



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: <http://www.maribor.si>  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005-21/2019-8

Datum: 29.11.2019



**GMS – 178**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

**NASLOV GRADIVA:** SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA  
OMOGOČANJE ZAČASNE RABE – PARCELA ŠT. 586/5, K.O.  
DOGOŠE

**GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC:** Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o potrditvi elaborata  
lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe – parcela št. 586/5,  
k.o. Dogoš.

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



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

Številka: 35005-21/2019-8

Datum: 29.11.2019



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

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe – parcela št. 586/5, k.o. Dogoš
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. elaborat lokacijske preveritve 2. mnenje občinskega urbanista

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja		29.11.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada		2.12.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):		/		
Dodatni pregled na predlog pripravljavca		/		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana	2.12.2019	

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

Gradivo pregledal direktor MU	Boris Železnik	Kabinet župana	2.12.2019	
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora ( ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 in 8/2014) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ....redni seji dne ....sprejel

**SKLEP**  
**o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za omogočanje**  
**začasne rabe – parcela št. 586/5, k.o. Dogoše**

**1. člen**

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 19031 Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe – parcela št. 586/5, k.o. Dogoše, oktober 2019, ki ga je izdelal ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na omogočanje začasne rabe za zemljišče s parcelno št. 586/5, k.o. Dogoše, na katerem je na površinah za potrebe proizvodnje in skladiščenja pred umestitvijo trajnih objektov potrebno izdelati izvedbeni prostorski akt.

**2. člen**

Začasna raba prostora na delu zemljišča s parcelno št. 586/5, k.o. Dogoše, se omogoči za obdobje največ 5 (pet) let od dneva uveljavitve sklepa pod naslednjimi pogoji:

- dopusti se demonstracijskega objekta tlorisne velikosti do največ 200 m<sup>2</sup> in največje etažnosti P+1;
- objekt se priključuje na obstoječe električno, vodovodno in plinovodno omrežje;
- za odvajanje odpadnih voda se uredi mala čistilna naprava;
- nadzemni deli ureditve morajo biti enostavno odstranljivi.

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

**3. člen**

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

Številka: 35005-21/2019

Datum: 29. november 2019

ŽUPAN  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ



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

---

Številka: 35005-21/2019-8

Datum: 25.11.2019

**O B R A Z L O Ž I T E V**  
**o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za omogočanje**  
**začasne rabe – parcela št. 586/5, k.o. Dogoše**

Zakon o urejanje prostora (ZURep-2, Uradni list RS, št. 61/2017) je zaradi izraženih potreb po večji prožnosti prostorskih aktov uvedel nov postopek lokacijske preveritve. V skladu s 127. členom ZURep-2 je lokacijska preveritev inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja, ki mora pobudi predložiti elaborat lokacijske preveritve, s katerim se 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).

Družba Nigrad d.d. je podala pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe, in sicer za zemljišče s parcelno št. 586/5, k.o. Dogoše. Območje konkretne parcele ureja 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, 9/18-obv.razl.), in sicer zgolj začasno. Za umestitev trajnih objektov je potrebna predhodna izdelava izvedbenega prostorskega akta.

Velikost območja lokacijske preveritve je 8.616 m<sup>2</sup>. Pobuda se nanaša na omogočanje začasne rabe prostora za izgradnjo demonstracijskega objekta projekta Cinderella z ureditvijo okolice na območju, kjer je predvidena izdelava OPPN. Projekt Cinderella je 4-letni projekt, ki je financiran s strani Evropske unije v okviru programa Horizont 2020. Njegov glavni cilj je narediti urbano gradbeništvo bolj snovno učinkovito in tako prispevati k oblikovanju krožnega gospodarstva. Na območju je načrtovana izgradnja dveh objektov, izdelanih iz gradbenih proizvodov, ki temeljijo na uporabi sekundarnih surovin, in sicer majhne stavbe velikosti največ do 200 m<sup>2</sup> in dovodne ceste. Uredi se tudi mala čistilna naprava. Predvidena je izvedba priključkov na obstoječe električno, vodovodno in plinovodno omrežje z obremenitvami v obsegu enostanovanjske stavbe. Začasna raba se dovoli za obdobje največ 5 let – po preteku obdobja se objekt in ureditve razgradijo in odstranijo.

Namen lokacijske preveritve je torej omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditev - izgradnjo demonstracijskega objekta projekta Cinderella z ureditvijo okolice na območju, kjer je predvidena izdelava OPPN. Območje se nahaja v enoti urejanja prostora namensko rabo P – površine za proizvodnjo in skladiščenje.

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

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

V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZUReP-2 vodil občinski urbanist, je bilo navedeno preverjeno. Izvedba demonstracijskega objekta z zunanjimi površinami in dostopom na zemljišču s parcelno št. 586/5, k.o. Dogoše za obdobje največ petih let ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja, trajno ne onemogoča izvajanja s prostorskimi akti načrtovanih ureditev, ne onemogoča pozidave na sosednjih zemljiščih, ne povečuje obremenitev komunalne in energetske infrastrukture ter ni v nasprotju s pravnimi režimi.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno razgrnjen v času od 29. novembra do 13. decembra 2019 v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na spletni strani Mestne občine Maribor.

Pripravila:



Mag. Lidija Kodrič Vuk  
Vodja sektorja

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and lines, positioned below the printed name and title.

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

Identifikacijska št. v  
zbirki prostorskih  
aktov: -

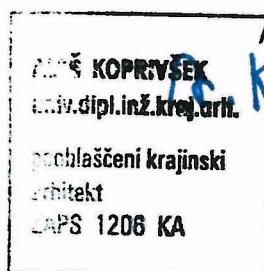
Naročnik:

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:

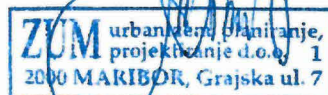
19031

Številka pogodbe:

Datum izdelave:

oktober 2019

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



## Vsebina

<b>1</b>	<b>Uvodni podatki</b>	<b>1</b>
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
<b>2</b>	<b>Opredeleitev začasne rabe</b>	<b>2</b>
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
<b>3</b>	<b>Utemeljitev skladnosti začasne rabe s PNRP sosednjih zemljišč</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Utemeljitev dopustnosti začasne rabe</b>	<b>8</b>
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
<b>5</b>	<b>Zaključni povzetek</b>	<b>10</b>

## 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 <sup>2</sup>

## 1.2 Zemljišča LP

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

## 1.3 Podatkovni viri in dodatna dokumentacija

Pri izdelavi ELP je bila uporabljena naslednja dokumentacija in viri:

- Demonstracijski objekt Dogoše (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 m<sup>2</sup> (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 projektних 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.

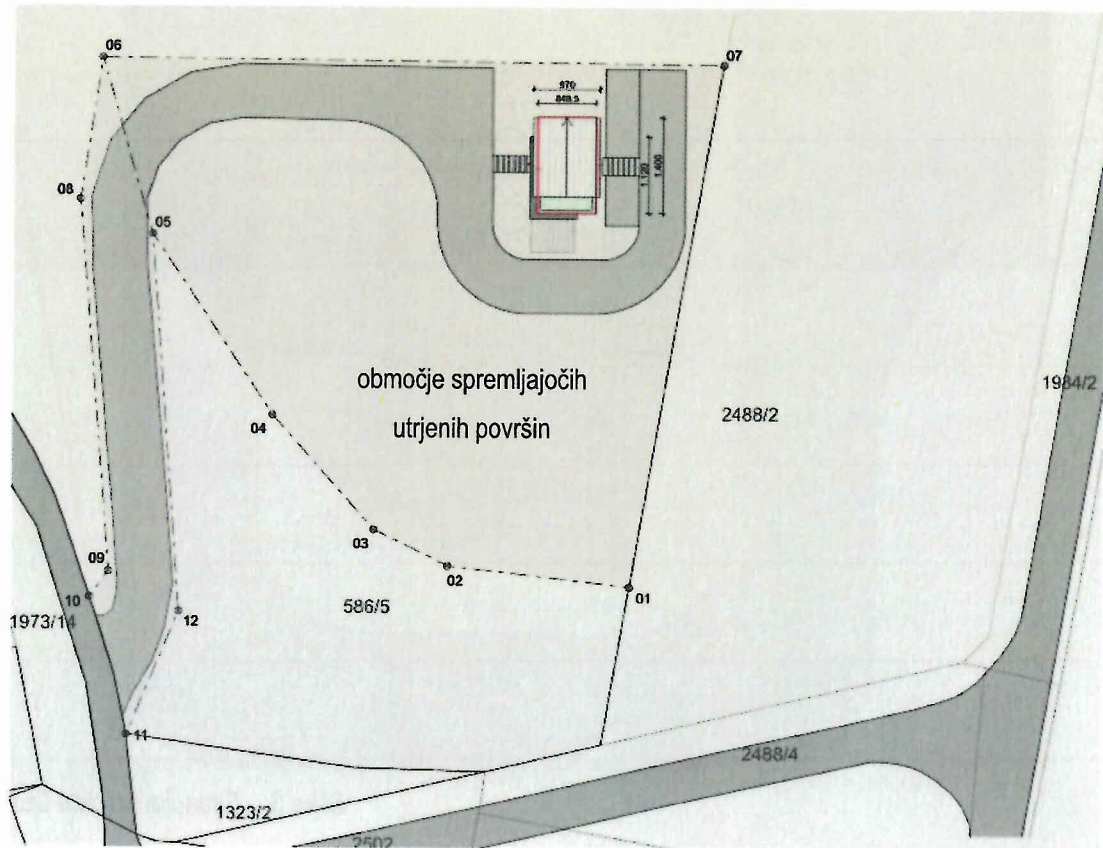
**Objekt DEMO 5** - dovozna cesta bo potekala od odcepa magistralne ceste R 121 do lokacije objekta v dolžini cca 300 m. Širina dovozne ceste bo znašala 6 m z obojestranskimi bankinami širine 0,5m.

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

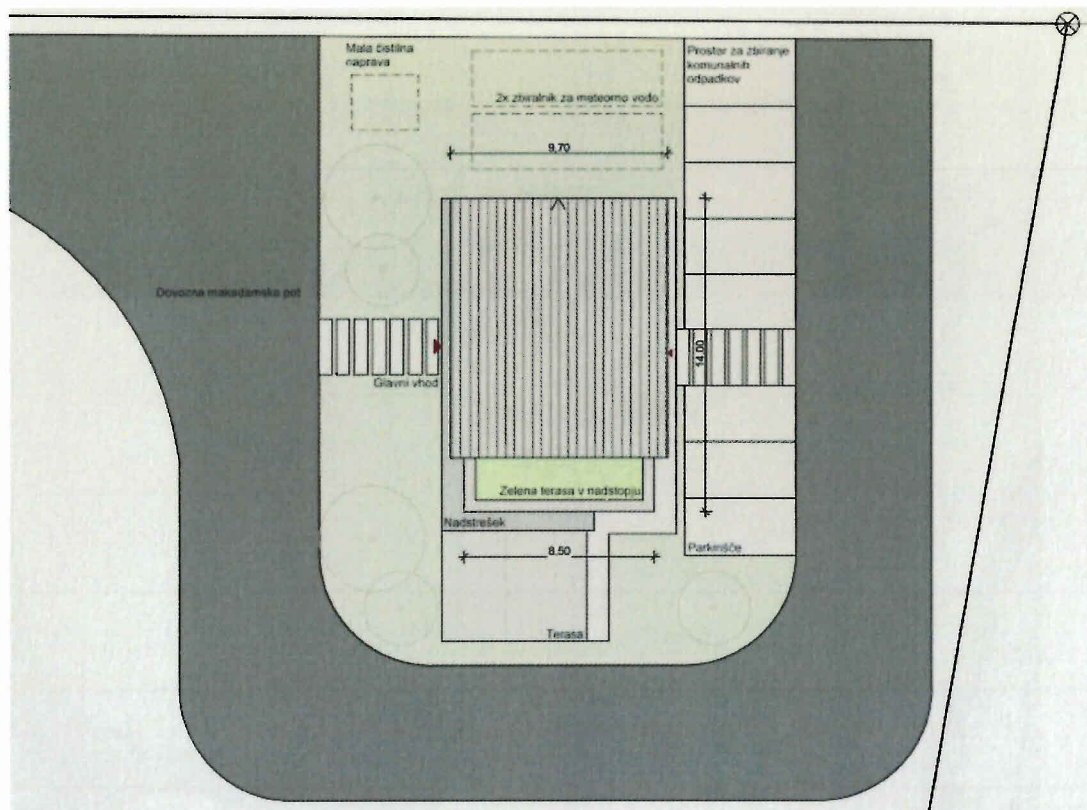
Zaključni obrabni sloj cestišča bo sestavljen iz recikliranega asfaltnega frezanca s primernimi dodatki (npr. žindre ali livarskih peskov). Celoten projekt bo projektiran v BIM-u in bo podprt z BIM platformo s spremljajočimi analizami, 4D/5D simulacijami in 6D operacijami za potrebe rednega vzdrževanja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



Slika 1: Prikaz območja LP na DOF



Slika 2: Ureditvena situacija območja



Slika 3: Situacija objekta DEMO 4

### 2.2.3 Priključevanje 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 m<sup>2</sup>.

Etažnost: do P+1.

Parkirna mesta: 1 PM / 30 m<sup>2</sup> 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 dopoljenem 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.	●	

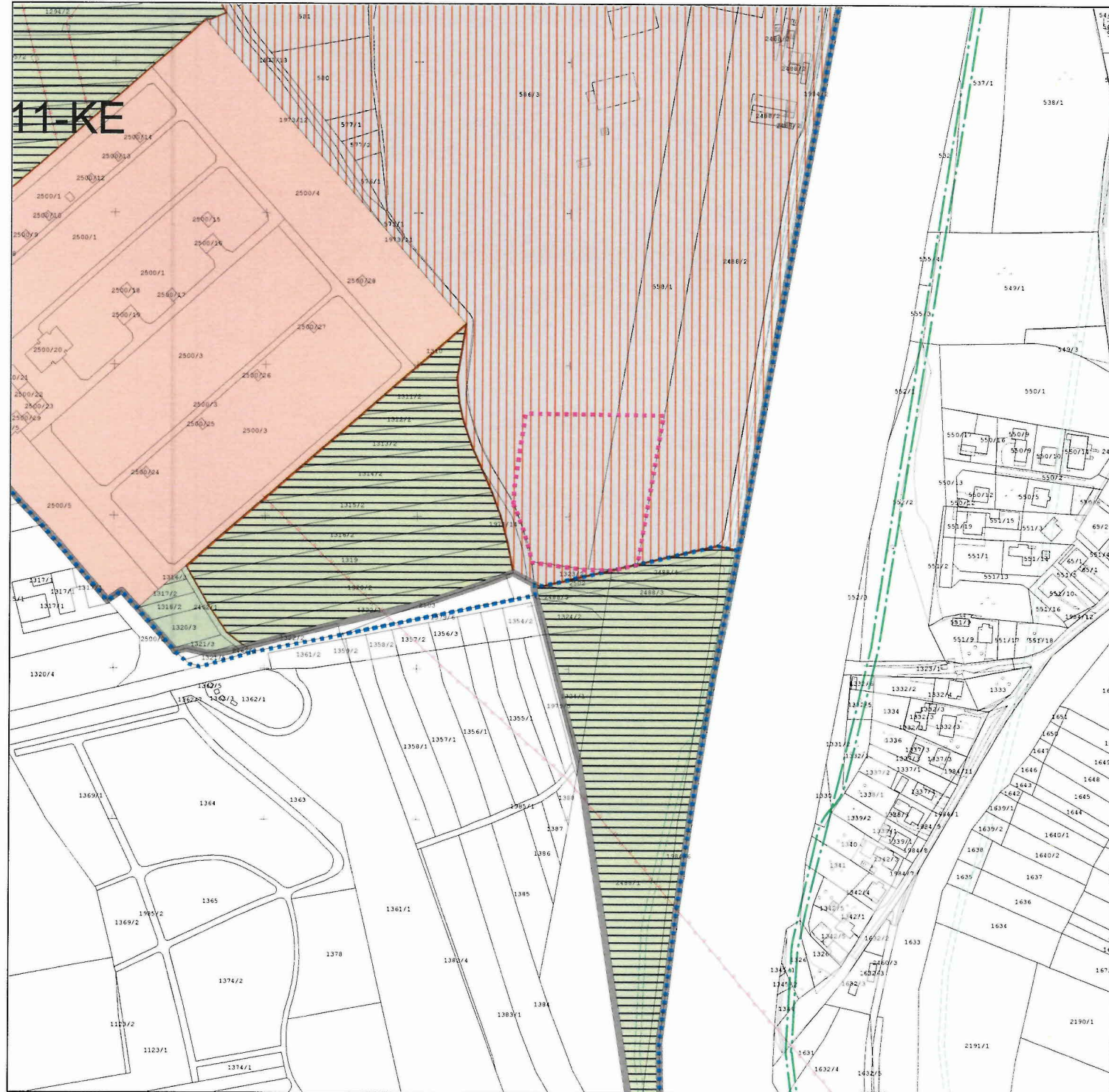
## 5 ZAKLJUČNI POVZETEK

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.

Zčasna raba se omogoči za obdobje 5-ih let. Dopustna je izgradnja ene stavbe za izobraževalne in raziskovalne dejavnosti, velikosti do 200 m<sup>2</sup>, etažnosti do P+1 z zagotovitvijo parkirnih mest (1 PM / 30 m<sup>2</sup> 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.

Zčasna 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.



# Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora v Dogašah

## Prikaz izvornega območja za LP

### LEGENDA:

območje lokacijske preveritve

### LEGENDA k PUP - izsek iz karte št. 4: Regulaijski elementi

#### OBMOČJE UREJANJA S PUP:

meja območja PUP  
 območje začasne urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta

#### NAMENSKA RABA POVRŠIN:

G - gozd  
 K - kmetijske površine  
 KE - površine za komunalno in energetiko  
 P - površine za proizvodnjo in skladiščenje  
 S - površine za stanovanja

#### OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:

##### Energetska infrastruktura:

obstoječi magistralni plinovod  
 obstoječi 110 kV daljnovod  
 varovalni pas plinovoda

##### Kulturni in zgodovinski spomeniki:

arheološko območje

#### DRUGE OZNAKE:

meja prostorsko planske enote  
 Ta8-S ime prostorsko planske enote  
 kataster stavb 2015  
 digitalni katastrski načrt 2015

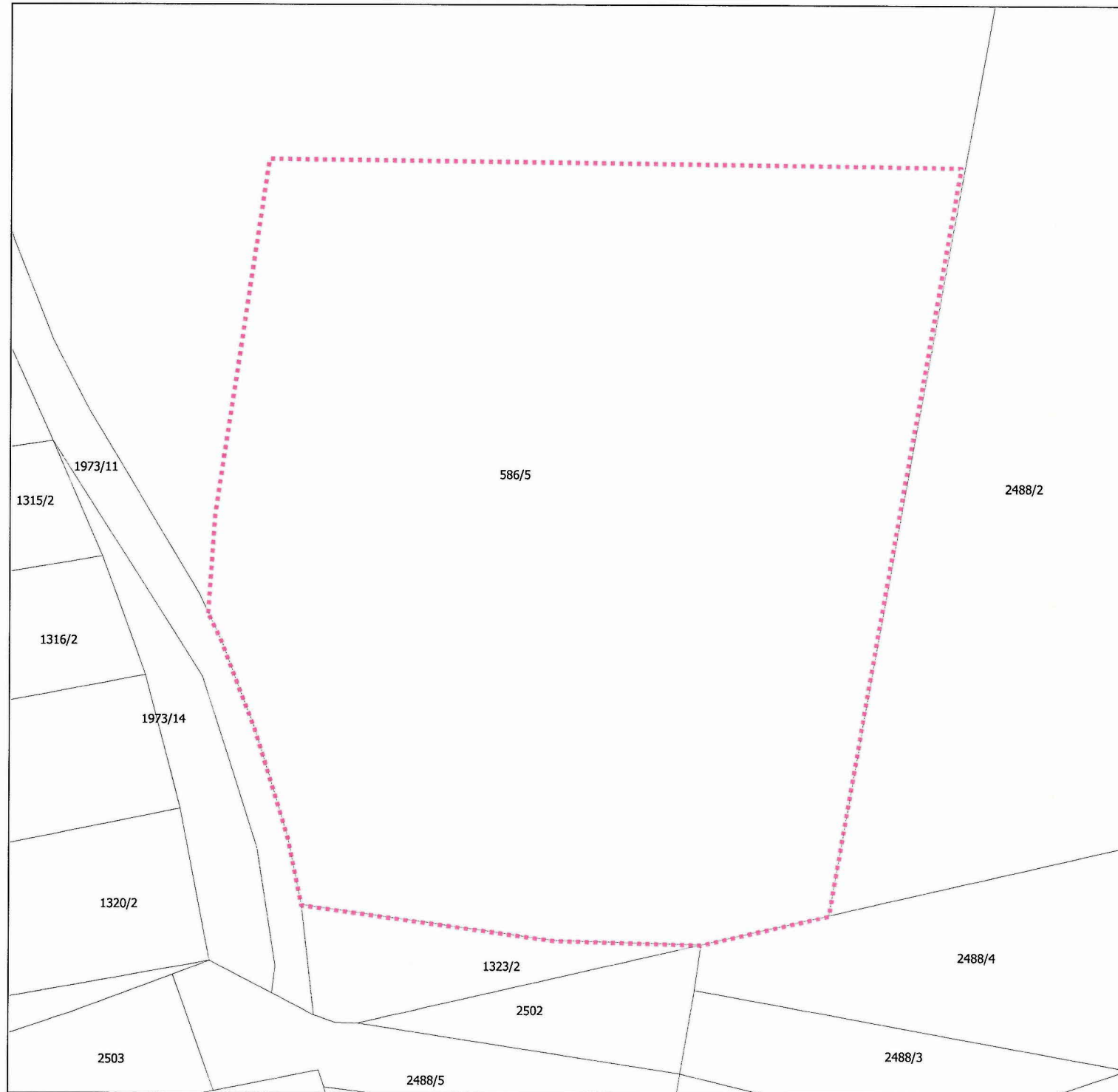
MERILO: 1 : 2.500  
 GEOD. PODLOGA: DKN (GURS, 2005) , DTN (GURS, 2001)  
 NAROČNIK: Nigrad d.d.  
 ŠTEVILKA D.N.: 19031  
 IZDELAL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.  
 DATUM IZDELAVE: oktober 2019

# Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora v Dogošah

Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza  
za parcele na območju LP

Legenda:

 območje lokacijske preveritve



MERILO: 1:500  
PODLOGA: ZKP (GURS, 2019)  
NAROČNIK: Nigrad d.d.  
ŠTEVILKA DN: 19031  
DATUM: oktober 2019

**ZUM**  
URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE  
2000 Member Grayska 7



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

Številka: 35005-21/2019-5  
Datum: 08.11.2019

**ZADEVA: MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA**

**UVODNE UGOTOVITVE**

Na podlagi 130. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je družba ZUM – URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE - d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pripravila Elaborat Lokacijska preveritev za omogočanje začasne rabe – prostora v Dogošah in v imenu Naročnika in Investitorja: NIGRAD d.d., Zagrebška cesta 30, Maribor, dala pobudo za izvedbo Lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora, skladno s 130. členom ZUreP-2.

**STROKOVNO MNENJE**

*Ugotovitev problema*

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora – z namenom omogočiti začasno rabo prostora za izgradnjo demonstracijskega objekta projekta Cinderella z ureditvijo okolice na območju, kjer je predvidena izdelava OPPN.

Projekt Cinderella je 4-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.

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

- majhna stavba velikosti cca. 150 m<sup>2</sup> (objekt DEMO 4) in
- dovozna cesta dolžine cca. 300 m<sup>2</sup> (objekt DEMO 5).

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

Namen lokacijske preveritve je torej omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditev - izgradnjo demonstracijskega objekta projekta Cinderella z ureditvijo okolice na območju, kjer je predvidena izdelava OPPN.

Skladno s PUP se območje nahaja v EUP – enoti urejanja prostora s sledečo namenska raba:  
P – površine za proizvodnjo in skladiščenje  
Izvirno območje

ID	26
----	----



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

#### Območje lokacijske preveritve

ID	/
velikost območja LP	8.616 m <sup>2</sup>

#### Zemljišča lokacijske preveritve

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

#### 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).

(Ne)skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta

#### OPREDELITEV ZAČASNE RABE

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 niso dopustni, saj jih ni možno uvrstiti med nezahtevne in enostavne objekte.

#### 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 m<sup>2</sup> (objekt DEMO 4) in
- dovozna cesta dolžine cca. 300 m<sup>2</sup> (objekt DEMO 5).

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

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

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

#### 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 m<sup>2</sup>.

Etažnost: do P+1.

Parkirna mesta: 1 PM / 30 m<sup>2</sup> neto površine.

*Čas izvajanja začasne rabe prostora*

Začasna raba se omogoči za obdobje 5-ih let.

*Utemeljitev predloga*

**UTEMELJITEV SKLADNOSTI ZAČASNE RABE S PNRP SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ**

– je grafično podana v pobudi;

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami.

**UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE**

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

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

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.

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.

Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnost pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.

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.

Skladnost s pravnimi režimi

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

*Povzetek ugotovitev*

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (130. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	•	
Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih posegov.	•	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	•	
Odsotnost bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in potrebe po novi.	•	
Skladnost s pravnimi režimi.	•	
Določen je čas izvajanja začasne rabe	•	

**ZAKLJUČEK**

Pobuda za izvedbo Lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora, skladno s 130. členom ZUreP-2, je strokovno in pravno utemeljena, elaborat opredeljuje upravičenost zelenega posega in je skladen z določili ZUreP-2.

Zato lahko podam pozitivno mnenje k tej pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen omogočanja začasne rabe prostora – izgradnjo demonstracijskega objekta projekta Cinderella z ureditvijo okolice na območju, ki bo omogočila pridobitev GD za izgradnjo demonstracijskega objekta in dovozne ceste.

Pripravil:



mag. Tomaž KANCLER, univ.dipl.inž.arh.  
OBČINSKI URBANIST