



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005-30/2018-11

Datum: 20.08.2019



GMS – 128

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: SKLEP O POTRDITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
PARC. ŠT. 458/4, K.O. METAVA

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o potrditvi
elaborata lokacijske preveritve za parc. št. 458/4, k.o. Metava v
Mestni občini Maribor.**

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 35005-30/2018-11

Datum: 20.08.2019



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARC. ŠT. 458/4, K.O. METAVA
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	UKPP SUP	20.8.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada	UVAP	20.8.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripraviljavca	/			

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	23.8.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Boris Železnik	Kabinet župana	26.8.2019	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana	23.8.2019	
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 parc. št. 458/4, k.o. Metava v Mestni občini Maribor

1. člen

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 1919-019/2018 Elaborat lokacijske preveritve v Metavi, oktober 2018, ki ga je izdelal PIN-PROJEKTIVA d.o.o., Mlinska cesta 22, 2000 Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša legalizacijo stanovanjskega objekta, izvedenega na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, manjšo od 40, na zemljišču s parcelno št. 458/4, k.o. Metava.

2. člen

Odobri se legalizacija stanovanjskega objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno št. 458/4, k.o. Metava, na kmetijskem zemljišču, katerega bonitetna ocena je 40 ali manj, v skladu z elaboratom lokacijske preveritve. Nadaljnje nadzidave, prizidave in gradnje pomožnih objektov na kmetijskem zemljišču niso dopustne.

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: 35005-3/2018

Datum: 20. avgust 2019

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ



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

Številka: 35005-3/2018-8

Datum: 20.8.2019

O B R A Z L O Ž I T E V
sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za
parc. št. 458/4, k.o. Metava v Mestni občini Maribor

Gradbeni zakon (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17) je v poglavju V. določil pogoje za legalizacijo gradenj, izvedenih pred uveljavitvijo zakona, torej pred 17. novembrom 2017. 116. člen zakona opisuje postopek legalizacije. Šesta točka 116. člena določa, da je ne glede na določilo, da mora biti objekt, ki je predmet legalizacije, skladen s predpisi, ki so veljali v času pričetka gradnje, zahtevi za legalizacijo mogoče ugoditi, če je objekt izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, nižjo od 40, in je občina v predhodni lokacijski preveritvi, izvedeni v skladu s predpisom o urejanju prostora, odobrila legalizacijo objekta.

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. 127. člen ZURep-2 sicer neposredno ne določa postopka in pogojev za izvedbo lokacijske preveritve za potrebe legalizacije (kar je bilo ugotovljeno kot pomanjkljivost, ki jo bo odpravila sprememba zakonodaje), navodila pa občine napotujejo na upoštevanje postopkovnih pravil ter smiselno uporabo določil glede vsebine.

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja, ki mora pobudi predložiti elaborat lokacijske preveritve. V postopku občina oz. občinski urbanist elaborat preveri z vidika možnosti odobritve. 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 za odobritev legalizacije izvedenega stanovanjskega objekta na kmetijskem zemljišču, ki ima boniteto 40 oz. manj. Objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 458/4, k.o. Metava, in je bil kot nelegalna gradnja postavljen v letu 2008. Občinski urbanist v sklepu svojega mnenja daje k legalizaciji objekta pozitivno stališče. Javna razgrnitev gradiv je potekala med 3. julijem in 17. julijem 2019. V postopku javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb.

Pripravila:

Mag. Lidija Kodrič Vuk
Vodja sektorja

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA
parc.št. 458/4, k.o. Metava
za kmetijsko zemljišče

Naročnik:
Krapše Janez
Metava 77, 2229 Malečnik

Maribor, oktober 2018

PIN-PROJEKTIVA d.o.o.,
P R O J E K T I R A N J E I N Ž E N I R I N G N A D Z O R
• Mlinska 22 • 2000 Maribor • Telefon : 02/2345-400 • Fax : 02/2345-411 •

Naročnik: **JANEZ KRAPŠE**
METAVA 77
2229 MALEČNIK

Pripravljalac: **OBČINA MARIBOR**
ULICA HEROJA STANETA 1
2000 MARIBOR

Naslov: **ELABORAT LOKCIJSKE PREVERITVE V METAVI**

Izdelovalec: **PIN-PROJEKTIVA D.O.O.**
MLINSKA ULICA 22
2000 MARIBOR

Žig podjetja:



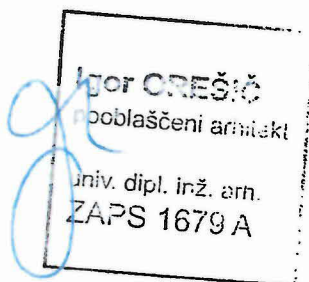
Direktor:

Nataša Krajnc, univ.dipl.inž.grad.

N. Krajnc

Številka projekta: **1919-019/2018**

Odgovorni vodja izdelave: **Igor Orešič, univ.dipl.inž.arh.**



VSEBINA

1. Tekstualni del

1.1.OPIS OBJEKTA

2. Tekstualne priloge

3. Grafični priloge

- | | |
|------------------------------|---------|
| 3.1 Zazidalna situacija | M 1:500 |
| 3.2 Komunalna infrastruktura | M 1:500 |
| 3.3 Prometna infrastruktura | M 1:500 |

I. TEKSTUALNI DEL

1.1. OPIS OBJEKTA

Na obravnavani parceli št. 458/4 v k.o. 646 Metava je bila zgrajena stavba namembnosti stanovanjske stavbe in oporni zid, ki bi ju investitor rad legaliziral. Parcela je opredeljena kot druga kmetijska zemljišča, boniteta je nižja od 40.

Osnovna stavba je bila zgrajena leta 2008 brez veljavnega gradbenega dovoljenja. Velikost stavbe je 10.08 x 15.96 za osnovni pravokotnik. Etažnost stavbe je K+P+M. Stavba ima še 2 izzidka:

Na vzhodni strani izzidek za vetrolov velikosti 6.03 x 3.01 m

Na zahodni strani prizidek za jedilnico velikosti 5.98 x 2.19 m

Stavba ne bo negativno vplivala na kmetijska zemljišča in ne na okolje, saj se ne izvaja nobena takšna dejavnost, ki bi lahko ogrožala okolje ali povzročala pretiran hrup. Namenjena je izključno za bivanje ljudi. Stavba je priklopljena na električno, javni vodovod, izvedena je MKČN, tako da je zagotovljena vsa komunalna infrastruktura, je tudi prometno urejena. Stavba ni previsoka glede na ostale objekte v okolici, saj je etažnosti K+P+M in ne izstopa od okolice.

2. TEKSTUALNE PRILOGE

Seznam zemljiških parcel za gradnjo:
Zemljišče parc. št. 458/4 k.o. 646 - Metava

Površina: 1989 m² pozidano zemljišče
Namenska raba: pozidano zemljišče, druga kmetijska zemljišča

Obstoječe stanje:

Obstoječa stanovanjska stavba št. 427 in oporni zid se nahajata na parceli št. 458/4 k.o. Metava.

Predvideno stanje:

Preverja se možnost legalizacije stanovanjske stavbe in opornega zidu

Tloris:

Dimenzija: 15.96 x 10.08 m za osnovno stavbo - razmerje stranic: 1:1.58
Na vzhodni strani izzidek za vetrolov velikosti 6.03 x 3.01 m
Na zahodni strani prizidek za jedilnico velikosti 5.98 x 2.19 m
Skupna velikost stavbe znaša: 15.96 x 15.25 m.

Višinski gabarit:

Etažnost: K + P + M za stanovanjsko stavbo

Streha:

Simetrična dvokapnica v skladu z bližnjimi stavbami ožje lokacije s slemenitvijo vzdolž daljše stranice stavbe – simetrična 2 kapnica v naklonu 45°.

Fasada:

Fasada je urejena v svetli nekontrastni barvi.

Okolica:

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

Lega:

Lega stavbe je razvidna iz grafične priloge in omogoča normalno eksploatacijo in vzdrževanje stavbe.

Priključki na infrastrukturo:

Elektrika

Objekt je priključen na javno elektroenergetsko omrežje.

PIN-PROJEKTIVA d.o.o.,

P R O J E K T I R A N J E I N Ž E N I R I N G N A D Z O R

• Mlinska 22 • 2000 Maribor • Telefon : 02/2345-400 • Fax : 02/2345-411 •

vodovod

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje preko obstoječega jaška.

fekalna kanalizacija

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

Podatki o predvideni MKČN: Roto biološka čistilna naprava – E6 PE

Kapaciteta 5-7 PE

Tehnologija čiščenja z aktivnim blatom in oksidacije z membranskim kompresorjem

Odvajanje odpadne prečiščene vode v ponikanje

Predvidena letna količina porabljene vode v objektu je 250 m³

Zagotovljena je možnost odvzema vzorcev odpadne vode v vmesnem jašku

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode s površin strehe se preko peskolovcev odvajajo v ponikanje na lastni parceli št. 458/4. Ponikanje se vrši v ponikalnico premera 1.5 m in globine 3.00 m.

Meteorna kanalizacija iz manipulativnih površin preko lovilca olj (SIST EN 858-2) v ponikanje na lastni parceli št. 458/4

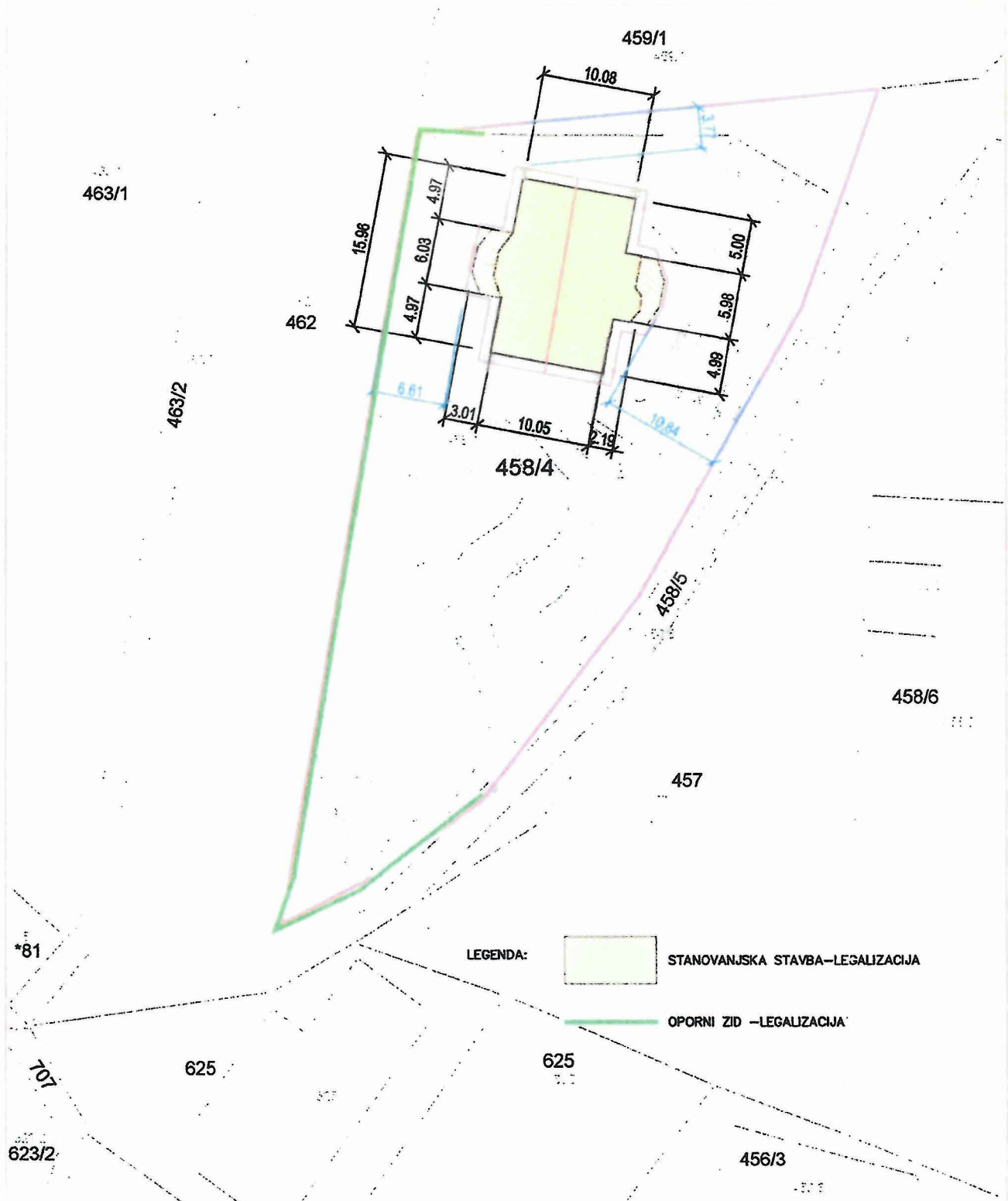
ogrevanje

Objekt je ogrevan na LKO

Prometna ureditev:

Priključek je na južni strani parcele s parkirnih prostorov na dovozno pot in naprej na občinsko cesto
Parkiranje: 3PM za stanovanjsko stavbo je 3x na dvorišču.

GRAFIČNE PRILOGE



LEGENDA:



STANOVANJSKA STAVBA-LEGALIZACIJA

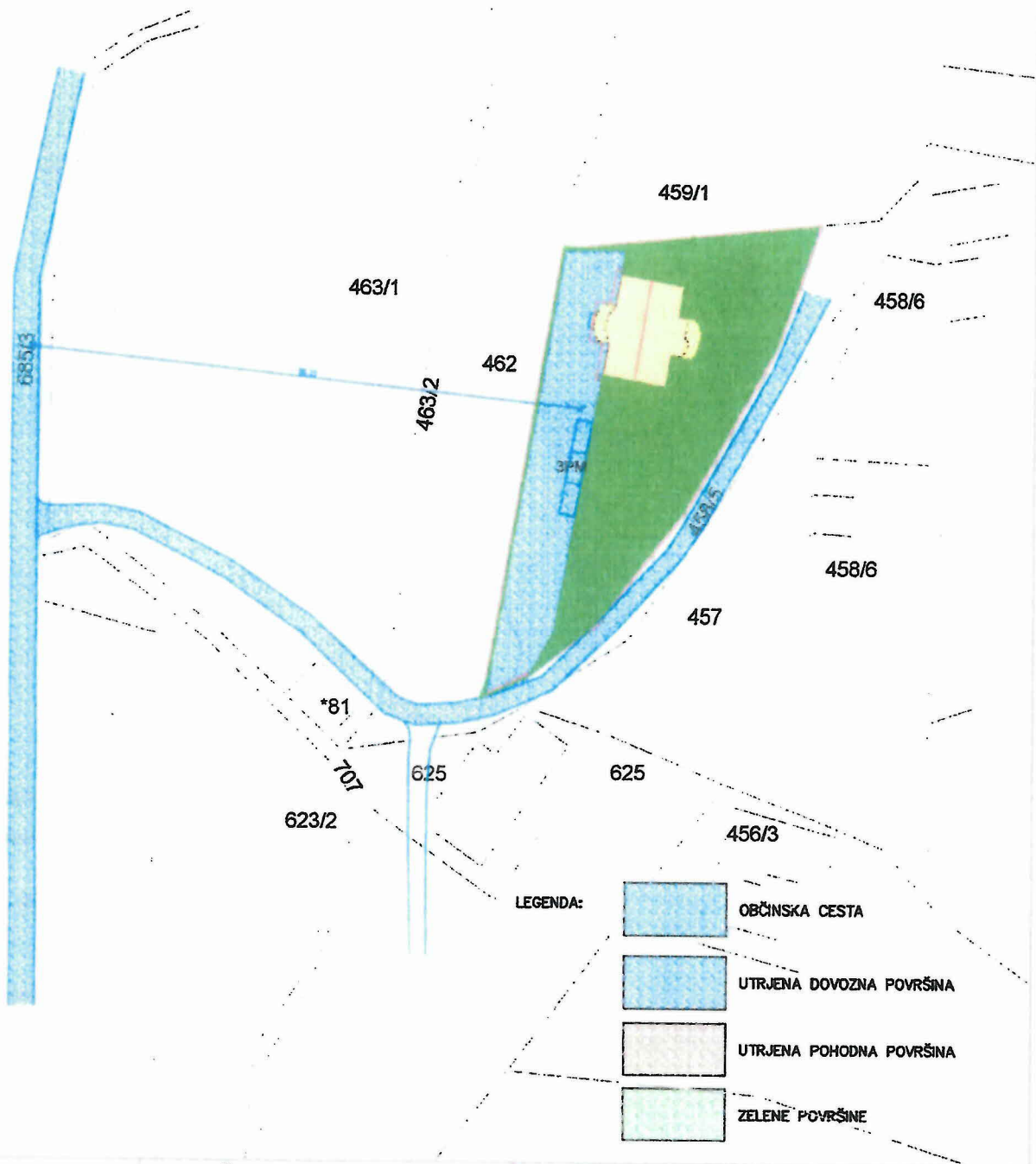


OPORNI ZID -LEGALIZACIJA

Investitor	KRAPŠE JANEZ št. D.N.:019/2018	Parc. Št.	458/4
Objekt	STANOVANJSKA STAVBA	k.o.	646 - METAVA

ZAZIDALNA SITUACIJA

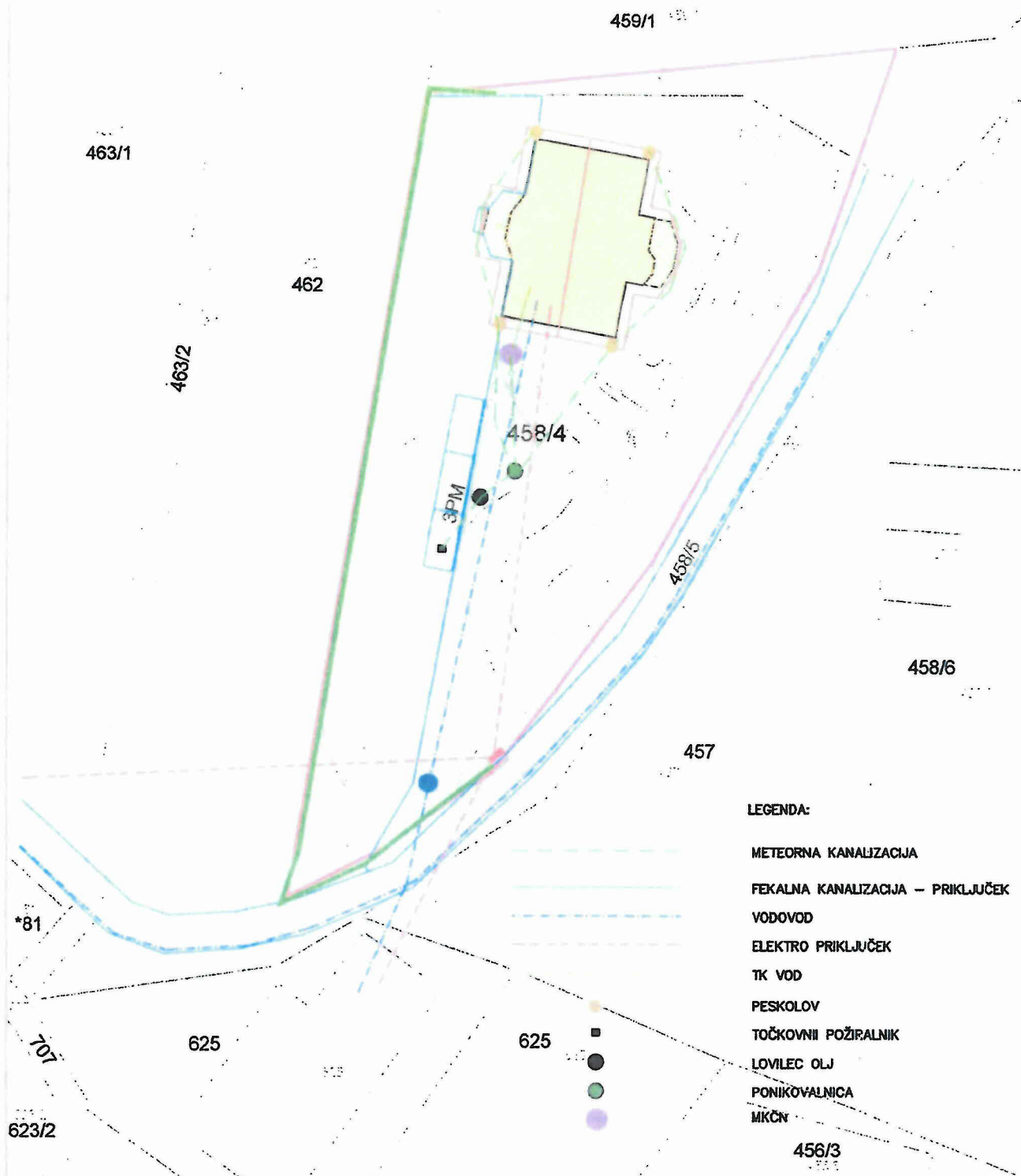
Izdelal		MERILO	
Vodja izdelave	IGOR OREŠIČ u.d.i.a.	1 : 500	
Kontrolor	KRAJNC Nataša, u.d.i.g.		
Direktor			



Investitor	KRAPŠE JANEZ št. D.N.:019/2018	Parc. Št.	458/4
Objekt	STANOVANJSKA STAVBA	k.o.	646 - METAVA

PRIKAZ ZUNANJE IN PROMETNE UREDITVE

Izdelal		MERILO	
Vodja izdelave	IGOR OREŠIČ u.d.i.a.	1 : 1000	
Kontrolor	KRAJNC Nataša, u.d.i.g.		
Direktor			



LEGENDA:

- METEORNA KANALIZACIJA
- FEKALNA KANALIZACIJA – PRIKLJUČEK
- VODOVOD
- ELEKTRO PRIKLJUČEK
- TK VOD
- PESKOLOV
- TOČKOVNI POŽIRALNIK
- LOVILEC OLJ
- PONIKOVALNICA
- MKČN

Investitor	KRAPŠE JANEZ št. D.N.:019/2018	Parc. št.	458/4
Objekt	STANOVANJSKA STAVBA	k.o.	646 - METAVA

PRIKAZ PRIKLJUČKOV NA INFRASTRUKTURO

Izdelal	Vodja izdelave	Kontrolor	Direktor	MERILO	 PROJEKTIRANJE INŽENIRING NADZOR, d.o.o.	4
	IGOR OREŠIČ u.d.i.a.	KRAJNC Nataša, u.d.i.g.		1 : 500		



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

MARIBOR2018
Ljubljana praznična okoli Maribor

MARIBOR
Ljubljana MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

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:

Florisna 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, slame 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

Pripravljalec elaborata (PIN-projektiva d.o.o., Mlinska ulica 22, Maribor) v dokumentaciji nikjer ne utemeljuje pripravljeni predlog, je brez slikovnega materiala, da le v tekstualnemu 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