



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

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: 3503-33/2021-20

Datum: 19.01.2022



ID v zbirki prostorskih aktov: **2653**

## GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

NASLOV GRADIVA: **SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA INDIVIDUALNO ODPANJE OD DOLOČIL  
PROSTORSKEGA AKTA ZA PARCELE ŠT.  
2108/19, 2108/18 K. O. 660-STUDENCI V MARIBORU**

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

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 POTRITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD DOLOČIL PROSTORSKEGA AKTA ZA PARCELE ŠT. 2108/19, 2108/18 K. O. 660-STUDENCI V MARIBORU**

### 1. člen

1. S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko 2653, ki se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parcele št. 2108/19, 2108/18 k. o. 660-Studenci v Mariboru. Elaborat lokacijske preveritve je izdelala družba ki ga izdelal OSA arhitekti d.o.o Maribor, pod številko št. 21-372, november 2021.

### 2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja, določenega v grafičnem delu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), tako da se omogoči večji gabarit objekta (gradbena meja) s tem da se gradbena meja poveča na 16,70m x 12,00m s teraso v velikosti 3,30m x 9,40m. in servisnim delom 2,60m x 8,70m

### 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: 3503-33/2021

Datum: januar 2022

## OBRAZLOŽITEV

### Uvod

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).

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

### Razlogi in opis vsebine lokacijske preveritve

V letih 2008, spremembe 2013 je bil izdelan Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13).

V sklopu izdelanega OPPN-ja se nahajata parceli številka 2108/18 in 2108/19 k. o. Studenci. Na parcelah je predvidena gradnja stanovanjskega objekta. Obstoječa gradbena meja in dimenzija objekta ne ustrezata današnjim zahtevam, ki jih predpisuje Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) in Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE). Zaradi potrebe po povečanju območja, ki ga omejuje gradbena meja in posledično uskladitvi velikosti objekta se je pristopilo k izdelavi lokacijske preveritve.

Na podlagi 127. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZURP-2) je družba OSA ARHITEKTI d.o.o., Maribor, pripravila Elaborat lokacijske preveritve (Številka projekta: 21-372 Kraj in datum: Maribor, 02.09.2021, dopolnitev 22.11.2021 Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2653; zanje pooblaščen prostorski načrtovalec: mag. Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1426) in v imenu naročnika in pripravljavca, podala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

Na območju predmetne lokacijske preveritve (LP) velja – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), (v nadaljevanju: OPPN). Območje LP se nanaša na parc.št. 2108/19, 2108/18, obe k.o. 660-Studenci, v Mariboru, kjer je v OPPN določena maksimalna velikost objekta (gradbena meja) 16,60 m x 11,50 m. Z LP se v skladu s 129. členom ZURP-2 določi večji gabarit objekta (gradbena meja), tako, da se gradbena meja poveča na 16,70 m x 12,00 m s teraso v velikosti 3,30 m x 9,40 m in servisnim delom 2,60 m x 8,70 m.

Predmet lokacijske preveritve je torej dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskih izvedbenih aktov (OPPN). Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, ki so:

- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Predlog je v Lokacijskemu elaboratu natančno opisan in utemeljen, kot sledi:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo južno od Pekrske ceste (MUV, št. 31/08, 6/13), ureja območje v katerem se nahajata predmetni parceli. Kot je razvidno, je bil akt sprejet leta 2013. V letu 2017 je bil sprejet Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) in Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE) v letu 2019. Objekt je projektiran v letu 2021 in mora biti skladen z obema navedenima predpisoma, kar pa ni skladno z zahtevami obstoječega izvedbenega akta. Objekt sledi novjšim smernicam glede tehnične in energetske učinkovitosti, ki v času sprejema izvedenega akta niso bile v veljavi, so pa ustrežnejše z vidika doseganja energetske učinkovite gradnje.

Zaradi navedenega se predvidijo manjše uskladitve prostorskih izvedbenih pogojev izvedbenega akta. Pri izdelavi OPPN-ja za to območje bila predvidena za stanovanjsko hišo debelina toplotne izolacije na zunanji steni, ki danes ne zadošča Pravilniku o učinkoviti rabi energije. Na območje se umešča pasivna hiša. Pasivni inštitut v Nemčiji zahteva da je kriterij pasivne hiše  $U=0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Da se danes zadosti vsem tem kriterijem je bilo potrebno hišo projektirati z debelejšimi zunanjimi stenami, in posledično gabarit razširiti za 50 cm. Za hišo je uporabljena zunanja stena PASIV katere U faktor je  $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$ , ki ustreza vsem kriterijem gradnje pasivne hiše. Stavba je zasnovana tako, da je energijsko ustrezno orientirana, da je razmerje med površino toplotnega ovoja stavbe in njeno kondicionirano prostornino z energijskega stališča ugodno, da so prostori v stavbi energijsko optimalno razporejeni, in da materiali in elementi konstrukcije ter celotna zunanja površina stavbe omogočajo učinkovito upravljanje z energijskimi tokovi.

### **Zaključna utemeljitev**

ZUReP-2 v 130. členu določa, da v primeru, ko občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, lahko to 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 pripravljanih 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.

V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZUReP-2 vodil občinski urbanist, je vse prej navedeno bilo tudi preverjeno. Predmetno individualno odstopanje od določil prostorskega akta 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.

Pridobljeno je tudi pozitivno mnenje Ministrstva za okolje in prostor glede ustreznosti pripravljenega elaborata.

Pripravila:  
Vesna BAUMAN  
Podsekretarka

MAJA REICHENBERG HERIČKO  
Vodja sektorja - po pooblastilu