



**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: 3503-10/2026

Datum: 04.06.2026

GMS - 944

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

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

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor (ID: 7441)

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: Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje 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: 3503-10/2026

Datum: 04.06.2026

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje 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	04.06.2026	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	4.06.2026	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	4.6.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana	4.6.2026	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje MS	4.6.2026	
---	-----------------	------------------------	----------	--



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: 3503-10/2026

Datum: 04.06.2026

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor (ID: 7441)

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: Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor

Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Priloge:

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



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

Številka: 3503-10/2026

Datum: 04.06.2026

PODPISNI LIST

**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje 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	04.06.2026	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP		
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilhar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje MS		
--	-----------------	------------------------	--	--

NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA
INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
V EUP PO-22, NA PARCELAH ŠT. 10/54,
10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, K.O. 681
POBREŽJE 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:

april 2026

ŠTEVILKA. NALOGE:

2026-LP-011

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. PRAVNA 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 izvirno 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 Izvirno območje

8.3 Izsek parcel

8.4 Grafične priloge

1. Prikaz celotnega izvirnega 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, 19. 4. 2026) za parcele na območju lokacijske preveritve
4. Izsek iz OPPN - zazidalna situacija

Seznam uporabljenih kratic:

LP -	lokacijska preveritev
PIA -	prostorski izvedbeni akt
OPN MOM -	občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor
OPPN -	občinski podrobní prostorski načrt
EUP -	enota urejanja prostora
NRP -	namenska raba prostora,
PNRP -	podrobnejša namenska raba prostora
SS -	stanovanjske površine
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

Skladno z veljavnim OPPN je ob Čufarjevi cesti predvidena gradnja dveh trgovsko poslovno gostinsko stanovanjskih objektov (oznaka G in F). Investitor želi v zapisu odloka podrobnejši nabor dopustnih dejavnosti in stavb v izogib nesporazumom pri izdajanju dovoljenj.

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 (MUV št. 4/2025);
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV št. 24/25);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008;
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022);
- Tehnična smernica TSG-V-006: 2022;
- 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 podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008.

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 prostorskem izvedbenem aktu. 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

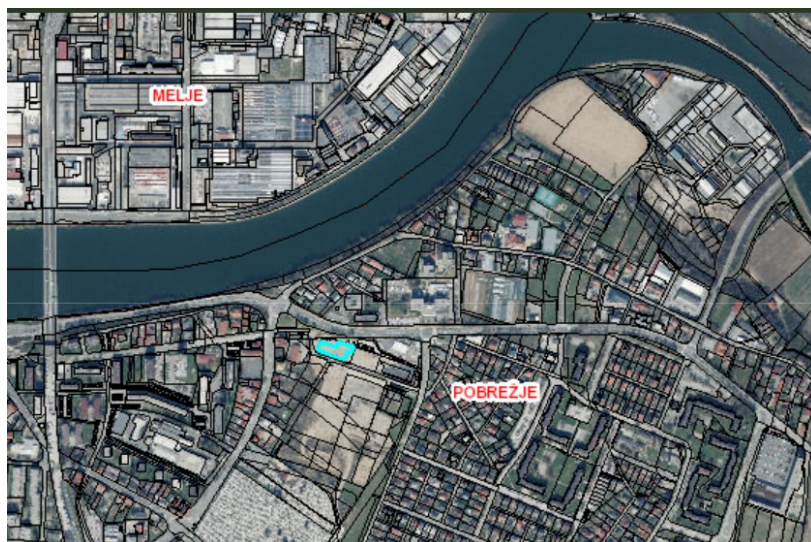
izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;

- 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 so parcele št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78 in 10/88 k.o. 681 Pobrežje. Parcele se nahajajo v severozahodnem delu mestne četrti Pobrežje.



Slika 1: Prikaz širšega območja LP, z modro je označena parcela št. 10/54 k.o. 681 Pobrežje
vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>



Slika 2: Prikaz ožjega območja LP, z modro je označena parcela št. 10/54 k.o. 681 Pobrežje
vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

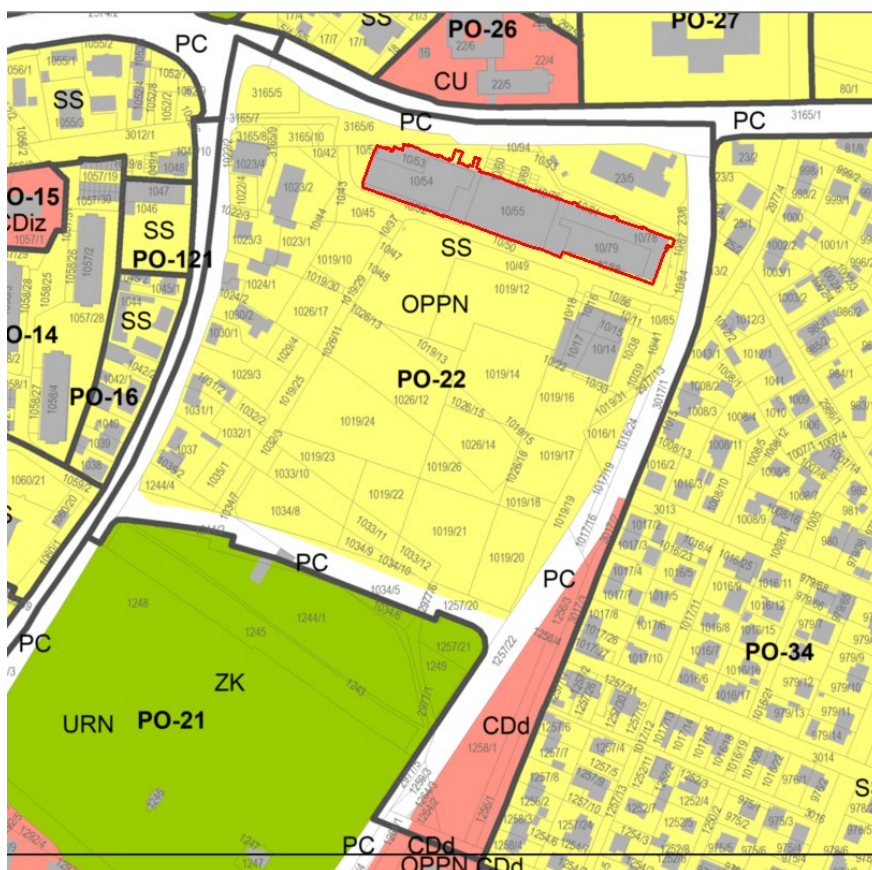
3.2 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/2025), ID 1002, v nadaljevanju OPN;
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV št. 24/25), ID 6498;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008, v nadaljevanju OPPN.

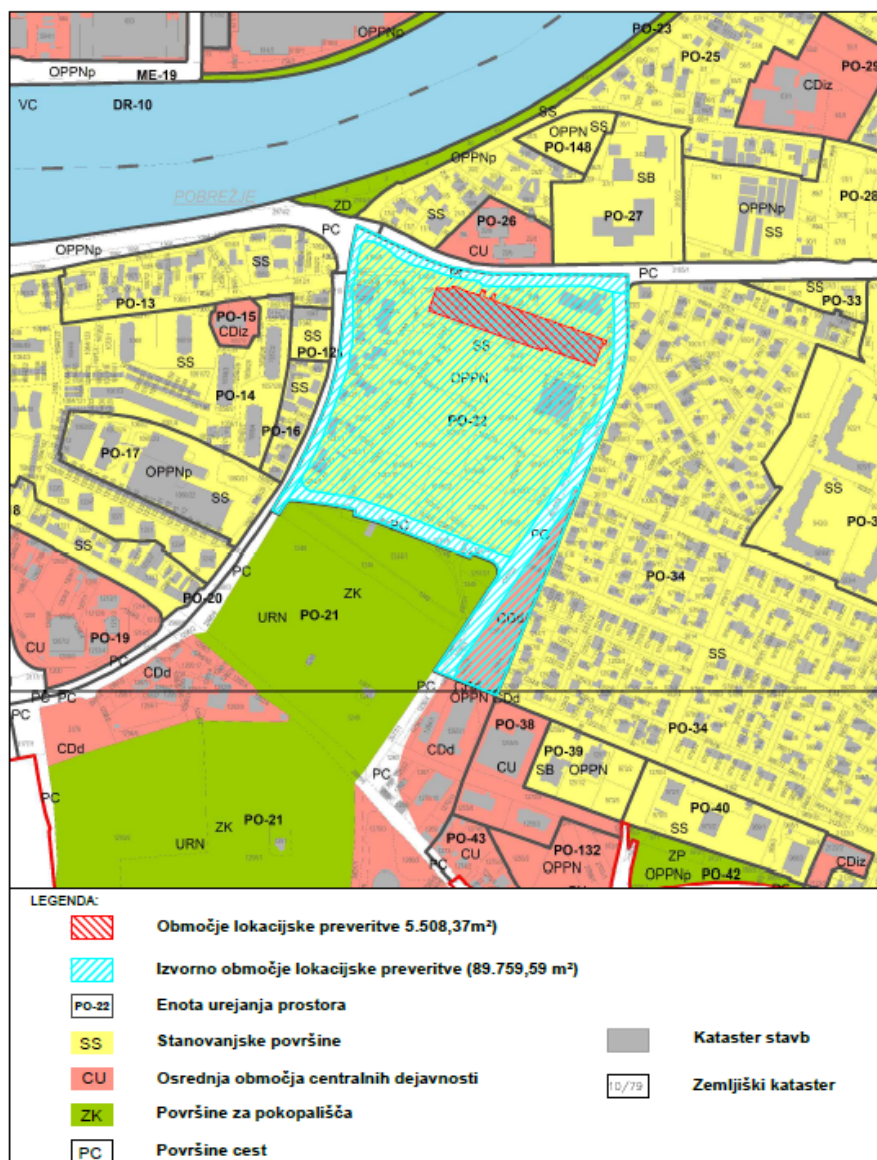
Na območju, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

Izsek iz OPN, ki se nanaša na obravnavano območje

Skladno z izvedbenim delom OPN - 63. člen in grafičnimi prilogami, se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako PO-22 s podrobno namensko rabo SS – stanovanjske površine.



Slika 3: izsek iz OPN - Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, z rdečo barvo je prikazano območje LP, vir: MOM



Slika 3: Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN (EUP PO-22)

Izsek iz OPPN, ki se nanaša na obravnavano območje

Skladno z OPN se območje ureja na osnovi prostorskega izvedbenega akta:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008.

Predmet lokacijske preveritve sta objekta G in F.



Slika 4: Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz OPPN, vir: URBIS d.o.o.

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, ki določajo dejavnosti v objektih G in F v 7. členu OPPN.

4.2 Načrtovane ureditve

Skladno z OPPN je na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78 in 10/88 k.o. 681 Pobrežje predvidena gradnja dveh trgovsko poslovno gostinsko stanovanjskih objektov, ki sta v kletni etaži med seboj povezana. Na parcelah št. 10/53 in 10/54 k.o. 681 Pobrežje je predviden trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt z oznako G, na parcelah št. 10/78, 10/79 in 10/88 k.o. 681 Pobrežje pa je predviden trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt z oznako F. Oba objekta sta že v izgradnji.

Objekta sta locirana ob Čufarjevo cesto na severu, na jugu pa ju od večstanovanjskih objektov loči novo predvidena cesta. Zaradi tega so v pritličju obeh objektov predvidene poslovno trgovsko gostinske dejavnosti brez bivanja. V izogib kasnejšim nesporazumom pri umeščanju dejavnosti, se je izkazala potreba po podrobnejšem naboru dejavnosti v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022). Glede na namen uporabe se nabor dopolni s klasifikacijo vrst objektov CC SI v 7. členu odloka.



Slika 4: Izsek iz OPPN – Zazidalna situacija, vir: URBIS d.o.o.

5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

Veljavni prostorski izvedbeni akt na obravnavanem območju:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008.

Izveček iz OPPN, ki je vezan na območje lokacijske preveritve:

6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Umestitev v prostor:

Predvidena je ureditev soseske, kjer je načrtovanih pet sklopov objektov in dva sklopa večjih odprtih površin.

Pet sklopov objektov:

1 – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska objekta ob Čufarjevi cesti (G, F).

2 – pet individualnih stanovanjskih objektov ali dvojčkov, ki mejijo na novo predvideno Cesto »C« in obstoječo pozidavo ob Osojnikovi ulici (A1-A5),

3 – skupina devetih stanovanjskih blokov v osrednjem delu območja (B1-B3, C1-C5),

4 – štirje stanovanjski bloki ob Šolski ulici (D1-D4),

5 – dva poslovno gostinska objekta ob Osojnikovi ulici (A,B).

(2) Namenska raba prostora:

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, zelene površine, površine za centralne dejavnosti, površine za promet.

7. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Dimenzije in umestitve objektov v prostor, tlorisni in višinski gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani v kartografskih prilogah.

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz kartografske priloge.

Pomen regulacijskih elementov:

- gradbena linija (neprekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, na katero morajo biti postavljeni novozgrajeni objekti,

- gradbena meja (prekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost, presegajo jo lahko samo balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški.

Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt G

- Tip objekta – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska stavba,

- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+VP+12 v zahodnem delu objekta, v vzhodnem delu je možno visoko pritličje nadzidati na VP+4, možna nižja izvedba objekta,

- Kletna etaža predvidena za parkiranje in kletne prostore,

- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti.

- Etaže 1-4 ter višje namenjene stanovanjem ali poslovnim dejavnostim

- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov

- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine, nivojsko parkiranje

- Dostopi in dovozi – iz Ceste »A«.

Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekti F

- Tip objekta – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska stavba

- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+VP+6, možna je izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta (manj nadstropij)

- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov

- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti.

- Etaže 1-6 namenjene stanovanjem ali poslovnim dejavnostim,

- Mirujoči promet –podzemne parkirne površine, nivojske parkirne površine za obiskovalce ob obodnih cestah

- Dostopi in dovozi – iz Ceste »A«.

Elaborat LP obravnava trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska objekta G in F ob Čufarjevi ulici, ki sta že v izgradnji. Visoko pritličje je namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti.

6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Individualno odstopanje se nanaša na 7. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju) in sicer na opis dejavnosti v objektih G in F.

V poglavju opisa objekta G in objekta F je v četrti alineji zapisana dopustna dejavnost v pritličju objektov in sicer:

- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti,

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer tako, da se podrobneje opredelijo poslovno trgovsko gostinske dejavnosti, ki so opisane za objekt G in za objekt F. Dopolnijo se skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022) in Tehnično smernico TSG-V-006: 2022.

V poglavju »Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt G« in v poglavju »Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekti F« se dopolni besedilo četrte alineje tako, da se glasi:

- **Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti. Dopustno je: 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12203 Druge poslovne stavbe, 12204 Konferenčne in kongresne stavbe, 12301 Trgovske stavbe (razen nakupovalnih in trgovskih centrov), 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (prostori za društvene dejavnosti, družabne prireditve, plesne dvorane ipd...), 12620 Muzeji, arhivi, knjižnice (galerije, knjižnice), 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (stavbe za poklicno in neinstitucionalno izobraževanje), 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, klinike, veterinarstvo ipd...), 12650 Stavbe za šport (fitnes, joga, aerobika ipd...).**

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.	√		
Obravnavani stavbi sta v pritlični etaži namenjeni, skladno s 6. in 7. členom OPPN, poslovno trgovski gostinski dejavnosti, zato podrobnejši opis teh dejavnosti ne zahteva drugačne osnovne in ne podrobnejše namenske rabe prostora.			
Predvidena odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.			

7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.	√		

Obravnavana objekta sta že v izgradnji, skladno z OPPN. Dopustne dejavnosti se ne spreminjajo, se le natančneje določijo.

Za obravnavano območje je bil izdelan OPPN, ki je šel skozi zakonsko določene faze izdelave in bil sprejet, oziroma potrjen na Mestnem svetu MOM, kar izkazuje skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.

Predvidena odstopanja od PIP so skladna z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	√		

Dopolnitev PIP se nanaša na dejavnosti v pritličju dveh objektov. Ne spreminjajo se gabariti stavb, dostopi in druga JGI. Sosednja zemljišča bodo pozidana na osnovi istega OPPN.

Predvidena individualna odstopanja nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	√		

Dopolnitev PIP se nanaša na podroben opis dejavnosti v pritličju objektov G in F, ki se gradita na osnovi veljavnega OPPN.

Gradnja objektov G in F in dejavnosti v pritličju obeh objektov je skladna z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	√		

Obravnavani stavbi sta v izgradnji.

Pri načrtovanju so bili in pri izgradnji so upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPPN.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	√		

Dopolnitev PIP se nanaša na dejavnost v pritličju obeh objektov. Zunanost objektov se ne spreminja-

Predvidena dopolnitev PIP ne bo spremenila načrtovanega videza območja.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	√		
Dopustne dejavnosti, ki so bile načrtovane in so skladne z OPPN, se ne spreminjajo. Njihova podrobnejša opredelitev ne spreminja delovnih ali bivalnih razmer, kot so bile načrtovane z OPPN.			
Individualno odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v območju.			

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	√		
Gradnja obeh objektov je skladna z OPPN.			
Dopolnitev PIP ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	√		
Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja.			
Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij. Območje leži izven zaščitene območij kulturne dediščine in izven varovanih območij ohranjanja narave. Območje leži izven območij poplavne nevarnosti in izven erozijskega ali plazliverga območja.			
Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri gradnji stavb.			
Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.			

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 zunanega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	√		
V danem primeru gre za objekta, ki se gradita na stavbnem zemljišču in na osnovi gradbenega dovoljenja.			
Gre za namembnost v pritličju objekta G in F, ki se ne spreminja ampak se bolj podrobno definira, oziroma uskladi z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022).			

	DA	NE	Nima vpliva
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.		√	

	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

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NAMEN	2	Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifrant namenov lokacijske preveritve*
TIP	0	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrant tipov preoblikovanja** <i>Določa se samo za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (NAMEN=1; pri ostalih namenih je vrednost 0).</i>
POV	5.508,37	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico)

Šifrant namenov lokacijske preveritve*

NAME N	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora
4	Načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč na podlagi prve alineje prvega odstavka 12. člena ZORZFS
5	Načrtovanje vodne infrastrukture na podlagi druge alineje prvega odstavka 12. člena ZORZFS

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 Tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta Mestne Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 24/25), ki je objavljen v Prostorskem informacijskem sistemu (PIS): https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=262155

Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

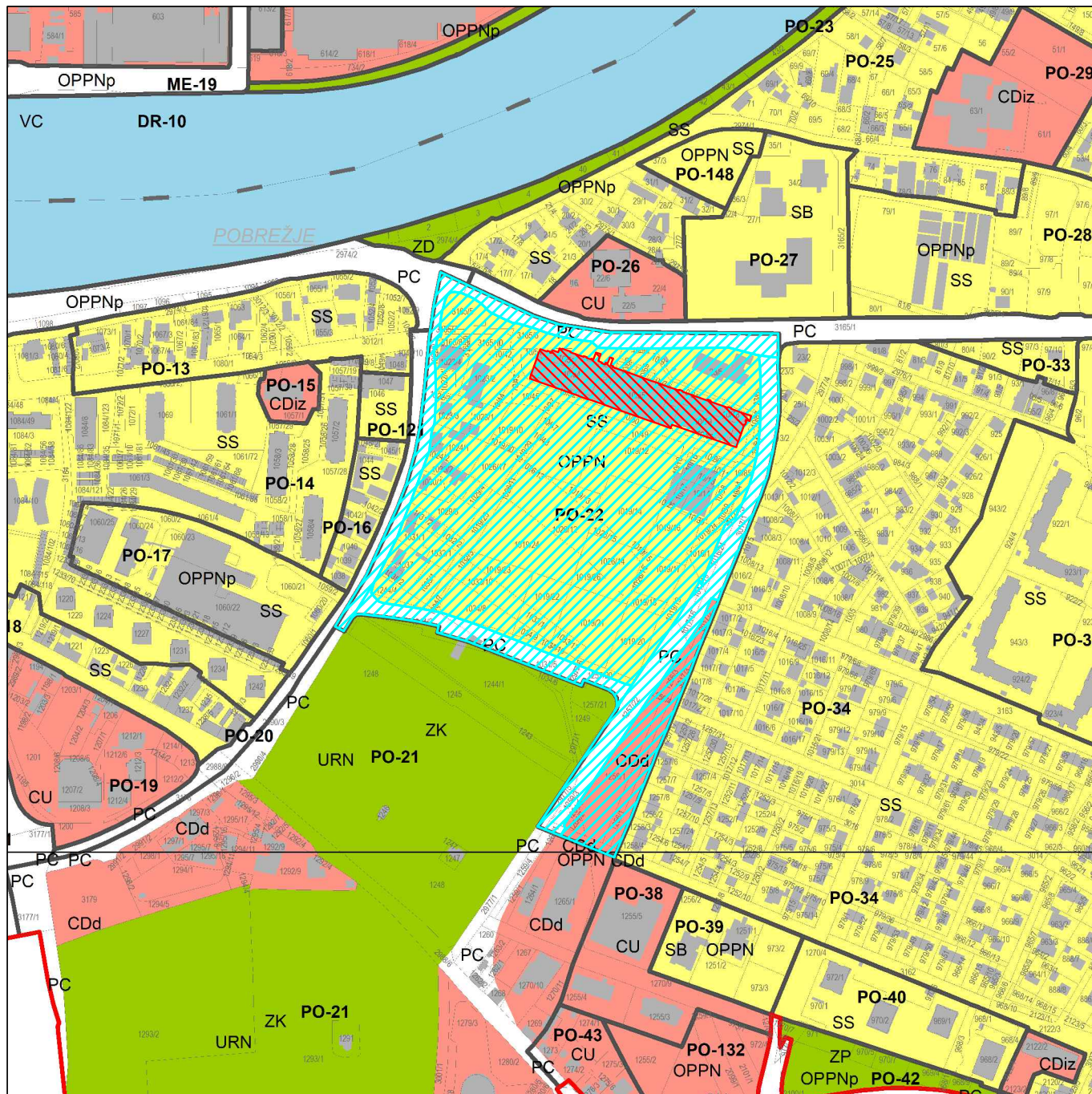
Enolični identifikator	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.3.2)	Oznaka enote urejanja prostora	Oznaka podenote urejanja prostora	Površina območja v m ²
IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1011	PO-22		67.052,11
2	1022	PO-22		6.056,72
3	1061	PO-22		6.207,16
4	1061	PO-22		3.190,70
5	1061	PO-22		7.252,90

8.3 Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), GURS, 19. 4. 2026, in se ga ni spreminjalo.

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, 19. 4. 2026) za parcele na območju lokacijske preveritve
4. Izsek iz OPPN - zazidalna situacija



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve 5.508,37m²)



Izvirno območje lokacijske preveritve (89.759,59 m²)



PO-22 Enota urejanja prostora



SS Stanovanjske površine



CU Osrednja območja centralnih dejavnosti



ZK Površine za pokopališča



PC Površine cest



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.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

številka projekta:
2026-LP-011

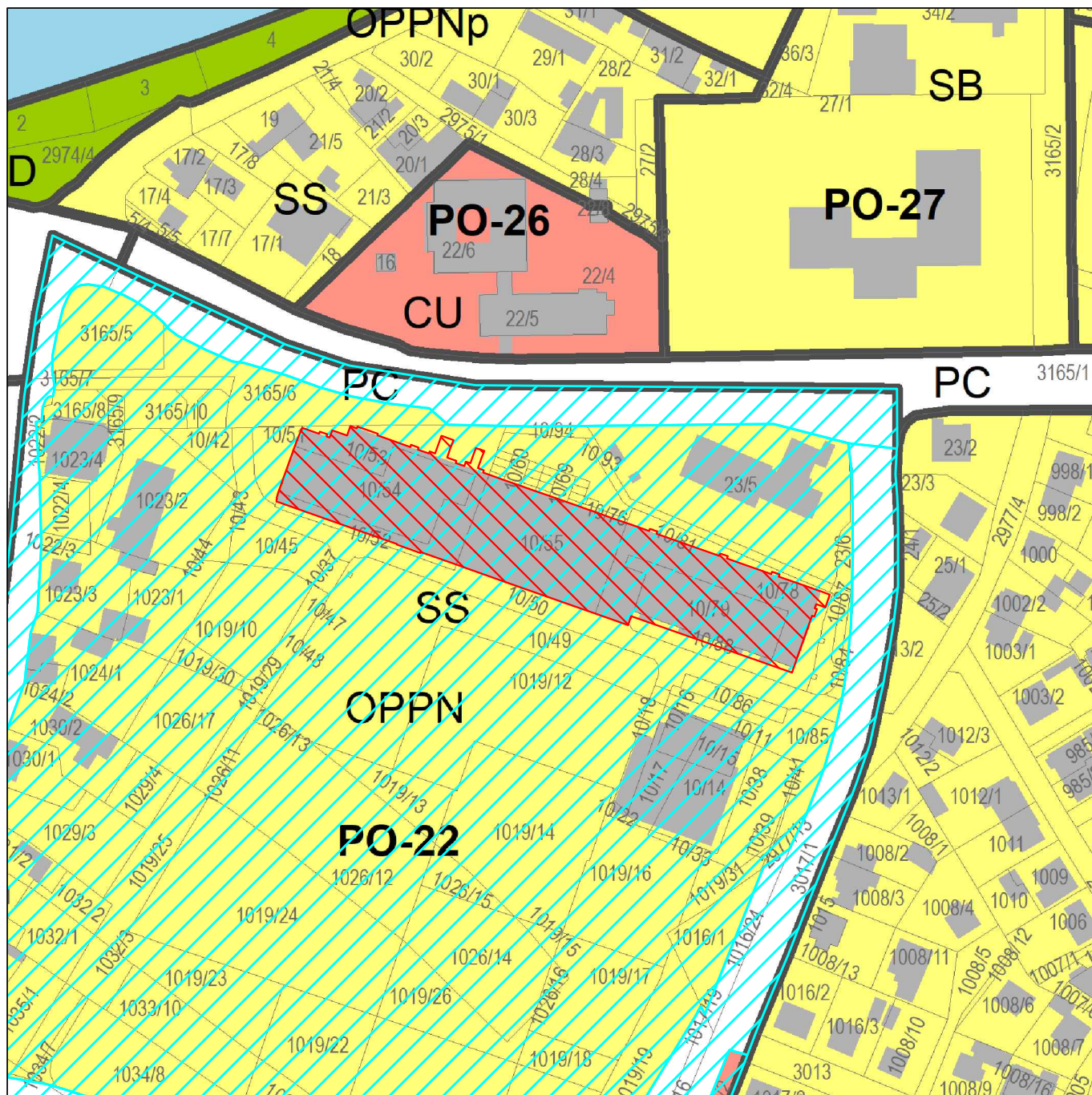
vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:
1:5000

številka lista:
1

vsebina/naslov risbe:
LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP PO-22, NA PARCELAH ŠT. 10/54,
10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, K.O. 681 POBREŽJE V MESTNI OBČINI
MARIBOR
Prikaz celotnega izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na
izseku iz občinskega prostorskega načrta

Tomaž MAGERL, inž. grad.



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve 5.508,37m²)



Izvirno območje lokacijske preveritve (89.759,59 m²)



Enota urejanja prostora



Stanovanjske površine



Osrednja območja centralnih dejavnosti



Površine za pokopališča



Površine cest



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.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

številka projekta:
2026-LP-011

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:
1:2000

številka lista:
2

vsebina/naslov risbe:
LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP PO-22, NA PARCELAH ŠT. 10/54,
10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, K.O. 681 POBREŽJE V MESTNI OBČINI
MARIBOR
Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na
izseku iz občinskega prostorskega načrta



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve 5.508,37m²)



Izvorno območje lokacijske preveritve (89.759,59 m²)



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

številka projekta:

2026-LP-011

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:2000

številka lista:

3

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP PO-22, NA PARCELAH ŠT. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, K.O. 681 POBREŽJE V MESTNI OBČINI MARIBOR

Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 19. 4. 2026) za parcele na območju LP



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve 5.508,37m²)

LEGENDA:

MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA OPPN

OBSTOJEČI OBJEKTI

PREDVIDENA UREDITEV:

STANOVANJSKI OBJEKTI

TRGOVSKOPOSLOVNO GOSTINSKO STANOVANJSKI OBJEKT

POSLOVNO-GOSTINSKI OBJEKT

OBMOČJE PODZEMNIH GARAJZ IN OZNAČBA UVOZA

OTROŠKO IGRIŠČE, IGRALA, KLOPI

PEŠ, INTERVENTNE POTI, PLOŠČAD

ZELENICA IN ODPRTE POVRŠINE

ODSTAVNA MESTA ZA KOLESA



ODSTAVNA MESTA ZA KOLESA



ZBIRALNICA LOČENIH FRAKCIJ



TRAFO POSTAJA



SMERI VHODOV V OBJEKTE



OZNAČBA OBJEKTOV



NOVE PARCELNE MEJE



ETAŽNOST OBJEKTOV



PROMETNE POVRŠINE



DREVEŠA, GRMOVJE



DREVEŠA V KORITU



PARKIRNE POVRŠINE



PLOČNIKI, TLAKOVANE POVRŠINE



OBMOČJE NATEČAJA ZA LINJSKI PARK IN ZELENE POVRŠINE

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

številka projekta:

2026-LP-011

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:2000

številka lista:

4

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP PO-22, NA PARCELAH ŠT. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, K.O. 681 POBREŽJE V MESTNI OBČINI MARIBOR
Izsek iz OPPN - zazidalna situacija

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

LOKACIJSKA PREVERITEV

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP PO-22, NA PARCELAH ŠT. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, K.O. 681 Pobrežje 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, da se za doseganje gradbenega namena, v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPPN, v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni Občini Maribor. Individualno odstopanje se nanaša na določilo Skladnosti z veljavnim OPPN-om (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008;) ob Čufarjevi cesti, kjer je predvidena gradnja dveh trgovsko poslovno gostinsko stanovanjskih objektov (oznaka G in F). Investitor želi v zapisu odloka dopolniti podrobnejši nabor dopustnih dejavnosti in stavb (v zvezi z razvrščanjem objektov in Tehničnimi smernicami), v izogib nesporazumom pri izdajanju dovoljenj.

V ta namen je družba 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-011, april 2026).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni Občini Maribor, z namenom Individualnega odstopanja, v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, da se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki določajo dejavnosti v objektih G in F v 7. členu OPPN.

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 podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008;
- 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,
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008,
- 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 OPPN, za območje EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni Občini Maribor;

Individualno odstopanje se nanaša na določilo 7. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju) in sicer na opis dejavnosti v objektih G in F. V poglavju opisa objekta G in objekta F je v četrti alineji zapisana dopustna dejavnost v pritličju objektov (Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti), ki se dopolni tako, da se podrobneje opredelijo poslovno trgovsko gostinske dejavnosti, ki so opisane za objekt G in za objekt F. Dopolnijo se skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022) in Tehnično smernico TSG-V-006: 2022.

UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

Namen lokacijske preveritve je, v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, da se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki določajo dejavnosti v objektih G in F v 7. členu OPPN.

Skladno z OPPN je na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78 in 10/88 k.o. 681 Pobrežje predvidena gradnja dveh trgovsko poslovno gostinsko stanovanjskih objektov, ki sta v kletni etaži med seboj povezana. Na parcelah št 10/53 in 10/54 k.o. 681 Pobrežje je predviden trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt z oznako G, na parcelah št. 10/78, 10/79 in 10/88 k.o. 681 Pobrežje pa je predviden trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt z oznako F. Oba objekta sta že v izgradnji.

Objekta sta locirana ob Čufarjevo cesto na severu, na jugu pa ju od večstanovanjskih objektov loči novo predvidena cesta. Zaradi tega so v pritličju obeh objektov predvidene poslovno trgovsko gostinske dejavnosti brez bivanja. V izogib kasnejšim nesporazumom pri umeščanju dejavnosti, se je izkazala potreba po podrobnejšem naboru dejavnosti v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022). Glede na namen uporabe se nabor dopolni s klasifikacijo vrst objektov CC SI v 7. členu odloka.

Dopolnijo se skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022) in Tehnično smernico TSG-V-006: 2022.

V poglavju »Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt G« in v poglavju »Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekti F« se dopolni besedilo četrte alineje tako, da se glasi:

- **Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti. Dopustno je: 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12203 Druge poslovne stavbe, 12204 Konferenčne in kongresne stavbe, 12301 Trgovske stavbe (razen nakupovalnih in trgovskih centrov), 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (prostori za društvene dejavnosti, družabne prireditve, plesne dvorane ipd...), 12620 Muzeji, arhivi, knjižnice (galerije, knjižnice), 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (stavbe za poklicno in neinstitucionalno izobraževanje), 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, klinike, veterinarstvi ipd..), 12650 Stavbe za šport (fitnes, joga, aerobika ipd...).**

UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

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

Obravnavani stavbi sta v pritlični etaži namenjeni, skladno s 6. in 7. členom OPPN, poslovno trgovski gostinski dejavnosti, zato podrobnejši opis teh dejavnosti 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

Obravnavana objekta sta že v izgradnji (izgrajena), skladno z OPPN. Dopustne dejavnosti se ne spreminjajo, se le natančneje določijo. Za obravnavano območje je bil izdelan OPPN, ki je šel skozi zakonsko določene faze izdelave in bil sprejet, oziroma potrjen na Mestnem svetu MOM, kar izkazuje skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.

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

Dopolnitev PIP se nanaša na podroben opis dejavnosti v pritličju objektov G in F, ki se gradita na osnovi veljavnega OPPN. Gradnja objektov G in F in dejavnosti v pritličju obeh objektov je skladna z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.

Območje v okolici je pozidano, skladno z OPPN.

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

Vpliv nameravanega posega na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Dopolnitev PIP se nanaša na dejavnosti v pritličju dveh objektov. Ne spreminjajo se gabariti stavb, dostopi in druga JGI. Sosednja zemljišča bodo pozidana na osnovi istega OPPN.

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 zaščitene območij kulturne dediščine in izven varovanih območij ohranjanja narave. Območje leži izven območij poplavne nevarnosti in izven erozijskega ali plazljivega območja. Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri gradnji obstoječe stavbe.

Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

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	•	

Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji

Obravnavani stavbi sta v izgradnji.

Pri načrtovanju so bili in pri izgradnji so upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPPN.

Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja

Dopolnitev PIP se nanaša na dejavnost v pritličju obeh objektov. Zunanost objektov se ne spreminja.

Predvidena dopolnitev PIP ne bo spremenila načrtovanega videza območja.

Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju

Dopustne dejavnosti, ki so bile načrtovane in so skladne z OPPN, se ne spreminjajo. Njihova podrobnejša opredelitev ne spreminja delovnih ali bivalnih razmer, kot so bile načrtovane z OPPN.

Individualno odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v območju.

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Gradnja obeh objektov je skladna z OPPN.

Dopolnitev PIP ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV						
kriterij	ocena skladnosti					
	DA	NE	Nima vpliva			
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora	X					
KRITERIJI OMOGOČANJA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ						
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	X					
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	X					
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	X					
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	X					
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	X					
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	X					
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	X					
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	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 - ki določajo dejavnosti v objektih G in F iz OPPN-a, 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, maj 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



OBRAZLOŽITEV SKLEPA

Predlog sklepa temelji na z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3), ki – za doseganje gradbenega namena – predpisuje možnost postopka lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. V predlogu tega sklepa se le-ta uporabi za lokacijsko preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), je pripravila družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanjo POOBlašČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), številka naloge: 2026-LP-011, april 2026. Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 7441.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV v enoti urejanja prostora (EUP) PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, K.O. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor, z namenom Individualnega odstopanja, tako, da se v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, za doseganje gradbenega namena, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Skladno z veljavnim Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu – (v nadaljevanju OPPN) za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), MUV št. 15/2008, se individualno odstopanje nanaša na določilo 7. člena OPPN in sicer na opis dejavnosti v objektih G in F. V poglavju opisa objekta G in objekta F je v četrti alineji zapisana dopustna dejavnost v pritličju objektov (Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti), ki se dopolni tako, da se podrobneje opredelijo poslovno trgovsko gostinske dejavnosti, ki so opisane za objekt G in za objekt F. Dopolnijo se skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022) in Tehnično smernico TSG-V-006: 2022.

V poglavju »Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt G« in v poglavju »Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekti F« se dopolni besedilo četrte alineje OPPN tako, da se glasi:

- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti. Dopustno je: 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12203 Druge poslovne stavbe, 12204 Konferenčne in kongresne stavbe, 12301 Trgovske stavbe (razen nakupovalnih in trgovskih centrov), 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (prostori za društvene dejavnosti, družabne prireditve, plesne dvorane ipd...), 12620 Muzeji, arhivi, knjižnice (galerije, knjižnice), 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (stavbe za poklicno in neinstitucionalno izobraževanje), 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, klinike, veterinarstvi ipd..), 12650 Stavbe za šport (fitnes, joga, aerobika ipd.).

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 PO-22. 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.

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 29. maja do 12. junija 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, 4/2022 in 22/2025), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 36. redni seji dne, 18.06.2026, sprejel

Sklep o potrditvi lokacijsko preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor.

Elaborat predmetne lokacijske preveritve, je pripravila družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanj pooblaščen prostorska načrtovalka: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), številka naloge: 2026-LP-011, april 2026. Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 7441.

2. člen

Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP PO-22, na parcelah št. 10/54, 10/53, 10/55, 10/79, 10/78, 10/88, k.o. 681 Pobrežje 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: 3503-10/2026

Datum: ...

Aleksander Saša Arsenovič
Župan