



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: 3503-13/2021-8
Datum: 10.05.2021



GMS – 454

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 23. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **SKLEP O POTRITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV ZA DEL PPE KO 3 V MESTNI OBČINI
MARIBOR**

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
prostorskih izvedbenih pogojev za del PPE Ko 3 v Mestni občini
Maribor**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 3503-13/2021-8

Datum: 10.05.2021



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 23. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del PPE Ko 3 v Mestni občini Maribor
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		10.5.2021	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada			
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 Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	12.5.2021	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledala direktorica MU	Mag. Nataša Rodošek	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 POTRDTVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO
ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA DEL PPE KO 3 V
MESTNI OBČINI MARIBOR

1. člen

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 2021-LP-011 Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del PPE Ko 3 v Mestni občini Maribor, marec 2021, ki ga je izdelal URBIS d.o.o., Partizanska 3, 2000 Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na individualno odstopanje od določil prostorskega akta za zemljišča s parcelno št. št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina, zaradi umestitve novega nestanovanjskega kmetijskega objekta.

2. člen

V Odloku 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, 9/18-obv.razl., 24/20-obv.razl.) se:

- v 8. členu v drugem odstavku podpoglavja POVRŠINE ZA STANOVANJA doda nova, četrta alineja, ki se glasi: *dejavnost kmetijske proizvodnje*;
- v 13. členu v točki stavbe podpoglavja POVRŠINE ZA STANOVANJA doda nova, osma alineja, ki se glasi: *nestanovanjske kmetijske stavbe*.

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: 3503-13/2021

Datum: 10. maj 2021

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ



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

Številka: 3503-13/2021-8

Datum: 10.05.2021

ID v zbirki prostorskih aktov: 2350

OBRAZLOŽITEV

Zakon o urejanje prostora (ZURP-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 ZURP-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 s strani pobudnika, ki je lastnik priznanega vinogradništva in ima na območju Košakov že več generacij obstoječe stanovanjske in kmetijske objekte ter v neposredni okolici vinograde, prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve. Investitor želi na parcelah s št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1 (vse k.o. 638 - Krčevina) porušiti del obstoječe vinske kleti, obstoječo stanovanjsko stavbo ter obstoječe servisne objekte in zgraditi novo nestanovanjsko kmetijsko stavbo (novogradnja degustacijskega prostora s pripadajočim skladiščem).

V veljavnem prostorskem izvedbenem aktu (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor - PUP) je obravnavano območje opredeljeno kot površine za stanovanja. Na teh površinah niso zajete obstoječe kmetijske dejavnosti in ni dopustna gradnja nestanovanjskega kmetijskega objekta. Investitor zaradi tega ne more širiti svoje obstoječe dejavnosti na kmetiji.

V postopku lokacijske preveritve se predlaga, da se na parcelah s št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina, za izpolnitev gradbenega namena prostorskega akta, dovoli individualno odstopanje od določil PUP, ki se nanašajo na 8. in 13. člen PUP ter omogoči izgradnja nestanovanjskega kmetijskega objekta.

ZURP-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 ZURP-2 vodil občinski urbanist, je bilo navedeno preverjeno. Individualno odstopanje od določil prostorskega akta za potrebe izgradnje nestanovanjskega kmetijskega objekta na parcelah s št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina, 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.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno razgromjen v času od 23. aprila do 7. maja 2021 na spletni strani Mestne občine Maribor, pisno pa so bili obveščeni lastniki sosednjih zemljišč. V času javne razgrnitve ni bila prejeta nobena pripomba. Pridobljeno je pozitivno mnenje Ministrstva za okolje in prostor glede ustreznosti pripravljenega elaborata ter pozitivno stališče občinskega urbanista k nameravanim posegom.

Pripravila:

Mag. Lidija Kodrič Vuk
Vodja sektorja

NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA
INDIVIDUALNO ODPSTAPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA
DEL PPE K03 V MESTNI OBČINI MARIBOR**

PRIPRAVLJALEC:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Sektor za urejanje prostora
Grajska ulica 7
2000 Maribor

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3
2000 Maribor



POOBlašČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0763 PA PPN



DATUM:

marec 2021

ŠTEVILKA. NALOGE:

2021-LP-011

VSEBINA ELABORATA

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

1.2 Območje obdelave

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Pogled na obravnavano območje

1.3.2 Sosednja zemljišča

1.4 Varovana območja in omejitve

2. UTEMELJITEV

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

2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

2.3 Seznam podatkovnih virov

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega izvedbenega akta

3.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve–izvleček vezan na območje obravnave

3.3 Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

3.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

3.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP (2. odstavek 129. člena)

3.6 Pogoji, ki so izpolnjeni za pristop k LP (4.odstavek 129.člena)

3.6.1 Javni interesi in cilji prostorskega razvoja občine

3.6.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

3.6.3 Vpliv nameravanega posega na možnost pozidave sosednjih zemljišč

3.6.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD

4.1 Območje lokacijske preveritve

4.2 Izvorno območje lokacijske preveritve

4.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

5. PRILOGE

5.1 DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja) št. DBA-A28/19, avgust 2019, izdelal DUŠAN BORAK – ARHITEKT, Maribor)

Seznam uporabljenih kratic:

LP - lokacijska preveritev, ,

PUP – prostorski ureditveni pogoji,

OPN – občinski prostorski načrt,

ZUreP-2 - Zakon o urejanju prostora,

PIP - prostorski izvedbeni pogoji,

DGD – projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja.

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Investitor je priznано vinogradništvo, ki ima na tem območju že več generacij obstoječe stanovanjske in kmetijske objekte ter v neposredni okolici vinograde. Na obravnavanih parcelah s št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1 (vse k.o. 638 - Krčevina) nameravajo izvesti rušitev dela obstoječe vinske kleti (parc.št. 315/14), obstoječe stanovanjske stavbe (parc.št. *63/1) ter obstoječih servisnih objektov (parc.št. 315/11 ter *63/1) ter izvesti gradnjo nove nestanovanjske kmetijske stavbe (novogradnja degustacijskega prostora s pripadajočim skladiščem).

V veljavnem prostorskem izvedbenem aktu (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor - PUP) je obravnavano območje opredeljeno kot površine za stanovanja. Na teh površinah niso zajete obstoječe kmetijske dejavnosti in ni dopustna gradnja nestanovanjskega kmetijskega objekta. Investitor zaradi tega ne more širiti svoje obstoječe dejavnosti na kmetiji.

Namen lokacijske preveritve je znotraj območja LP preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev PUP, ki določajo dopustne dejavnosti in vrste dopustnih objektov na območjih podrobne namenske rabe.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se na obravnavanem območju za izpolnitev gradbenega namena prostorskega akta, to je izgradnje nestanovanjskega kmetijskega objekta, dovoli individualno odstopanje od določil PUP, ki se nanašajo na 8. in 13. člen PUP, ki določata dopustne dejavnosti in vrste dopustnih objektov na določeni površini namenske rabe.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi DGD projektne dokumentacije, analize stanja prostora ter analize določil PUP in ob upoštevanju Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 (Uradni list št. 61/17) ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve.

1.2 Območje obdelave

Širše območje

Območje leži v severnem predelu mesta Maribor. Iz Šentiljske ceste se proti zahodu odcepi Počehovska ulica, ki se v zahodnem kraku zaključi ob vinogradniškem posestvu.



Slika 1: Širše območje obdelave, z modro barvo je označena ena od obravnavanih parcel
(vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>)

Ožje območje

Ožje območje obdelave obsega parcele številka: 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina.



Slika 2: Ožje območje obdelave, (vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>)

1.3 Opis obstoječega stanja

Tako so zapisali lastniki vinogradniške kmetije:

»Kot družina smo s trto in njenimi sadovi že dolgo tesno povezani. Navsezadnje to pogojuje večstoletna vinska tradicija na teh tleh. Prejšnji rodovi so vinograde obdelovali na več različnih lokacijah v Halozah. Usoda je hotela, da se je današnja blagovna znamka začela razvijati z nakupom družinskega posestva v Počehovi pri Mariboru leta 1960. Zavezani smo, da dediščino vinogradništva, ter skrbnega načina pridelave in nege vina nadaljujemo, ter hkrati nadgrajujemo z današnjim znanjem. Vsak posameznik pa daje trti in vinu svoj osebni pečat z delom, mislijo in medsebojno povezanostjo.«

Na območju, kjer je predvidena posodobitev in širitev dejavnosti, so obstoječi objekti: vinska klet s proizvodnjo in skladiščem, servisni objekti in stanovanjski objekt. V neposredni okolici so njihovi vinogradi.

1.3.1 Pogled na obravnavano območje



Slika 3: Pogled proti severozahodu

1.3.2 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.

Seznam sosednjih zemljišč, ki mejijo na obravnavane parcele:

Parcelna številka	Katastrska občina	Lastnik zemljišča
315/10	638 Krčevina	Zasebna last
315/16	638 Krčevina	Zasebna last

315/17	638 Krčevina	Zasebna last
316/4	638 Krčevina	Zasebna last

1.4 Varovana območja in omejitve

Investicija ne posega na območja varovanih režimov kulturne dediščine, narave in vodnih virov.

2. UTEMELJITEV

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

Naziv veljavnega PUP:

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).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na parcele številka: 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina.

Območje, ki je povezano z območjem lokacijske preveritve (prikazano kot izvorno območje) je prikazano v grafičnem delu elaborata LP.

2.3 Seznam podatkovnih virov

Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:

- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>

E-geodetski podatki, GURS:

- <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

GIS - Mestna občina Maribor:

<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- 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),
- Osnutek OPN,

- DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja), številka projekta DBA-A28/19, izdelal DUŠAN BORAK – ARHITEKT Maribor, avgusta 2019,
- RS MOP – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.

2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Pravna podlaga

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-2 – 127., 129., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- 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).

Namen lokacijske preveritve je doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina., v skladu z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2.

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. 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.**

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.

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, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

Občina lahko v skladu s prvo alinejo 2. odstavka 129.člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč ter drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

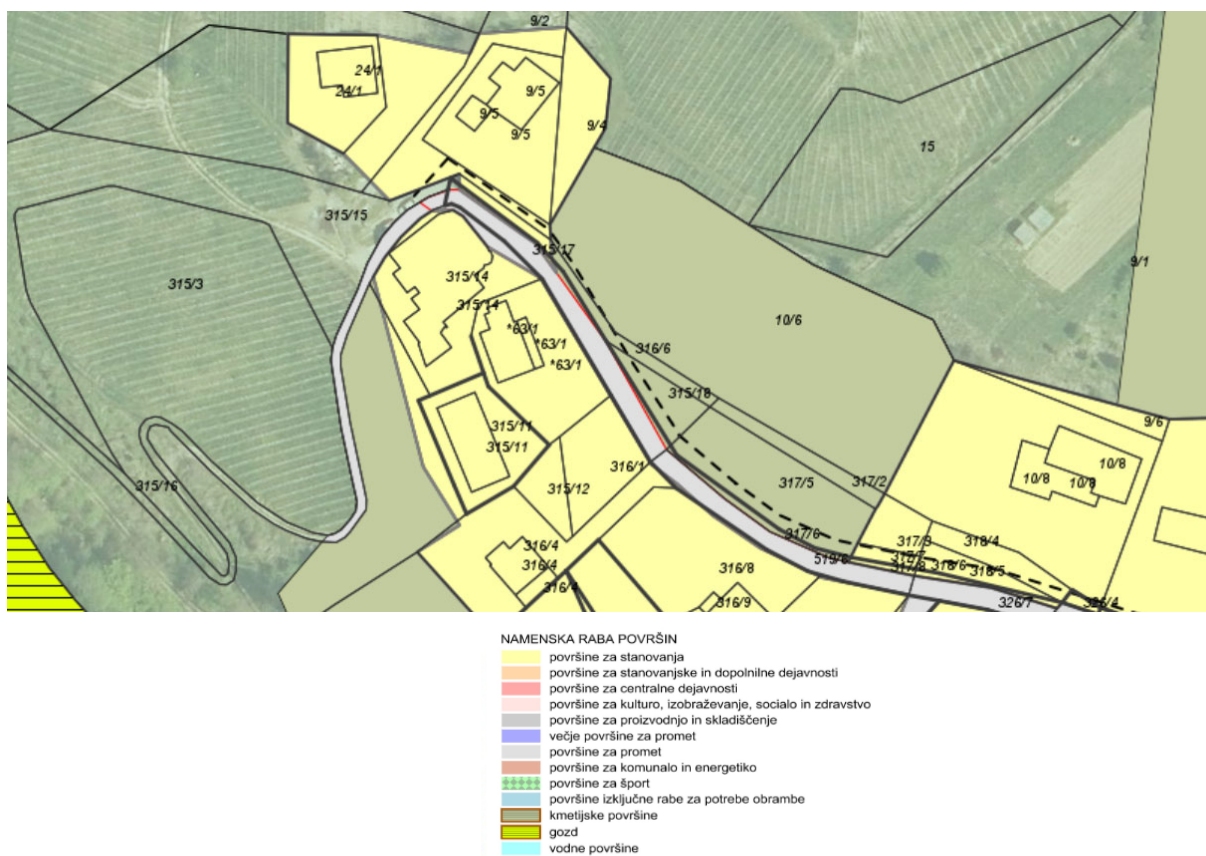
3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega izvedbenega akta

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

3.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve – izvleček vezan na območje obravnave

Na območju obdelave veljajo določila Odloka 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, 9/18 (obv. razl.)) – v nadaljevanju PUP.

Skladno s PUP se obravnava območje nahaja v prostorski planski enoti Ko 3 z namensko rabo S – površine za stanovanja.



Slika 10: Izsek iz veljavnega PUP - namenska raba, morfološke enote, (vir: <https://gis.iobcina.si/>)

Merila in pogoji za dopustne dejavnosti na posameznih površinah namenske rabe

8. člen (dopustne dejavnosti)

S - POVRŠINE ZA STANOVANJA

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgo- vski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;

- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Merila in pogoji glede vrste dopustnih objektov na območjih podrobne namenske rabe

13. člen (dopustni objekti)

Vrsta dopustnih objektov je določena na osnovi veljavnih predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost. V posamezni stavbi je dopustno urediti tudi prostore za opravljanje druge dejavnosti, ki je dopustna na določeni površini namenske rabe.

S - POVRŠINE ZA STANOVANJA

stavbe

- stanovanjske stavbe;
- gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi: samo penzion, gostišče in prenočišče, brez mehanske ali žive glasbe za ples;
- upravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena, razen igralnic, cirkusov, diskotek
- stavbe za opravljanje verskih obredov.

gradbeni inženirski objekti

- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;

nezahtevni in enostavni objekti

- objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi in pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti, vadbene objekti, spominska obeležja, objekt za telekomunikacijsko opremo in urbana oprema;

3.3 Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na gradnjo nestanovanjske kmetijske stavbe v PPE Ko3, na parcelah številka 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se, za izpolnitev gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, na navedenih parcelah, dovoli individualno odstopanje od določil v:

- 8. členu odloka (dopustne dejavnosti) se na koncu poglavja S – POVRŠINE ZA STANOVANJA doda nova alineja:
 - na parcelah številka 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina je dopustna dejavnost kmetijske proizvodnje;
- 13. členu odloka (dopustni objekti) se na koncu poglavja S – POVRŠINE ZA STANOVANJA doda nova alineja:
 - na parcelah številka 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina je dopustna gradnja nestanovanjskih kmetijskih stavb.

Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v prostorski planski enoti Ko3 in se ne spreminja podrobna namenska raba prostora.

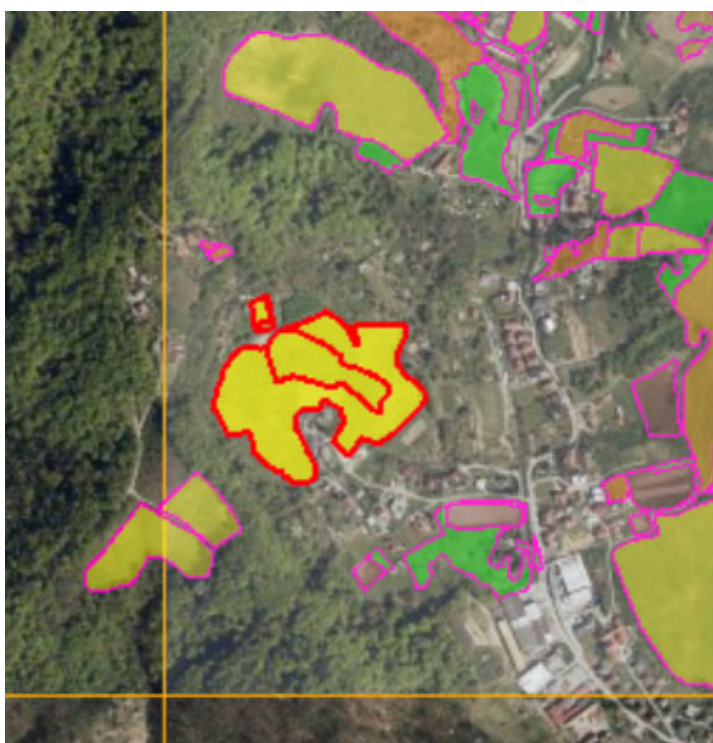
3.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Skladno z določili PUP se obravnavano območje nahaja v prostorski planski enoti Ko 3 z namensko rabo S – površine za stanovanja, na katerih so dovoljene gradnje stanovanjskih stavb.

Iz uradnih evidenc je razvidno, da je na obravnavanem območju registrirano kmetijsko gospodarstvo. Na obravnavanem območju stoji pomožna kmetijska stavba iz leta 1910 in vinska klet, zidanica iz leta 1935.

Leta 2003 je bilo izdano enotno dovoljenje št. 351-05-1431/2002-321 (10.2.2003) za gradnjo dozidave gospodarskega objekta za razširitev vinske kleti s pripadajočimi prostori z rekonstrukcijo strehe obstoječega gospodarskega objekta.

Prikaz GERK-ov in daljšega obstoja kmetijskih stavb:



GERK				
GERK-PID	BLOK_ID	RABA	DOMAČE IME	
3192213	11281855	1211(V) Vinograd	PRI HIŠI	
3192260	11281855	1211(V) Vinograd	PRI HIŠI - TERASE	
5168469	11548361	1211(V) Vinograd	VINOGRAD	
6082266	11548361	1131(N) Začasno travinje	TRAVNIK PRI VINOGRADU	

Slika 11: Prikaz GERK-ov

Vir: <http://rkg.gov.si/GERK/>



Slika 12: Prikaz obstoja nestanovanjskih stavb

(Vir: <https://eprostor.gov.si/javni/vpogled>)

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
638 KRČEVINA	315/14	*174,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (m)	7,9	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1935	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	5 - vinska klet, zidanica	
LETO OBNOVE STREHE	2001	
LETO OBNOVE FASADE	2001	

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
638 KRČEVINA	315/11	*166,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (m)	6,4	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1910	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	

ŠTEVILKA DELA	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA	DEJANSKA RABA DELA	KATASTRSKI	
1	-	Pomožni kmetijski del stavbe	Ne	<input type="checkbox"/>

Veljavni PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor nima posebej opredeljenih površin za kmetijska gospodarstva in tudi ne pogojev za razvoj obstoječih kmetijskih gospodarstev. Občina bo z dodatnimi PIP omogočila širitev obstoječe dejavnosti (kmetijska proizvodnja) in gradnjo objektov na obstoječi namenski rabi (površinah za stanovanja). Z OPN, ki je v izdelavi, bodo namenske rabe površin urejene v skladu z novo zakonodajo.

Individualno odstopanje ne zahteva drugačne podrobne namenske rabe prostora.

3.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (2. odstavek 129. člena)

Občina lahko v skladu s prvo alinejo 2. odstavka 129.člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč ter drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati.

Posodobitev in širitev obstoječe dejavnosti je možna edino na pozidanih stavbnih zemljiščih v neposredni bližini obstoječih vinogradov, v lasti obravnavanega kmetijskega gospodarstva. V ta namen je predvidena rušitev dela obstoječe vinske kleti, rušitev pomožnih kmetijskih stavb in stanovanjske stavbe. Vsa sosednja stavbna zemljišča so tudi pozidana. Vinska klet in zidanica, ki je predvidena za širitev, je na tej lokaciji že od leta 1935. Na določitev namenske rabe teh površin v PUP, ki je bil sprejet kasneje, investitor ni imel vpliva. Določene so bile površine za stanovanja kljub temu, da je tukaj že pred tem bilo obstoječe vinogradništvo. Posledično v PUP med dopustnimi objekti ni navedenih nestanovanjskih kmetijskih objektov.

Ta objektivna okoliščina je navedena v prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, zato se smatra, da je ob manjšem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev in izpolnitvi drugih pogojev ZUreP-2 individualno odstopanje dopustno.

3.6 Pogoji, ki so izpolnjeni za pristop k LP (4.odstavek 129.člena)

3.6.1 Javni interesi in cilji prostorskega razvoja občine

Zelene površine je mesto zasnovalo že leta 2004 v Urbanistični zasnovi mesta Maribor. Iz izseka iz Urbanistične zasnove je razvidno, da zasnova zelenih površin ohranja zeleni obroč okoli mesta, v katerega so vključeni tudi investitorjevi vinogradi.

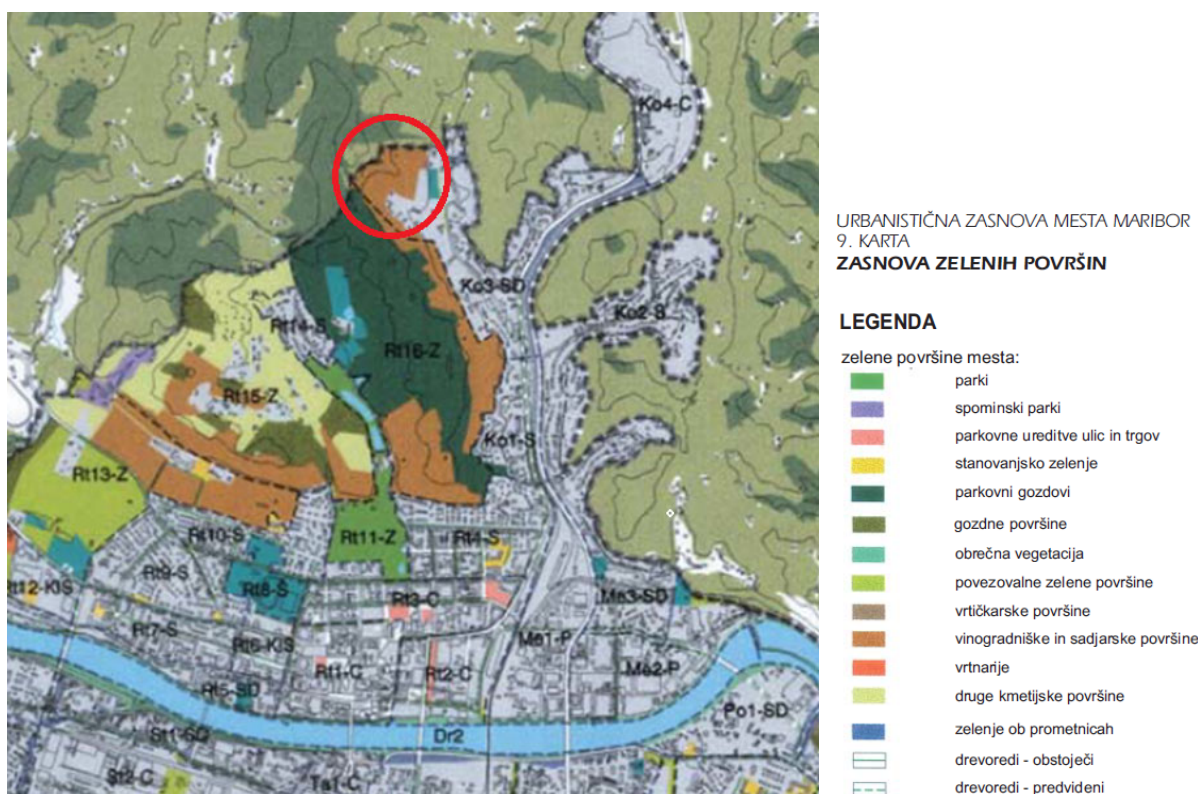
Izsek iz Urbanistične zasnove mesta Maribor:

ZASNOVA ZELENIH POVRŠIN V MESTU

Snovanje nove Zasnove zelenih površin za mesto Maribor je izhajalo iz naslednjih izhodišč in ciljev:

- zagotavljanje enakomerne oskrbe prebivalcev z zelenimi površinami; razporeditev in velikost novih zelenih površin naj izhajata iz uveljavljenih normativnih vrednosti; cilj je predvsem dvigniti bivalni standard glede oskrbe z zelenimi površinami na desnem bregu Drave;
- prehajanje zelenih površin skozi mesto; večje zelene površine naj členijo mesto na mestne predele in jim zagotavljajo identifikacijo, manjše pa naj rahljajo gradbeno tkivo in se navezujejo na velike zelene prodore v mesto;
- ohranitev krajinske podobe, ki obrobja grajeno strukturo mesta.

Zasnova zelenih površin je opredeljena v trinajstih kategorijah (zeleni obroč, parkovne površine, spominski parki, parkovni gozdovi, gozdne površine, rekreacijska območja, zelenje ob prometnicah, obrečna vegetacija, pokopališča, površine za vrtnarje, površine kmetijskih zemljišč in vrtnarije). Pomembnejše sestavine te zasnove



Slika 13: Izsek iz Urbanistične zasnove, obravnavano območje je označeno z rdečo barvo

Javni interes ohranjanja zelenega obroča mesta, vključno z vinogradniškimi površinami, je izkazan v strategiji razvoja občine, kar je razvidno iz Urbanistične zasnove mesta Maribor in iz dejstva, da so vinogradniške površine zajete tudi v OPN, ki je v izdelavi.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

S predlaganim odstopanjem in hkrati ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, se doseže gradbeni namen – gradnjo nestanovanjskega kmetijskega objekta.

Območje LP je pozidano stavbno zemljišče. Za nameravano gradnjo je predvidena rušitev nekaterih obstoječih stavb in dela stavbe - vinske kleti z namenom posodobitve tehnološkega procesa predelave grozdja. Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja in poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.3 Vpliv nameravanega posega na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Sosednja zemljišča so v glavnem porasla z vinogradi. Sosednja stavbna zemljišča so pozidana.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

Na obravnavanem območju ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov in dodatnih pravnih režimov.

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi PUP in so upoštevani v DGD projektni dokumentaciji.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

4.1 Območje lokacijske preveritve

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	2 164,89	Površina območja v m ²

4.2 Izvorno območje lokacijske preveritve

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavnega prostorskega plana Mestne občine Maribor objavljenega na spletnem portalu (leta 2012): <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/interno/> (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

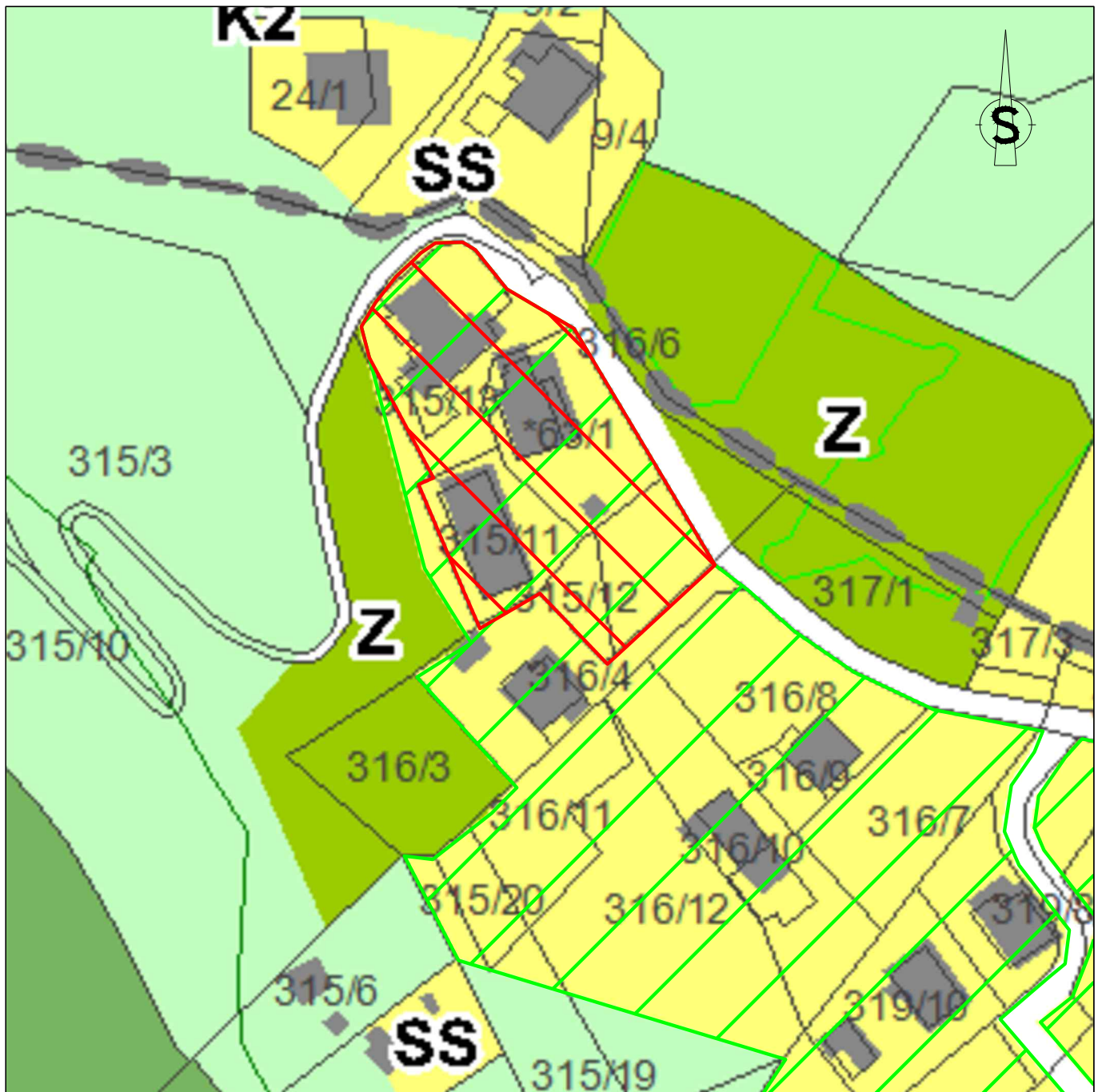
ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1011	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	Ko 3	Oznaka enote urejanja prostora
POV	24 186,89	Površina območja v m ²

4.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), april 2020, in se ga ni spreminjalo.

5. PRILOGE

5.1 DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja) št. DBA-A28/19, avgust 2019, izdelal DUŠAN BORAK – ARHITEKT, Maribor)



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve



Kataster stavb



Izvirno območje lokacijske preveritve

*63/1

Zemljiški kataster



Območja zelenih površin



Stanovanjske površine

grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



številka projekta:
2021_LP_011

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:
1:1000

številka lista:
1

ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

ZAPS 0763 A

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD DOLOČIL PROSTORSKEGA AKTA ZA PARCELE ŠTEVILKA *63/, 315/11, 315/12, 315/14, 316, k.o. KRČEVINA

Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

Tomaž MAGERL, inž. grad.

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA

INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

ZA DEL PPE Ko3 V MESTNI OBČINI MARIBOR

UVODNE UGOTOVITVE

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. 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.**

Namen pričujoče lokacijske preveritve je doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina., v skladu z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2.

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev so:

- ZUreP-2 – 127., 129., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- 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).
-

Na podlagi 127. 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 prostorsko izvedbenih pogojev za del PPE Ko3 v Mestni občini Maribor (št. 2021-LP-011) 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 individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev, skladno z ZUreP-2.

Priložena je DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja) št. DBA A28/19, avgust 2019, izdelal DUŠAN BORAK – ARHITEKT, Maribor);

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.

Investitor je priznано vinogradništvo, ki ima na tem območju že več generacij obstoječe stanovanjske in kmetijske objekte ter v neposredni okolici vinograde. Na obravnavanih parcelah s št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1 (vse k.o. 638 - Krčevina) nameravajo izvesti rušitev dela obstoječe vinske kleti (parc.št. 315/14), obstoječe stanovanjske stavbe (parc.št. *63/1) ter obstoječih servisnih objektov (parc.št. 315/11 ter *63/1) ter izvesti gradnjo nove nestanovanjske kmetijske stavbe (novogradnja degustacijskega prostora s pripadajočim skladiščem).

V veljavnem prostorskem izvedbenem aktu (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor - PUP) je obravnavano območje opredeljeno kot površine za stanovanja. Na teh površinah niso zajete obstoječe kmetijske dejavnosti in ni dopustna gradnja nestanovanjskega kmetijskega objekta. Investitor zaradi tega ne more širiti svoje obstoječe dejavnosti na kmetiji.

Namen lokacijske preveritve je znotraj območja LP preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev PUP, ki določajo dopustne dejavnosti in vrste dopustnih objektov na območjih podrobne namenske rabe.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se na obravnavanem območju za izpolnitev gradbenega namena prostorskega akta, to je izgradnje nestanovanjskega kmetijskega objekta, dovoli individualno odstopanje od določil PUP, ki se nanašajo na 8. in 13. člen PUP, ki določata dopustne dejavnosti in vrste dopustnih objektov na določeni površini namenske rabe.

Elaborat lokacijske preveritve je bil izdelan na podlagi DGD projektne dokumentacije, analize stanja prostora ter analize določil PUP in ob upoštevanju Zakona o urejanju prostora (ZUreP2 (Uradni list št. 61/17) ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve.

OBMOČJE OBDELAVE

ŠIRŠE OBMOČJE

Območje leži v severnem predelu mesta Maribor. Iz Šentiljske ceste se proti zahodu odcepi Počehovska ulica, ki se v zahodnem kraku zaključi ob vinogradniškem posestvu.

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

Ožje območje obdelave obsega parcele številka: 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina.

Opis obstoječega stanja

Vinogradniška družina Horvat je današnjo blagovno znamko začela razvijati z nakupom družinskega posestva v Počehovi pri Mariboru, leta 1960. Zavezani so, da dediščino vinogradništva, ter skrbnega načina pridelave in nege vina nadaljujejo, ter hkrati nadgrajujejo z današnjim znanjem. Za to potrebujejo tudi nove prostorske kapacitete.

Na območju, kjer je predvidena posodobitev in širitev dejavnosti, so obstoječi objekti: vinska klet s proizvodnjo in skladiščem, servisni objekti in stanovanjski objekt. V neposredni okolici so njihovi vinogradi.

Varovana območja in omejitve

Investicija ne posega na območja varovanih režimov kulturne dediščine, narave in vodnih virov.

(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 izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Naziv veljavnega PUP:

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).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na parcele številka: 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina. Območje, ki je povezano z območjem lokacijske preveritve in prikazano kot izvorno območje, je priloženo v grafičnem delu LP.

Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Pravna podlaga

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-2 – 127., 129., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;

- 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).

Namen lokacijske preveritve je doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcel št. 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina., v skladu z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2.

*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. 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.***

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.

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, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije,
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Občina lahko v skladu s prvo alinejo 2. odstavka 129.člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč ter drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati.

Občina lahko v skladu s tretjo alinejo 2. odstavka 129.člena člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev tudi v primeru, če gre za medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega izvedbenega akta

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve – izvleček vezan na območje obravnave

Na območju obdelave veljajo določila Odloka 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, 9/18 (obv. razl.)) – v nadaljevanju PUP.

Skladno s PUP se obravnava območje nahaja v prostorski planski enoti Ko3 z namensko rabo S – površine za stanovanja.

Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na gradnjo nestanovanjske kmetijske stavbe v PPE Ko3, na parcelah številka 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se, za izpolnitev gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, na navedenih parcelah, dovoli individualno odstopanje od določil v:

- 8. členu odloka (dopustne dejavnosti) se na koncu poglavja S – POVRŠINE ZA STANOVANJA doda nova alineja:
- na parcelah številka 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina je dopustna dejavnost kmetijske proizvodnje;
- 13. členu odloka (dopustni objekti) se na koncu poglavja S – POVRŠINE ZA STANOVANJA doda nova alineja:
- na parcelah številka 315/14, *63/1, 315/11, 315/12 ter 316/1, vse k.o. 638 – Krčevina je dopustna gradnja nestanovanjskih kmetijskih stavb.

Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v prostorski planski enoti Ko3 in se ne spreminja podrobna namenska raba prostora.

Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

Skladno z določili PUP se obravnavano območje nahaja v prostorski planski enoti Ko 3 z namensko rabo S – površine za stanovanja, na katerih so dovoljene gradnje stanovanjskih stavb.

Iz uradnih evidenc je razvidno, da je na obravnavanem območju registrirano kmetijsko gospodarstvo. Na obravnavanem območju stoji pomožna kmetijska stavba iz leta 1910 in vinska klet, zidanica iz leta 1935.

Leta 2003 je bilo izdano enotno dovoljenje št. 351-05-1431/2002-321 (10.2.2003) za gradnjo dozidave gospodarskega objekta za razširitev vinske kleti s pripadajočimi prostori z rekonstrukcijo strehe obstoječega gospodarskega objekta.

Veljavni PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor nima posebej opredeljenih površin za kmetijska gospodarstva in tudi ne pogojev za razvoj obstoječih kmetijskih gospodarstev. Občina bo z dodatnimi PIP omogočila širitev obstoječe dejavnosti (kmetijska proizvodnja) in gradnjo objektov na obstoječi namenski rabi (površinah za stanovanja). Z OPN, ki je v izdelavi, bodo namenske rabe površin urejene v skladu z novo zakonodajo.

Individualno odstopanje ne zahteva drugačne podrobne namenske rabe prostora.

Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (2. odstavek 129. člena)

Občina lahko v skladu s prvo alinejo 2. odstavka 129.člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč ter drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati.

Posodobitev in širitev obstoječe dejavnosti je možna edino na pozidanih stavbnih zemljiščih v neposredni bližini obstoječih vinogradov, v lasti obravnavanega kmetijskega gospodarstva. V ta namen je predvidena rušitev dela obstoječe vinske kleti, rušitev pomožnih kmetijskih stavb in stanovanjske stavbe. Vsa sosednja stavbna zemljišča so tudi pozidana. Vinska klet in zidanica, ki je predvidena za širitev, je na tej lokaciji že od leta 1935. Na določitev namenske rabe teh površin v PUP, ki je bil sprejet kasneje, investitor ni imel vpliva. Določene so bile površine za stanovanja kljub temu, da je tukaj že pred tem bilo obstoječe vinogradništvo. Posledično v PUP med dopustnimi objekti ni navedenih nestanovanjskih kmetijskih objektov.

Občina lahko v skladu s tretjo alinejo 2. odstavka 129.člena člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev tudi v primeru, če gre za medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

V obravnavanem primeru gre za neskladnost z obstoječim stanjem na terenu in namensko rabo ter dopustnimi objekti, ki so opredeljeni v PUP. Občina tega neskladja še ni uredila s spremembami in dopolnitvami PUP-a. Ta neskladja ureja z OPN, ki je v izdelavi.

Ti dve objektivni okoliščini sta navedeni v prvi in tretji alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, zato se smatra, da je ob manjšem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev in izpolnitvi drugih pogojev ZUreP-2 individualno odstopanje dopustno.

Pogoji, ki so izpolnjeni za pristop k LP (4.odstavek 129.člena)

JAVNI INTERESI IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Zelene površine je mesto zasnovalo že leta 2004 v Urbanistični zasnovi mesta Maribor. Iz izseka iz Urbanistične zasnove je razvidno, da zasnova zelenih površin ohranja zeleni obroč okoli mesta, v katerega so vključeni tudi investitorjevi vinogradi.

Javni interes ohranjanja zelenega obroča mesta, vključno z vinogradniškimi površinami, je izkazan v strategiji razvoja občine, kar je razvidno iz Urbanistične zasnove mesta Maribor in iz dejstva, da so vinogradniške površine zajete tudi v OPN, ki je v izdelavi.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 1. alineja četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

S predlaganim odstopanjem in hkrati ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, se doseže gradbeni namen – gradnjo nestanovanjskega kmetijskega objekta.

Območje LP je pozidano stavbno zemljišče. Za nameravano gradnjo je predvidena rušitev nekaterih obstoječih stavb in dela stavbe - vinske kleti z namenom posodobitve tehnološkega procesa predelave grozdja. Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja in poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

VPLIV NAMERAVANEGA POSEGA NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ

Sosednja zemljišča so v glavnem porasla z vinogradi. Sosednja stavbna zemljišča so pozidana.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

Na obravnavanem območju ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov in dodatnih pravnih režimov. Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi PUP in so upoštevani v DGD projektni dokumentaciji.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Povzetek ugotovitev

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (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 in opisano 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 doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za obravnavano območje, v skladu s pripravljeno projektno dokumentacijo.

Pripravil:

mag. **Tomaž KANCLER**, univ.dipl.inž.arh.
OBČINSKI URBANIST – Sektor za urejanje prostora
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
GRAJSKA ULICA 7
2000 Maribor
SLOVENIJA

T: 02 2201 485
M: +386 (0)41 667 567
E: tomaz.kancler@maribor.si



MESTNA OBČINA MARIBOR

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>