

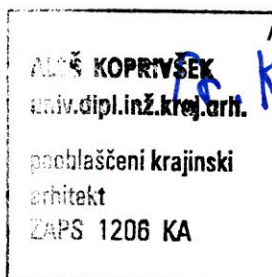
Naloga: **Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe
prostora v Dogošah**

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov: -

Naročnik: **Nigrad d.d.**
Zagrebska cesta 30
2000 Maribor

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

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:



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

Sodelavci:

Vlado NOVAK, grad. teh.

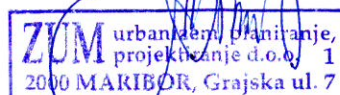
Zunanji sodelavci:

Številka naloge: **19031**

Številka pogodbe:

Datum izdelave: **oktober 2019**

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



Vsebina

1	Uvodni podatki	1
1.1	Prostorski akt in območje LP	1
1.1.1	Veljavni prostorski akti	1
1.1.2	Izvorno 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	1
2	Opredelitev začasne rabe	2
2.1	PIP za začasno rabo v veljavnem aktu	2
2.2	Opis načrtovanega posega	2
2.3	PIP za izvajanje začasne rabe prostora	6
2.4	Čas izvajanja začasne rabe prostora	6
3	Utemeljitev skladnosti začasne rabe s PNRP sosednjih zemljišč	7
4	Utemeljitev dopustnosti začasne rabe	8
4.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	8
4.2	Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov	8
4.3	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	8
4.4	Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi	8
4.5	Skladnost s pravnimi režimi	8
4.6	Povzetek ugotovitev poglavja	9
5	Zaključni povzetek	10

Grafične priloge

št.	naslov karte	merilo
1	Prikaz izvornega območja za LP	1 : 2.500
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,

OPN - občinski prostorski načrt
OPPN - občinski podrobni prostorski načrt,
PD – projektna dokumentacija,
PM – parkirno mesto,
PNRP – podrobna namenska raba prostora,
PIP – prostorski izvedbeni pogoji,
PUP – prostorski ureditveni pogoji,
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 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).

1.1.2 Izvorno območje

ID	26
ime EUP	-
oznaka EUP	-
velikost EUP	19,5 ha
podrobna namenska raba prostora	P – površine za proizvodnjo in skladiščenje

1.1.3 Območje LP

ID	/
velikost območja LP	8.616 m ²

1.2 Zemljišča LP

Območje LP obsega del zemljišča s parcelno številko 586/5 (k.o. 683 – Dogošje).

1.3 Podatkovni viri in dodatna dokumentacija

Pri izdelavi ELP je bila uporabljena naslednja dokumentacija in viri:

- Demonstracijski objekt Dogošje (DGD). Kreativna – projekt, gradbeni inženiring, projektiva in storitve. Maribor, junij 2019.
- Opisi projekta Cinderella in objektov DEMO 4 in DEMO 5, Nigrad d.d., Maribor, april 2019.
- 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 – izgradnjo demonstracijskega objekta projekta Cinderella z ureditvijo okolice na območju, kjer je predvidena izdelava OPPN.

2 OPREDELITEV ZAČASNE RABE

2.1 PIP za začasno rabo v veljavnem aktu

V Odloku o PUP za območje začasnega urejanja (do izdelave OPPN) so opredeljeni naslednji dopustni posegi:

- rekonstrukcije,
- dozidave do največ 10% tlorisa obstoječega objekta,
- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Načrtovani posegi (poglavje 2.2.2) niso dopustni, saj jih ni možno uvrstiti med nezahtevne in enostavne objekte.

2.2 Opis načrtovanega posega

2.2.1 Opis krovnega projekta

Projekt Cinderella je štiri-letni projekt, ki je financiran s strani Evropske unije v okviru programa Horizon 2020. Njegov glavni cilj je narediti urbano gradbeništvo bolj snovno učinkovito in tako prispevati k oblikovanju krožnega gospodarstva. Projekt koordinira Zavod za gradbeništvo Slovenije in vključuje trinajst partnerjev iz sedmih evropskih držav. Od slovenskih partnerjev poleg Zavoda za gradbeništvo Slovenije v projektu sodeluje še podjetje Nigrad iz Maribora, ki bo v Sloveniji demonstriralo proizvodnjo in vgradnjo novih, bolj trajnostnih gradbenih proizvodov. Partnerji projekta bodo skupaj oblikovali in v realnih okoljih demonstrirali nov krožni poslovni sistem, ki temelji na proizvodnji in uporabi gradbenih proizvodov iz sekundarnih surovin v lokalnem okolju.

2.2.2 Opis načrtovanega posega

Na območju je načrtovana izgradnja dveh objektov, izdelanih iz gradbenih proizvodov, ki temeljijo na uporabi sekundarnih surovin:

- majhna stavba velikosti cca. 150 m² (objekt DEMO 4),
- dovozna cesta dolžine cca. 300 m (objekt DEMO 5).

Obratovanje objektov je predvideno za obdobje začasne rabe. Po poteku obdobja začasne rabe se objekta razgradita in odstranita.

Objekt DEMO 4 bo služil kot prostor za izvajanje projektnih meritev in testiranj ter za izvajanje vizualnih predstavitev, delavnic in predavanj v okviru promocije projektov Inštituta WCYCLE Maribor. Pilotni demonstracijski model majhnega objekta bo služil kot demonstracijski prikaz uporabe sekundarnih surovin in materialov na praktičnem primeru, hkrati pa bo ob podpori BIM prikazan način in metode razgradnje modela. V objektu je predviden večji prostor za izvajanje predstavitev in delavnic, prostor za izvajanje meritev in testiranj, dva pisarniška prostora, sanitarije in stopnišče za dohod na streho.

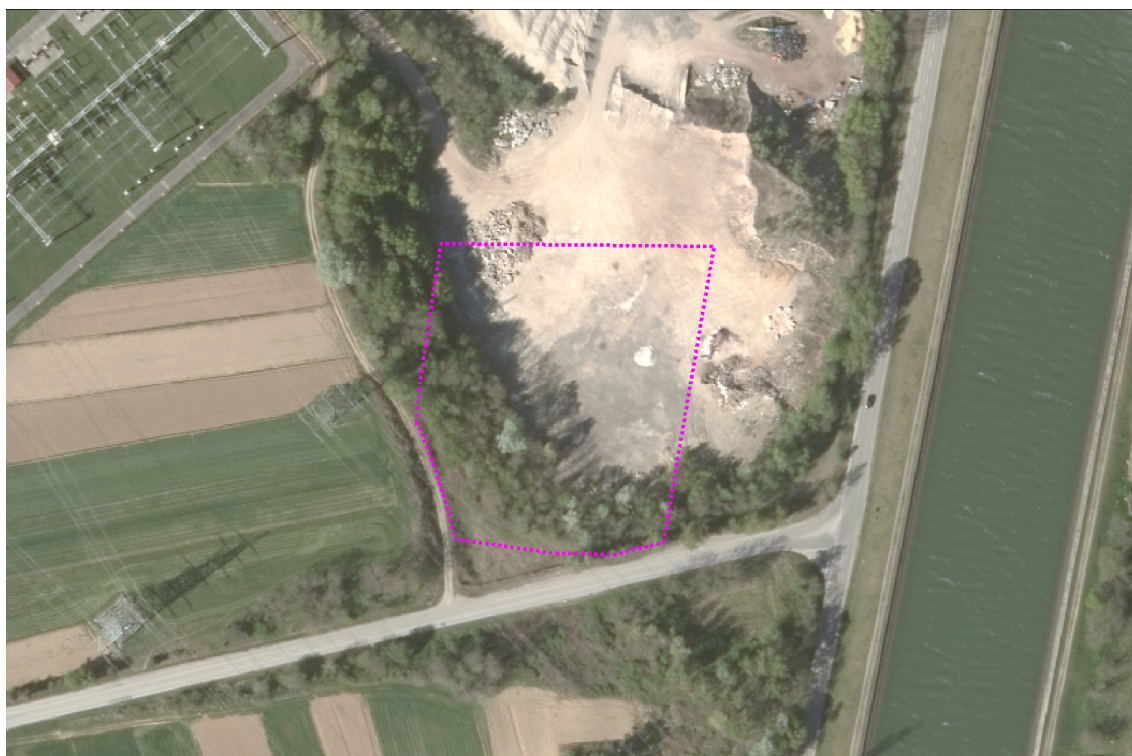
Konstruktivno bo objekt zasnovan kot pritlična stavba z ravno streho dimenzij 10 m x 15 m. Tla in stene objekta bodo zgrajene iz zelenih betonov z uporabo recikliranega agregata. Temeljna tla bodo pripravljena in utrjena z uporabo recikliranih zemljin, toplotna izolacija pod tlemi bo iz recikliranega odpadnega opečnega materiala ali stekla. Tlaki bodo iz kompozitnih materialov, del strehe bo izveden v zasnovi zelene strehe, za drugi del strešne konstrukcije bo uporabljen material iz ostrejša selektivno rušenih objektov, enako velja za stavbno pohištvo (okna, vrata) in strešno kritino, ki bo na tem delu objekta opečna. Fasadna obloga bo izvedena iz toplotno izolativnih kompozitnih materialov. Za ogrevanje in hlajenje ter ostale potrebe bo uporabljena energija iz obnovljivih virov (toplotne črpalke, solarna energija, zajemanje deževnice).

Pilotni projekt bo podprt z BIM platformo s spremljajočimi analizami, 4D/5D simulacijami in 6D operacijami za potrebe vzdrževanja objekta tekom njegove življenjske dobe. S predstavitvijo demonstracijskega modela gradnje manjšega pilotnega objekta z uporabo materialov predvsem iz sekundarnih surovin in kompozitov bodo tako prikazane različne možnosti uporabe recikliranih materialov ter materialov iz selektivnega rušenja objektov.

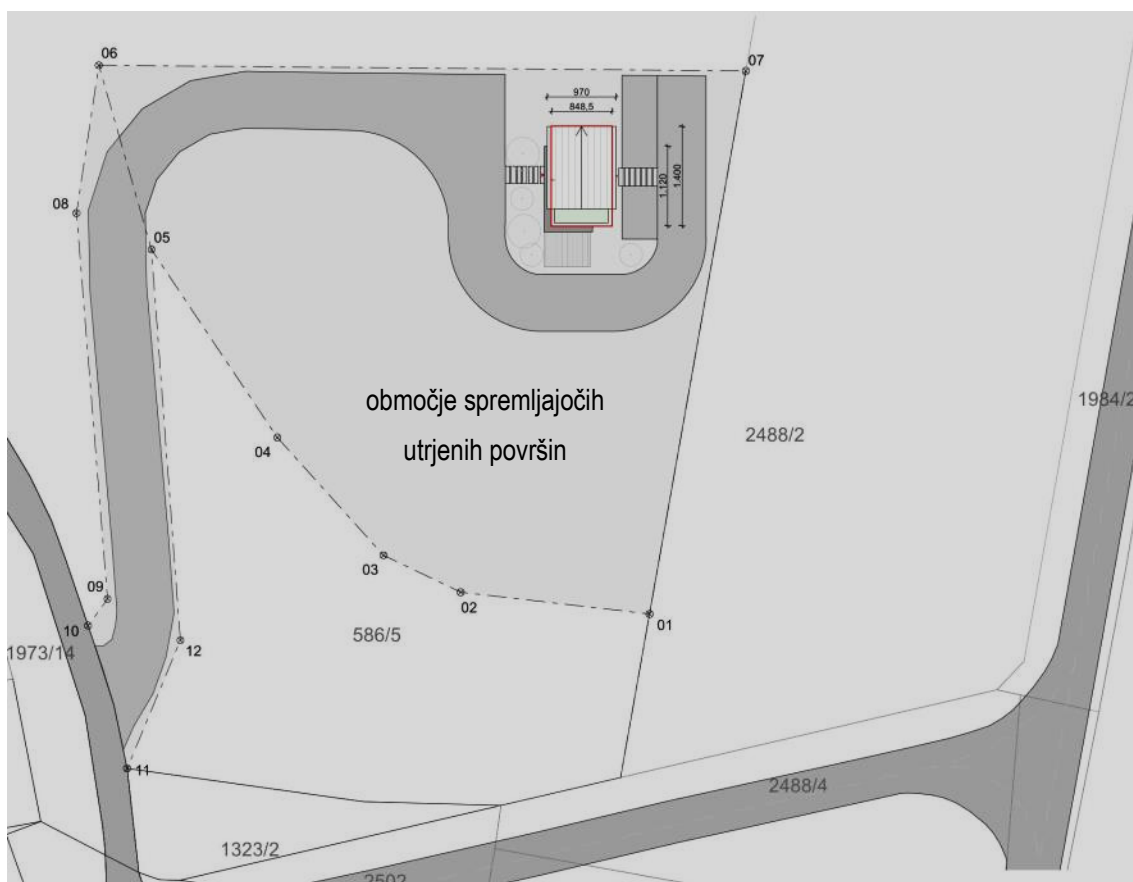
Objekt DEMO 5 - dovozna cesta bo potekala od odcepa magistralne ceste R 121 do lokacije objekta v dolžini cca 300 m. Širina dovozne ceste bo znašala 6 m z obojestranskimi bankinami širine 0,5m.

Za potrebna geotehnična dela na spodnjem ustroju cestišča bo uporabljena reciklirana zemljina. Za zgornji ustroj cestišča bo uporabljen recikliran agregat v debelini 60 cm.

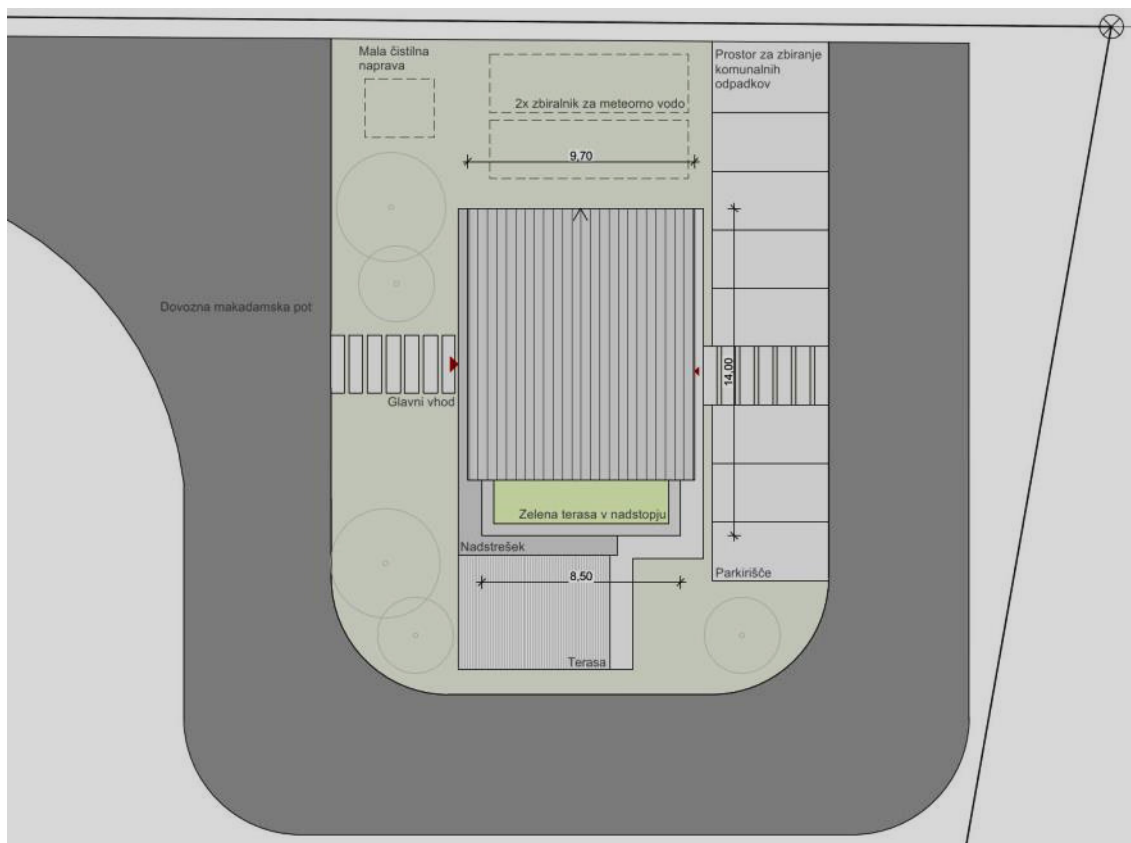
Zaključni obrabni sloj cestišča bo sestavljen iz recikliranega asfaltnege frezanca s primernimi dodatki (npr. žindre ali livarskih peskov). Celoten projekt bo projektiran v BIM-u in bo podprt z BIM platformo s spremljajočimi analizami, 4D/5D simulacijami in 6D operacijami za potrebe rednega vzdrževanja ceste.



Slika 1: Prikaz območja LP na DOF



Slika 2: Ureditvena situacija območja



Slika 3: Situacija objekta DEMO 4

2.2.3 Priklučevanje na GJI

Objekt DEMO 4 bo priključen na vodovodno, električno in plinovodno omrežje. Odpadne vode bodo speljane na lastno malo komunalno čistilno napravo. Dolžine priključkov bodo cca. 80 m (vodovod), 170 m (plinovod) in 700 m (elektrika: do transformatorske postaje).

2.3 PIP za izvajanje začasne rabe prostora

Dopustna je izgradnja ene stavbe za izobraževalne in raziskovalne dejavnosti. Dopustni so potrebni pripadajoči objekti: dovozna cesta, mala komunalna čistilna naprava, utrjene površine, ipd.

Velikost stavbe: do 200 m².

Etažnost: do P+1.

Parkirna mesta: 1 PM / 30 m² neto površine.

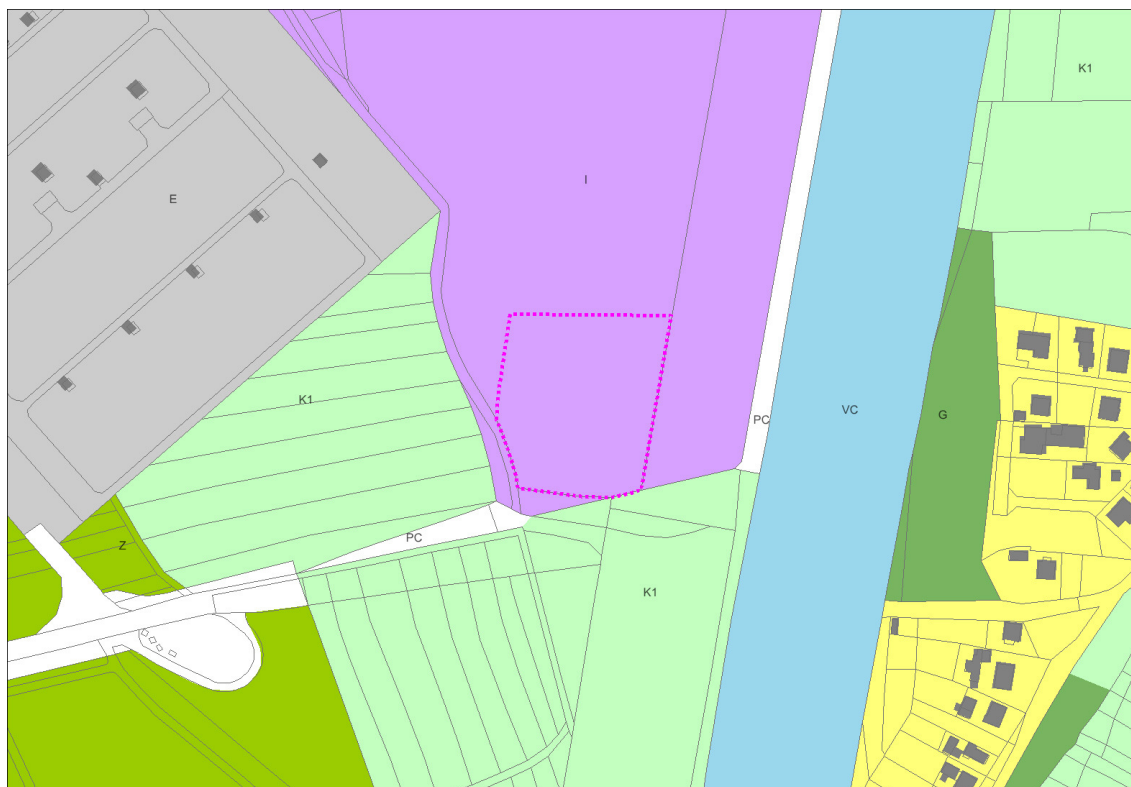
2.4 Čas izvajanja začasne rabe prostora

Začasna raba se omogoči za obdobje 5-ih let.

3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI ZAČASNE RABE S PNRP SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Obdajajoče rabe območja lokacijske preveritve prikazuje Slika 5:

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami.



- S - OBMOČJA STANOVANJ
- I - OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI
- Z - OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN (ZD - druge urejene zelene površine)
- P - OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE (PC - površine cest)
- E - OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE
- A - POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE
- K1 - NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA, K2 - DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- G - GOZDNA ZEMLJIŠČA
- V - OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA (VC - celinske vode)

Slika 5: 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

Načrtovani posegi sodijo v projekt Cinderella, katerega cilj je prikaz možnosti uporabe sekundarnih surovin na pilotnih demonstracijskih modelih. V dopolnjenem osnutku OPN MOM je kot osrednji cilj prostorskega razvoja občine naveden trajnostni razvoj. Projekt Cinderella je skladen s paradigmo trajnostnega razvoja.

4.2 Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov

Trajna raba načrtovane stavbe ni predvidena. Po izteku demonstracijske dobe bo možno objekte razgraditi in odstraniti. Ob podpori BIM bo prikazan način in metode razgradnje pilotnega demonstracijskega modela majhnega objekta.

4.3 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.

4.4 Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi

Predvidena je izvedba priključkov na obstoječe električno, vodovodno in plinovodno omrežje z obremenitvami v obsegu enostanovanjske stavbe.

4.5 Skladnost s pravnimi režimi

Na območju LP niso prisotna varstvena, zavarovana, ogrožena ali druga območja s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov.

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 izgradnjo demonstracijskega objekta projekta Cinderella z ureditvijo okolice na območju, kjer je predvidena izdelava OPPN. Načrtovani posegi do izdelave OPPN niso dopustni. Namen LP je omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila pridobitev GD za izgradnjo demonstracijskega objekta in dovozne ceste.

Začasna raba se omogoči za obdobje 5-ih let. Dopustna je izgradnja ene stavbe za izobraževalne in raziskovalne dejavnosti, velikosti do 200 m², etažnosti do P+1 z zagotovitvijo parkirnih mest (1 PM / 30 m² neto površine). Načrtovani posegi sodijo v projekt Cinderella, katerega cilj je prikaz možnosti uporabe sekundarnih surovin na pilotnih demonstracijskih modelih. Trajna raba načrtovane stavbe ni predvidena. Po izteku demonstracijske dobe bo možno objekte razgraditi in odstraniti. Ob podpori BIM bo prikazan način in metode razgradnje pilotnega demonstracijskega modela majhnega objekta.

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,
- na območju LP niso prisotna varstvena, zavarovana, ogrožena ali druga območja s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov.