



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
www.maribor.si, email: mestna.obcina@maribor.si



GMS – 106

Številka: 35005-7/2019-12

Datum: 31.5.2019

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 6. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za območje TU 1/2 v Limbušu v Mestni občini Maribor

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: mag. Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet sprejme sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za območje TU 1/2 v Limbušu v Mestni občini Maribor**



Aleksander Saša Arsenovič,
župan





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

Številka: 35005-7/2019-12
Datum: 31.5.2019

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 6. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za območje TU 1/2 v Limbušu v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. elaborat lokacijske preveritve 2. mnenje občinskega urbanista

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja		31.5.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada		31.5.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	31.5.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Boris Železnik	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		



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 območje TU 1/2 v Limbušu v
Mestni občini Maribor

1. člen

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 19001 Elaborat lokacijske preveritve za območje TU 1/2 v Limbušu v Mestni občini Maribor, marec 2019, ki ga je izdelal ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskih aktov na zemljišču s parcelnimi št. 991/47 in 991/48, obe k.o. Limbuš v Mestni občini Maribor. Odstopanje je potrebno zaradi drugačne tehnične rešitve izvedbe načrtovanih objektov – objektov za kratkotrajno nastanitev, ki v času priprave prostorskega akta niso bile uporabljene, zaradi česar se tlorisna površina posameznega objekta ne spreminja.

2. člen

Za potrebe izgradnje objektov za kratkotrajno nastanitev se na zemljiščih s parcelno št. 991/47 in 991/48, obe k.o. Limbuš, dovoli individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta tako, da se v prvi alineji drugega odstavka 7. člena Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 16/18) za prvim stavkom doda dodatno določilo, ki se glasi:

- Tlorisne dimenzije objektov so lahko drugačne, vendar tlorisna površina posamezne stavbe ne sme presegati 27 m².

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.

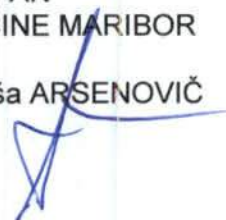
4. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005-7/2019

Datum: 31. maj 2019

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
Aleksander Saša ARSENOVIČ







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

Številka: 35005-7/2019-9

Datum: 31.5.2019

OBRAZLOŽITEV
sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za
območje TU 1/2 v Limbušu v Mestni občini Maribor

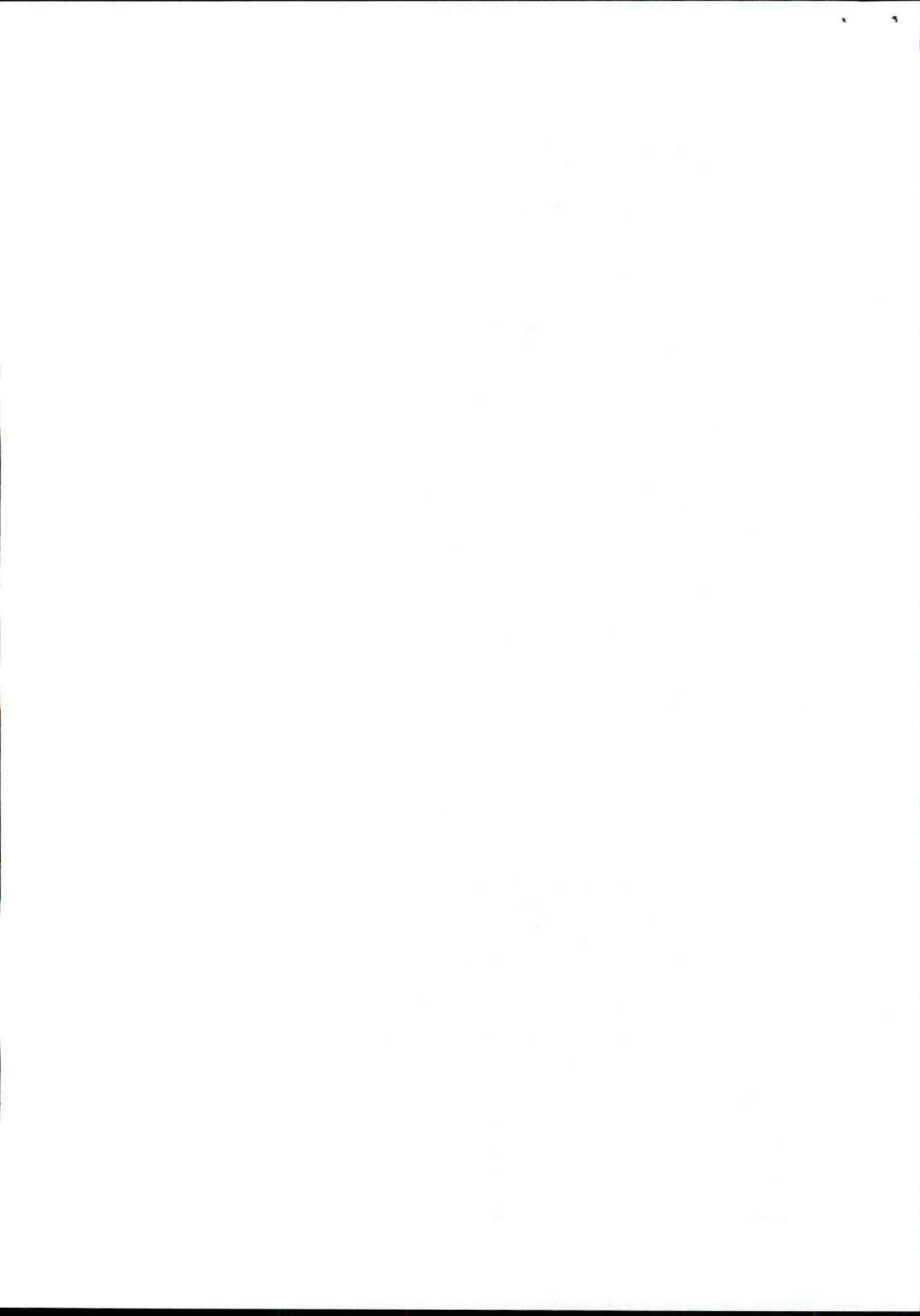
Zakon o urejanje prostora (ZURP-2, Uradni list RS, št. 61/2017) je zaradi izraženih potreb po večji prožnosti prostorskih aktov uvedel nov postopek lokacijske preveritve. V skladu s 127. členom ZURP-2 je lokacijska preveritev inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

- 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 CV99 d.o.o., ki želi v sklopu območja, namenjenega za turizem in rekreacijo, postaviti počitniške hišice za kratkotrajno nastanitev. Območje obravnave se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl., 16/14 (popr.), 16/18), v skladu s katerim je na območju dopustna postavitve objektov za kratkotrajno nastanitev maksimalnih dimenzij 4,5 x 6 m in višine 6 metrov. Investitor se je odločil, da bo na območju postavil tipske objekte slovenskega proizvajalca, ki se lahko izvedejo brez večjih gradbenih posegov ali gradbenih del. Vendar pa tlorisne dimenzije teh tipskih objektov presega določila izvedbenega akta na način, da so objekti daljši, vendar ožji od z odlokom predpisanih. Njihova skupna tlorisna površina je manjša od maksimalno dopustne. Zato se dovoli individualno odstopanje od določil prostorskega akta na način, da se doda določilo, v skladu s katerim so objekti lahko drugačnih tlorisnih dimenzij, vendar ne smejo presegati maksimalne dopustne tlorisne površine.

ZURP-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.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. 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 je bil javno razgrnjen v času od 24. maja do 7. junija 2019 v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na spletni strani Mestne občine Maribor.

V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZURP-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. K elaboratu je bilo pridobljeno tudi pozitivno mnenje Direkcije za vode in Zavoda za varstvo narave.

Pripravila:



Mag. Lidija Kodrič Vuk
Vodja sektorja





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

Številka: 35005-7/2019-3

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 ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pripravila Elaborat lokacijske preveritve za območje TU 1/2 v Limbušu v Mestni občini Maribor (št. 19001, marec 2019) in v imenu Naročnika in Investitorja: CV99 turizem d.o.o., Gorkega ulica 45, 2000 Maribor, dala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2, z namenom opredeliti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za območje TU 1/2 v 16. členu Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora.

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 CV99 d.o.o. želi na območju svoje parcele v Limbušu zgraditi turistično naselje stavb za kratkotrajno namestitvev - glamping,

Opis nameravanega posega

Načrtovana je izgradnja 12-ih hišk za počitnikovanje, od tega 7 hišk na terenu (A) in 5 hišk na jeklenih stebrih (B), dvignjeno od tal. Ena izmed hišk na stebrih bo predelana v savno z večjo teraso. Višinska kota zgornjega roba talne konstrukcije hišk na stebrih bo 3,5 m merjeno od obstoječega terena, hišk na terenu pa 0,5 m od terena. Hiške so namenjene kratkotrajni nastanitvi in vključujejo dnevno bivalni del z manjšo kuhinjo ter kopalnico.

Za potrebe obratovanja in sprejema gostov je načrtovan montažni objekt namenjen recepciji/sprejemu in pisarni za zaposleno osebo. Predviden je tudi manjši montažni objekt, kateri bo delno zakopan v teren in zasut z zemljino.

Hiške so enoetažne, streha je klasična dvokapna s 45 stopinjskim naklonom. Gre za tipske izdelke – proizvode slovenskega proizvajalca Lushna®. Hiške na terenu (A) so tlorisnih gabaritov 3,6 x 7 m = 25,2 m². Hiške na stebrih (B) so tlorisnih gabaritov 2,5 x 6,3 m = 15,8 m². Investitor se je za izdelke izbranega proizvajalca odločil tudi zaradi ekoloških vidikov gradnje, predvsem temeljenja, ki minimalno posega v sama tla, saj se izvede preko vijakov večjih dimenzij. Le-te je možno izvesti brez večjih gradbenih del (brez izkopov, nasipavanja, betoniranja), kar minimalno posega v obstoječ teren in trenutno rastje na lokaciji.

Vse načrtovane stavbe so načrtovane znotraj opredeljene gradbene meje. Počitniške hišice tipa A presegajo maksimalni horizontalni gabarit 6 m opredeljen v PUP UZM, vendar so manjše površine kot znaša površina maksimalnih gabaritov (4,5 x 6 m = 27 m²).



OPREDELITEV Odstopanj

Pregled določil veljavnega akta

Podrobni PIP za arhitekturno in urbanistično oblikovanje za območje TU 1/2 so podani v 16. členu Odloka, pod točko 2 v četrti in peti alineji ter pod točko 3 v zadnjem odstavku.

Za to LP je relevanten PIP v četrti alineji, ki se glasi:

– Tlorisni gabariti stavb za kratkotrajno namestitev v območju TU 1/2 so max. 4.5 x 6 m, vertikalni max. 6 m. Stavbe

za kratkotrajno namestitev so eno-etažne, lahko so dvignjene od tal in segajo v krošnje obstoječih dreves.«

Nameravan gradnja navedenemu ne zadosti

Izsek iz Ureditvene situacije (DNZO)

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 prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 2/01, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl. in 16/14 - popr., 16/18), v četrti alineji 2. točke 16. člena.

PREDLOG INDIVIDUALNEGA Odstopanja od PIP

Predlog odstopanja od PIP v 16. členu Odloka: Tlorisni gabariti stavb za kratkotrajno namestitev v območju TU 1/2 so max. 4.5 x 7 m, vertikalni max. 6 m.

OPREDELITEV DODATNIH PIP

Tlorisna površina stavb za kratkotrajno namestitev v območju TU 1/2 ne sme presežati 27 m².

NAVEDBA OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

V letu 2018 so bile sprejete spremembe in dopolnitve PUP UZM, ki bi naj omogočile izvedbo projekta turističnega naselja počitniških hišk (glamping). Postavljena je bila omejitev glede maksimalne površine hišk (27 m²), in sicer skozi horizontalne gabarite stavb (4.5 x 6 m), ker je ta instrument v PUP že bil prisoten. Opredelitev horizontalnih gabaritov je bila prilagojena takratnemu projektu. Po sprejetju sprememb PUP UZM se je investitor odločil za drugačne tehnične rešitve, za tipske proizvode, ki so med drugim ustrežnejši z vidika varstva okolja, predvsem zaradi naravi bolj prijaznega temeljenja. Izbrani proizvodi pa imajo ob isti kvadraturi drugačno tlorisno razmerje, ki pri objektih A z daljšo stranico presega opredeljeni maksimalni horizontalni gabarit.

Glede na drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 navedeno okoliščino opredeljujemo kot nameravano uporabo tehničnih rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev varstva okolja.

Kriteriji objektivnih okoliščin (129. člen ZUreP-2)

Kriterij DA NE

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. ●

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. ●

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

UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI Odstopanj

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

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Območje LP je bilo skupaj s sosednjim območjem TU 1/1 v letu 2001 opredeljeno kot stavbno zemljišče za turizem, šport in rekreacijo (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 2/01)). Z odstopanjem bo omogočena okoljsko optimalna izvedba turističnega projekta.

Ohranitev načrtovanega videza območja

Podoba načrtovanega območja se z odstopanjem spreminja le v segmentu spremenjenega tlorisnega razmerja stavb za kratkotrajno namestitvev. Vpliv spremembe na videz območja je zanemarljivo majhen.

Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer

Odstopanje nima vpliva na bivalne in delovne razmere na obravnavanem območju.

Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Vpliv na podobo naselja oz. krajine bo zaradi odstopanja zanemarljivo majhen.

Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Odstopanje ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI ALI SPREJETIMI DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI AKTI

Na območju LP so od varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov, prisotna:

- varstvo narave:
 - naravna vrednota Mariborsko jezero (evid. št. 6459),
 - krajinski park Mariborsko jezero (po Odloku o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor, MUV št. 17/92),
 - posebno varstveno območje Natura 2000: Drava - SPA (SI5000011),
 - ekološko pomembno območje Zgornja Drava (ID območja: 44300).
- varstvo voda:
 - vodovarstveno območje II glede na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15).

Odstopanje tangira le varstveni režim krajinskega parka. Ta med drugim prepoveduje »graditi objekte, ki niso usklajeni z lokalnimi značilnostmi arhitekture in stavbarstva.« V PUP UZM tlorisna razmerja niso eksplicitno določena. V Strokovnih podlagah za PUP za podeželje pa je za obravnavano območje Limbuškega nabrežja bilo opredeljeno tlorisno razmerje 1:2 do 1:2,2 (str. 45). Načrtovani tipski izdelki A in B so skladni z navedenim razmerjem.

Na območju LP ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

Povzetek ugotovitev poglavja

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (129. člen ZUreP-2)

Kriterij DA NE

- Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. •
- Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane. •
- Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta. •
- Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji. •
- Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja. •
- Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju. •
- Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. •

Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. •

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

Investitor načrtuje izgradnjo turističnega naselja in v tem okviru postavitve počitniških hišk za kratkotrajno namestitev na zemljiščih s parc. št. 991/47 in 991/48 (vse k.o. 661 – Limbuš).

OPIS PREDVIDENIH SPREMEMB - PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Predlaga se odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in sicer:

Počitniške hišice tipa A presegajo maksimalni horizontalni gabarit 6 m opredeljen v Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 2/01, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl. in 16/14 - popr., 16/18), v četrti alineji 2. točke 16. člena. Predlagano je odstopanje v smislu podaljšanja daljše stranice maksimalnih horizontalnih gabaritov stavb za kratkotrajno namestitev za 1 m.

Objektivna okoliščina, ki terja odstopanje, je uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev varstva okolja.

Obravnavano odstopanje je skladno z določili ZUreP-2, saj, kot je pojasnjeno v predhodnem poglavju:

- 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,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, hkrati pa na območju LP ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

Predlagan je dodatni PIP, ki omejuje tlorisno površino stavb za kratkotrajno namestitev

VALORIZACIJA PREDLOGA IN MNENJE

Na osnovi predloga in poznavanja situacije (lokacije) na mestu samem ter ugotovitve, da načrtovana gradnja (sprememba) ne bo negativno vplivala na videz območja, še manj pa vplivala na poslabšanje bivalnih in delovnih razmer ter povzročila moteči vpliv na podobo naselja, ali krajine (kvaliteten oblikovni izbor in postavitve objektov »glampinga«), 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 opredeljenih v Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 2/01, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl. in 16/14 - popr., 16/18), v četrti alineji 2. točke 16. člena (= Počitniške hišice tipa A presegajo maksimalni horizontalni gabarit 6 m) in posledično k predlaganemu odstopanju v smislu podaljšanja daljše stranice maksimalnih horizontalnih gabaritov stavb za kratkotrajno namestitev za 1 m.

Pripravil:



mag. Tomaž Kancler, udia, občinski urbanist

Naloga: **Elaborat lokacijske preveritve za območje TU 1/2 v Limbušu
v Mestni občini Maribor**

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov:

-

Naročnik:

CV99 turizem d.o.o.
Gorkega ulica 45
2000 Maribor

Izvajalec:

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

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:

Aleš KOPRIVŠEK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Sodelavci:

Zunanji sodelavci:

Številka naloge:

19001

Številka pogodbe:

Datum izdelave:

marec 2019

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

Vsebina

1	Uvodni podatki	1
1.1	Prostorski akt in območje LP	1
1.1.1	Veljavni prostorski akt	1
1.1.2	Izvorno območje	1
1.1.3	Območje LP	1
1.2	Zemljišča LP	1
1.3	Podatkovni viri in dodatna dokumentacija	1
1.4	Namen LP	2
2	Oprelitev odstopanj	3
2.1	Pregled določil veljavnega akta	3
2.2	Opis nameravanega posega	3
2.3	Predlog individualnega odstopanja od PIP	6
2.4	Oprelitev dodatnih PIP	6
3	Navedba objektivnih okoliščin	7
4	Utemeljitev dopustnosti odstopanj	8
4.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	8
4.2	Ohranitev načrtovanega videza območja	8
4.3	Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer	8
4.4	Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	8
4.5	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	8
4.6	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	8
4.7	Povzetek ugotovitev poglavja	9
5	Zaključni povzetek	10

Grafične priloge

št.	naslov karte	merilo
1	Prikaz izvornega območja za LP	1 : 2.000
2	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP	1 : 500

Seznam kratic

DOF – digitalni ortofoto načrt,

ELP – elaborat lokacijske preveritve,

LP – lokacijska preveritev,

PD – projektna dokumentacija,

PIP – prostorski izvedbeni pogoji,

PUP – prostorski ureditveni pogoji,

UZM – urbanistična zasnova Maribora,

ZUreP-2 – Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/17).

1 UVODNI PODATKI

1.1 Prostorski akt in območje LP

1.1.1 Veljavni prostorski akt

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 2/01, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl. in 16/14 - popr., 16/18).

1.1.2 Izvorno območje

ID	-
ime EUP (območja oz. morfološke enote)	TU 1/2
oznaka EUP (območja oz. morfološke enote)	TU 1/2
velikost EUP (območja oz. morfološke enote)	5.515 m ²
podrobna namenska raba prostora	Površine za turizem, šport in rekreacijo

1.1.3 Območje LP

ID	-
velikost območja LP	1.731 m ²

1.2 Zemljišča LP

Območje LP obsega zemljišča oz. dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 991/47, 991/48 (vse k.o. 661 – Limbuš).

1.3 Podatkovni viri in dodatna dokumentacija

Pri izdelavi ELP je bila uporabljena naslednja dokumentacija in viri:

- Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte (DNZO) za novogradnje nastanitvenih enot za kratkotrajno bivanje (glamping), PRO-VISUS Santini Skutnik s. p., št. proj.: 31/18, Maribor, februar 2019.
- Spletni GIS portal Mestne občine Maribor, <https://gis.iobcina.si/gisapp/login.aspx?a=maribor&SECURE=1>
- E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- Unique Glamping solutions – Products and services for ecotourism destinations, Lushna d.o.o., Ljubljana, <http://www.glamping-lushna.com/>

1.4 Namen LP

Namen LP je opredeliti **odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev** za območje TU 1/2 v 16. členu Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora.

2 OPREDELITEV Odstopanj

2.1 Pregled določil veljavnega akta

Podrobni PIP za arhitekturno in urbanistično oblikovanje za območje TU 1/2 so podani v 16. členu Odloka, pod točko 2 v četrti in peti alineji ter pod točko 3 v zadnjem odstavku.

Za to LP je relevanten PIP v četrti alineji, ki se glasi:«

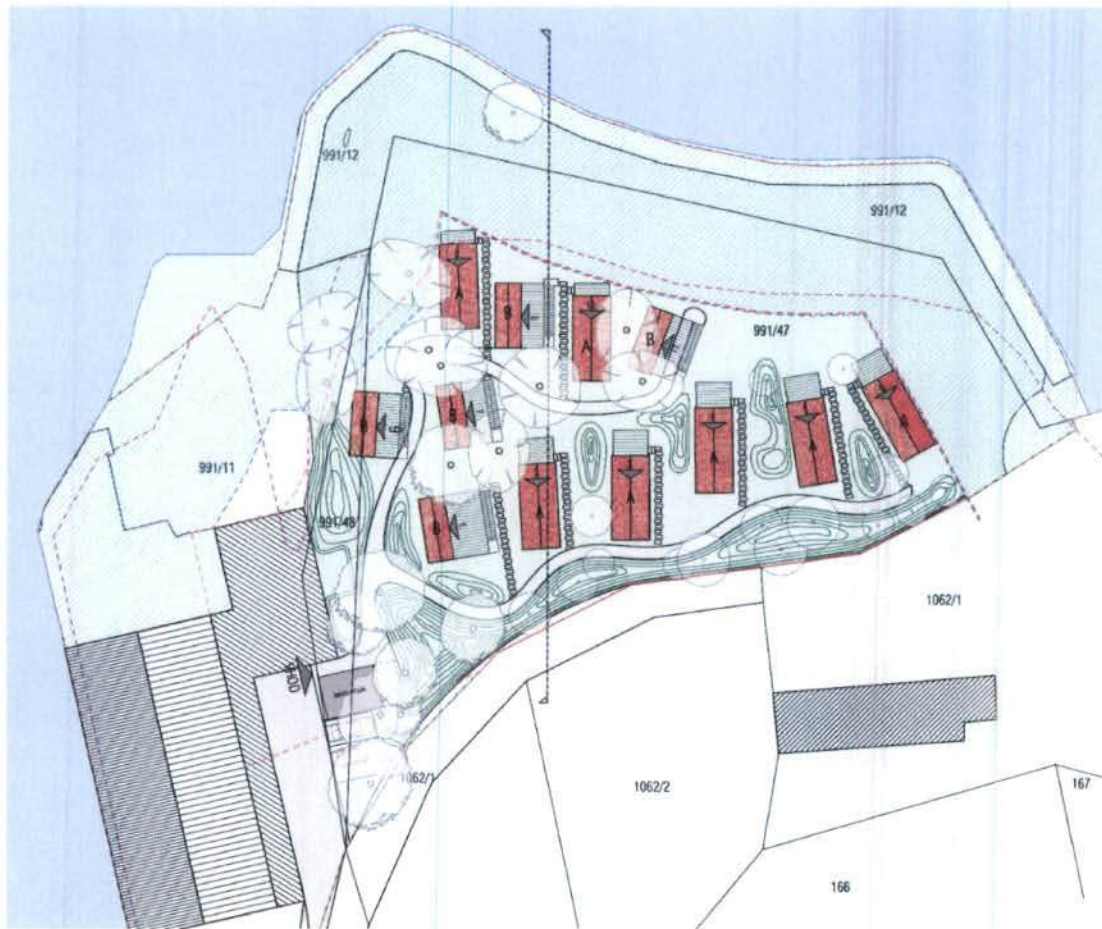
- Tlorisni gabariti stavb za kratkotrajno namestitvev v območju TU 1/2 so max. 4,5 x 6 m, vertikalni max. 6 m. Stavbe za kratkotrajno namestitvev so eno-etažne, lahko so dvignjene od tal in segajo v krošnje obstoječih dreves.«

2.2 Opis nameravanega posega

Načrtovana je izgradnja 12-ih hišk za počitnikovanje, od tega 7 hišk na terenu (A) in 5 hišk na jeklenih stebrih (B), dvignjeno od tal (Slika 1:). Ena izmed hišk na stebrih bo predelana v savno z večjo teraso. Višinska kota zgornjega roba talne konstrukcije hišk na stebrih bo 3,5 m merjeno od obstoječega terena, hišk na terenu pa 0,5 m od terena. Hiške so namenjene kratkotrajni nastanitvi in vključujejo dnevno bivalni del z manjšo kuhinjo ter kopalnico. Za potrebe obratovanja in sprejema gostovo je načrtovan montažni objekt namenjen recepciji/sprejemu in pisarni za zaposleno osebo. Predviden je tudi manjši montažni objekt, kateri bo delno zakopan v teren in zasut z zemljino.

Hiške so enoetažne, streha je klasična dvokapna s 45 stopinjskim naklonom. Gre za **tipske izdelke – proizvode** slovenskega proizvajalca Lushna®. Hiške na terenu (A) so tlorisnih gabaritov 3,6 x 7 m = 25,2 m² (Slika 2:). Hiške na stebrih (B) so tlorisnih gabaritov 2,5 x 6,3 m = 15,8 m² (Slika 3:). Investitor se je za izdelke izbranega proizvajalca odločil tudi zaradi ekoloških vidikov gradnje, predvsem temeljenja, ki minimalno posega v sama tla, saj se izvede preko vijakov večjih dimenzij. Le-te je možno izvesti brez večjih gradbenih del (brez izkopov, nasipavanja, betoniranja), kar minimalno posega v obstoječ teren in trenutno rastje na lokaciji.

Vse načrtovane stavbe so načrtovane znotraj opredeljene gradbene meje (karta 1). Počitniške hišice tipa A presegajo maksimalni horizontalni gabarit 6 m opredeljen v PUP UZM, vendar so manjše površine kot znaša površina maksimalnih gabaritov (4,5 x 6 m = 27 m²).



LEGENDA:

	NOVOGRADNJA		PRIOBALNI PAS
	OBSTOJEČA POZIDAVA		OBSTOJEČA IGLASTA DREVESA
	VODA		OBSTOJEČA LISTOPADNA DREVESA
	PRIOBALNI PAS 15m		NOVA DREVESNA ZASADITEV
	STOLETNE VODE (Q100)		
	GRADBENA MEJA		
	OBMOČJE OBDELAVE		
	UTRJEENE POVRŠINE - CESTIŠČE		
	ZELENE POVRŠINE		
	UTRJEENE POVRŠINE		

Slika 1: Izsek iz Ureditvene situacije (DNZO)

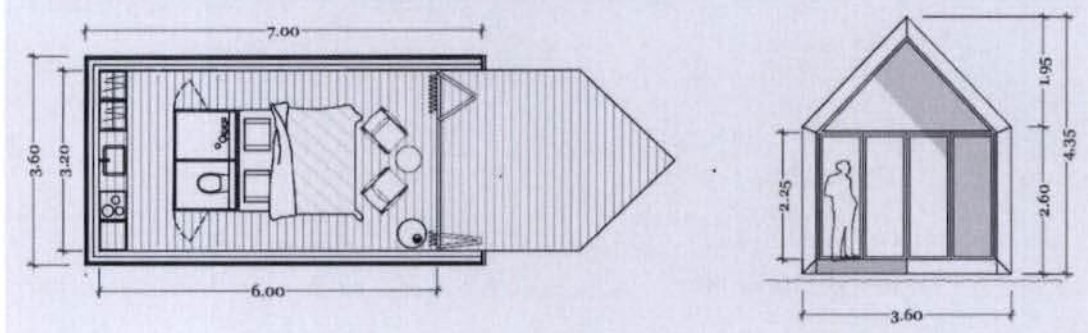
Lushna Suite



A complete glamorous experience in nature with the comfort of a 5 star hotel suite. Reinvented traditional forests cottage for the most pristine contact to nature.

Designed for the most demanding glampers who search for an intimate space. The centre-space occupies queen size bed perfect for romantic indulging with the view on ever-changing drama of mother nature. Lushna suite is equipped with shower, toilette, and small kitchen.

- Loft in the nature - space is the luxury
- Glass wall with access to outdoor wooden terrace
- Queen size bed and bed accessories rack
- Equipped with toilet, shower, wardrobe and a small kitchen
- Top quality massive larch wood construction
- Heating, forced ventilation, lighting and electrical outlets



Slika 2: Prikaz hiške A iz kataloga proizvajalca Lushna

Lushna Petite

All in one. Distinctive Lushna full glass wall window, top comfort and maximum functionalities in minimum space.

Eco Glamping pod for 2 adults and 2 children with full connection to the nature, with natural materials, smart interior design and affordable price. Fully equipped bathroom inside and "Smart box concept" all in one furniture (cabinet for clothes, kitchen and folding dining table).

- 100 % eco construction
- Full wall glass view to the nature from the bed
- Queen size bed for adults + bunk beds for kids
- Fully equipped bathroom inside
- "Smart box concept" all in one furniture
- Heating, forced ventilation, lighting and electrical outlets



Slika 3: Prikaz hiške B iz kataloga proizvajalca Lushna

2.3 Predlog individualnega odstopanja od PIP

Predlog odstopanja od PIP v 16. členu Odloka: Tlorisni gabariti stavb za kratkotrajno namestitev v območju TU 1/2 so max. 4.5 x 7 m, vertikalni max. 6 m.

2.4 Opredelitev dodatnih PIP

Tlorisna površina stavb za kratkotrajno namestitev v območju TU 1/2 ne sme presegati 27 m².

3 NAVEDBA OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

V letu 2018 so bile sprejete spremembe in dopolnitve PUP UZM, ki bi naj omogočile izvedbo projekta turističnega naselja počitniških hišk (glamping). Postavljena je bila omejitev glede maksimalne površine hišk (27 m²), in sicer skozi horizontalne gabarite stavb (4.5 x 6 m), ker je ta instrument v PUP že bil prisoten. Opredelitev horizontalnih gabaritov je bila prilagojena takratnemu projektu. Po sprejetju sprememb PUP UZM se je investitor odločil za drugačne tehnične rešitve, za tipske proizvode, ki so med drugim ustrežnejši z vidika varstva okolja, predvsem zaradi naravi bolj prijaznega temeljenja (poglavje 2.2). Izbrani proizvodi pa imajo ob isti kvadraturi drugačno tlorisno razmerje, ki pri objektih A z daljšo stranico presega opredeljeni maksimalni horizontalni gabarit.

Glede na drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 navedeno okoliščino opredeljujemo kot nameravano uporabo tehničnih rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev varstva okolja.

Kriteriji objektivnih okoliščin (129. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
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.		●
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.	●	
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.		●

4 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ODSTOPANJ

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

4.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Območje LP je bilo skupaj s sosednjim območjem TU 1/1 v letu 2001 opredeljeno kot stavbno zemljišče za turizem, šport in rekreacijo (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 2/01)). Z odstopanjem bo omogočena okoljsko optimalna izvedba turističnega projekta.

4.2 Ohranitev načrtovanega videza območja

Podoba načrtovanega območja se z odstopanjem spreminja le v segmentu spremenjenega tlorisnega razmerja stavb za kratkotrajno namestitvev. Vpliv spremembe na videz območja je zanemarljivo majhen.

4.3 Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer

Odstopanje nima vpliva na bivalne in delovne razmere na obravnavanem območju.

4.4 Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Vpliv na podobo naselja oz. krajine bo zaradi odstopanja zanemarljivo majhen.

4.5 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Odstopanje ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

4.6 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju LP so od varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov, prisotna:

- varstvo narave:
 - naravna vrednota Mariborsko jezero (evid. št. 6459),
 - krajinski park Mariborsko jezero (po Odloku o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor, MUV št. 17/92),
 - posebno varstveno območje Natura 2000: Drava - SPA (SI5000011),

- ekološko pomembno območje Zgornja Drava (ID območja: 44300).
- varstvo voda:
 - vodovarstveno območje II glede na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15).

Odstopanje tangira le varstveni režim krajinskega parka. Ta med drugim prepoveduje »graditi objekte, ki niso usklajeni z lokalnimi značilnostmi arhitekture in stavbarstva.« V PUP UZM tlorisna razmerja niso eksplicitno določena. V Strokovnih podlagah za PUP za podeželje¹ pa je za obravnavano območje Limbuškega nabrežja bilo opredeljeno tlorisno razmerje 1:2 do 1:2,2 (str. 45). Načrtovani tipski izdelki A in B so skladni z navedenim razmerjem.

Na območju LP ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

4.7 Povzetek ugotovitev poglavja

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (129. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	●	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	●	
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	●	
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	●	
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	●	
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	●	
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	●	
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	●	

¹ Strokovne podlage: PUP za podeželje. Št. 183/03. ZUM d.o.o., Maribor, 2004.

5 ZAKLJUČNI POVZETEK

Investitor načrtuje izgradnjo turističnega naselja in v tem okviru postavitev počitniških hišk za kratkotrajno namestitev na zemljiščih s parc. št. 991/47 in 991/48 (vse k.o. 661 – Limbuš). Gre za tipske izdelke – proizvode slovenskega proizvajalca Lushna®.

Počitniške hišice tipa A presegajo maksimalni horizontalni gabarit 6 m opredeljen v Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 2/01, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl. in 16/14 - popr., 16/18), v četrti alineji 2. točke 16. člena. Predlagano je odstopanje v smislu podaljšanja daljše stranice maksimalnih horizontalnih gabaritov stavb za kratkotrajno namestitev za 1 m.

Objektivna okoliščina, ki terja odstopanje, je uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev varstva okolja.

Obravnavano odstopanje je skladno z določili ZUreP-2, saj, kot je pojasnjeno v predhodnem poglavju:

- 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,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi, hkrati pa na območju LP ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

Predlagan je dodatni PIP, ki omejuje tlorisno površino stavb za kratkotrajno namestitev

