

PRILOGA 1B

NASLOVNA STRAN NAČRTA

1 Načrt s področja arhitekture
A1 ARHITEKTURA

OSNOVNI PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje

Center Rotovž

kratek opis gradnje

Gradnja kompleksa Center Rotovž obsega rušitev dveh objektov - Rotovski trg 9 in Rotovski trg 2. Pri slednjem se ohrani del kletnih prostorov obstoječega objekta knjižnice - nekdanje ledenice. Porušena objekta oziroma dele objektov nadomestita novogradnji. Novozgrajeni objekt na naslovu Rotovski trg 9 je prizidan in programsko povezan z obstoječim objektom Glavni trg 15, pod katerim se prizidata dve novi kletni etaži. Znotraj opisanih prostorov se organizira nova izpostava Umetnostne galerije Maribor - UGM 21. Novozgrajeni objekt na naslovu Rotovski trg 2 je prizidan obstoječim ohranjenim kletem - ledenicam. Opisane nadzemne dele kompleksa pod terenom poveže osrednji del kompleksa - novo izvedeni kletni prostor pod Rotovškim trgom, ki deluje kot osrednja dvorana Centra Rotovž oziroma nove Mariborske knjižnice. V novi kompleks so programsko in prostorsko vključeni tudi deli mestne hiše - Rotovža in sicer: kletni prostori mestne hiše, ki so v kletni etaži povezani z novim osrednjim prostorom in se poglobijo za namen ureditve dvorane Kina Rotovž (poglobitev končne kote tlaka 0.55 - 2.71m); del pritličnih prostorov mestne hiše med prehodom proti Glavnemu trgu ter objektom Glavni trg 15, kjer se vzpostavi vhodna avla kina in kavarna celotnega kompleksa; zahodni trakt mestne hiše - Rotovža s pritličnim delom objekta Lekarniška ulica 4 - kjer so organizirane učilnice in delavnice, ki so del programa Mariborske knjižnice. Pod severnim delom zahodnega trakta Rotovža se izvede kletna poglobitev za namene nove vertikalne komunikacije. Celotno območje obdelave s posameznimi posegi je razvidno iz priloženega načrta (0.2 situacija posegov 1). Kompleks bo priključen na javno vodovodno, kanalizacijsko, električno ter plinovodno omrežje. Zbiranje komunalnih odpadkov je predvideno prek obstoječih oziroma predvidenih bližnjih potopnih zbiralnic odpadkov na Glavnem trgu oziroma Slomškovem trgu. Dovoz na Rotovski trg bo ohranjen prek obstoječe poti med objektoma Slomškov trg 5 ter Slomškov trg 6.

VRSTE GRADNJE

NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA

DOKUMENTACIJA

vrsta dokumentacije

DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja)

 sprememba dokumentacije

številka projekta

0179-2019

PODATKI O NAČRTU

strokovno področje načrta

1 Načrt s področja arhitekture

številka in naziv načrta

A1 ARHITEKTURA

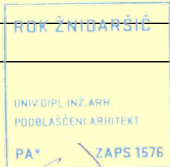
številka načrta

0179-2019 /1



datum izdelave

jan.21

PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA

| | | |
|--|--------------------------------|---|
| ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja ali druge osebe | Rok Žnidaršič, u.d.i.a. |  |
| identifikacijska številka | ZAPS 1576 | |
| podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja ali druge osebe | | |

PODATKI O PROJEKTANTU

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| projektant (naziv družbe) | Medprostor, arhitekturni atelje d.o.o. |  |
| sedež družbe | Breg 22, 1000 Ljubljana | |
| vodja projekta | Rok Žnidaršič, univerzitetni diplomirani inženir arhitekture | |
| identifikacijska številka | ZAPS 1576 | |
| | podpis vodje projekta | |
| odgovorna oseba projektanta | Rok Žnidaršič |  |
| | podpis odgovorne osebe projektanta | |

M E D P R O S T O R

Medprostor, arhitekturni atelje d.o.o.
Breg 22/III, SI-1000 Ljubljana

TEHNIČNO POROČILO

1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

Pričujoči načrt je nastal kot nadgradnja in dopolnitev obstoječe rešitve, ki je bila rezultat prvo nagrajenega natečajnega elaborata za novo Mariborsko knjižnico za Rotovškem trgu leta 2008 ter pridobljenih gradbenih dovoljenj za 1. in 2. fazo projekta (leta 2011 in 2014). Optimiziran in racionaliziran projekt je nastal je na osnovi potrjene programske zasnove variante C za projekt Centra Rotovž (april 2020), projektne naloge za projekt Center Rotovž (julij 2020) in na podlagi medsebojnega usklajevanja med projektanti, bodočimi uporabniki in naročnikom.

Naročnik želi na parcelah 1548,1549/1, 1660, 1661, 1662/2, 1663/2, vse k.o. 657- MARIBOR GRAD, izvesti gradnjo kompleksa Center Rotovž. Ta obsega rušitev dveh objektov - Rotovški trg 9 in Rotovški trg 2.

Poseganje v obstoječi stavbni fond na trgu ter odstranitev dveh objektov oziroma njunih delov, je rezultat strokovne presoje ter več ugotovljenih razlogov, zaradi katerih se je porušitev objektov in nadomestna novogradnja, izkazala kot edina možnost, za razvoj in izvedbo projekta. Rušenje objekta Rotovški trg 9 in nadomestitev z novogradnjo je potrebna zaradi izredno slabe potresne odpornosti objekta, zato je bilo njegovo rušenje predvideno že v prvotnem projektu. Ob ponovnem pristopu k projektu ter njegovi racionalizaciji in optimizaciji, pa je bilo tudi ohranjanje objekta Rotovški trg 2 vzeto pod ponovno presojo iz funkcionalnih, tehničnih ter finančnih razlogov. Tako kot stavba na Rotovškem trgu 9, je tudi stavba, v kateri že danes deluje knjižnica, statično neprimerna za dolgoročno izvajanje tega programa in njegovo razširitev v višje etaže; stavbo bi bilo zato potrebno popolnoma statično sanirati oziroma nadomestiti vse konstrukcijske elemente razen oboda stavbe. Obenem je stavba funkcionalno neprimerna za predvideni program, saj ne omogoča zadostnega izkoristka prostora in potrebne razširitve programa, ni požarno varna ter ne omogoča univerzalne rabe objekta. V novem projektu Centra Rotovž je tako predvidena delna porušitev objekta, pri čemer je predvidena ohranitev originalnega dela kleti – obokanih kletnih prostorov južne polovice objekta, ki so včasih služili za shranjevanje ledu.

Tako se novozgrajeni objekt na Rotovškem trgu 2 prizida obstoječim kletem, ki s svojim posebnim ambientom kljub novim prostorom in programom, ki jih obdajajo, pričajo o historični in kulturni identiteti obravnavanega prostora. Novozgrajeni objekt na naslovu Rotovški trg 9 je dograjen in programsko povezan z obstoječim objektom Glavni trg 15, pod katerim se izvede dve novi kletni etaži. Opisane nadzemne dele kompleksa pod terenom poveže osrednji del kompleksa - novo izvedeni kletni prostor pod Rotovškim trgom. V novi kompleks so programsko in prostorsko vključeni tudi deli mestne hiše - Rotovža in sicer: kletni prostori mestne hiše, ki so v kletni etaži povezani z novim osrednjim prostorom in se poglobijo za namen ureditve večnamenske dvorane, del pritličnih prostorov mestne hiše med prehodom proti Glavnemu trgu in objektom Glavni trg 15 ter zahodni trakt mestne hiše - Rotovža s pritličnim delom objekta Lekarniška ulica 4. Pod severnim delom zahodnega trakta Rotovža se izvede kletna poglobitev za namene nove vertikalne komunikacije. Celotno območje obdelave s posameznimi posegi je razvidno iz priloženega načrta (0.2 situacija posegov).

LEGA OBJEKTA IN URBANISTIČNA ZASNOVA

Novi Center Rotovž je predviden v strogem mestnem jedru mesta Maribor, natančneje na Rotovškem trgu in predstavlja komunikacijsko stičišče mesta. Gradnja podzemnega dela centra, pod Rotovškim trgom, bo v funkcionalno celoto povezala več obstoječih in novozgrajenih objektov na in ob trgu – novi objekt na naslovu Rotovški trg 2, zahodni trakt mestne hiše – Rotovža, pritlični del objekta Lekarniška ulica 4, novi objekt na naslovu Rotovški trg 9, objekt Glavni trg 15, kletno etažo mestne hiše Rotovža ter del pritličja Rotovža (med prehodom proti Glavnemu trgu ter objektom Glavni trg 15). Poleg funkcionalnega povezovanja

novega in obstoječega mestnega tkiva, se bo z novo ureditvijo vzpostavila tudi nova urbana povezava, ki bo dodatno prekravila in oživila ožje mestno središče ter Rotovski trg. V obstoječi situaciji je ta povezan z bližnjimi odprtimi urbanimi površinami le v smeri sever – jug oziroma povezuje Slomškov trg na severu z Glavnim trgom na jugu. V novi situaciji pa je predvidena še vzpostavitev povezave v smeri vzhod – zahod in sicer med Gosposko in Lekarniško ulico. Povezava ne poteka le po parcelah so v lasti naročnika, zato ni del te projektne dokumentacije.

Obstoječe in nove urbane povezave bodo uporabnikom in zaposlenim omogočale več različnih poti dostopa do kompleksa. Glede na glavne programske sklope se bodo izoblikovali trije glavni vhodi v kompleks. Iz Rotovškega trga se bo vstopalo v novi objekt galerije na Rotovškem trgu 9; iz novo izoblikovanega vhodnega dvorišča med Lekarniško in Rotovškim trgom se bo vstopalo v novi objekt knjižnice na Rotovškem trgu 2, iz Glavnega trga (ali Rotovškega trga) pa se bo vstopalo v kavarno Rotovž in kino Rotovž.

Kot v obstoječem stanju tudi po prenovi trga in izgradnji Centra Rotovž, Rotovski trg ostaja zaprt za promet. Za potrebe servisiranja galerijskega programa (dovoz in odvoz umetniških del) bo omejen dovoz na trg ohranjen prek obstoječe poti med objektoma Slomškov trg 5 ter Slomškov trg 6. Za potrebe knjižničnega programa (dovoz in odvoz knjižničnega gradiva) pa bo dovoz organiziran po Lekarniški ulici.

ARHITEKTURNA ZASNOVA S PROGRAMSKIMI SKLOPI

Prisotnost novega Centra Rotovž na Rotovškem trgu ustvarjata novo zgrajena objekta, vsak na svoji strani Rotovškega trga s podzemno povezavo, ki jo je moč slutiti tudi na trgu – preko ozelenjenega atrija, ki nadomešča zelenico pred obstoječim objektom knjižnice, vnaša svetlobo v kletno etažo, odpira poglede proti podvojenem pokritem prostoru trga v kleti in tako vabi obiskovalce.

Kljub prisotnosti na trgu pa se novozgrajena objekta podrejata že vzpostavljeni oblikovni identiteti ter ohranjata homogenost območja in vizualno enotnost. S svojimi gabariti, členitvijo fasade in materialnostjo se prilagajata okoliškemu objektom in ureditvam po zasnovi izrabe funkcionalnega zemljišča, odmikih od sosednjih objektov, višini ter barvi streh in fasad. Obenem pa ohranjata svojo avtonomnost, ne kopirata zgodovinskih oblikovnih prvin temveč jih raje dopolnjujeta v svojem oblikovanju in materialnosti ter tako izražata svojo sodobnost, vendar na zadržan in subtilen način.

Fasado novega objekta knjižnice tvorijo steklene površine s parapeti iz belo barvane opeke, za katere se uporabi opeka porušenih objektov. Na nivoju prvega, drugega in tretjega nadstropja je dodana obešena fasada iz perforiranih kovinskih panelov v zalomljeni geometriji, poln volumen najvišje etaže iz belo barvane opeke pa je ozelenjen z bršljanom. Merilo členitve in "gubanje" obešene fasade narekuje okoliški stavbni fond, tako se fasada novozgrajenega objekta primerno odziva na različen nivo oblikovanja okoliških fasad na Rotovškem trgu v kontrastu z Lekarniško ulico. Fasado novega galerijskega objekta tvori zastekljeno pritličje, v kontrastu z večinsko polno belo barvano opečnato fasado v nadstropnih etažah, za katero se uporabi opeka porušenih objektov. Sorodno s knjižničnim objektom je najvišji volumen objekta prek opečnate fasade ozelenjen z bršljanom. Pri ostalih objektih in prostorih iz obstoječega stavbnega fonda, ki so del projekta Center Rotovž se ohranjajo obstoječe fasade, ki se po potrebi obnovijo.

Programska zasnova Centra Rotovž sledi prejeti projektni nalogi. Sestavljajo jo trije glavni programski sklopi, tri kulturne ustanove, ki so združene pod isto streho, oziroma natančneje, povezane pod trgom. Tako se dopolnjujejo in bogatijo kulturni program in vsebine v mestu. Center Rotovž vsebinsko gradijo nova centralna izpostava Mariborske knjižnice, nova izpostava Umetnostne galerije Maribor – UGM 21 ter novo

vzpostavljeni kino Rotovž. Kot dopolnilni program, ki dodatno poveže vse programe in jih aktivno vplete v okoliško dogajanje pa se vzpostavi kavarna Rotovž v pritličju mestne hiše – Rotovža.

Kompleks centra Rotovž glede na programsko namembnost delimo na tri objekte:

OBJEKT 1 - Mariborska knjižnica in UGM 21, z namembnostjo 12620 Muzeji, galerije, knjižnice sestavljajo:

- Novozgrajeni objekt na naslovu Rotovški trg 9, ki je prizidan in programsko povezan z obstoječim objektom Glavni trg 15, pod katerim se prizidata dve novi kletni etaži. Objekt je namenjen delovanju nove izpostave Umetnostne galerije Maribor – UGM 21.

- Novozgrajeni objekt na naslovu Rotovški trg 2, ki je prizidan obstoječim ohranjenim kletem - ledenicam. Objekt je namenjen delovanju nove centralne izpostave Mariborske knjižnice. V nadzemnih delih kompleksa knjižnični program dopolnjuje še zahodni trakt mestne hiše - Rotovža s pritličnim delom objekta Lekarniška ulica 4. Tu so organizirane učilnice in delavnice, ki so del programa Mariborske knjižnice. Pod severnim delom zahodnega trakta Rotovža se izvede kletna poglobitev za namene nove vertikalne komunikacije.

- Opisane nadzemne dele kompleksa pod terenom poveže osrednji del kompleksa - novo izvedeni kletni prostor pod Rotovškim trgom, ki deluje kot osrednja dvorana Centra Rotovž oziroma nove Mariborske knjižnice, katere del so tudi multimedijske vsebine, ki se navezujejo na bližnji galerijski ter kinematografski program. Novi kletni prostor seže do globine 7m pod koto trga. Za potrebo razpeljave inštalacij se pod osrednjo dvorano izvede linijska kineta, ki predstavlja najnižjo točko izkopa predvidene gradnje, ki je na absolutni koti +254.64m, na višini, ki je izven območja s posebnimi ukrepi za varovanje podtalnice. V skladu z omejitvami in predpisi, ki veljajo za obravnavano območje, ki je v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, mora biti najnižja točka izkopa gradbene jame, minimalno 2.0m nad najvišjo točko gladine podtalnice. Maksimalna višina gladine podtalnice je glede na načrt analize tveganja onesnaženja +251.8m, višina posebnih ukrepov je tako na absolutni koti +253.8, kar pomeni, da so predvideni izkopi znotraj dovoljenih okvirov.

OBJEKT 2 - Kino Rotovž, z namembnostjo 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo sestavljajo:

- Kletni prostori mestne hiše, ki so v kletni etaži povezani z novim osrednjim prostorom in se dodatno poglobijo za namen ureditve kinodvorane (poglobitev končne kote tlaka 0.55 - 2.71m).

- Del pritlične etaže obstoječega objekta Glavni trg 15, kjer je vzpostavljena vhodna avla kina ob Kavarni Rotovž in vertikalna komunikacija, ki omogoča dostop do dvorane in servisov v kletni etaži.

OBJEKT 3 - Kavarna Rotovž, z namembnostjo 12112 Gostilne, restavracije in točilnice pa obsega pritlične prostore mestne hiše – Rotovža, med prehodom proti Glavnemu trgu ter objektom Glavni trg 15.

ZUNANJE UREJENE POVRŠINE

Osrednjo urejeno zunanjo površino Centra Rotovž predstavlja rekonstruirana arhitekturna zasnova Rotovškega trga iz leta 1960, ki jo je zasnoval arhitekt Branko Kocmut. Včrtana pravokotna tlakovana površina s prepoznavnim motivom, umirja raznolikost obodne morfologije in trg z okoliškim stavbnim fondom poveže v celoto. Obstoječa zasnova je s tehnološko nadgradnjo in novo komunalno opremo

preoblikovana v novo fleksibilno urbano površino, namenjeno tako vsakodnevni uporabi kot najrazličnejšim prireditvam skozi vse leto. Znotraj začrtane geometrije so umeščeni pohodni svetlobniki, ki osvetljujejo osrednjo dvorano centra, pod Rotovškim trgom.

Obstoječi zunanji prostor Rotovškega trga dopolnjujejo novi, manjši zunanji prostori, ki nastanejo ob oblikovanju novega stavbnega tkiva:

- Podhod v pritličnem delu galerijskega objekta na Rotovškem trgu 9, ki vzpostavlja povezavo Rotovškega trga z Gosposko ulico in deluje kot vhodni predprostor galerije ter mestnega projektne prostora.

- Vhodni predprostor knjižnice na Rotovškem trgu 2 - urbano dvorišče med Rotovškim trgom in Lekarniško ulico. Predprostor knjižnice, je v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji oblikovan tako, da na stiku z Lekarniško ulico večinsko ohranja obstoječo zaprtost prostora in s tem izvorni značaj zaprte, tesne srednjeveške ulice z notranjimi dvorišči.

- Ozelenjeni atrij na nivoju kletne etaže pod Rotovškim trgom, ki nadomešča zelenico pred obstoječim objektom knjižnice. Ta osvetluje in odpira pogled proti zunanosti tudi v kletnih prostorih centra ter bogati knjižnični program z zaprtim in varovanim zunanjim prostorom, namenjen raznolikim aktivnostim.

Na celotnem območju ureditve je predvidena vzpostavitev osvetlitve z javno razsvetljavo v skladu z veljavnimi predpisi in omejitvami. Na trgu je predvidena tudi vzpostavitev potopnih elektro omaric za potrebe prireditev in organiziranega dogajanja na trgu.

OPIS INŠTALACIJ

Kompleks Centra Rotovž bo priključen na javno vodovodno, kanalizacijsko, električno ter plinovodno omrežje.

STROJNE INŠTALACIJE

Za projekt se načrtuje bi-valentni vir toplotne energije in sicer toplotno črpalko zrak/voda za pokrivanje pasovnih toplotnih potreb ter plinski kondenzacijski kotel za pokrivanje konic toplotnih potreb ter pripravo tople pitne vode. Takšen način proizvodnje toplotne energije je skladen tudi s predpisi na nacionalnem nivoju (PURES), kako tudi z lokalnim energetske konceptom (LEK). Za proizvodnjo hladilnega medija se predvidi toplotna črpalka (zahtevana reverzibilnost toplotne črpalke) ali ločen zračno hlajen hladilni agregat.

Energetski vir za pripravo ogrevalnega medija – centralno – bi-valentno:

- toplotna črpalka zrak / voda **in / ali**
- zemeljski plin + plinski kondenzacijski kotel.

Energetski vir za pripravo tople pitne vode – centralno – bi-valentno:

- toplotna črpalka zrak / voda **in / ali**
- zemeljski plin + plinski kondenzacijski kotel + naprava za soproizvodnjo toplotne in električne energije (opcija).

Energetski vir za pripravo hladilnega medija – centralno:

- reverzibilna toplotna črpalka zrak / voda **ali**
- ločen zračno hlajen hladilni agregat.

Način prezračevanja – mehansko s sistemom vračanja toplote / hladu:

- centralni sistem prezračevanja (klimatske enote za celotno stavbo, za posamezno cono).

Način ogrevanja in priprave tople pitne vode – centralno:

- talno ogrevanje in / ali konvektorsko ogrevanje,
- centralna priprava tople pitne vode.

Način hlajenja – centralno:

- stenski konvektorji – aktivno hlajenje ali
- talno hlajenje – pasivno hlajenje

ELEKTRO INŠTALACIJE

Za novi Center Rotovž je predviden priklop na obstoječo transformatorsko postajo pri Kužnem znamenju TP 15 GLAVNI TRG. Predvideno je novo merilno mesto. Glede na namembnost objekta je predviden ostali odjem na 0,4 kV. Predvidena je priključna moč 250 kW z glavnimi varovalkami 2 x 3 x 250A na odcepu in 2 x 3 x 200A v razdelilniku R-K1-GL. Predviden je podzemni vod s trifaznim priključkom, nazivna napetost 400V.

Energetski NN dovod se izvede s kablom 2x NA2XY-J 4 x 150 + 1,5mm², ki se deloma položi v obstoječo in deloma v novo kabelsko kanalizacijo s 2x PVC cevjo premera 160mm. Elektro energetski priključek se izvede z ročnim oziroma strojnim izkopom zemljišča. V trasi nad kablom se položi pocinkani jekleni valjanec FeZn 25x4mm.

Prezemno predajno mesto oziroma mesto sprejema električne energije iz distribucijskega sistema je predvideno v kleti objekta – razdelilni R-K1-GL.

ZAGOTAVLJANJE KOMUNALNE OSKRBE
OSKRBA S PITNO VODO / PRIKLJUČITEV NA VODOVODNO OMREŽJE
Rušenje/odstranitev obstoječih hišnih priključkov

Zaradi gradnje podzemnega dela objekta knjižnice na Rotovškem trgu je potrebno odstraniti obstoječe hišne priključke in sicer Rotovski trg 1, 2, 7, 8, 9 ter Glavni trg 14 in 15.

Potrebna je rekonstrukcija ostalih hišnih priključkov, zaradi obnove javnega vodovodnega omrežja na Lekarniški ulici ter v severnem delu Rotovškega trga.

Izgradnja novih priključkov na obstoječe in novo javno vodovodno omrežje

Predvidena je izgradnja novega javnega vodovodnega omrežja v Lekarniški ulici in v severnem delu Rotovškega trga in sicer NL DN100. Za novi zahodni in centralni objekt knjižnice je predviden priključek PEd63/10 (2") na Lekarniški ulici. Vgradnja vodomera DN25 je predvidena v zidni niši v notranjosti objekta v bližini vstopa priključka v objekt. Za novi vzhodni objekt UGM in Art kina je predviden priključek PEd63/10 (2") na glavnem trgu. Vgradnja dveh ločenih vodomerov DN25 in DN20 je predvidena v zidni niši v notranjosti objekta v bližini vstopa priključka v objekt.

Priključevanje obstoječih objektov, Rotovski trg 7 in 8, se izvede preko novega priključka PEd50/10 (6/4") na severu Rotovškega trga. Razvod poteka do obstoječih hišnih priključkov na parcelnih mejah, v notranjosti novega podzemnega dela objekta ali pa v prostem delu zemljine med novim in obstoječim objektom. Merilna mesta ostanejo obstoječa.

PRIKLJUČEK NA JAVNO ELEKTRIČNO OMREŽJE

Za novi Center Rotovž je predviden priklop na obstoječo transformatorsko postajo pri Kužnem znamenju TP 15 GLAVNI TRG. Predvideno je novo merilno mesto. Glede na namembnost objekta je predviden ostali odjem na 0,4 kV. Predvidena je priključna moč 250 kW z glavnimi varovalkami 2 x 3 x 250A na odcepu in 2 x 3 x 200A v razdelilniku R-K1-GL. Predviden je podzemni vod s trifaznim priključkom, nazivna napetost 400V.

Energetski NN dovod se izvede s kablom 2x NA2XY-J 4 x 150 + 1,5mm², ki se deloma položi v obstoječo in deloma v novo kabelsko kanalizacijo s 2x PVC cevjo premera 160mm. Elektro energetski priključek se izvede z ročnim oziroma strojnim izkopom zemljišča. V trasi nad kablom se položi pocinkani jekleni valjanec FeZn 25x4mm.

Prezemno predajno mesto oziroma mesto sprejema električne energije iz distribucijskega sistema je predvideno v kleti objekta – razdelilni R-K1-GL.

PRIKLJUČKI NA PLINSKO OMREŽJE

Obstoječe stanje

V kletni etaži obstoječe vzhodne stavbe (Rotovski trg 9) se nahaja plinska kotlovnica, toplotne moči 700Kw in temperaturnega režima 90/70°C. Plinska kotlovnica služi za ogrevanje stavb Rotovski trg 1, 2, 6 (delno) in 9 ter Glavni trg 14 in 15. Ogrevanje je pretežno radiatorsko.

Priključek na distribucijski razvod zemeljskega plina je izveden neposredno na Rotovškem trgu oziroma posredno na Glavnem trgu. Stavba na Glavnem trgu 14, ki ni predmet rekonstrukcije, se v okviru novogradnje in rekonstrukcije, priključuje na novi energetski sistem.

Predvideni posegi

Novogradnja - prizidava Rotovski trg 2

Predvidi se izgradnja hišnega priključka PE Ø65 zemeljskega plina do priključitve na javni distribucijski razvod PE Ø110 v Lekarniški ulici (pn=100 mbar). Obstoječi distribucijski razvod PE Ø110 se podaljša do lokacije vstopa novega priključka zemeljskega plina v stavbo. Pred vstopom v stavbo se instalira prehodni kos PE/jeklo ter glavna plinska požarna pipa in sicer v podometni omarici na fasadi stavbe. V stavbi poteka jekleni razvod zemeljskega plina vidno ali v prezračevanem vertikalnem jašku do vstopa v energetski prostor v najvišji etaži stavbe.

Novogradnja – prizidava Rotovski trg 9, obstoječi objekt Glavni trg 15 + deli Rotovža

Predvidi se rušitev obstoječega razvoda zemeljskega plina PE Ø90 (pn=100 mbar) na področju dvorišča Rotovškega trga in sicer vse do predvidene lokacije navezave novega priključka. Obstoječi razvod je priključen na razvod zemeljskega plina na Glavnem trgu. Izvede se novi hišni priključek PE Ø90 oziroma se obstoječi razvod PE Ø90 se podaljša do lokacije vstopa novega priključka zemeljskega plina v stavbo. Pred vstopom v stavbo se instalira prehodni kos PE/jeklo ter glavna plinska požarna pipa in sicer v podometni omarici na fasadi stavbe. V stavbi poteka jekleni razvod zemeljskega plina vidno ali v prezračevanem vertikalnem jašku do vstopa v energetski prostor v najvišji etaži stavbe. Pred plinskimi trošili se namesti ustrezna filtrno regulacijska (22mbar) merilna grupa.

ODVAJANJE FEKALNIH VODA

Odpadne komunalne vode iz objekta se odvodnjavajo preko notranje interne kanalizacije, ki je predmet strojnih instalacij in se priključuje na novo zgrajeno zunanjo javno kanalizacijo mešanega sistema, ki poteka po Lekarniški ulici.

ODVAJANJE METEORNIH IN MEŠANIH VODA

Odvodnjavanje padavinske vode je razdeljeno v dva sklopa in sicer prvi sklop predstavlja odvodnjavanje atrija, ki se nahaja na nivoju - 6,0 m in drugi sklop, ki odvodnjava pripadajoče strešne površine in utrjene površine Rotovškega trga, ki pa se nahajajo v nivoju pritlične etaže.

Atrij se odvodnjava preko vtočnih jaškov z vtočno litoželezno rešetko v ponikovalnico. Pripadajoče strešne površine in utrjeni del Rotovškega trga pa se odvodnjava preko peskolovov in linijskih rešetak v meteorno kanalizacijo, katero se izvede nad nosilno AB ploščo. Ob prehodu iz Rotovškega trga na Glavni trg bo potekala združena meteorna kanalizacija ki bo priključena na javno meteorno kanalizacijo preko dveh večjih ponikovalnic s funkcijo zadrževalnika, da se zmanjša hipni dotok na javno kanalizacijo, ki je preobremenjena.

Vso novo predvideno kanalizacijo za padavinske vode se izvede s PVC kanalizacijskih cevi in litoželeznimi cevmi. Litoželezne cevi se vgradi v nivoju nad nosilno krovno AB ploščo, katerih stiki se zatesnijo z gumi tesnili in RF objemkami. Izven območja kletne etaže pa se kanalizacijo izvede s PVC cevmi, katerih stiki so zatesnjeni z gumi tesnili.

Zunanjo javno kanalizacijo mešanega sistema v območju Lekarniške ulice se izvede z armiranimi betonskim cevmi DN 300, DN 600 in DN 700 mm. Armirane betonske cevi se uporabi v primeru odprtega izkopa z razpiranjem, v primeru izvedbe brez izkopa to je z potiskanjem pa se uporabi polisterske cevi za potiskanje.

Podrobna izvedba z dimenzioniranjem cevi bo določena in usklajena pred izvedbo v fazi PZI, z sodelovanjem upravljalca komunalnega omrežja.

DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE

Kot v obstoječem stanju tudi po prenovi trga in izgradnji Centra Rotovž Rotovski trg ostaja zaprt za promet. Za potrebe servisiranja galerijskega programa (dovoz in odvoz umetniških del) bo omejen dovoz na trg ohranjen prek obstoječe poti med objektoma Slomškov trg 5 ter Slomškov trg 6. Za potrebe knjižničnega programa (dovoz in odvoz knjižničnega gradiva) pa bo dovoz organiziran po Lekarniški ulici.

ZBIRANJE KOMUNALNIH ODPADKOV

Zbiranje komunalnih odpadkov je predvideno prek obstoječih oziroma predvidenih bližnjih potopnih zbiralnic odpadkov na Glavnem trgu oziroma Slomškovem trgu.

PRIKLJUČKI NA INTERNETNO OMREŽJE

Na območju urejanja Rotovškega trga in Centra Rotovž se nahaja obstoječe zemeljsko optično omrežje v cevni kabelski kanalizaciji PEHD 1-2xØ110mm na glavni trasi in preko kabelskih betonskih jaškov iz betonskih cevi BC-Ø80cm in BC-Ø60cm z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti, kot tudi preko zaščitnih cevi AC 1xØ40mm za posamezen priključek, in sicer za zagotavljanje potreb Knjižnice, Čitalnice, Pionirske knjižnice, potreb MO Maribor kot tudi akademskega omrežja Arnes. Obstoječi optični vodniki so 48, 12 in 4 – vlakenski. Optična spojka se nahaja v obstoječem kabelskem jašku znotraj območja Rotovškega trga. Tik ob območju obdelave poteka tudi koaksialni vodnik ponapet po ostrejših oz. strehah kompleksa, po našem mnenju s posegi ne bo tangiran. V kolikor bo do tangence zaradi posefa prišlo, se v času izvajanja del izvede začasno »by-pass« povezavo, po izvedenih delih pa vzpostavi ustrezno zračno povezavo.

V času izvajanja del se navedeni uporabniki preselijo na drugo lokacijo, tako da se lahko izvedejo ustrezni odklopi in odstranitve tangiranih optičnih vodnikov. V najbližjem delu hodnika se še v nepodkletenem delu na delu obstoječe trase cevne KK izvede nov betonski kabelski jašek iz betonske cevi BC-Ø80cm z LTŽ pokrovom ustrezne nosilnosti ter ustrezno obdelan (skladno z izgledom tlaka), nato pa izvedejo zaščitne cevi AC 1xØ40mm za posamezen priključek do novih in obstoječih lokacij vstopa v posamezen objekt, kjer se navezuje na cevno instalacijo do ustrezne IKT opreme. V novem jašku se bo izvedla nova ustrezna optična spojka, v predvidene cevi pa se uvlečejo novi nadomestni optični vodniki ustreznih kapacitet.

PRIKLJUČKI NA TELEFONSKO OMREŽJE

Na območju posega in komunalnih priključkih za objekt potekajo obstoječe TK instalacije, ki bodo zaradi gradnje ogrožene. Za potrebe gradnje in priključevanje objekta na javno komunalno infrastrukturo je pred pričetkom del potrebno opraviti zakoličbo TK vodov. Za zaščito obstoječega in izvedbo novega TK omrežja bo v skladu s prejetim pozitivnim mnenjem s strani Telekom Slovenije d.d. izdelana tehnična rešitev na terenu.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Zaradi ureditve Centra Rotovž se predvidi nova javna in ambientalna razsvetljava na območju urejanja Rotovškega trga. Priklop in krmiljenje predvidene razsvetljave, ki bo obsegala osvetlitev arkad Rotovža, talno osvetlitev podhoda, linijske osvetlitve ograj in drugih zamejitev, osvetlitev fasade novega objekta knjižnice in galerije, osvetlitev trga, se izvede preko predvidene omarice JRO vgrajen v zid. Napajanje JRO omarice se bo izvedlo iz obstoječega prižigališča na Gosposki po obstoječi cevni povezavi pod Glavnim trgom in podhoda do obstoječega atrija, nato pa po novih ceveh kabelske kanalizacije ustreznih dimenzij (do maksimalno Ø50mm). V predvideno JRO se bo vgradilo ustrezno varovalno in krmilno opremo s povezavo na krmilje znotraj objekta. Kabelski vodniki bodo zemeljske izvedbe položeni v zaščitne cevi.

Svetilke bodo izbrane s strani pooblaščenega arhitekta, seveda v LED tehnologiji z omogočanjem uporabe zadnjega stanja tehnike in pestrega nabora načinov krmiljenja ter za posamezen način uporabe, saj se bodo na trgu odvijali različni dogodki in prireditve. Izbrane bodo LED svetilke s primerno barvno temperaturo do 3000°K v zaščiti IP 66, razen svetilk, ki se bodo uporabile za scenske namene. Predvidene svetilke morajo biti skladne z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (UR. List RS 81/2007 in 109/2007 ter 62/2010, 46/2013) ter ustreznimi standardi in predpisi (SIST EN 13201:2015).

2. OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKIMI AKTI

Skladnost s prostorskimi akti je povzeta po mnenju (številka: 3511-408/2020-2, datum: 27.10.2020) Mestne občine Maribor, Urada za komunalo, promet in prostor, da je gradnja Centra Rotovž **skladna** z veljavnimi prostorskimi akti.

Območje prostorsko ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV, št. 1/02, 24/04, 27/07-obv.razl., 13/13-obv.razl. in 2/14-obv.razl.) – v nadaljevanju PUP SMJ.

Po Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92) in glede na 7. člen PUP SMJ je celotno staro mestno jedro v Mariboru varovano kot urbanistični spomenik, poleg tega pa so tudi stavbe na naslovih Glavni trg 13, Glavni trg 14 in Glavni trg 15, ki so del obravnavanega območja, razglašene za nepremični kulturni in zgodovinski spomenik - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik. Z dopustnimi posegi je potrebno ohranjati in varovati tipično gradbeno strukturo, historično parcelacijo, mestne ambiente, merilo uličnih prostorov in trgov, dvorišča ter varovati in omogočati raznolikost urbanih funkcij.

V skladu s 4. členom PUP SMJ se predvidena gradnja kompleksa Center Rotovž nahaja v kareju 11, ki obsega območje med Poštno ulico, Slomškovi trgom, Ulico 10. oktobra in Glavnim trgom in je v povezavi s 7. členom PUP SMJ pretežno namenjeno za centralne dejavnosti.

V skladu z določili 9. člena PUP SMJ so na območjih, ki se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji, možne dopolnilne in nadomestne gradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih gradbenih struktur v karejih, nadzidave in prizidave zaradi funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, funkcionalne izboljšave – rekonstrukcije in adaptacije, rušitve ali delne rušitve objektov z namenom očiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oz. neestetskih sestavin.

Novogradnje, nadzidave, prizidave in ostali posegi v prostor naj vzdržujejo vzpostavljeno oblikovno identiteto, homogenost območja in vizualno enotnost. Zato naj se prilagajajo okoliškemu objektom in ureditvam po zasnovi izrabe funkcionalnega zemljišča, odmiku od sosednjih objektov, višini slemen in gradbeni črti, naklonu streh in smereh slemen, barvi streh in fasad.

Rekonstrukcije in ostali posegi na objektih, ki so opredeljeni kot kulturni spomeniki, se izvajajo po kulturno-varstvenih pogojih in soglasjih. Izhodišča za posege so konzervatorski programi, ki jih morajo investitorji posegov predhodno pridobiti pri javnem zavodu za varstvo kulturne dediščine.

Za posege v objekte kulturne dediščine in ostale objekte morajo investitorji posegov predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje pri javnem zavodu za varstvo kulturne dediščine. Pred posegi prenove je potrebno opraviti gradbeno zgodovinske raziskave, o čemer odloči javni zavod za varstvo kulturne dediščine.

11. člen PUP SMJ določa, da se za celovito prenovo (rekonstrukcijo) in novogradnjo trgov in kompleksnih objektov ob uličnih linijah izvedejo arhitekturni natečaji za pridobitev najustreznejše projektne rešitve. Izbrane natečajne rešitve so podlaga za izdelavo projektne dokumentacije in pridobivanje gradbenega dovoljenja.

Za obravnavano območje je bil leta 2008 izveden javni, projektni, odprti, anonimni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za Ureditev Rotovškega trga z Rotovžem in Mariborsko knjižnico. Prvonagrajena natečajna rešitev in nadaljnja usklajevanja med projektantsko skupino in Mestno občino Maribor so podlaga za priloženo dokumentacijo, kar je skladno z določili PUP SMJ.

3. OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV NA OKOLJE

Vplivi na neposredno okolico so mogoči:

- v času gradnje
- v času eksploatacije, oziroma obratovanja (rabe) objektov

3.1 VPLIVI V ČASU GRADNJE

- MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

V fazi izkopa in varovanja gradbene jame so kot mogoči in pričakovani vplivi na stabilnost in mehansko odpornost objektov opredeljeni objekti neposredno ob lokaciji gradbenega posega. V času prizidave novozgrajenih objektov in posegih v obstoječih objektih pa je mogoče pričakovati vplive predvsem na mehansko odpornost in stabilnost predvsem tistih objektov, ki so predmet gradbenih posegov (zaradi nove programske in funkcionalne ureditve), oziroma na tistih objektih, na katerih se bodo tudi dejansko izvajali posegi v osnovno konstrukcijsko substanco, kot so: nosilni zidovi, medetažne konstrukcije, ostrešja, zunanji zidovi objektov, itd.

- POŽARNA VARNOST

Obstaja možnost nastanka požara zaradi GOI del na gradbišču in ob transportu gradiv in materialov za vgradnjo (odprti plamen, vklapljanje električnih stikal).

- ONESNAŽENJE VODA IN TAL

Med rušitvenimi deli in gradnjo novih objektov lahko potencialno onesnaževalo predstavljajo mineralna olja (naftni derivati, motorno olje in hidravlično olje). Količina onesnaževal v času gradnje bo odvisna od vrste in količine delovnih strojev, ki se bodo v danem trenutku nahajala na gradbišču. Ker se predviden poseg nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode (VVOII) so bile pri načrtovanju dosledno upoštevane veljavne omejitve in pogoji. Končni izkopi gradbene jame so izvedeni višje kot 2,0m nad najvišjo gladino podzemno vode, kar je nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije.

- ONESNAŽENJE ZRAKA

Lokacija se nahaja v II. območju, mogoče pa so občasno povečane emisije prahu in izpušnih plinov pri delovanju gradbene mehanizacije oziroma transportnih sredstev za dostavo gradiva, materialov in opreme za potrebe Centra Rotovž.

- ONESNAŽENJE Z ODPADKI

Zaradi obsežnih GOI del je mogoče občasno onesnaženje območja gradbišča zaradi odpadkov, ki nastanejo ob transportu gradiv in materialov za vgradnjo in tudi pri izvedbi teh del.

- HRUP

Lokacija se nahaja v III. območju, mogoče pa je občasno povečanje hrupa zaradi delovanja gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

3.2 UKREPI ZA PREPREČITEV OZIROMA ZMANJŠANJE VPLIVOV

- MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

V fazi izdelave projektne dokumentacije so bili upoštevani podatki iz geotehnične preiskave temeljnih tal, podani v "Elaboratu o sestavi tal s pogoji temeljenja podzemnega objekta" in podatki v "Elaboratu stanja nosilnih konstrukcij objektov". Za vse obstoječe objekte v obravnavanem območju je predviden monitoring morebitnih premikov obstoječih objektov v območju nameravane gradnje, v času izkopa in zaščite gradbene jame, izvedbe podzemnega dela objekta pod Rotovških trgom ter izvedbe podkletitev od obstoječimi objekti. Prav tako je za posege izgradnje novogradnje ter za posege v obstoječih objektih predviden monitoring in sprotno spremljanje načrtovanih posegov, ki jih izvaja odgovorni nadzornik.

- POŽARNA VARNOST

Pri izvedbi gradbenih del je potrebno zadostiti Zakonu o varstvu pred požarom (Ur. list RS, 71/93) in izvajati ukrepe v skladu z Varnostnim načrtom.

- ONESNAŽENJE VODA IN TAL

Ker se obravnavano območje nahaja v VVO II, so bile pri načrtovanju dosledno upoštevane veljavne omejitve in pogoji. Končni izkopi gradbene jame so izvedeni višje kot 2,0m nad najvišjo gladino podzemne vode, kar je nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije.

Projektne dokumentaciji je priložena revidirana analiza tveganja za onesnaženje podzemne vode. Iz analize je razvidno, da je tveganje za onesnaženje podzemne vode sprejemljivo.

Vse utrjene, tlakovane ali z drugim tlakom utrjene površine so načrtovane kot vodo nepropustne. Tla v kletnih delih objekta so načrtovana brez talnih iztokov. Iz projektne dokumentacije je razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj.

V času gradnje bo investitorica zagotovila vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje olja in voda. Po končani gradnji bodo odstranjene vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstranjeni vsi ostanki začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine bodo krajinsko primerno urejene.

- ONESNAŽENJE ZRAKA

Gradbena mehanizacija, ki se bo uporabljala v času gradnje bo (zaradi pravilnega izgorevanja) tehnično pregledana, sicer pa so vplivi na onesnaženje zraka v času realizacije projekta samo občasni.

- ONESNAŽENJE Z ODPADKI

Gradbišči odpadki in odvečni materiali, ki bodo nastali pri izvedbi GOI del se bodo zbirali v posebnih vodotesnih zabojnikih, izvajalec pa bo moral zagotoviti sprotno evakuacijo le-teh na ustrezno deponijo in ravnanje v skladu z Načrtom ravnanja z gradbenimi odpadki.

- HRUP

V času gradnje bo upoštevana Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št: 43/18 in 59/19), sicer pa so vplivi zaradi delovanja gradbene mehanizacije občasni in časovno omejeni na dnevno delo gradbišča.

3.3 VPLIVI V ČASU EKSPLOATACIJE OBJEKTA

- MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

Predvideni posegi v obstoječe objekte in novozgrajeni objekti so statično zasnovani tako, da vplivi, ki bi jim bili objekti izpostavljeni v času eksploatacije, ne bodo povzročili porušitve celega, niti delov objekta, za kar je podlaga načrt konstrukcije in ustrežna izbira gradiva in materialov, ki so izbrani tako, da so mehansko primerno odporni.

- POŽARNA VARNOST

Ukrepi za zaščito pred nevarnostjo požara v fazi eksploatacije objektov bodo upoštevani in izvedeni po konceptu požarne varnosti, ki je narejen v skladu z 8. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah. Strokovna podlaga za požarno-varstvene zahteve je tehnična smernica Požarna varnost v stavbah, TSG – 1 – 001:2019 (TSG). Drugi alternativni ukrepi bodo uporabljeni, kjer bo projektiranje po tehnični smernici podalo neoptimalne rešitve oziroma bo potrebno poiskati alternativne rešitve zaradi zahtev varovanja kulturne dediščine. Slednje je v skladu s 6. odstavkom 15. člena Gradbenega zakona (GZ) ter poglavjem 0.1.3 TSG, kjer je navedeno: *"GZ določa izjemo pri spreminjanju objektov, ki so varovani na podlagi predpisov s področja varovanja kulturne dediščine. Besedilo člena določa, da lahko projektirane ali izvedene rešitve odstopajo ali ne dosegajo predpisanih bistvenih in drugih zahtev, če to izhaja iz mnenja ali pogojev pristojnega mnenjedajalca za področje kulturne dediščine, pri čemer z odstopanjem ne smejo biti neposredno ogroženi varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, sosednje nepremičnine ali okolje.*

To pomeni, da je treba vsaj pri tistih rekonstrukcijah, kjer zaradi pogojev varstva kulturne dediščine ali tehničnih ovir pri rekonstrukcijah namesto s to tehnično smernico predlaganih ukrepov izbrati tako alternativno kombinacijo preventivnih oziroma aktivnih gradbenih in tehničnih ukrepov, ki ob upoštevanju konkretno ugotovljenih omejitev in pogojev v kar največji meri prispeva k izpolnitvi zahtev pravnega reda na področju varstva pred požarom. Tako projektiranje šteje za projektiranje po zadnjem stanju gradbene tehnike v skladu s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah. Alternativne rešitve je treba iskati bodisi za celo stavbo bodisi za njen del."

Ob upoštevanju in izvedbi zahtevanih požarno-varstvenih ukrepov navedenih predmetni NPV bo zagotovljena predpisana raven varnosti pred požarom v skladu z zahtevami Pravilnika.

- ONESNAŽENJE VODA IN TAL

Predvidena dejavnost, v fazi eksploatacije objektov, ne predstavlja tveganja za onesnaženje, saj se ob predvidenih dejavnostih ne pojavljajo nevarne snovi.

Pri geotehničnem pregledu niso bile najdene zaledne in talne vode.

Vsi objekti bodo izolirani s primerno hidroizolacijo. Z ozirom na dejavnost niso predvideni, oziroma tudi niso potrebni, maščobni lovilci tako, dani možnosti prodora tovrstnih snovi v podtalje.

Vsi objekti, ki so predmet projekta (kot tudi obstoječi objekti v območju Rotovškega trga, ki niso predmet projekta) so oziroma bodo priključeni na javno kanalizacijo in sicer z ločenimi odtoki fekalnih vod in meteornih vod. Za odtoke kondenzne vode konvektorjev in klimatskih naprav je predvidena odtočna kanalizacija, ki se preko smradnih zapor priključuje v fekalne odtoke. Meteorna kanalizacija (s streh in ploščadi trga) se vodi v zbirnik deževnice v atriju ob Lekarniški ulici. Del te (sive) vode se odvaja v objekte za potrebe sanitarne vode (WC kotlički), preostanek pa v javno kanalizacijo.

- ONESNAŽENJE ZRAKA

Predvidena dejavnost ne povzroča emisij strupenih plinov od gradbenih materialov in delov objekta v zrak. V objektih, ki so predmet rekonstrukcije in dograditve v fazi eksploatacije niso prisotni nevarni delci in plini, prav tako niso prisotne emisije nevarnega sevanja.



- ONESNAŽENJE Z ODPADKI

Zbiranje komunalnih odpadkov je predvideno prek obstoječih oziroma predvidenih bližnjih potopnih zbiralnic odpadkov na Glavnem trgu oziroma Slomškovem trgu.

- HRUP

V fazi eksploatacije Centra Rotovž niso prisotne emisije hrupa, saj dejavnost (obiskovalci in transport gradiva / razstavnih eksponatov) tega neposredno ne generirata. V fazi eksploatacije objektov bo Rotovški trg zaprt za redni motorni promet. Dostava gradiva za potrebe knjižnice bo predvidena po Lekarniški ulici so službenega / stranskega vhoda v objekt. Za potrebe intervencije in dostave gradiva za galerijo pa je dovoz na Rotovški trg predviden iz Slomškovega trga na zemljišče s parcelno številko 1668, tako da so emisije hrupa glede na predvideno razširitev programa na Rotovškem trgu omejene do največje možne mere.

4. OPIS SKLADNOSTI S PROJEKTNIMI POGOJI

4.1 PROJEKTNI POGOJI – NIGRAD, KOMUNALNO PODJETJE

JAVNA KANALIZACIJA

V skladu s prejetimi projektnimi pogoji so bili izvajalcu GJS za potrebe izdelave projektne dokumentacije pridobljeni natančni podatki o legi obstoječih kanalizacijskih vodov.

V projektu kanalizacije je predvidena vodotesna kanalizacija, pri izdelavi projekta so upoštevani Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, št.12/2016), Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredba o odvodnjavanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19).

Izdelana je ustrezna projektna dokumentacija odvodnjavanja odpadnih voda od objektov, v ločenem sistemu. V javno kanalizacijo bodo odvedene izključno sanitarno – komunalne odpadne vode, izdelan je projekt kanalizacijskih priključkov. Izvedla se bo priključitev na javno kanalizacijo. Padavinske odpadne vode iz območja trga in obstoječih objektov se bodo odvedle ločeno, v lokalno ponikanje. V projektno dokumentacijo je vključena hidravlična presoja vplivnega območja na novo kanalizacijo. V fazi projektiranja bo preverjeno stanje obstoječe kanalizacije in kanalskih priključkov za morebitno sanacijo. Za vse objekte bo predvidena nova navezava na kanalizacijo, komunalne in padavinske priključke.

Jaški in cevi bodo iz ABC materiala, prav tako kanalizacija, ki se bo izvedla kot novogradnja. Meteorna kanalizacija se bo izvedla iz PVC cevi in ABC jaškov. Upoštevala se bodo vsa medsebojna križanja meteornih vodov.

V projektne dokumentaciji - popisu del bo predvidena izvedba geodetskega posnetka sprememb na sistemu javne kanalizacije ter izvedba PID projekta v elektronski obliki po končani gradnji.

JAVNA RAZSVETLJAVA

V skladu s prejetimi projektnimi pogoji je izdelana projektna dokumentacija za ureditev oziroma preureditev sistema javne razsvetljave in predstavitev vodov JR na območju Rotovškega trga oziroma celotnem območju gradbene parcele Centra Rotovž.

Za vse posege na obstoječem sistemu in elementih osvetljevanja bo predvidena demontaža/ prevezava ali začasna ureditev s strani Nigrad d.d. Oprema JR bo izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v MO Maribor. Elementi in objekti JR bodo predvideni in izvedeni z upoštevanjem Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja okolja. Vse morebitne posege v obstoječo javno razsvetljava in prometno semaforizacijo bo izvedel izvajalec GJS Nigrad d.d, vključno z morebitnimi začasnimi prevezavami, demontažo in deponiranjem obstoječih drogov JR in elementov semaforizacije.

V projektne dokumentaciji – popisu del bo predvidena izvedba geodetskega posnetka sprememb na sistemu javne razsvetljave in prometne semaforizacije ter izvedbo projekta PID v elektronski obliki po končani gradnji.

JAVNE FUNKCIONALNE IN PROMETNE POVRŠINE

V skladu s prejetimi projektnimi pogoji je projektna rešitev Centra Rotovž skladna s pogoji MO Maribor, oziroma Urada za komunalno, promet, okolja in prostor.

V sklopu komunalne ureditve projekta je predvidena ureditev odvodnjavanja padavinskih odpadnih vod od objektov z odvodom v lokalno ponikanje. Izdelana je DGD dokumentacija skladna z veljavno zakonodajo, ki zajema tudi gradbeni in prometni del ter ureditev odvodnjavanja.

V projektni dokumentaciji – popisu del bo predvidena izvedba geodetskega posnetka sprememb javnih prometnih površin ter izvedbo projekta PID v elektronski obliki po končani gradnji (za arhiv vzdrževalca).

4.2 PROJEKTNI POGOJI – MARIBORSKI VODOVOD

V skladu s prejetimi projektnimi pogoji se bosta obstoječa hišna vodovodna priključka, ki se nahajata na lokaciji rušitve, začasno zaprla na cestnem zaklopniku ter demontirala. Po naročilu investitorja bo to izvedla pooblaščen oseba Mariborskega vodovoda d.d. Oba obstoječa vodovodna priključka, se bosta nadomestila z novimi priključki ustreznih dimenzij z ustreznimi obračunskimi vodomeri.

Ob poseganju v obstoječo in ob izgradnji nove komunalne infrastrukture se bodo upoštevala določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12), Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV, št. 20/2019), Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v MO Maribor (MUV, št. 03/14), Odlok o dopolnitvi Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v MO Maribor (MUV, št. 13/12), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

Ker se obravnavano območje nahaja v ožjem vodovarstvenem območju z oznako VVO II, se bodo ob poseganju v prostor dosledno upoštevali veljavni predpisi in omejitve.

4.3 PROJEKTNI POGOJI – ELEKTRO MARIBOR

V skladu s prejetimi projektnimi pogoji so v projektno dokumentacijo DGD vrisani obstoječi elektroenergetskimi vodi in naprave, njihove morebitne prestavitve ter nadomestitve ter načrt novih priključkov. Pred začetkom posega v prostor bo pri pristojnem nadzorništvu naročena zakoličba elektro vodov in naprav ter zagotovljen nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav.

Na mestih križanj in približevanj predmetnega območja z elektroenergetskimi vodi in napravami bodo pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevani vsi navedeni pravilniki ter potrebni odmiki.

V prejetih projektnih pogojih je bilo specificirano, da bo namene priključitve objekta na distribucijski sistem bo zgrajena nova lastna transformacijska postaja ustrezne izvedbe in moči, zgrajen bo nov interni nizkonapetostni kabelski razvod od predvidene transformatorske postaje do predvidenega objekta.

Kot je zapisano v pridobljenem pozitivnem mnenju je po prejemu projektnih pogojev prišlo do novega dogovora med Mestno občino Maribor ter podjetjem Elektro Maribor d.d., s katerim je bila dogovorjena nova točka priključitve predvidenega objekta na distribucijsko omrežje, ki se razlikuje od tiste podane v projektnih pogojih. V skladu z novim dogovorom je za Center Rotovž predviden priključek na obstoječo transformatorsko postajo pri Kužnem znamenju TP 15 GLAVNI TRG.

Predvideno je novo merilno mesto. Glede na namembnost objekta je predviden ostali odjem na 0,4 kV. Predvidena je priključna moč 250 kW z glavnimi varovalkami 2 x 3 x 250A na odcepu in 2 x 3 x 200A v razdelilniku R-K1-GL. Predviden je podzemni vod s trifaznim priključkom, nazivna napetost 400V.

Energetski NN dovod se izvede s kablom 2x NA2XY-J 4 x 150 + 1,5mm², ki se deloma položi v obstoječo in deloma v novo kabelsko kanalizacijo s 2x PVC cevjo premera 160mm. Elektro energetski priključek se

izvede z ročnim oziroma strojnim izkopom zemljišča. V trasi nad kablom se položi pocinkani jekleni valjanec FeZn 25x4mm.

Prezemno predajno mesto oziroma mesto sprejema električne energije iz distribucijskega sistema je predvideno v kleti objekta – razdelilni R-K1-GL.

4.4 PROJEKTNI POGOJI – PLINARNA MARIBOR

V skladu s prejetimi projektnimi pogoji bodo upoštevani vsi podani splošni pogoji distributerja. Prav tako bo pred izvedbo rušitvenih del investitor pri operaterju distribucijskega sistema naročil prekinitev in začasno odstranitev obstoječega plinovodnega priključka za objekt Rotovski trg 9. Izvedel se bo nov plinovodni priključek skladno z veljavnimi predpisi in tehničnimi zahtevami distributerja Plinarna Maribor d.o.o., kjer bodo zagotovljeni zakonsko predpisani odmiki pri približevanju in prečkanju med plinovodnim priključkom in ostalimi komunalnimi vodi. Izvedla se bo notranja plinovodna napeljava v objektu in montaža trošil. Regulator tlaka in ustrezne merilne naprave bo dobavil in vgradil sistemski operater Plinarna Maribor d.o.o., na stroške investitorja. Upoštevana bodo vsa podana sistemska obratovalna navodila, tehnične zahteve in pravilniki navedeni v projektnih pogojih.

4.5 PROJEKTNI POGOJI – TELEMACH

V skladu s prejetimi projektnimi pogoji bo pred pričetkom gradbenih del na terenu opravljen s predstavnikom operaterja ogled obstoječega stanja, da se v času gradnje preprečijo morebitne poškodbe na obstoječem omrežju in izpad elektro komunikacijskih storitev. Posebna pazljivost in nadzor morata biti vršena pri odstranjevanju obstoječega materiala v bližini ali nad obstoječim omrežjem elektronskih komunikacij in pri vzporednih izkopih gradbenega jarka. V skladu s pripravljenim projektom bo zaščito in prestavitve obstoječega elektro komunikacijskega omrežja izvedlo strokovno osebje operaterja ali njegovi pooblaščenji izvajalci. Vse spremembe tras elektronskega komunikacijskega omrežja v naravi bodo geodetsko posnete, popravljen bo vpis v ZKGJL.

4.6 PROJEKTNI POGOJI – DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

V skladu s prejetimi projektnimi pogoji je v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana pregledna situacija zunanje ureditve z razvidno dispozicijo obstoječih in vseh novih objektov, morebitna parkirna mesta, ureditev okolice, vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura, načrt komunalne ureditve. V tehničnem poročilu (OPIS INŠTALACIJE) je navaden način ogrevanja Centra Rotovž.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih voda, je v skladu s podanimi tehničnimi pogoji, Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo. Projektni dokumentaciji je priloženo dokazilo o možnosti priključitve na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Naknadno bo priloženo tudi soglasje oziroma pozitivno mnenje upravljalca padavinske kanalizacije.

Ker se predviden poseg nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode (VVOII) so bile pri načrtovanju dosledno upoštevane veljavne omejitve in pogoji. Končni izkopi gradbene jame so izvedeni višje kot 2,0m nad najvišjo gladino podzemno vode, kar je nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije.

Projektni dokumentaciji je priložena revidirana analiza tveganja za onesnaženje podzemne vode. Iz analize je razvidno, da je tveganje za onesnaženje podzemne vode sprejemljivo.

Ker za odvajanje prečiščenih komunalnih in padavinskih voda ni možna priključitev na javno kanalizacijo, bodo le te prioriteto ponikale preko ponikovalnic izven vpliva povoznih in manipulativnih površin oziroma preko lovilcev olj. Vse utrjene, tlakovane ali z drugim tlakom utrjene površine bodo vodo nepropustne. Tla v kletnih delih objekta so načrtovana brez talnih iztokov.

V času gradnje bo investitorica zagotovila vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje olja in voda. Po končani gradnji bodo odstranjene vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstranjeni vsi ostanki začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine bodo krajinsko primerno urejene.

4.7 KULTURNOVARSTVENI POGOJI

S strani ZVKDS, Območna enota Maribor smo prejeli kulturnovarstvene pogoje (številka: 35107-0691/2020-2 ES, datum: 17.11.2020) in dopolnitev teh pogojev (številka: 35107-0691/2020-5 ES, datum: 18.12.2020).

V zvezi s pogojem **I.1) a.)**, ki je pojasnjeval, da lahko rušitev objekta Maribor – Hiša Rotovski trg 2 (EŠD 15782) skladno z 31. členom ZVKD-1 dovoli zgolj Ministrstvo za kulturo oziroma minister, smo na Ministrstvo za kulturo oddali vlogo za odstranitev objekta.

V dopolnitvi pogojev smo bili obveščeni, da so na ZVKDS OE Maribor pristopili k postopku izbrisa objekta iz Registra kulturne dediščine.

V skladu z dopolnjenim pogojem predvidena nadomestna novogradnja izpolnjuje potrebne pogoje, ki izhajajo iz varstvenega režima mestnega jedra. Novogradnja tako ne degradira varovanega ambienta, ki ga soustvarja tudi obstoječa enota dediščine Hiša Rotovski trg 2. V skladu s pogojem je bil v DGD fazi projekta korigiran detajl umestitve novogradnje oziroma oblikovanja predprostora knjižnice – manjšega urbanega dvorišča med Lekarniško ulico in Rotovškim trgom. V skladu s pogojem je predprostor preoblikovan tako, da na stiku z Lekarniško ulico večinsko ohranja obstoječo zaprtost prostora in s tem izvorni značaj zaprte, tesne srednjeveške ulice z notranjimi dvorišči.

V zvezi z izbrisom enote dediščine Hiša Rotovski trg 2 iz registra, smo 15.1.2021 prejeli sklep, da je bil objekt izbrisan iz registra in soglasje Ministrstva za kulturo k rušitvi ni več potrebno.

V skladu z **dopolnjenim** pogojem **II.1)** bo kot dogovorjeno ZVKDS OE Maribor sodeloval pri reviziji Načrta izkopov in osnovne podgradnje, načrt varovanja gradbene jame, faza PZI, št.104-4391/M1, ZRMK INSTITUT, ki je v izvedbi; nato pa bodo dodatne pripombe v fazi PZI podali, ko bo načrt revidiran. S tem bo pogoj št. II.1 izpolnjen in za pridobitev pozitivnega mnenja na DGD ne bo potreben.

V skladu z **dopolnjenim** pogojem **II.2)** bodo izvedena dodatna dela in na podlagi teh del bo pripravljena dodatna dokumentacija kot dopolnitev že izdelanega konservatorskega načrta za Rotovž izključno za prostore in mikrolokacije posegov, ki tedaj niso bili zajeti in se vanje posega. Dokumentacija bo skoraj identična dokumentu POROČILO O SONDIRANJU za vse lokacije – stene, ki se neposredno obravnavajo v DGD. Prav tako bodo skladno z zapisanim ta dela navedena še v obliki stroškovnika, kot v konservatorskem načrtu.

V skladu z dopolnitvijo kulturnovarstvenih pogojev sledi, da bo za vse ostale pogoje mogoče izpolniti v fazi PZI, razen pogoja obveznega preoblikovanja odprtega segmenta ulice južno od nadomestne gradnje ob Lekarniški ulici. Pogoj je bil v fazi DGD upoštevan in odprt segment ulice s tem preoblikovan. V skladu z dokumentom je DGD dokumentaciji dodana tudi prometna študija oziroma situacija obravnavanega območja.

V skladu s kulturnovarstvenim pogojem **III.** bo izvajalec predhodnih gradbenozgodovinskih in

restavratskih raziskav moral izkazovati strokovno usposobljenost za delo na spomenikih. Enako velja za izvajalce vseh posegov znotraj spomeniškega območja.

V skladu s kulturnovarstvenim pogojem **IV.** bo investitor zagotovil vzporedno arheološko raziskavo ob gradnji, k čemer se je zavezal z Izjavo o sklenitvi pogodbe z izvajalcem arheoloških raziskav, ki je bila vročena na in potrjena s strani ZVKDS OE Maribor.

V skladu s kulturnovarstvenim pogojem **V.** bo na podlagi sklenjene pogodbe z izvajalcem arheološke raziskave investitor v skladu z 31. členom ZVKD-1 pridobil soglasje za raziskavo in odstranitev arheološka dediščine, ki ga izda minister za kulturo.

V skladu s kulturnovarstvenim pogojem **VI.** bo investitor pred začetkom del dal ZVKDS v potrditev načrte projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI).

OSTALI POGOJI NISO BILI IZDANI, SAJ SO BILA MNENJA IZDANA NA PODLAGI IZP PROJEKTNE DOKUMENTACIJE.

5. IZSLEDKI RAZISKAV

5.1 ELABORAT O STANJU NOSILNIH KONSTRUKCIJ ŠTIRIH ZGRADB NA ROTOVŠKEM TRGU (št.: DN 2003776/2010, oktober 2010)

V okviru elaborata o stanju nosilnih konstrukcij so bile obravnavane štiri zgradbe na Rotovškem trgu in sicer:

1. mestna hiša – Rotovž (stavba Glavni trg 14)
2. starejša zidana stavba na severni strani Rotovškega trga (stavba Rotovski trg 6)
3. starejša zidana stavba na zahodni strani trga (stavba Rotovski trg 2)
4. nekaj desetletij stara armiranobetonska skeletna stavba na vzhodni strani trga (stavba Rotovski trg 9).

Za potrebe elaborata je bil izveden detajlni pregled nosilne konstrukcije objektov s sondiranjem. Na podlagi pridobljenih podatkov je bila narejena seizmična analiza zidanih objektov in delna kontrola armaturnih načrtov armiranobetonske stavbe. Glede na ugotovljeno stanje so bile v elaboratu podane idejne smernice za konstrukcijsko utrditev in sanacijo. Z izvedbo predlaganih del bo možno zagotoviti ustrezno nosilnost, stabilnosti in potresno odpornost objektov, izboljšani pa bo tudi bivalni standard prostorov.

Revitaliziran projekt predvideva porušitev stavb Rotovski trg 2 in 9 (z izjemo obstoječih originalnih kleti stavbe Rotovski trg 2), stavba Rotovski trg 6 pa je bila izvzeta iz obravnavanega območja, zato so za projekt relevantna in bodo izvedena predlagana dela na objektu mestne hiše – Rotovža.

5.2 POROČILO O GEOTEHNIČNEM PROJEKTU O SESTAVI TAL S POGOJI TEMELJENJA (št.: DN 2003818/2010, julij 2011)

Za obravnavano lokacijo objekta je bilo izdelano geološko-geotehnično poročilo o sestavi temeljnih tal.

Za potrebe ugotavljanja sestave tal so bile v sklopu izdelave G-G poročila izvedene štiri geomehanske vrtnine do globine 12,0m.

Na območju Rotovškega trga se od kote terena do globine 2,1m (mestoma tudi do 4,7m) pojavlja sloj umetnega nasipa heterogene sestave (prodi, gline, beton, opeka), ki je posledica zasipavanja kletnih sten objektov. Pod plastjo umetnega nasipa se do končne globine izvedenih vrtnin (12,0m) nahaja sloj dravskih prodov (rečnih naplavin), ki so v gostem do zelo gostem gostotnem stanju.

Med izvedbo geomehanskih raziskav, do globine cca. 12m ni bilo ugotovljena prisotnost podtalne vode.

5.3 KONSERVATORSKI NAČRT (št.: 41/10KN, november 2011)

Konservatorski načrt je bil izdelan za "Maribor – Rotovž" in "Maribor – Hiša Glavni trg 15", zaradi potrebe po obnovi in spremembi namembnosti v hiši Glavni trg 15 in delno v mestni hiši – Rotovžu (Glavni trg 14).

Mestna hiša – Rotovž, Glavni trg 14, sodi med najpomembnejše umetnostno zgodovinske spomenike mesta Maribor. Zaradi svoje vloge v preteklosti in svojih arhitekturnih kvalitet je bil leta 1992 zavarovan z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor za kulturni spomenik lokalnega pomena.

Hiša Glavni trg 15 sodi med izjemno pomembne spomenike mesta Maribor, predvsem zaradi kvalitetne, dobro ohranjene baročne fasade. Njeno jedro je iz 15. stoletja. V hiši so še vedno ohranjeni prvotni leseni tramovni stropi. Hiša Glavni trg 15 je bila zaradi svojih arhitekturnih in oblikovnih kvalitet razglašena leta 1992 z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor za kulturni spomenik lokalnega pomena.

V projektu so upoštevane v konservatorskem načrtu podane smernice za varovanje in ohranjanje obravnavanih spomenikov.

V skladu z dopolnjenim kulturnovarstvenim pogojem II.2) bodo v fazi PZI izvedena dodatna dela in na podlagi teh del bo pripravljena dodatna dokumentacija kot dopolnitev že izdelanega konservatorskega načrta za Rotovž izključno za prostore in mikrolokacije posegov, ki tedaj niso bili zajeti in se vanje posega. Dokumentacija bo skoraj identična dokumentu Poročilo o sondiranju za vse lokacije – stene, ki se neposredno obravnavajo v DGD. Prav tako bodo skladno z zapisanim ta dela navedena še v obliki stroškovnika, kot v konservatorskem načrtu.

5.4 REVIDIRANA ANALIZA TVEGANJA ZA ONESNAŽENJE PODZEMNE VODE VODNEGA VIRA VRBANSKI PLATO ZARADI PRENOVE ROTOVŠKEGA TRGA V MARIBORU

(št.: 4711-274/2020-01, november 2020)

Revizija elaborata o analizi tveganja za onesnaženje podzemne vode vodnega vira Vrbanski plato zaradi prenovе Rotovškega trga o Mariboru s končnimi ugotovitvami analize tveganja soglašā in ocenjuje, da je elaborat primerο izdelan, zato izdelovalec revizije upravnemu organu predlaga, da ga sprejme kot verodostojno podlogo pri odločanju.

Iz rezultatov same analize tveganja izhaja, da je predvideni poseg izvedbe prenovе Rotovškega trga v Mariboru (oziroma izvedbe projekta Center Rotovž) na ožjem vodovarstvenem območju vodnega vira Vrbanski plato sprejemljiv. Projekt je skladen z zahtevami in omejitvami Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja.

6. NAVEDBA NAČRTOV IZDELANIH V FAZI PZI

Načrti, ki se bodo izdelali v fazi PZI:

1. NAČRTI S PODROČJA ARHITEKTURE
- 2.1 NAČRTI S PODROČJA GRADBENIŠTVA / GRADBENE KONSTRUCIJE
- 2.2 NAČRTI S PODROČJA GRADBENIŠTVA / KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
3. NAČRTI S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE
4. NAČRTI S PODROČJA STROJNIŠTVA
5. NAČRT S PODROČJA TEHNOLOGIJE
6. NAČRT S PODROČJA POŽARNE VARNOSTI
7. NAČRT S PODROČJA GEOTEHNOLOGIJE IN RUDARSTVA / PODGRADNJA
8. NAČRT S PODROČJA GEODEZIJE / OBSTOJEČE STANJE