



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN
PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

Številka: 35005-5/2019-4
Datum: 5.4.2019

ZADEVA: MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

UVODNE UGOTOVITVE

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je družba MUPRA d.o.o., Lackova cesta 95a, Maribor, pripravila Elaborat: Lokacijska preveritev za parc. št. 997/2, k.o. 661-Limbuš, Maribor in v imenu Naročnika in Investitorja: Marles hiše Maribor d.o.o., Limbuška cesta 2, 2341 Limbuš, dala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2.

STROKOVNO MNENJE

UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

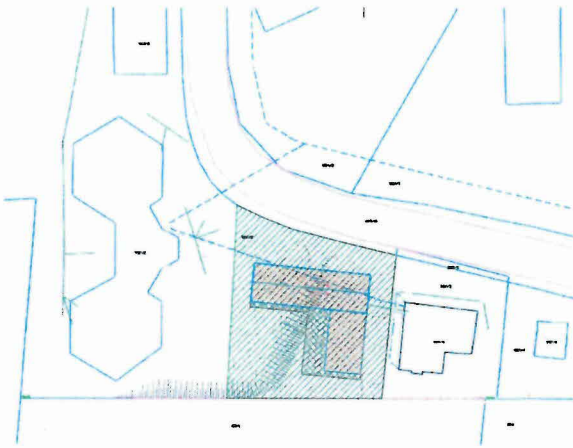
Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta, Investitor Marles hiše Maribor d.o.o. želi na območju svojega poslovnega kompleksa v Limbušu zgraditi vzorčno hišo, ki bi pomenila predstavitveni objekt njihove dejavnosti. Vzorčna hiša je izvedena oblikovno kot stanovanjski objekt, vendar ni namenjena bivanju. V njenih prostorih se uredijo pisarne.

Gradnja navedenega ne zadosti:

- prostorskemu izvedbenemu pogoju glede grafičnih regulacijskih elementov- gradbena meja, določeno z grafičnim prikazom regulacijskih elementov in 16. členom Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 1/14-UPBI, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18; v nadaljnjem besedilu PUP).

Zaradi navedenega želi investitor, da se s postopkom lokacijske preveritve, skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor.





OBMOČJE NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Lokacijska preveritev se nanaša na gradbeno parcelo, ko jo sestavljajo zemljišča s parcelnimi številkami 997/2- del, k. o. 661 -Limbuš v velikosti cca 800 m².

(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta

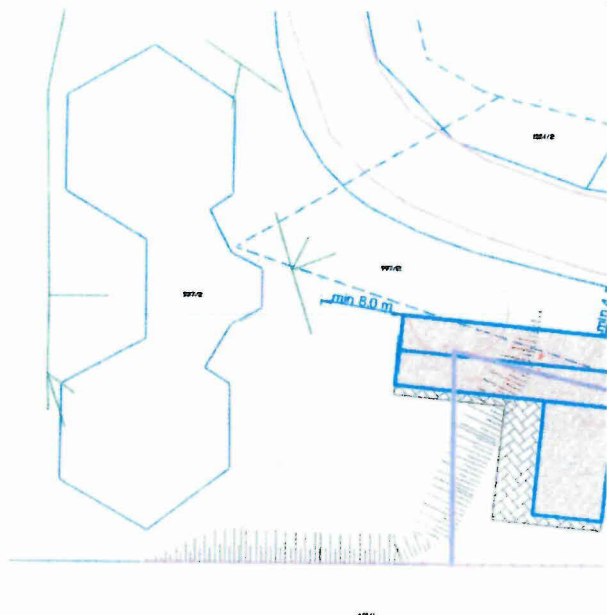
PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Veljavni odlok v 16. členu določa gradbeno mejo z odmikom 10 m od meje parcele ceste na severu.

Obstoječi sosednji objekti vzhodno od predmeta lokacijske preveritve presegajo gradbeno mejo in so od meje parcele ceste odmaknjeni 1,7 m in 5,4 m.

Predlaga se odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in sicer tako, da predviden objekt na severno in zahodno stran presega gradbeno mejo. Na severno stran se predlaga odmik od meje parcele ceste minimalno 4,5 m, na zahodno stran se predlaga umestitev objekta tako, da je minimalni odmik med objekti 8 m.

Grafika 4: Predlog umestitve objekta



UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA Odstopanj

129. člen (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)
- (1) 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.
- (2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:
- 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;

Obstoječe stanje v naravi kaže na to, da obstoječi objekti presegajo gradbeno mejo. Gradbena meja južno od dovozne poti do poslovnih prostorov investitorja znotraj poslovne cone Marles je nefunkcionalna glede na obstoječe stanje. Obstoječi objekti so bili zgrajeni pred sprejetjem veljavnega prostorskega akta, kar pomeni, da se v času priprave prostorskega akta ni upoštevalo dejansko stanje v naravi.

Z umestitvijo predvidenega objekta preko s prostorskim aktom določene gradbene meje se ne bo rušilo urbanističnega vzorca poslovne cone ob dovozni poti. Prav tako zaradi predvidene umestitve ne bo onemogočena normalna raba in vzdrževanje sosednjih objektov in parcel.

- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

Umestitve predvidenega objekta v prostor (preko s prostorskim aktom določene gradbene meje) je ustrežnejša z vidika izkoristka zazidljivega prostora znotraj poslovne cone.

- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

NI RELEVANTNO za predmetno lokacijsko preveritev.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega Elena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- 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.

NI RELEVANTNO za predmetno lokacijsko preveritev.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

Na obravnavanem območju velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 1/14-UPBI. 12/14. 5/15, 11/15. 20/15, 20/16. 29/16. 9/17. 1/18, 9/18;

Individualno odstopanje od prostorskega akta ni v nasprotju z javnim interesom. saj se nahaja v območju poslovne cone Marles. ki je v upravljanju in delno v lasti investitorja. Pri tem poudarjamo. da gre zgolj za racionalnejšo rabo površin. Prav tako individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, temveč ravno nasprotno.

- 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 - ravno zato se predlaga le odstopanje od gradbene meje. Z individualnim odstopanjem ne bo povzročen moteč vpliv na podobo poslovne cone Marles in okolice. Enako se ne poslabšujejo tudi bivalne in delovne razmere.

- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišče;

Predlog individualnega odstopanja se nanaša zgolj na gradbeno parcelo podjetja Marles hiše Maribor d. o. o., kar nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov. ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski akt.

OPIS PREDVIDENIH SPREMEMB

V predhodnih odstavkih zapisano natančno opisuje predvideno spremembo in jo smiselno in v skladu s priporočili za izvajanje lokacijske preveritve tudi utemeljuje.

VALORIZACIJA PREDLOGA IN MNENJE

Na osnovi predloga in poznavanja situacije (lokacije) v naravi ter ugotovitve, da načrtovana gradnja ne bo bistveno vplivala na videz območja, še manj pa vplivala na poslabšanje bivalnih in delovnih razmer ter povzročila moteči vpliv na podobo naselja, ali krajine, ugotavljamo, da elaborat lokacijske preveritve predvideno odstopanje smiselno utemeljuje.

ZAKLJUČEK

Vse predhodno zapisano, odgovorno in strokovno utemeljeno, opredeljuje upravičenost zelenega posega. Zato lahko podam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil - prostorskemu izvedbenemu pogoju glede grafičnih regulacijskih elementov- gradbena meja, določeno z grafičnim prikazom regulacijskih elementov in 16. členom Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 1/14-UPBI , 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18; v nadaljnjem besedilu PUP).

Pripravil:



mag. Tomaž Kancler, udia, občinski urbanist