



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Štaneta 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: 0070-10/2026-2
Datum: 29. 05. 2026

GMS - 927

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **ODLOK O DOLOČITVI NADOMESTILA STROŠKOV LOKACIJSKE
PREVERITVE V MESTNI OBČINI MARIBOR – skrajšani postopek**

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

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

POROČEVALEC: **Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja Sektorja za urejanje prostora**

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o določitvi
nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini
Maribor po skrajšanem postopku.**

Aleksander Saša Arsenovič
Župan





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

Številka: 0070-10/2026-2

Datum: 29. 05. 2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 35. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Maribor – skrajšani postopek
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Predlog odloka 2. Obrazložitev

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravila:	Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja	UKPP SUP	1.6. 2026	
Gradivo pregledal vodja organa:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	2.6.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljalca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana	3.6.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	3.6.2026	



Na podlagi 139. 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 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 4/22 in 22/25) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ____ redni seji dne ____ sprejel

O D L O K

O DOLOČITVI NADOMESTILA STROŠKOV LOKACIJSKE PREVERITVE V MESTNI OBČINI MARIBOR

1. člen

- (1) Ta odlok določa višino nadomestila stroškov lokacijske preveritve, ki jih Mestna občina Maribor zaračuna investitorju oziroma pobudniku skladno z zakonom, ki ureja prostor.
- (2) Nadomestilo stroškov se obračuna za izvedbo postopka lokacijske preveritve:
 - za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,
 - za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev,
 - za omogočanje začasne rabe prostora.
- (3) Nadomestilo stroškov se ne obračuna, če je investitor oziroma pobudnik Mestna občina Maribor.
- (4) Ne glede na prejšnje določbe se nadomestilo stroškov lokacijske preveritve ne obračuna, kadar se postopek vodi v okviru sočasne obravnave prostorskega izvedbenega akta in dokumentacije za pridobitev mnenj ter gradbenega dovoljenja, skladno z odlokom, ki ureja nadomestilo stroškov sočasne obravnave.

2. člen

Nadomestilo stroškov za posamezni postopek lokacijske preveritve znaša 3.500 eurov.

3. člen

- (1) Obveznost plačila nadomestila stroškov lokacijske preveritve nastane z izdajo sklepa o plačilu.
- (2) Plačilo nadomestila stroškov je procesni pogoj za obravnavo pobude lokacijske preveritve.
- (3) Plačilo nadomestila stroškov ne pomeni, da bo lokacijska preveritev potrjena, saj o njej odloča Mestni svet Mestne občine Maribor.
- (4) Če investitor oziroma pobudnik po izdaji sklepa o plačilu pobudo umakne ali se postopek prekine iz razlogov na njegovi strani, ni upravičen do vračila že plačanega nadomestila stroškov.

4. člen

Sredstva, zbrana iz naslova nadomestila stroškov lokacijske preveritve, so namenski prihodek občinskega proračuna in se uporabljajo za financiranje nalog urejanja prostora skladno z zakonom, ki ureja prostor.

5. člen

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati naslednji dan po objavi.

6. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve in takse za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe prostora v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/18).

Številka: 0070-10/2026-2

Datum:

Aleksander Saša Arsenovič
ŽUPAN



OBRAZLOŽITEV

1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem Odloka o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Maribor je:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26 – v nadaljevanju ZUreP-3);
- Statut Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 4/22 in 22/25);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25 in 24/25 – v nadaljevanju: OPN MOM).

Institut lokacijske preveritve predstavlja instrument prostorskega načrtovanja, določen v ZUreP-3, s katerim se omogoča fleksibilnejše izvajanje določil občinskega prostorskega načrta oziroma določanje stavbnih zemljišč v posameznih primerih ob upoštevanju zakonsko določenih pogojev.

V skladu z določili ZUreP-3 lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

Institut lokacijske preveritve je bil v slovenski prostorski zakonodaji uveden z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) in se je začel uporabljati leta 2018. Mestna občina Maribor ga takrat ni mogla v celoti izvajati, saj je bil sprva pogoj za uporabo ene od treh vrst lokacijske preveritve sprejet in veljaven občinski prostorski načrt, od leta 2021 dalje pa je bil veljaven OPN pogoj za izvajanje dveh od treh vrst lokacijske preveritve.

2. Razlogi za sprejem odloka

Mestna občina Maribor je leta 2018 sprejela Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve in takse za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/18), ki je določal, da stroški za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi znašajo 1.500 evrov, za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za manj zahtevne in zahtevne objekte 2.500 evrov in za enostavne in nezahtevne objekte 1.000 evrov ter za omogočanje začasne rabe prostora 2.000 evrov. V času sprejema navedenega odloka v Mestni občini Maribor še ni bil sprejet in uveljavljen OPN MOM in zaradi zakonodajne in prostorske podlage je bila v praksi v pretežni meri mogoča uporaba le ene od treh vrst lokacijske preveritve (lokacijska preveritev za omogočanje začasne rabe prostora).

Bistvena značilnost postopka lokacijske preveritve, za razliko od priprave novega prostorskega akta ali sprememb in dopolnitev veljavnega prostorskega akta, je manj zahtevna izdelava prostorske dokumentacije in potrebnih strokovnih podlag, s tem pa skrajšanje in racionalizacija postopka predvsem za pobudnike oziroma investitorje. Pomembno je poudariti, da instrument kljub poenostavitvi in pohitritvi postopkov ohranja in zagotavlja doseganje kriterijev strokovnosti, upoštevanja strateških razvojnih vidikov, varstva okolja, usklajevanja interesov in vključevanja javnosti. V ta namen so kot ključni pogoji, da se instrument sploh lahko uporabi in izvede, določeni naslednji:

- vsi koraki postopka lokacijske preveritve so določeni z zakonom (138. člen ZUreP-3);
- elaborat lokacijske preveritve mora izdelati pooblaščen strokovnjak s področja prostorskega načrtovanja, postopek na občini pa izpelje občinski urbanist;
- za poseg ni potrebna (celovita) presoja vplivov na okolje;



- gre za individualno odstopanje od veljavne prostorske regulacije, kar je treba v elaboratu lokacijske preveritve celovito in z več vidikov utemeljiti in obrazložiti;
- poseg ne sme biti v nasprotju z občinskimi in državnimi razvojnimi strategijami, dokumenti in pravnimi režimi;
- v postopku se pridobivajo mnenja vseh relevantnih nosilcev urejanja prostora;
- izvede se javna razgrnitev, v času katere ima javnost pravico podajati pripombe na razgrnjeno gradivo.

Po sprejemu OPN MOM in uveljavitvi nove prostorske zakonodaje se lahko institut lokacijske preveritve uporablja v širšem obsegu, in sicer za vse vrste lokacijske preveritve, ki jih določa zakon. Ob tem je bil z zadnjo spremembo ZUreP-3 v oktobru 2025 večji del odgovornosti za preverjanje vsebinske ustreznosti elaborata lokacijske preveritve prenesen iz pristojnega ministrstva na občino oziroma občinskega urbanista, medtem ko je bila v preteklosti vloga pristojnega ministrstva pri teh postopkih izrazitejša.

Občina oziroma zanjo občinski urbanist pri obravnavi posamezne lokacijske preveritve izvaja primerljive strokovne, upravne in organizacijske naloge ne glede na vrsto lokacijske preveritve. Postopki praviloma vključujejo:

- pregled in obravnavo elaborata,
- usklajevanje z izdelovalci in investitorji,
- pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora po potrebi,
- pripravo gradiv,
- izvedbo postopkov obravnave in odločanja,
- objave in administrativna opravila.

Čeprav se lokacijske preveritve formalno delijo na več vrst, je v praksi strokovna in upravna zahtevnost postopkov primerljiva, saj vsi zahtevajo usklajevanje z nosilci urejanja prostora, preverjanje skladnosti z OPN MOM ter pripravo strokovno utemeljenih gradiv. Zlasti določitev stavbnega zemljišča, ki je pogosto najnižje ovrednotena, v praksi predstavlja zahtevne prostorsko-planerske presoje.

Višina nadomestila stroškov za izvedbo postopka lokacijske preveritve je določena na podlagi primerjalne analize višine nadomestil v drugih slovenskih občinah, ob upoštevanju 30-odstotne inflacijske rasti v zadnjih osmih letih (saj so bili osnovni zneski v večini ostalih občin določeni v letu 2018) ter povečanega obsega strokovnega dela in odgovornosti občine, ki izhaja iz zadnjih zakonodajnih sprememb.

Predlagani znesek predstavlja povprečno ocenjen strošek izvedbe celotnega postopka lokacijske preveritve in temelji na dejanskih stroških dela, strokovnih opravil ter zahtevnih koordinacijskih aktivnosti občinske uprave pri izvedbi vseh zakonsko predpisanih opravil. Postopek vključuje strokovno presojo elaborata, usklajevanje z investitorjem in izdelovalcem elaborata, pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora, izvedbo javne razgrnitve in javne obravnave, pripravo strokovnih stališč do pripomb, pripravo gradiv za odločanje ter administrativno vodenje postopka. Dejanski stroški posameznih postopkov se lahko glede na specifično zahtevnost prostorske situacije razlikujejo.

Višina nadomestila ne predstavlja plačila za vsebinsko odločitev občine, temveč povračilo stroškov izvajanja zakonsko predpisanega postopka lokacijske preveritve.

Z določitvijo ustrezne višine nadomestila občina zagotavlja učinkovito izvajanje nalog urejanja prostora ter odgovorno upravljanje prostora kot omejene dobrine,

Plačilo nadomestila s strani pobudnika oziroma naročnika je procesni pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Plačilo ne prejudicira odločitve pristojnih organov in ne pomeni zagotovila o pozitivni razrešitvi oziroma potrditvi lokacijske preveritve na Mestnem svetu.

Sektor za urejanje prostora v sodelovanju z občinskim urbanistom zaradi vsega navedenega ugotavlja, da so stroški dela v povprečju primerljivi med posameznimi vrstami postopkov, ob upoštevanju celotnega upravnega in strokovnega cikla obravnave lokacijske preveritve, zato novi odlok določa enotno nadomestilo stroškov za postopek lokacijske preveritve v višini 3.500 evrov.



Zaradi preglednosti in vsebinske ločenosti v prejšnjem odloku povezanih vsebin se sedaj poleg že navedenega predlaga, da se področje nadomestila stroškov lokacijske preveritve ter področje taks za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe zemljišč ureja z ločenima odlokoma.

3. Cilji spremembe oziroma novega odloka

Cilji predlagane spremembe odloka so:

- uskladitev občinskega predpisa z veljavno prostorsko zakonodajo in OPN MOM;
- omogočanje nemotenega izvajanja vseh vrst lokacijske preveritve v občini;
- določitev realnejše višine stroškov postopka glede na dejanske administrativne in strokovne obremenitve občinske uprave;
- poenotenje obravnave posameznih postopkov z uvedbo enotne tarife;
- zagotavljanje večje preglednosti in pravne jasnosti za vlagatelje.

4. Finančne posledice

Sprejetje odloka bo imelo pozitivne finančne učinke za proračun Mestne občine Maribor, saj bodo sredstva iz naslova nadomestila stroškov predstavljala prihodek občinskega proračuna.

Po uveljavitvi OPN MOM se število pobud za izvedbo lokacijske preveritve povečuje, kljub temu pa natančnega števila postopkov v prihodnje ni mogoče vnaprej predvideti. Zaradi tega ni mogoče natančno oceniti končne skupne višine prihodkov občinskega proračuna iz tega naslova.

Z odlokom se zagotavlja ustrezno povračilo stroškov, ki občini nastajajo pri izvedbi postopkov lokacijske preveritve, kot so:

- usklajevanje z izdelovalci elaboratov in nosilci urejanja prostora;
- obveščanje javnosti;
- izvedba javne razgrnitve in javne obravnave;
- strokovna obravnava in opredelitev do prejetih pripomb javnosti;
- priprava strokovnih podlag in končnih gradiv za odločanje;
- celovito administrativno vodenje postopkov.

139. člen ZUreP-3 določa, da so prihodki iz lokacijske preveritve namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

5. Ocena stanja in vplivov

Predlagane spremembe bodo omogočile učinkovitejše izvajanje postopkov lokacijske preveritve ter jasnejšo ureditev področja tako za vlagatelje kot za mestno upravo. Ocenjuje se, da bodo postopki zaradi enotno določenih stroškov in polne usklajenosti z veljavno zakonodajo preglednejši, bolj predvidljivi ter administrativno učinkovitejši. Sprejetje odloka nima negativnih vplivov na okolje, gospodarstvo ali socialni položaj občanov.

6. Predlog za obravnavo po skrajšanem postopku

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor se predlaga, da predloženi odlok obravnava po skrajšanem postopku, skladno z določili Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Maribor, saj gre za manj zahtevne spremembe že obstoječe ureditve ter za uskladitev občinskega predpisa z veljavno prostorsko zakonodajo.

Predlagana ureditev ne posega v temeljne koncepte prostorskega načrtovanja, temveč ureja način in višino nadomestila stroškov za izvajanje postopka lokacijske preveritve, ki je kot institut že določen z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3).



Vsebina področja je v Mestni občini Maribor že urejena z veljavnim odlokom, pri čemer se s predlaganim odlokom:

- poenotijo višine nadomestil stroškov za vse vrste lokacijske preveritve;
- usklajuje ureditev z veljavno zakonodajo in sprejetim OPN MOM;
- zagotavlja učinkovito izvajanje zakonsko določenih postopkov.

Zaradi navedenega se ocenjuje, da obravnava po skrajšanem postopku ne vpliva na kakovost odločanja, temveč prispeva k pravočasnemu, ekonomičnemu in učinkovitemu izvajanju prostorskih postopkov.

7. Predlog sklepa

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor se predlaga, da sprejme Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Maribor po skrajšanem postopku.

Pripravila:

Maja REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Sektorja za urejanje prostora

