



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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



GMS – 105

Številka: 35005-5/2019-11

Datum: 31.5.2019

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 6. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za parc. št. 997/2, k.o. 661-Limbuš

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, 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 parc. št. 997/2, k.o. 661-Limbuš**



Aleksander Saša Arsenovič,  
župan





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

Številka: 35005-5/2019-11  
Datum: 31.5.2019

PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 6. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

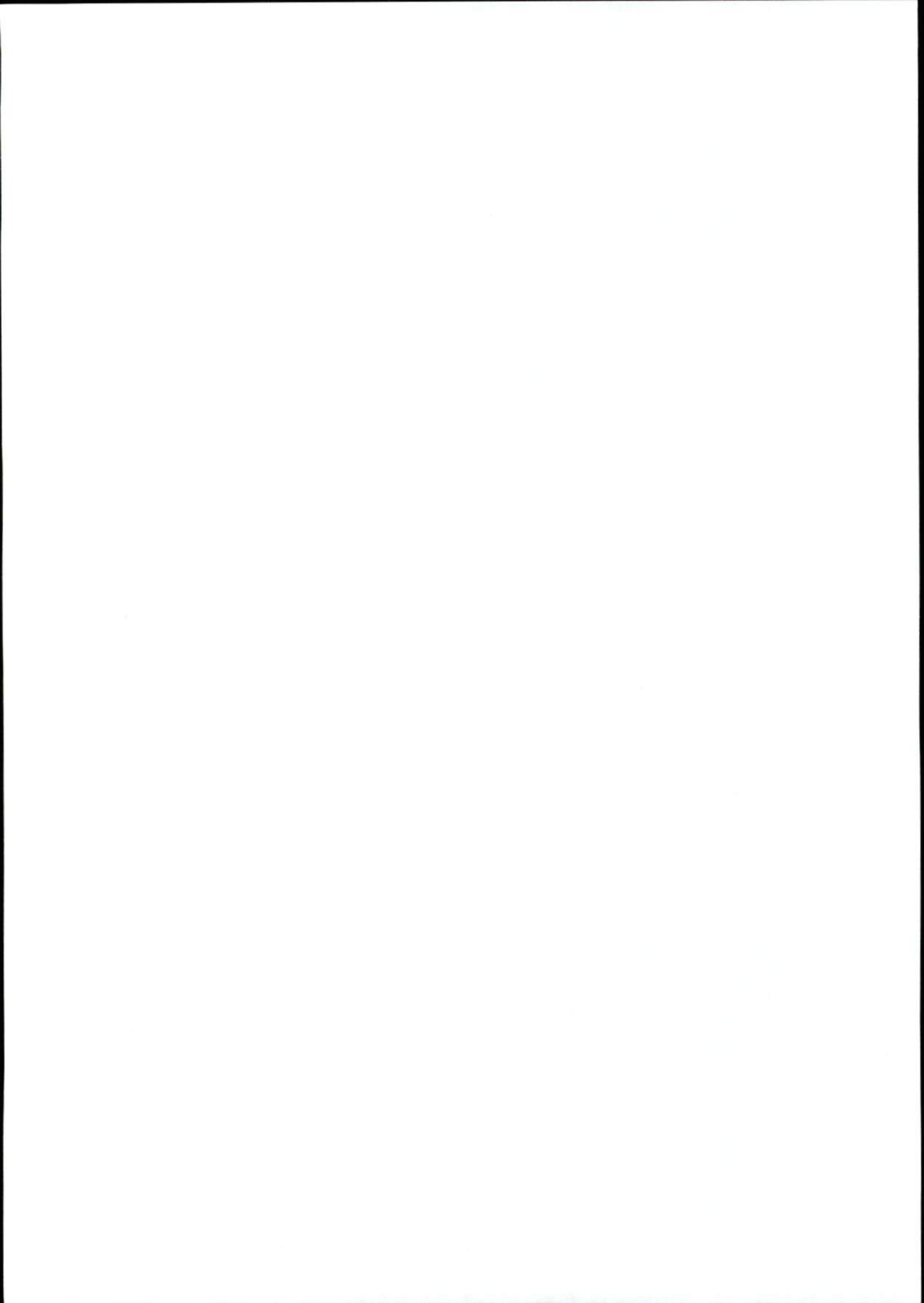
Naslov gradiva:	<b>Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za parc. št. 997/2, k.o. 661-Limbuš</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. elaborat lokacijske preveritve 2. mnenje občinskega urbanista

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		31.5.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada		31.5.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	31.5.2019	
--	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Boris Železnik	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	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 parc. št. 997/2, k.o. 661-Limbuš**

#### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 1097/18 Elaborat lokacijske preveritve za parc. št. 997/2, k.o. 661- Limbuš, februar 2019, ki ga je izdelal Mupra d.o.o. Lackova cesta 95 a, 2000 Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskih aktov na zemljišču s parcelno št. 997/2, k.o. Limbuš v Mestni občini Maribor. Odstopanje je potrebno zaradi izgradnje vzorčnega objekta – montažne stanovanjske hiše v območju proizvajalca hiš, podjetja Marles hiše Maribor d.o.o..

#### **2. člen**

Za potrebe izgradnje vzorčnega objekta – montažne stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 997/2, k.o. Limbuš, se 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.rabl.), tako, da na zemljišču s parc. št. 997/2, k.o. Limbuš, za potrebe umestitve vzorčnega objekta – montažne stanovanjske hiše, ni potrebno upoštevati grafično določene gradbene meje.

#### **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: 35005-56/2019

Datum: 31. maj 2019

**ŽUPAN**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**  
Aleksander Saša ARSENOVIČ







**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**MESTNA UPRAVA**  
Urad za komunalno, promet in prostor  
**Sektor za urejanje prostora**

---

Številka: 35005-5/2019

Datum: 31.5.2019

**O B R A Z L O Ž I T E V**

**sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za za parc. št. 997/2, k.o. 661-Limbuš**

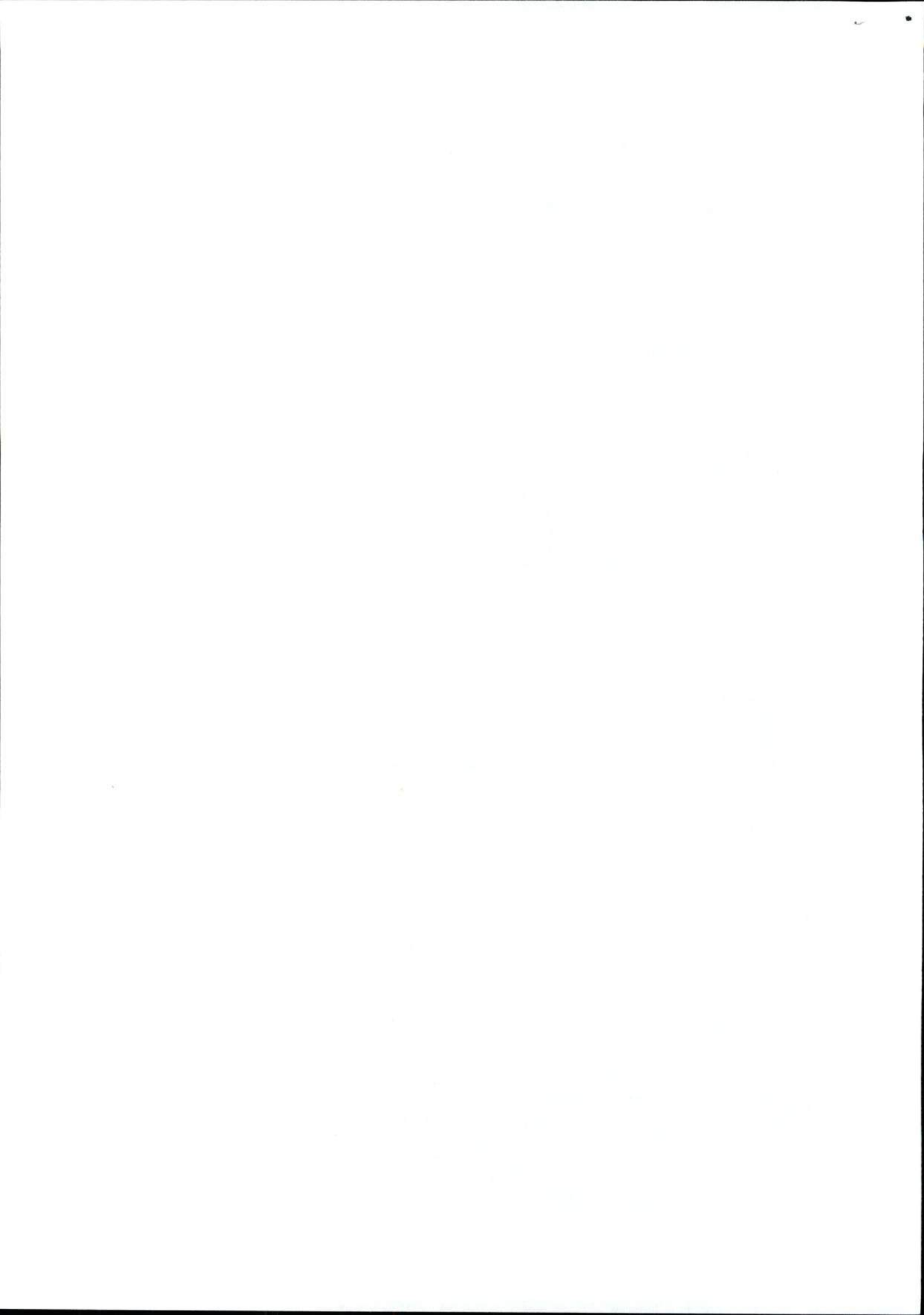
Zakon o urejanje prostora (ZURP-2, Uradni list RS, št. 61/2017) je zaradi izraženih potreb po večji prožnosti prostorskih aktov uvedel nov postopek lokacijske preveritve. V skladu s 127. členom ZURP-2 je lokacijska preveritev inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

- 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 družbe Marles hiše Maribor d.o.o., ki želi v sklopu svojega pripadajočega zemljišča postaviti nov vzorčni objekt – montažno stanovanjsko hišo. Na območju dva vzorčna objekta že stojita. Območje obravnave 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), 1/18, 9/18-obv.razl.). V veljavnem odloku je na zemljišču s parc. št. 997/2, k.o. Limbuš, določena gradbena meja, ki postavitve vzorčnega objekta onemogoča. Tudi že postavljena vzorčna objekta presejata gradbeno mejo, kar pomeni, da je za ohranitev urbanističnega vzorca in enotne linije objektov potrebno dopustiti drugačno postavitve objekta, kot to določa gradbena meja.

ZURP-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.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Načrtovani videz območja se s predmetnim individualnim odstopanjem ne spreminja. Odstopanje je skladno z določili varovanja okolja, ne spreminja bivalnih in delovnih razmer na območju in ne vpliva na podobo naselja ali krajine. Ne zmanjšujejo se možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Prav tako poseg ni v nasprotju s pravnimi režimi ali državnimi prostorskimi akti.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno razgrnjen v času od 16. do 30. maja 2019 v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na spletni strani Mestne občine Maribor.

V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZURP-2 vodil občinski urbanist, je bilo navedeno preverjeno. Občinski urbanist je elaborat lokacijske preveritve potrdil oz. podal mnenje, da je predlagano individualno odstopanje od določil prostorskih aktov dopustno.

Pripravila:



Mag. Lidija Kodrič Vuk  
Vodja sektorja





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

---

Številka: 35005-5/2019-4

Datum: 5.4.2019

## ZADEVA: MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

### UVODNE UGOTOVITVE

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je družba MUPRA d.o.o., Lackova cesta 95a, Maribor, pripravila Elaborat: Lokacijska preveritev za parc. št. 997/2, k.o. 661-Limbuš, Maribor in v imenu Naročnika in Investitorja: Marles hiše Maribor d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, dala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2.

### STROKOVNO MNENJE

#### UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta, 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.

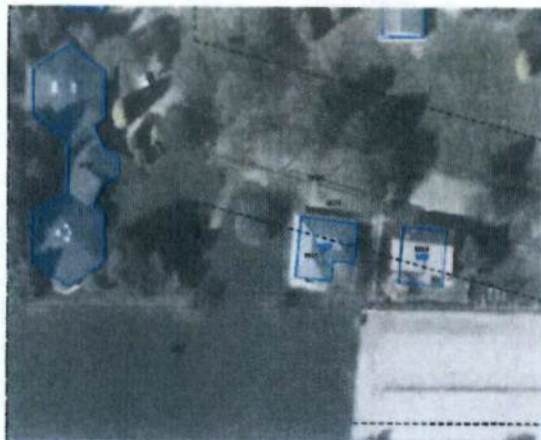
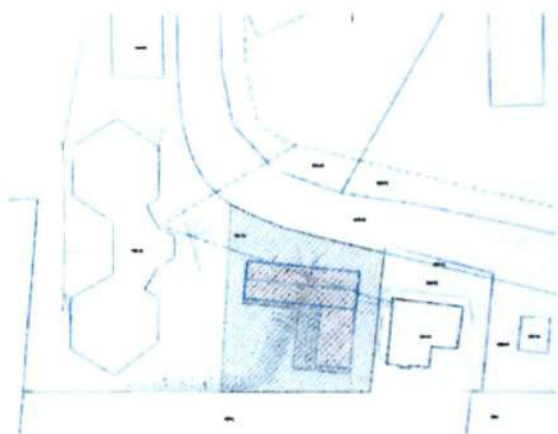
Gradnja navedenega ne zadosti:

- 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-UPBI, 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.







### OBMOČJE NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE 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>.

(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta

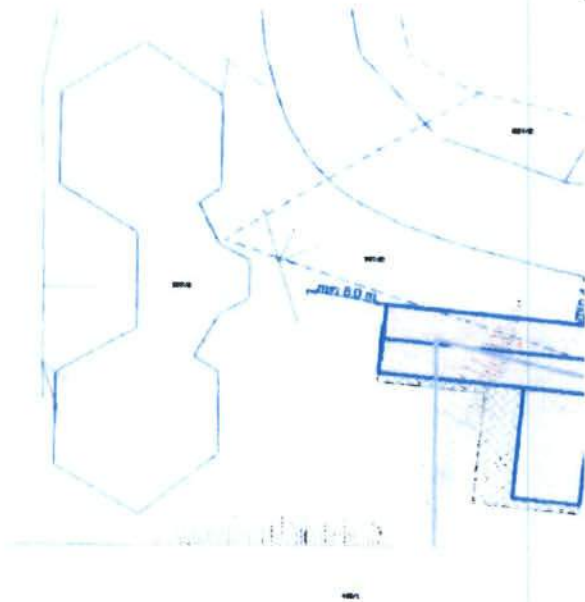
### PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Veljavni odlok v 16. členu določa gradbeno mejo z odklikom 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 odklik od meje parcele ceste minimalno 4,5 m, na zahodno stran se predlaga umestitev objekta tako, da je minimalni odklik med objekti 8 m.

Grafika 4: Predlog umestitve objekta



#### UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA Odstopanj

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 dovodne 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 dovodni 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 Elena 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 zunanjšega 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-UPBI. 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 gre 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 zemljišče;

*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.*

#### OPIS PREDVIDENIH SPREMEMB

V predhodnih odstavkih zapisano natančno opisuje predvideno spremembo in jo smiselno in v skladu s priporočili za izvajanje lokacijske preveritve tudi utemeljuje.

**VALORIZACIJA PREDLOGA IN MNENJE**

Na osnovi predloga in poznavanja situacije (lokacije) v naravi ter ugotovitve, da načrtovana gradnja ne bo bistveno vplivala na videz območja, še manj pa vplivala na poslabšanje bivalnih in delovnih razmer ter povzročila moteči vpliv na podobo naselja, ali krajine, ugotavljamo, da elaborat lokacijske preveritve predvideno odstopanje smiselno utemeljuje.

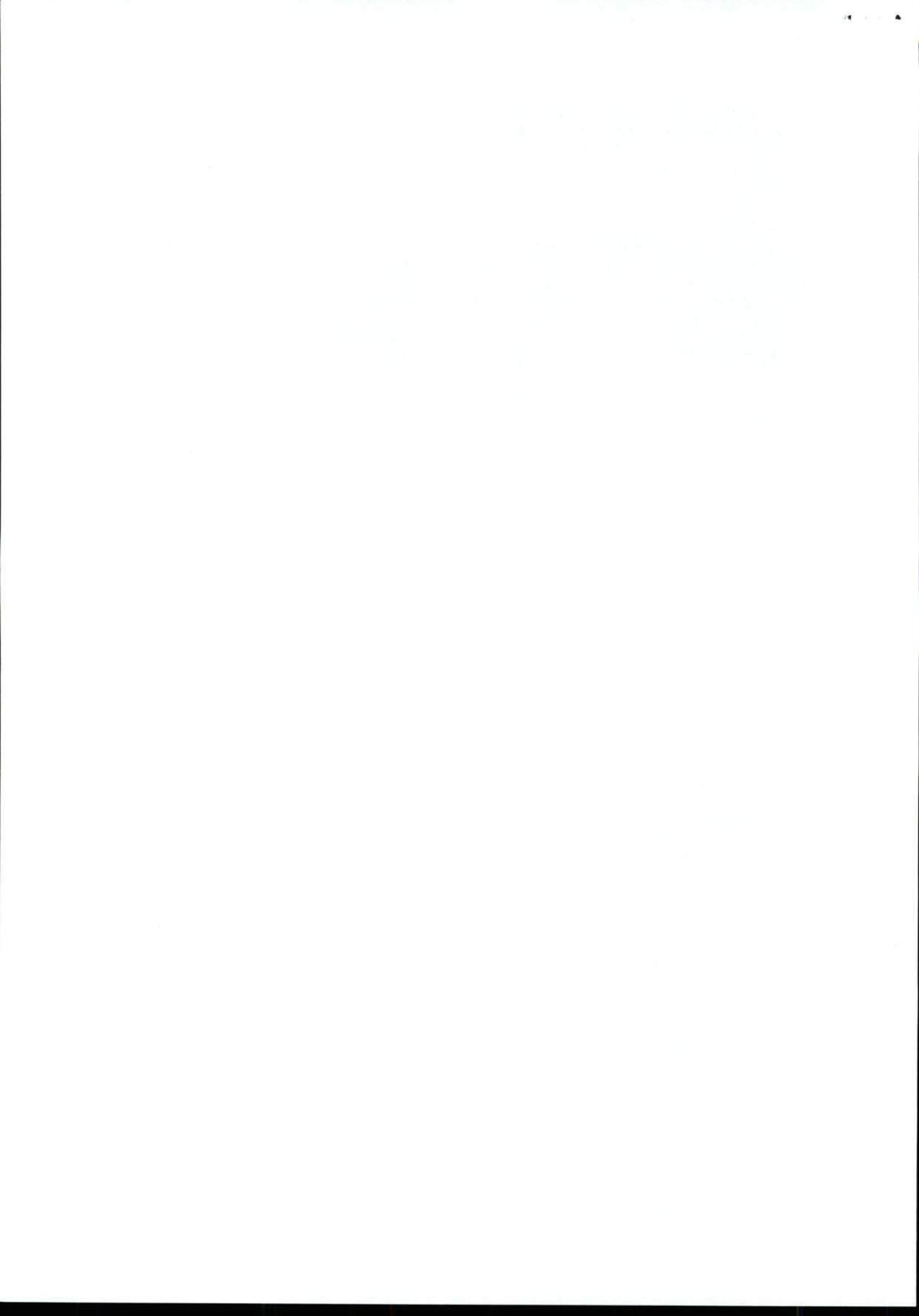
**ZAKLJUČEK**

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 - 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-UPBI , 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18; v nadaljnjem besedilu PUP).

Pripravil:



mag. Tomaž Kancler, u.dia, občinski urbanist





**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 ODSSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV .....	4
0.5 - PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSSTOPANJA 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 ODSSTOPANJ .....	7
0.7 – VIRI.....	9



### 0.3 - UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

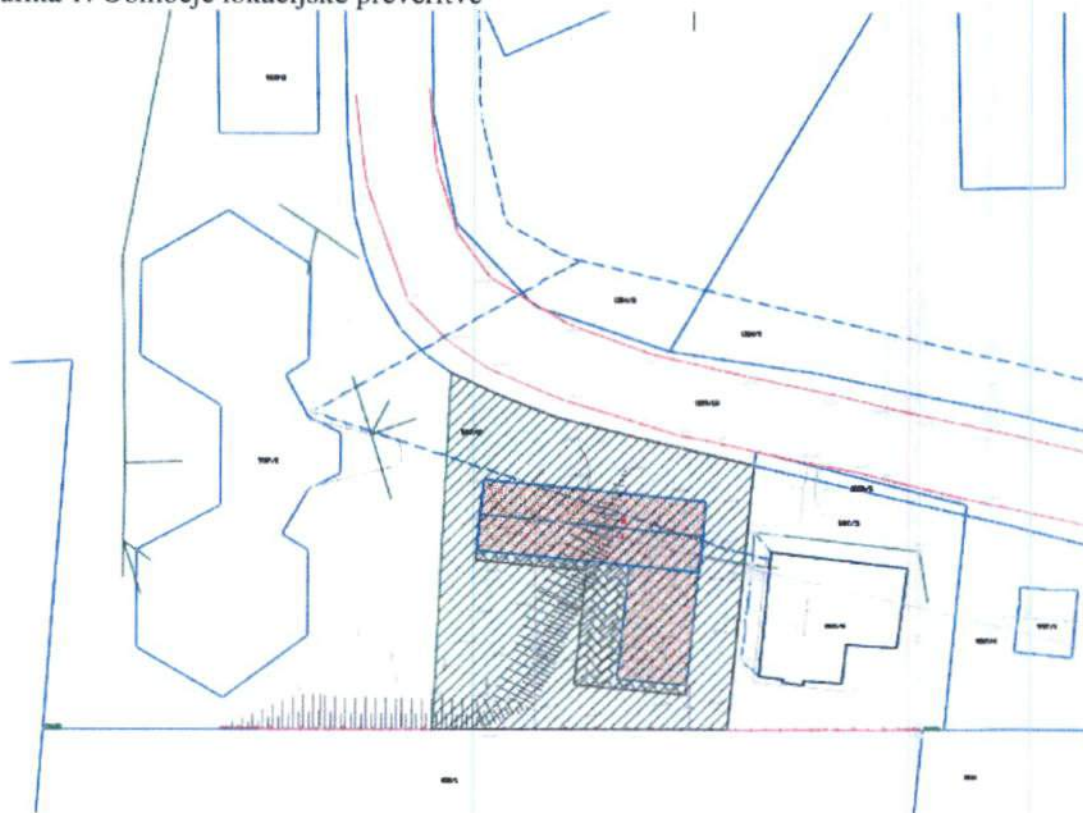
Investitor Marles hiše Maribor d.o.o. želi na območju svojega poslovnega kompleksa v Limbušu zgraditi vzorčno hišo, ki bi pomenila predstavitveni objekt njihove dejavnosti. Vzorčna hiša je izvedena oblikovno kot stanovanjski objekt, vendar ni namenjena bivanju, v njenih prostorih se uredijo pisarne.

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 ODPSTOPANJE 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

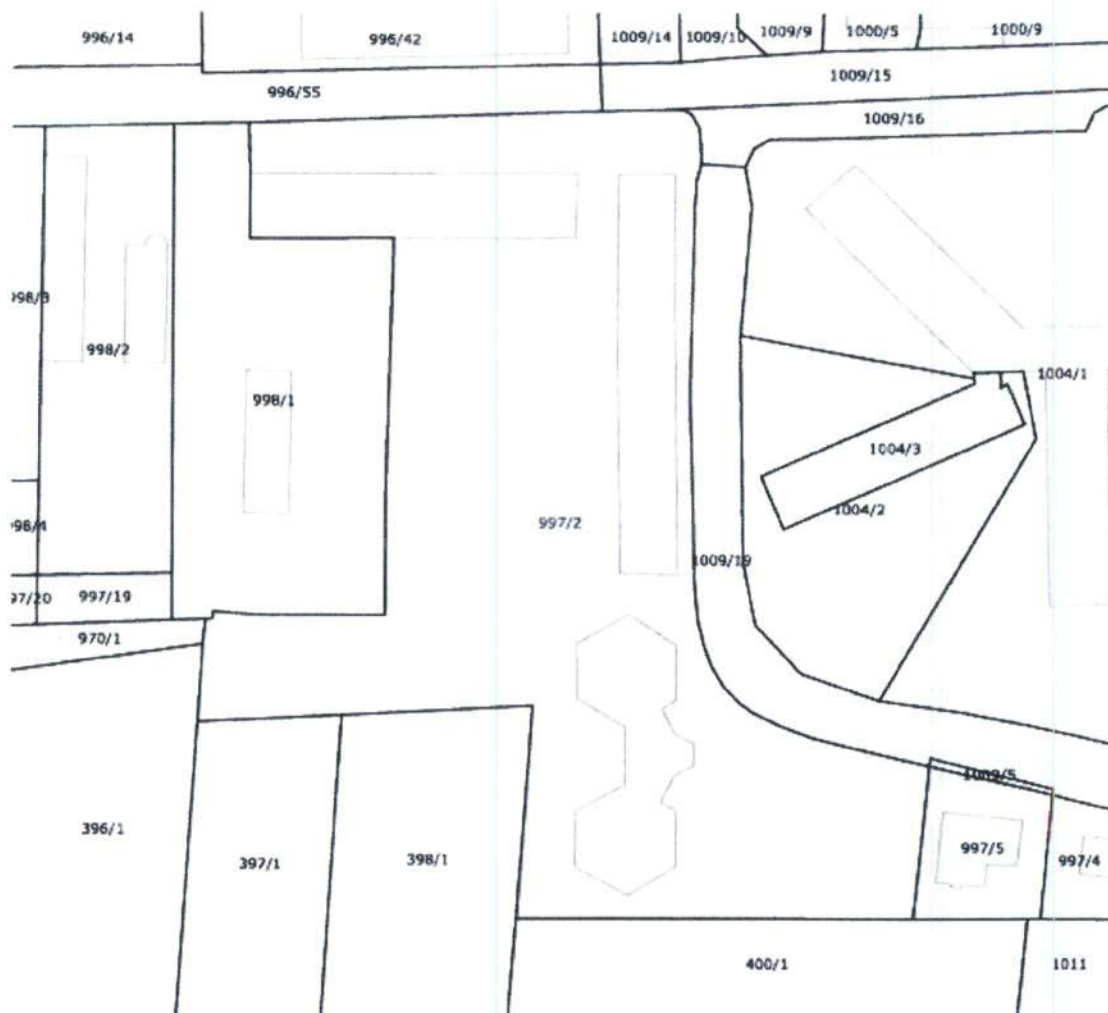




Grafika 3: Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

**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:  
 Transakcijska številka:  
 Izris pripravil - a:

 Geodetska uprava Republike Slovenije  
 1100975214705  
 Melita Lačen

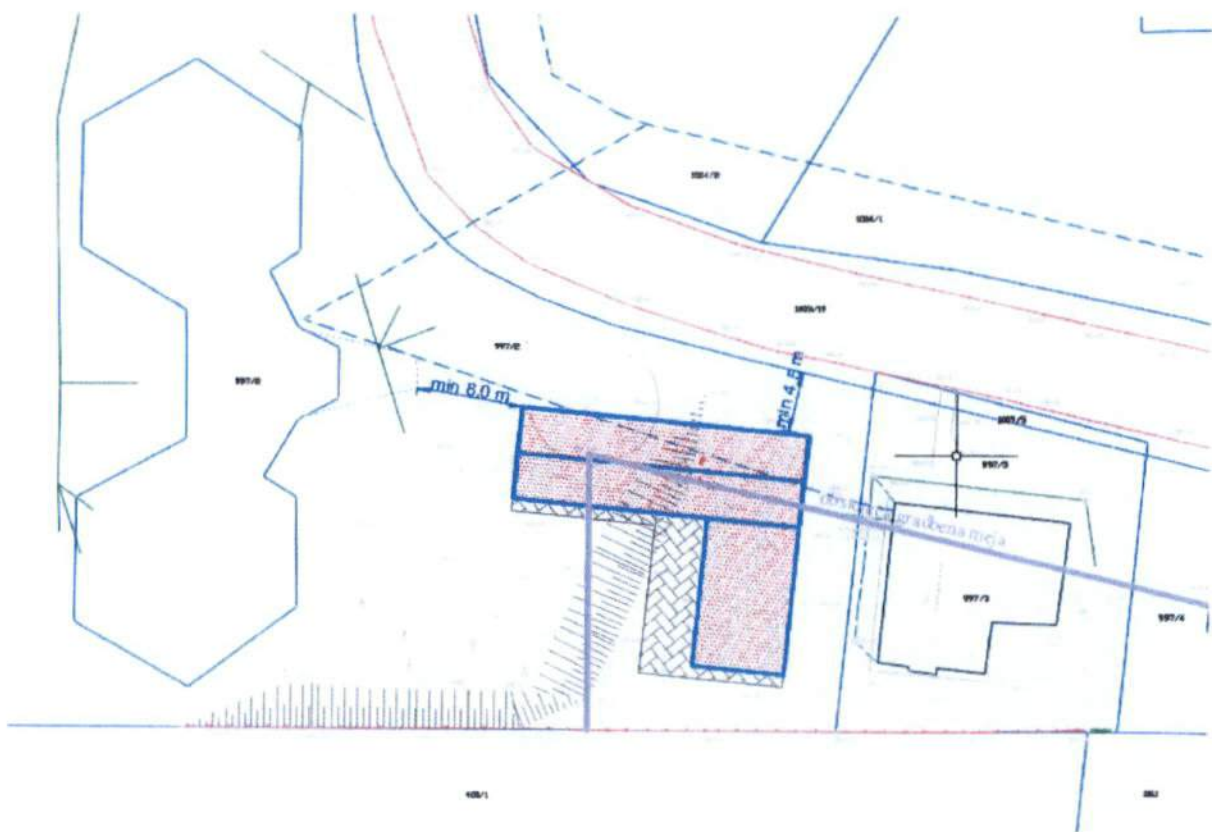
### 0.5 - PREDLOG INDIVIDUALNEGA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

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 Odstopanj

### 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-UPBI, 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

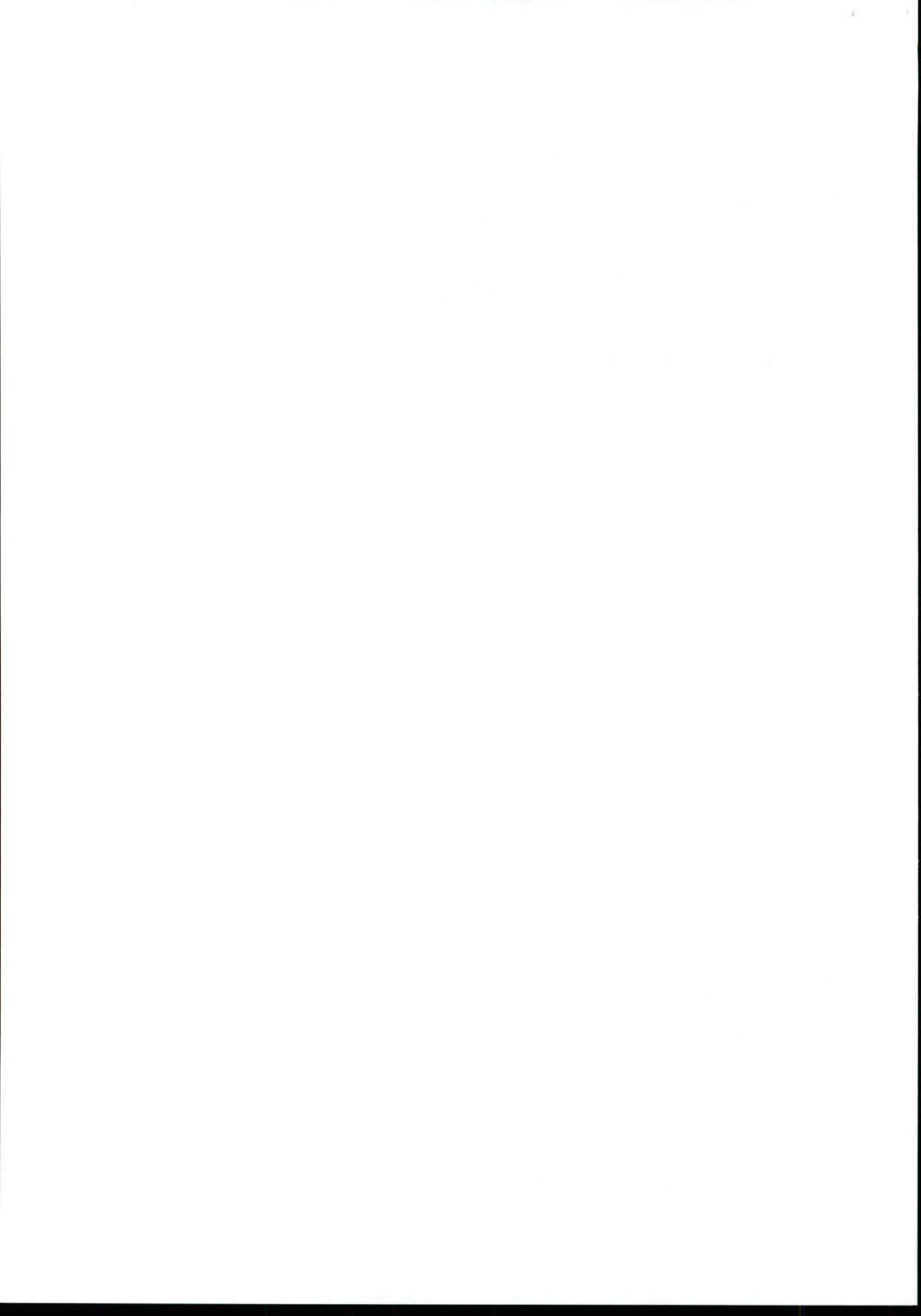
Predlog individualnega odstopanja se nanaša zgolj na gradbeno parcelo podjetja Marles hiše Maribor d.o.o., kar nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

- 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

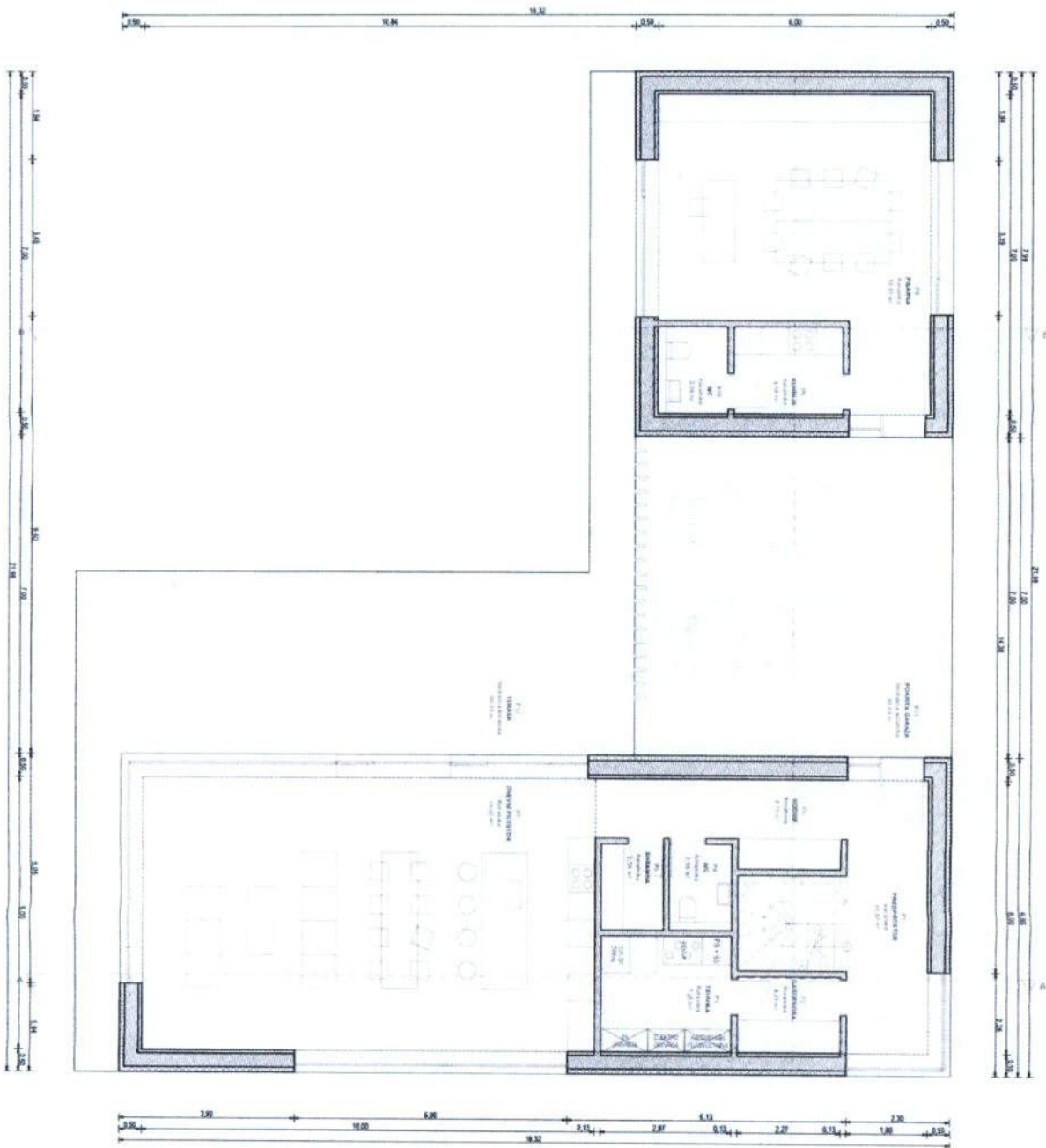






# TLORIS PRITILČJA

## MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



**marles**

MAKLESI NEDELNARSKI  
 PROJEKCIJSKI BIRO  
 Ljubljana, B. Strani 1, Ljubljana

Investitor	MARLES HIŠE HARBOR d.o.o.	Arhitekt	Tomaž VEŽNARIČ, d.i.a.
Objekt	MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA	Datum izdelave	torok, 22. januar 2018
Vzročna nota	TLORIS PRITILČJA	Merilo	M 1:50
Vrsta projekta	DEJNA ZASNOVA	Št. lista	A.023

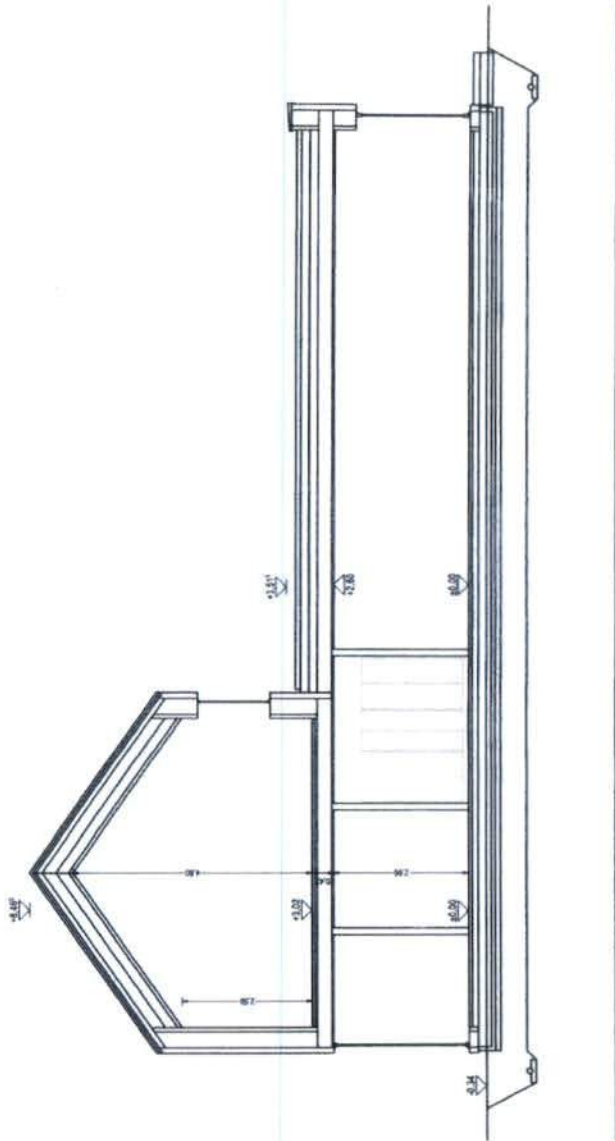






# PREREZ A-A

MONTAŽNA STANOVAJSKA HIŠA

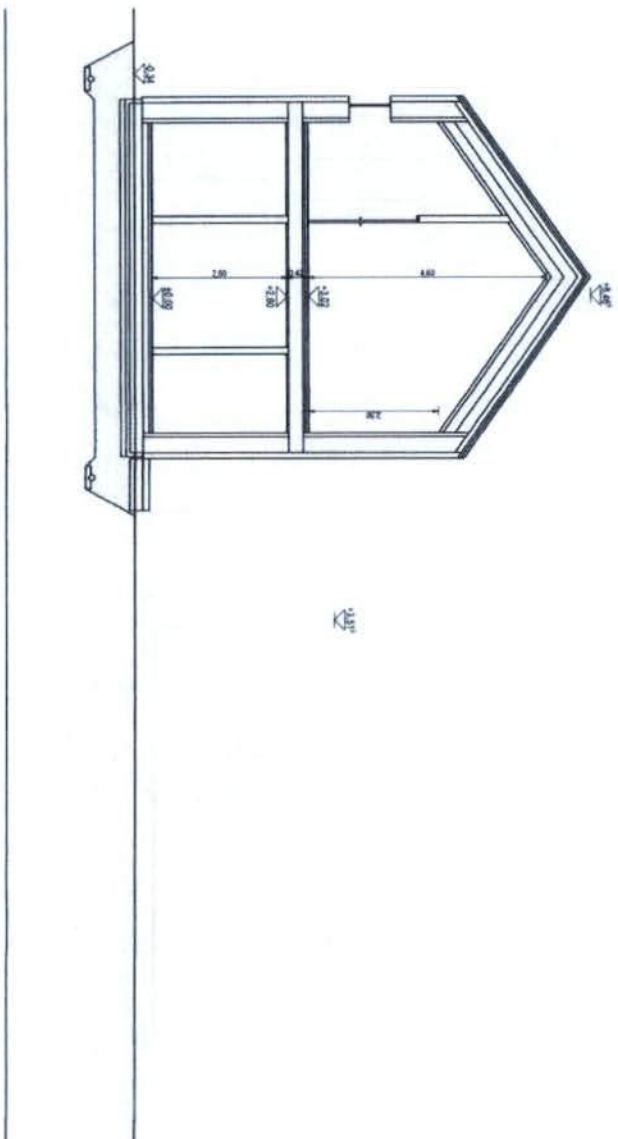



Arhitekt: Tomaz MEZNARIC, d.o.o.  
Datum odobrenja: februar, 22. januar 2018  
Merska skala: M 1:50  
Šifra: A.02.6

Investitor: MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o.  
Opis: MONTAŽNA STANOVAJSKA HIŠA  
Vrsta risbe: PREREZ A-A  
Vrsta projekta: DEJNA ZASNOVA



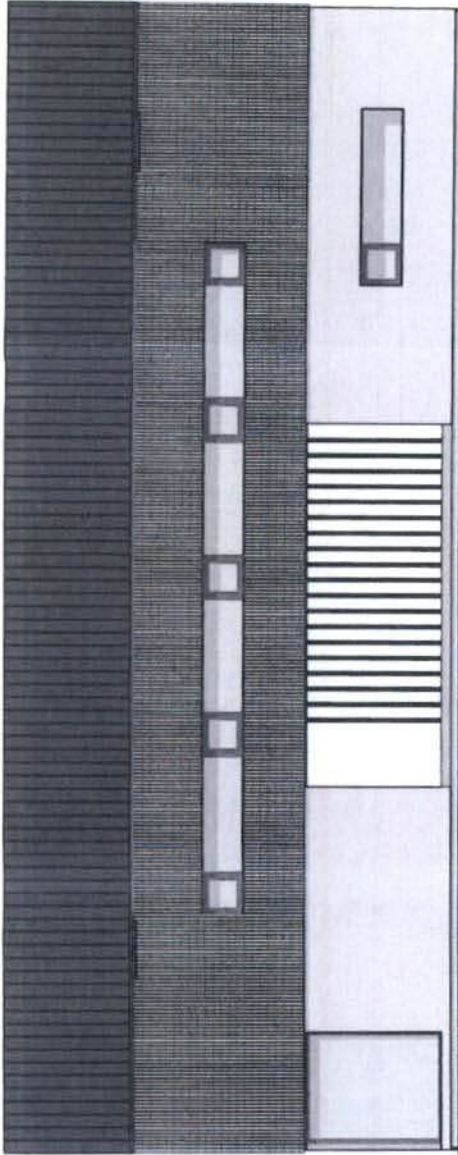
**PREREZ B-B**  
MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



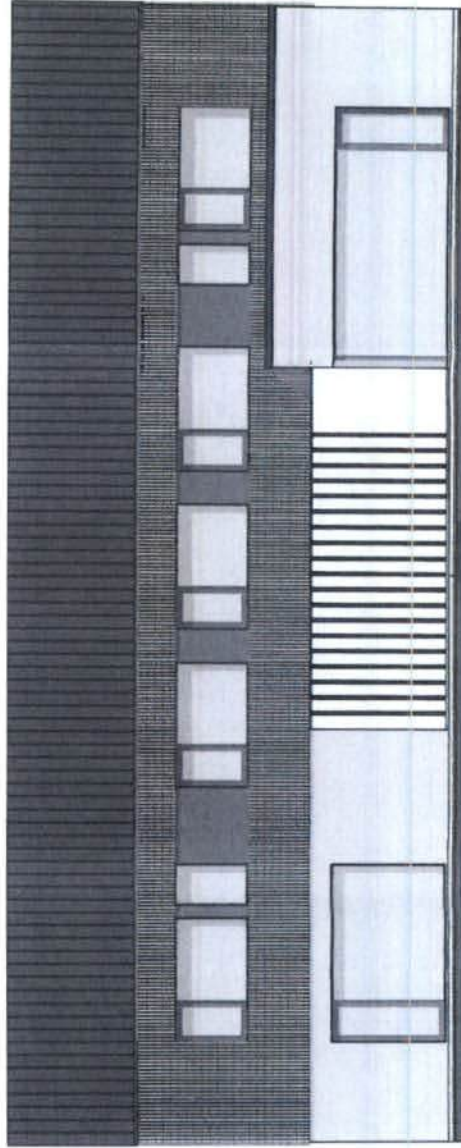
 <p>MALESKI VEŠE KAMARON, d.o.o. PROJEKCIJSKI BIRO Ljubljana, B. Štaničeva 4</p>	<p>Projekt: MALES HIŠE MARIBOR 4.00 Opis: MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA Vrsta risbe: PREREZ B-B Vred prorač: IDEJNA ZASNOVA</p>	<p>Arhitekt: Tomaz PEZDARIC, dia Datum odpre: For. št. 27 januar 2018 Mera: M 1:50 Št. risbe: A.02.7</p>
---	--	--

# FASADE S in J

MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



S



J



MARLES HIŠE MARIBOR, d.o.o.  
 PROJEKCIJSKI BIRO  
 Ljubljana 6, 200411, Ljubljana

Investitor

MARLES HIŠE MARIBOR, d.o.o.

Objekt

MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA

Vrsta hiše

FASADE S in J

Vrsta projekta

IDEJNA ZASNOVA

Arhitekt/ica

Tomaž VEZINAČ, dia

Datum odločbe

Torek, 22. januar 2018

Merilo

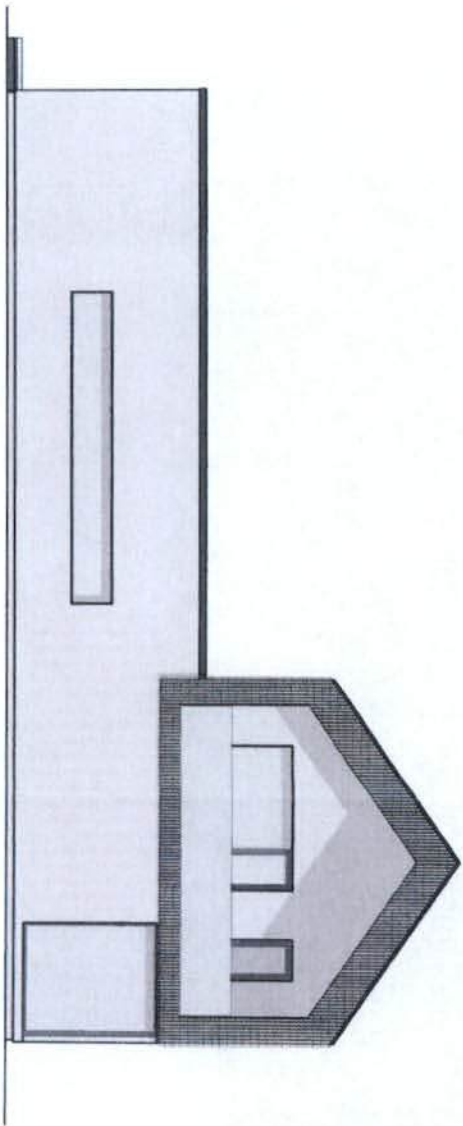
M 1:50

Št. lista

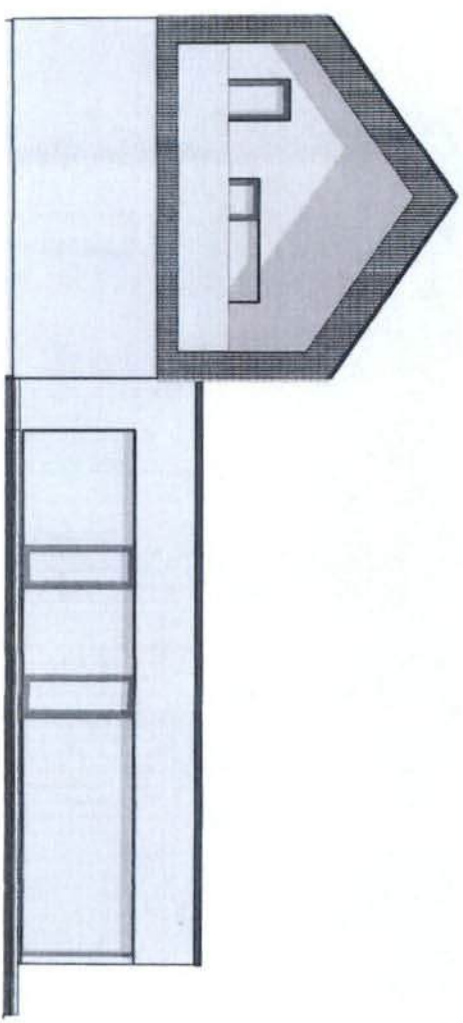
A.02.8



FASEDE V in Z  
MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA



V



Z

 MARLES MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA PROJEKCIJSKI BIRO Ljubljana, B. Bizjakova Ljubljana	Investitor	MARLES HIŠE HRANBOR d.o.o.	Arhitekt/ka	Tomaž MEZMARČ, d.i.a.
	Opis	MONTAŽNA STANOVANJSKA HIŠA	Datum izdelave	19.04.2019, 27. januar 2019
Vidna raba	FASEDE V in Z	Merilo	M 1:50	
Vir projekta	IDEJNA ZASNOVA	Št. lista	A019	