

# 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 URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, Maribor, pripravila Elaborat: Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od določil prostorskega akta za parc. št. 16/6, 877/1 in 886/2, k.o. 636-Kamnica, Maribor in v imenu Naročnika in pripravljavca: Mestna občina Maribor (Sektor za urejanje prostora), Grajska ulica 7, 2000 Maribor, dala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127., 129., 131., 132. in 133. 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. Mestna občina Maribor želi v naselju Kamnica preurediti dovoz do gasilskega doma. Zaradi bližine trgovine, objekta krajevne skupnosti in zdravstvenega doma se pogosto dogaja, da služi dovoz do gasilskega doma za parkiranje. S tem je ovirana pot gasilskim avtomobilom, kar je nesprejemljiva situacija za gasilski dom.

Na območju obravnave je v veljavi Odlok o ureditvenem načrtu dela sošeske S-10, Center naselja Kamnica (MUV številka 23/1988, obvezna razlaga št. 28/2011) - v nadaljevanju URN. Skladno z ureditvenim načrtom ležijo obravnavane parcele v območju centralnih dejavnosti.

Mestna občina načrtuje ureditev dovozne ceste do gasilskega doma tako, da bo uredila parkirišča ob dovozni cesti in s tem bo zagotovljena prosta pot gasilskim avtomobilom.

Investitor lokacijsko preveritev predlaga z namenom, da se za izpolnitev investicijske namere, to je, za neoviran dovoz do gasilskega doma ureditev dovozne ceste in parkirišč, dovoli individualno odstopanje od določil URN, ki se nanašajo na ureditve zunanjih funkcionalnih površin z dovozno potjo do gasilskega doma.

Elaborat lokacijske preveritve LP je izdelan na podlagi IZP (Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev - Izdelava projekta za izvedbo parkirnih mest in dostopne poti do PGD Kamnica, številka 63-CES), izdelal: PROINFRA inženirski biro d.o.o., Gosposvetska cesta 84, 2000 Maribor, datum: april 2020, analize stanja prostora in analize določil URN, analize določil URN in mnenja Mestne občine Maribor o celoviti rešitvi intervencijske poti in parkiranja.

## OBMOČJE OBDELAVE

### ŠIRŠE OBMOČJE

Obravnavano območje se nahaja v centru primestnega naselja Kamnica, v območju centralnih dejavnosti. Gasilski dom je lociran južno od Vrbanske ceste, vzhodno od njega sta trgovina in Zdravstveni dom, zahodno krajevna skupnost.

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

Ožje območje obdelave obsega dele parcel številka: 16/6, 877/1, 886/1 in 886/2, vse k.o. Kamnica.

### Opis obstoječega stanja

Obravnavano območje leži v naselju Kamnica, južno od Vrbanske ceste. V območju so obstoječi objekti centralne dejavnosti: trgovina, zdravstveni dom, krajevna skupnost in gasilski dom. Gasilski dom je lociran najbolj južno v območju, najbolj je oddaljen od Vrbanske ceste. Do njega je dovozna, oziroma intervencijska pot. Pot je asfaltirana in poteka tik ob steni trgovine. Na zahodnem robu je urejenih nekaj parkirnih mest pravokotno na dovoz. Območje je zaradi različnih dejavnosti zelo frekventno, parkirišč pa je za obstoječe dejavnosti premalo. To pa iz razloga, ker so ti objekti in dejavnosti v njih stari, naselje se je pa med tem precej povečalo in »pomladilo«. Velikokrat se zgodi, da avtomobili parkirajo tudi ob steni trgovine, kar je ovira za interventna gasilska vozila.

Mestna občina se je odločila, da z novo ureditvijo zagotovi nemoten dovoz za gasilska vozila z razširitvijo za dolžino parkirišča proti zahodu na prosto zeleno površino.

### **(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta**

### PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

#### UTEMELJITEV

Navedba identifikacijskih števil oz. Nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

- Naziv veljavnega prostorskega izvedbenega akta: Odlok o ureditvenem načrtu dela soseke S-10, Center naselja Kamnica (MUV številka 23/1988, obvezna razlaga št. 28/2011).
- Za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev.
- Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve: Lokacijska preveritev, kjer je predvidena ureditev dovoza s parkirišči, se nanaša na dele parcel št. 16/6, 877/1, 886/1 in 886/2, 877/1 k.o. Kamnica.

Območje, ki je povezano z območjem lokacijske preveritve in prikazano kot izvirno območje, je priloženo v grafičnem delu LP.

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

NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev URN (znotraj območja LP), ki določajo urbanistični koncept, prometno ureditev in parkirne površine z ZUreP-2, v skladu z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2.

Investitor, zaradi objektivnih okoliščin iz prve alineje drugega odstavka in tretje alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2 (podrobneje pojasnjeno v elaboratu LP), ne more zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem iz URN za obravnavano območje.

*Lokacijska preveritev je v skladu s 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt.*

*Odstopanja morajo biti še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, ne smejo povzročati konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav rešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije.*

*127. člen v povezavi s 129. členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.*

**OBJEKTIVNE OKOLIŠČINE**, skladno s 129. členom, zaradi katerih investitor ne more zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem iz PUP, so:

- pozidanost in raba sosednjih zemljišč ter druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in povzročajo, da je objekt v času intervencije lahko nedostopen.

Tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 določa, da lahko občina dopusti odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če gre za rekonstrukcijo in če investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

Gasilski dom z dovozom iz javne ceste ima gradbeno in uporabno dovoljenje, kar pomeni, da je zakonito zgrajen objekt na stavbnem zemljišču. Tudi sosednji objekti (trgovina, zdravstveni dom, krajevna skupnost) so legalno zgrajeni.

Investicijska namera je torej, preurediti dovoz do gasilskega doma z obojestranskimi parkirnimi mesti. Ureditev predstavlja izvedbo, oziroma rekonstrukcijo gradbeno inženirskega pomožnega objekta.

### NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na rekonstrukcijo dovoza do gasilskega doma. Dovožna interventna pot je izvedena skladno z zarisanimi ureditvami v URN. Dovoz je v URN zarisana dovolj široko za gasilska vozila, vendar so si ljudje »prisvojili« parkiranje ob poti in nemalokrat s parkiranjem blokirajo izvoz gasilskim vozilom. Zaradi tega želi Mestna

občina Maribor izvesti rekonstrukcijo dovoza z obojestranskim parkiranjem in širino dovozne poti za dvosmerni promet. Širitev je predvidena proti zahodu na prosto travnato površino.

*Odlok o ureditvenem načrtu dela soseske S-10, Center naselja Kamnica (MI-JV številka 23/1988, obvezna razlaga št. 28/2011) je iz leta 1988. Odlok je napisan skladno s takratno zakonodajo in nima opredeljenih vseh vsebin, ki jih predpisuje Zakon o urejanju prostora danes.*

*Problem so parkirne površine, predvsem v obravnavanem območju, kjer so bili objekti centralnih dejavnosti tudi v času izdelave URN obstoječi, pozneje so bili le rekonstruirani. V grafičnih prilogah ni zarisanih parkirnih površin, v 5. členu odloka so omenjene le garaže za individualne objekte. V 7. členu odloka so opredeljene le parkirne površine za potrebe pokopališka. 16. člen odloka določa, da je potrebno zagotoviti pristope za urgentna vozila. Pristop za urgentna gasilska vozila je v grafičnih prilogah zarisani in v naravi izveden. Vendar se je naselje povečalo, potrebe za parkiranje v centralnem delu tudi.*

Mestna občina Maribor želi razrešiti konflikt v prostoru (interventni dostop — parkiranje) z rekonstrukcijo obstoječega dovoza tako, da se uredi ob dovozu obojestransko parkiranje. Individualno odstopanje za predviden poseg je torej: omogočiti rekonstrukcijo obstoječega interventnega dostopa in urediti parkirišča za boljše funkcioniranje obstoječih objektov.

Z lokacijsko preveritvijo se za potrebe načrtovane ureditve predlaga individualno odstopanje od določil Odloka o ureditvenem načrtu dela soseske S-10, Center naselja Kamnica (MUV številka 23/1988, obvezna razlaga št. 28/2011):

- v 7. členu odloka doda besedilo, ki v območju obstoječih objektov centralnih dejavnosti južno Od Urbanske ceste dovoli ureditev parkirišč.

### **Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA.**

Skladno z določili URN se obravnavano območje nahaja v prostorski planski enoti S 10 na površinah za centralne dejavnosti. Vsi objekti so obstoječi. Predvidena je rekonstrukcija dostopne poti in ureditev parkirišč za potrebe obstoječih objektov, znotraj površin za centralne dejavnosti.

Individualno odstopanje ne zahteva drugačne podrobne namenske rabe prostora.

### **Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja (2. odstavek 129. člena) in utemeljitev potrebe za individualna odstopanja, če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (3. odstavek 129. člena ZUreP-2)**

Odstop od navedenih pogojev pomeni rekonstrukcijo dovozne poti za interventna gasilska vozila in obenem ureditev parkirišč, ki bodo služila obstoječim objektom centralnih dejavnosti.

Zaradi pozidanosti sosednjih zemljišč ni možna ureditev parkirišč na drugačen način ali na drugi lokaciji. Obstoječe stanje na terenu je izvedeno v skladu z veljavnim URN, kot je prikazano v grafični prilogi veljavnega URN, ki je stopil v veljavo leta 1988. Od takrat se je naselje razširilo, promet se je povečal, premalo število parkirišč za objekte v javni rabi pa povzroča, da je dovoz do gasilskega doma lahko v času intervencije zaparkiran. Ureditev dodatnih parkirišč ni možna, ker je URN še vedno v veljavi in takšna ureditev v URN ni predvidena.

Gasilski dom z dovozom iz javne ceste ima gradbeno in uporabno dovoljenje, kar pomeni, da je zakonito zgrajen objekt na stavbnem zemljišču. Tudi sosednji objekti (trgovina, zdravstveni dom, krajevna skupnost) so legalno zgrajeni. Zaradi neurejenih parkirišč prihaja spričo povečanega prometa do konfliktnih situacij v prostoru, ki ogrožajo delo gasilcev v nujnih primerih. Parkirišča so pomožni gradbeno inženirski objekt, s katerim bo dosežena boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

Investicijska namera je, preurediti dovoz do gasilskega doma z obojestranskimi parkirnimi mesti. S tem bo dovoz ustrezne širine, sosednji objekti s centralnimi dejavnostmi pa bodo pridobili parkirišča. Fizične lastnosti zemljišča so primerne za rekonstrukcijo dovoza in razširitev z obojestranskimi parkirišči. Širitev se bo izvedla na proste površine proti zahodu. Teren je raven, trenutno je travnik in nima drugega namena. Predvideno ureditev je možno izvesti brez zahtevnih tehničnih posegov.

Objektivna okoliščina je pozidanost in raba sosednjih zemljišč, na katere investitor ne more vplivati in povzročajo, da je objekt v času intervencije lahko nedostopen. Ta objektivna okoliščina je navedena v prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Ureditev predstavlja izvedbo, oziroma rekonstrukcijo gradbeno inženirskega pomožnega objekta. URN nima določil o gradnji pomožnih objektov, niti določil za število potrebnih parkirišč v povezavi z namembnostjo stavb. S predvideno ureditvijo se bo izboljšala funkcionalnost obstoječih objektov, kar je v javnem interesu. S tem so izpolnjeni pogoji za odobritev lokacijske preveritve na osnovi tretjega odstavka 129. člena, ki omogoča za doseganje boljše funkcionalnosti obstoječih objektov, izvedbo pomožnih objektov in omogoča tudi rekonstrukcijo obstoječega objekta, v tem primeru gradbeno inženirskega objekta.

## 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.

## UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI

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.

Skladnost pobude z določbami ZUreP-2 (2. odstavek 130. člena) je pojasnjena:

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine  
Individualno odstopanje ne zahteva drugačne podrobne namenske rabe prostora.

Cilj izboljševanje kakovosti bivalnega okolja  
Načrtovana raba izboljšuje bivalne razmere v naselju.

Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov

Z lokacijsko preveritvijo so opredeljeni PIP, ki določajo izvedbo s čim manj trajnimi fizičnimi posledicami na lokaciji. Izvedba načrtovane ureditve ne bo terjala zahtevnejših del in posegov.

Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Z veljavnim prostorskimi akti ni predvidena pozidava sosednjih zemljišč.

Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi

Z ureditvijo je predvidena le izvedba priključkov na obstoječe omrežje z minimalnimi obremenitvami.

Skladnost s pravnimi režimi

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

- vodovarstveno območje II glede na Uredbo o vodovarstvenem območju (VVO) za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15).

Izgradnja parkirišča ni v nasprotju z varstvenim režimom Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, 5/92, 4/11, 21/11, 28/11) za EŠD 424.

Glede na Uredbo o VVO je izgradnja parkirišča izjemoma dovoljena. Zagotoviti je treba zajetje in čiščenje padavinske odpadne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

Povzetek ugotovitev

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (130. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	•	
Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov.	•	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	•	
Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi.	•	
Skladnost s pravnimi režimi.	•	

## ZAKLJUČEK

Vse predhodno zapisano v elaboratu LD je odgovorno ter strokovno utemeljeno in opredeljuje upravičenost zelenega posega. Zato lahko podam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil - Odloka o ureditvenem načrtu dela soseske S-10, Center naselja Kamnica (MUV številka 23/1988, obvezna razlaga št. 28/2011), da se v 7. členu odloka doda besedilo, ki v območju obstoječih objektov centralnih dejavnosti južno od Vrbanske ceste dovoli ureditev parkirišč.

Pripravil: mag. Tomaž Kancler, udi, občinski urbanist