



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA GORIČKI ULICI 8 V ČERNE LAVCIH



Naziv

Elaborat lokacijske preveritve na Gorički ulici 8 v Černelavcih

Številka

ELP-1/26

Identifikacijska številka lokacijske preveritve

Investitor

Skupina ekstra olje d.o.o.
Sokolska ulica 46
2000 Maribor

Izdelovalec

Projektivni biro Lazar d.o.o.
Lendavska ulica 57a
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe



Pooblaščen prostorski načrtovalec

Tomaž Lazar, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka

PA PPN ZAPS 0072

Osebni žig in podpis



Datum izdelave

april 2026

KAZALO

- 1 Navedba nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve
- 3 Seznam podatkovnih virov
- 4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
- 5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve
- 6 Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

1 NAVEDBA NAZIVOV POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV

Za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota, ki je bil sprejet z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16 in 30/25) (v nadaljnjem besedilu: OPN).

2 NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve obsega parcelo št. 787 k.o. 111 – Černelavci, površine 1.052,8 m².



Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru nepremičnin



Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru nepremičnin in digitalnem ortofoto posnetku



Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru nepremičnin in digitalnem ortofoto posnetku na širšem območju



Fotografija območja lokacijske preveritve

3 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

Seznam podatkovnih virov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16),
- javni geodetski podatki (JGP), april 2026

4 SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA

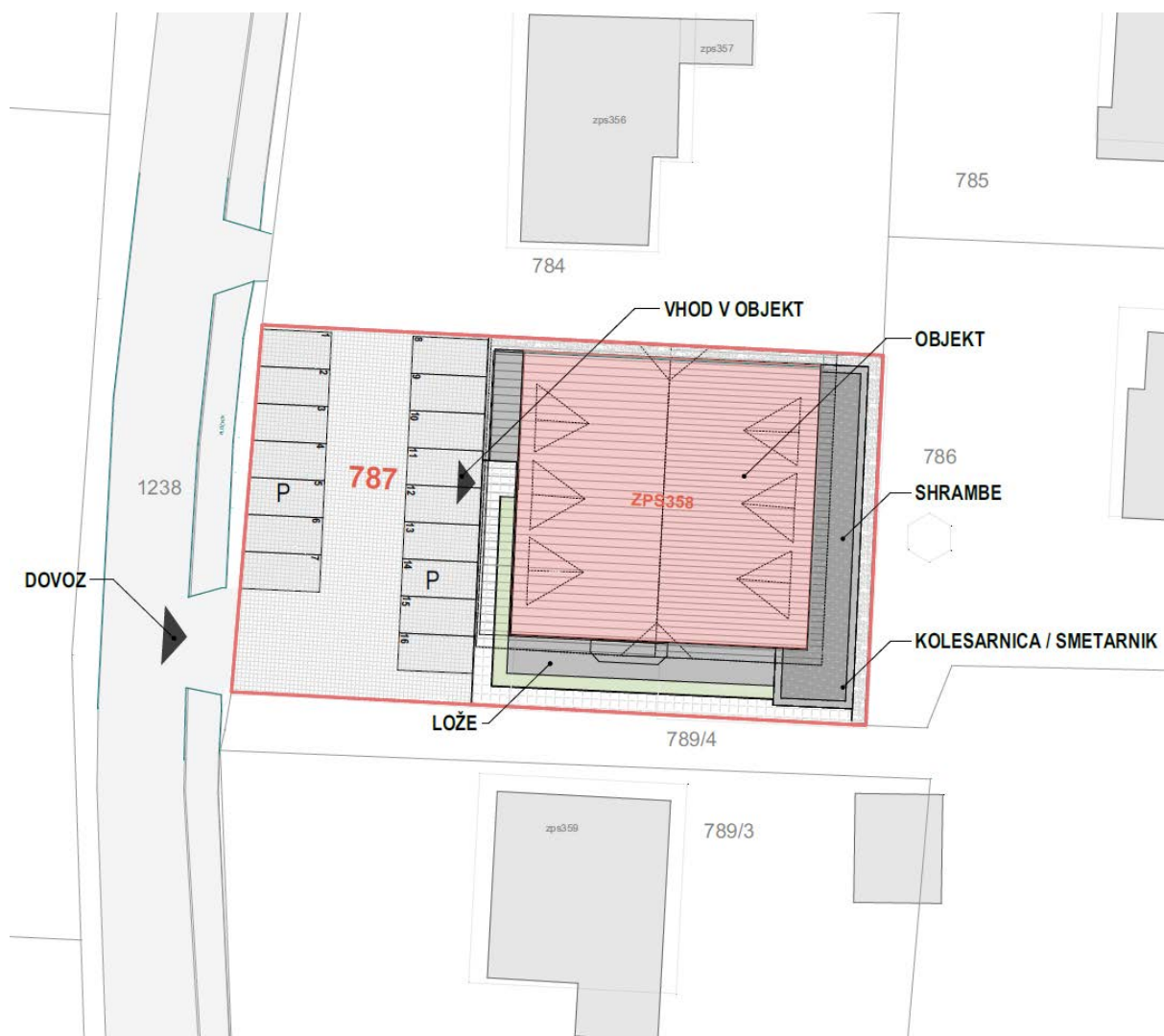
Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Idejna zasnova, Večstanovanjski objekt Černelavci, Arh42 d.o.o., februar 2026.

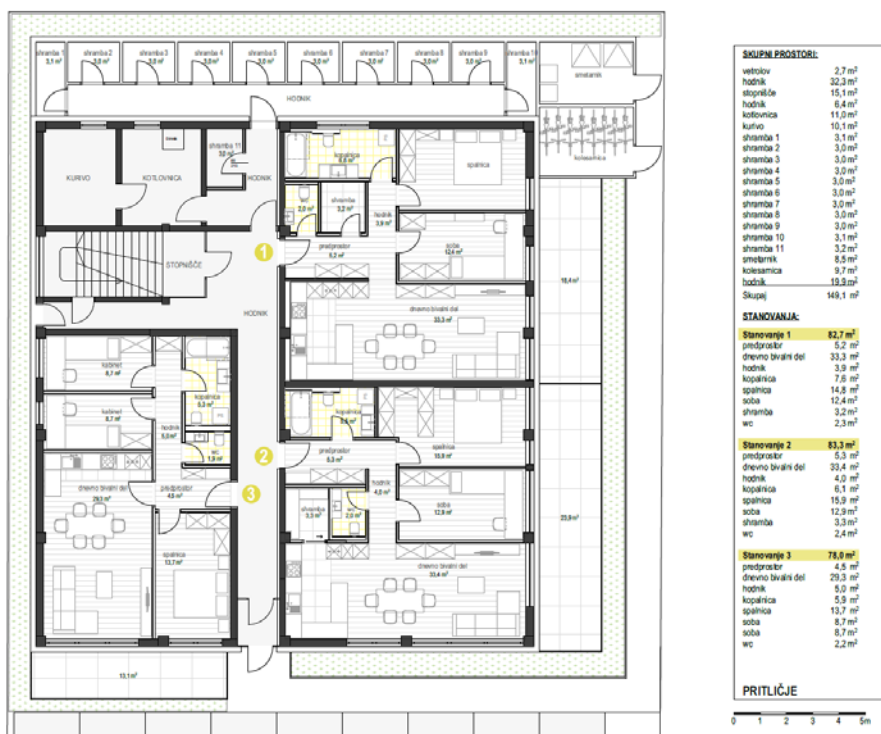
5 NAVEDBA NAMENA V SKLADU S 134. ČLENOM ZUREP-3, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvedba lokacijske preveritve se predlaga za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v OPN zaradi doseganja gradbenega namena, to je spremembe namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavbo na parceli št. 787 v k.o. 111 – Černelavci.

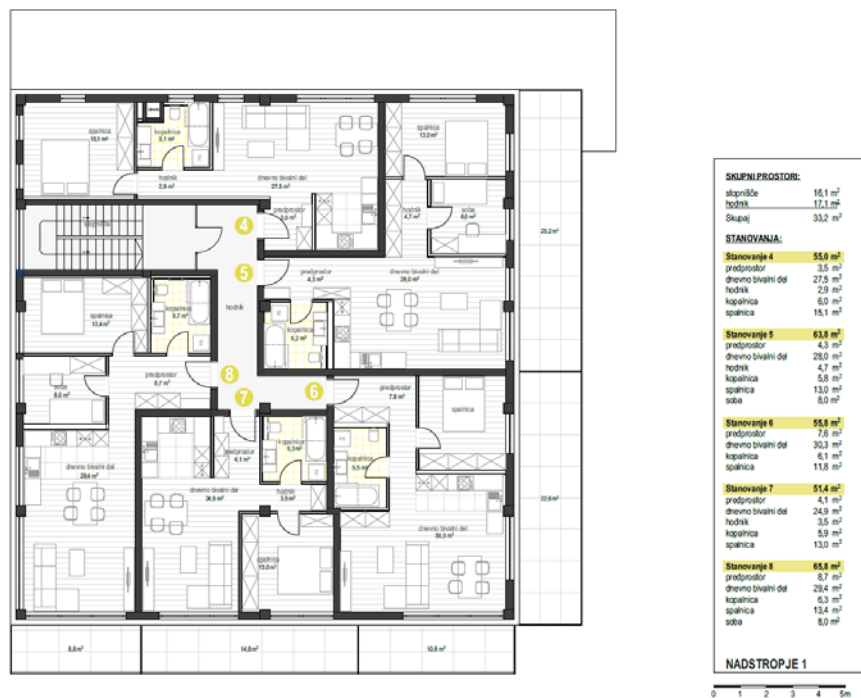
S spremembo namembnosti bi se spremenil pretežni nestanovanjski del objekta hkrati z rekonstrukcijo in prizidavo. Vertikalni gabarit oziroma etažnost P+1+M se ne bi spreminjala, horizontalni gabarit bi se povečal proti jugu zaradi izvedbe balkonov. Oblika strehe bi ostala nespremenjena.



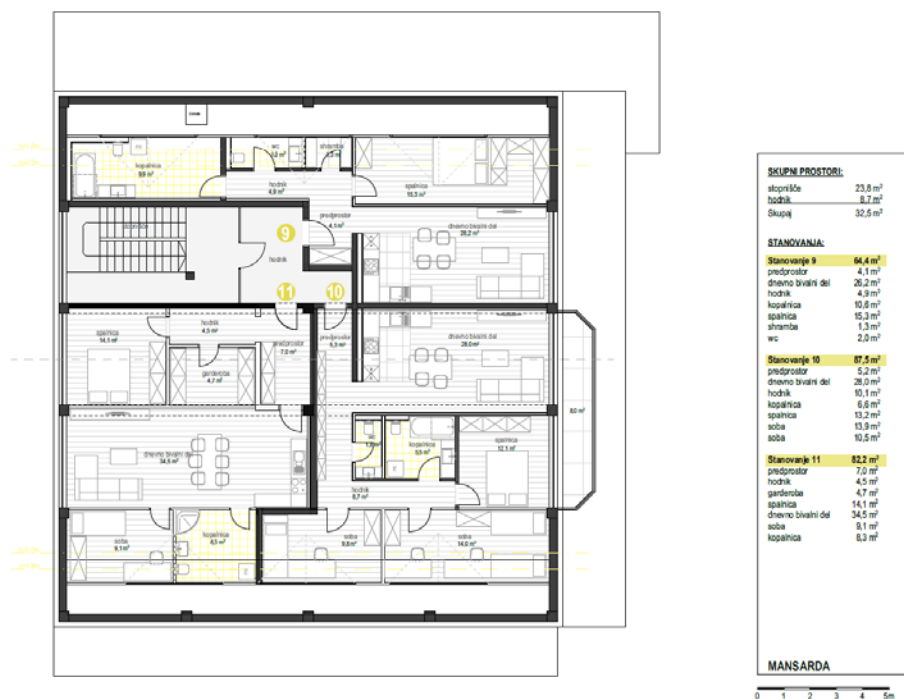
Prikaz situacije iz idejne zasnove



Prikaz tlorisa prilježja iz idejne zasnove



Prikaz tlorisa nadstropja iz idejne zasnove



Prikaz tlorisa mansarde iz idejne zasnove



Prikaz vizualizacije iz idejne zasnove

6 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

6.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI VELJAVNEGA OPN

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

6.2 NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Prvi odstavek točke a) 65. člena odloka o OPN, ki določa pogoje glede namembnosti in vrste posegov v prostor se glasi:

a) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

(1) V enotah urejanja ČE 4, ČE 7, ČE 8, ČE 9, KR 3, PU 3, PU 4 in RA 2 je na območjih stavbnih zemljišč, ki so površine stanovanjskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SS, dopustna izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo, odstranitev, spremembo namembnosti in vzdrževanje naslednjih vrst objektov:

1. Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
 - dvostanovanjske stavbe,
 - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine.
2. Nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne in upravne stavbe,
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
 - industrijske stavbe in skladišča (dopustne so le dozidave v sklopu obstoječega stavbnega zemljišča, nadzidave, rekonstrukcije, odstranitve, spremembe namembnosti in vzdrževanja obstoječih stavb pod pogojem, da se s tem ne poslabšajo bivalne razmere na sosednjih zemljiščih),
 - stavbe splošnega družbenega pomena,
 - druge nestanovanjske stavbe (druge stavbe, ki niso uvrščene drugje).
3. Gradbeni inženirski objekti:
 - objekti prometne infrastrukture,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - drugi gradbeni inženirski objekti.
4. Nezahtevni in enostavni objekti:
 - objekti iz Priloge 1 tega odloka, ki so dopustni na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe SS.

6.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Z nameravano spremembo namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavbo se odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev glede vrst objektov prvega odstavka točke a) 65. člena odloka o OPN, ker v 1. točki med dopustnimi vrstami stanovanjskih stavb ni navedenih oziroma dopustnih tri- in večstanovanjskih stavb.

6.4 UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA

V skladu z OPN se območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev nahaja znotraj enote urejanja prostora ČE 8 z oznako podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi), zato zaradi spremembe namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavbo individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.



Prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN

6.5 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA IN UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Objektivne okoliščine za odstopanje oziroma dopustnost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede vrst objektov prvega odstavka točke a) 65. člena odloka o OPN zaradi spremembe namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavbo sta v skladu s prvo alinejo 136. člena ZUreP-3 raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja.

Druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo na katere investitor ne more vplivati predstavlja velikost obstoječe trgovske stavbe bruto tlorisne površine 1.153,7 m², ki po današnjih standardih in načinu bivanja zelo presega običajno velikost za spremembo namembnosti v npr. enostanovanjsko ali dvostanovanjsko stavbo, ki sta v skladu s prvim odstavkom točke a) 65. člena odloka o OPN poleg stanovanjskih stavb za posebne družbene skupin dopustni izmed vrst stanovanjskih stavb. Sprememba namembnosti stavbe bruto tlorisne površine 1.153,7 m² v enostanovanjsko ali dvostanovanjsko stavbo bi pomenila neracionalno izrabo površin, hkrati bi pa takšna stavba bila ekonomsko nevzdržna glede na današnje standarde bivanja in situacijo na trgu nepremičnin. Sprememba namembnosti v stanovanjsko stavbo za posebne družbene skupine (npr. domovi za starejše osebe, delavski domovi, zavetišča ipd.) je pa na predmetni lokaciji nesprejemljiva oziroma neprimerna zaradi premajhne površine parcele 1.052,8 m², kakor tudi zaradi rabe sosednjih zemljišč, ki so pozidana z enostanovanjskimi stavbami. S spremembo namembnosti v tri- in večstanovanjsko stavbo pa se omogoči optimalna oziroma racionalna izvedba investicije brez nesorazmernih stroškov na strani investitorja.

Nameravana sprememba namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavbo:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, saj bosta z njo dosežena prenova in racionalna raba prostora,
- ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj se bodo s prenovo bivalne razmere neprimerljivo izboljšale, kakor tudi videz območja in posledično bo dosežen pozitiven vpliv na podobo naselja,
- ne bo zmanjšala možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj se bo zgolj povečal horizontalni gabarit proti jugu s prizidavo oziroma izvedbo balkonov ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev glede lege objektov oziroma odmikov od sosednjih parcel drugega odstavka točke b) 65. člena odloka o OPN,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, ker na območju lokacijske preveritve ni varstvenih režimov, niti ni v veljavi noben državni prostorski izvedbeni akt.

Na podlagi navedenih dejstev je sprememba namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavo na predmetni lokaciji utemeljena in s tem utemeljene tudi objektivne okoliščine za individualno odstopanje in utemeljena dopustnost individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede vrst objektov prvega odstavka točke a) 65. člena odloka o OPN.