

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 PIN – projektiva d.o.o. Mlinska ulica 22, SI – 2000 Maribor in zanjo pooblaščen arhitekt in prostorski načrtovalec Igor Orešič, univ.dipl.inž.arh (ZAPS A-1679) pripravil dokumentacijo za legalizacijo objekta (št. projekta 1919-028/2018, november 2018) – elaborat lokacijske preveritve, ki ga naročnik in investitor Ivan VICMAN, Livadna ulica 6, SI – 2312 Orehova vas, prilaga k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za manj zahtevne in zahtevne objekte – legalizacija objekta na gozdnem zemljišču z boniteto manjšo od 40 (skladno s 6-o točko 116. člena Gradbenega zakona (Ur.list RS, št. 61/2017).

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 – legalizacija objekta na kmetijskem zemljišču z boniteto manjšo od 40.



Opis objekta

Obstoječa stanovanjska hiša (stavba št. 326) se nahaja na parceli št. 178/17 k.o. 644 Ruperče. Zgrajena je do V. gradbene faze. Je etažnosti (K+P+M), s simetrično dvokapnico (naklon 40°), z nedoločeno slemensko višino. Sleme poteka pravokotno na daljšo stranico in pravokotno na plastnice terena. Klet je s treh strani vkopana, v celoti več kot 50%, je masivne gradnje (betonski zidaki). Pritličje in podstrešje (mansarda) sta grajene, masivne izvedbe. Tlorisna površina znaša bruto 9,04 x 8,96 m (= 81 m²), neto cca. 66 m². Kritina – opečna.

Komunalna opremljenost – kot navajajo v elaboratu.

SKLADNOST Z DOLOČBAMI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Občinski prostorski akti

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež parcele (%)
Plan - Osnovna namenska raba	območja gozdov	G		100,00
Veljavni prostorski akti	Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 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 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)	Akt:1172	OPP	100,00
Veljavni prostorski akti	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15 - UPB-2, 1/16, 33/17-obv. razl.)	Akt:1350	PUP	100,00
Veljavni prostorski akti	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV, št. 1/16)	Akt:1369	PUP	100,00

Prostorski izvedbeni akt

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15, 1/16, 33/17 – obv.rabl., 17/18 – teh.popr.), v nadaljevanju PUP.

Zgrajeni objekt na parcelni številki 178/17 k.o. 644 Ruperče, se nahaja na območju gozdnih zemljišč (namenska raba), kjer ni dovoljena nova gradnja objektov. Predviden poseg je v nasprotju z določbami 9.c in 26. člena PUP-a.

Z institutom Lokacijske preveritve, ki se nanaša na individualno odstopanje od določil veljavnega izvedbenega prostorskega akta, želi investitor legalizirati gradnjo. Gradbeni zakon (GZ) (Ur.l. 61/17) v 6. točki 116. člena dovoljuje legalizacijo objekta pod določenimi pogoji. V danem primeru so pogoji v skladu z zahtevami, saj je bonitetna ocena zemljišča pod stavbo manjša od 40, saj znaša 35.

UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s 127. členom ZUreP-2 se za doseganje gradbenega namena dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v prostorskem izvedbenem aktu (PUP-u).

Skladno s 129. členom ZUreP-2 je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno zaradi objektivnih okoliščin, ki onemogočajo investicijske namere. S tem mnenjem izkazujemo upravičenost odstopanj v nekaterih alinejah citiranega člena zakona, kjer je v 4. odstavku sicer zapisano, da je Individualno odstopanje dopustno, če se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev in ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, pa vendar predlagana legalizacija (stanovanjska hiša namenjena zgolj bivanju ljudi) ne bo negativno vplivala na gozdna (kmetijska) zemljišča, tam se ne bo izvajala dejavnost, ki bi lahko ogrožala okolje, ali povzročala pretiran hrup, ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Zaradi tega je lahko mnenje k predmetni legalizaciji obravnavano pozitivno, saj v obliki in prostoru ni izstopajoče moteča ter se smiselno vklaplja v okolje, kjer jo je investitor umestil, pa čeprav na gozdno zemljišče.



mag. **Tomaž KANCLER**

OBČINSKI URBANIST

Mestna občina Maribor, Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Urad za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora

tel. št. 02/2201-485, email: tomaz.kancler@maribor.si

