



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Številka: 35005-36/2018-7

Datum: 19.2.2019

ID v zbirki prostorskih aktov: 1127

ZADEVA: GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

**NASLOV GRADIVA: SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE
PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
DOLOČIL PROSTORSKIH AKTOV ZA UMEŠTITEV
VETERINARSKE AMBULANTE V OBSTOJEČI TRGOVSKI
OBJEKT NA TRŽAŠKI CESTI V MARIBORU**

GRADIVO PRIPRAVIL/A: Urad za komunalno, promet in prostor,
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREGLEDALI: mag. Lidija KODRIČ VUK, vodja sektorja

Vili EISENHUT, direktor urada

Boris ŽELEZNIK, v.d. direktorja Mestne uprave

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
Aleksander Saša ARSENOVIČ

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 naredni seji dnesprejel

SKLEP
o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za umestitev veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru

1. člen

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 18061 Lokacijska preveritev umestitve veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru, december 2018, ki ga je izdelal ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskih aktov na zemljišču s parcelno št. 1814, k.o. Tabor v Mestni občini Maribor. Odstopanje je potrebno zaradi umestitve veterinarske ambulante za male živali v sklopu trgovine za male živali.

2. člen

Za potrebe umestitve veterinarske ambulante se na zemljišču s parcelno št. 1814, k.o. Tabor dovoli individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta tako, da se v drugem odstavku 4. člena Odloka o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16) nabor dopustnih dejavnosti na območju B dopolni z dejavnostjo veterinarske ambulante in se glasi:

- Območje B: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom ter veterinarska ambulanta.

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: 35005-36/2018

Datum: 19. februar 2019

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora

Številka: 35005-36/2018-7

Datum: 19.2.2019

O B R A Z L O Ž I T E V

sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za umestitev veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru

Zakon o urejanje prostora (ZURep-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 ZURep-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).

Mestna občina Maribor je prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve s strani družbe Strabag d.o.o., Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor, ki 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. 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), s katerim je bila predvidena gradnja 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.

V Odloku o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16) sta opredeljeni dve območji, A in B. Investicijska pobuda se nanaša na trgovski objekt v območju B, odlok pa za območje B v 4. členu določa funkcijo območja z dejavnostjo: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom.

ZUReP-2 v 129. členu določa, da v primeru, ko 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. Objektivne okoliščine so npr. 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 izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Individualno odstopanje je dopustno:

- če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- 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,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

V skladu z hierarhično nadrejenim aktom je podrobna namenska raba na območju lokacijske preveritve površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, kjer so dopustne trgovske, storitvene in poslovne dejavnosti. Dejavnost veterinarske ambulante je skladna s temi določili, ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev prav tako 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 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.

Elaborat lokacijske preveritve bo javno razgrnjen v času od 26. februarja do 12. marca 2019 v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na spletni strani Mestne občine Maribor.

V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZUReP-2 vodil občinski urbanist, je bilo navedeno preverjeno. Občinski urbanist je elaborat lokacijske preveritve potrdil oz. podal mnenje, da je predlagano individualno odstopanje od določil prostorskih aktov dopustno.

Pripravila:

Mag. Lidija Kodrič Vuk
Vodja sektorja