

Številka zadeve: 3500-0003/2026–2(700)

Naziv lokacijske preveritve: **Lokacijska preveritev na Gorički ulici 8, Černelavci**

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: **7707**
(dodelili na Ministrstvu za okolje in prostor - MOP, z dopisom št.: 35038-218/2026-2560-3; z dne 3.9.2026)

**Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve
za Lokacijsko preveritev na Gorički ulici 8, Černelavci**

Tabela 1

INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev		
Osnovni kriterij		
	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne rabe prostora	Območje lokacijske preveritve se nanaša samo na eno parcelo številka 787 k.o. 111 Černelavci. Na parceli stoji stavba številka 358, ki je bila zgrajena v letu 1998 in se je v njej izvajala trgovsko poslovna dejavnost. Za 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-TP) (v nadaljnjem besedilu: OPN). Stavbna parcela z objektom se 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.	za izvedbo nameravane investicijske namere ni potrebna sprememba osnovne namenske rabe, niti sprememba podrobne namenske rabe; DA, je skladno z ZUreP-3

Tabela 2

INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV		
Kriteriji objektivnih okoliščin (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)		
določbe 2. odstavka 136. člena ZUreP-3	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
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 optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;	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.	DA , je skladno z ZUreP-3

nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo prostorskega izvedbenega akta niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;	/	/
medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	/	/

Tabela 3

INDIVIDUALNO ODSSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV		
Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti		
določbe 3.odstavka 136. člena ZUreP-3	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
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.	/	/
--	---	---

Tabela 4

INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev		
Individualno odstopanje je dopustno, če investicijska namera izpolnjuje vse naštetje pogoje:		
določbe 4. odstavka 136. člena ZUreP-3	ocena skladnosti / utemeljitev	mnenje občinskega urbanista
ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	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 zapuščenega objekta in racionalna raba prostora. Izvedba investicijske namere z individualnimi odstopanji od PIP je potrebna, saj objekt na investitorjevi parceli zgleda zapuščen in s tem degradira izgled ožjega območja. V skladu s sprejeto Trajnostno urbano strategijo Mestne občine Murska Sobota kjer je cilj, da se degradirana območja revitalizirajo, je v javnem interesu in v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, da se objekt in parcela uredita in dobita novo bolj uporabno in sprejemljivo funkcijo.	DA , je skladno z ZUreP-3
a) se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta	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. S predlaganimi individualnimi odstopanji bo upoštevan gradbeni namen določen v OPN.	DA , je skladno z ZUreP-3

b) so hkratno upoštevani drugi prostorski izvedbeni pogoji	Da, drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN so pri predvideni spremembi namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavbo upoštevani. Z nameravano spremembo namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavbo se odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev samo 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. Ostali prostorsko izvedbeni pogoji, ki so predpisani v 65.členu OPN ter drugi pogoji so upoštevani.	DA , je skladno z ZUreP-3
c) nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja	Na podlagi idejne zasnove, bi se s spremembo namembnosti 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 samo zaradi izvedbe balkonov. Oblika strehe bi ostala nespremenjena. Gabarit in izgled obstoječega objekta kateremu se spremeni namembnost ohranja niz že obstoječih sosednjih stanovanjskih objektov. Ulična pozidava se ne bo spreminjala in se bo posodobila s kvalitetno arhitekturno rešitvijo, ki bo prispevala k enotnemu izgledu ulice saj se bodo s prenovo bivalne razmere neprimerljivo izboljšale, kakor tudi videz območja in posledično bo dosežen pozitiven vpliv na podobo naselja. Lokacijska preveritev ne pomeni spremembe občinskega prostorskega načrta SD OPN 1 in v skladu z njim ne bo spremenila načrtovanega videza območja. Predvidena sprememba namembnosti objekta in individualna odstopanja ne bodo spremenila načrtovanega videza območja.	DA , je skladno z ZUreP-3
d) nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju	Predvidena sprememba namembnosti trgovske stavbe v tri- in večstanovanjsko stavbo na parceli št. 787 v k.o. 111 – Černelavci, bo s stanovanjsko rabo v območje vnesla bolj umirjeno dejavnost, to je stanovanja, saj se je prej v tem objektu vršila trgovska dejavnost. Predvidena umestitev stanovanj ne zahteva večjega števila parkirišč. Zaradi manjšega motornega prometa zaradi spremenjene	DA , je skladno z ZUreP-3

	dejavnosti na mikrolokaciji se bodo vplivi prometa in emisij zmanjšali. Predvidena gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju, ampak jih bo izboljšala in ne bo povzročala motečega videza območja.	
e) gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	Izvedba spremembe namembnosti v obstoječem objektu s svojim izgledom, gabariti in dejavnostjo ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja. Gabariti objekta se ohranjajo, posodobi se izgled in obnovijo materiali. Ulična pozidava se ne bo spreminjala in se bo posodobila s kvalitetno arhitekturno rešitvijo, ki bo prispevala k enotnemu izgledu ulice. Lokacijska preveritev prav tako ne pomeni spremembe občinskega prostorskega načrta OPN in je z njim skladna. Predvidena gradnja ne bo povzročala motečega videza območja ampak ga bo izboljšala.	DA , je skladno z ZUreP-3
ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč	Investitor bo obnovil objekt samo na svoji parceli in se s tem 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. Sprememba namembnosti ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so na sosednjih zemljiščih že zgrajene stavbe in se s predmetno spremembo namembnosti ne bo posegalo na sosednje parcele. Dostop do objekta je obstoječ preko občinske javne ceste; z individualnimi odstopanji od PIP veljavnega akta se uporaba javne površine ne spreminja in ne onemogoča nadaljnjih morebitnih ureditev na pločnikih in ulici. Izvedba investicijske namere z manjšimi odstopanji od določil veljavnega akta OPN, nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Z lokacijsko preveritvijo se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo, niti ne zmanjšujejo.	DA , je skladno z ZUreP-3

ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	Na območju lokacijske preveritve, ki se nanaša na stavbo na parceli številka 787 k.o. 111 Černelavci, ni varstvenih režimov. Predvidena sprememba namembnosti ne posega v noben državni prostorski izvedbeni akt.	DA , je skladno z ZUreP-3
---	---	----------------------------------

Pripravila:

Angela Dokl Mir, univ.dipl.inž.arh.

Pooblaščen občinski urbanist,
po Sklepu župana o imenovanju
št. 032-0006/2018-3 z dne 31.5.2018

žig ZAPS