

Naloga: **Lokacijska preveritev umestitve veterinarske ambulante v  
obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru**

Naročnik: IDEA gradbeni biro d.o.o.  
Miklavška cesta 51b  
SI-2311 Hoče

Izvajalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni  
prostorski  
načrtovalec: dr. Andreja Kuzmanič, univ.dipl.inž.arh.

Sodelavci: mag. Katja Kerkez, dipl.inž.grad.

Številka naloge: **18061**

Številka pogodbe:

Datum izdelave: **december 2018**

Direktor:  
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

## Vsebina

<b>1</b>	<b>Uvodna obrazložitev in namen lokacijske preveritve</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Oprelitev območja nameravanega posega in odstopanj</b>	<b>3</b>
2.1	Določila veljavnega akta in obstoječa raba stavbe	3
2.2	Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev	3
2.3	Navedba objektivnih okoliščin	4
<b>3</b>	<b>Utemeljitev dopustnosti odstopanj</b>	<b>5</b>
3.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	5
3.2	Skladnost individualnega odstopanja z gradbenim namenom	6
3.3	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	7
3.4	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	7

# 1 UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na zemljišče s parcelno številko 1814, k.o. 659 Tabor, kjer je zgrajen obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru.

Investitor Strabag d.o.o., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana, želi v obstoječem trgovskem objektu na Tržaški cesti urediti veterinarsko ambulanto za male živali v sklopu trgovine in tako na enem mestu ponuditi široko ponudbo proizvodov in kakovostne veterinarske oskrbe za male živali.



## Legenda:

- ZKN - Urejene parcelne meje
- ZKN - Zemljiško katastrski načrt
- RANG <= 50 (dobro)
- RANG > 50 (slabše)

Slika 1: Obstoječi trgovski objekt s pripadajočimi površinami (zemljišča s parcelnimi št. 1814 in 1815/4, obe k.o. 659 Tabor), prikaz na DOF in zemljiškem katastru (vir: <https://gis.iobcina.si/>, 22.11.2018)



Slika 2: Pogled na obstoječi trgovski objekt s Titove ceste (vir: Google, maps, 2013)

Območje obravnave se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16), ki načrtuje izgradnjo trgovsko – poslovno – storitvenega centra na območju A in trgovskega objekta na območju B.

Investicijske namere zaradi podrobno opredeljenega programa v veljavnem Zazidalnem načrtu ni možno izvesti na podlagi veljavnega akta.

Zaradi navedenega investitor želi, da se s postopkom lokacijske preveritve, skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Ur. l. RS, št. 61/17), za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru.

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega zazidalnega načrta, ki se nanašajo na funkcijo območja, z določbami ZUreP-2.

## 2 OPREDELITEV OBMOČJA NAMERAVANEGA POSEGA IN ODPSTOPANJ

### 2.1 Določila veljavnega akta in obstoječa raba stavbe

V Odloku o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru, sta opredeljeni dve območji, A in B. Investicijska pobuda se nanaša na obstoječi trgovski objekt na območju B. Odlok za območje B v 4. členu določa funkcijo območja z dejavnostjo: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom.



Slika 3: Izsek iz Zazidalne situacije z zasnovo zelenih površin iz Zazidalnega načrta za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (vir: <https://gis.iobcina.si/>, 22.11.2018)

Na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-05-1340/98-1010/15 z dne 2.4.1999, je v delu objekta, kjer želi investitor izvesti veterinarsko ambulanto, zgrajen gostinski obrat – bar s ponudbo pijač (brez hrane). Veljavni izvedbeni prostorski akt ne dopušča ureditve veterinarske ambulante.

### 2.2 Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

Veljavni odlok o zazidalnem načrtu v poglavju 3. Funkcija območja, v 4. členu določa dejavnosti. Predlaga se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v tem členu tako, da se opredelitev dopolni z dejavnostjo veterinarska ambulanta.

opredelitev v Odloku	predlog odstopanja
Območje B: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom.	Območje B: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom ter veterinarska ambulanta.

## 2.3 Navedba objektivnih okoliščin

Glede na tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 se med objektivne okoliščine šteje tudi rekonstrukcija ali prizidava 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.

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.

V konkretnem primeru je potrebno dopustiti odstopanje od natančno opredeljene namembnosti obstoječega objekta, kot je opredeljeno v prejšnjem poglavju.

### 3 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI Odstopanj

Skladnost obravnavanega odstopanja z določbami ZUreP-2 (4. odstavek 129. člena) je pojasnjena v spodnjih poglavjih.

#### 3.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

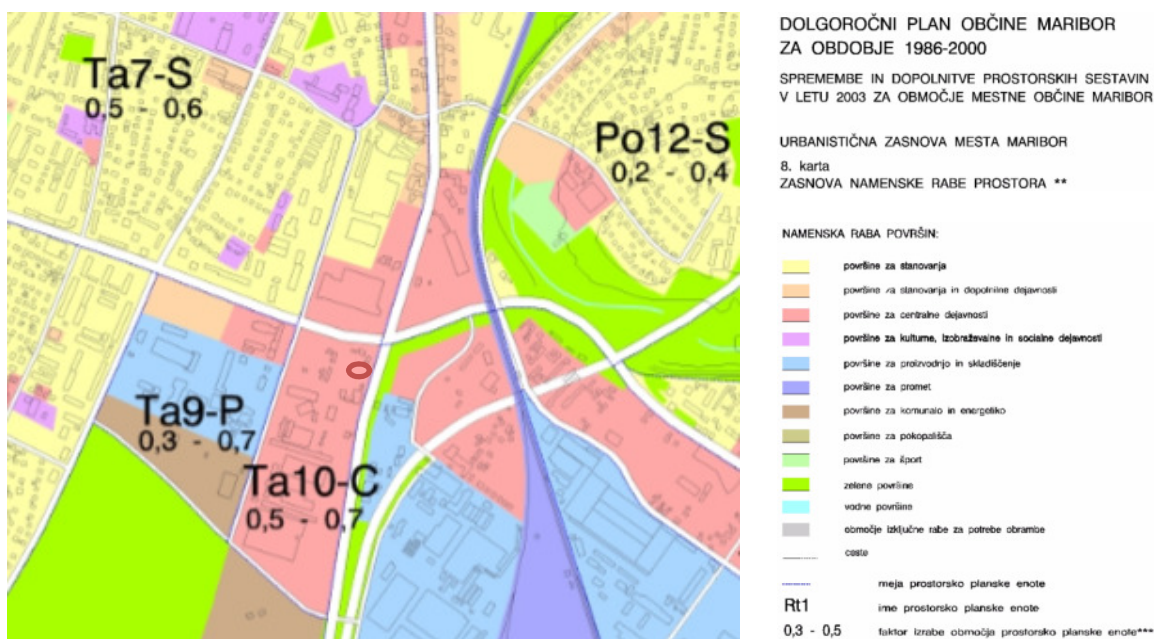
Območje odstopanja je v nadrejenem prostorskem aktu opredeljeno kot stavbno zemljišče, kot so le-ta določena v veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov za območje mestne občine Maribor:

- prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87 - popravek, 7/93, 8/93 - popravek, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 – popravek in 17/10 ter Uradni list RS, št. 68/02, 134/03, 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08 in 12/11);
- prostorskih sestavinah Družbenega plana mesta Maribor za obdobje 1986 - 1990 za območje Mestne občine Maribor (MUV št. 12/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 – popravek in 17/10 ter Uradni list RS, št. 68/02, 134/03, 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08 in 12/11).

Prostorske sestavine planskih aktov območje, glede na osnovno namensko rabo površin, opredeljujejo kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Območje se nahaja v prostorsko planski enoti Ta10-C. Podrobna namenska raba prostora, določena z Urbanistično zasnovo mesta Maribor, je »površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti«. Na takih območjih se lahko izvajajo naslednje dopolnilne dejavnosti:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva;
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.



Slika 4: Izsek iz urbanistične zasnove mesta Maribor, iz karte 8 Zasnova namenske rabe prostora, z označeno lokacijo objekta

Dejavnost, ki se z individualnim odstopanjem od prostorskih ureditvenih pogojev umešča v obstoječi trgovski objekt je skladna z nadrejenim prostorskim aktom, saj sodi med storitvene dejavnosti. Dejavnost je v standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščena v področje M strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (M75.000; oddelek 75 veterinarstvo, skupina 75.0 veterinarstvo, razred 75.00 veterinarstvo in podrazred 75.000 veterinarstvo).

Glede na navedeno, individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

### 3.2 Skladnost individualnega odstopanja z gradbenim namenom

Individualno odstopanje je dopustno, če 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, saj je predlagana le razširitev nabora dopustnih dejavnosti, druga določila veljavnega prostorskega akta ostajajo nespremenjena.

Načrtovani videz območja se s predmetnim individualnim odstopanjem ne bo spremenil. Odstopanja se nanašajo na ureditev notranjih prostorov in ne spreminjajo videza območja.

V predmetnem zazidalnem načrtu je v 10. členu opredeljeno varovanje okolja, in sicer varstvo pred hrupom, varstvo zraka, varstvo pred požarom in varstvo voda. Odstopanje je skladno z določili varovanja okolja, ne spreminja bivalnih in delovnih razmer na območju in ne vpliva na podobo naselja ali krajine.



### 3.3 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.

### 3.4 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju odstopanja ni območij Natura 2000, naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Območje ni poplavno ogroženo.

Lokacija se nahaja na vodovarstvenem območju, z režimom varovanja III, kar pomeni širše vodovarstveno območje z milejšim vodovarstvenim režimom (Slika 5), ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15). Skladno z navedeno uredbo je gradnja trgovske stavbe dovoljena, s predmetnim individualnim odstopanjem pa le predlagamo razširitev nabora dopustnih dejavnosti.



Slika 5: Prikaz vodovarstvenega območja – državni nivo, širše območje z zeleno barvo in z oznako VVO III (vir: <https://gisportal.gov.si/>, 27.11.2018)

Iz prostorskih podatkov, dostopnih na spletni aplikaciji Atlas okolja, Agencije RS za okolje, za Erozijska območja - opozorilna kart erozije, izhaja, da območje odstopanja ni erozijsko ogroženo (ni opredeljenih običajnih ali zahtevnejših proti erozijskih ukrepov). Prav tako na območju ni verjetnosti pojavljanja plazov.

Na območju odstopanj ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.