. 661 Limbuš se namreč nahaja na območju urejanja z veljavnim OPN, parceli št. 348/6 in 348/9, k.o. 661 Limbuš pa se nahajata na območju, za katerega je predvidena izdelava OPPN-a. S predvidenim OPPN-om bo na obeh parcelah možna gradnja stavbe do parcelne meje s parcelo št. 348/3 k.o. 661 Limbuš. Ni pa možno, na osnovi določil OPN, zgraditi prizidka k obstoječi stavbi do parcelne meje in tako omogočiti povezavo obstoječe stavbe z načrtovano stavbo, kar je potrebno zaradi samega tehnološkega postopka.

V skladu z ZUreP-3 se z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za doseganje gradbenega namena, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6. Predvidena odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora, so skladna z javnim interesom, cilji prostorskega razvoja in nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč. Elaborat izpolnjuje zakonsko predvidena pojasnila.

Pridobljeno je bilo predhodno pozitivno mnenje MNRVP - Ministrstva za naravne vire in prostor o tehnični primernosti posredovanega Elaborata lokacijske preveritve ter ID številko za vpis v zbirko prostorskih aktov.

Javna razgrnitev gradiva je potekala v času od 07. do 22. aprila 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 14/26) 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 34. redni seji dne, 23.04.2026 sprejel

Sklep o potrditvi lokacijska preveritev za Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6, na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš v Mestni občini Maribor

1. člen

S tem sklepom se potrди lokacijska preveritev za Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6, na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš v Mestni občini Maribor.

Elaborat predmetne lokacijske preveritve, je pripravila družba URBIS d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, SI - 2000 Maribor, št. naloge 2026-LP-003, iz februarja 2026, zanje Alenka Hlupič, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PA PPN ZAPS 0763.

2. člen

Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP ST-6, na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš 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.

Številka: 3503-3/2026

Datum: ...

Aleksander Saša Arsenovič
Župan

NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA: **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA
INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
V EUP ST-6, NA PARCELI ŠT. 348/3
K.O. 661 LIMBUŠ V MESTNI OBČINI
MARIBOR**

NAROČNIK: **ZASEBNI INVESTITOR**

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

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

POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 0763

Podpis:



SODELAVCI: **Tomaž MAGERL, inž. grad.**

DATUM: **februar 2026**

ŠTEVILKA. NALOGE: **2026-LP-003**

IDENTIFIKACIJSKA ŠT.
v zbirki prostorskih aktov:

VSEBINA ELABORATA

1. UVOD

- 1.1 Seznam podatkovnih virov
- 1.2 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2. PРАВNA PODLAGA

3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

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

3.2 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

4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

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

4.2 Načrtovane ureditve

5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

7. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

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

7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

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

8. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

8.1 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

8.2 Izvorno območje

8.3 Izsek parcel

8.4 Grafične priloge

- 1. Prikaz celotnega izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

2. Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 16. 10. 2025) za parcele na območju lokacijske preveritve

Seznam uporabljenih kratic:

LP -	lokacijska preveritev
PIA -	prostorski izvedbeni akt
OPN MOM -	občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor
EUP -	enota urejanja prostora
NRP -	namenska raba prostora,
PNRP -	podrobnejša namenska raba prostora
IP -	površine za industrijo
ZKN -	zemljiškokatastrski načrt
ID -	identifikacijska št. v zbirki prostorskih aktov
ZUreP-3 -	Zakon o urejanju prostora
PIP -	prostorski izvedbeni pogoji
MOM -	Mestna občina Maribor

1. UVOD

Investitor želi prizidati obstoječo skladiščno stavbo do parcelne meje. Individualno odstopanje se nanaša na 84. člen (odmiki objektov) OPN.

1.1 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- <https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni>
- <https://eprostor.gov.si/javni/>
- <https://www.geoprostor.net/piso/>
- <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- <https://prostor.maribor.si/javni-pregledovalnik/opn-mom>

1.2 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,
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.

2. PRAVNA PODLAGA

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- 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).

Lokacijska preveritev je v skladu s 134. členom ZUreP-3 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Individualno odstopanje od PIP je dopustno, če 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:

- odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora;
- individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z individualnim odstopanjem lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Predmet lokacijske preveritve je parcela št. 348/3 k.o. 661 Limbuš. Parcela se nahaja v zahodnem delu industrijskega območja ob Marlesu.



Slika 1: Prikaz širšega območja LP, z modro je označena parcela št. 348/3 k.o. 661 Limbuš
vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>



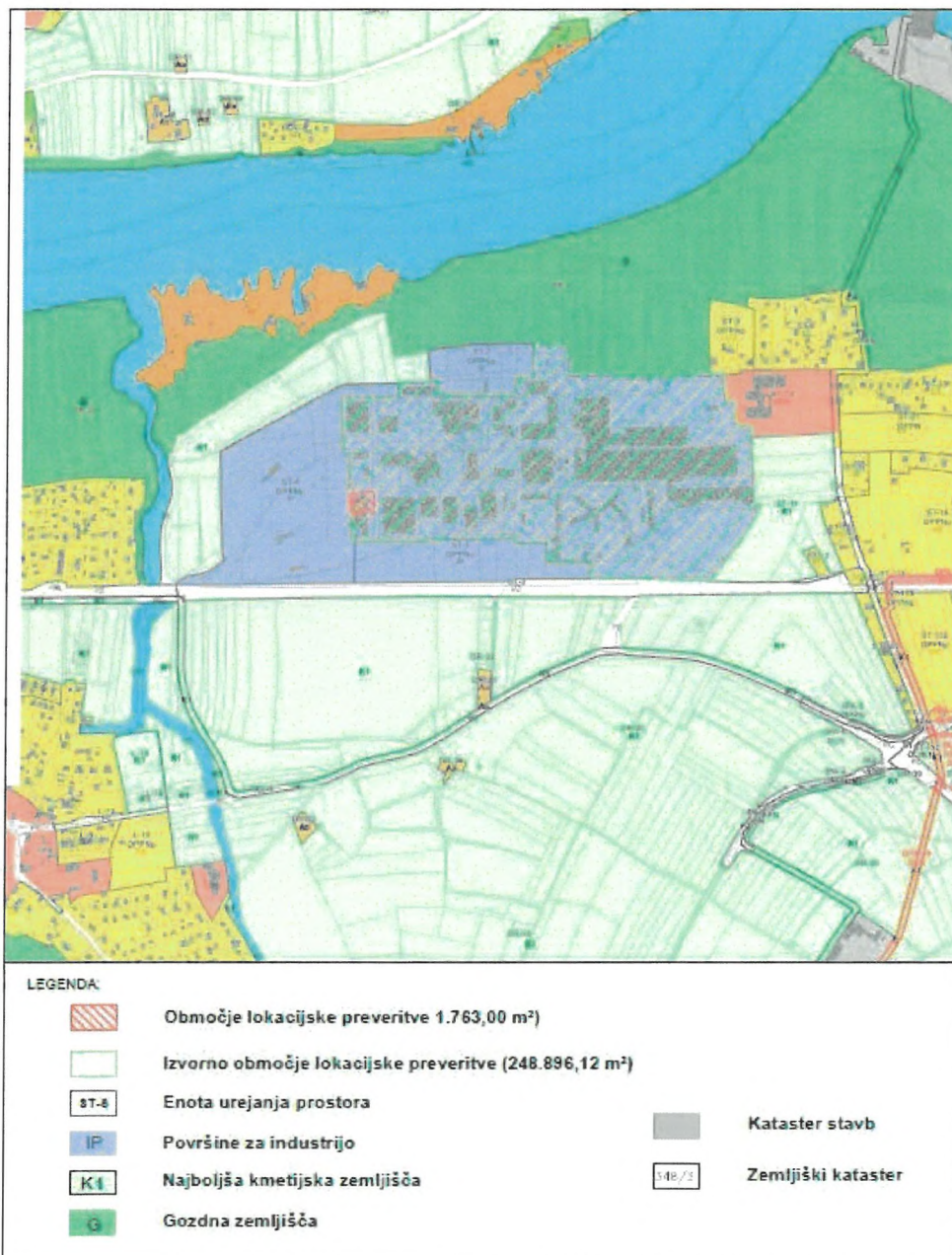
Slika 2: Prikaz ožjega območja LP, z modro je označena parcela št. 348/3 k.o. 661 Limbuš
vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

3.2 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 na območju LP:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/2025), ID 1002.

Na območju, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.



Slika 3: Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN (EUP ST-6) na DOF

4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

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

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. 348/3 k.o. 661 Limbuš. Individualno odstopanje se nanaša na določilo 84. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, ki določa dopustne odmike objektov od sosednjih parcelnih mej.

4.2 Načrtovane ureditve

Na obravnavani parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš je obstoječa skladiščna stavba. Lastnik namerava razširiti dejavnost, zato načrtuje prizidavo obstoječe stavbe na parcelah št. 348/6 in 348/9, k.o. 661 Limbuš, ki sta v njegovi lasti in prav tako na površinah za industrijo (IP). Obstoječa stavba je bila zgrajena pred uveljavitvijo OPN, na osnovi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (PUP). Na osnovi določil PUP-a je obstoječa stavba odmaknjena od zahodne parcelne meje. Parcela št. 348/3 k.o. 661 Limbuš se nahaja na območju urejanja z veljavnim OPN, parceli št. 348/6 in 348/9, k.o. 661 Limbuš pa se nahajata na območju, za katerega je predvidena izdelava OPPN. S predvidenim OPPN bo na obeh parcelah možna gradnja stavbe do parcelne meje s parcelo št. 348/3 k.o. 661 Limbuš. Ni pa možno na osnovi določil OPN zgraditi prizidka k obstoječi stavbi do parcelne meje in tako omogočiti povezavo obstoječe stavbe z načrtovano stavbo, kar je potrebno zaradi samega tehnološkega postopka.



Slika 4: Pogled na obstoječo stavbo, vir: google map

Izvleček iz OPN – strateški del:

1. IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

8. člen (cilji prostorskega razvoja)

(1) Temeljni cilji prostorskega razvoja MOM so trajnostni razvoj, doseganje usklajenih in uravnoteženih prostorskih razmerij in trajno kakovostnih okoljskih, bivalnih ter delovnih razmer, vključno z vzpostavljanjem praks za kakovostno in celovito načrtovanje prostorskega razvoja ter za sodelovanje zainteresirane javnosti.

(2) Doseganje temeljnih ciljev prostorskega razvoja MOM izhaja iz izpolnjevanja posameznih ciljev, ki se nanašajo na območje celotne MOM in so sledeči (med ostalim):

- vzpostavljanje 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;

- povezan, medsebojno usklajen in soodvisen prostorski razvoj mesta Maribor in drugih naselij ter sanacija različno degradiranih območij;

(3) Posamezni cilji za prostorski razvoj mesta Maribor so še:

- rast mesta navznoter in zgoščevanje grajene strukture ter ustrezno saniranje in prestrukturiranje degradiranih območij;

- kontinuiteta prostorskega urejanja in ohranjanje kakovostnih struktur mesta; predvsem tam, kjer kvalitetne prostorske ureditve ustvarjajo identiteto in prepoznavnost mesta kot celote in njegovih posameznih predelov;

- celovita urejenost prostora, skladna in uravnotežena z njegovo rabo,

- ustrežnejša določitev nabora možnih NRP in dejavnosti;

2 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

11. člen (prednostna območja za razvoj dejavnosti)

(1) Prednostna območja za razvoj dejavnosti se načrtujejo ob upoštevanju obstoječe razporeditve dejavnosti v prostoru, glede na potrebe posameznih dejavnosti, lastnosti prostora in koncepta razvoja poselitve.

(2) Na območjih poselitve se prednostno:

- Proizvodne dejavnosti, razen kmetijske proizvodnje, se prioritetno dopušča in razvija v mestu Maribor. V manjšem obsegu se jih dopušča tudi v naseljih Limbuš in Dogoše. V ostalih naseljih se posamezne, manj obsežne in emisijsko sprejemljive proizvodne dejavnosti ohranja v okviru kompatibilnega prepleta dejavnosti in v skladu z določili odloka.

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. Proizvodna dejavnost se dopušča tudi v naselju Limbuš.

Predviden poseg je skladen s strateškim delom OPN.

Izvleček iz OPN – izvedbeni del:

Skladno z določbami OPN (62., 63. člen odloka in grafične priloge), se obravnavano območje LP nahaja v EUP z oznako ST-6, podrobne namenske rabe IP – površine za industrijo.

3.1.1 DOPUSTNE GRADNJE IN POSEGI

70. člen (prizidave in rekonstrukcije)

- (1) Za prizidave in rekonstrukcije veljajo enaki PIP, kot so v tem odloku določeni za novo zgrajen objekt, v kolikor ostala določila tega odloka ne določajo drugače.
- (2) Prizidane dele objekta je treba priključiti na obstoječe infrastrukturne priključke objekta, h kateremu se izvaja prizidava.

3.1.2 DOPUSTNE DEJAVNOSTI IN DOPUSTNI OBJEKTI PO NAMEMBNOSTI

76. člen (dopustne dejavnosti)

- (1) Dopustne dejavnosti so določene in poimenovane v skladu z veljavnim predpisom o standardni klasifikaciji dejavnosti ali pa so poimenovane z novim izrazom za posamezno dejavnost ali za skupino dejavnosti, kot je to opredeljeno v 5. členu tega odloka.
- (2) Dopustne dejavnosti na posameznem območju NRP so nadalje omejene z opredelitvijo dopustnih objektov, ki služijo izvajanju posamezne dejavnosti.
- (3) Dopustne dejavnosti na posameznem območju NRP ne smejo presegati vplivov na okolje, kot so predpisani za posamezno območje PNRP.

77. člen (dopustni objekti)

- (1) Vrste dopustnih objektov izhajajo iz dopustnih dejavnosti na posameznih območjih NRP. Dopustni objekti so poimenovani v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe.

78. člen (dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP)

- (1) Vrste dopustnih osnovnih objektov so označene s klasifikacijsko šifro CC-SI in poimenovanjem iz Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in Tehnične smernice TSG-V-006: 2022 Razvrščanje objektov, pri čemer je navedena najnižja raven objektov (podrazred), kar pomeni, da so dopustni vsi objekti, ki sodijo v ta podrazred, v kolikor niso še nadalje omejeni. V primeru spremembe predpisov na podlagi katerih je pripravljen nabor dejavnosti in objektov v tem odloku, se do uskladitve tega odloka uporabljata zgoraj navedena uredba in tehnična smernica.
- (2) V skladu z drugimi PIP, določenimi v tem odloku, so na posameznih območjih namenske rabe dopustne naslednje dejavnosti in osnovni objekti ali deli osnovnih objektov:

9. IP – površine za industrijo

- DOPUSTNE DEJAVNOSTI:
- proizvodne dejavnosti,
 - poslovne dejavnosti,
- Spremljajoče dejavnosti:
- trgovina,
 - gostinstvo,
 - storitvene dejavnosti,
 - znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost,
 - izobraževanje.

DOPUSTNI OBJEKTI: 12510 Industrijske stavbe, 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, 23010 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin, 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti, 23022 Hranilniki električne energije, 23030 Objekti kemične industrije, 23040 Objekti industrije, ki niso razvrščeni drugje, 24203 Objekti za ravnanje z odpadki, 12203 Druge poslovne stavbe 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine: samo samostojne nepokrite utrjene skladiščne površine,

Skladno z 70. členom (prizidave in rekonstrukcije) so dopustne prizidave, za katere veljajo enaki PIP kot za novogradnje.

Umeščanje proizvodne dejavnosti je skladno z 78. členom (dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP).

Predvidena je prizidava skladiščne stavbe, ki je zgrajena z gradbenim dovoljenjem in je skladna z dopustno dejavnostjo in dopustnimi objekti v območju površin za industrijo.

6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

Individualno odstopanje se nanaša na določilo 84. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, ki določa dopustne odmike objektov od sosednjih parcelnih mej. Za objekte, ki imajo pisno soglasje lastnika sosednje parcele, velja določilo 9. odstavka:

(9) Ne glede na pisno soglasje lastnika sosednje gradbene ali zemljiške parcele:

- odmik stavbe, ki predstavlja manj zahtevni ali zahtevni objekt, nad nivojem terena ne sme biti manjši od 1,50 m, kadar je stavba višine do 11,00 m oziroma 4,00 m, kadar je stavba višine nad 11,00 m;
- odmik stavbe od meje sosednje gradbene ali zemljiške parcele, po kateri poteka javna cesta ali pot, ne sme biti manjši od 1,50 m.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ST-6.

V 84. členu OPN se v 9. odstavku, na koncu prve alineje doda besedilo tako, da se alineja glasi:

- odmik stavbe, ki predstavlja manj zahtevni ali zahtevni objekt, nad nivojem terena ne sme biti manjši od 1,50 m, kadar je stavba višine do 11,00 m oziroma 4,00 m, kadar je stavba višine nad 11,00 m. Na parceli št. 348/3 k.o. 661 Limbuš je prizidava obstoječega objekta dovoljena do parcelne meje s parcelama št. 238/6 in 348/9, k.o. 661 Limbuš.

7. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

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

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	√		
<p>Na obravnavanem območju je z OPN določena osnovna namenska raba - stavbna zemljišča in podrobnejša namenska raba – površine za industrijo. Obravnavana stavba je namenjena, skladno z 78. členom OPN, proizvodni dejavnosti, zato njena prizidava ne zahteva drugačne osnovne in ne podrobnejše namenske rabe prostora.</p> <p>Predvidena odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.</p>			

7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.	√		
<p>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. Proizvodna dejavnost se dopušča tudi v naselju Limbuš.</p> <p>S predvidenim posegom se upošteva razporeditev dejavnosti v prostoru in zgoščevanje grajene strukture.</p> <p>Predvidena gradnja z odstopanji od PIP je skladna z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	√		
<p>Obravnavano območje je že pozidano, razen obeh parcel na zahodni strani, na katerih je načrtovana gradnja stavbe, ki jo želijo povezati z obstoječo stavbo. Priključki na GJI so v obstoječi stavbi, dovoz je obstoječ, zato se možnosti za pozidavo na ostalih zemljišč ne spreminjajo.</p> <p>Predvidena individualna odstopanja nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	√		
<p>Obravnavan objekt je obstoječ, legalno zgrajen in skladen z določili prostorskega izvedbenega akta. Prizidava stavbe ne bo spremenila, ne spreminja se namenska raba prostora, bo pa omogočena izvedba prizidave in s tem širitve obstoječe dejavnosti. Območje v okolici je pozidano, skladno z OPN.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	√		
<p>Obravnavana stavba je obstoječa. Pri njeni izgradnji so bili upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji. S prizidavo stavbe se odstopanja nanašajo le na odmik obstoječe stavbe od parcelne meje na zahodu, vsi drugi PIP bodo pri prizidavi upoštevani.</p>			

Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	√		
<p>Obravnavano območje je pozidano. Obravnavana stavba je bila oblikovana in zgrajena skupaj z okoliškimi stavbami in ne izstopa po svojem videzu. Z manjšo prizidavo v tlorisni površini 103 m², se njen zunanji izgled ne bo spremenil.</p> <p>Predvidena prizidava stavbe ne bo spremenila videza območja.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	√		
<p>Na obravnavanem območju ni stanovanjskih stavb.</p> <p>Predvidena je manjša prizidava skladiščne stavbe območju površin za industrijo. Prizidava ne bo povzročila dviga ravni hrupa ali drugega negativnega vpliva na okolico, oziroma na delovne razmere na območju.</p> <p>Individualno odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v območju.</p>			

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	√		
<p>Stavba je obstoječa, predvidena je manjša prizidava na zahodni strani obstoječe stavbe, ki se bo oblikovno prilagodila obstoječi stavbi. Višinski gabarit stavbe ne presega višin obstoječih objektov, stavba je vpeta v okolje in ne vpliva moteče na podobo naselja ali krajine.</p>			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	√		
<p>Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja.</p> <p>Območje se nahaja v vodovarstvenem območju VVO II. Pri gradnji obstoječe stavbe so bili upoštevani pogoji pristojne službe, ki bodo upoštevani tudi pri prizidavi. 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.</p> <p>Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.</p>			

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

	DA	NE	Nima vpliva
Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	√		
Predvidena je manjša prizidava obstoječe skladiščne stavbe do parcelne meje, ki bo omogočila povezavo obstoječe stavbe z načrtovano stavbo na zahodni strani, na parcelah, ki sta v lasti istega investitorja. S tem bo omogočena širitev obstoječe dejavnosti.			
	DA	NE	Nima vpliva
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.		√	
	DA	NE	Nima vpliva
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov		√	

8. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE
8.1 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj
 ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NAMEN	2	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve
TIP	0	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0.
POV	1.763,00	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico, primer: 100,12)

ŠIFRANT NAMENOV LOKACIJSKE PREVERITVE

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora

ŠIFRANT TIPOV PREOBLIKOVANJA

TIP	OPIS
0	Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča

8.2 Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavnega prostorskega plana Mestne Občine Maribor objavljenega na spletnem portalu (april leta 2025) https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=260266 (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj
 ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1031	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.3.2)
EUP_OZN	ST-6	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	248.896,12	Površina območja v m ²

8.3 Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), GURS, 16. 10. 2025, in se ga ni spreminjalo.

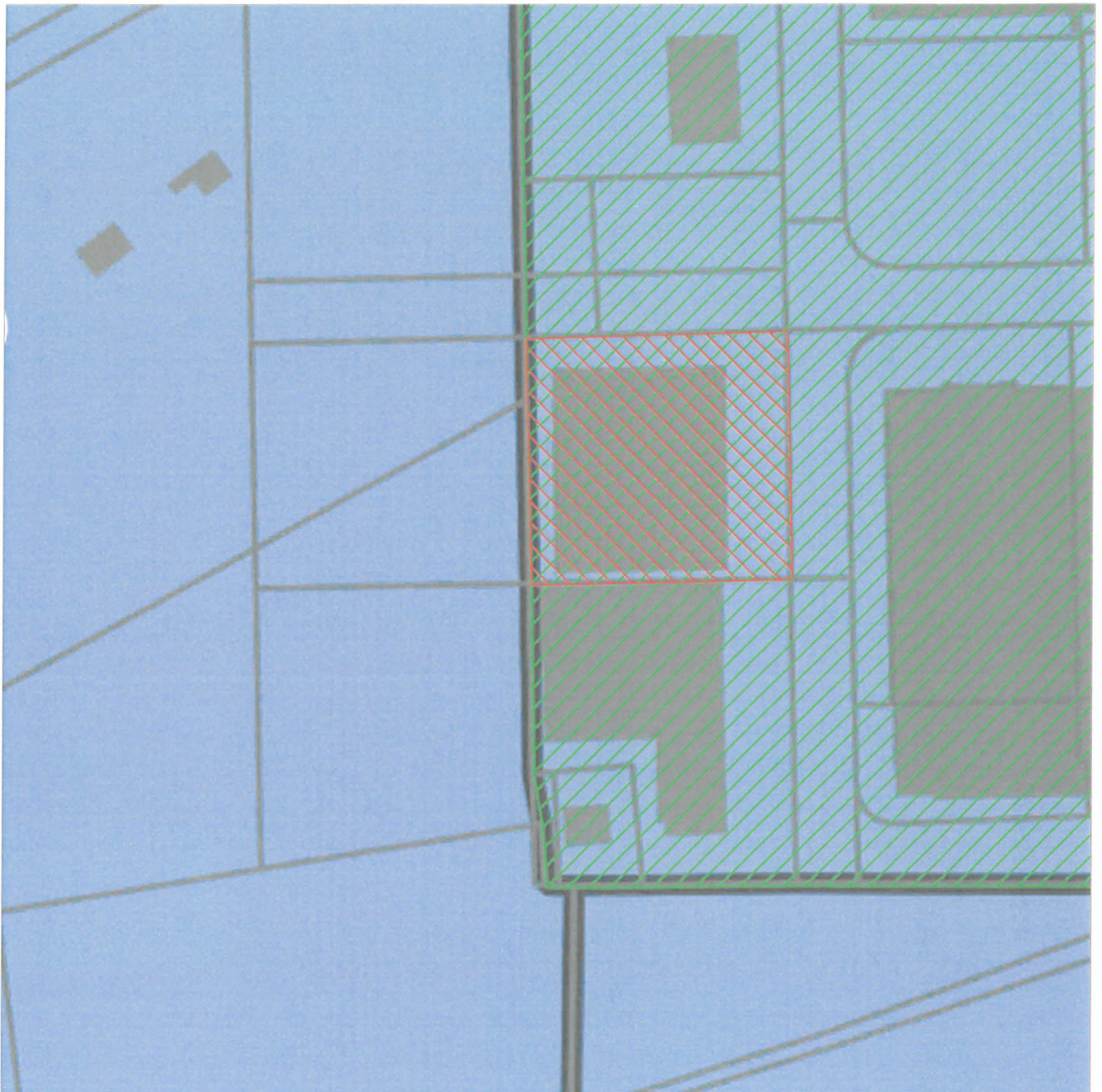
Zemljiškokatastrski načrt:

Zemljiškokatastrski načrt, ki je bil uporabljen pri izdelavi Elaborata lokacijske preveritve, je bil privzet od Geodetske uprave RS s stanjem podatka na dan GURS, 16. 10. 2025. Na izvornem območju in na območju lokacijske preveritve natančnost posameznih parcelnih mej s strani Geodetske uprave RS ni določena, določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70.

V fazi izdelave geodetskega načrta za izdelavo projektne dokumentacije DGD se bo ugotovil točen položaj mej z ureditvijo mej.

8.4 Grafične priloge

1. Prikaz celotnega izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta
2. Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 16. 10. 2025) za parcele na območju lokacijske preveritve



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve 1.763,00 m²)



Izvorno območje lokacijske preveritve (248.896,12 m²)



Enota urejanja prostora



Površine za industrijo



Kataster stavb



Zemljiški kataster

grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR

ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

Tomaž MAGERL, inž. grad.



id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

število projekta:
2026-LP-003

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP ST-6, NA PARCELI ŠT. 348/3 K.O.
679 RAZVANJE V MESTNI OBČINI MARIBOR

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:
1:1000

število lista:
2

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

Table of Contents
