



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,  
[www.maribor.si](http://www.maribor.si), email: mestna.obcina@maribor.si



MAF GMS - 787

MARIBOR  
MESTO ŠPORTA  
SPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005-28/2018-9

Datum: 9.11.2018

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 30. DOPISNI SEJI MESTNEGA  
SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA INDIVIDUALNO ODPAPANJE OD DOLOČIL PROSTORSKIH  
AKTOV ZA OBMOČJE SREDNJE ŠOLE ZA GOSTINSTVO IN  
TURIZEM MARIBOR**

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

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALEC: Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet sprejme sklep o potrditvi elaborata lokacijske  
preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih  
aktov za območje Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor**

dr. Andrej Fištravec  
župan Mestne občine Maribor





Številka: 35005-28/2018-9

Datum: 9.11.2018

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 30. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA

MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	SKLEP O POTRDTVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPSTANJE OD DOLOČIL PROSTORSKIH AKTOV ZA OBMOČJE SREDNJE ŠOLE ZA GOSTINSTVO IN TURIZEM MARIBOR
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. sklep o potrditvi elaborata 2. obrazložitev 3. elaborat lokacijske preveritve 4. mnenje občinskega urbanista

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja		9.11.2018	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada		9.11.2018	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	9.11.2018	
Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	Kabinet župana	9.11.2018	
Gradivo podpisal župan:	Dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		





Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora ( ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 in 8/2014) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ....redni seji dne ....sprejel

**SKLEP**  
**o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za območje Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor**

**1. člen**

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 2018-LP-050 Lokacijska preveritev za območje objekta šole v Cankarjevi ulici 5, september 2018, ki ga je izdelal Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskih aktov na zemljišču s parcelno št. 1184, k.o. Maribor Grad v Mestni občini Maribor. Odstopanje je potrebno zaradi umestitve Srednje šole za gostinstvo in turizem ter celovite prenove objekta na Cankarjevi 5.

**2. člen**

Za potrebe umestitve Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor se na zemljišču s parcelno št. 1184, k.o. Maribor Grad dovoli individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta - Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl.) v:

- 14. členu: dovoli se odstopanje od določila iz 14. člena odloka, ki gradnjo v notranjosti karejev dopušča le, v kolikor je predhodno izdelan občinski podrobni prostorski načrt. Načrtovana prizidava objekta na Cankarjevi 5 v notranjosti kareja se dovoli brez upoštevanja pogoja o predhodni izdelavi izvedbenega prostorskega akta.
- 17. členu: dovoli se odstopanja od normiranih vrednosti regulacijskih elementov za oblikovanje stavb na parceli 1184, k.o. Maribor Grad. Dovolijo so naslednje vrednosti regulacijskih elementov:
  - o FZ (faktor pozidanosti): 0,95
  - o FIZ (faktor izrabe zemljišča): 3,90
  - o ZP (% zelenih površin): 0,0

**3. člen**

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

**4. člen**

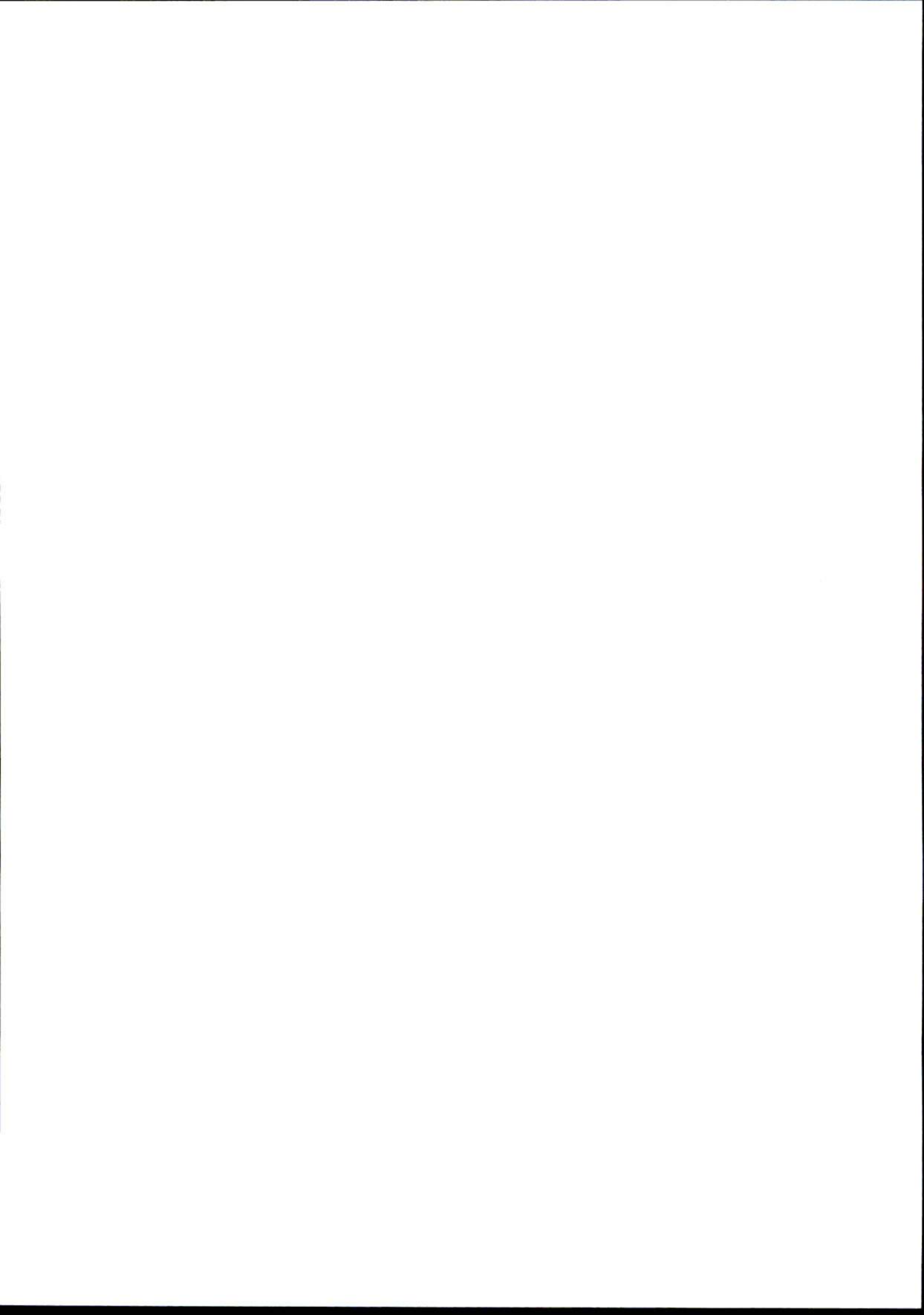
Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005-28/2018

Datum: 9. november 2018

ŽUPAN  
MESTNE OBČINE MARIBOR

dr. ANDREJ FIŠTRAVEC





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

MARIBOR2018  
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005-28/2018-6  
Datum: 22.10.2018

## ZADEVA: STALIŠČE OBČINSKEGA URBANISTA

### UVODNE UGOTOVITVE

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, Maribor, pripravila Elaborat: Lokacijska preveritev za območje objekta šole v Cankarjevi ulici 5, Maribor in v imenu Naročnika in Investitorja: Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport, Masarykova 16, Ljubljana ter Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor, Mladinska ulica 14a, Maribor, dala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2.

### STROKOVNO MNENJE

#### *Ugotovitev problema*

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta, Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 –UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 29/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18-obv.razl.),  
Skladno s PUP se objekt nahaja v prostorsko planski enoti Rt3.  
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.  
Podrobna namenska raba: površine za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo.

#### *(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta*

Predviden poseg je v nasprotju z določbami 14 in 17. člena odloka.

Skladno s PUP se objekt nahaja v prostorsko planski enoti Rt3, v območju strnjene obulične in karejske gradnje.

Skladno s 14. členom odloka so v notranjosti karejev dopustne le novogradnje podzemnih garaž ter nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe, za druge novogradnje je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt. Načrtovan poseg prenove stavbe predstavlja tudi prizidavo v notranjosti kareja.

Skladno s 17. členom odloka so normirani regulacijski elementi na območju površin za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo sledeči (maksimalni):

FZ = 0,8  
FIZ = 1,3  
ZP = 20%





Pri nameravanem posegu so izkazane sledeče vrednosti regulacijskih elementov:

- obstoječe stanje: FZ = 0,69, FZI = 3,86, ZP = 0%.
- predvideno stanje: FZ = 0,94, FZI = 3,86, ZP = 0,06%.

#### *Analiza projekta (posega)*

Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je funkcionalna preureditev historične zgradbe Cankarjeve šole za potrebe delovanja Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor (SŠGT). Osnovno vodilo je umestitev programa, potrebnega za celovito delovanje SŠGT na eni lokaciji ter revitalizacija in celovita prenova objekta Cankarjeve šole.

#### Lega v prostoru, stavba

Lokacija stavbe je v Cankarjevi ulici številka 5 v Mariboru, na parceli številka 1184 k.o. 657 – MARIBOR-GRAD. Dvonadstropna stavba v strnjem zazidalnem nizu je bila zgrajena med leti 1913/17. Sinteza novega realizma, secesije in domačijskega sloga. Avtor stavbe je po podatkih Mestnega stavbnega urada Maribor Rudolf Kiffmann (gradbenik; 1913-1917).

Stavba je po tipologiji grajena kot šolska zgradba. Njena primarna programska shema in tlorisna tipologija se v času do danes ni bistveno spremenila. Ohranjena je struktura stavbnega skeleta z vsemi stopnišči, hodniki, predavalnicami in kabineti. Ohranjena je prav tako prvobitna podoba fasade z vsemi strukturnimi in reliefnimi značilnostmi.

Stavba je bila zgrajena kot Dekliška ljudska in meščanska šola, torej je njena funkcionalna zasnova prilagojena tipologiji splošne šole s hodniki in pravokotno nanizanimi učilnicami in kabineti. V severnem in južnem delu je locirano vertikalno stopnišče, ki povezuje klet, pritličje, 1. in 2. nadstropje ter pretežno neizkoriščeno mansardo.

Osnovni podatki o objektu:

Tlorisna velikost objekta: 52,15 m x 38,65 m (bruto)

Etažnost: K+P+2+M

#### *Opis predvidenih sprememb*

Objekt kot celota mora prostorsko in funkcionalno ustrezati veljavni zakonodaji ter zagotavljati ustrezne prostore in bivanjske pogoje za kvaliteten vzgojni proces in varstvo dijakov, hkrati pa mora z ustreznimi intervencijami ohraniti prepoznavnost stavbe, omogočati večnamensko izrabo šolskega prostora, zunanjega okolja objekta ter omogočati dnevno fleksibilnost uporabe v popoldanskem in večernem času za zunanje uporabnike.

Namen investicije je v kletni, pritlični, I. in II. etaži ter v mansardi obstoječega objekta z gradbenimi posegi v notranjosti urediti prostore za potrebe izvajanja pedagoškega procesa SŠGT. Iz neizkoriščenega podstrešja želi pridobiti dodatne prostore za program šole. V objektu ali ob objektu je potrebna izvedba dvigala. V celoti je se upoštevajo smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Maribor.

Glavni vhod v šolo se prestavi iz Cankarjeve ulice v atrij, za kar je potrebna prizidava vhodnega dela z avlo. Za uresničitev zgoraj navedenih ciljev je torej potrebna delna prizidava objekta:

Za izvedbo načrtovanega posega so potrebni individualni prostorski izvedbeni pogoji in sicer: Na delu območja prostorsko planske enote Rt3 je na parceli številka 1184 k.o. MARIBOR-GRAD dopustna prizidava v notranjosti kareja in naslednje vrednosti regulacijskih elementov: FZ 0,95, FIZ 3,9, brez obveznega dela zelenih površin.



### *Utemeljitev predloga*

Ker se, skladno s 127. členom ZUreP-2, za doseganje gradbenega namena dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v prostorskem izvedbenem aktu (PUP-u) in ker je, skladno s 129. členom ZUreP-2, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno zaradi objektivnih okoliščin, ki onemogočajo investicijske namere, ugotavljam, da je naročnik / Investitor v elaboratu natančno utemeljil pobudo z navedbo zastavljenih ciljev:

1. Statična sanacija stavbe
2. Rekonstrukcija stavbe s prilagoditvami novim funkcionalnim zahtevam SŠGT
3. Energetska sanacija
4. Prizidava in razširitev stavbe na dvoriščni strani zaradi prestavitve glavnega vhoda (dostopi, dostave).
5. Rekonstrukcija podstrešja za zagotavljanje manjkajočih uporabnih površin.

Prav tako je evidentno, da je za doseganje zgoraj navedenih ciljev omejujoča okoliščina lokacija objekta. Omejitve na obravnavani lokaciji so določila PUP-a, ki ne dopuščajo gradnje v notranjosti kareja in vrednosti regulacijskih elementov (FZ, FIZ, ZP). Vrednosti FIZ in ZP so že z obstoječim objektom presežene.

Ker mora objekt prostorsko in funkcionalno ustrezati veljavni zakonodaji ter zagotavljati ustrezne prostore in bivanjske pogoje za kvaliteten vzgojni proces in varstvo dijakov, je nujno potrebna prestavitev glavnega vhoda v šolo na dvorišče, v notranjost kareja. Obstoječ glavni vhod v šolo je iz Cankarjeve ulice. Množica dijakov se ob zapuščanju šole izlije na frekventno in obremenjeno Cankarjevo ulico – kar je prometno tehnično nedopustno. Poleg tega je namen prestavitve pridobiti nujno potreben socialni prostor pred šolo, to je gradnja prizidka v notranjosti kareja, kar določila veljavnega PUP ne dopuščajo.

Za zagotavljanje kvalitetnega vzgojnega procesa in varstvo dijakov pa so potrebni tudi ostali dodatni prostori, kar poveča faktor zazidanosti in faktor izrabe prostora.

### *Valorizacija predloga in mnenje*

Predlagana rešitev je celovita, nagovarja in rešuje prostorsko problematiko smiselno in ne ruši pričevalnost historičnih kulturno varstvenih vrednot obstoječega objekta. Pričakovati je namreč, da arhitekturne intervence sodobnega časa, v objekt in okolico objekta, prinašajo nov izrazni jezik, ki pa vseeno ostaja podrejeni izvorni arhitekturi, ali zasnovi objekta. Rešitev to upošteva.

Pri tovrstnih obstoječih objektih je mnogokrat zaznati kvalitativno različnost oblikovanja fasad, ulične in dvoriščne, kar je sicer logično in opazno, pa je prav zaradi tega ocenjevati posege »na dvorišče« tudi kot prispevek k oživljanju notranjih dvorišč in notranjosti karejske pozidave. Predlagana rešitev je takšna. Tudi z vida morfološke prepoznavnosti objekta napram sami sebi in okolici, predlagana rešitev umestitve vhodnega objekta v notranji atrij, zadrži pričevalnost »notranjega dvorišča«, pa četudi pozidano oz. na drugem višinskem nivoju.

Ker so uporabniki objekta obravnavani prostor dvorišča koristili kot parkirne površine, je smiselno (in nujno) opozoriti in posledično natančneje opredeliti za parkiranje predvidene površine, seveda v skladu z veljavnimi akti. Enako velja za interventne dovoze in servisiranje objekta.

Predvideni poseg je kvalitetno zasnovan in primerno odgovarja vsem pričakovanjem, funkcionalnim in oblikovnim, ki jih odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta, prinaša.

### ZAKLJUČEK

Vse predhodno zapisano, odgovorno in strokovno utemeljeno, opredeljuje upravičenost zelenega posega. Zato lahko podam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta, Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor.

Pripravil:



mag. Tomaž Kancler, udia,  
občinski urbanist





## MESTNA OBČINA MARIBOR

MESTNA UPRAVA

Urad za komunalno, promet in prostor

**Sektor za urejanje prostora**

Številka: 35005-28/2018

Datum: 9. 11. 2018

### OBRAZLOŽITEV

#### **sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za območje Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor**

Zakon o urejanje prostora (ZUREP-2, Uradni list RS, št. 61/2017) je zaradi izraženih potreb po večji prožnosti prostorskih aktov uvedel nov postopek lokacijske preveritve. V skladu s 127. členom ZUREP-2 je lokacijska preveritev inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja, ki mora pobudi predložiti elaborat lokacijske preveritve, s katerim se utemelji skladnost pobude z določili zakona glede na to, za kateri namen se vlaga pobuda. V postopku občina oz. občinski urbanist elaborat preverita, pridobijo se morebitna potrebna mnenja nosilcev urejanja prostora. Gradivo se nato za 15 dni javno razgrne. Po zaključeni javni razgrnitvi in sprejemu stališč do pripomb (če so te v postopku podane) se gradivo posreduje v obravnavo na mestni svet s predlogom, da le-ta lokacijsko preveritev s sklepom sprejme ali pa zavrne. Sklep o lokacijski preveritvi je potrebno objaviti v uradnem glasilu. Za izvedbo postopka lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, kot ga je opredelila v odloku (Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve in takse za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe prostora v Mestni občini Maribor, MUV št. 17/2018).

Mestna občina Maribor je prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve s strani Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor, ki želi prostorsko problematiko rešiti s celovito ureditvijo objekta na zemljišču s parcelno št. 1184, k.o. Maribor Grad, na naslovu Cankarjeva ulica 5 v Mariboru. Predvidena je statična sanacija stavbe, njena rekonstrukcija in prilagoditev zahtevam programa srednje šole, energetska sanacija ter prizidava in razširitev stavbe na dvoriščni strani zaradi prestavitve glavnega vhoda (dostop, dovoz). Omejujoča okoliščina je lokacija objekta in na parcelo vezana določila izvedbenega prostorskega akta, ki dozidavo omejujejo z določilom glede predhodne izdelave OPPN in normiranimi vrednostmi regulacijskih elementov. Prizidava v notranjosti je nujna zaradi prestavitve glavnega vhod v objekt, saj se obstoječi glavni vhod nahaja neposredno na Cankarjevo ulico, kar je z vidika prometne varnosti in varnosti dijakov nedopustno. S predlaganimi ureditvami se ureja tudi potreben socialni prostor ob šoli in zagotavljajo ustrezni dodatni prostori za izvajanje učnega procesa. Vse načrtovane ureditve so usklajene z nosilci urejanja prostora, tudi z Zavodom za varstvo kulturne dediščine.

Iz elaborata lokacijske preveritve št. 2018-LP-050 Lokacijska preveritev za območje objekta šole v Cankarjevi ulici 5, september 2018, ki ga je izdelal Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, Maribor izhaja, da so za izvedbo projekta potrebna odstopanja od določil 14. in 17. člena





Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl.). Pozidava notranjosti kareja je omejena na prizidek k objektu, ki rešuje problematiko glavnega vhoda, dostopa do dvigala, dostopa do kleti, dostavne poti ter nujno potrebni skupni prostor – avlo, namenjeno druženju dijakov. Kare, v notranjost katerega se posega, je v pretežni meri že pozidan in izdelava izvedbenega akta je v konkretnem primeru nepotrebna in ni smiselna. 17. člen določa normirane vrednosti regulacijskih elementov, ki so določene glede na podrobno namensko rabo zemljišča in morfološko enoto, v kateri se zemljišče nahaja. Konkretna lokacija se nahaja na površinah za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo. Za navedeno namensko rabo so predvideni naslednji kazalci:

- FZ (faktor pozidanosti): 0,80
- FIZ (faktor izrabe zemljišča): 1,30
- ZP (% zelenih površin): 20,0

V okviru elaborata lokacijske preveritve so bile analizirane dejanske vrednosti na zemljišču s parcelno št. 1184, k.o. Maribor Grad. Te znašajo:

- FZ (faktor pozidanosti): 0,69
- FIZ (faktor izrabe zemljišča): 3,86
- ZP (% zelenih površin): 0,0

Predlagane spremembe normirane vrednosti regulacijskih elementov le malo odstopajo od dejansko že doseženih.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno razgrnjen v času od 25. oktobra do 8. novembra 2018 v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na spletni strani Mestne občine Maribor. Pripomb ni bilo.

ZUReP-2 v 129. členu določa, da v primeru, ko investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. Objektivne okoliščine so npr. fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Individualno odstopanje je dopustno:

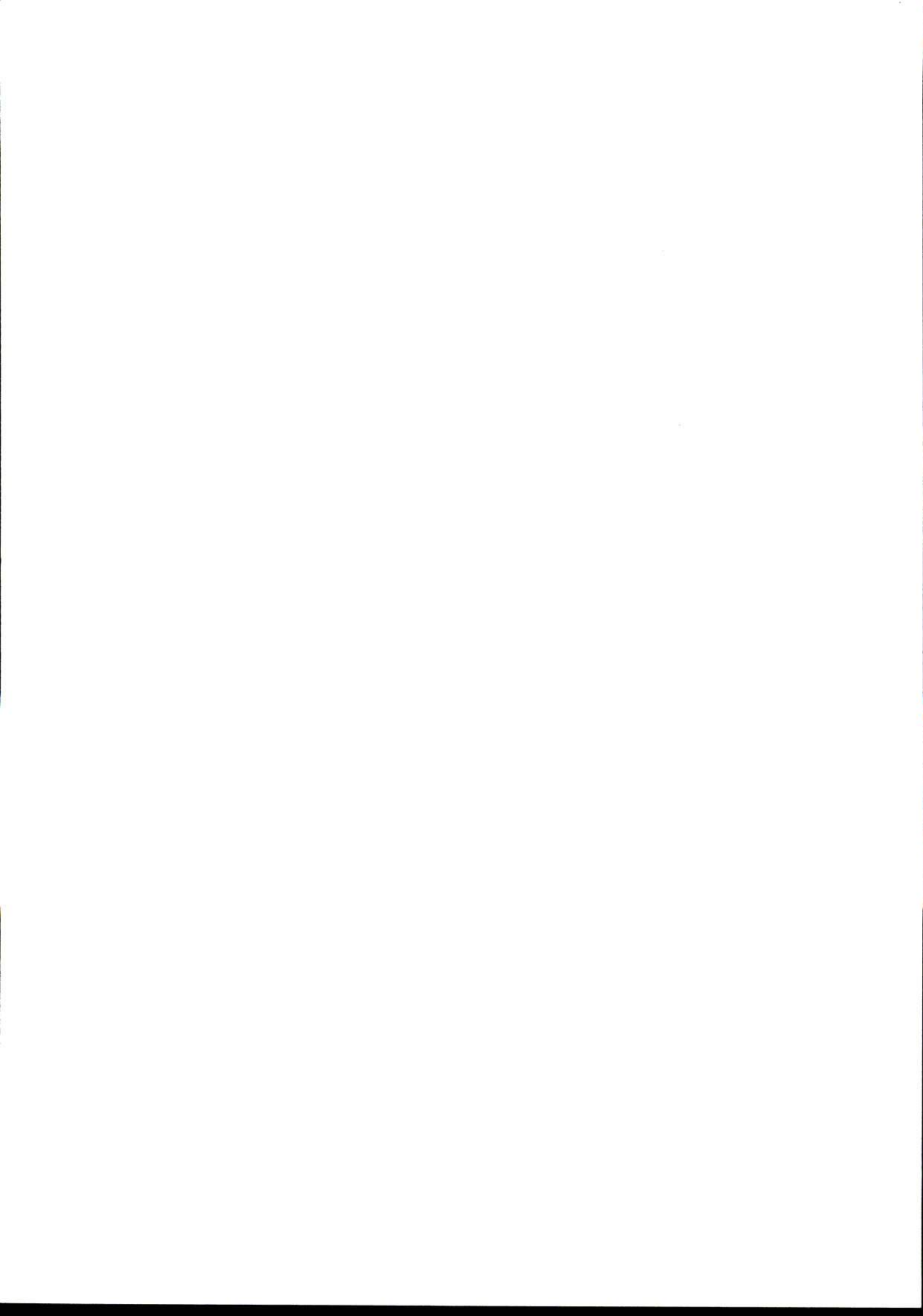
- če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in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

V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZUReP-2 vodil občinski urbanist, je bilo navedeno preverjeno. Rekonstrukcija objekta na zemljišču s parcelno št 1184, k.o. Maribor Grad ni v nasprotju z javnim interesom ali s cilji prostorskega razvoja, ne onemogoča pozidave na sosednjih zemljiščih, spreminja načrtovanega videza območja, poslabšuje bivalnih razmer ter ni v nasprotju s pravnimi režimi. Zaradi navedenega predlagamo mestnemu svetu MO Maribor, da sprejme predlagani sklep o potrditvi lokacijske preveritve.

Pripravila:



Mag. Lidija Kodrič Vuk  
Vodja sektorja





**ELABORAT:  
LOKACIJSKA PREVERITEV  
ZA OBMOČJE OBJEKTA ŠOLE V CANKARJEVI ULICI 5**

NAROČNIK in INVESTITOR:

**MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE, ZNANOST  
IN ŠPORT**

Masarykova 16  
1000 Ljubljana

In

**SREDNJA ŠOLA ZA GOSTINSTVO IN TURIZEM  
MARIBOR**

Mladinska ulica 14a  
2000 Maribor

PRIPRAVLJAVEC:

**MESTNA OBČINA MARIBOR**

Sektor za urejanje prostora

Grajska ulica 7

2000 Maribor

IZDELOVALEC:

**URBIS d.o.o. Maribor**

Partizanska cesta 3

2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

**Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.**

**ZAPS 0763 A**

Podpis:

## **PODATKI O IZDELOVALCU**

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.**  
**Partizanska c. 3**  
**2000 Maribor**

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.**  
**ZAPS 0763 A**

Podpis:

ŠTEV. PROJEKTA: **2018-LP-050**

DATUM: **september 2018**

## **VSEBINA ELABORATA**

1. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE
2. OPIS ŽELJENEGA POSEGA
  - 2.1 Predmet lokacijske preveritve
  - 2.2 Lega v prostoru
  - 2.3 Opis stavbe – obstoječe stanje
  - 2.4 Opis predvidenih sprememb
3. OBSTOJEČA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA
  - 3.1 Prostorski izvedbeni akt
  - 3.2 Varstveni režimi
4. SKLADNOST Z DOLOČBAMI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA
5. PREDLOG SPREMEMB V VELJAVNEM PROSTORSKEM AKTU
6. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE
7. GRAFIČNE PRILOGE
  - Izsek iz Idejnega projekta številka 03/18, projektant Styria arhitektura d.o.o.



## 1. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2.

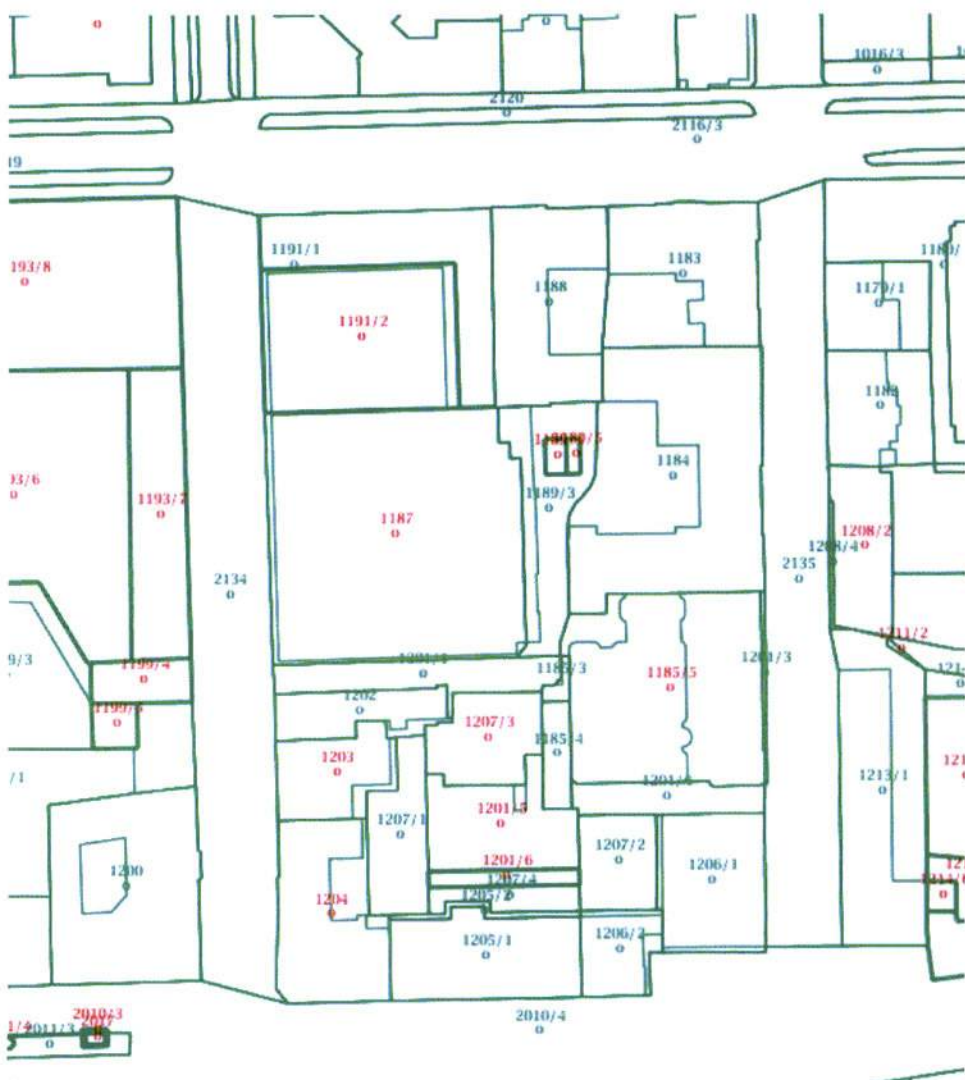
## 2. OPIS ŽELJENEGA POSEGA

### 2.1 Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je funkcionalna preureditev historične zgradbe Cankarjeve šole za potrebe delovanja Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor (SŠGT). Osnovno vodilo je umestitev programa, potrebnega za celovito delovanje SŠGT na eni lokaciji ter revitalizacija in celovita prenova objekta Cankarjeve šole.

### 2.2 Lega v prostoru

Lokacija stavbe je v Cankarjevi ulici številka 5 v Mariboru, na parceli številka 1184 k.o. 657 – MARIBOR-GRAD.



Slika 1: prikaz parcel (vir: javni vpogled)





Dvonadstropna stavba v strnjem zazidalnem nizu je bila zgrajena med leti 1913/17. Sinteza novega realizma, secesije in domačijskega sloga. Avtor stavbe je po podatkih Mestnega stavbnega urada Maribor Rudolf Kiffmann (gradbenik; 1913-1917).

Stavba je po tipologiji grajena kot šolska zgradba. Njena primarna programska shema in tlorisna tipologija se v času do danes ni bistveno spremenila. Ohranjena je struktura stavbnega skeleta z vsemi stopnišči, hodniki, predavalnicami in kabineti. Ohranjena je prav tako prvobitna podoba fasade z vsemi strukturnimi in reliefnimi značilnostmi.

Stavba je bila zgrajena kot Dekliška ljudska in meščanska šola, torej je njena funkcionalna zasnova prilagojena tipologiji splošne šole s hodniki in pravokotno nizanimi učilnicami in kabineti. V severnem in južnem delu je locirano vertikalno stopnišče, ki povezuje klet, pritličje, 1. in 2. nadstropje ter pretežno neizkoriščeno mansardo.

Osnovni podatki o objektu:

Objekt je zgrajen na parceli 1184, k.o. Maribor Grad

Tlorisna velikost objekta: 52,15 m x 38,65 m (bruto)

Etažnost: K+P+2+M

Kota ±0.00 = 269,85 mnv – visoko pritličje



Slika 3: Historičen objekt Cankarjeva ulica 5 (vir: google maps)

## 2.4 Opis predvidenih sprememb

Objekt kot celota mora prostorsko in funkcionalno ustrezati veljavni zakonodaji ter zagotavljati ustrezne prostore in bivanjske pogoje za kakovosten vzgojni proces in varstvo dijakov, hkrati pa mora z ustreznimi intervencijami ohraniti prepoznavnost stavbe, omogočati večnamensko izrabo šolskega prostora, zunanjega okolja objekta ter omogočati dnevno fleksibilnost uporabe v popoldanskem in večernem času za zunanje uporabnike.

Namen investicije je v kletni, pritlični, I. in II. etaži ter v mansardi obstoječega objekta z gradbenimi posegi v notranjosti urediti prostore za potrebe izvajanja pedagoškega procesa SŠGT. Iz neizkoriščenega podstrešja želi pridobiti dodatne prostore za program šole. V objektu ali ob objektu je potrebna izvedba dvigala.



Predlagane prostore je potrebno urediti v skladu s sanitarno tehničnimi in požarnovarnostnimi predpisi.

Glavni vhod v šolo se prestavi iz Cankarjeve ulice v atrij, za kar jr potrebna prizidava vhodnega dela z avlo.

V celoti je se upoštevajo smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Maribor.

Za uresničitev zgoraj navedenih ciljev je potrebna delna prizidava objekta:

#### Klet

K kleti je v smeri zahoda znotraj atrija načrtovan prizidek objekta, v katerem se umestijo na nivoju kleti prostori shramb, hladilnic, sanitarni vozeli, ter ekonomata za prevzem in odvoz živil ter odpadkov.

#### Pritličje

Pritličje se bravnava na 2 nivojih:

1. nivo pritličje obstoječe stavbe – historičnega dela predstavlja visoko pritličje dvignjeno nad nivo ulice za cca 200 cm. Znotraj obstoječe prostorske dispozicije so umeščeni novi prostori predavalnic ter kabinetov za potrebe profesorjev. Obstoječe komunikacijske poti se ohranijo, ter se nadgradijo v ločene požarne celice, ki zagotavljajo varno evakuacijo na prostor v primeru požara.

2. nivo v smeri zahoda, znotraj atrija, na nivoju dvorišča in obstoječe telovadnice predstavlja funkcionalno izboljšavo obstoječega šolskega objekta.

Prizidek oz. paviljonski objekt, ki je delno podkleten, konstrukcijsko ločen od obstoječega objekta rešuje problematiko glavnega vhoda, dostop do dvigala, dostop do kleti, dostavne poti, ter nujno potreben skupni prostor šole – avlo, ki ima možnost razširitve v prostore obstoječe telovadnice, ki je prirejena kot večnamenski prostor - Amfiteatralna učilnic, ki se lahko preuredi v dve veliki samostojni učilnici.

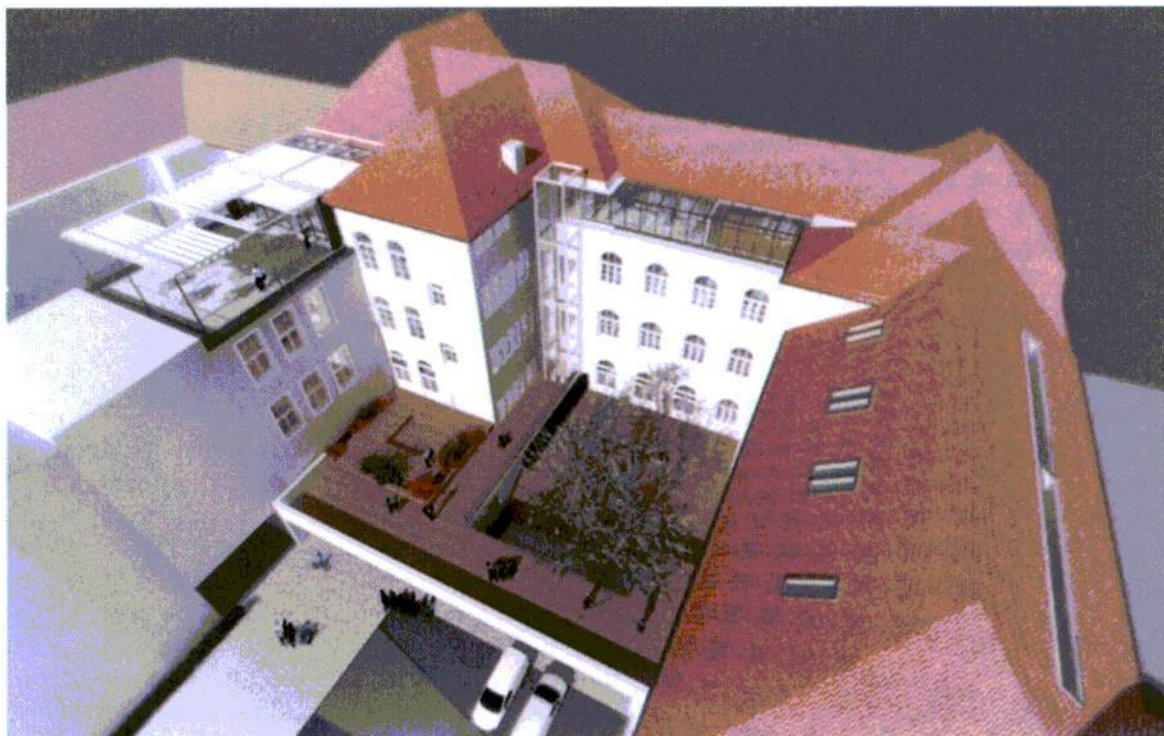
Glavni vhod v šolo se prestavi iz Cankarjeve ulice v atrij. Namen prestavitve je pridobiti nujno potreben socialni prostor pred šolo, saj trenutni dostop (historični vhod iz Cankarjeve) iz večih razlogov ni primeren. Množica dijakov se namreč ob zapuščanju šole izlije na frekventno in obremenjeno Cankarjevo ulico – kar je prometno tehnično nedopustno.

Obstoječ vhod iz Cankarjeve ulice se opredeli kot prominenten vhod – Historični vhod.

#### Mansarda

Mansarda obstoječega objekta predstavlja le delno izkoriščeno podstrešje, v katerem sta umeščeni 2 učilnici, dostop na podstrešje ter sanitarije.

Predvidena je obravnava celotne mansarde, ki je delno dvovišinska, ter se v tem delu z vmesno konstrukcijo deli v dve etaži Mansardo 1 in Mansardo 2 .



Slika 4: Prenovljen objekt Cankarjeva ulica 5 (vir: Styria arhitektura)

### 3. OBSTOJEČA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA

#### 3.1 Prostorski izvedbeni akt

Obrađevano območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 – UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.)) – v nadaljevanju PUP.

Skladno s PUP se objekt nahaja v prostorsko planski enoti Rt3.

Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.

Podrobna namenska raba: površine za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo.

#### 3.2 Posebni varstveni režimi

##### Varstvo kulturne dediščine:

Stavba je na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92, spremembe in dopolnitve v 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14) zaščitena kot NO - nepremični kulturni in zgodovinski spomeniki - naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik - NO 8 - Mariborsko mestno jedro pod evidenco:

- Kulturna dediščina-EŠD 7560-Maribor - Hiša Cankarjeva 5 Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru nepremične kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)
- Kulturna dediščina-EŠD 424-Maribor - Mestno jedro Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru nepremične kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09).



Območje varstva vodnih virov:

Poseg se po Uredbi 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 in 79/15) nahaja v območju z oznako VVO II.

Zrak:

Pri izdelavi dokumentacije je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13 in 56/15), Uredbe o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11 in 8/15), Uredbe o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 24/2013, 2/15), Uredbe o mejnih vrednostih emisije snovi v zrak iz velikih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/05, 92/07 in 68/12), Sklepa o določitvi podobmočij zaradi upravljanja s kakovostjo zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 58/11) - območje obremenjenosti z delci PM (10).

Hrup:

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) se obravnavana parcela nahaja v III območju stopnje varstva pred hrupom.

#### 4. SKLADNOST Z DOLOČBAMI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Predviden poseg je v nasprotju z določbami 14 in 17. člena odloka.

Skladno s PUP se objekt nahaja v prostorsko planski enoti Rt3, v območju strnjene obulične in karejske gradnje.

Skladno s 14. členom odloka so v notranjosti karejev dopustne le novogradnje podzemnih garaž ter nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe, za druge novogradnje je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt. Načrtovan poseg prenove stavbe predstavlja tudi prizidavo v notranjosti kareja.

Skladno s 17. členom odloka so normirani regulacijski elementi na območju površin za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo sledeči (maksimalni):

FZ = 0,8

FIZ = 1,3

ZP = 20%

Pri nameravanem posegu so izkazane sledeče vrednosti regulacijskih elementov:

- obstoječe stanje: FZ = 0,69, FZI = 3,86, ZP = 0%.

- predvideno stanje: FZ = 0,94, FZI = 3,86, ZP = 0,06%.

#### 5. PREDLOG PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA PARCELO ŠT. 1184 K.O. 657 - MARIBOR-GRAD

Za izvedbo načrtovanega posega so potrebni individualni prostorski izvedbeni pogoji in sicer:

Na delu območja prostorsko planske enote Rt3 je na parceli številka 1184 k.o. MARIBOR-GRAD dopustna prizidava v notranjosti kareja in naslednje vrednosti regulacijskih elementov: FZ 0,95, FIZ 3,9, brez obveznega dela zelenih površin.



## **6. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE**

Skladno s 127. členom ZUreP-2 se za doseganje gradbenega namena dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v prostorskem izvedbenem aktu (PUP-u).

Skladno s 129. členom ZUreP-2 je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno zaradi objektivnih okoliščin, ki onemogočajo investicijske namere.

S predvideno investicijo v stavbi Cankarjeve u. 5 so zastavljeni naslednji cilji:

1. Statična sanacija stavbe
2. Rekonstrukcija stavbe s prilagoditvami novim funkcionalnim zahtevam SŠGT
3. Energetska sanacija
4. Prizidava in razširitev stavbe na dvoriščni strani zaradi prestavitve glavnega vhoda (dostopi, dostave).
5. Rekonstrukcija podstrešja za zagotavljanje manjkajočih uporabnih površin.

Za doseganje zgoraj navedenih ciljev je omejujoča okoliščina lokacija objekta. Omejitve na obravnavani lokaciji so določila PUP-a, ki ne dopuščajo gradnje v notranjosti kareja in vrednosti regulacijskih elementov (FZ, FIZ, ZP). Vrednosti FIZ in ZP so že z obstoječim objektom presežene.

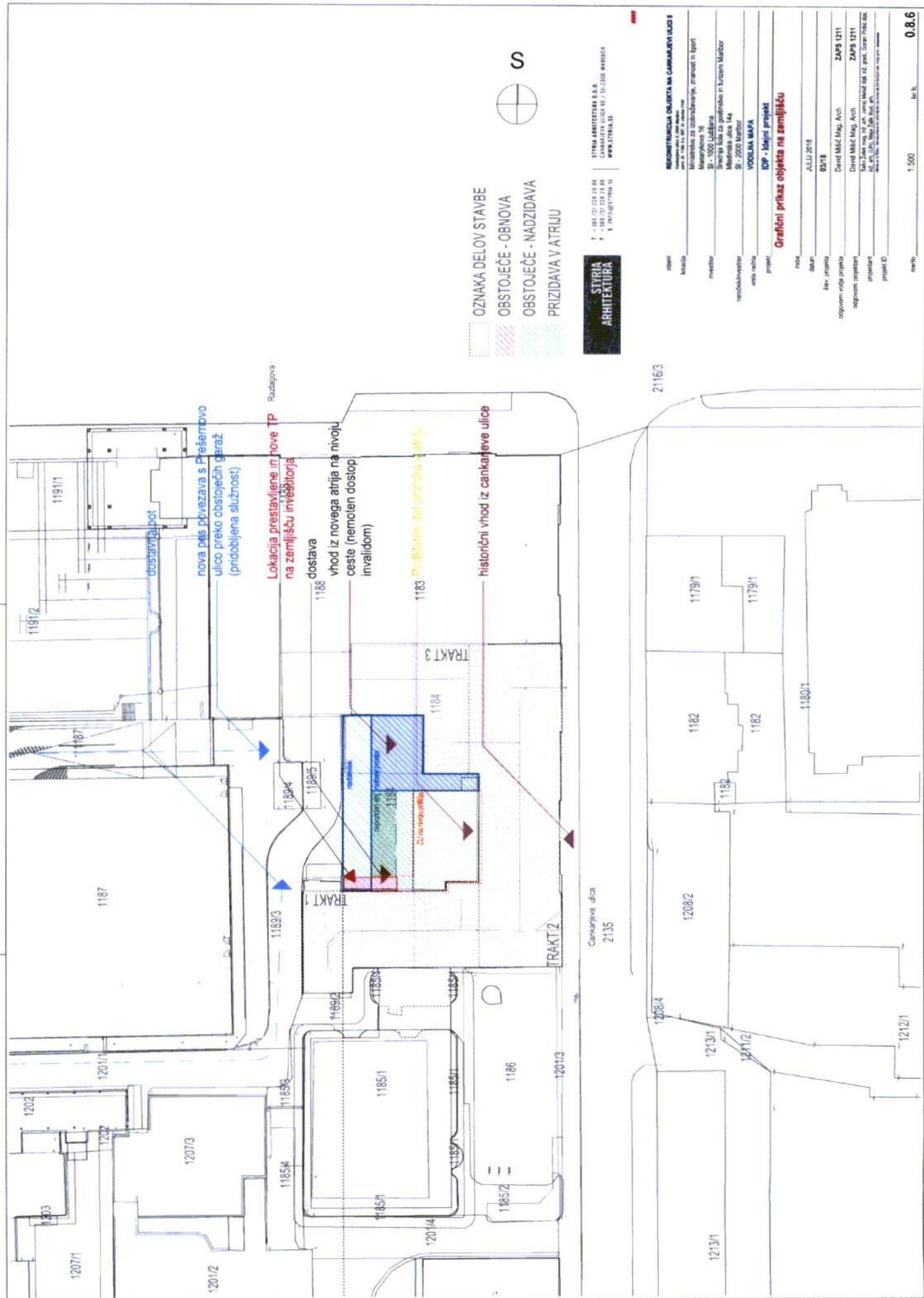
Objekt mora prostorsko in funkcionalno ustrezati veljavni zakonodaji ter zagotavljati ustrezne prostore in bivanjske pogoje za kvaliteten vzgojni proces in varstvo dijakov.

Nujno je potrebna prestavitev glavnega vhoda v šolo na dvorišče, v notranjost kareja. Obstoječ glavni vhod v šolo je iz Cankarjeve ulice. Množica dijakov se ob zapuščanju šole izlije na frekventno in obremenjeno Cankarjevo ulico – kar je prometno tehnično nedopustno. Poleg tega je namen prestavitve pridobiti nujno potreben socialni prostor pred šolo, to je gradnja prizidka v notranjosti kareja, kar določila veljavnega PUP ne dopuščajo.

Za zagotavljanje kvalitetnega vzgojnega procesa in varstvo dijakov so potrebni dodatni prostori, kar poveča faktor zazidanosti in faktor izrabe prostora.

## **7. GRAFIČNE PRILOGE**

Izsek iz Idejnega projekta številka 03/18, projektant Styria arhitektura d.o.o.



**STYRIA**  
ARHITEKTURA

F - 001 27 228 23 88  
F - 001 27 228 23 88  
E - 001 27 228 23 88

STYRIA ARHITEKTURA S.R.O.  
CANKARJEVA ULICA 62 / SI-1000 LJUBLJANA  
WWW.STYRIA.SI

objekt	REKONSTRUKCIJA OBJEKTA NA CANKARJEVI ULICI
lokacija	Prešernova ulica 62, Ljubljana
investitor	Mladinsko 24 (obstoječa stavba), znanost in šport Mladinsko 16 SI - 1000 Ljubljana
nacelnik/investitor	Štefica Jaka za podjetje in Ljudem Mladost Mladinska ulica 14a SI - 1000 Ljubljana
vrsta načrta	VOOLVA MAPA
projekat	IDP - letni projekt
risar	JULIJ 2018
datum	02/18
izvr. projektant	David MLEČ Mag. Arch ZAPS 1211
odgovorn. vodja projekta	David MLEČ Mag. Arch ZAPS 1211
odgovorn. projektant	Štefica Jaka mag. arh. inženir arhitekture in inženir SI, arh. inženir arhitekture in inženir arhitekture
projektni ID	
merilo	1:500
list št.	0.8.6

**Grafični prikaz objekta na zemljišču**

