

# MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

## LOKACIJSKA PREVERITEV

### ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

**za namen** določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

**za območje LP, ki se nanaša na parc. št. 2108/19, 2108/18 k. o. 660-Studenti v Mariboru**

### UVODNE UGOTOVITVE

Vsebina predmetne Lokacijske preveritve temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018). Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Skladno s 127. členom ZUreP-2 se postopek LP izvede v določenih primerih in pod določenimi pogoji za določitev:

- natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi,
- manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih,
- začasne rabe prostora. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da 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.

Lokacijska preveritev je torej v skladu s 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 127. člen v povezavi s 129. členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, **da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.**

**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.

## NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

### INVESTICIJSKA NAMERA

V letih 2008 in 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 uskladitvi velikosti objekta se pristopi k izdelavi lokacijske preveritve.

Na podlagi 127. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je družba OSA ARHITEKTI d.o.o. Strma ulica 13 2000 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, dala 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, skladno z ZUreP-2.

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev so:

- ZUreP-2 – 127., 129., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- 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).

### VARSTVENI REŽIMI

Varovana območja in območja omejitev so: Območje se nahaja v III. vodovarstvenem območju.

#### Kulturna dediščina:

NE registrirana nepremična kulturna dediščina  
NE izdana odločba o arheološkem najdišču

#### Ohranjanje narave:

NE Naravna vrednota  
NE Ekološko pomembna območja (EPO)  
NE Natura 2000  
NE Zavarovana območja  
NE Požarno ogroženi gozdovi

#### Varstvo voda

DA Vodovarstveno območje: III. vodovarstveno območje  
NE Območje priobalnega pasu površinskih voda

#### Ogroženost območja

NE Poplavna območja

NE	Erozijska območja
NE	Plazovita območja
NE	Plaziva območja

## ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VARSTVENE REŽIME

Območje LP se ne nahaja na območju varstvenega režima. Območje LP ne sega na druga območja varstvenih režimov, in sicer **ne** na: - varovana območja narave, - območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom - območja varstva voda (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.), - druga ogrožena območja (varstvo pred poplavami, plazovita).

## VAROVALNI PASOVI

Območje predvidene LP se ne nahaja v varovalnih pasovih.

## STROKOVNO MNENJE

### UVODNA OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE (OBRAZLOŽITEV)

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta (za namen odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN, ki določajo maksimalno velikost objektov), skladno z ZUreP-2.

Na območju 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). S sprejemom OPPN je prišlo do umestitve gabaritov objektov po želji individualnih investitorjev, ki so v času izdelave akta sodelovali.

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 ZUreP-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 novejšim smernicam glede tehnične in energetske učinkovitosti, ki v času sprejema izvedenega akta niso bile v veljavi, so pa ustreznejše 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 danes zadostimo vsem tem kriterijem je bilo potrebno hišo projektirati z debelejšimi zunanjimi stenami, in posledično gabarit razširiti za 50 cm. Za hišo smo uporabili zunanjo steno PASIV katere U faktor je  $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$ , ki ustreza vsem kriterijem gradnje pasivne hiše. Stavba je zasnovana in 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.

## UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

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

PREDLOG INDIVIDUALNEGA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov.

#### PODROBNA UTEMELJITEV

Predlagano individualno odstopanje mora, skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati navedene pogoje dopustnosti. Predlog jih izpolnjuje v drugi alineji tega odstavka, kot že predhodno ugotovljeno in zapisano:

- 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.

**Predlagano individualno odstopanje mora, skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati še vse naslednje pogoje dopustnosti:**

1. da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilje prostorskega razvoja Mestne občine Maribor, ki je usmerjeno v gradnjo energetske učinkovitega objektov. Objekt, na katerega se nanaša zahteva je zadnji objekt v liniji objektov ob »cesti A« po OPPN, tako, da predlagani poseg ne vpliva na noben sosednji objekt. Na ravni predela mesta v katerega se objekt umešča je predvidena stanovanjska gradnja / individualne stanovanjske hiše grajene na način energetske učinkovite gradnje.

**Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

2. da 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;

Investitor zaradi objektivnih okoliščin ne more izvesti gradnje v skladu z investicijsko namero. S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja energetske učinkovitega objekta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih

pogojev iz OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja, načrtovano pa je, da stavbe dobijo sodoben fasadni ovoj in učinkovit energetski prostor. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo in dokončanje projekta, kar bo z ureditvijo sedaj nedokončanega območja pozitivno vplivalo na podobo naselja.

**Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 2. alineja četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

3. da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti;

Gradnja kompleksa ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Posegi so predvideni na zemljišču v lasti investitorja. Sosednja zemljišča so že pozidana zemljišča. Objekt meji na južni strani na zeleno območje, na zahodni strani na že zgrajen objekt, na vzhodni strani na dostopno cesto. Objekt je na parceli lociran tako, da spoštuje gradbeno linijo ob »cesti A«, ki je predpisana po OPPN.

Na območju lokacijske preveritve ni opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, varstva pred hrupom ter režimov obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimi, saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev s teh področij, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN V območju lokacijske in v neposredni bližini preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

**Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 3. alineja četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

4. Mnenje nosilcev urejanja prostora;

Mestna občina Maribor ocenjuje, da mnenja k Lokacijski preveritvi niso potrebna, zato nosilci urejanja prostora niso bili pozvani izdaji mnenja, saj so mnenja podali že v fazi priprave OPPN in jih predlagana odstopanja ne zadevajo.

**Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 4. alineja četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

## UPOŠTEVANJE PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Skladnost posega s prostorskimi izvedbenimi pogoji

Pobuda stranke je usklajena s prostorskimi izvedbenimi pogoji, saj dejavnost predvideva stanovanjsko gradnjo, načrtovan je enostanovanjski objekt, na območju individualne stanovanjske gradnje.

## POSTAVITEV V PROSTOR

Umestitev na parcelo in upoštevanje gradbenih meja s tolerancami je takšno, kot je z bilo z OPPN predvideno.

## ZAKLJUČEK

Na podlagi pripravljenega Elaborata lokacijske preveritve lahko torej podam pozitivno mnenje, potrditev lokacijske preveritve, ki izpolnjuje zakonsko predvidena pojasnila z utemeljitvami in v nadaljevanju s sprejetjem lokacijske preveritve na občinskem svetu, omogočimo gradnjo načrtovanega stanovanjskega objekta.

Na območje se umeščajo stanovanjski objekti različnih tipologij in primerljivih velikosti, zato podoba naselja s predlaganim posegom ne bo poslabševala zunanjega izgleda dela naselja. Postavitev objekta spoštuje vse zahtevane odmike in gradbene linije, ki so na območju predpisane, zato umestitev ne odstopa od umestitve sosednjih objektov

## UTEMELJITEV ZAKLJUČKA

### Pravna podlaga

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 65/17); - Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, oktober 2018);

**Namen lokacijske preveritve je doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od Občinskega podrobnega prostorskega načrta - za namen določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (OPPN), ki določajo maksimalno velikost objektov, v skladu s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2.**

*Lokacijska preveritev je v skladu s 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 127. člen v povezavi s 129. členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, **da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.***

Odstopanja morajo biti še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, ne smejo povzročati konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav rešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije.

### Objektivne okoliščine

**Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (2. odstavek 129. člena)**

*Občina lahko v skladu s prvo alinejo 2. odstavka 129. člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč ter drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati:*

- 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.

**Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v enoti urejanja prostora in se ne spreminja celotna namenska raba prostora.**

## Povzetek ugotovitev

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	•	
Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov.	•	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	•	
Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi.	•	
Skladnost s pravnimi režimi.	•	

## ZAKLJUČEK

Vse predhodno zapisano in opisano v elaboratu LD je odgovorno ter strokovno utemeljeno in opredeljuje upravičenost želenega posega. Zato lahko podam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov za obravnavano območje.

V Mariboru, januar 2022

---

Pripravil:

mag. **Tomaž Kancler**, univ.dipl.inž.arh.

**OBČINSKI URBANIST**

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA MARIBOR

**Skupna služba urejanja prostora**

Ul. heroja Tomšiča 2

2000 Maribor



T: 02 220 1 485

E: [tomaz.kancler@maribor.si](mailto:tomaz.kancler@maribor.si)

<b>B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV</b>			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ</b>			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>