



Številka: 35005-30/2018-4

Datum: 12.11.2018

ZADEVA: STALIŠČE OBČINSKEGA URBANISTA

UVODNE UGOTOVITVE

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je družba PIN-PROJEKTIVA d.o.o., Mlinska ulica 22, Maribor, pripravila Elaborat Lokacijske preveritve na parc. št. 458/4, k.o. Metava za kmetijsko zemljišče in v imenu naročnika: Krapše Janez-a, Metava 77, 2229 Malečnik (št. Projekta 1919-019/2018, oktober 2018), dala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov (Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor – MUV št. 15/15 –UPB-2, 1/16, 33/17-obv-razl., 17/18-tehn. popr.), skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2 – za objekt, izveden na kmetijskem zemljišču pod boniteto 40.

STROKOVNO MNENJE

Ugotovitev problema

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta – za objekt, izveden na kmetijskem zemljišču - pod boniteto 40.

Na obravnavani parceli št. 458/4 v k.o. 646 Metava je bil leta 2008 zgrajen objekt namembnosti stanovanjske stavbe in oporni zid, ki bi ju lastnik želel legalizirati.



(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta

Gradnja na kmetijskem zemljišču.

Namenska raba: pozidano zemljišče, druga kmetijska zemljišča;



Analiza projekta (posega)

Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je ugotovitev in utemeljitev pozidave parcele, kmetijske namembnosti, s stanovanjsko zgradbo, odnos do okolja v katerem je postavljena in odnos do okoliških zgradb.

Lega v prostoru, stavba

Lokacija stavbe (št. 427) je Metavi (Metava 77, Malečnik), na parceli številka 485/4 k.o. 646 – METAVA (površina 1.989 m², pozidano zemljišče). Tro-nadstropna, prostostoječa stavba (K+P+M), je pravokotne oblike, objekt je umeščen v severni del parcele.

Osnovni podatki o objektu:

Tlorisna velikost objekta: 10,08 m x 15,96 m, ima dva (2) izzidka;
 - vetrolov, v velikosti 6,03 m x 3,01 m, (na vzhodni strani),
 - jedilnica, v velikosti 5,98 m x 2.19 m.

Skupna površina stavbe: 15,96 m x 15,25 m

Etažnost: K+P+M

Objekt ima simetrično dvokapnico, naklona 45°, v skladu z bližnjimi objekti obravnavane lokacije, sleme poteka vzdolž daljše stranice stavbe.

Fasad je urejena v svetli, izstopajoči rumeni barvi.

Okolica objekta je urejena s protiprašno ureditvijo dostopnih in manipulativnih površin s tlakovanjem, ostale površine so zazelenjene.

Priključki na infrastrukturo:

Objekt je priključen na javno elektroenergetsko omrežje in javno vodovodno omrežje (preko obstoječega jaška).

Vodotesna kanalizacija iz stanovanjske hiše je speljana v MKČN, od tam pa prečiščena voda v ponikanje. Gosti ostanek se odvaža na krajevno urejen način oz. vsaj vsaka 4 leta.

Meteorne vode s površin strehe se preko peskolovov odvajajo v ponikanje na lastni parceli. Ponikovalnica je premera 1,50 m in globine 3,00 m. Meteorna voda iz manipulativnih površin pa preko lovilca olj (SIST EN 858-2) v ponikanje na lastni parceli.

Ogrevanje: LKO;

Prometna ureditev: Priključek je na južni strani parcele, z območja parkirnih prostorov na dovozno pot, od tam pa na občinsko cesto. Na dvorišču objekta so 3 PM;

UTEMELJITEV PREDLOGA

Pripravljen elaborat (PIN-projektiva d.o.o., Mlinska ulica 22, Maribor) v dokumentaciji nikjer ne utemeljuje pripravljeni predlog, je brez slikovnega materiala, da le v tekstualnem delu (opis objekta) zapiše, da stavba ne bo »negativno vplivala na kmetijska zemljišča« (kar je blago rečeno nerazumljivo) in ne na okolje, saj se ne bo izvajala nobena takšna dejavnost, ki bi lahko ogrožala okolje in povzročala pretiran hrup, in da bo (je) namenjena izključno za bivanje ljudi.

Navedeno seveda ne sodi med odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov (Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor – MUV št. 15/15 –UPB-2, 1/16, 33/17-obv-razl., 17/18-tehn. popr.)

Zato je dokumentacija kot takšna, ki bi naj podpirala in utemeljevala pobudo za odločanje, popolnoma neuporabna in je šele ogled terena lahko utemeljil pobudo, ki jo podajam.

Valorizacija predloga in mnenje

Ocena izvedenega posega lahko torej temelji zgolj na zatečenemu stanju na terenu. Ta izkazuje umestitev objekta v že delno pozidano okolico, predstavlja gradnjo v raščeni, naraščajoči teren in se zaradi izbranega tipa hiše (sicer neprimerne za gradnjo v brežino), mora poslužiti izgradnje podpornega zidu (škarpe) v celi dolžini parcele, ki omogoča ustvariti teraso, na katero je umeščen objekt. Oporni zid je temno zeleno obarvan in na tak način omehča gradbeno pojavnost. Veljalo bi razmisliti o rastlinski ozelenitvi le-tega.

Ta, osrednja terasa, je tudi nivo kletne etaže, pa zato objekt izgleda še bolj monumentalno (visoko), kot bi, če bi bil umeščen v ravninski del območja (tudi zaradi omenjenega opornega zidu, ki ga privzdigne nad raščeni teren in tudi izbrane intenzivne rumene barve, ki se ne zliva z okoljem).



Stanovanjska zgradba je v celoti grajena ambiciozno, pa čeprav ne v soglasju z okoljem v katerem nastaja, saj ne govori jezik arhitekture slovenskega podeželja, še manj pa sodobne arhitekture. To velja za prav vse elemente hiše in urejene okolice. Predstavlja primer prekodirane arhitekturne in izrazne govorice, nekakšen kolaž elementov, ki so sicer – posamezni - in posamezniku lahko všečni, v celoti pa ne predstavljajo in prinašajo nobene kvalitete.

ZAKLJUČEK

Ker pričujoči primer (neprimerne) gradnje na kmetijskih zemljiščih, zrcali veliko število primerljivih in podobnih gradenj na slovenskem podeželju (in v mestih), ga ni moč »kot edinega« okriviti gradbeno arhitekturnega razvrednotenja slovenskega podeželskega prostora in okolja. Je pa eksemplarični primer le-tega in takšnega načina obravnavanja prostora.





Pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve pa ne obravnava arhitekturne in prostorske kvalitete, pač pa individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akt – legalizacija objekta na kmetijskem zemljišču z boniteto manjšo od 40. Zaradi umestitve gradnje v raščen teren in primerljivosti umestitve te stanovanjske zgradbe z objekti v neposredni okolici (gradbeni ambient, skup zgradb), lahko izvedenemu stanju podam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja.

Pripravil:



Mag. Tomaž KANCLER udia.
občinski urbanist