



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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



GMS – 056

Številka: 35005-36/2018-9

Datum: 20.3.2019

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 4. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **SKLEP O POTRITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA INDIVIDUALNO ODPOTANJE OD DOLOČIL PROSTORSKIH
AKTOV ZA UMETITEV VETERINARSKÉ AMBULANTE V
OBSTOJEČI TRGOVSKI OBJEKT NA TRŽAŠKI CESTI V
MARIBORU**

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 individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za umestitev veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru

Aleksander Saša Arsenovič,
župan



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

Številka: 35005-36/2018-9

Datum: 20.3.2019

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 4. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	SKLEP O POTRDTVITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD DOLOČIL PROSTORSKIH AKTOV ZA UMEMTITEV VETERINARSKE AMBULANTE V OBSTOJEČI TRGOVSKI OBJEKT NA TRŽAŠKI CESTI V MARIBORU
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ol style="list-style-type: none"> 1. sklep 2. obrazložitev 3. elaborat lokacijske preveritve 4. stališče 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	Sektor za urejanje prostora	20.3.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada	UV PP	25.3.19	
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	25.3.2019	
--	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Boris Železnik	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	<u>Dr. Samo Peter Medved</u> <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 individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za umestitev veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru

1. člen

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 18061 Lokacijska preveritev umestitve veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru, december 2018, ki ga je izdelal ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskih aktov na zemljišču s parcelno št. 1814, k.o. Tabor v Mestni občini Maribor. Odstopanje je potrebno zaradi umestitve veterinarske ambulante za male živali v sklopu trgovine za male živali.

2. člen

Za potrebe umestitve veterinarske ambulante se na zemljišču s parcelno št. 1814, k.o. Tabor dovoli individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta tako, da se v drugem odstavku 4. člena Odloka o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16) nabor dopustnih dejavnosti na območju B dopolni z dejavnostjo veterinarske ambulante in se glasi:

- Območje B: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom ter veterinarska ambulanta.

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: 35005-36/2018

Datum: 20. marec 2019

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ



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

Številka: 35005-36/2018-9

Datum: 20.3.2019

O B R A Z L O Ž I T E V

sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov za umestitev veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru

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. V skladu s 127. členom ZURep-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 utemlji 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 Strabag d.o.o., ki želi v obstoječem trgovskem objektu na Tržaški cesti urediti veterinarsko ambulanto za male živali v sklopu trgovine in tako na enem mestu ponuditi široko ponudbo proizvodov in kakovostne veterinarske oskrbe za male živali. Območje obravnave se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16), s katerim je bila predvidena gradnja trgovsko – poslovno – storitvenega centra na območju A in trgovskega objekta na območju B. Investicijske namere zaradi podrobno opredeljenega programa v veljavnem zazidalnem načrtu ni možno izvesti na podlagi veljavnega akta.

V Odloku o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16) sta opredeljeni dve območji, A in B. Investicijska pobuda se nanaša na trgovski objekt v območju B, odlok pa za območje B v 4. členu določa funkcijo območja z dejavnostjo: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom.

ZURep-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.

V skladu z hierarhično nadrejenim aktom je podrobna namenska raba na območju lokacijske preveritve površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, kjer so dopustne trgovske, storitvene in poslovne dejavnosti. Dejavnost veterinarske ambulante je skladna s temi določili, ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev prav tako še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, saj je predlagana le razširitev nabora dopustnih dejavnosti, druga določila veljavnega prostorskega akta ostajajo nespremenjena. 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.

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. Gradivo je bilo posredovano tudi na Ministrstvo za okolje in prostor, ki je ugotovilo ustreznost elaborata ter priporočilo, da se v manjšem delu dopolni grafika, kar je bilo realizirano. V prostorskem informacijskem sistemu se postopek vodi pod ID številko 1127.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno razgrnjen v času od 04. marca do 18. marca 2019 v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na spletni strani Mestne občine Maribor. V času javne razgrnitve na razgrnjeno gradivo ni bilo podanih pripomb.

Pripravila:



Mag. Lidija Kodrič Vuk
Vodja sektorja



Naloga: **Lokacijska preveritev umestitve veterinarske ambulante v
obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru**

Naročnik: IDEA gradbeni biro d.o.o.
Miklavška cesta 51b
SI-2311 Hoče

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

Odgovorni
prostorski
načrtovalec: dr. Andreja Kuzmanić, univ.dipl.inž.arh.

Sodelavci: mag. Katja Kerkez, dipl.inž.grad.

Številka naloge: **18061**

Številka pogodbe:

Datum izdelave: **december 2018**

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

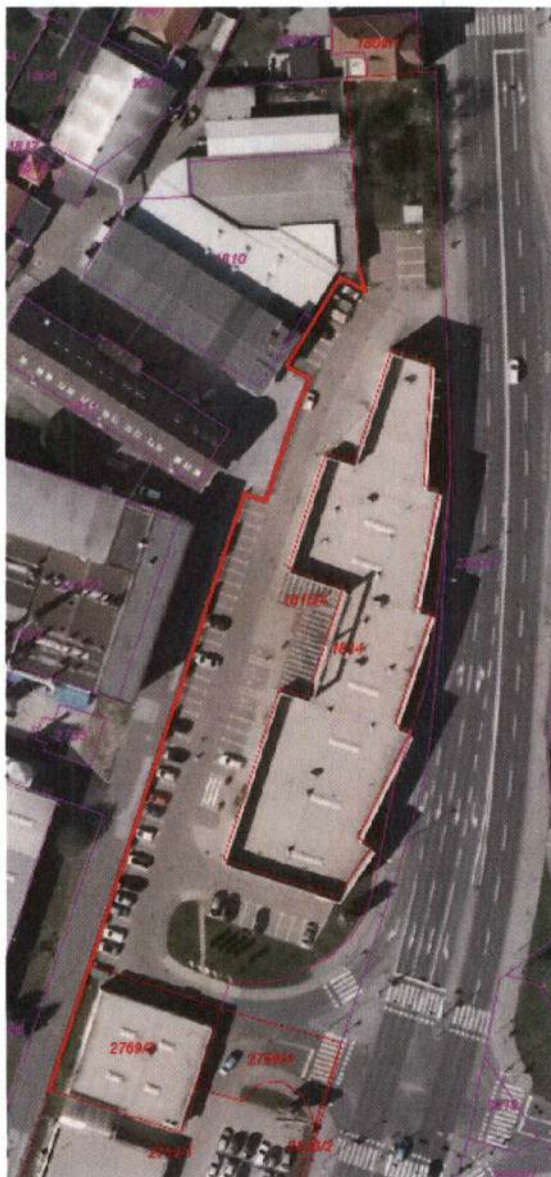
Vsebina

1	Uvodna obrazložitev in namen lokacijske preveritve	1
2	Opredelitev območja nameravanega posega in odstopanj	3
2.1	Določila veljavnega akta in obstoječa raba stavbe	3
2.2	Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev	3
2.3	Navedba objektivnih okoliščin	4
3	Utemeljitev dopustnosti odstopanj	5
3.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	5
3.2	Skladnost individualnega odstopanja z gradbenim namenom	6
3.3	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	7
3.4	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	7

1 UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na zemljišče s parcelno številko 1814, k.o. 659 Tabor, kjer je zgrajen obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru.

Investitor Strabag d.o.o., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana, želi v obstoječem trgovskem objektu na Tržaški cesti urediti veterinarsko ambulanto za male živali v sklopu trgovine in tako na enem mestu ponuditi široko ponudbo proizvodov in kakovostne veterinarske oskrbe za male živali.



Legenda:

- ZKN - Urejene parcelne meje
- ZKN - Zemljiško katastrski načrt
- RANG <= 50 (dobro)
- RANG > 50 (slabše)

Slika 1: Obstoječi trgovski objekt s pripadajočimi površinami (zemljišča s parcelnimi št. 1814 in 1815/4, obe k.o. 659 Tabor), prikaz na DOF in zemljiškem katastru (vir: <https://gis.iobcina.si/>, 22.11.2018)



Slika 2: Pogled na obstoječi trgovski objekt s Titove ceste (vir: Google, maps, 2013)

Območje obravnave se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16), ki načrtuje izgradnjo trgovsko – poslovno – storitvenega centra na območju A in trgovskega objekta na območju B.

Investicijske namere zaradi podrobno opredeljenega programa v veljavnem Zazidalnem načrtu ni možno izvesti na podlagi veljavnega akta.

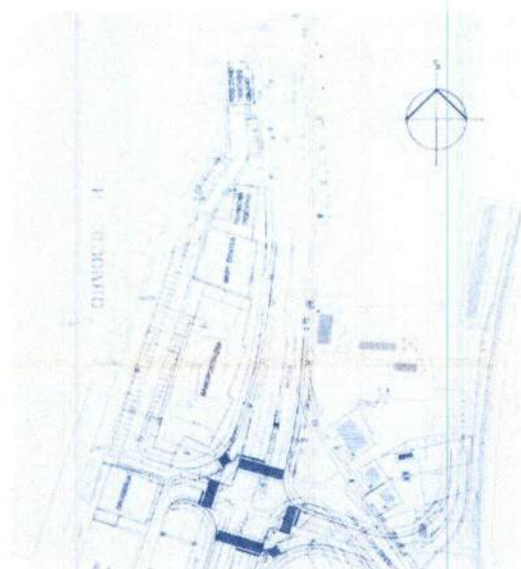
Zaradi navedenega investitor želi, da se s postopkom lokacijske preveritve, skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Ur. l. RS, št. 61/17), za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru.

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega zazidalnega načrta, ki se nanašajo na funkcijo območja, z določbami ZUreP-2.

2 OPREDELITEV OBMOČJA NAMERAVANEGA POSEGA IN ODPSTOPANJ

2.1 Določila veljavnega akta in obstoječa raba stavbe

V Odloku o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru, sta opredeljeni dve območji, A in B. Investicijska pobuda se nanaša na obstoječi trgovski objekt na območju B. Odlok za območje B v 4. členu določa funkcijo območja z dejavnostjo: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom.



Slika 3: Izsek iz Zazidalne situacije z zasnovo zelenih površin iz Zazidalnega načrta za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (vir: <https://gis.iobcina.si/>, 22.11.2018)

Na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-05-1340/98-1010/15 z dne 2.4.1999, je v delu objekta, kjer želi investitor izvesti veterinarsko ambulanto, zgrajen gostinski obrat – bar s ponudbo pijač (brez hrane). Veljavni izvedbeni prostorski akt ne dopušča ureditve veterinarske ambulante.

2.2 Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

Veljavni odlok o zazidalnem načrtu v poglavju 3. Funkcija območja, v 4. členu določa dejavnosti. Predlaga se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v tem členu tako, da se opredelitev dopolni z dejavnostjo veterinarska ambulanta.

opredelitev v Odloku	predlog odstopanja
Območje B: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom.	Območje B: trgovina, drogerija, kavarna, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom ter veterinarska ambulanta.

2.3 Navedba objektivnih okoliščin

Glede na tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 se med objektivne okoliščine šteje tudi rekonstrukcija ali prizidava obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja.

V konkretnem primeru je potrebno dopustiti odstopanje od natančno opredeljene namembnosti obstoječega objekta, kot je opredeljeno v prejšnjem poglavju.

3 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ODPSTOPANJ

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

3.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

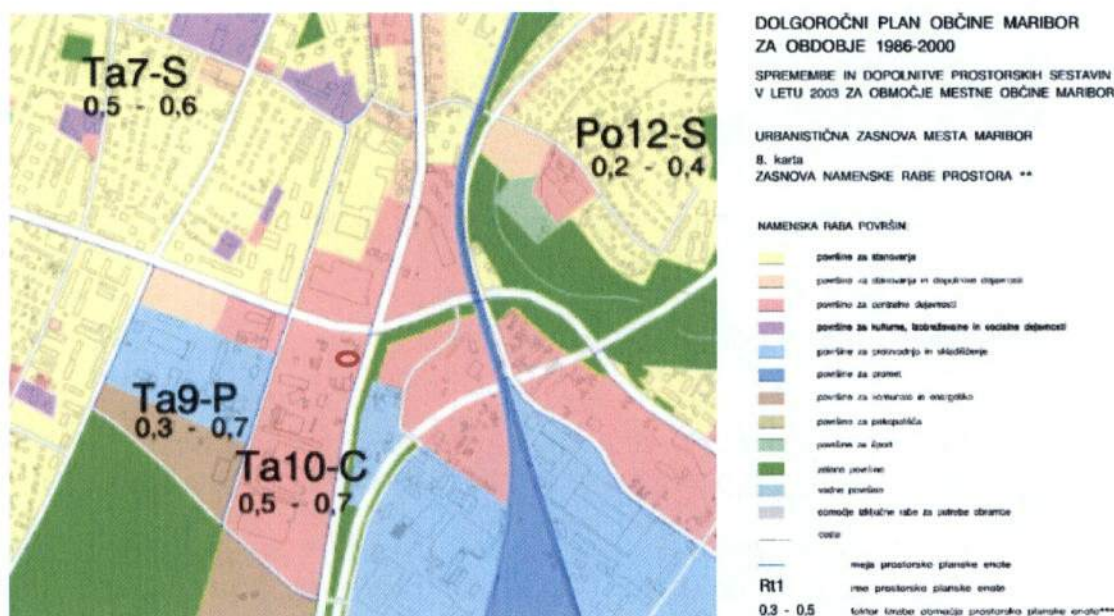
Območje odstopanja je v nadrejenem prostorskem aktu opredeljeno kot stavbno zemljišče, kot so le-ta določena v veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov za območje mestne občine Maribor:

- prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87 - popravek, 7/93, 8/93 - popravek, 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 – popravek in 17/10 ter Uradni list RS, št. 68/02, 134/03, 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08 in 12/11);
- prostorskih sestavinah Družbenega plana mesta Maribor za obdobje 1986 - 1990 za območje Mestne občine Maribor (MUV št. 12/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 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 – popravek in 17/10 ter Uradni list RS, št. 68/02, 134/03, 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08 in 12/11).

Prostorske sestavine planskih aktov območje, glede na osnovno namensko rabo površin, opredeljujejo kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Območje se nahaja v prostorsko planski enoti Ta10-C. Podrobna namenska raba prostora, določena z Urbanistično zasnovo mesta Maribor, je »površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti«. Na takih območjih se lahko izvajajo naslednje dopolnilne dejavnosti:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva;
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.



Slika 4: Izsek iz urbanistične zasnove mesta Maribor, iz karte 8 Zasnova namenske rabe prostora, z označeno lokacijo objekta

Dejavnost, ki se z individualnim odstopanjem od prostorskih ureditvenih pogojev umešča v obstoječi trgovski objekt je skladna z nadrejenim prostorskim aktom, saj sodi med storitvene dejavnosti. Dejavnost je v standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščena v področje M strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (M75.000; oddelek 75 veterinarstvo, skupina 75.0 veterinarstvo, razred 75.00 veterinarstvo in podrazred 75.000 veterinarstvo).

Glede na navedeno, individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

3.2 Skladnost individualnega odstopanja z gradbenim namenom

Individualno odstopanje je dopustno, če 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.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, saj je predlagana le razširitev nabora dopustnih dejavnosti, druga določila veljavnega prostorskega akta ostajajo nespremenjena.

Načrtovani videz območja se s predmetnim individualnim odstopanjem ne bo spremenil. Odstopanja se nanašajo na ureditev notranjih prostorov in ne spreminjajo videza območja.

V predmetnem zazidalnem načrtu je v 10. členu opredeljeno varovanje okolja, in sicer varstvo pred hrupom, varstvo zraka, varstvo pred požarom in varstvo voda. Odstopanje je skladno z določili varovanja okolja, ne spreminja bivalnih in delovnih razmer na območju in ne vpliva na podobo naselja ali krajine.

3.3 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.

3.4 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju odstopanja ni območij Natura 2000, naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Območje ni poplavno ogroženo.

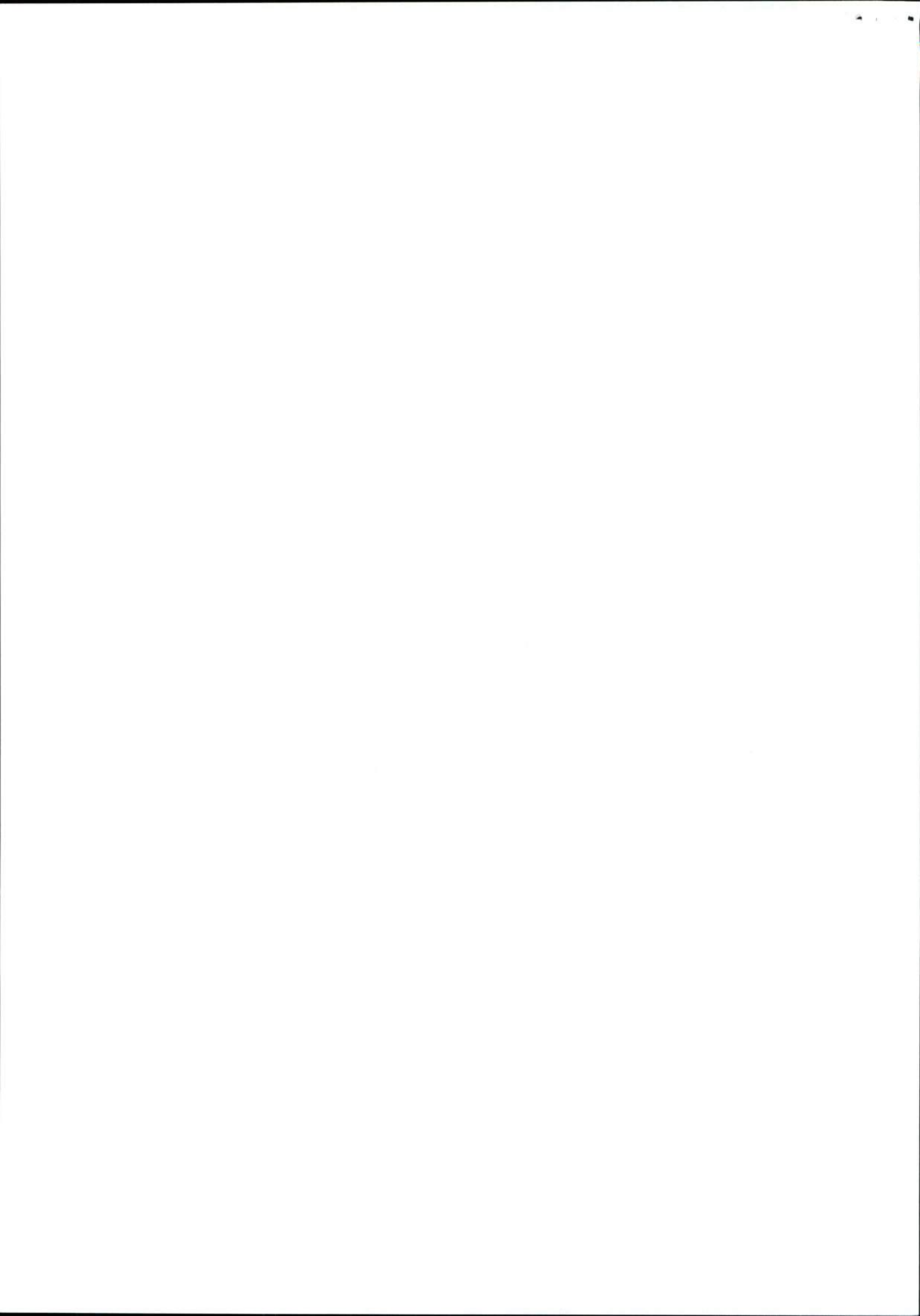
Lokacija se nahaja na vodovarstvenem območju, z režimom varovanja III, kar pomeni širše vodovarstveno območje z milejšim vodovarstvenim režimom (Slika 5), ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15). Skladno z navedeno uredbo je gradnja trgovske stavbe dovoljena, s predmetnim individualnim odstopanjem pa le predlagamo razširitev nabora dopustnih dejavnosti.



Slika 5: Prikaz vodovarstvenega območja – državni nivo, širše območje z zeleno barvo in z oznako VVO III (vir: <https://gisportal.gov.si/>, 27.11.2018)

Iz prostorskih podatkov, dostopnih na spletni aplikaciji Atlas okolja, Agencije RS za okolje, za Erozijska območja - opozorilna kart erozije, izhaja, da območje odstopanja ni erozijsko ogroženo (ni opredeljenih običajnih ali zahtevnejših proti erozijskih ukrepov). Prav tako na območju ni verjetnosti pojavljanja plazov.

Na območju odstopanj ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.





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

Številka: 35005-36/2018-3
Datum: 10.1.2019

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 urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, SI – 2000 Maribor, pripravila Elaborat Lokacijske preveritve umestitve veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru za objekt na parc. št. 1814, k.o. Tabor (659) ter v skladu s 129. členom ZUreP-2 in v imenu naročnika: IDEA gradbeni biro d.o.o., Miklavška cesta 51b, SI – 2311 Hoče, dala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov (Odloka o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16)), odstopanj, ki se nanašajo na funkcijo območja.

STROKOVNO MNENJE

Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je ugotovitev in utemeljitev odstopanja od Odloka o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16), ki so načrtovali izgradnjo trgovsko – poslovno – storitveni center na območju A in trgovski objekt na območju B in se nanaša na funkcijo objekta.

Ugotovitev problema

Investitor, Strabag d.o.o., Letališka cesta 33, SI – 1000 Ljubljana, želi v obstoječem trgovskem objektu (objekt na parc. št. 1814, k.o. Tabor (659)) urediti veterinarsko ambulanto za male živali v sklopu trgovine in tako na enem mestu ponuditi široko ponudbo proizvodov in kakovostne veterinarske oskrbe za male živali.

Investicijsko namero – zaradi podrobno opredeljenega programa v veljavnem Zazidalnem načrtu – ni mogoče izvesti na podlagi veljavnega akta. V Odloku o zazidalnem načrtu za del območja I 10/1 in del območja C 5 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 27/16), sta opredeljeni dve območji, A in B. Investicijska pobuda se nanaša na trgovski objekt v območju B, odlok pa za območje B v 4. členu določa funkcijo območja z dejavnostjo: trgovina, drogerija, kavama, konfekcijska trgovina (otroška oblačila) in poslovno – trgovski prostori s servisom.

Torej akt ne dopušča ureditve veterinarske postaje.

(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta

Veljavni odlok o zazidalnem načrtu v poglavju 3. Funkcija območja, v 4. členu natančno določa dejavnosti. Zato se predlaga individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v tem členu tako, da se opredelitev dopolni z dejavnostjo veterinarske ambulante.

UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI PREDLOGA

(povzeto iz Elaborata Lokacijske preveritve umestitve veterinarske ambulante v obstoječi trgovski objekt na Tržaški cesti v Mariboru, št. 18061, ZUM d.o.o., december 2018)

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

1.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

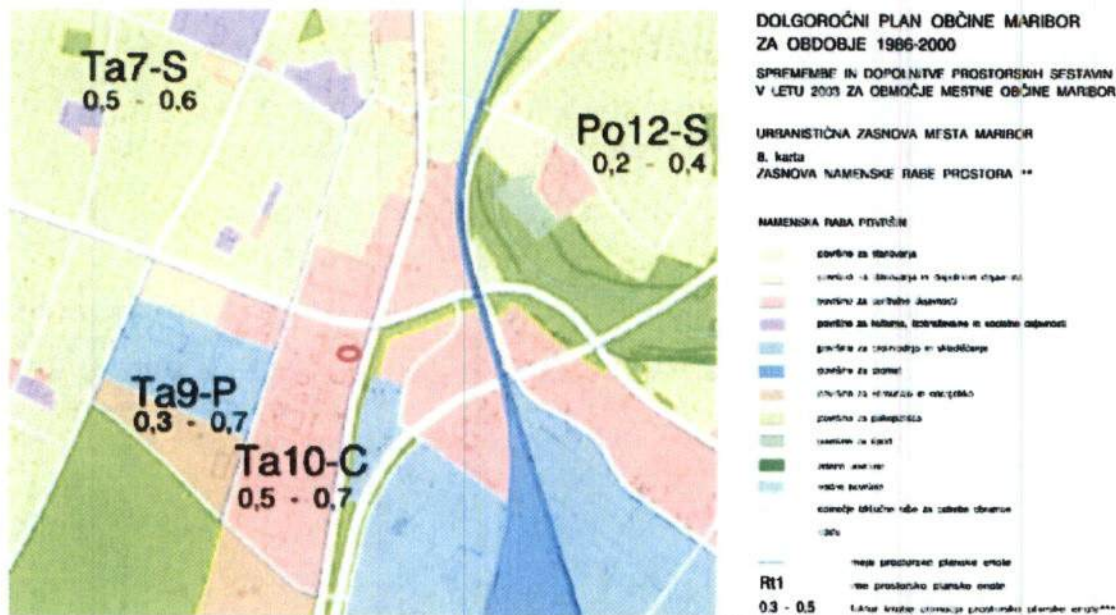
Območje odstopanja je v nadrejenem prostorskem aktu opredeljeno kot stavbno zemljišče, kot so le-ta določena v veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov za območje mestne občine Maribor:

- prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87 - popravek, 7/93, 8/93 - popravek, 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 – popravek in 17/10 ter Uradni list RS, št. 68/02, 134/03, 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08 in 12/11);
- prostorskih sestavinah Družbenega plana mesta Maribor za obdobje 1986 - 1990 za območje Mestne občine Maribor (MUV št. 12/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 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 – popravek in 17/10 ter Uradni list RS, št. 68/02, 134/03, 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08 in 12/11).

Prostorske sestavine planskih aktov območje, glede na osnovno namensko rabo površin, opredeljujejo kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Območje se nahaja v prostorsko planski enoti Ta10-C. Podrobna namenska raba prostora, določena z Urbanistično zasnovo mesta Maribor, je »površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti«. Na takih območjih se lahko izvajajo naslednje dopolnilne dejavnosti:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva;
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.



Slika 1: Izsek iz urbanistične zasnove mesta Maribor, iz karte 8 Zasnova namenske rabe prostora, z označeno lokacijo objekta

Dejavnost, ki se z individualnim odstopanjem od prostorskih ureditvenih pogojev umešča v obstoječi trgovski objekt je skladna z nadrejenim prostorskim aktom, saj sodi med storitvene dejavnosti. Dejavnost je v standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščena v področje M strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (M75.000; oddelek 75 veterinarstvo, skupina 75.0 veterinarstvo, razred 75.00 veterinarstvo in podrazred 75.000 veterinarstvo).

Glede na navedeno, individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

1.2 Skladnost individualnega odstopanja z gradbenim namenom

Individualno odstopanje je dopustno, če 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.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, saj je predlagana le razširitev nabora dopustnih dejavnosti, druga določila veljavnega prostorskega akta ostajajo nespremenjena.

Načrtovani videz območja se s predmetnim individualnim odstopanjem ne bo spremenil. Odstopanja se nanašajo na ureditev notranjih prostorov in ne spreminjajo videza območja.

V predmetnem zazidalnem načrtu je v 10. členu opredeljeno varovanje okolja, in sicer varstvo pred hrupom, varstvo zraka, varstvo pred požarom in varstvo voda. Odstopanje je skladno z določili varovanja okolja, ne spreminja bivalnih in delovnih razmer na območju in ne vpliva na podobo naselja ali krajine.

1.3 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.

1.4 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju odstopanja ni območij Natura 2000, naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Območje ni poplavno ogroženo.

Lokacija se nahaja na vodovarstvenem območju, z režimom varovanja III, kar pomeni širše vodovarstveno območje z milejšim vodovarstvenim režimom (Slika 5), ki je zavarovano z 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). Skladno z navedeno uredbo je gradnja trgovske stavbe dovoljena, s predmetnim individualnim odstopanjem pa le predlagamo razširitev nabora dopustnih dejavnosti.



Slika 2: Prikaz vodovarstvenega območja – državni nivo, širše območje z zeleno barvo in z oznako VVO III (vir: <https://gisportal.gov.si/>, 27.11.2018)

Iz prostorskih podatkov, dostopnih na spletni aplikaciji Atlas okolja, Agencije RS za okolje, za Erozijska območja - opozorilna kart erozije, izhaja, da območje odstopanja ni erozijsko ogroženo (ni opredeljenih običajnih ali zahtevnejših proti erozijskih ukrepov). Prav tako na območju ni verjetnosti pojavljanja plazov.

Na območju odstopanj ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

Mnenje

Tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 med objektivne okoliščine dopustnosti individualnega odstopanje prišteva tudi rekonstrukcijo, ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti, ali zunanjega videza obstoječega objekta, zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

V primeru investicijske namere, iz nam posredovanega Elaborata lokacijske preveritve in v njem navedenih utemeljitev, je zaznati, da investicijska namera sicer ne zadošča posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, a zaradi navedenih objektivnih okoliščin, a jo z uporabo instituta Lokacijske preveritve Mestna občina Maribor lahko dopusti.

Pripravil:



Mag. Tomaž KANCLER, u.dia.,
občinski arhitekt



