



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: 35005-17/2019-15

Datum: 29.11.2019



GMS – 177

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 10. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
OMOGOČANJE ZAČASNE RABE – DEL OBMOČJA RT 3 C

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 omogočanje začasne rabe – del območja
Rt 3 C

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 35005-17/2019-15

Datum: 29.11.2019



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 10. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe – del območja Rt 3 C
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		29.11.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada		2.12.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):		/		
Dodatni pregled na predlog pripravljavca		/		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana	2.12.2019	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	2.12.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Boris Železnik	Kabinet župana	2.12.2019	
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 omogočanje
začasne rabe – del območja Rt 3 C

1. člen

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 19043 Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe – del območja Rt 3 C, oktober 2019, ki ga je izdelal ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na omogočanje začasne rabe za zemljišče s parcelno št. 916/4, k.o. Maribor Grad, na katerem se omogoči ureditev parkirišča na območju, kjer je z izvedbenim prostorskim aktom načrtovana izgradnja podzemne garaže in prizidka k stavbi Mestne občine Maribor.

2. člen

Začasna raba prostora na delu zemljišča s parcelno št. 916/4, k.o. Maribor Grad se omogoči za obdobje največ 5 (pet) let od dneva uveljavitve sklepa pod naslednjimi pogoji:

- dopusti se izgradnja parkirišča vključno z izgradnjo nepropustne utrjene talne površine;
- objekt se priključuje na obstoječe električno in kanalizacijsko omrežje;
- parkirišče se priključuje na glavno mestno cesto LG 242300 preko obstoječega priključka;
- spodnji ustroji talnih površin naj bodo iz nevezanih materialov;
- nadzemni deli ureditve morajo biti enostavno odstranljivi;
- za objekt ni dopustno graditi nove ali z njim povzročiti bistvenega povečanja obremenitev obstoječe komunalne opreme na območju;
- zasaditev dreves na parkiriščih v skladu z normativom 1 drevo/4 PM zaradi začasne narave izvedenega objekta ni potrebna.

Po preteku obdobja, za katerega je dovoljenja začasna raba prostora, je potrebno objekt odstraniti in vzpostaviti prvotno stanje prostora.

3. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005-17/2019

Datum: 29. november 2019

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ



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

Številka: 35005-17/2019-15

Datum: 29.11.2019

O B R A Z L O Ž I T E V
o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za omogočanje
začasne rabe – del območja Rt 3 C

Zakon o urejanju 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 utemelji 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 podala pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe, in sicer za zemljišče s parcelno št. 916/4, k.o. Maribor Grad v velikosti 1.694 m², na katerem se v naravi nahaja neurejeno interno parkirišče za zaposlene Mestne občine Maribor. Parkirišče ni izvedeno na način, da bi se padavinske odpadne vode prestrezale in očistile, pač pa prosto ponikajo, kar zaradi lege na vodovarstvenem območju ni ustrezno.

Z izvedbenim prostorskim aktom, Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta – nova občinska stavba) (MUV, št. 11/13) je na konkretnem območju predvidena izgradnja podzemne garaže in prizidka k občinski stavbi. Gre za večji investicijski projekt, katerega realizacija pa v srednjeročnem obdobju še ni načrtovana. Mestna občina Maribor želi obstoječe parkirišče ustrezno urediti. Ureditev parkirišča z nepropustno plastjo je vezana na pridobitev gradbenega dovoljenja, ki pa ga po določenih izvedbenega prostorskega akta brez njegove spremembe ni mogoče pridobiti. Zato predlaga, da se preko izvedenega postopka lokacijske preveritve omogoči začasna raba zemljišča s parcelno št. 916/4, k.o. Maribor Grad. Dopusti se izgradnja parkirišča vključno z izgradnjo nepropustne utrjene talne površine. Infrastrukturni priključki

so obstoječi in se ne spreminjajo. Začasna raba se dovoljuje za obdobje največ pet let; po izteku tega obdobja je potrebno objekte odstraniti.

ZUReP-2 v 130. členu določa, da v primeru, ko občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, lahko to omogoči z izvedbo lokacijske preveritve. Začasna raba ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- biti v nasprotju s pravnimi režimi.

V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZUReP-2 vodil občinski urbanist, je bilo navedeno preverjeno. Izvedba parkirišča za obdobje največ petih let na območju parcele št. 916/4, k.o. Maribor Grad, ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja, trajno ne onemogoča izvajanja s prostorskimi akti načrtovanih ureditev, ne onemogoča pozidave na sosednjih zemljiščih, ne povečuje obremenitev komunalne in energetske infrastrukture ter ni v nasprotju s pravnimi režimi.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno razgrnjen v času od 21. novembra do 5. decembra 2019 v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na spletni strani Mestne občine Maribor. Pridobljena so pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora s področja varovanja voda in varstva kulturne dediščine.

Pripravila:



Mag. Lidija Kodrič Vuk
Vodja sektorja

Naloga: **Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe
- del območja Rt 3 C**

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov: -

Naročnik: **Mestna občina Maribor
Ul. Heroja Staneta 1
2000 Maribor**

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

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:

ALEŠ KOPRIVŠEK
univ.dipl.inž.kraj.arh.
poblaščen krajinski
arhitekt
ZAPS 1206 KA

Aleš KOPRIVŠEK, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Sodelavci:

Vlado NOVAK, grad. teh.

Zunanji sodelavci:

Številka naloge: **19043**

Številka pogodbe:

Datum izdelave: **oktober 2019**

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

ZUM urbanizem, planiranje,
projektiranje d.o.o. 1
2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

Vsebina

1	Uvodni podatki	1
1.1	Prostorski akt in območje LP	1
1.1.1	Veljavni prostorski akti	1
1.1.2	Izvirno območje	1
1.1.3	Območje LP	1
1.2	Zemljišča LP	1
1.3	Podatkovni viri in dodatna dokumentacija	1
1.4	Namen LP	2
2	Opredelitev začasne rabe	3
2.1	PIP za začasno rabo v veljavnem aktu	3
2.2	Opis načrtovanega posega	3
2.3	PIP za izvajanje začasne rabe prostora	4
2.4	Čas izvajanja začasne rabe prostora	5
3	Utemeljitev skladnosti začasne rabe s PNRP sosednjih zemljišč	6
4	Utemeljitev dopustnosti začasne rabe	7
4.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	7
4.2	Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov	7
4.3	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	7
4.4	Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi	7
4.5	Skladnost s pravnimi režimi	7
4.6	Povzetek ugotovitev poglavja	9
5	Zaključni povzetek	10

Grafične priloge

št.	naslov karte	merilo
1	Prikaz izvirnega območja za LP	1 : 1000
2	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP	1 : 500

Seznam kratic

DOF – digitalni ortofoto načrt,
 ELP – elaborat lokacijske preveritve,
 EUP – enota urejanja prostora,
 GD – gradbeno dovoljenje,
 GJI – gospodarska javna infrastruktura,
 LP – lokacijska preveritev,
 MOM – Mestna občina Maribor,

OPPN - občinski podrobni prostorski načrt,
PD – projektna dokumentacija,
PM – parkirno mesto,
PNRP – podrobna namenska raba prostora,
PIP – prostorski izvedbeni pogoji,
PSP – prikaz stanja prostora,
VVO – vodovarstveno območje,
ZUreP-2 – Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/17).

1 UVODNI PODATKI

1.1 Prostorski akt in območje LP

1.1.1 Veljavni prostorski akti

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba) (MUV, št. 11/13).

1.1.2 Izvorno območje

ID	/
ime EUP	OPPN za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba)
oznaka EUP	/
velikost EUP	3,0 ha
podrobna namenska raba prostora	območje centralnih dejavnosti

1.1.3 Območje LP

ID	/
velikost območja LP	1.694 m ²

1.2 Zemljišča LP

Območje LP obsega zemljišče s parcelno številko 916/4 (k.o. 657 – Maribor Grad).

1.3 Podatkovni viri in dodatna dokumentacija

Pri izdelavi ELP je bila uporabljena naslednja dokumentacija in viri:

- Idejna rešitev parkirišča ob stavbi MOM, ZUM d.o.o., DN 19043, Maribor, oktober 2018.
- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba), Igre d.o.o., št. U572, Maribor, maj 2013.
- E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, dopolnjeni osnutek – delovno gradivo. ZUM d.o.o., Maribor, april 2019.
- Prikaz stanja prostora za dopolnjeni osnutek OPN MOM, ZUM d.o.o., DN 18065, junij 2019.

1.4 Namen LP

Namen LP je omogočiti začasno rabo prostora – ureditev parkirišča na območju, kjer je z OPPN načrtovana izgradnja podzemne garaže in prizidka k stavbi MOM.

2 OPREDELITEV ZAČASNE RABE

2.1 PIP za začasno rabo v veljavnem aktu

V Odloku o OPPN za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba) niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev.

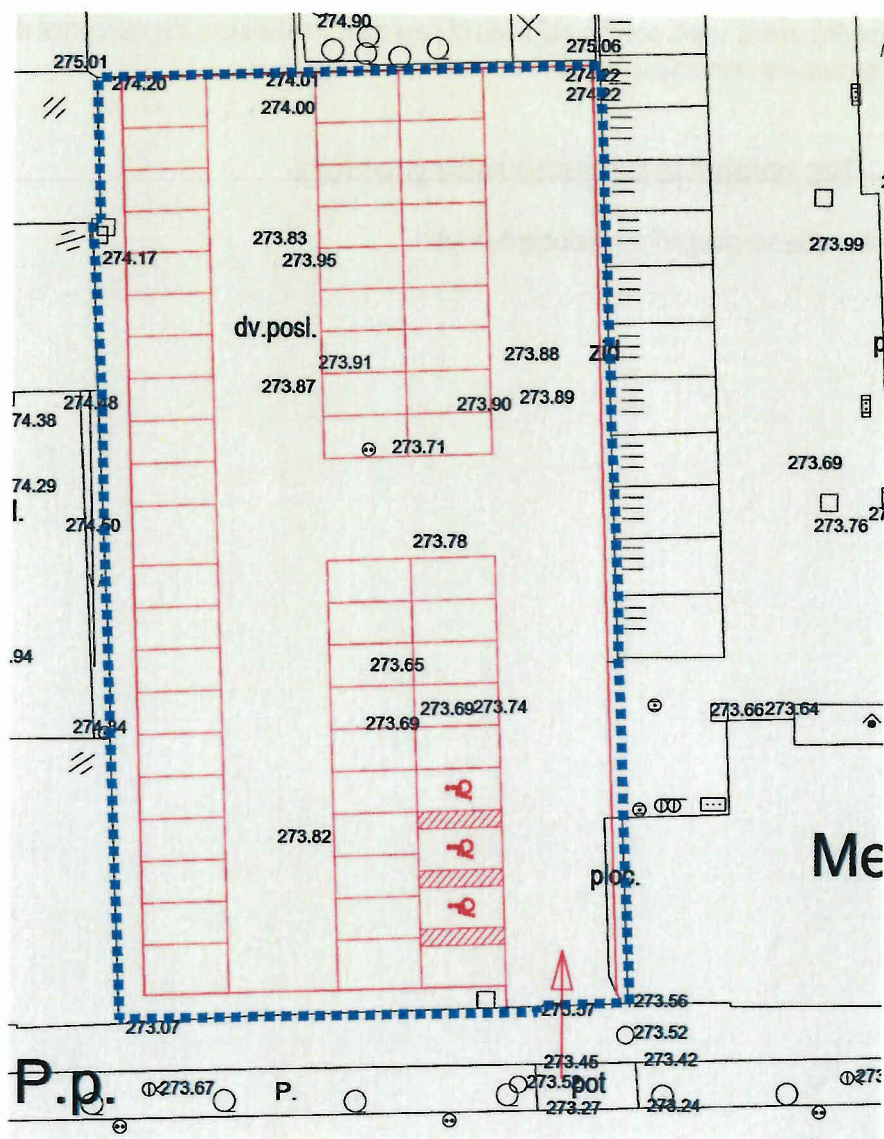
2.2 Opis načrtovanega posega

Izdelana je bila idejna rešitev¹ kot preveritev načrtovanega posega, za katerega se bo po sprejemu lokacijske preveritve izdelovala projektna dokumentacija in pridobivalo gradbeno dovoljenje.

Parkirišče bo dostopno preko obstoječega, prometno podrejeno navezanega, priključka na glavno mestno cesto LG 242300 Krekova ulica od Strossmayerjeve do Razlagove, na odseku 242301.

Na parkirišču se uredi približno 58 parkirnih mest za osebna vozila ter vozne in manipulativne površine. Za vozila oseb z invalidskimi vozički se rezervira najmanj 5 % parkirnih mest. Natančno število potrebnih parkirnih mest in njihovo pozicioniranje se določi v projektni dokumentaciji.

¹ Idejna rešitev parkirišča ob stavbi MOM, ZUM d.o.o., DN 19043, Maribor, oktober 2018.



Slika 1: Idejna rešitev parkirišča

Na območju MOM se v prostorskih aktih praviloma zahteva zasaditev dreves na parkiriščih z namenom izboljšave mikro klimatskih in ambientalnih razmer. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18) npr. terja zasaditev 1 drevesa/ 4 PM. Zasaditev dreves v konkretnem primeru - za časno obdobje - z ekonomskega in ekološkega vidika ni smiselna, saj gre pri zasaditvi dreves za relativno trajen poseg v prostor. V primeru zasaditve bi po poteku začasne rabe bil potreben posek dreves.

2.3 PIP za izvajanje začasne rabe prostora

(1) Dopustna je izgradnja parkirišča (CC-SI 21111), ki vključuje izgradnjo nepropustne utrjene talne površine in priključitev na obstoječe električno ter kanalizacijsko omrežje.

(2) Spodnji ustroji talnih površin naj bodo iz nevezanih materialov. Vsi nadzemni deli ureditve naj bodo enostavno odstranljivi.

2.4 Čas izvajanja začasne rabe prostora

Zčasna raba se omogoči za obdobje 5-ih let.

3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI ZAČASNE RABE S PNRP SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Območje lokacijske preveritve je obdano z naslednjimi območji PNRP (Slika 2):

- C – centralne dejavnosti,
- PC – površine cest,
- ZD – druge zelene površine.

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami.



Slika 2: PNRP območja lokacijske preveritve in sosednjih območij iz PSP

4 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE

Skladnost pobude z določbami ZUreP-2 (2. odstavek 130. člena) je pojasnjena v spodnjih poglavjih.

4.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Veljavni OPPN v podzemni garaži predvideva izgradnjo 475 PM. Zagotavljanje PM v manjšem obsegu (58 PM) tako ni v nasprotju z veljavnim aktom, v pripravo katerega je bila vključena tudi javnost.

V dopoljenem osnutku OPN je med cilji prostorskega razvoja občine opredeljen tudi cilj izboljševanje kakovosti bivalnega okolja. S protiprašno ureditvijo talne površine okoliški prebivalci več ne bodo izpostavljeni emisijam prahu ob suhem vremenu. Načrtovana začasna raba izboljšuje bivalne razmere v naselju.

4.2 Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov

Z LP so opredeljeni PIP, ki določajo izvedbo s čim manj trajnimi fizičnimi posledicami na lokaciji. Izvedba z OPPN načrtovanih ureditev ne bo terjala zahtevnejših dodatnih del in posegov zaradi predhodne izvedbe začasne rabe.

4.3 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Z veljavnim OPPN ni predvidena pozidava sosednjih zemljišč.

4.4 Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi

Z začasno ureditvijo je predvidena le izvedba priključkov na obstoječe kanalizacijsko in električno omrežje z minimalnimi obremenitvami.

4.5 Skladnost s pravnimi režimi

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

- varstvo kulturne dediščine:
 - naselbinska dediščina Maribor - Mestno jedro (EŠD 424),
- varstvo voda:
 - vodovarstveno območje II glede na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrane 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.

4.6 Povzetek ugotovitev poglavja

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.	●	

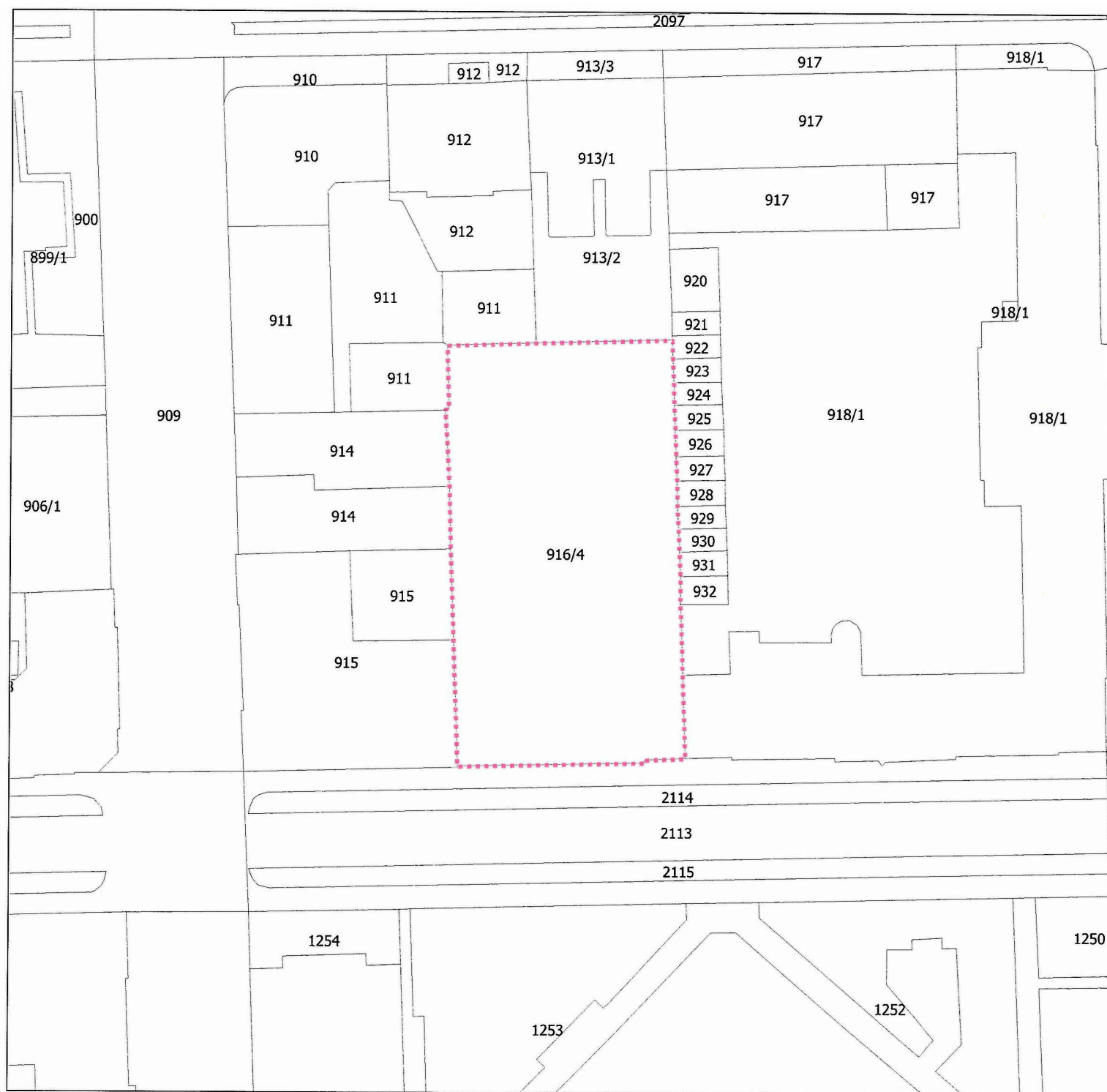
5 ZAKLJUČNI POVZETEK

Naročnik načrtuje ureditev parkirišča na območju, kjer je z OPPN za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba) načrtovana izgradnja podzemne garaže in prizidka k stavbi MOM. V Odloku o OPPN niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev. Namen LP je omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila pridobitev GD za ureditev parkirišča.

Začasna raba se omogoči za obdobje 5-ih let. Dopustna je izvedba parkirišča, ki vključuje: izgradnjo nepropustne utrjene talne površine in priključitev na obstoječe električno ter kanalizacijsko omrežje. Spodnji ustroji talnih površin bodo iz nevezanih materialov. Vsi nadzemni deli ureditve bodo enostavno odstranljivi.

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami in je hkrati skladna z določili ZUreP-2, saj:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- ne onemogoča izvedbe trajno načrtovanih posegov,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- ne bo bistveno povečala obremenitve komunalne opreme in ni potreb po novi,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi.



Elaborat lokacijske preveritve
za omogočanje začasne rabe
- del območja Rt 3 C

Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza
za parcele na območju LP

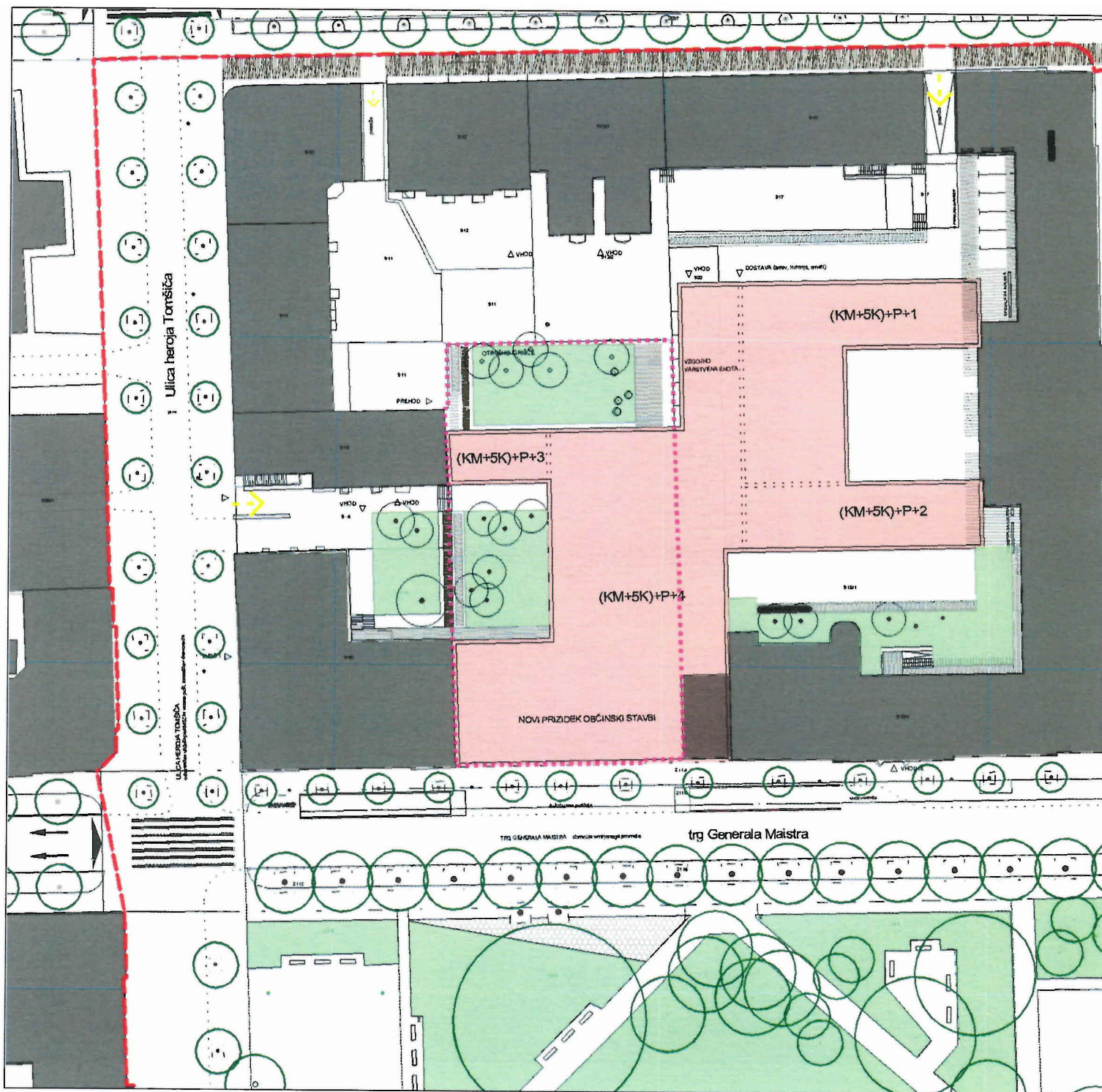
Legenda:

 območje lokacijske preveritve

MERILO: 1:500
 PODLOGA: ZKP (GURS, 2019)
 NAROČNIK: Mestna občina Maribor
 ŠTEVILKA DN: 19043
 DATUM: oktober 2019

Elaborat lokacijske preveritve
za omogočanje začasne rabe
- del območja Rt 3 C

Prikaz izvornega območja za LP



Legenda:

območje lokacijske preveritve

Legenda

- območje obdelave
- načrtovan prizidek občinski stavbi
zunanji gabariti in razmejitve po višinskih gabaritih
- obstoječi objekti
- ceste/parkirišča in servisno/manipulativne površine
- tlakovane površine / peš cone
- utrditev tratne površine (grušč, satovje, tratniki...)
- parkovne/zelene površine
- dvig cestlišča na nivo pločnika / prehod za pešce
- trg-promenada / izenačen nivo cestlišča in pločnika
- intervencijski dostopi
- stojala za kolesa
- klopi/urbana oprema
- drevnina
- fontana / vodnjak

MERILO: 1:500
 PODLOGA: ZKP (GURS, 2019)
 NAROČNIK: Mestna občina Maribor
 ŠTEVILKA DN: 19043
 DATUM: oktober 2019



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

Številka: 35005-17/2019-10

Datum: 04.11.2019

ZADEVA: MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

UVODNE UGOTOVITVE

Na podlagi 130. 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, Maribor, pripravila elaborat Lokacijska preveritev za omogočanje začasne rabe – del območja RT 3 C v Mariboru in v imenu Naročnika in Investitorja: Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, dala pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora, skladno s 130. členom ZUreP-2.

STROKOVNO MNENJE

Ugotovitev problema

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora – ureditev parkirišča na območju, kjer je z OPPN načrtovana izgradnja podzemne garaže in prizidka k stavbi MOM.

Naročnik načrtuje ureditev parkirišča na območju, kjer je z OPPN za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba) načrtovana izgradnja podzemne garaže in prizidka k stavbi MOM. V Odloku o OPPN niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev.

Namen lokacijske preveritve je omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditev parkirišča. Dopustna je izvedba parkirišča, ki vključuje: izgradnjo nepropustne utrjene talne površine in priključitev na obstoječe električno ter kanalizacijsko omrežje. Spodnji ustroji talnih površin bodo iz nevezanih materialov. Vsi nadzemni deli ureditve bodo enostavno odstranljivi.

Skladno s PUP se območje nahaja v prostorsko planski enoti Rt3.

Namenska raba: območje centralnih dejavnosti.

Izvorno območje

ID	/
ime EUP	OPPN za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba)
oznaka EUP	/
velikost EUP	3,0 ha
podrobna namenska raba prostora	območje centralnih dejavnosti



Območje lokacijske preveritve

ID	/
velikost območja LP	1.694 m ²

Zemljišča lokacijske preveritve

Območje LP obsega zemljišče s parcelno številko 916/4 (k.o. 657 – Maribor Grad).

Veljavni prostorski akti

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba) (MUV, št. 11/13).

(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta

OPREDELITEV ZAČASNE RABE

PIP za začasno rabo v veljavnem aktu

V Odloku o OPPN za del območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta _ nova občinska stavba) niso opredeljeni dopustni posegi do izvedbe načrtovanih ureditev.

Opis načrtovanega posega

Izdelana je bila idejna rešitev, kot preveritev načrtovanega posega, za katerega se bo po sprejemu lokacijske preveritve izdelovala projektna dokumentacija in pridobivalo gradbeno dovoljenje.

Parkirišče bo dostopno preko obstoječega, prometno podrejeno navezanega, priključka na glavno mestno cesto LG 242300 Krekova ulica od Strossmayerjeve do Razlagove, na odseku 242301.

Na parkirišču se uredi približno 58 parkirnih mest za osebna vozila ter vozne in manipulativne površine. Za vozila oseb z invalidskimi vozički se rezervira najmanj 5 % parkirnih mest. Natančno število potrebnih parkirnih mest in njihovo pozicioniranje se določi v projektni dokumentaciji.

Na območju MOM se v prostorskih aktih praviloma zahteva zasaditev dreves na parkiriščih z namenom izboljšave mikro klimatskih in ambientalnih razmer. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18) npr. terja zasaditev 1 drevesa/ 4 PM. Zasaditev dreves v konkretnem primeru - za začasno obdobje - z ekonomskega in ekološkega vidika ni smiselna, saj gre pri zasaditvi dreves za relativno trajen poseg v prostor. V primeru zasaditve bi po poteku začasne rabe bil potreben posek dreves.

Za izvedbo načrtovanega posega so potrebni individualni prostorski izvedbeni pogoji in sicer:

PIP za izvajanje začasne rabe prostora:

1. Dopustna je izgradnja parkirišča (CC-SI 21111), ki vključuje izgradnjo nepropustne utrjene talne površine in priključitev na obstoječe električno ter kanalizacijsko omrežje.
2. Spodnji ustroji talnih površin naj bodo iz nevezanih materialov. Vsi nadzemni deli ureditve naj bodo enostavno odstranljivi.

Čas izvajanja začasne rabe prostora

Začasna raba se omogoči za obdobje 5-ih let.

Utemeljitev predloga**UTEMELJITEV SKLADNOSTI ZAČASNE RABE S PNRP SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ**

Območje lokacijske preveritve je obdano z naslednjimi območji PNRP:

- C – centralne dejavnosti,
- PC – površine cest,
- ZD – druge zelene površine.

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami.

UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE

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

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine
Veljavni OPPN v podzemni garaži predvideva izgradnjo 475 PM. Zagotavljanje PM v manjšem obsegu (58 PM) tako ni v nasprotju z veljavnim aktom, v pripravo katerega je bila vključena tudi javnost.

V dopolnjenem osnutku OPN je med cilji prostorskega razvoja občine opredeljen tudi cilj izboljševanje kakovosti bivalnega okolja. S protiprašno ureditvijo talne površine okoliški prebivalci več ne bodo izpostavljeni emisijam prahu ob suhem vremenu. Načrtovana začasna 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 z OPPN načrtovanih ureditev ne bo terjala zahtevnejših dodatnih del in posegov zaradi predhodne izvedbe začasne rabe.

Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Z veljavnim OPPN ni predvidena pozidava sosednjih zemljišč.

Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi

Z začasno ureditvijo je predvidena le izvedba priključkov na obstoječe kanalizacijsko in električno omrežje z minimalnimi obremenitvami.

Skladnost s pravnimi režimi

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

- varstvo kulturne dediščine:
- naselbinska dediščina Maribor - Mestno jedro (EŠD 424), – varstvo voda:

- vodovarstveno območje II glede na Uredbo o vodovarstvenem območju (VVO) 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).

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.	•	
Določen je čas izvajanja začasne rabe	•	

ZAKLJUČEK

Pobuda za izvedbo Lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora, skladno s 130. členom ZUreP-2, je strokovno in pravno utemeljena, elaborat opredeljuje upravičenost zelenega posega. Zato lahko podam pozitivno mnenje k tej pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora – ureditev parkirišča na območju dela območja Rotovž 3 c (območje kareja med Maistrovim trgom, Ulico heroja Tomšiča, Maistrovo ulico in Ulico heroja Staneta v Mariboru), s parcelno številko 916/4 (k.o. 657 – Maribor Grad).

Pripravil:



Mag. Tomaž Kancler, udia
občinski urbanist