

**0.1 - ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA PARC. ŠT. 997/2 K.O. ŠT. 661-Limbuš**

**NAROČNIK:**

**Marles hiše Maribor d.o.o.  
Limbuška cesta 2  
2341 Limbuš**

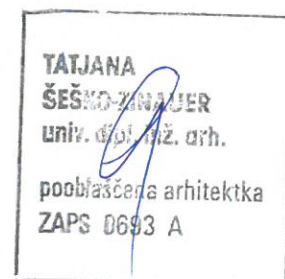
**IZVAJALEC:**

**MUPRA d.o.o.  
Lackova cesta 95a, 2000 Maribor  
direktor Melita Lačen**

**MUPRA d.o.o.**  
Lackova cesta 95a, 2000 Maribor

**ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:**

**Tatjana Šeško Zinauer, udia, A - 0693**



**ŠTEVILKA PROJEKTA:**

**1097/18**

**KRAJ IN DATUM IZDELAVE:**

**Maribor, februar 2019**

**0.2 - KAZALO VSEBINE ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ŠT. 1097/18**

0.1 – NASLOVNA STRAN ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	1
0.2 - KAZALO VSEBINE ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE .....	2
0.3 - UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	3
0.4 - OBMOČJE NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV .....	4
0.5 - PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
0.6 - UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA ODPSTOPANJ .....	7
0.7 – VIRI.....	9

### 0.3 - UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

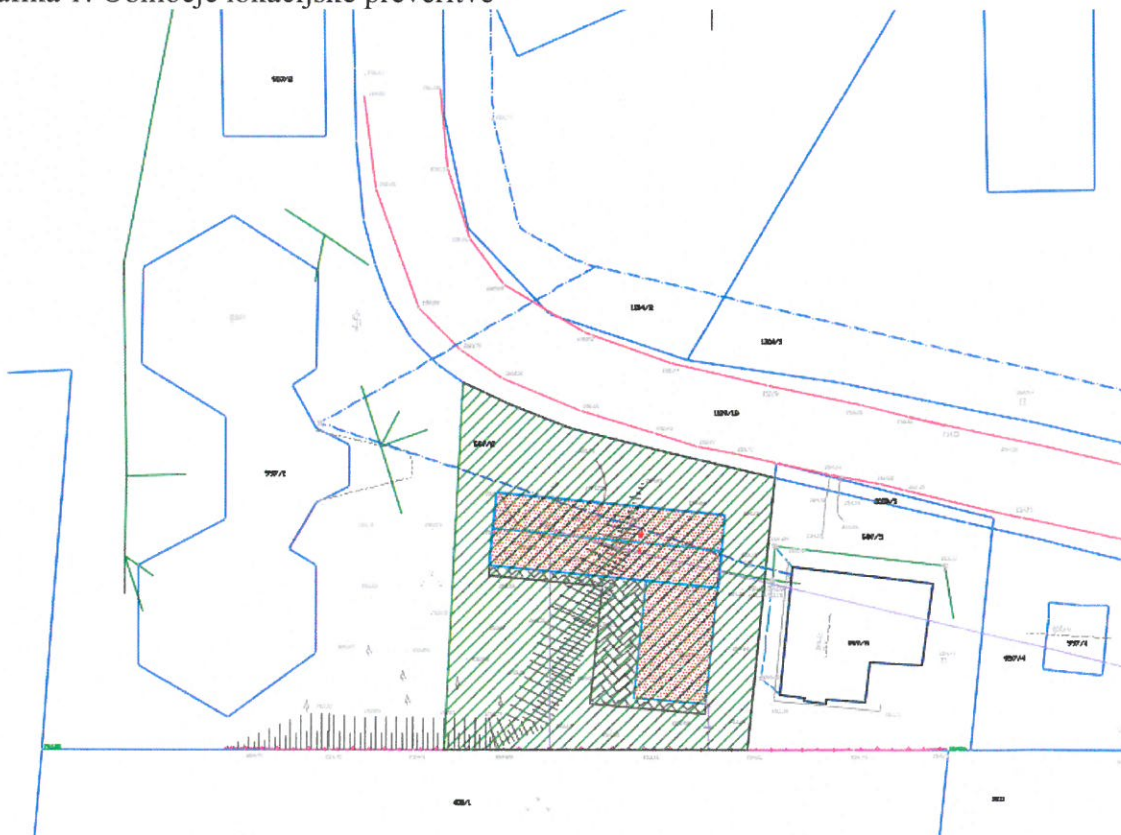
Investitor Marles hiše Maribor d.o.o. želi na območju svojega poslovnega kompleksa v Limbušu zgraditi vzorčno hišo, ki bi pomenila predstavitveni objekt njihove dejavnosti. Vzorčna hiša je izvedena oblikovno kot stanovanjski objekt, vendar ni namenjena bivanju, v njenih prostorih se uredijo pisarne.

Gradnja navedenega ne zadosti:

- prostorskemu izvedbenemu pogoju glede grafičnih regulacijskih elementov- gradbena meja, določeno z grafičnim prikazom regulacijskih elementov in 16. členom Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18; v nadaljnjem besedilu PUP).

Zaradi navedenega želi investitor, da se s postopkom lokacijske preveritve, skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor

Grafika 1: Območje lokacijske preveritve



**Namen lokacijske preveritve** je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev z določbami 129. člena ZUreP-2.



#### 0.4 - OBMOČJE NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODPSTAPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Lokacijska preveritev se nanaša na gradbeno parcelo, ko jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 997/2- del, k. o. 661-Limbuš v velikosti cca 800 m<sup>2</sup>.

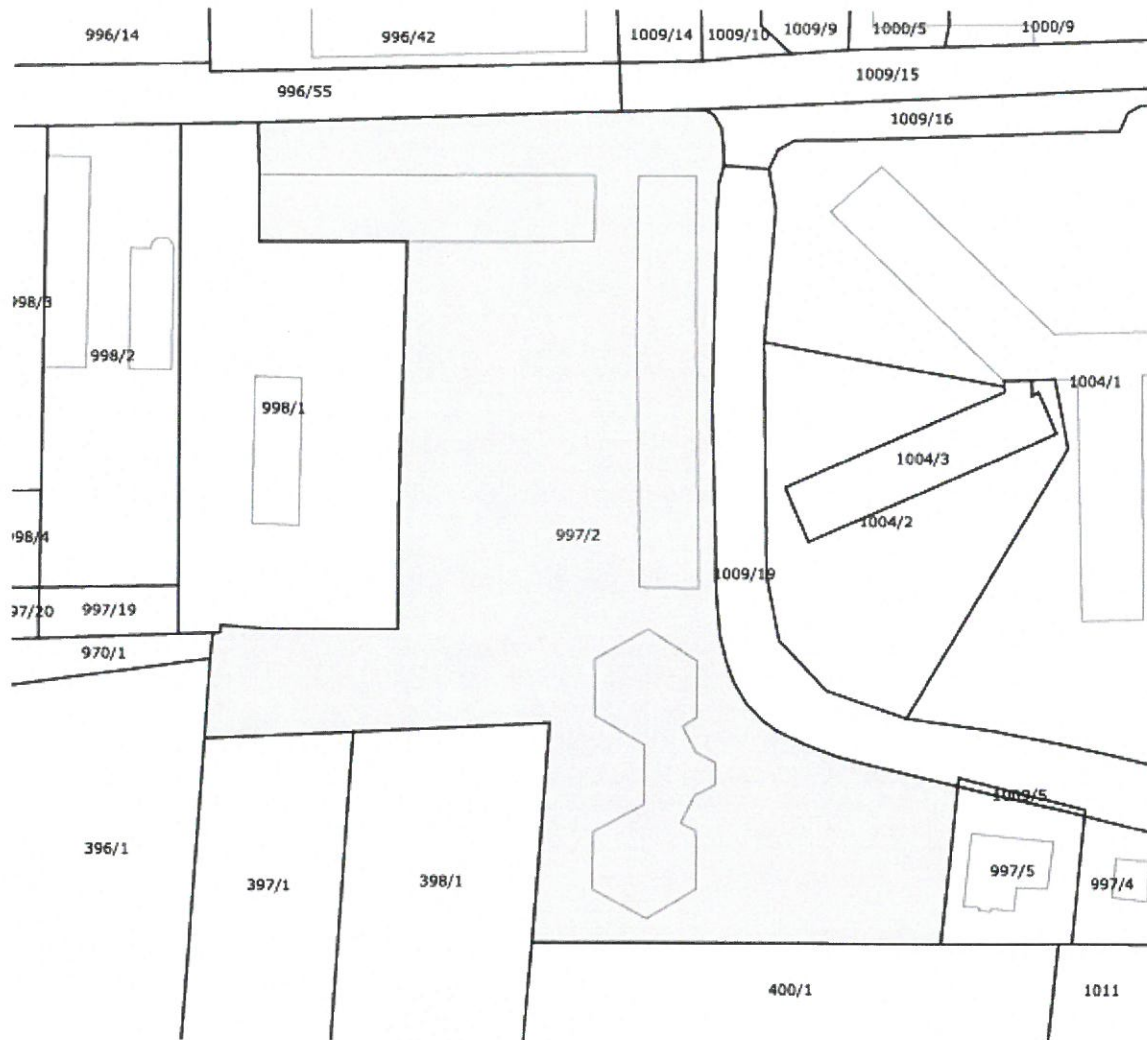
Grafika 2: Izvorno območje za lokacijsko preveritev



Grafika 3: Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

### IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 661 LIMBUŠ številka parcele 997/2



Približno 40 m

Informativno merilo 1 : 1000

**Legenda oznak:**

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 14.03.2019

Vir podatkov:	Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka:	1100975214705
Izris pripravil/-a:	Melita Lačen

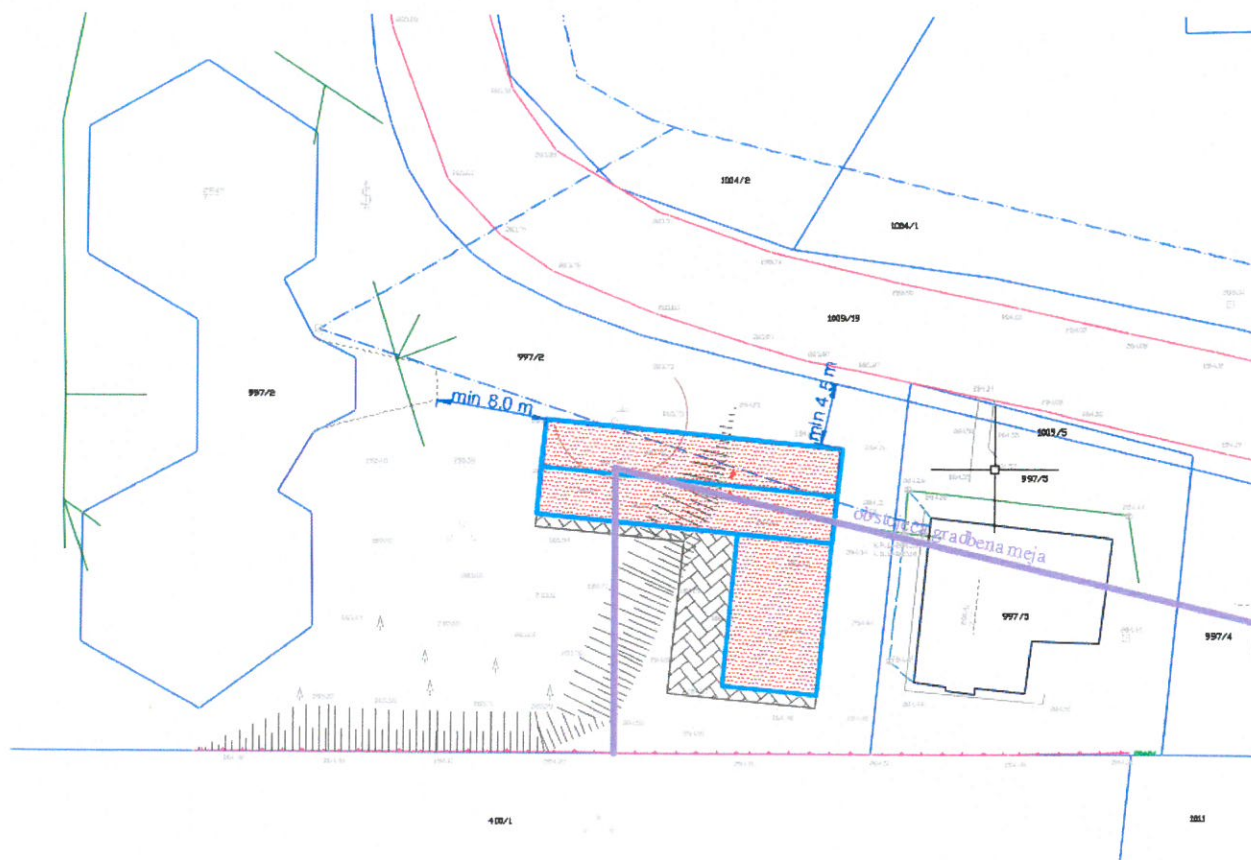
## 0.5 - PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Veljavni odlok v 16. členu določa gradbeno mejo z odmikom 10 m od meje parcele ceste na severu.

Obstoječi sosednji objekti vzhodno od predmeta lokacijske preveritve presegajo gradbeno mejo in so od meje parcele ceste odmaknjeni 1,7 m in 5,4 m.

Predlaga se odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in sicer tako, da predviden objekt na severno in zahodno stran presega gradbeno mejo. Na severno stran se predlaga odmik od meje parcele ceste minimalno 4,5 m, na zahodno stran se predlaga umestitev objekta tako, da je minimalni odmik med objekti 8 m.

Grafika 4: Predlog umestitve objekta





## 0.6 - UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA ODPSTOPANJ

### 129. člen

#### (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Če 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.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- 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;

Obstoječe stanje v naravi kaže na to, da obstoječi objekti presegajo gradbeno mejo. Gradbena meja južno od dovozne poti do poslovnih prostorov investitorja znotraj poslovne cone Marles je nefunkcionalna glede na obstoječe stanje. Obstoječi objekti so bili zgrajeni pred sprejetjem veljavnega prostorskega akta, kar pomeni, da se v času priprave prostorskega akta ni upoštevalo dejansko stanje v naravi.

Z umestitvijo predvidenega objekta preko s prostorskim aktom določene gradbene meje se ne bo rušilo urbanističnega vzorca poslovne cone ob dovozni poti. Prav tako zaradi predvidene umestitve ne bo onemogočena normalna raba in vzdrževanje sosednjih objektov in parcel.

- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;

Umestitve predvidenega objekta v prostor preko s prostorskim aktom določene gradbene meje je ustrežnejša z vidika izkoristka zazidljivega prostora znotraj poslovne cone.

- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

NI RELEVANTNO za predmetno lokacijsko preveritev.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

**NI RELEVANTNO za predmetno lokacijsko preveritev.**

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

Na obravnavanem območju velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18

Individualno odstopanje od prostorskega akta ni v nasprotju z javnim interesom, saj se nahaja v območju poslovne cone Marles, ki je v upravljanju in delno v lasti investitorja. Pri tem poudarjamo, da zgolj za racionalnejšo rabo površin.

Prav tako individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, temveč ravno nasprotno.

- 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,

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev-ravno zato se predlaga le odstopanje od gradbene meje.

Z individualnim odstopanjem ne bo povzročen moteč vpliv na podobo poslovne cone Marles in okolice. Enako se ne poslabšujejo tudi bivalne in delovne razmere.

- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in

Predlog individualnega odstopanja se nanaša zgolj na gradbeno parcelo podjetja Marles hiše Maribor d.o.o., kar nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski akt.

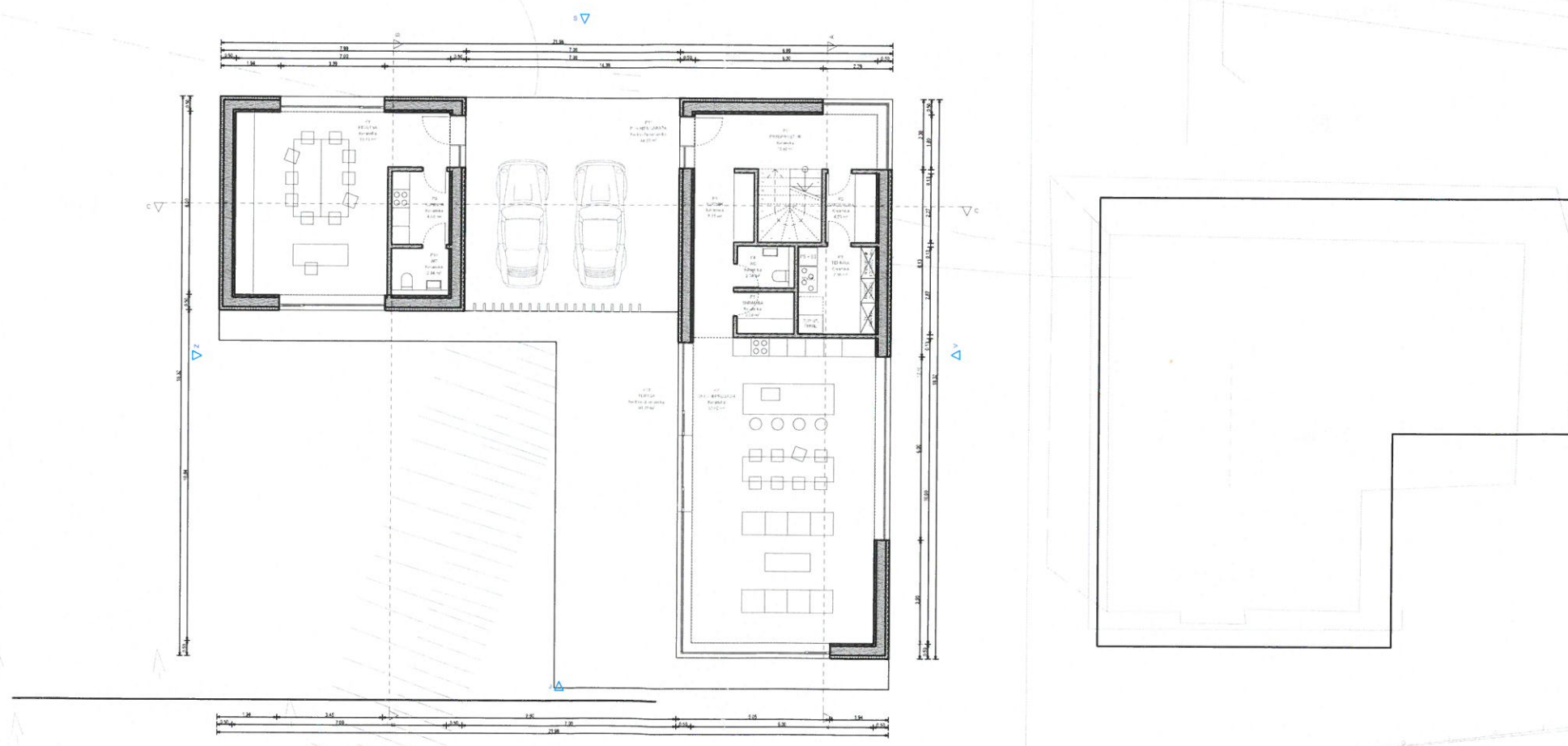


## 0.7 – VIRI

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS 61/17
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18)
- Prostorsko informacijski sistem občin <https://gis.iobcina.si/> (februar 2019)
- Idejna zasnova predvidenega objekta, Marles hiše Maribor d.o.o., januar 2019

# SITUACIJA

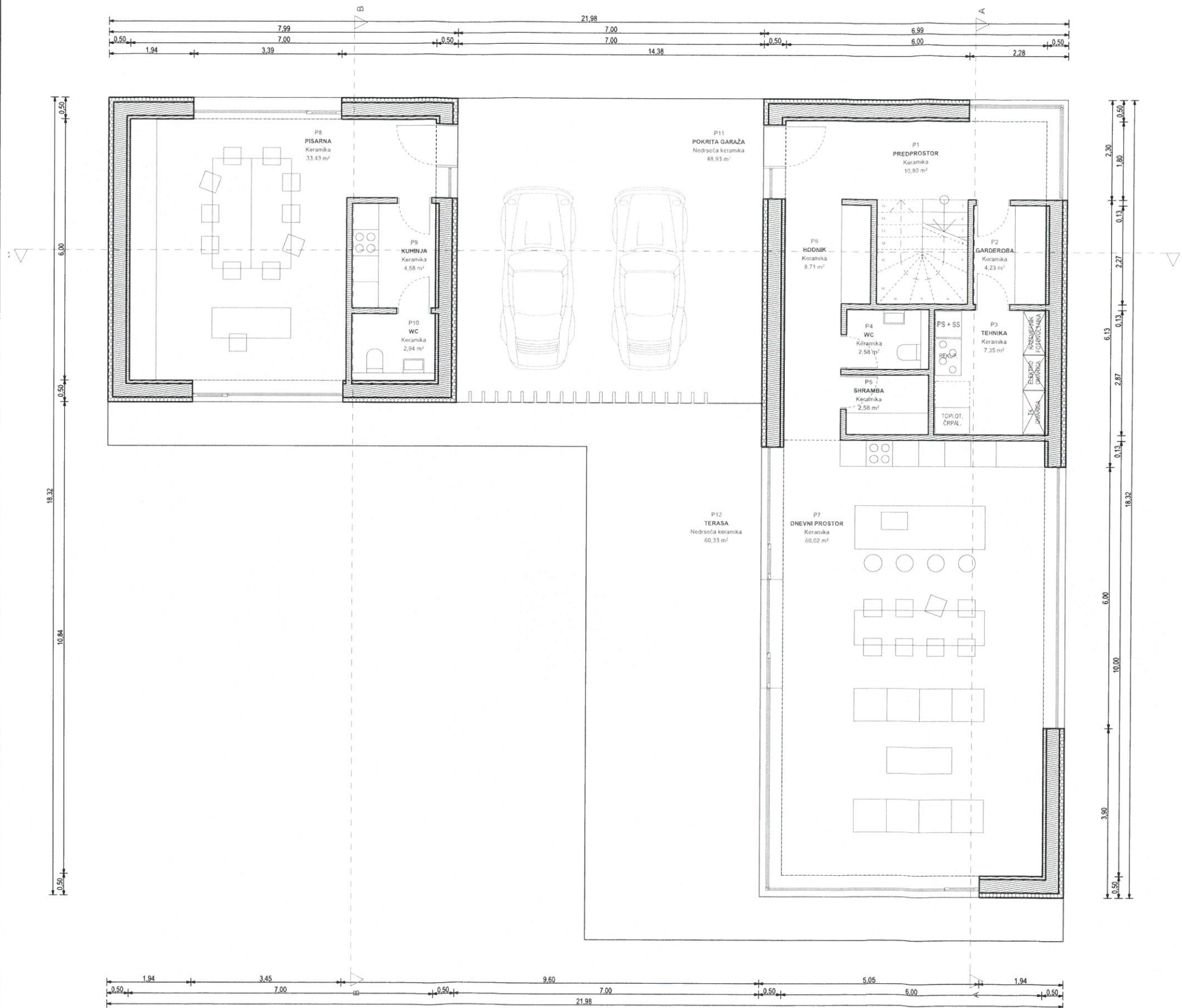
## MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



Investitor:	MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.	Arhitekt-ka:	Tomaž MEZNARIČ, d.i.a.
Objekt:	MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA	Datum izdelave:	torek, 22. januar 2018
Vsebina risbe:	SITUACIJA	Merilo:	M 1:50
Vrsta projekta:	IDEJNA ZASNOVA	Št. lista:	A.02.1

# TLORIS PRITLIČJA

MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



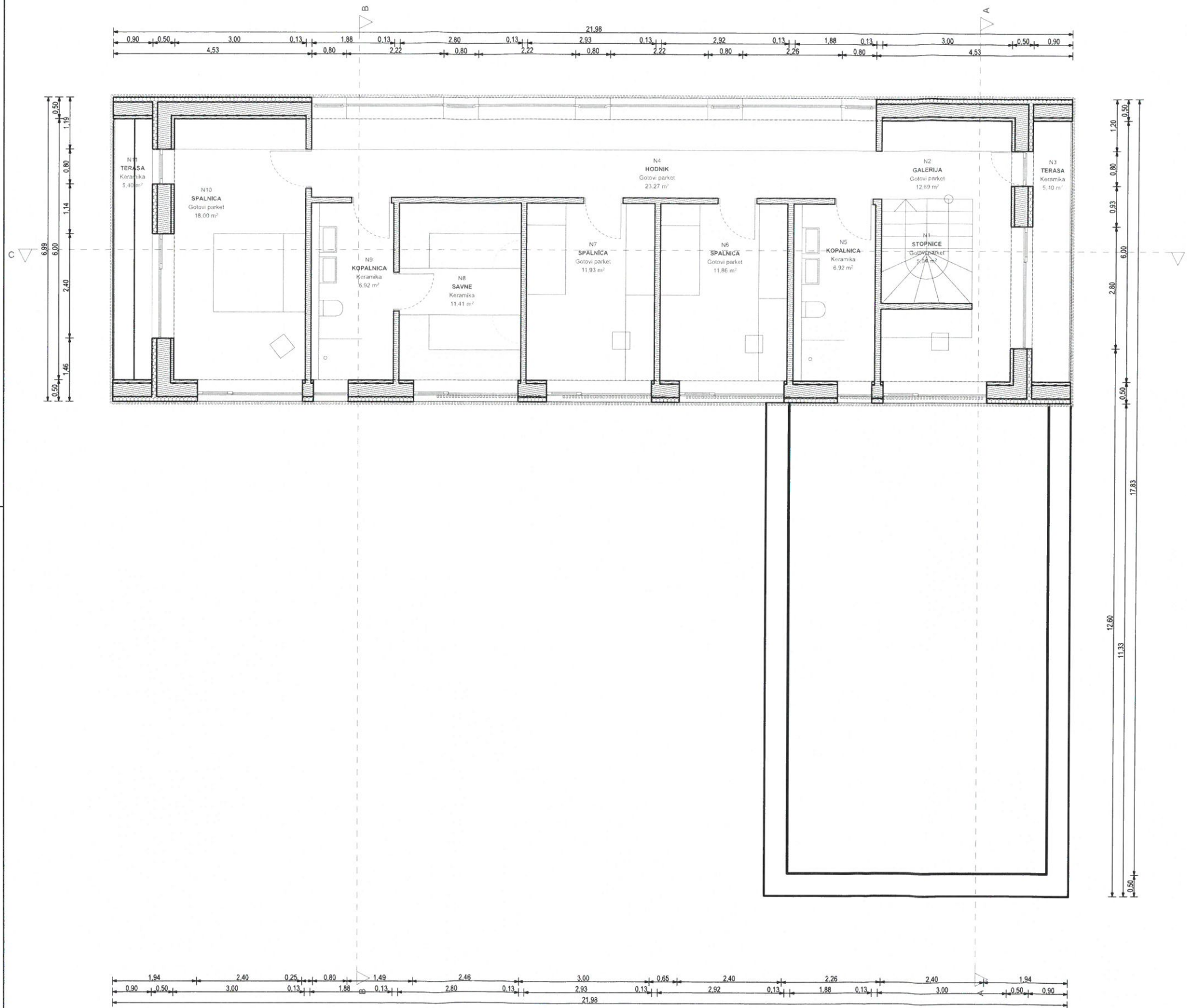
**marles**  
**Marles**  
 MARLES HIŠE MARIBOR, d.o.o.  
 PROJEKTIVNI BIRO  
 Limbuška 2, 2341 Limbuš

Investitor:	MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.	Arhitekt-ka:	Tomaž MEZNARIČ, d.i.a.
Objekt:	MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA	Datum izdelave:	torek, 22. januar 2018
Vsebina risbe:	TLORIS PRITLIČJA	Merilo:	M 1:50
Vrsta projekta:	IDEJNA ZASNOVA	Št. lista:	A.02.3



# TLORIS NADSTROPJE

MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



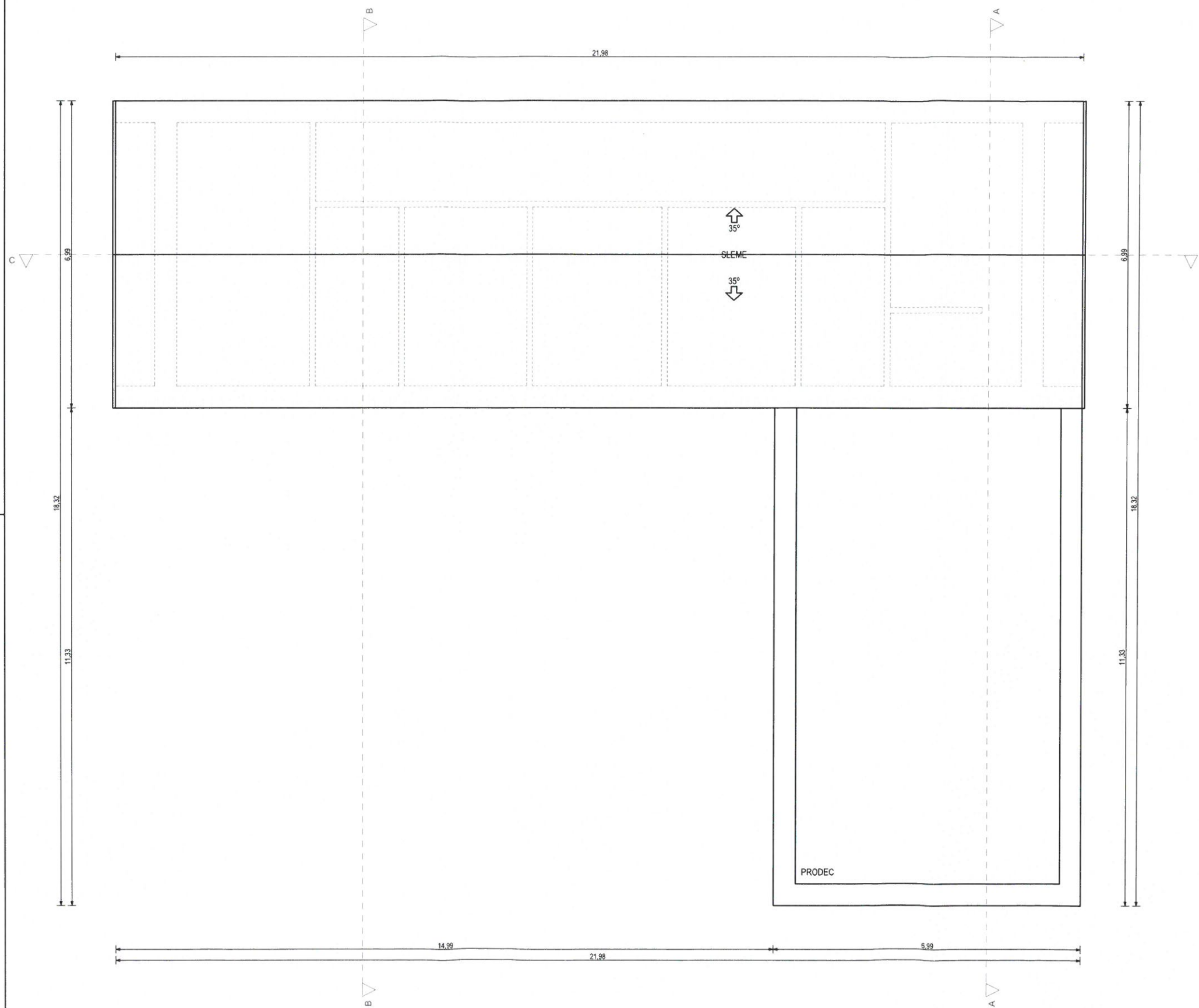
**marles**  
 MARLES HIŠE MARIBOR, d.o.o.  
 PROJEKTIVNI BIRO  
 Limbuška 2, 2341 Limbuš

Investitor:	MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.	Arhitekt-ka:	Tomaž MEZNARIČ, d.i.a.
Objekt:	MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA	Datum izdelave:	torek, 22. januar 2018
Vsebina risbe:	TLORIS NADSTROPJE	Merilo:	M 1:50
Vrsta projekta:	IDEJNA ZASNOVA	Št. lista:	A.02.4



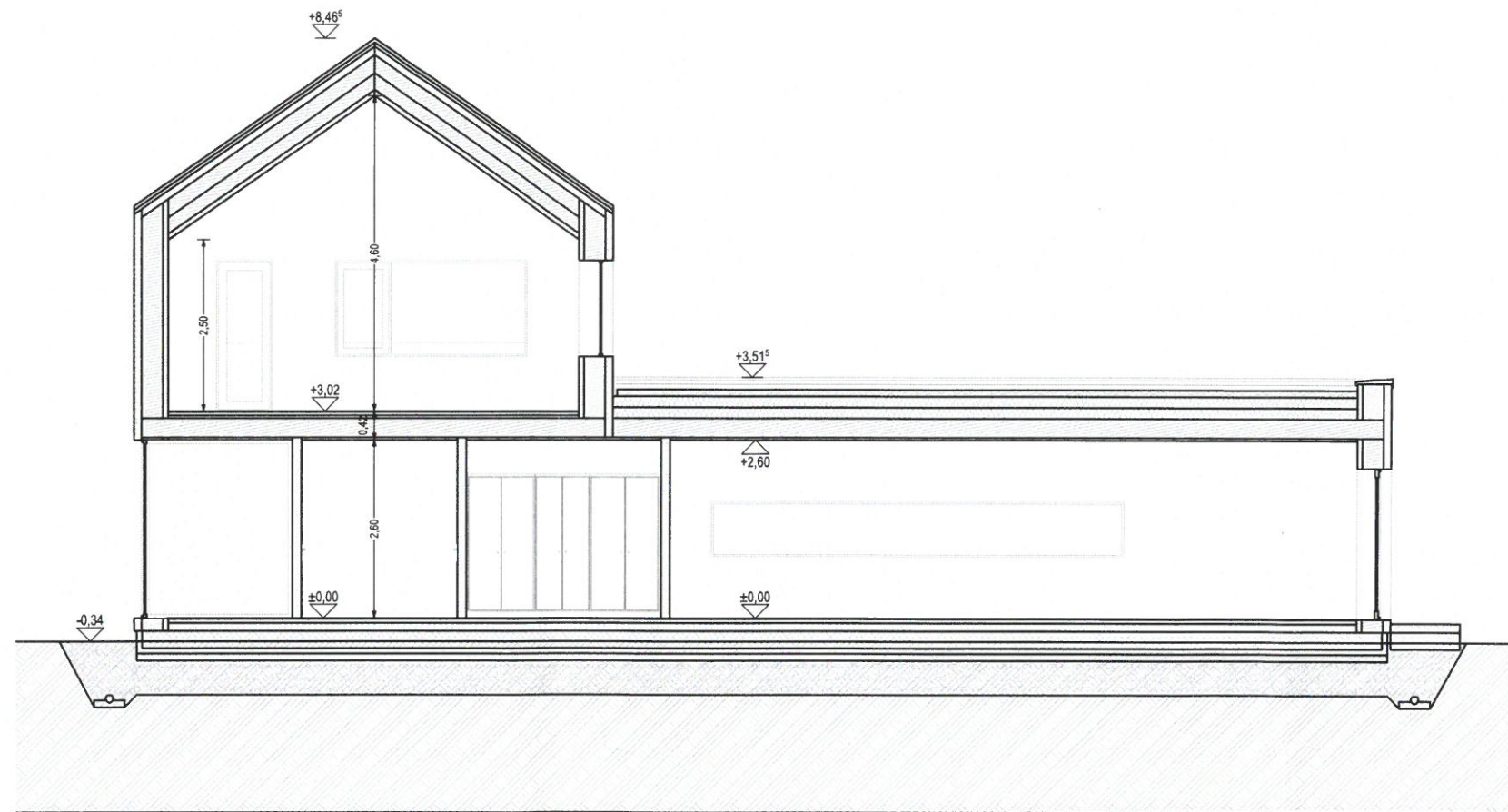
# TLORIS STREHE


## MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



# PREREZ A-A

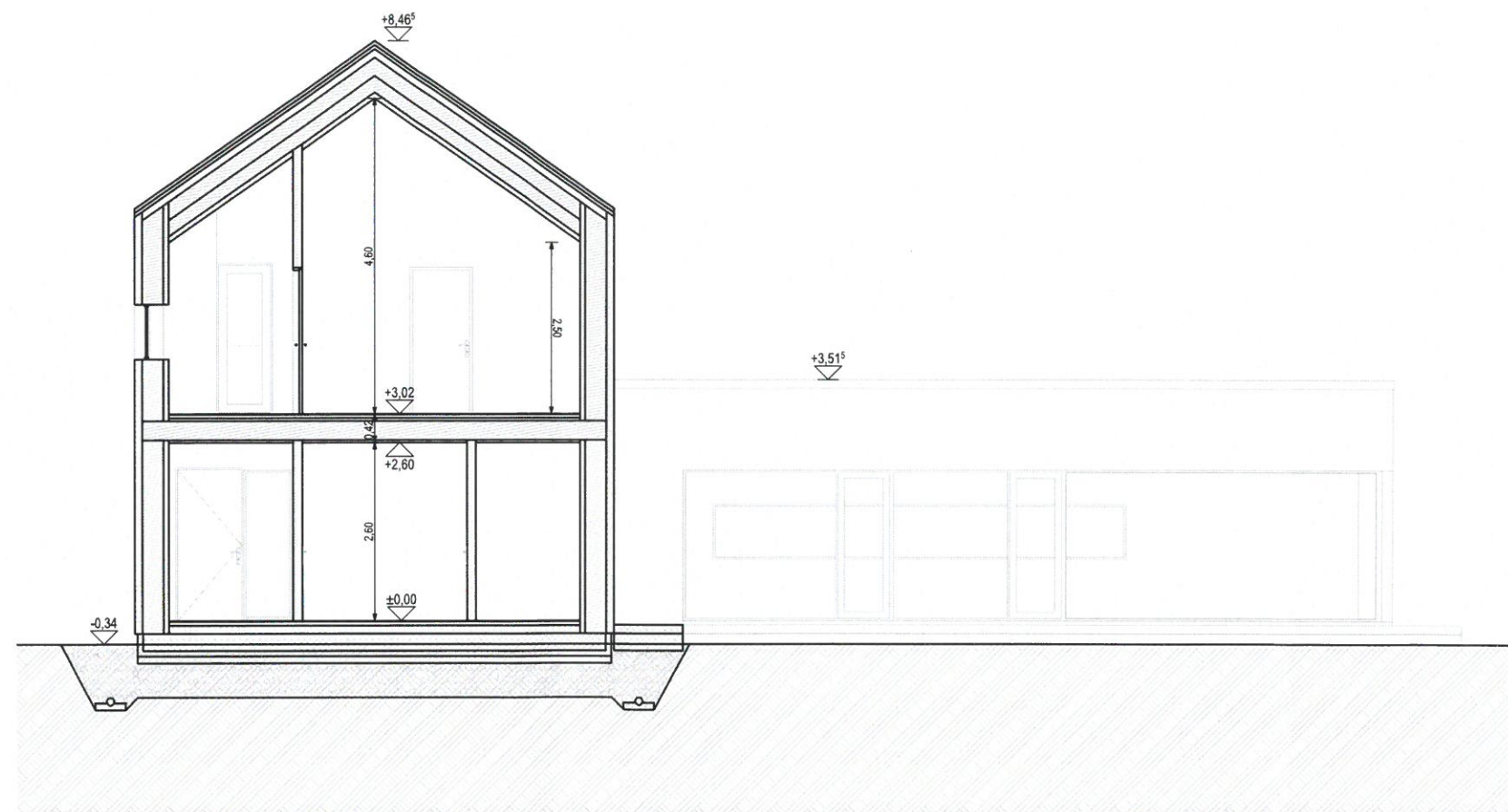
## MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



 MARLES HIŠE MARIBOR, d.o.o. PROJEKTVNI BIRO Limbuška 2, 2341 Limbuš	Investitor:	MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.	Arhitekt-ka:	Tomaž MEZNARIČ, d.i.a.
	Objekt:	MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA	Datum izdelave:	torek, 22. januar 2018
	Vsebina risbe:	PREREZ A-A	Merilo:	M 1:50
	Vrsta projekta:	IDEJNA ZASNOVA	Št. lista:	A.02.6

# PREREZ B-B

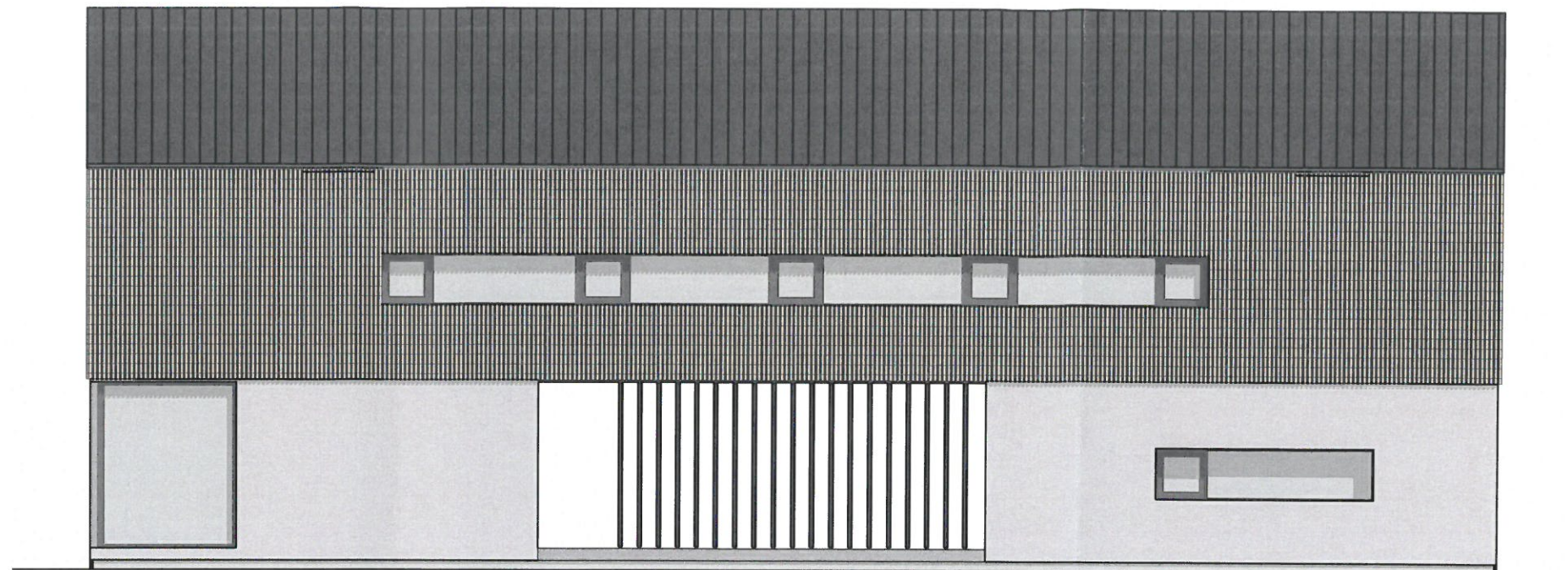
MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



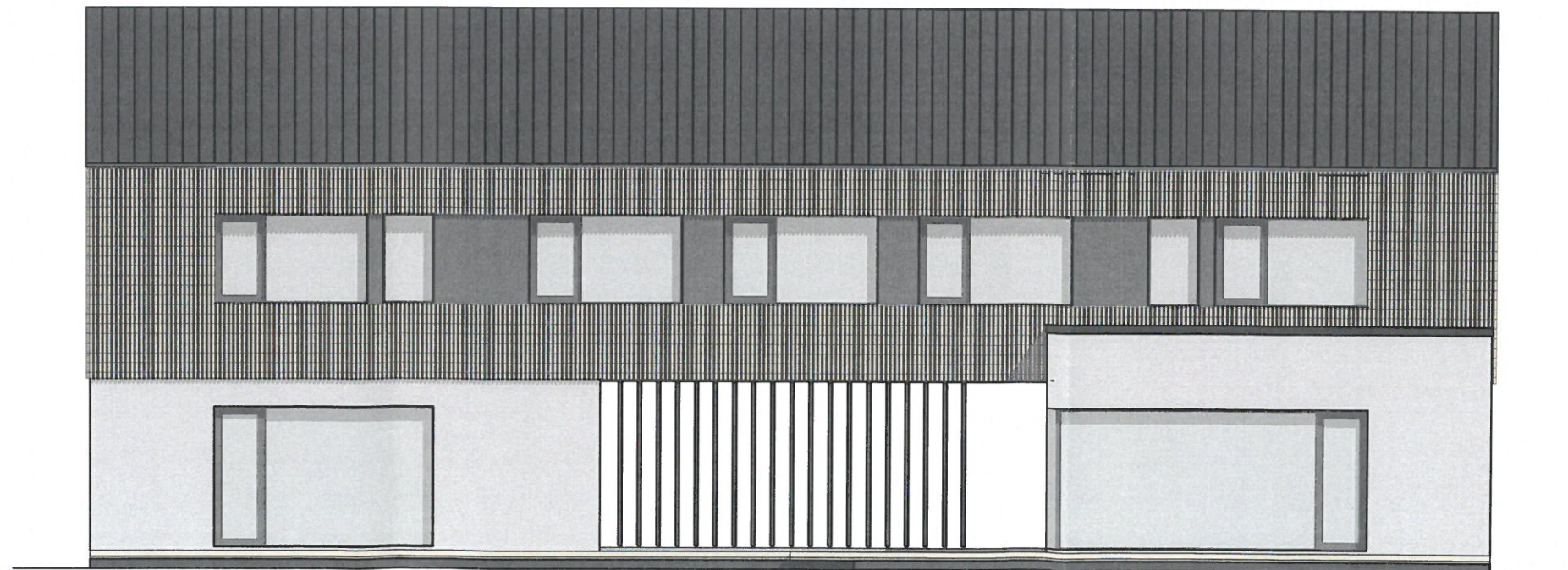


# FASADE S in J


MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



S



J

 MARLES HIŠE MARIBOR, d.o.o. PROJEKTIVNI BIRO Limbuška 2, 2341 Limbuš	Investitor:	MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.	Arhitekt-ka:	Tomaž MEZNARIČ, d.i.a.
	Objekt:	MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA	Datum izdelave:	torek, 22. januar 2018
	Vsebina risbe:	FASADE S in J	Merilo:	M 1:50
	Vrsta projekta:	IDEJNA ZASNOVA	Št. lista:	A.02.8



# FASADE V in Z

MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA

