



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: 3503-24/2026
Datum: 28.09.2026

GMS - 1024

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 38. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi Lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora - ureditev parkirišča na parcelah s št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR 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 HERIČKO, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Sklep o potrditvi Lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora - ureditev parkirišča na parcelah s št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR 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

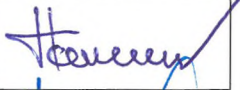
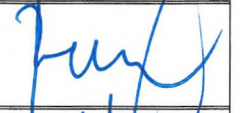
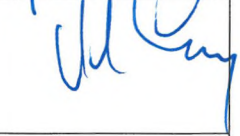
Številka: 3503-24/2026

Datum: 28.09.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 38. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OMOGOČANJE ZAČASNE RABE PROSTORA - ureditev parkirišča na parcelah s št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor;
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Elaborat lokacijske preveritve (v e-obliki) 2. Mnenje Občinskega urbanista 3. Obrazložitev 4. Predlog sklepa

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	mag. Tomaž KANCLER, sekretar - OBČINSKI URBANIST	SSUP	28.09.2026	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	28.9.2026	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	29.9.2026	
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 Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	29.9.2026	

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

1. UVODNE UGOTOVITVE

Vlagatelj pobude: MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, SI - 2000 Maribor, je 06.08.2026 vložilo pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora, skladno s 137. členom ZUreP-3.

Lokacijska preveritev se izvaja oz. nanaša na tretjo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, da se za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora. V ta namen je bil pripravljen ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OMOGOČANJE ZAČASNE RABE PROSTORA - ureditev parkirišča na parcelah s št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor, št. naloge 26007, iz aprila 2026, ki ga je pripravil ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, SI - 2000 Maribor, zanje Aleš KOPRIVŠEK, univ.dipl.inž.kraj.arh. - PKA PPN ZAPS 1206.

2. STROKOVNO MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

UVOD

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

Predmetna **lokacijska preveritev** je vezana na **omogočanje začasne rabe prostora** v skladu s 137. členom ZUreP-3.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi izkazanega namena investitorja in pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23.11.2018) ter Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 19.09.2024).

Lokacijska preveritev za omogočanje začasne rabi prostora se nanaša na del območja EUP TA-56, na parceli št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor. Namen lokacijske preveritve je, skladno s tretjo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, omogočiti začasno rabo prostora zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki trenutno niso v uporabi.

NAMEN LP

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga začasna ureditev parkirišča. Namen LP je torej omogočiti začasno rabo prostora – ureditev parkirišča na območju, kjer je z OPPN načrtovana izgradnja cestne povezave med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico.

Predlagana ureditev je zasnovana kot časovno omejena in reverzibilna, kar pomeni, da ne zahteva trajnih posegov v prostor in da se po prenehanju začasne rabe območje vrne v prvotno stanje.

Omogočanje začasne rabe prostora

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

Z lokacijsko preveritvijo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja. Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov.

PROSTORSKI AKT IN OBMOČJE LP

Veljavni prostorski akti na območju:

Območje se ureja z OPPN - Občinski podrobni prostorski načrt za cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ul. Pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico, izdelal Urbis d.o.o., št. 2011/OPPN-063 (Medobčinski uradni vestnik Mestne občine Maribor, št. 7/14 in 14/14 (popravek)).

OPREDELITEV ZAČASNE RABE

PIP ZA ZAČASNO RABO V VELJAVNEM AKTU

V Odloku o OPPN za cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico v Mestni občini Maribor niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev.

OPIS NAČRTOVANEGA POSEGA

Izdelana je bila idejna rešitev (kot preveritev načrtovanega posega, za katerega se bo po sprejemu lokacijske preveritve izdelovala projektna dokumentacija in pridobivalo gradbeno dovoljenje).

Parkirišče bo dostopno preko obstoječega, prometno podrejeno navezanega, priključka na mestno cesto LK 246700 Linhartova ulica, na odseku 246701.

Na parkirišču se uredi približno 28 parkirnih mest za osebna vozila ter vozne in manipulativne površine. Za vozila oseb z invalidskimi vozički se rezervira najmanj 5 % parkirnih mest. Natančno število potrebnih parkirnih mest in njihovo umestitev se določi v projektni dokumentaciji.

Na območju MOM se v prostorskih aktih zahteva zasaditev dreves na parkiriščih z namenom izboljšave mikro klimatskih in ambientalnih razmer. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) v 3. odstavku 100. člena terja zasaditev 1 drevesa/ 4 PM. Zasaditev dreves v konkretnem primeru - za začasno obdobje - z ekonomskega in ekološkega vidika ni smiselna, saj gre pri zasaditvi dreves za relativno trajen poseg v prostor. V primeru zasaditve bi po poteku začasne rabe bil potreben posek dreves.

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

3. OPREDELITEV ZAČASNE RABE - PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

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

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

V OPN MO Maribor je pojem začasne rabe prostora opredeljen v 114. točki prvega odstavka 5. člena, kjer je določeno, da je začasna raba prostora takšna raba prostora na stavbnih zemljiščih v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni načrtovana v prostorskih izvedbenih aktih, vendar do izvedbe načrtovanih posegov omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor ter začasno izvajanje dejavnosti, s čimer se omogoča smotrna raba in aktivacija zemljišč ter objektov, ki niso v uporabi.

Za obravnavano območje je v OPN določeno, da se nahaja v enoti urejanja prostora TA-56, za katero je bil izdelan Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN). Na takšnih območjih je dopustna tudi začasna raba prostora, pod pogojem, da ta ne spremeni lastnosti prostora na način, ki bi v prihodnje onemogočal ali bistveno oteževal načrtovanje in izvedbo z OPPN predvidenimi posegi.

Predlagana začasna ureditev parkirišča je po svoji naravi prostorsko nezahtevna, časovno omejena ter ne vključuje trajnih posegov v prostor, zato ne spreminja lastnosti prostora na način, ki bi onemogočal prihodnjo celovito ureditev območja v okviru OPPN.

Za EUP TA-56 v OPN MO Maribor posebni prostorski izvedbeni pogoji za začasno rabo prostora niso posebej določeni. Ker OPN za to enoto urejanja prostora ne opredeljuje konkretnih pogojev za izvajanje začasne rabe, je skladno z navedenim določilom ZUreP-3 dopustno, da se takšna raba omogoči s postopkom lokacijske preveritve.

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

Predlagana začasna ureditev parkirišča ne predstavlja posega, ki bi bil v nasprotju z javnim interesom, saj gre za časovno omejeno ureditev, ki ne povzroča trajnih sprememb v prostoru ter ne omejuje prihodnjega prostorskega razvoja območja. Ureditev omogoča smotrno uporabo zemljišča do sprejema podrobnejših prostorskih rešitev ter prispeva k aktivaciji prostora, ki trenutno ni v polni funkcionalni rabi.

Veljavni OPPN na obravnavanem območju predvideva ureditev krožnega križišča z veliko prometno pretočnostjo. Zagotavljanje PM v manjšem obsegu (približno 28 PM) tako ni v nasprotju z veljavnim aktom, v pripravo katerega je bila vključena tudi javnost.

V OPN je med cilji prostorskega razvoja občine opredeljena tudi sanacija različno degradiranih območij. Ureditev parkirišča do izvedbe ureditev, načrtovanih v OPPN območju daje namen in je urejeno, kar dosega cilj sanacije degradiranih območij.

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

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

Načrtovana ureditev bo namenjena parkiranju osebnih vozil. Na območju se s tem ne dopuščajo dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče.

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

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

Predlagana začasna ureditev parkirišča predstavlja prostorsko nezahtevno ureditev, ki vključuje predvsem ureditev manipulativnih in parkirnih površin. Predvidene ureditve bodo zasnovane v obsegu, ki je prilagojen značilnostim prostora in ne vključujejo posegov, ki bi bistveno spreminjali podobo območja. Ureditev ne vpliva negativno na okolje ali bivalne razmere v širšem prostoru.

V okolici predvidene ureditve je več obstoječih površin, ki so že namenjene parkiranju vozil, zato predvidena ureditev ne bo predstavljala motečega vpliva na podobo naselja ali krajine in ne bo poslabšala delovnih in bivalnih razmer.

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

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

Z LP so opredeljeni PIP, ki določajo izvedbo s čim manj trajnimi fizičnimi posledicami na lokaciji. Izvedba s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor ne bo terjala zahtevnejših dodatnih del in posegov zaradi predhodne izvedbe začasne rabe.

Predlagana začasna ureditev parkirišča je zasnovana kot začasna (časovno omejena) ureditev brez trajnih posegov v prostor. Zaradi takšne zasnove ureditev ne spreminja bistvenih lastnosti prostora in ne posega v prostor na način, ki bi omejeval ali onemogočal prihodnje izvedbe.

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

- 3.5. Začasna raba ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč:

Predlagana začasna ureditev parkirišča ne posega v sosednja zemljišča in ne spreminja prostorskih razmer na način, ki bi omejeval ali zmanjševal možnosti njihove bodoče pozidave. Dostop je urejen iz javne ceste.

Začasna raba ne zmanjšuje možnosti pozidave ali ureditve sosednjih zemljišč.

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

Območje je komunalno opremljeno. Za predlagano začasno ureditev parkirišča je predvidena le izvedba priključkov na obstoječe kanalizacijsko in električno omrežje z minimalnimi obremenitvami.

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

3.7. Čas izvajanja začasne rabe prostora

Predlagana začasna ureditev parkirišča je načrtovana kot časovno omejena ureditev, ki bo trajala največ 7 (sedem) let od začetka izvajanja začasne rabe oz. do morebitne izvedbe ureditev, načrtovanih z OPPN.

Po izteku tega obdobja se bo začasna raba prenehala izvajati, območje pa se bo po potrebi vzpostavilo v prvotno stanje.

Začasna raba ne bo trajala več kot sedem let.

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

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij, ki so varovana s posebnimi varstvenimi režimi s področja kulturne dediščine, varstva narave (ekološko pomembnih območij – EPO, območij Natura 2000, naravnih vrednot, zavarovanih območij), plazljivih območij, varovalnih gozdov in gozdnih rezervatov.

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

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

Glede na Uredbo o VVO je izgradnja parkirišč dovoljena.

Predlagana začasna ureditev parkirišča bo načrtovana in izvedena na način, da bodo upošteevane omejitve in pogoji, ki veljajo za vodovarstveno območje VVO II, pri čemer se bodo pri načrtovanju in izvedbi ureditev upoštevali predpisani varstveni ukrepi za varovanje vodnih virov.

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

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

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

Predlagana začasna ureditev parkirišča predstavlja prostorsko nezahtevno ureditev manjšega obsega, ki vključuje predvsem ureditev parkirnih in manipulativnih površin.

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

Povzetek ugotovitev

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

Z to lokacijsko preveritvijo občina določi:

- zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba;
- čas izvajanja začasne rabe;
- prostorske izvedbene pogoje;
- način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

Zemljišča, na katerih se dopušča začasna raba prostora

Zčasna raba prostora se dopušča na parceli št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor. Natančen obseg območja začasne rabe je prikazan v grafičnem prikazu elaborata lokacijske preveritve.

Čas izvajanja začasne rabe prostora

Zčasna raba prostora se dopušča za časovno omejeno obdobje, in sicer največ sedem let oziroma do izvedbe ureditev načrtovanih z OPPN.

Prostorski izvedbeni pogoji, ki jih občina določi za začasno rabo

Za izvajanje začasne rabe prostora na delu parcel št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor, se določijo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

- na območju je dopustna začasna ureditev parkirišča s pripadajočimi parkirnimi površinami;
- ureditve morajo biti načrtovane in izvedene tako, da ne povzročajo bistvenih sprememb prostorske strukture območja ter ne vplivajo negativno na podobo naselja ali krajine;
- pri načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati veljavne varstvene režime in omejitve v prostoru;
- začasna raba ne sme onemogočati ali oteževati izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) za območje EUP TA-56;
- ureditev mora biti zasnovana tako, da ne zahteva izvedbe nove komunalne infrastrukture oziroma ne povzroča bistvenega povečanja obremenitev obstoječe komunalne opreme;
- po prenehanju izvajanja začasne rabe (najkasneje po preteku 7 let) je treba odstraniti vse intervence in ureditve ter območje vzpostaviti v prvotno stanje.

Način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku izvajanja začasne rabe

Po prenehanju izvajanja začasne rabe prostora se območje vzpostavi v prvotno stanje, ki je bilo pred začetkom izvajanja začasne rabe. V ta namen se odstranijo vse ureditve, ki so bile postavljene za potrebe začasnega parkirišča. Ureditve se odstranijo oziroma sanirajo, zemljišče pa se ustrezno uredi tako, da se ponovno vzpostavi njegova prejšnja raba oziroma stanje prostora pred izvedbo začasne ureditve.

Vzpostavitev prvotnega stanja se izvede na način, ki ne bo povzročal trajnih sprememb v prostoru ter bo omogočal nadaljnje urejanje območja v skladu z veljavnimi prostorskimi akti oziroma z načrtovanimi prostorskimi ureditvami.

ZAKLJUČEK

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

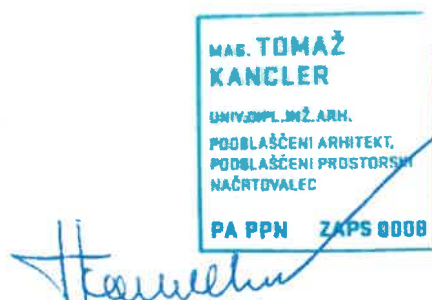
Začasna raba se omogoči za obdobje največ 7-ih let.

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

Pripravil:

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

OBČINSKI URBANIST
MESTNA OBČINA MARIBOR
Sektor za urejanja prostora
Grajska ulica 7
SI - 2000 Maribor



T: 02 220 1 485

E-naslov: tomaz.kancler@maribor.si

OBRAZLOŽITEV SKLEPA

Mestna občina Maribor (občinski urbanist) je prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora za del območja EUP TA-56, na parceli št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor, št. naloge 26007, iz aprila 2026, ki ga je pripravil ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, SI – 2000 Maribor, zanje Aleš KOPRIVŠEK, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PKA PPN ZAPS 1206. Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 7690.

Občinski urbanist je podal pozitivno mnenje k predmetnem elaboratu, prav tako tudi Ministrstvo za naravne vire in prostor (Direkcija Republike Slovenije za vode), v okviru svojih pristojnosti.

Za obravnavano območje, ki se nahaja v enoti urejanja prostora TA-56, je bil izdelan Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN). Na takšnih območjih je dopustna tudi začasna raba prostora, pod pogojem, da ta ne spremeni lastnosti prostora na način, ki bi v prihodnje onemogočal ali bistveno oteževal načrtovanje in izvedbo z OPPN predvidenimi posegi. Predlagana začasna ureditev parkirišča je po svoji naravi prostorsko nezahtevna, časovno omejena ter ne vključuje trajnih posegov v prostor, zato ne spreminja lastnosti prostora na način, ki bi onemogočal prihodnjo celovito ureditev območja v okviru OPPN.

Za EUP TA-56 v OPN MO Maribor posebni prostorski izvedbeni pogoji za začasno rabo prostora niso posebej določeni. Ker OPN za to enoto urejanja prostora ne opredeljuje konkretnih pogojev za izvajanje začasne rabe, je skladno z navedenim določilom ZUreP-3 dopustno, da se takšna raba omogoči s postopkom lokacijske preveritve.

Namen lokacijske preveritve je, skladno s tretjo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, omogočiti začasno rabo prostora zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki trenutno niso v uporabi.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga začasna ureditev parkirišča s potrebnimi spremljajočimi ureditvami, kot so manipulativne površine za uporabo parkirišča.

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

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US 75/25 in 14/26) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 38. redni seji dne, 13.10.2026, sprejel

Sklep o potrditvi LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OMOGOČANJE ZAČASNE RABE PROSTORA - ureditev parkirišča na parcelah s št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor;

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za omogočanje začasne rabe prostora na območju parcel št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor;

2. člen

Začasna raba prostora na območju parcel št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor, se omogoči zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki trenutno niso v uporabi.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga začasna ureditev parkirišča s potrebnimi spremljajočimi ureditvami, kot so manipulativne površine za uporabo parkirišča. Z začasno rabo je predvidena začasna ureditev za obdobje sedem let, od dneva uveljavitve sklepa. Prostorsko izvedbeni pogoji:

- na zemljišču je dopustna začasna ureditev parkirišča;
- dopustna je postavitve manjših spremljajočih objektov za potrebe delovanja parkirišča (blagajna, rampa),
- spremljajoči objekti morajo biti začasne narave, ki ne zahtevajo trajnih posegov v prostor; postavijo se direktno na utrjeno podlago ali na točkovne temelje;
- vse ureditve morajo biti načrtovane in izvedene tako, da ne povzročajo bistvenih sprememb prostorske strukture območja ter ne vplivajo negativno na podobo naselja ali krajine;
- pri načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati veljavne varstvene režime in omejitve v prostoru;
- začasna raba ne sme onemogočati ali oteževati izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN);
- ureditev mora biti zasnovana tako, da ne zahteva izvedbe nove komunalne infrastrukture oziroma ne povzroča bistvenega povečanja obremenitev obstoječe GJI – gospodarske javne infrastrukture;
- po prenehanju izvajanja začasne rabe (najkasneje po preteku 7 let) je treba odstraniti vse začasne objekte in ureditve ter območje vzpostaviti v prvotno stanje;

3. člen

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

Naloga:

**Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe -
ureditev parkirišča na parcelah s št. 2853/2 in 2853/1, obe k. o.
659-Tabor**

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov:

Naročnik:

Mestna občina Maribor
Ul. Heroja Staneta 1
2000 Maribor

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:



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

Izdela:

Anže Veber, mag. inž. arh. urb.

Številka naloge:

26007

Datum izdelave:

April 2026, dop. september 2026

Direktor:

Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.



Vsebina

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

Grafične priloge

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

Seznam kratic

DOF – digitalni ortofoto načrt,
ELP – elaborat lokacijske preveritve,
EUP – enota urejanja prostora,
GD – gradbeno dovoljenje,
GJI – gospodarska javna infrastruktura,
LP – lokacijska preveritev,
MOM – Mestna občina Maribor,
OPN - občinski prostorski načrt,
OPPN - občinski podrobní prostorski načrt,
PD – projektna dokumentacija,
PM – parkirno mesto,
PNRP – podrobnejša namenska raba prostora,
PIP – prostorski izvedbeni pogoji,
PSP – prikaz stanja prostora,
PUP – prostorski ureditveni pogoji,
VVO – vodovarstveno območje,
ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O in 78/23 – ZUNPEOVE).

1 UVODNI PODATKI

1.1 Prostorski akt in območje LP

1.1.1 Veljavni prostorski akti

Veljavni prostorski akt na območju LP je:

Odlok o OPPN za cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico v Mestni občini Maribor (MUV, št. 7/14, 14/14 - popr.).

1.1.2 Izvorno območje

ID	15
ime EUP	TABOR 56
oznaka EUP	TA-56
velikost EUP	6,50 ha
podrobna namenska raba prostora	površine cest (PC)

Znotraj izvirnega območja ni potrjenih lokacijskih preveritev.

1.1.3 Območje LP

ID	1
velikost območja LP	861 m ²

1.2 Zemljišča LP

Območje LP obsega zemljišči s parcelno številko 2853/2 in del 2853/1 (obe k.o. 659 – Tabor).

1.3 Podatkovni viri in dodatna dokumentacija

Pri izdelavi ELP je bila uporabljena naslednja dokumentacija in viri:

- Idejna rešitev parkirišča Linhartova II, ZUM d.o.o., DN 26007, Maribor, april 2026.
- Občinski podrobni prostorski načrt za cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ul. Pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico, Urbis d.o.o., št. 2011/OPPN-063.
- Javni geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>;
- PIS - Prostorski informacijski sistem;
- Prostorski portal Mestne občine Maribor – Prostorski portal Mestne občine Maribor.

1.4 Namen LP

Namen LP je omogočiti začasno rabo prostora – ureditev parkirišča na območju, kjer je z OPPN načrtovana izgradnja cestne povezave med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico.

2 OPREDELITEV ZAČASNE RABE

2.1 PIP za začasno rabo v veljavnem aktu

V Odloku o OPPN za cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico v Mestni občini Maribor niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev.

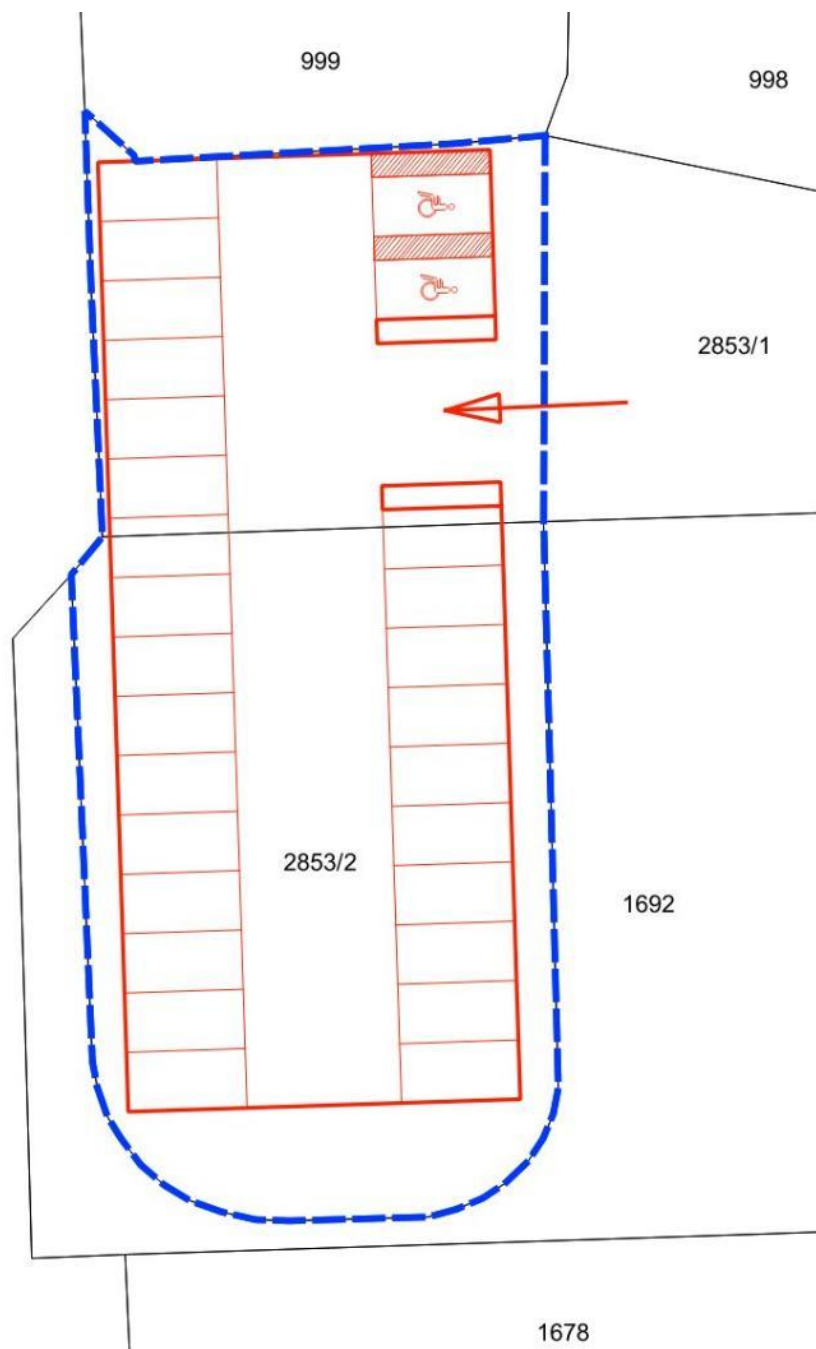
2.2 Opis načrtovanega posega

Izdelana je bila idejna rešitev¹ kot preveritev načrtovanega posega, za katerega se bo po sprejemu lokacijske preveritve izdelovala projektna dokumentacija in pridobivalo gradbeno dovoljenje.

Parkirišče bo dostopno preko obstoječega, prometno podrejeno navezanega, priključka na mestno cesto LK 246700 Linhartova ulica, na odseku 246701.

Na parkirišču se uredi približno 28 parkirnih mest za osebna vozila ter vozne in manipulativne površine. Za vozila oseb z invalidskimi vozički se rezervira najmanj 5 % parkirnih mest. Natančno število potrebnih parkirnih mest in njihovo pozicioniranje se določi v projektni dokumentaciji.

¹ Idejna rešitev parkirišča Linhartova II, ZUM d.o.o., DN 26007, Maribor, april 2026



Slika 1: Idejna rešitev parkirišča

Na območju MOM se v prostorskih aktih praviloma zahteva zasaditev dreves na parkiriščih z namenom izboljšave mikro klimatskih in ambientalnih razmer. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) v 3. odstavku 100. člena terja zasaditev 1 drevesa/ 4 PM. Zasaditev dreves v konkretnem primeru - za začasno obdobje - z ekonomskega in ekološkega vidika ni smiselna, saj gre pri zasaditvi dreves za relativno trajen poseg v prostor. V primeru zasaditve bi po poteku začasne rabe bil potreben posek dreves.

2.3 PIP za izvajanje začasne rabe prostora

- (1) Dopustna je izgradnja parkirišča, ki vključuje izgradnjo nepropustne utrjene talne površine in priključitev na obstoječe električno ter kanalizacijsko omrežje.
- (2) Spodnji ustroji talnih površin naj bodo iz nevezanih materialov. Vsi nadzemni deli ureditve naj bodo enostavno odstranljivi.
- (3) Potrebno je zagotoviti zajetje in čiščenje padavinske odpadne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

2.4 Čas izvajanja začasne rabe prostora

Začasna raba se omogoči za obdobje 7-ih let, oz. do morebitne izvedbe ureditev, načrtovanih z OPPN.

3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI ZAČASNE RABE S PNRP SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Območje lokacijske preveritve je obdano z naslednjimi območji PNRP (Slika 2):

- PC – površine cest

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami.



Slika 2: PNRP območja lokacijske preveritve in sosednjih območij iz OPN

Legenda:

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

4 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE

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

4.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Veljavni OPPN na obravnavanem območju predvideva ureditev krožnega križišča z veliko prometno pretočnostjo. Zagotavljanje PM v manjšem obsegu (približno 28 PM) tako ni v nasprotju z veljavnim aktom, v pripravo katerega je bila vključena tudi javnost.

V OPN je med cilji prostorskega razvoja občine opredeljena tudi sanacija različno degradiranih območij. Ureditev parkirišča do izvedbe ureditev, načrtovanih v OPPN območju daje namen in je urejeno, kar dosega cilj sanacije degradiranih območij.

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

Načrtovana ureditev bo namenjena parkiranju osebnih vozil.

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

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

V okolici predvidene ureditve je več obstoječih površin, ki so že namenjene parkiranju vozil, zato predvidena ureditev ne bo predstavljala motečega vpliva na podobo naselja ali krajine in ne bo poslabšala delovnih in bivalnih razmer.

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

Z LP so opredeljeni PIP, ki določajo izvedbo s čim manj trajnimi fizičnimi posledicami na lokaciji. Izvedba s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor ne bo terjala zahtevnejših dodatnih del in posegov zaradi predhodne izvedbe začasne rabe.

4.5 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Načrtovano parkirišče ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

4.6 Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi

Z začasno ureditvijo je predvidena le izvedba priključkov na obstoječe kanalizacijsko in električno omrežje z minimalnimi obremenitvami.

4.7 Izvajanje začasne rabe do sedem let

Kot je omenjeno v poglavju 2.4, se začasna raba omogoči za obdobje 7-ih let, oz. do morebitne izvedbe ureditev, načrtovanih z OPPN.

4.8 Skladnost s pravnimi režimi

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

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

Glede na Uredbo o VVO je izgradnja parkirišč izjrmoma dovoljena, če so v postopku izdaje vodnega soglasja za gradnjo objektov ter izvajanje gradbenih del preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa ter izdano vodno soglasje. Potrebno je zagotoviti zajetje in čiščenje padavinske odpadne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

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

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

4.10 Povzetek ugotovitev poglavja

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

5 ZAKLJUČNI POVZETEK

Naročnik načrtuje ureditev parkirišča na območju, kjer je z OPPN za cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico v Mestni občini Maribor načrtovano krožno križišče. V Odloku o OPPN niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev. Namen LP je omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila pridobitev GD za ureditev parkirišča.

Začasna raba se omogoči za obdobje 7-ih let. Dopustna je izvedba parkirišča, ki vključuje: izgradnjo nepropustne utrjene talne površine in priključitev na obstoječe električno ter kanalizacijsko omrežje. Spodnji ustroji talnih površin bodo iz nevezanih materialov. Vsi nadzemni deli ureditve bodo enostavno odstranljivi. Zagotovljeno bo zajetje in čiščenje padavinske odpadne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami in je hkrati skladna z določili ZUreP-3, saj:

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

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

1. UVODNE UGOTOVITVE

Vlagatelj pobude: MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, SI - 2000 Maribor, je 06.08.2026 vložilo pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora, skladno s 137. členom ZUreP-3.

Lokacijska preveritev se izvaja oz. nanaša na tretjo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, da se za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora. V ta namen je bil pripravljen ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OMOGOČANJE ZAČASNE RABE PROSTORA - ureditev parkirišča na parcelah s št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor, št. naloge 26007, iz aprila 2026, ki ga je pripravil ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, SI – 2000 Maribor, zanje Aleš KOPRIVŠEK, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PKA PPN ZAPS 1206.

2. STROKOVNO MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

UVOD

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

Predmetna **lokacijska preveritev** je vezana **na omogočanje začasne rabe prostora** v skladu s 137. členom ZUreP-3.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi izkazanega namena investitorja in pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23.11.2018) ter Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 19.09.2024).

Lokacijska preveritev za omogočanje začasne rabi prostora se nanaša na del območja EUP TA-56, na parceli št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor. Namen lokacijske preveritve je, skladno s tretjo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, omogočiti začasno rabo prostora zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki trenutno niso v uporabi.

NAMEN LP

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga začasna ureditev parkirišča. Namen LP je torej omogočiti začasno rabo prostora – ureditev parkirišča na območju, kjer je z OPPN načrtovana izgradnja cestne povezave med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico.

Predlagana ureditev je zasnovana kot časovno omejena in reverzibilna, kar pomeni, da ne zahteva trajnih posegov v prostor in da se po prenehanju začasne rabe območje vrne v prvotno stanje.

Omogočanje začasne rabe prostora

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

Z lokacijsko preveritvijo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanje ter uredi druga s tem povezana vprašanja. Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov.

PROSTORSKI AKT IN OBMOČJE LP

Veljavni prostorski akti na območju:

Območje se ureja z OPPN - Občinski podrobni prostorski načrt za cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ul. Pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico, izdelal Urbis d.o.o., št. 2011/OPPN-063 (Medobčinski uradni vestnik Mestne občine Maribor, št. 7/14 in 14/14 (popravek)).

OPREDELITEV ZAČASNE RABE

PIP ZA ZAČASNO RABO V VELJAVNEM AKTU

V Odloku o OPPN za cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico v Mestni občini Maribor niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev.

OPIS NAČRTOVANEGA POSEGA

Izdelana je bila idejna rešitev (kot preveritev načrtovanega posega, za katerega se bo po sprejemu lokacijske preveritve izdelovala projektna dokumentacija in pridobivalo gradbeno dovoljenje).

Parkirišče bo dostopno preko obstoječega, prometno podrejeno navezanega, priključka na mestno cesto LK 246700 Linhartova ulica, na odseku 246701.

Na parkirišču se uredi približno 28 parkirnih mest za osebna vozila ter vozne in manipulativne površine. Za vozila oseb z invalidskimi vozički se rezervira najmanj 5 % parkirnih mest. Natančno število potrebnih parkirnih mest in njihovo umestitev se določi v projektni dokumentaciji.

Na območju MOM se v prostorskih aktih zahteva zasaditev dreves na parkiriščih z namenom izboljšave mikro klimatskih in ambientalnih razmer. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) v 3. odstavku 100. člena terja zasaditev 1 drevesa/ 4 PM. Zasaditev dreves v konkretnem primeru - za začasno obdobje - z ekonomskega in ekološkega vidika ni smiselna, saj gre pri zasaditvi dreves za relativno trajen poseg v prostor. V primeru zasaditve bi po poteku začasne rabe bil potreben posek dreves.

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

3. OPREDELITEV ZAČASNE RABE - PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

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

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

V OPN MO Maribor je pojem začasne rabe prostora opredeljen v 114. točki prvega odstavka 5. člena, kjer je določeno, da je začasna raba prostora takšna raba prostora na stavbnih zemljiščih v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni načrtovana v prostorskih izvedbenih aktih, vendar do izvedbe načrtovanih posegov omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor ter začasno izvajanje dejavnosti, s čimer se omogoča smotrna raba in aktivacija zemljišč ter objektov, ki niso v uporabi.

Za obravnavano območje je v OPN določeno, da se nahaja v enoti urejanja prostora TA-56, za katero je bil izdelan Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN). Na takšnih območjih je dopustna tudi začasna raba prostora, pod pogojem, da ta ne spremeni lastnosti prostora na način, ki bi v prihodnje onemogočal ali bistveno oteževal načrtovanje in izvedbo z OPPN predvidenimi posegi.

Predlagana začasna ureditev parkirišča je po svoji naravi prostorsko nezahtevna, časovno omejena ter ne vključuje trajnih posegov v prostor, zato ne spreminja lastnosti prostora na način, ki bi onemogočal prihodnjo celovito ureditev območja v okviru OPPN.

Za EUP TA-56 v OPN MO Maribor posebni prostorski izvedbeni pogoji za začasno rabo prostora niso posebej določeni. Ker OPN za to enoto urejanja prostora ne opredeljuje konkretnih pogojev za izvajanje začasne rabe, je skladno z navedenim določilom ZUreP-3 dopustno, da se takšna raba omogoči s postopkom lokacijske preveritve.

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

Predlagana začasna ureditev parkirišča ne predstavlja posega, ki bi bil v nasprotju z javnim interesom, saj gre za časovno omejeno ureditev, ki ne povzroča trajnih sprememb v prostoru ter ne omejuje prihodnjega prostorskega razvoja območja. Ureditev omogoča smotrno uporabo zemljišča do sprejema podrobnejših prostorskih rešitev ter prispeva k aktivaciji prostora, ki trenutno ni v polni funkcionalni rabi.

Veljavni OPPN na obravnavanem območju predvideva ureditev krožnega križišča z veliko prometno pretočnostjo. Zagotavljanje PM v manjšem obsegu (približno 28 PM) tako ni v nasprotju z veljavnim aktom, v pripravo katerega je bila vključena tudi javnost.

V OPN je med cilji prostorskega razvoja občine opredeljena tudi sanacija različno degradiranih območij. Ureditev parkirišča do izvedbe ureditev, načrtovanih v OPPN območju daje namen in je urejeno, kar dosega cilj sanacije degradiranih območij.

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

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

Načrtovana ureditev bo namenjena parkiranju osebnih vozil. Na območju se s tem ne dopuščajo dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče.

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

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

Predlagana začasna ureditev parkirišča predstavlja prostorsko nezahtevno ureditev, ki vključuje predvsem ureditev manipulativnih in parkirnih površin. Predvidene ureditve bodo zasnovane v obsegu, ki je prilagojen značilnostim prostora in ne vključujejo posegov, ki bi bistveno spreminjali podobo območja. Ureditev ne vpliva negativno na okolje ali bivalne razmere v širšem prostoru.

V okolici predvidene ureditve je več obstoječih površin, ki so že namenjene parkiranju vozil, zato predvidena ureditev ne bo predstavljala motečega vpliva na podobo naselja ali krajine in ne bo poslabšala delovnih in bivalnih razmer.

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

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

Z LP so opredeljeni PIP, ki določajo izvedbo s čim manj trajnimi fizičnimi posledicami na lokaciji. Izvedba s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor ne bo terjala zahtevnejših dodatnih del in posegov zaradi predhodne izvedbečasne rabe.

Predlagana začasna ureditev parkirišča je zasnovana kot začasna (časovno omejena) ureditev brez trajnih posegov v prostor. Zaradi takšne zasnove ureditev ne spreminja bistvenih lastnosti prostora in ne posega v prostor na način, ki bi omejeval ali onemogočal prihodnje izvedbe.

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

- 3.5. Začasna raba ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč:

Predlagana začasna ureditev parkirišča ne posega v sosednja zemljišča in ne spreminja prostorskih razmer na način, ki bi omejeval ali zmanjševal možnosti njihove bodoče pozidave. Dostop je urejen iz javne ceste.

Začasna raba ne zmanjšuje možnosti pozidave ali ureditve sosednjih zemljišč.

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

Območje je komunalno opremljeno. Za predlagano začasno ureditev parkirišča je predvidena le izvedba priključkov na obstoječe kanalizacijsko in električno omrežje z minimalnimi obremenitvami.

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

3.7. Čas izvajanja začasne rabe prostora

Predlagana začasna ureditev parkirišča je načrtovana kot časovno omejena ureditev, ki bo trajala največ 7 (sedem) let od začetka izvajanja začasne rabe oz. do morebitne izvedbe ureditev, načrtovanih z OPPN.

Po izteku tega obdobja se bo začasna raba prenehala izvajati, območje pa se bo po potrebi vzpostavilo v prvotno stanje.

Začasna raba ne bo trajala več kot sedem let.

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

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij, ki so varovana s posebnimi varstvenimi režimi s področja kulturne dediščine, varstva narave (ekološko pomembnih območij – EPO, območij Natura 2000, naravnih vrednot, zavarovanih območij), plazljivih območij, varovalnih gozdov in gozdnih rezervatov.

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

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

Glede na Uredbo o VVO je izgradnja parkirišč dovoljena.

Predlagana začasna ureditev parkirišča bo načrtovana in izvedena na način, da bodo upoštevane omejitve in pogoji, ki veljajo za vodovarstveno območje VVO II, pri čemer se bodo pri načrtovanju in izvedbi ureditev upoštevali predpisani varstveni ukrepi za varovanje vodnih virov.

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

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

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

Predlagana začasna ureditev parkirišča predstavlja prostorsko nezahtevno ureditev manjšega obsega, ki vključuje predvsem ureditev parkirnih in manipulativnih površin.

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

Povzetek ugotovitev

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

Z to lokacijsko preveritvijo občina določi:

- zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba;
- čas izvajanja začasne rabe;
- prostorske izvedbene pogoje;
- način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

Zemljišča, na katerih se dopušča začasna raba prostora

Začasna raba prostora se dopušča na parceli št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor. Natančen obseg območja začasne rabe je prikazan v grafičnem prikazu elaborata lokacijske preveritve.

Čas izvajanja začasne rabe prostora

Začasna raba prostora se dopušča za časovno omejeno obdobje, in sicer največ sedem let oziroma do izvedbe ureditev načrtovanih z OPPN.

Prostorski izvedbeni pogoji, ki jih občina določi za začasno rabo

Za izvajanje začasne rabe prostora na delu parcel št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor, se določijo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

- na območju je dopustna začasna ureditev parkirišča s pripadajočimi parkirnimi površinami;
- ureditve morajo biti načrtovane in izvedene tako, da ne povzročajo bistvenih sprememb prostorske strukture območja ter ne vplivajo negativno na podobo naselja ali krajine;
- pri načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati veljavne varstvene režime in omejitve v prostoru;
- začasna raba ne sme onemogočati ali oteževati izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) za območje EUP TA-56;
- ureditev mora biti zasnovana tako, da ne zahteva izvedbe nove komunalne infrastrukture oziroma ne povzroča bistvenega povečanja obremenitev obstoječe komunalne opreme;
- po prenehanju izvajanja začasne rabe (najkasneje po preteku 7 let) je treba odstraniti vse intervence in ureditve ter območje vzpostaviti v prvotno stanje.

Način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku izvajanja začasne rabe

Po prenehanju izvajanja začasne rabe prostora se območje vzpostavi v prvotno stanje, ki je bilo pred začetkom izvajanja začasne rabe. V ta namen se odstranijo vse ureditve, ki so bile postavljene za potrebe začasnega parkirišča. Ureditve se odstranijo oziroma sanirajo, zemljišče pa se ustrezno uredi tako, da se ponovno vzpostavi njegova prejšnja raba oziroma stanje prostora pred izvedbo začasne ureditve.

Vzpostavitev prvotnega stanja se izvede na način, ki ne bo povzročal trajnih sprememb v prostoru ter bo omogočal nadaljnje urejanje območja v skladu z veljavnimi prostorskimi akti oziroma z načrtovanimi prostorskimi ureditvami.

ZAKLJUČEK

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

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

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

Pripravil:

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

OBČINSKI URBANIST

MESTNA OBČINA MARIBOR
Sektor za urejanja prostora
Grajska ulica 7
SI - 2000 Maribor



T: 02 220 1 485

E-naslov: tomaz.kancler@maribor.si

OBRAZLOŽITEV SKLEPA

Mestna občina Maribor (občinski urbanist) je prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora za del območja EUP TA-56, na parceli št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor, št. naloge 26007, iz aprila 2026, ki ga je pripravil ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, SI – 2000 Maribor, zanje Aleš KOPRIVŠEK, univ.dipl.inž.kraj.arh. – PKA PPN ZAPS 1206. Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID št. 7690.

Občinski urbanist je podal pozitivno mnenje k predmetnem elaboratu, prav tako tudi Ministrstvo za naravne vire in prostor (Direkcija Republike Slovenije za vode), v okviru svojih pristojnosti.

Za obravnavano območje, ki se nahaja v enoti urejanja prostora TA-56, je bil izdelan Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN). Na takšnih območjih je dopustna tudi začasna raba prostora, pod pogojem, da ta ne spremeni lastnosti prostora na način, ki bi v prihodnje onemogočal ali bistveno oteževal načrtovanje in izvedbo z OPPN predvidenimi posegi. Predlagana začasna ureditev parkirišča je po svoji naravi prostorsko nezahtevna, časovno omejena ter ne vključuje trajnih posegov v prostor, zato ne spreminja lastnosti prostora na način, ki bi onemogočal prihodnjo celovito ureditev območja v okviru OPPN.

Za EUP TA-56 v OPN MO Maribor posebni prostorski izvedbeni pogoji za začasno rabo prostora niso posebej določeni. Ker OPN za to enoto urejanja prostora ne opredeljuje konkretnih pogojev za izvajanje začasne rabe, je skladno z navedenim določilom ZUreP-3 dopustno, da se takšna raba omogoči s postopkom lokacijske preveritve.

Namen lokacijske preveritve je, skladno s tretjo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, omogočiti začasno rabo prostora zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki trenutno niso v uporabi.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga začasna ureditev parkirišča s potrebnimi spremljajočimi ureditvami, kot so manipulativne površine za uporabo parkirišča.

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

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US 75/25 in 14/26) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 38. redni seji dne, 13.10.2026, sprejel

Sklep o potrditvi LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OMOGOČANJE ZAČASNE RABE PROSTORA - ureditev parkirišča na parcelah s št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor;

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za omogočanje začasne rabe prostora na območju parcel št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor;

2. člen

Začasna raba prostora na območju parcel št. 2853/2 in 2853/1, obe k.o. 659 TABOR v Mestni občini Maribor, se omogoči zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki trenutno niso v uporabi.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga začasna ureditev parkirišča s potrebnimi spremljajočimi ureditvami, kot so manipulativne površine za uporabo parkirišča. Z začasno rabo je predvidena začasna ureditev za obdobje sedem let, od dneva uveljavitve sklepa. Prostorsko izvedbeni pogoji:

- na zemljišču je dopustna začasna ureditev parkirišča;
- dopustna je postavitve manjših spremljajočih objektov za potrebe delovanja parkirišča (blagajna, rampa),
- spremljajoči objekti morajo biti začasne narave, ki ne zahtevajo trajnih posegov v prostor; postavijo se direktno na utrjeno podlago ali na točkovne temelje;
- vse ureditve morajo biti načrtovane in izvedene tako, da ne povzročajo bistvenih sprememb prostorske strukture območja ter ne vplivajo negativno na podobo naselja ali krajine;
- pri načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati veljavne varstvene režime in omejitve v prostoru;
- začasna raba ne sme onemogočati ali oteževati izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN);
- ureditev mora biti zasnovana tako, da ne zahteva izvedbe nove komunalne infrastrukture oziroma ne povzroča bistvenega povečanja obremenitev obstoječe GJI – gospodarske javne infrastrukture;
- po prenehanju izvajanja začasne rabe (najkasneje po preteku 7 let) je treba odstraniti vsečasne objekte in ureditve ter območje vzpostaviti v prvotno stanje;

3. člen

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