



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: 3503-11/2026

Datum: 08.09.2026

GMS - 1010

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, k.o. 681 Pobrežje 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 enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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: 3503-3/2026

Datum: 08.09.2026

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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	UKPP - SUP	08.09.26	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	9.9.26	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	9.9.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl P.P. DARVO ZARJE	Kabinet župana	10.9.2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje MS	10.9.2026	
---	-----------------	------------------------	-----------	--

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

LOKACIJSKA PREVERITEV

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-122, NA PARCELAH ŠT. 176/89, 176/123, 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-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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 poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19)). Skladno z izvedbenim delom OPN - 63. člen in grafičnimi prilogami, se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako PO-122 s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone in se ureja na osnovi OPPN.

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-020, maj 2026).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV EUP PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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. Skladno z veljavnim OPPN je na obravnavanem območju predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Individualno odstopanje od PIP se nanaša na dopustno višino novih stavb 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 poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19).

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

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/25);
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV št. 24/25);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19);
- 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 v EUP PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, K.O. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor;

Individualno odstopanje se nanaša na določilo (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 se nanašajo na dopustno višino novih stavb v 7. členu OPPN.

UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

Na zemljišču s parcelnima števkama 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje je predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Izdano je gradbeno dovoljenje za dozidavo, vendar do višine 9,0 m, kar ne zadošča za umestitev etaž s pisarnami nad skladišče v pritličju. Zaradi tega je potrebna sprememba gradbenega dovoljenja. Lastnik daje svoje nepremičnine v najem.

Podjetje SSI Schaefer d.o.o., ki je že najemnik njihovih prostorov na območju Industrijske cone Pobrežje in ki ima resen namen v naslednjih 2 letih povečati obseg in število svojih zaposlenih v MB za okvirno 50 %, kar pomeni dodatnih 50 - 55 zaposlenih (delovnih mest) v MB. Podjetje je izrazilo interes za širitev na območju Industrijske (poslovne) cone Pobrežje, kjer trenutno poslujejo in kjer njihovo podjetje že zaposluje okvirno 100 zaposlenih. Trenutno so druge kapacitete poslovnih prostorov v Industrijski coni Pobrežje v celoti izkoriščene in posledično je to edina rešitev, v kolikor želijo obdržati najemnika, da jim zagotovijo nove poslovne prostore v dozidavi etažnosti P+2, saj bi na ta način lahko poslovali na eni lokaciji.

Elaborat LP obravnava dozidavo obstoječe industrijske stavbe. V prizidku je predvideno skladišče in poslovni prostori podjetja - pisarne. Individualno odstopanje se nanaša na 7. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje) Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19) in sicer na dopustno višino dozidave severno ležeče stavbe.

V drugem odstavku je v peti alineji zapisana dopustna višina predvidene dozidave in sicer:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo;

V tretjem odstavku so v drugi alineji zapisane dopustne etažnosti in višine novih stavb in sicer:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer tako, da se dovoli na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje etažnost stavbe P+2.

V drugem odstavku se v peti alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo, razen za stavbo na zemljišču s parcelami št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje.

V tretjem odstavku se v drugi alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m, stavba na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje (681), je etažnosti P+2. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

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

Skladno z OPN, se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako PO-122 s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone. Ureja se na osnovi OPPN, ki je namenjeno proizvodnim dejavnostim. Dopustno je umeščati tudi storitvene, poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti ter logistične, transportne in skladiščne dejavnosti.

Odstopanje od PIP je samo v dopustni višini nove stavbe, raba prostora se ne spreminja.

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

Skladno z 11. členom OPN, se prednostna območja za razvoj dejavnosti načrtujejo ob upoštevanju obstoječe razporeditve dejavnosti v prostoru, glede na potrebe posameznih dejavnosti, lastnosti prostora in koncepta razvoja poselitve. Proizvodne dejavnosti, razen kmetijske proizvodnje, se prioriteto dopušča in razvija v mestu Maribor. Predviden poseg upošteva obstoječo razporeditev dejavnosti v prostoru.

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

Gradbeni namen iz OPPN je v tem primeru dozidava obstoječe industrijske stavbe, ki se z dopolnitvijo PIP ne spreminja. Dopolnitev PIP se nanaša na višino dozidave, ki se bo gradila na osnovi veljavnega OPPN.

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 višino nove stavbe. Ne spreminja se tlorisni gabarit stavbe, dostopi in druga JGI. Sosednja zemljišča so v glavnem že pozidana, še nepozidana pa 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 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 plazljivega območja.

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri gradnji stavb.

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

Dopolnjuje se etažnost predvidene dozidave, vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji se ne spreminjajo.

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 višino predvidene dozidave. Predvidena stavba se iz 9,0 m (gradbeno dovoljenje) zviša na 13,75 m. Teren, kjer je predvidena stavba, je 9,63 m nižji od nivoja ceste na južni in vzhodni strani. Okoliške stavbe so višje, kar je razvidno iz priložene slike, na izseku iz OPPN (slika 5) in prereзов predvidenega objekta (slika 7) – v gradivu Elaborata lokacijske preveritve. Višja stavba ne spremeni načrtovanega videza območja, ampak vzpostavi s sosednjimi objekti ravnotežje v prostoru.

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. V območju ni stanovanjskih stavb. Predvidena stavba je načrtovana na skrajnem jugu območja in je dovolj odmaknjena od sosednjih višjih stavb, tako, da ne bo poslabšala delovnih razmer v območju.

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

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Teren, kjer je predvidena stavba, je 9,63 m nižji od nivoja ceste na južni in vzhodni strani. Kljub povišanju stavbe iz 9,0 m (gradbeno dovoljenje) na 13,75 m stavba zaradi nižjega terena ne bo izstopala v gospodarski coni. Gospodarska cona je iz treh strani omejena z reko Dravo, naselje pa je precej oddaljeno proti jugu. Podoba naselja se s tem ne spreminja.

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	☒	☐	☐
KRITERIJI OMOGOČANJA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	☒	☐	☐
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	☒	☐	☐
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	☒	☐	☐
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	☒	☐	☐
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	☒	☐	☐
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	☒	☐	☐
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	☒	☐	☐
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	☒	☐	☐

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

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (3. odstavek, ZUreP-3)			
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	•		
<i>V danem primeru gre za dozidavo na stavbnem zemljišču, ki pomeni spremembo višinskega gabarita. Višinski gabarit se zviša zaradi specifičnega delovnega procesa. Glavna konkurenčna prednost podjetja je kombinacija hardware + software + servis v eni rešitvi, kar generira tudi potrebo po poslovnih prostorih tako, da so skladiščni prostori spodaj, zgoraj pisarne. S povišanjem stavbe iz 9,0 m na 13,75m, se pisarniški prostori nad skladiščem lahko izvedejo skladno s predpisi, ki urejajo graditev.</i>			
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa		•	
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov		•	

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 so določeni in se nanaša na 7. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19)), in se nanašajo na dopustno višino dozidave stavbe, 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 postopku Lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, K.O. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor (ID: 7473)

Pripravljen je bil Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), ki ga je pripravila družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanjo POOBlašČeni PROSTORSKI NAČRTOVALKA: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), številka naloge: 2026-LP-020, maj 2026. Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 7473.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV v enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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 (Zakon 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), za doseganje gradbenega namena, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Skladno z veljavnim Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu - OPPN za poslovno cono Pobrežje (Medobčinski uradni vestnik, MUV št. 9/19), je na obravnavanem območju predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Individualno odstopanje od PIP se nanaša na dopustno višino novih stavb iz tretjega odstavka 7. člena OPPN (urbanistično in arhitekturno oblikovanje).

Na zemljišču s parcelnima števkama 176/89 in 176/123, obe k.o. 681 Pobrežje, je predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Izdano je gradbeno dovoljenje za dozidavo, vendar do višine 9,0 m, kar ne zadošča za umestitev etaž s pisarnami nad skladiščem v pritličju. Zaradi tega je potrebna sprememba gradbenega dovoljenja.

V drugem odstavku OPPN je v peti alineji zapisana dopustna višina predvidene dozidave in sicer:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo;

V tretjem odstavku pa so v drugi alineji zapisane dopustne etažnosti in višine novih stavb in sicer:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer tako, da se dovoli na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje etažnost stavbe P+2, kot sledi:

V drugem odstavku se v peti alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo, razen za stavbo na zemljišču s parcelami št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje.

V tretjem odstavku se v drugi alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m, stavba na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje (681), je etažnosti P+2. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

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-122. 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 18. avgusta do 1. septembra 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. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 37. redni seji dne, 24.09.2026 sprejel

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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 enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, k.o. 681 Pobrežje 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-020, iz maja 2026, zanje Alenka Hlupič, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PA PPN ZAPS 0763.

2. člen

Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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: 3503-11/2026

Datum:

Aleksander Saša Arsenovič
Župan

NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA
INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
V EUP PO-122, NA PARCELAH ŠT. 176/89,
176/123, 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:

maj 2026

ŠTEVILKA. NALOGE:

2026-LP-020

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
IG -	gospodarske cone
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 na obravnavanem območju predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Individualno odstopanje od PIP se nanaša na dopustno višino novih stavb v 7. členu OPPN.

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 poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19);
- 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 poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19).

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:

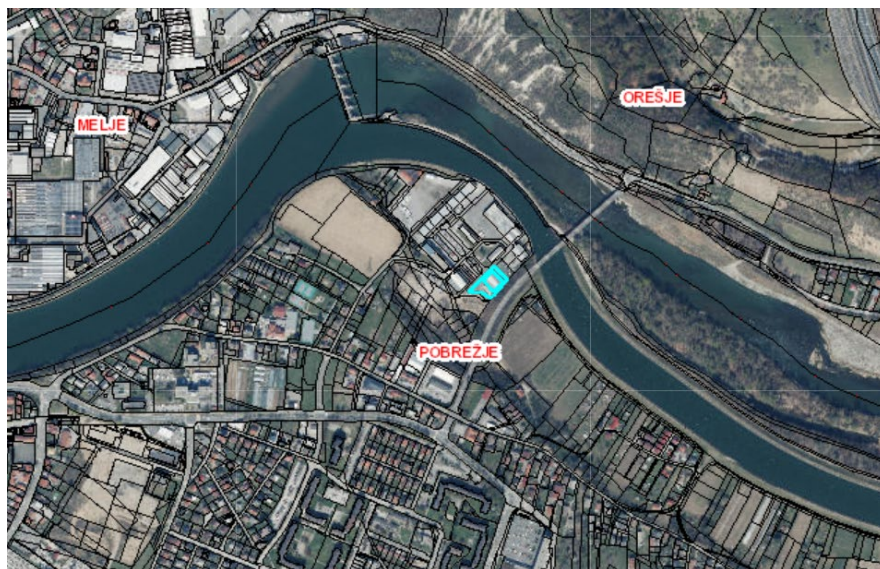
- odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora;
- individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z individualnim odstopanjem lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, 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 sta parceli št. 176/89 in 176/123 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. 176/89 k.o. 681 Pobrežje
vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>



Slika 2: Prikaz ožjega območja LP, z modro je označena parcela št. 176/89 k.o. 681 Pobrežje
vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

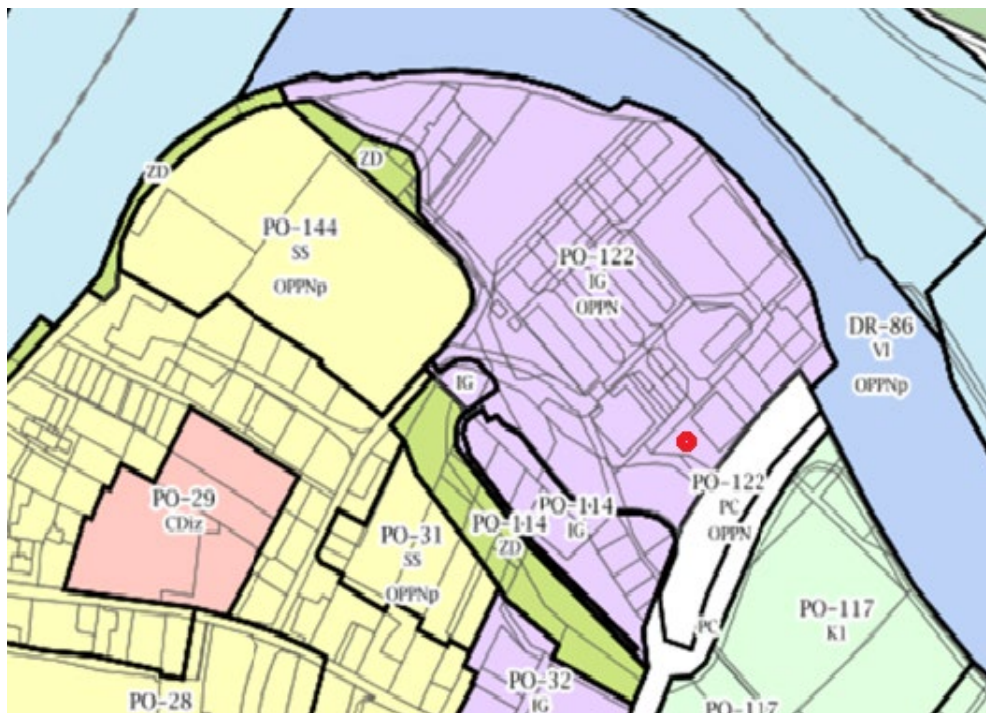
3.2 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

- 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 poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19), v nadaljevanju OPPN.

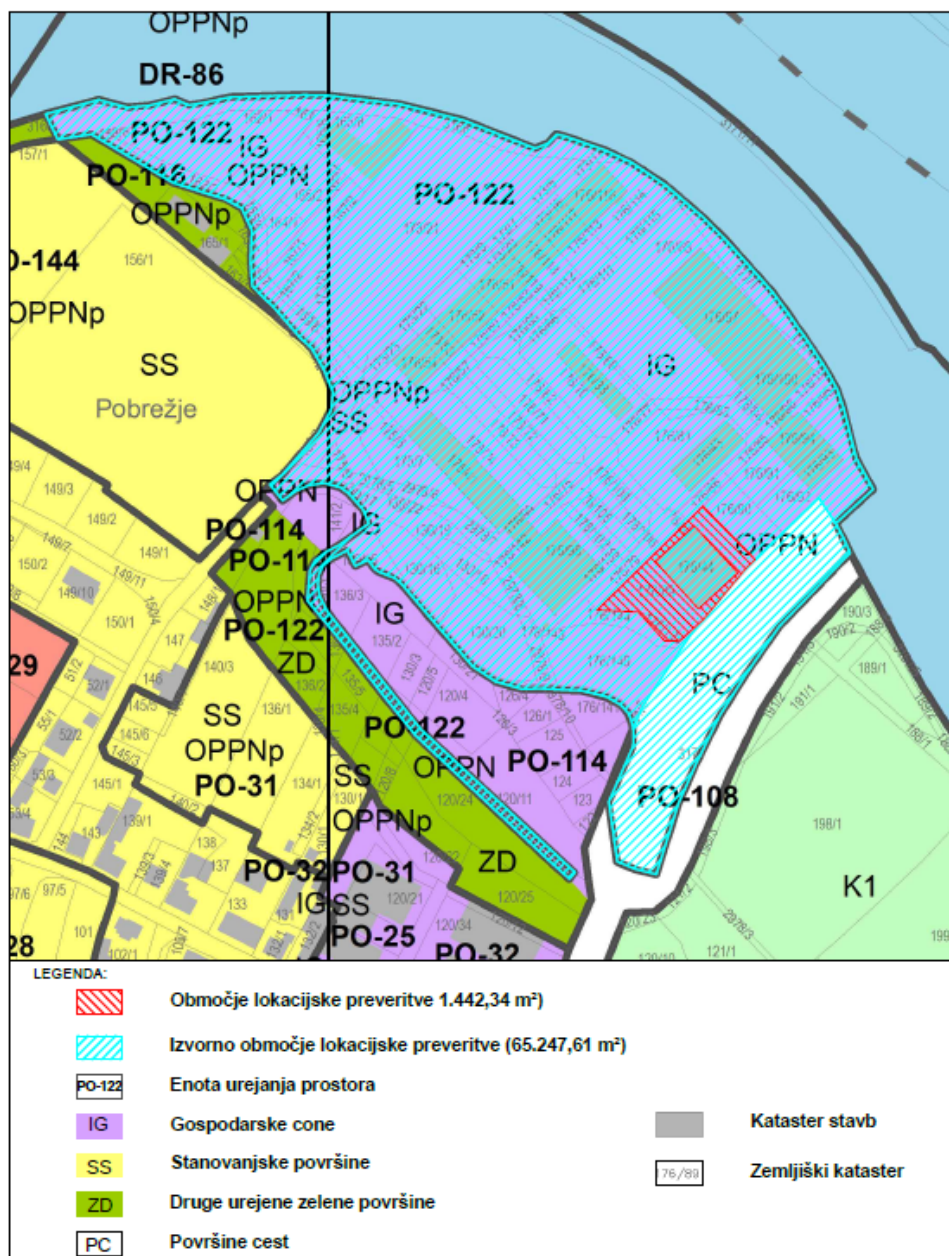
Na območju, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

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-122 s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone. Ureja se na osnovi OPPN.



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



Slika 4: Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN (EUP PO-22)

Izsek iz OPPN, ki se nanaša na obravnavano območje

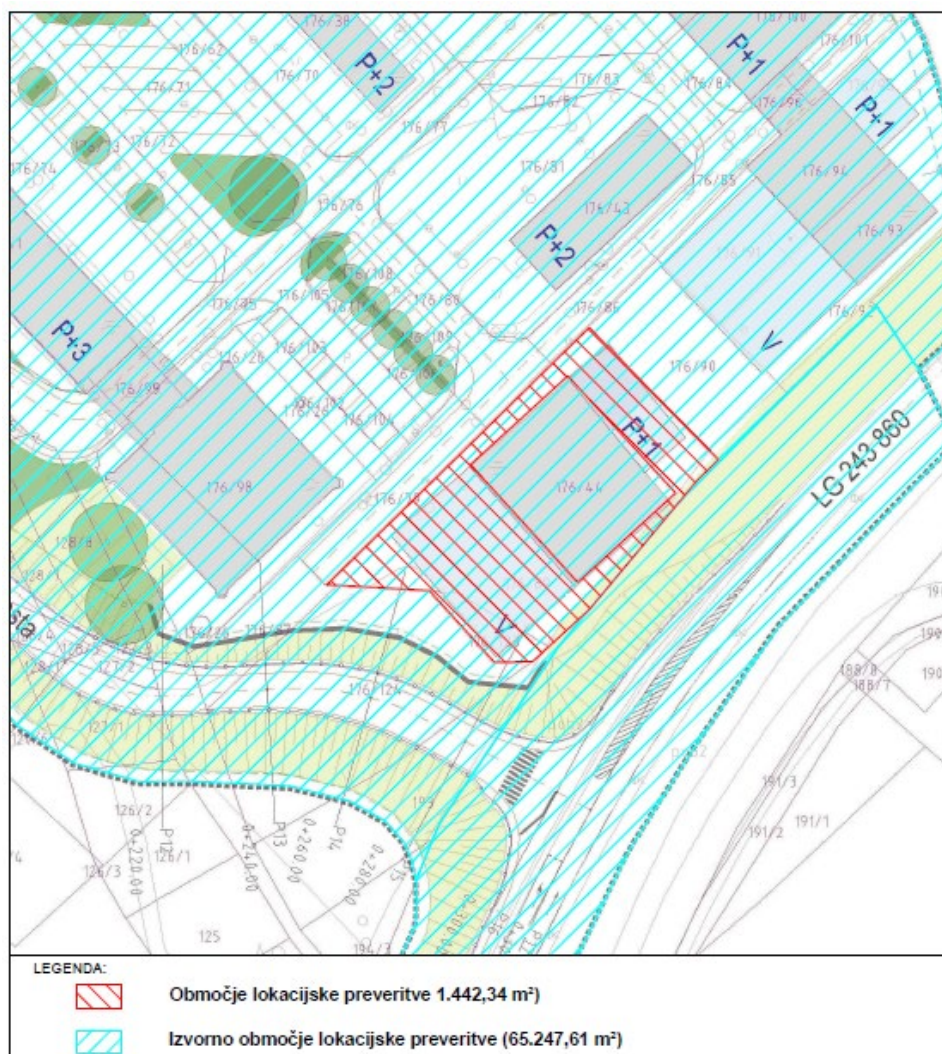
Skladno z OPN se območje ureja na osnovi prostorskega izvedbenega akta:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19).

Predmet lokacijske preveritve je dozidava industrijske stavbe na parcelah št. 176/89 in 176/123 k.o. 681 Pobrežje.

Na spodnji sliki je na zazidalni situaciji iz OPPN, z rdečo šrafuro je prikazano območje LP – parceli št. 176/89 in 176/123 k.o. 681 Pobrežje.

Predvidena je dozidava na jugozahodni strani obstoječe stavbe. Iz situacije je razvidno, da so sosednje stavbe vse višje – od P+1 do P+3.



Slika 5: Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz OPPN

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 se nanašajo na dopustno višino novih stavb v 7. členu OPPN.

4.2 Načrtovane ureditve

Na zemljišču s parcelnima številcama 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje je predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Izdano je gradbeno dovoljenje za dozidavo, vendar do višine 9,0 m, kar ne zadošča za umestitev etaž s pisarnami nad skladišče v pritličju. Zaradi tega je potrebna sprememba gradbenega dovoljenja. Lastnik daje svoje nepremičnine v najem.

Podjetje SSI Schaefer d.o.o., ki je že najemnik njihovih prostorov na območju Industrijske cone Pobrežje in ki ima resen namen v naslednjih 2 letih povečati obseg in število svojih zaposlenih v MB za okvirno 50%, kar pomeni dodatnih 50 - 55 zaposlenih v MB. Podjetje je izrazilo interes za širitev na območju Industrijske cone Pobrežje, kjer trenutno poslujejo in kjer njihovo podjetje že zaposluje okvirno 100 zaposlenih. Trenutno so druge kapacitete poslovnih prostorov v Industrijski coni Pobrežje v celoti izkoriščene in posledično je edina rešitev, v kolikor želijo obdržati najemnika, da jim zagotovijo nove poslovne prostore v dozidavi etažnosti P+2, saj bi na ta način lahko poslovali na eni lokaciji.

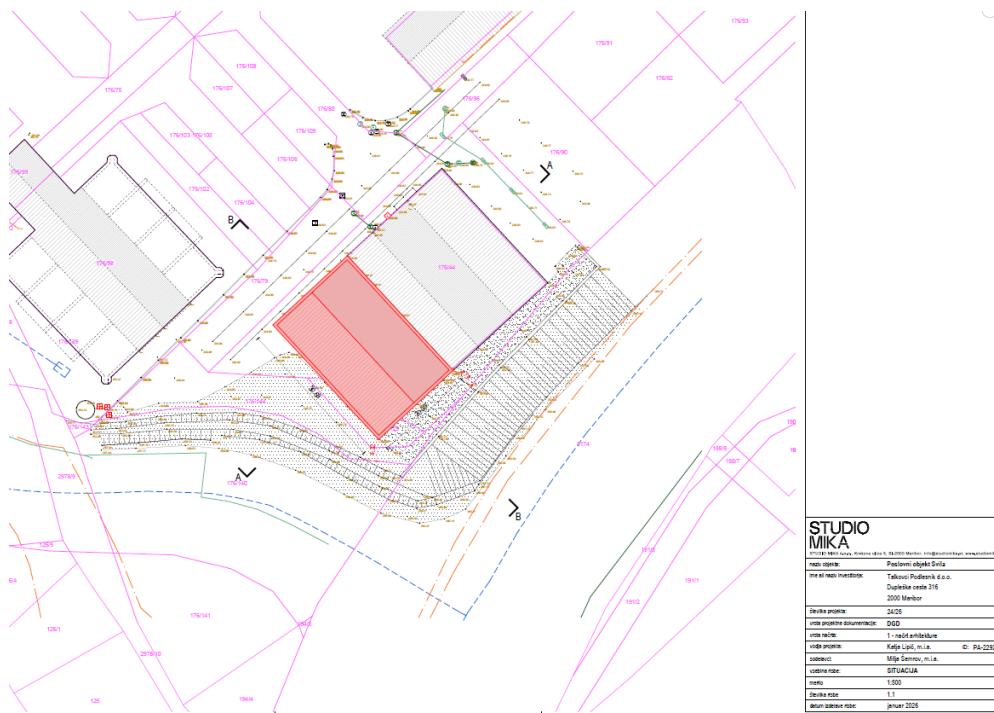
Predstavitev korporacije SSI Schaefer: gre za nemško družinsko podjetje, ki je bilo ustanovljeno leta 1937 in ki je eden vodilnih globalnih ponudnikov rešitev na področju intralogistike (notranja logistika skladišč in proizvodnje). Podjetje razvija in implementira:

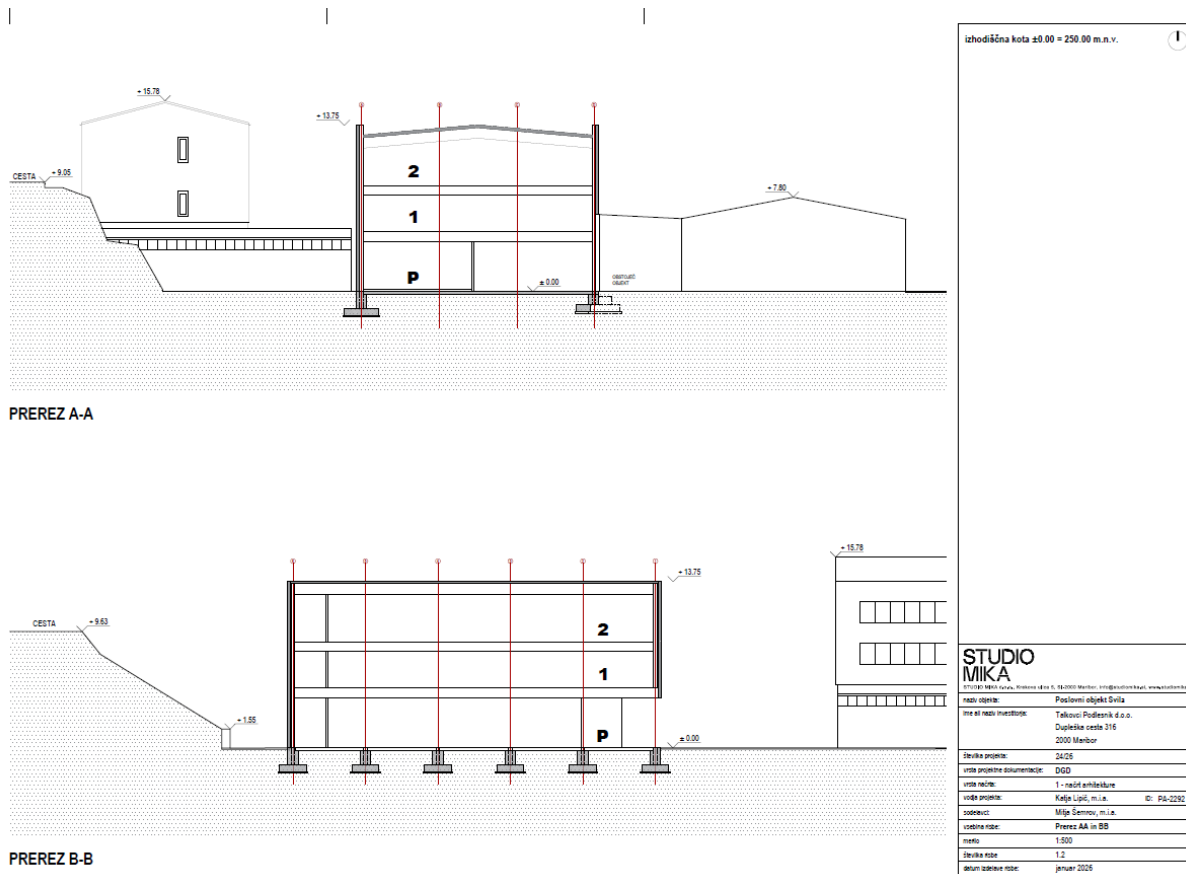
- avtomatizirane skladiščne sisteme
- transportne in sortirne sisteme
- robotske rešitve
- logistično programsko opremo (WMS)
- celovite "turn-key" logistične projekte

s čemer optimizirajo skladiščenje, komisioniranje in transport blaga znotraj podjetij. Njihove rešitve uporabljajo predvsem panoge kot so trgovina (retail), industrija, farmacija itd.

Podjetje ima 80 podružnic po svetu (Evropa, Amerika, Azija) in več kot 8.800 zaposlenih ter generira okvirno 2 milijardi EUR letnega prometa (podatek za leto 2024).

Njihova glavna konkurenčna prednost je kombinacija hardware + software + servis v eni rešitvi, kar generira tudi potrebo po poslovnih prostorih kot izhaja iz predloga za spremembo gradbenega dovoljenja (skladiščni prostori spodaj, zgoraj pisarne).





Slika 7: Prerezi predvidene stavbe in primerjava z višinami okoliških stavb, vir: STUDIO MIKA

5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

Veljavni prostorski izvedbeni akt na obravnavanem območju:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19).

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

5. člen (funkcija območja)

(1) Območje OPPN je namenjeno proizvodnim dejavnostim. Dopustno je umeščati tudi storitvene, poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti ter logistične, transportne in skladiščne dejavnosti.

(2) Dopustno je umeščati le tiste dejavnosti navedene v prvem odstavku tega člena, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja v skladu z veljavno uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, in v skladu z veljavno uredbo o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic.

7. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

(1) Gabariti stavb in ureditev so razvidni iz kartografskega dela (karta št. 3 »Ureditvena situacija«, karta št. 4 »Urbanistični pogoji« in karta št. 5 »Karakteristični prerezi«).

(2) Pomen regulacijskih elementov iz kartografskega dela (karta št. 3 »Ureditvena situacija« in karta št. 4 »Urbanistični pogoji«):

- gradbena meja je linija, ki jo predvidene stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost; v primeru, ko je gradbena meja določena med obstoječimi stavbami, določa spremembo etažnosti stavb,
- območje za gradnjo stavb je območje, kjer je dovoljena gradnja stavb,
- načrtovana parcelna meja je linija, ki prikazuje razdelitev zemljišča na več gradbenih parcel,
- etažnost je največje število etaž nad nivojem terena,
- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo.

(3) Oblikovanje stavb:

- pozidanost parcele: največ 80% gradbene parcele, v odstotek pozidanosti se štejejo tudi pomožni objekti, ki so stavbe;
- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;
- oblikovanje volumna stavbe: volumen je lahko razgiban, sestavljen iz več delov;
- streha: streha je dvokapna ali ravna, piramidaste ali stožčaste strehe niso dovoljene.

Elaborat LP obravnava dozidavo obstoječe industrijske stavbe. V prizidku je predvideno skladišče in poslovni prostori podjetja – pisarne.

6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Individualno odstopanje se nanaša na 7. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19) in sicer na dopustno višino dozidave severno ležeče stavbe.

V drugem odstavku je v peti alineji zapisana dopustna višina predvidene dozidave in sicer:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo.

V tretjem odstavku so v drugi alineji zapisane dopustne etažnosti in višine novih stavb in sicer:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer tako, da se dovoli na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje etažnost stavbe P+2.

V drugem odstavku se v peti alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- **višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo, razen za stavbo na zemljišču s parcelami št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje.**

V tretjem odstavku se v drugi alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- **višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m, stavba na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in**

176/123 obe k.o. 681 Pobrežje (681), je etažnosti P+2. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

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.	√		
Skladno z OPN, se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako PO-122 s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone. Ureja se na osnovi OPPN, ki je namenjeno proizvodnim dejavnostim. Dopustno je umeščati tudi storitvene, poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti ter logistične, transportne in skladiščne dejavnosti. Odstopanje od PIP je samo v dopustni višini nove stavbe, raba prostora se ne spreminja. 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.	√		
Skladno z 11. členom OPN, se prednostna območja za razvoj dejavnosti načrtujejo ob upoštevanju obstoječe razporeditve dejavnosti v prostoru, glede na potrebe posameznih dejavnosti, lastnosti prostora in koncepta razvoja poselitve. Proizvodne dejavnosti, razen kmetijske proizvodnje, se prioriteto dopuščata in razvijata v mestu Maribor. Predviden poseg upošteva obstoječo razporeditev dejavnosti v prostoru. 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 višino nove stavbe. Ne spreminja se tlorisni gabarit stavbe, dostopi in druga JGI. Sosednja zemljišča so v glavnem že pozidana, še nepozidana pa 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.	√		
Gradbeni namen iz OPPN je v tem primeru dozidava obstoječe industrijske stavbe, ki se z dopolnitvijo PIP ne spreminja. Dopolnitev PIP se nanaša na višino dozidave, ki se bo gradila na osnovi veljavnega OPPN. Dozidava obstoječe industrijske stavbe je skladna z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	√		
Dopolnjuje se etažnost predvidene dozidave, vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji se ne spreminjajo. Pri načrtovanju so in pri izgradnji bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPPN.			

Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	√		
Dopolnitev PIP se nanaša na višino predvidene dozidave. Predvidena stavba se iz 9,0 m (gradbeno dovoljenje) zviša na 13,75 m. Teren, kjer je predvidena stavba, je 9,63 m nižji od nivoja ceste na južni in vzhodni strani. Okoliške stavbe so višje, kar je razvidno iz spodnje slike, na izseku iz OPPN (slika 5) in prerezov predvidenega objekta (slika 7). Višja stavba ne spremeni načrtovanega videza območja, ampak vzpostavi s sosednjimi objekti ravnotežje v prostoru.			



Slika 8: Posnetek višin sosednjih stavb, vir: STUDIO MIKA

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. V območju ni stanovanjskih stavb. Predvidena stavba je načrtovana na skrajnem jugu območja in je dovolj oddaljena od sosednjih višjih stavb, tako, da ne bo poslabšala delovnih razmer v območju.			
Individualno odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v območju.			

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	√		
Teren, kjer je predvidena stavba, je 9,63 m nižji od nivoja ceste na južni in vzhodni strani. Kljub povišanju stavbe iz 9,0 m (gradbeno dovoljenje) na 13,75 m stavba zaradi nižjega terena ne bo izstopala v gospodarski coni. Gospodarska cona je iz treh strani omejena z reko Dravo, naselje pa je precej oddaljeno proti jugu. Podoba naselja se s tem ne spreminja.			
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 plazljivega 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 zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	√		
V danem primeru gre za dozidavo na stavbnem zemljišču, ki pomeni spremembo višinskega gabarita. Višinski gabarit se zviša zaradi specifičnega delovnega procesa. Glavna konkurenčna prednost podjetja je kombinacija hardware + software + servis v eni rešitvi, kar generira tudi potrebo po poslovnih prostorih tako, da so skladiščni prostori spodaj, zgoraj pisarne. S povišanjem stavbe iz 9,0 m na 13,75m, se pisarniški prostori nad skladiščem lahko izvedejo skladno s predpisi, ki urejajo graditev.			

	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	1.442,34	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.eпростor.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	1032	PO-122		59.344,45
2	1061	PO-122		5.903,16

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 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



Enota urejanja prostora

Gospodarske cone

Stanovanjske površine

Druge urejene zelene površine

Površine cest



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



Enota urejanja prostora

Gospodarske cone

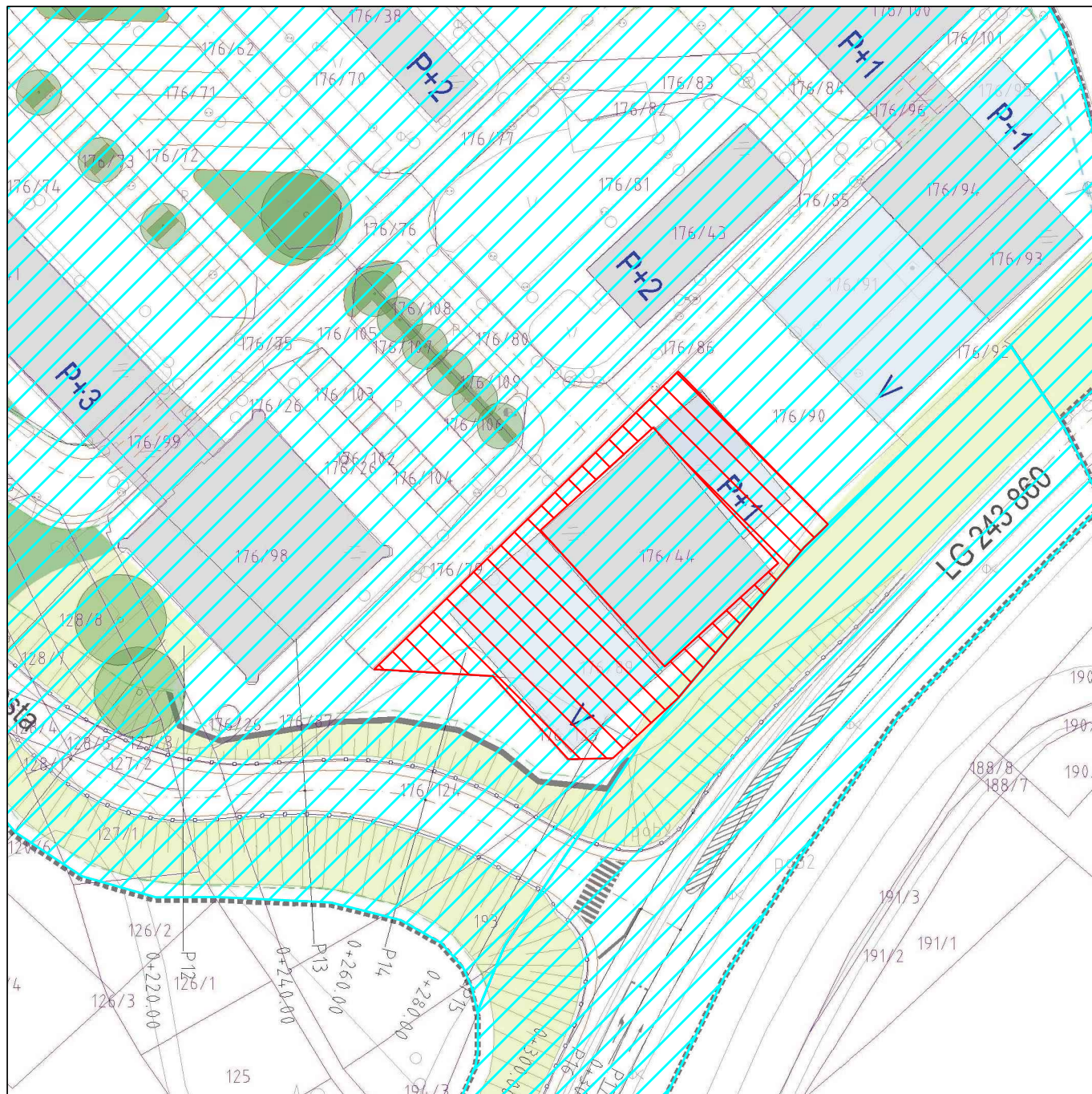
Stanovanjske površine

Druge urejene zelene površine

Površine cest



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



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve 1.442,34 m²)



Izvirno območje lokacijske preveritve (65.247,61 m²)

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-020

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:
1:1000

številka lista:
4

vsebina/naslov risbe:
LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP PO-122, NA PARCELAH ŠT. 176/89, 176/123, 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-122, NA PARCELAH ŠT. 176/89, 176/123, 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-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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 poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19)). Skladno z izvedbenim delom OPN - 63. člen in grafičnimi prilogami, se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako PO-122 s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone in se ureja na osnovi OPPN.

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-020, maj 2026).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV EUP PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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. Skladno z veljavnim OPPN je na obravnavanem območju predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Individualno odstopanje od PIP se nanaša na dopustno višino novih stavb 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 poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19).

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

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/25);
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV št. 24/25);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19);
- 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 v EUP PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, K.O. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor;

Individualno odstopanje se nanaša na določilo (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 se nanašajo na dopustno višino novih stavb v 7. členu OPPN.

UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

Na zemljišču s parcelnima števkama 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje je predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Izdano je gradbeno dovoljenje za dozidavo, vendar do višine 9,0 m, kar ne zadošča za umestitev etaž s pisarnami nad skladišče v pritličju. Zaradi tega je potrebna sprememba gradbenega dovoljenja. Lastnik daje svoje nepremičnine v najem.

Podjetje SSI Schaefer d.o.o., ki je že najemnik njihovih prostorov na območju Industrijske cone Pobrežje in ki ima resen namen v naslednjih 2 letih povečati obseg in število svojih zaposlenih v MB za okvirno 50 %, kar pomeni dodatnih 50 - 55 zaposlenih (delovnih mest) v MB. Podjetje je izrazilo interes za širitev na območju Industrijske (poslovne) cone Pobrežje, kjer trenutno poslujejo in kjer njihovo podjetje že zaposluje okvirno 100 zaposlenih. Trenutno so druge kapacitete poslovnih prostorov v Industrijski coni Pobrežje v celoti izkoriščene in posledično je to edina rešitev, v kolikor želijo obdržati najemnika, da jim zagotovijo nove poslovne prostore v dozidavi etažnosti P+2, saj bi na ta način lahko poslovali na eni lokaciji.

Elaborat LP obravnava dozidavo obstoječe industrijske stavbe. V prizidku je predvideno skladišče in poslovni prostori podjetja - pisarne. Individualno odstopanje se nanaša na 7. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje) Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19) in sicer na dopustno višino dozidave severno ležeče stavbe.

V drugem odstavku je v peti alineji zapisana dopustna višina predvidene dozidave in sicer:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo;

V tretjem odstavku so v drugi alineji zapisane dopustne etažnosti in višine novih stavb in sicer:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer tako, da se dovoli na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje etažnost stavbe P+2.

V drugem odstavku se v peti alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo, razen za stavbo na zemljišču s parcelami št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje.

V tretjem odstavku se v drugi alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m, stavba na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje (681), je etažnosti P+2. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

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

Skladno z OPN, se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako PO-122 s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone. Ureja se na osnovi OPPN, ki je namenjeno proizvodnim dejavnostim. Dopustno je umeščati tudi storitvene, poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti ter logistične, transportne in skladiščne dejavnosti.

Odstopanje od PIP je samo v dopustni višini nove stavbe, raba prostora se ne spreminja.

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

Skladno z 11. členom OPN, se prednostna območja za razvoj dejavnosti načrtujejo ob upoštevanju obstoječe razporeditve dejavnosti v prostoru, glede na potrebe posameznih dejavnosti, lastnosti prostora in koncepta razvoja poselitve. Proizvodne dejavnosti, razen kmetijske proizvodnje, se prioriteto dopušča in razvija v mestu Maribor. Predviden poseg upošteva obstoječo razporeditev dejavnosti v prostoru.

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

Gradbeni namen iz OPPN je v tem primeru dozidava obstoječe industrijske stavbe, ki se z dopolnitvijo PIP ne spreminja. Dopolnitev PIP se nanaša na višino dozidave, ki se bo gradila na osnovi veljavnega OPPN.

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 višino nove stavbe. Ne spreminja se tlorisni gabarit stavbe, dostopi in druga JGI. Sosednja zemljišča so v glavnem že pozidana, še nepozidana pa 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 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 plazljivega območja.

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri gradnji stavb.

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

Dopolnjuje se etažnost predvidene dozidave, vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji se ne spreminjajo.

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 višino predvidene dozidave. Predvidena stavba se iz 9,0 m (gradbeno dovoljenje) zviša na 13,75 m. Teren, kjer je predvidena stavba, je 9,63 m nižji od nivoja ceste na južni in vzhodni strani. Okoliške stavbe so višje, kar je razvidno iz priložene slike, na izseku iz OPPN (slika 5) in prerezov predvidenega objekta (slika 7) – v gradivu Elaborata lokacijske preveritve. Višja stavba ne spremeni načrtovanega videza območja, ampak vzpostavi s sosednjimi objekti ravnotežje v prostoru.

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. V območju ni stanovanjskih stavb. Predvidena stavba je načrtovana na skrajnem jugu območja in je dovolj oddaljena od sosednjih višjih stavb, tako, da ne bo poslabšala delovnih razmer v območju.

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

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Teren, kjer je predvidena stavba, je 9,63 m nižji od nivoja ceste na južni in vzhodni strani. Kljub povišanju stavbe iz 9,0 m (gradbeno dovoljenje) na 13,75 m stavba zaradi nižjega terena ne bo izstopala v gospodarski coni. Gospodarska cona je iz treh strani omejena z reko Dravo, naselje pa je precej oddaljeno proti jugu. Podoba naselja se s tem ne spreminja.

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	☒	☐	☐	☐	☐	☐
KRITERIJI OMOGOČANJA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ						
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	☒	☐	☐	☐	☐	☐

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

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (3. odstavek, ZUreP-3)			
Kriterij	DA	NE	NIMA VPLIVA
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	•		
<i>V danem primeru gre za dozidavo na stavbnem zemljišču, ki pomeni spremembo višinskega gabarita. Višinski gabarit se zviša zaradi specifičnega delovnega procesa. Glavna konkurenčna prednost podjetja je kombinacija hardware + software + servis v eni rešitvi, kar generira tudi potrebo po poslovnih prostorih tako, da so skladiščni prostori spodaj, zgoraj pisarne. S povišanjem stavbe iz 9,0 m na 13,75m, se pisarniški prostori nad skladiščem lahko izvedejo skladno s predpisi, ki urejajo graditev.</i>			
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		•	
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov		•	

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 so določeni in se nanaša na 7. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (MUV št. 9/19)), in se nanašajo na dopustno višino dozidave stavbe, 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 postopku Lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, K.O. 681 Pobrežje v Mestni občini Maribor (ID: 7473)

Pripravljen je bil Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), ki ga je pripravila družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanj POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALKA: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), številka naloge: 2026-LP-020, maj 2026. Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 7473.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV v enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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 (Zakon 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), za doseganje gradbenega namena, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Skladno z veljavnim Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu - OPPN za poslovno cono Pobrežje (Medobčinski uradni vestnik, MUV št. 9/19), je na obravnavanem območju predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Individualno odstopanje od PIP se nanaša na dopustno višino novih stavb iz tretjega odstavka 7. člena OPPN (urbanistično in arhitekturno oblikovanje).

Na zemljišču s parcelnima številka 176/89 in 176/123, obe k.o. 681 Pobrežje, je predvidena dozidava obstoječe industrijske stavbe. Izdano je gradbeno dovoljenje za dozidavo, vendar do višine 9,0 m, kar ne zadošča za umestitev etaž s pisarnami nad skladiščem v pritličju. Zaradi tega je potrebna sprememba gradbenega dovoljenja.

V drugem odstavku OPPN je v peti alineji zapisana dopustna višina predvidene dozidave in sicer:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo;

V tretjem odstavku pa so v drugi alineji zapisane dopustne etažnosti in višine novih stavb in sicer:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer tako, da se dovoli na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje etažnost stavbe P+2, kot sledi:

V drugem odstavku se v peti alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo, razen za stavbo na zemljišču s parcelami št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje.

V tretjem odstavku se v drugi alineji dopolni besedilo tako, da se glasi:

- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m, stavba na zemljišču s parcelnimi št. 176/89 in 176/123 obe k.o. 681 Pobrežje (681), je etažnosti P+2. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

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-122. 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 18. avgusta do 1. septembra 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. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 37. redni seji dne, 24.09.2026 sprejel

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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 enoti urejanja prostora (EUP) PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, k.o. 681 Pobrežje 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-020, iz maja 2026, zanje Alenka Hlupič, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PA PPN ZAPS 0763.

2. člen

Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v EUP PO-122, na parcelah št. 176/89, 176/123, 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: 3503-11/2026

Datum:

Aleksander Saša Arsenovič
Župan