



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386 2 2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: <http://www.maribor.si>  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503-52/2021-25

Datum: 2.06.2023



**GMS - 118**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovni objekt z mikrobiološkim laboratorijem ob Ptujski cesti v Mestni občini Maribor – prva obravnava

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

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

**POROČEVALEC:** Maja REICHENBERG HERIČKO, Vodja sektorja  
Gašper DAJČMAN, Višji svetovalec  
Predstavniki načrtovalca – Urbis d.o.o.

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovni objekt z mikrobiološkim laboratorijem ob Ptujski cesti v Mestni občini Maribor v prvi obravnavi



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

**ALEKSANDER  
SAŠA ARSENOVIČ**

Digitalno podpisal  
ALEKSANDER SAŠA ARSENOVIČ  
Datum: 2023.06.09 12:30:02  
+02'00'



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

Številka: 3503-52/2021-25

Datum: 2.06.2023



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovni objekt z mikrobiološkim laboratorijem ob Ptujski cesti v Mestni občini Maribor – prva obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev 2. Grafične priloge 3. Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Gašper DAJČMAN, višji svetovalec		5.6.2023	
Gradivo pregledala	Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja		5.6.2023	
Gradivo pregledala vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		5.6.2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripraviljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved <b>Gregor Reichenberg</b>	Kabinet župana	8.6.23	

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

Gradivo pregledal direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	8.6.2023	
-------------------------------	--------------	----------------	----------	--

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298.členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji ..... redni seji dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA POSLOVNI OBJEKT Z**  
**MIKROBILOŠKIM LABORATORIJEM**  
**OB PTUJSKI CESTI V MESTNI OBČINI MARIBOR**

(ID 2897)

(dopolnjen osnutek)

**I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)**

**1. člen**  
*(splošno)*

(1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za poslovni objekt z mikrobiološkim laboratorijem ob Ptujski cesti v Mestni občini Maribor, ki se nahaja v mestni četrti Tezno, na stičišču Ptujске ceste in Janševе ulice, južno od Sarajevske ulice in na zahodu meji na stanovanjske stavbe (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2021/OPPN-081.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2897

**2. člen**  
*(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)*

(1) S tem OPPN se načrtuje novogradnja zdravstvenega, poslovnega objekta z mikrobiološkim laboratorijem - Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano. Načrtuje se ureditev urbanih, zelenih površin ter skupne parkirne površine. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

**3. člen**  
*(vsebina in sestavni del OPPN)*

(1) Območje OPPN meji na Ptujsko cesto na jugu, na Janševо ulico na vzhodu in na Sarajevsko ulico na severu. Odlok določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

(2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in spremljajoče gradivo.

Kartografski del:

**1. Prikaz namenske rabe prostora**

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 2500

**2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel**

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

**3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru**

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

#### **4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor**

- 4.1 Ureditvena situacija s shematskim prerezom M - 1 : 500  
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500  
4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500  
4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 500  
5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel  
5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

#### **IV. Spremljajoče gradivo:**

1. IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA
2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. SKLEP
7. POVZETEK ZA JAVNOST

#### **II. OBMOČJE OPPN**

##### **4. člen** *(opis območja)*

- (1) Območje se nahaja v k.o. Tezno, severno od Ptujске ceste. Na vzhodni strani meji na Janševo ulico, na severni strani na Sarajevsko ulico, na zahodu na stanovanjske stavbe.  
(2) Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega lastniške parcele ali dele parcel v k.o. Tezno (680) s parcelnimi številkami: 107, 111 in del parcele 113/2. Velikost območja OPPN je 2286 m<sup>2</sup>.

##### **5. člen** *(namenska raba območja)*

- (1) Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč.  
(2) Podrobnejša namenska raba površin: površine za centralne dejavnosti, ki so pretežno namenjene trgovskim dejavnostim (vključno z nakupovalnimi središči in sejmišči), gostinskim in poslovnim dejavnostim, dejavnostim družbene infrastrukture in bivanju.

Možne dopolnilne dejavnosti so stanovanja, posamezne manjše proizvodne, servisne in druge, za bivalno in delovno okolje nemoteče dejavnosti.

#### **III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA**

##### **6. člen** *(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)*

- (1) Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor in je del mestne četrti Tezno. Nahaja se severno od Ptujске ceste, zahodno od Janševe ulice, južno od Sarajevske ulice in vzhodno od stanovanjskih stavb.  
(2) Teren na območju je raven, zemljišče je nepozidan, poraščeno s travnatimi površinami. Dovoz na obravnavano območje je preko Sarajevske ulice na severu.

#### **IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

##### **7. člen**

*(dopustni posegi)*

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo
- rekonstrukcija in prizidava obstoječega objekta,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitev objektov in druga pripravljala dela.

(2) Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

**8. člen**

*(dopustni objekti in dejavnosti)*

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti ali deli objektov v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov ter v skladu z dopustno dejavnostjo na območju:

- poslovne in upravne stavbe
- stavbe splošnega družbenega pomena
- garažne stavbe;
- gradbeno inženirski objekti,
- vse vrste gradbenih inženirskih objektov;

(2) Enostavni in nezahtevni objekti

- pomožni objekti za lastne potrebe;
- ograje in pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti;
- spominski obeležja in urbana oprema.

**9. člen**

*(enostavni in nezahtevni objekti)*

Za potrebe gradnje enostavnih in nezahtevnih objektih je potrebno pridobiti mnenje Sektorja za urejanje prostora - MOM o sprejemljivosti načrtovanega posega v prostor.

**10. člen**

*(zazidalna zasnova)*

(1) V osrednji del območja OPPN se umešča nova poslovna stavba.

Etažnost objekta je maksimalno K+P+3. Objekt je podolgovate oblike in je vzporeden s Ptujsko cesto in Sarajevsko ulico. Vhodi v objekt so locirani na južni in severni strani.

(2) Na jugu območja OPPN je predvidena ureditev zelenih površin. Uredi se parkovna ureditev in zelenice.

(3) Severno od objekta so predvidena parkirna mesta (PM). Na zahodni strani je umeščena klančina v kletno etažo, garažo za potrebe parkiranja zaposlenih.

**11. člen**

*(tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)*

(1) Tipologija zazidave stavbe in etažnost:

Predvidena je novogradnja poslovno stavbe z mikrobiološkim laboratorijem.

Objekt je podolgovate oblike ter je vzporeden s Sarajevsko ulico in Ptujsko cesto.

Etažnost stavbe je maksimalno klet, pritličje in tri nadstropja (K+P+3).

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možna le za postavitve strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

Stavba je lahko tudi nižje etažnosti. Možna je izvedba brez kletne etaže.

(2) Tlorisni gabarit stavbe:

Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je razviden iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Znotraj prikazanega tlorisa je možno objekt svobodno oblikovati, možne so umestitve lož, atrijev in podobno.

(3) Ureditev zelenih površin na prostem, dostopi, vhodi in dovozi do objekta so prikazani načelno, natančna ureditev se opredeli v projektni dokumentaciji.

#### **12. člen**

*(pogoji za oblikovanje objektov)*

(1) Streha stavbe je ravna. Dopustna je izvedba pohodne strehe ali zelene strehe, Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preučiti se postavitve le teh v kombinaciji z zeleno streho.

(2) Načrtovana je biosolarna streha, ki je sestavljena iz ekstenzivnega zelenja in fotovoltaike. Med solarnimi paneli se načrtuje korita z drevjem, po obodu terase pa korita s padajočimi grmovnicami.

#### **13. člen**

*(pogoji za ureditev zunanjih površin)*

(1) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

(2) Južno od stavbe so načrtovane zelene površine z zasaditvijo dreves in grmovnic, sprehajalnimi potmi, klopmi ... Ob prometnicah se vzpostavi zelena bariera, ki ščiti stavbo in javne prostore pred cestnim prometom, onesnaženjem in hrupom, hrati pa nadaljuje logiko že obstoječih zelenih barier ter nastalo vrzel smiselno dopolni. Intenzivna zasaditev linearnega trga je namenjena ustvarjanju mikroambientov v parterju, ki z oblikovno zasnovo poudarjajo glavne vhode v stavbo ter reprezentativno fasado objekta.

#### **14. člen**

*(zemljiška - gradbena parcela)*

Zemljiška – gradbena parcela objekta je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 107, 111 in delu parcele 113/2 k.o. Tezno.

#### **15. člen**

*(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)*

(1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte v skladu s tem odlokom.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.

### **V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE**

#### **16. člen**

*(splošni pogoji za prometno urejanje)*

Splošni pogoji za ureditev prometa:

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
- (2) Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

**17. člen**  
(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih površin znotraj območja OPPN.
- (2) Prostor za kolesa za obiskovalce se nahaja na severnem delu tik ob Sarajevski ulici in predvideni klančini, ki je razviden v kartografskem delu. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

**18. člen**  
(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja, severno od križišča Ptujске ceste in Janševе ulice, kjer na severu meji na Sarajevsko ulico od koder so načrtovani glavni dovozi in dostopi do objekta.
- (2) Severno od objekta so urejene skupne parkirne površine in parkirna mesta za gibalno ovirane.
- (3) Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

**19. člen**  
(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega in načrtovanega cestnega omrežja.
- (2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

**20. člen**  
(mirujoči promet)

- (1) Parkiranje osebnih vozil obiskovalcev se zagotovi na nivoju pritličja, severno od objekta, ob Sarajevski ulici.
- (2) Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na neto površino in število zaposlenih v projektni dokumentaciji. Pri določitvi je potrebno upoštevati tabelo:

DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
<b>1. STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA</b>	
Stavbe za znanstveno delo, raziskovalni laboratoriji	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine

- (3) V kletni etaži, garaži je predvidenih 31 PM, ki so namenjena zaposlenim. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severozahodni strani objekta, z obstoječe Sarajevske ulice.
- (4) Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

**21. člen**  
(javni potniški promet)

- (1) Na južnem območju, ob Ptujски cesti, je obstoječe avtobusno postajališče, ki zagotavlja javni prevoz mestnega avtobusa.

**22. člen**

*(splošni pogoji za komunalno urejanje)*

(1) Splošni pogoji:

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.

(2) Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

**23. člen**

*(vodovodno omrežje)*

(1) Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Janševi ulici in na Ptujski cesti z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Za potrebe objektov se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

(2) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

**24. člen**

*(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)*

(1) V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje na Sarajevski ulici, Janševi ulici in na Ptujski cesti. Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe omrežje.

(2) Območje OPPN leži izven vodovarstvenega območja.

(3) Za nemoteno odvajanje fekalnih vod na obstoječ kanalizacijski sistem je potrebno zgraditi navezovalno kanalizacijo do obstoječe kanalizacije (v obodnih cestah) po obravnavanem območju. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

(4) Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo, preko katere se nato voda odvaja v ponikovalnice. Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz večjih parkirnišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (SIST EN 858-2) in usedalnika.

**25. člen**

*(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)*

(1) V bližini in na območju se nahajajo obstoječi elektro vodi v upravljanju Elektro Maribor: - 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz transformatorske postaje T-044 TREBUSAKOVA ULICA (T0044).

Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

(2) Za oskrbo z električno energijo je potrebno zgraditi nov NN priključek iz obstoječe TP 20/0,4 kV ZZZV PRVOMAJSKA UL. (t-493) v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami - UREDITEV EEO na območju OPPN za poslovni objekt z mikrobiološkim laboratorijem ob Ptujski cesti v MOM, ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, številka projekta 106/23-MO, junij 2023.



(3) Javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov na območju OPPN je potrebno prilagoditi zahtevam Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).

#### **26. člen**

*(elektronsko komunikacijsko omrežje)*

(1) Obstoječe TK omrežje se nahaja tik ob obravnavanem območju.

(2) V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kableske kanalizacije, za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.

#### **27. člen**

*(plinovod)*

(1) Oskrba objekta z zemeljskim plinom se zagotovi z izgradnjo ustreznega hišnega priključka z navezavo na obstoječi distribucijski plinovod, ki poteka po Sarajevski ulici, na stroške investitorja. Uporabi se ga v primeru potrebe le kot dodatni vir.

#### **28. člen**

*(ogrevanje in hlajenje)*

1) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve teh v primeru s kombinacijo z zeleno streho.

2) Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje.

3) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda, kjer je toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

4) Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori. Primerna lokacija je severna ali zahodna stran objekta.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

#### **29. člen**

*(splošno)*

(1) Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

#### **30. člen**

*(varstvo pred hrupom)*

(1) Ureditveno območje OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 59/19) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Skladno z uredbo je potrebno upoštevati določila:

- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,

- optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

(3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.

(4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori.

### **31. člen**

*(varstvo pred onesnaženjem zraka)*

(1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja in emisij delcev v zrak.

(2) Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:

- motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
- motorje na kompresijski vžig,
- postopke mehanske obdelave na gradbišču,
- gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
- organizacijske ukrepe na gradbišču,
- elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča

(3) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

### **32. člen**

*(podnebne spremembe, samooskrba)*

(1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektu v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovane zelene strehe, zelene fasade,...

(2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje TGP glede na nacionalne in občinske programe varstva okolja in energetske podnebne načrte) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, prostori za parkiranje koles, ozelenitev parkirišč, vodoprepustne površine,...).

(3) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

(4) Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitve posledic podnebnih sprememb.

### **33. člen**

*(vodni režim in stanje voda)*

(1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenega območja.

(2) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

(3) Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriterno ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).

(5) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(6) V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

(2) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si

je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

#### **34. člen** *(odpadki)*

(1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.

(2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

(3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

#### **35. člen** *(varstvo kulturne dediščine)*

(1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

### **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM**

#### **36. člen** *(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)*

##### Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

(1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

(4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

##### Varstvo pred požarom:

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljalavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(4) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

(5) Intervencija bo zagotovljena preko vseh obstoječih in predvidenih prometnih, manipulativnih in interventnih poti. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

(6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala

## VII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

### 37. člen

(odstopanja glede novogradenj)

(1) Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.

### 38. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev)

(1) Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetske opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

## IX. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

### 39. člen

(obveznosti investitorjev)

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(2) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

### 40. člen

(obveznosti izvajalcev)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,

- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
  - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
  - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
  - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- (3) sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane. Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.
- (4) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (5) Investitor je dolžan z MO Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

#### **41. člen**

*(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)*

- (1) Po izgradnji na osnovi tega OPPN so dopustni posegi, ki so opredeljeni v 7. členu tega odloka, vendar v skladu s pogoji gradnje iz tega odloka.

## **X. KONČNE DOLOČBE**

#### **42. člen**

*(vpogled OPPN)*

- (1) OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na mestni četrti Tezno in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si)

#### **43. člen**

*(začetek veljavnosti)*

- (1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

**ŽUPAN**  
**Mestne občine Maribor**  
**Aleksander Saša Arsenovič**

## OBRAZLOŽITEV

Območje OPPN obsega zemljišče parcel št. 107 in 111, k.o. Tezno in manjši del parcele št. 113/2, k.o. Tezno. Skupna velikost območja je 2286 m<sup>2</sup>.



### Ocena stanja in način pridobivanja rešitev pozidave

V ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče, v pretežni meri travnate površine.

Za predmetno območje OPPN je bila izdelana idejna zasnova, ki podaja konceptualne rešitve in prostorsko preverbo umestitve objekta ter predstavlja podlago za izhodišča OPPN. Za celotno območje OPPN je bil razpisan javni projektni natečaj. Izbrana rešitev natečaja bo v celoti upoštevana pri nadaljevanju postopka OPPN.

### Koncept pozidave:

Na območju se predvideva umestitev zdravstvenega, poslovnega objekta z mikrobiološkim laboratorijem - Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano (NLZOH), ki se umešča v centralni del območja OPPN, z uvozom za dostavo in uvozom v podzemno garažo čez klančino na severni strani. Na zahodni strani se predvidi glavni vhod v stavbo s parkirnimi mesti.

Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo parkovne, urbane, zelene površine ter skupne parkirne površine, ki bodo namenjene uporabnikom novega objekta.

Maksimalna etažnost stavbe je K+P+3.

Pripravil:

Gašper DAJČMAN

Višji svetovalec

MAJA REICHENBERG HERIČKO, udia  
Vodja sektorja



## LEGENDA:



MEJA OBMOČJA OPPN



OBSTOJEČE ULICE

PREDVIDENO



OBJEKT



DOVOZNA CESTA



PARKIRIŠČA



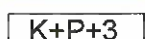
PARKIRIŠČA ZA KOLESA IN MOTORNA KOLESA



POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE



ZELENICA



ETAŽNOST OBJEKTA



SMER VHODA V OBJEKT



SMER DOVOZA, UVOZA



DREVESA, GRMIČEVJE



POVRŠINA ZA ODLAGANJE ODPADKOV (EKOLOŠKI OTOK)



PREREZ A-A, B-B



DOVOZNA RAMPA

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSLOVNI OBJEKT Z  
MIKROBIOLOŠKIM LABORATORIJEM OB PTUJSKI CESTI V MESTNI  
OBČINI MARIBOR**

FAZA:

**DOPOLNJEN OSNUTEK**

NASLOV LISTA:

**Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor  
UREDITVENA SITUACIJA S SHEMATSKIM PREREZOM**

NAROČNIK IN INVESTITOR:

**NACIONALNI LABORATORIJ ZA ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO, PRVOMAJSKA 1, 2000 MARIBOR**

NOSILEC NALOGE:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502**

SODELAVKA:

**Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.**

ŠT. PROJEKTA:

**2021/OPPN-081**

DATUM PROJEKTA:

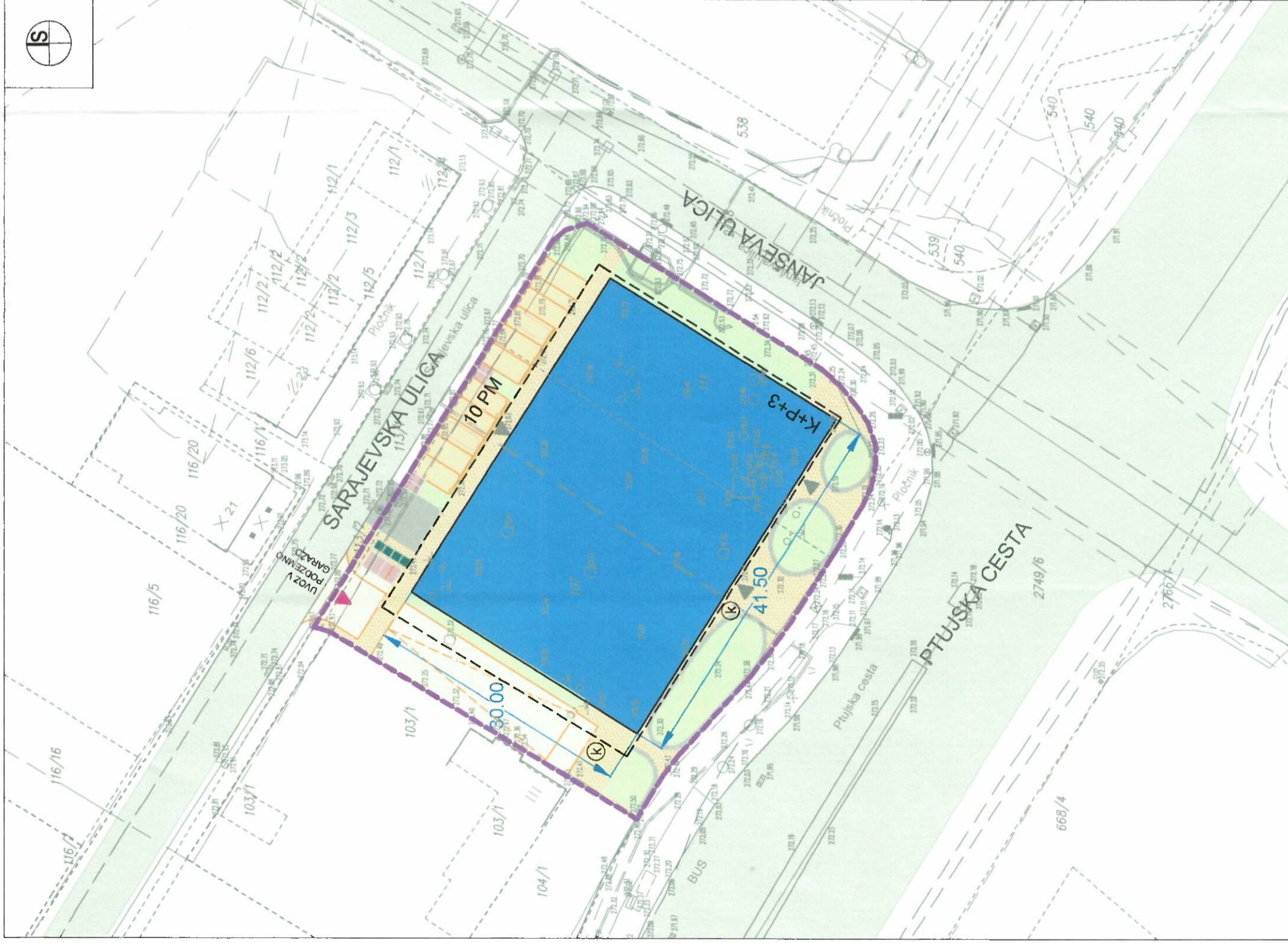
**MAJ 2023**

MERILO:

**1 : 500**

ŠT. LISTA:

**4.1**



**LEGENDA:**

MEJA OBMOČJA OPPN  
OBSTOJEČE ULICE

**PREDVIDENO**

- OBJEKT
- GRABENA MEJA
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- PARKIRIŠČA ZA KOLESA IN MOTORNA KOLESA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
- ZELENICA
- ETAŽNOST OBJEKTA
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA
- POVRŠINA ZA ODLAGANJE ODPADKOV (EKOLOŠKI OTOK)
- TLORISNE DIMENZIJE OBJEKTA



URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSLOVNI OBJEKT Z MIKROBIOLOŠKIM LABORATORIJEM OB PTUJSKI CESTI V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz umesitve načrtovanih ureditev v prostor PRIKAZ UREDITVE S FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKIMI POGOJI
NAROČNIK IN INVESTITOR:	NACIONALNI LABORATORIJ ZA ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO, PRVOMAJSKA 1, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
ŠT. PROJEKTA:	2021/OPPN-081
DATUM PROJEKTA:	MAJ 2023
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.2





Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor  
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor  
tel.: 041-375-733  
e-pošta: info@pro-moc.si

## ELABORAT EKONOMIKE

### ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSLOVNI OBJEKT Z MIKROBIOLOŠKIM LABORATORIJEM OB PTUJSKI CESTI V MESTNI OBČINI MARIBOR



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: april 2023

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
POSLOVNI OBJEKT Z MIKROBIOLOŠKIM  
LABORATORIJEM OB PTUJSKI CESTI V  
MESTNI OBČINI MARIBOR**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **URBIS d.o.o.**  
Partizanska cesta3, 2000 Maribor

IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

NOSILKA NALOGE: **Špela FRUMEN, mag. inž. log.**

ŠTEV. PROJEKTA: **17/AK-2023-EE**

IZDELANO: **april 2023**

Direktorica:  
**Špela FRUMEN, mag. inž. log.**



## VSEBINA:

### *Tekstualni del:*

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN .....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	20
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	20
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve .....	20
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	22
4.1.2.1. Prometna ureditev .....	22
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	23
4.1.2.3. Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod.....	24
4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava .....	24
4.1.2.5. Elektronsko komunikacijsko omrežje .....	24
4.1.2.6. Ogrevanje in hlajenje.....	25
4.1.2.7. Plinovod.....	25
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	27
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	28
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	29
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	30
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	31

### Seznam tabel

Tabela 1: Potrebno število parkirnih mest .....	23
---	----

## **Grafični del:**

### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju .....	12
Slika 2: Položaj območja OPPN v ožjem območju .....	13
Slika 3: Tloris biosolarne strehe.....	17
Slika 4: Prikaz prereza A-A in B-B.....	18
Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	19
Slika 6: Območje z obstoječi komunalnimi vodi in legendo .....	20
Slika 7: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	26

## POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za poslovni objekt z mikrobiološkim laboratorijem ob Ptujski cesti v Mestni občini Maribor; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno severno od Ptujске ceste, zahodno od Janševe ulice, južno od Sarajevske ulice in vzhodno od stanovanjskih stavb. Območje je nepozidano. Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 107, 111 in del parcele 113/2, vse k.o. 680 – Tezno. Velikost zemljišča je 2286 m<sup>2</sup>.

Načrtovane ureditve na območju so:

- umestitev zdravstvenega, poslovnega objekta in mikrobiološkega laboratorija - Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano
- ureditev parkirnih površin,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo bo investitor plačal tudi komunalni prispevek zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko

infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje in javno razsvetljava;
- priključek na elektronsko komunikacijsko omrežje,
- priključek na plinovod.

V OPPN se gre za izgradnjo enega objekta v celoti, kar ne predstavlja etapne gradnje. Komunalna ureditev območja OPPN mora potekati sočasno z gradnjo objekta na tem območju.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji poslovnega objekta z mikrobiološkim laboratorijem, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.



## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja ZUreP-2. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

**Elaborat ekonomike** je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
  - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
  - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
  - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
  - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
  - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
  - ⇒ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
- **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

**Pravilnik** podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za poslovni objekt z mikrobiološkim laboratorijem ob Ptujski cesti v Mestni občini Maribor, (izdelal Urbis d.o.o., št. projekta 2021/OPPN-081, februar 2023); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

**OPPN** je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;

- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

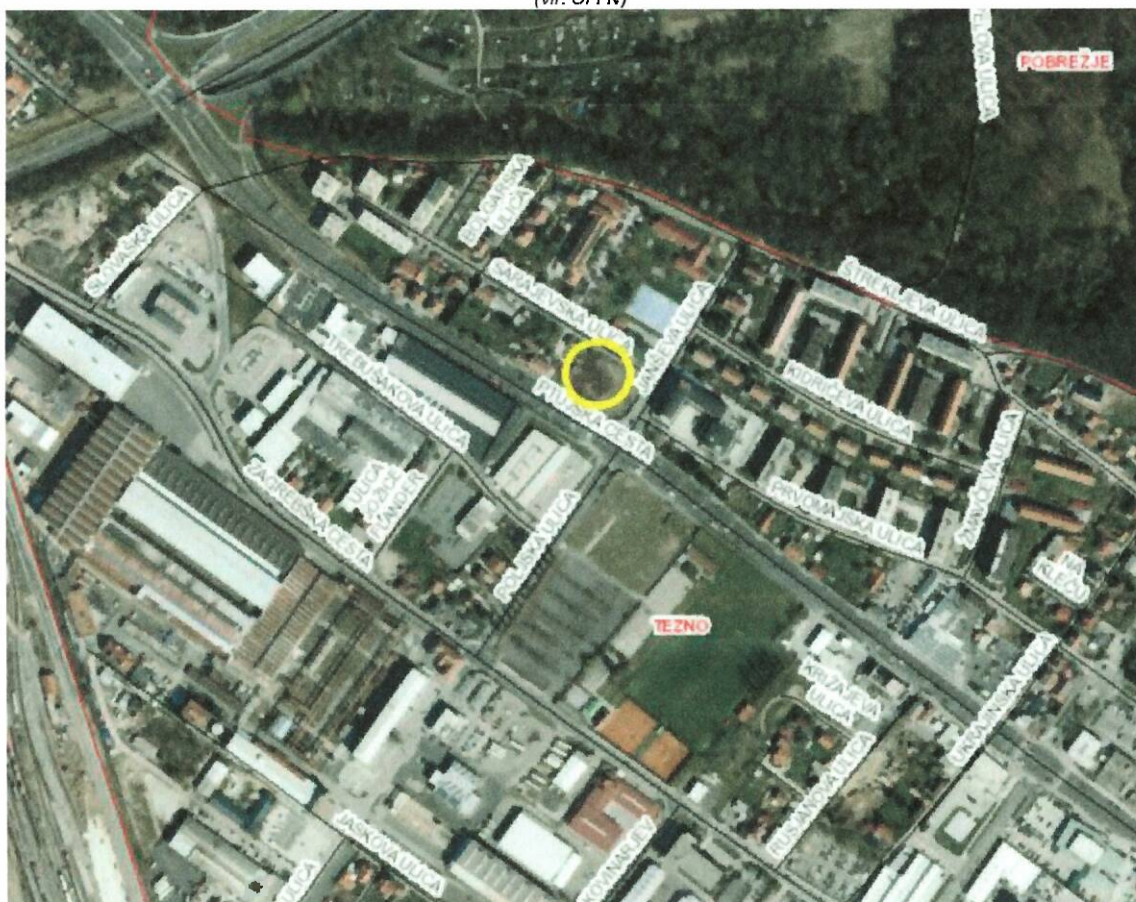
### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno severno od Ptujске ceste, zahodno od Janševе ulice, južno od Sarajevske ulice in vzhodno od stanovanjskih stavb.

Območje je nepozidano. Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 107, 111 in del parcele 113/2, vse k.o. 680 – Tezno.

Velikost zemljišča je 2286 m<sup>2</sup>.

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju  
(vir: OPPN)



**Slika 2: Položaj območja OPPN v ožjem območju**

(vir: OPPN)



V ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče, v pretežni meri travnate površine.

Območje načrtovane gradnje se nahaja ob stičišču Ptujске in Janševe ceste, južno od Sarajevske ulice, na zahodu meji na stanovanjske stavbe.

Objekt se umešča v osrednji del območja, kjer je trenutno nepozidano območje, poraščeno s travnatimi površinami.

Etažnost objekta je maksimalno K+P+3. Objekt je podolgovate oblike in je vzporeden s Ptujsko cesto in Sarajevsko ulice. Na južnem delu se umeščajo zelene, zunanje površine.

Vhodi v objekt so locirani na južni in severni strani.

Parkirna mesta so predvidena severno od objekta in v kletni etaži. Dostop na parkirišče za zaposlene bo možen s Sarajevske ulice. Prometno je območje dobro dostopno.

#### Načrtovane prostorske ureditve

Načrtovane ureditve na območju so:

- umestitev zdravstvenega, poslovnega objekta in mikrobiološkega laboratorija - Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano
- ureditev parkirnih površin,

- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Za območje OPPN se je izvedel javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano Maribor.

Predmet projektnega natečaja je izdelava idejne arhitekturne zasnove za objekt Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano v Mariboru, ki bo zagotovil prostore za celovito izvajanje dejavnosti NLZOH.

Zasnova nove stavbe NLZOH se deli na Oddelek za medicinsko mikrobiologijo in Oddelek za mikrobiološke analize.

Pridobljene rešitve arhitekturne zasnove stavbe ter urbanistične rešitve ureditve območja so upoštevane pri pripravi prostorskega akta OPPN tako v tekstualnem kot kartografskem delu.

Funkcionalna zasnova novega objekta Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano je načrtovana tako, da so omogočene čim krajše logistične navezave posameznih sklopov.

Na severu iz Sarajevske ulice je predviden uvoz v kletno etažo garaže po uvozni klančini. S Sarajevske je predviden tudi uvoz v zahodni del obravnavanega območja. Na južni strani sta predvidena dva vhoda, glavni vhod v objekt in vhod v ambulanto. Na severni strani je predviden servisni vhod. Na severni strani so predvidena parkirna mesta, za taksi službo, za urgentna vozila in za gibalno ovirane osebe.

Na južnem delu objekta so predvidene zelene površine s klopami in zasaditvijo s trajnicami in drevesi. Zelene površine predstavljajo tudi zazelenjeni atrij, ki ima dostop iz pritličnega dela objekta iz vzhodne avle. Vzдолž Janševe ulice je predviden peš in kolesarski promet v smeri JZ-SV.

#### Dopustni posegi

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo
- rekonstrukcija in prizidava obstoječega objekta,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitev objektov in druga pripravljalna dela.

Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

#### Dopustni objekti in dejavnosti

V območju OPPN so dopustni naslednji objekti ali deli objektov v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov ter v skladu z dopustno dejavnostjo na območju:

- poslovne in upravne stavbe;
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo;
- garažne stavbe;
- gradbeno inženirski objekti:
  - o vse vrste gradbenih inženirskih objektov;

Podrobnejša namenska raba območja predstavlja **površine za centralne dejavnosti**.

#### C - POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI

Površine za centralne dejavnosti so pretežno namenjene trgovskim dejavnostim (vključno z nakupovalnimi središči in sejmišči), gostinskim in poslovnim dejavnostim, dejavnostim družbene infrastrukture in bivanju. Možne dopolnilne dejavnosti so stanovanja, posamezne manjše proizvodne, servisne in druge, za bivalno in delovno okolje nemoteče dejavnosti.

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

#### Enostavni in nezahtevni objekti

- pomožni objekti za lastne potrebe;
- ograje in pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti;
- spominski obeležja in urbana oprema.

#### Enostavni in nezahtevni objekti

Za potrebe gradnje enostavnih in nezahtevnih objektih je potrebno pridobiti mnenje Sektorja za urejanje prostora - MOM o sprejemljivosti načrtovanega posega v prostor.

#### Zazidalna osnova

V osrednji del območja OPPN se umešča nova poslovna stavba.

Etažnost objekta je maksimalno K+P+3. Objekt je podolgovate oblike in je vzporeden s Ptujsko cesto in Sarajevsko ulico. Vhodi v objekt so locirani na južni in severni strani.

Na jugu območja OPPN je predvidena ureditev zelenih površin. Uredi se parkovna ureditev in zelenice.

Severno od objekta so predvidena parkirna mesta (PM). Na zahodni strani je umeščena klančina v kletno etažo, garažo za potrebe parkiranja zaposlenih.

Dovoz na območje in za potrebe parkiranja in dostave je načrtovan na severni strani. Na zahodu je iz Sarajevske ulice predviden uvoz v kletno etažo garaže po uvozni klančini, prav tako je s te ulice predviden en stranski vhod. Z južne strani sta predvidena dva vhoda, glavni vhod v objekt in vhod v prostor za odzem.

#### Tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti

Tipologija zazidave stavb in etažnost:

Predvidena je novogradnja poslovne stavbe z mikrobiološkim laboratorijem Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano. Objekt je podolgovate oblike ter je vzporeden s Sarajevsko ulico in Ptujsko cesto.

Objekt bo maksimalne etažnosti klet, pritličje in tri nadstropja (K+P+3).

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možna le za postavitev strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). Stavbe so lahko tudi nižjih etažnosti. Možna je gradnja brez kletne etaže.

V kleti se nahajajo skladiščni prostori, vertikalne komunikacije, uvozna klančina in parkirna mesta.

V pritličju je predviden zelenjen atrij, ki ima dostop iz pritličnega dela objekta iz vzhodne avle in ustvarja mikroklimo z zasaditvijo in ozelenitvijo. Predvidena sta dva vhoda z glavnim in ločenim vhodom za odvzem vzorcev, vertikalne komunikacije (osebno in tovarno) dvigalo, pisarne, delovni prostori, notranji atrij.

V 1.nadstropju so predvidene pisarne, delovni prostori z laboratoriji, sanitarije, centralne komunikacije, sejna soba, čajna kuhinja, skladiščni prostori prostor za BSL potrebnimi dodatnimi prostori.

V 2.nadstropju so predvideni laboratorijski prostori s prostori za opremo dodatnimi servisni prostori, sanitarije, sejna soba s knjižnico.

V 3. nadstropju so predvidene pisarne, prostori uprave, večja avla, večja sejna soba s čajno kuhinjo, tehnična služba in služba za javna naročila, finančno računovodska služba, prostori za informatiko, projektne pisarne, sanitarije, manjši arhiv.

Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je razviden iz kartografske situacije OPPN list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.

Znotraj prikazanega tlorisa je možno objekt svobodno oblikovati, možne so umestitve lož, atrijev in podobno. Zarisani tloris stavbe (velikost, oblika) je načelno in se lahko podrobneje spreminja v okviru prikazane gradbene meje, ki je ne sme presegati.

Ureditev zelenih površin na prostem, dostopi, vhodi in dovozi do objekta so prikazani načelno, natančna ureditev se opredeli v projektni dokumentaciji.

#### Pogoji za oblikovanje objektov

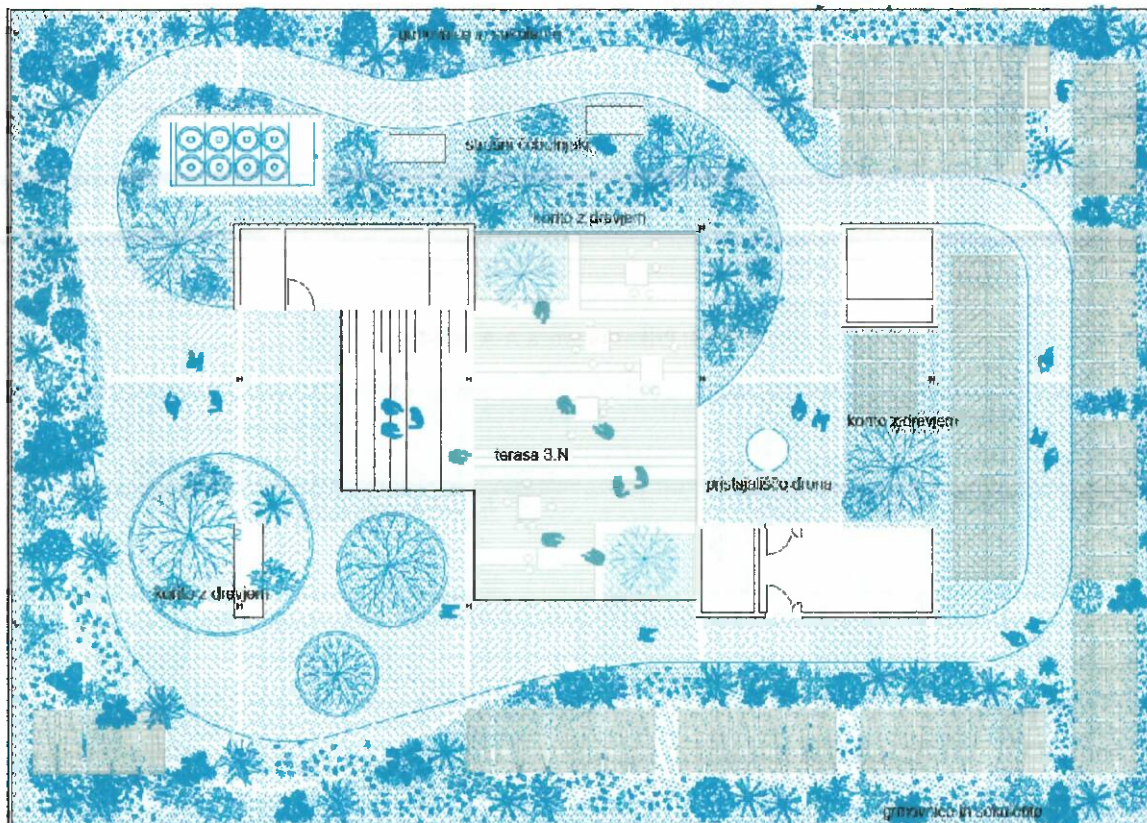
Streha stavbe je ravna. Dopustna je izvedba pohodne strehe ali zelene strehe. Dopustna je postavitev sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preučiti se postavitev teh v kombinaciji z zeleno streho. Načrtovana je biosolarna streha, ki je sestavljena iz ekstenzivnega zelenja in fotovoltaike. Med solarnimi paneli se načrtuje korita z drevjem, po obodu terase pa korita s padajočimi grmovnicami.

Streha stavbe je oblikovana kot bioklimatska streha; pomeni, da je v celoti ozelenjena, večinoma ekstenzivno, z otoki drevja ter fotovoltaike. Med zelenjem in foto celicami so postavljeni tudi mestni čebelnjaki. Ozelenjena streha pripomore k trajnostni zasnovi in med zelenjem nudi prostor za sprostitev ali druge dejavnosti. Na strehi se nahaja tudi del tehnične opreme, in izhodi na teraso iz vertikalnih komunikacij. V osrednjem delu tretjega nadstropja se oblikuje atrij, ki je preko amfiteatralnega stopnišča povezan s teraso.



**Slika 3: Tloris biosolarne strehe**

(vir: OPPN)



### Pogoji za ureditev zunanjih površin

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Južno od NLZOH stavbe so načrtovane zelene površine z zasaditvijo dreves in grmovnic, klopni ... Vzdolž Janševe ulice je predviden peš in kolesarski promet v smeri JZ-SV.

Ob prometnicah se vzpostavi zelena bariera, ki ščiti stavbo in javne prostore pred cestnim prometom, onesnaženjem in hrupom, hrati pa nadaljuje logiko že obstoječih zelenih barier ter nastalo vrzel smiselno dopolni. Intenzivna zasaditev linearnega trga je namenjena ustvarjanju mikroambientov v parterju, ki z oblikovno zasnovo poudarjajo glavne vhode v stavbo ter reprezentativno fasado objekta.

### Zemljiška – gradbena parcela

Zemljiška – gradbena parcela večstanovanjskega objekta je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 107, 111 in delu parcele 113/2 k.o Tezno.

### Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

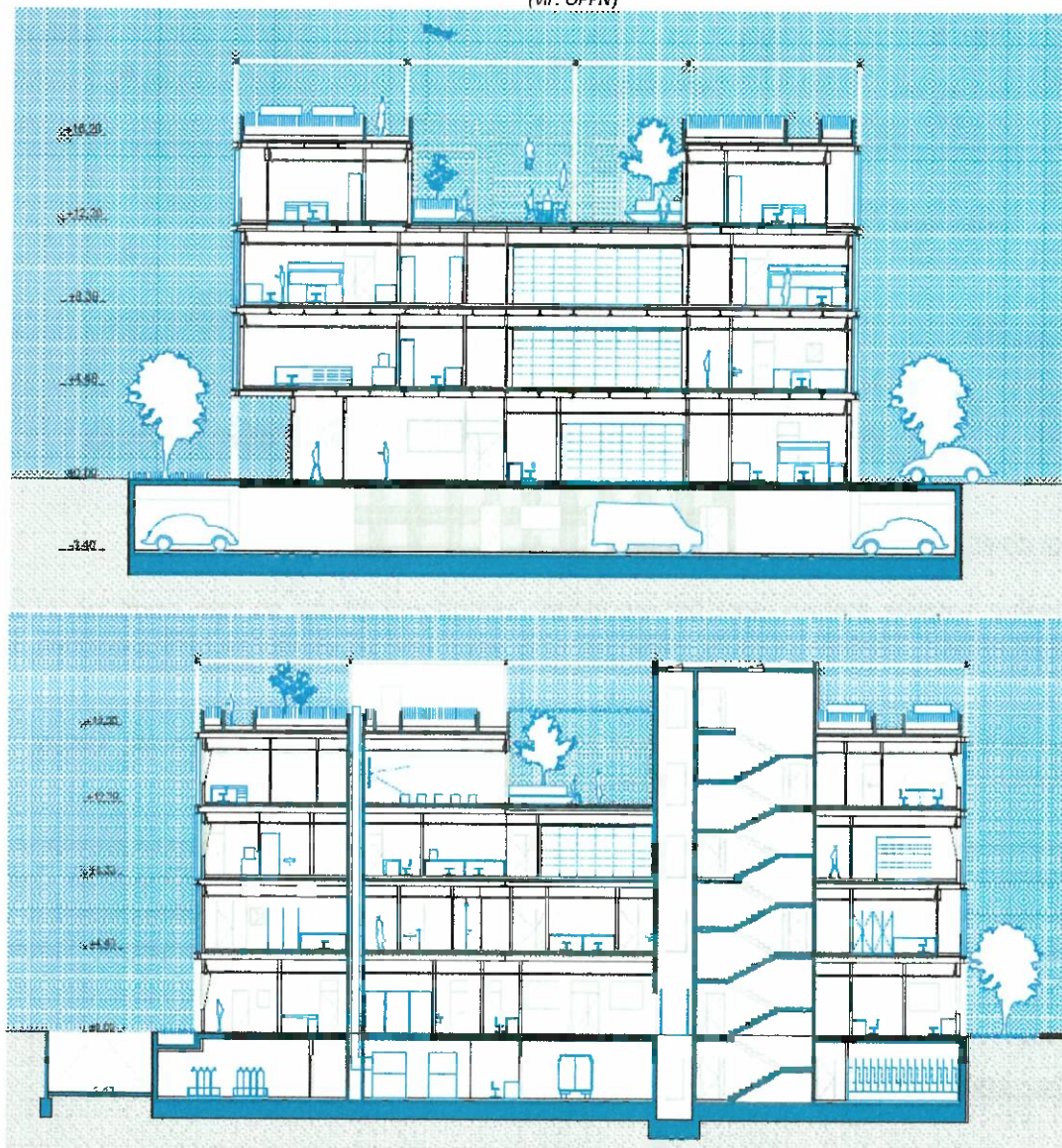
Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte v skladu s tem odlokom.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.

#### Prikaz prereza

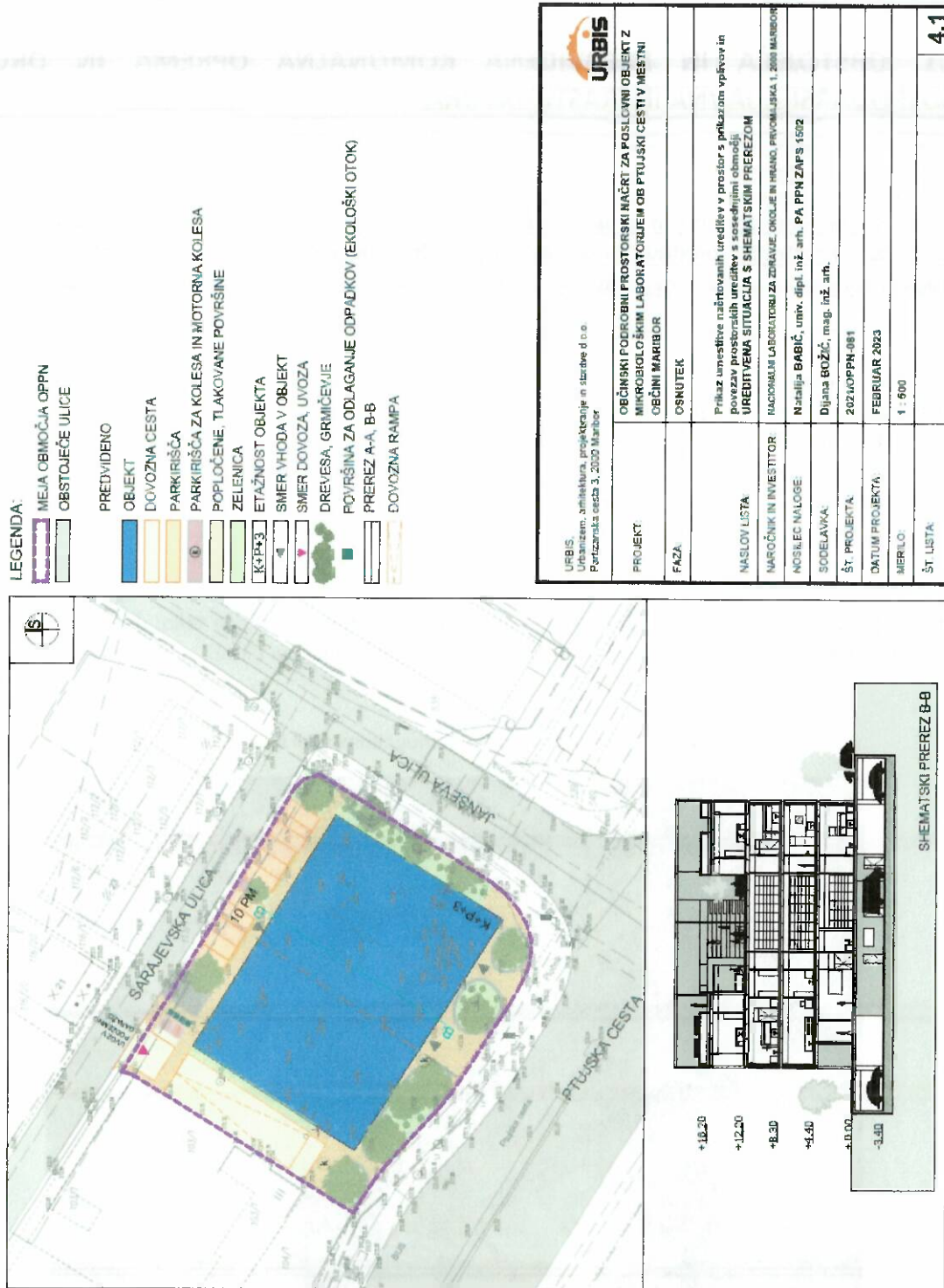
**Slika 4: Prikaz prereza A-A in B-B**

(vir: OPPN)



Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija  
(vir: OPPN)



## 4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

### 4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

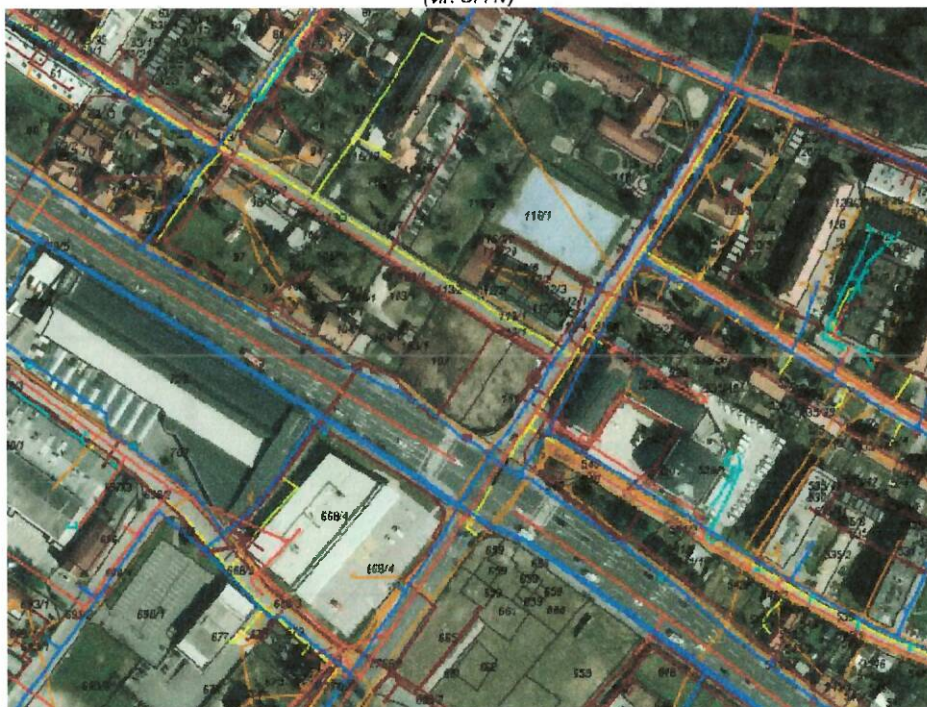
#### 4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve
















Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini.

Slika 6: Območje z obstoječi komunalnimi vodi in legendo  
(vir: OPPN)



 Vodohran	 Telekomunikacijski vod
 Črpališče	 Drugi objekti
 Razbremenilnik	 Kabejska kanalizacija
 Jašek	 Prostorračni daljnovod
 Oprema	 Polizolirani daljnovod
 Čistilna naprava	 Kabejski daljnovod
 Zajetje	 Kablovod
 Črpališče	 Signalni ali krnični vod
 Razbremenilnik	 Katodna zaščita
 Čistilna naprava	 Drugi objekti
 Izpust	 Omrežje javne razsvetljave
 Jašek	 Kongregacija
 Oprema	 Drugi objekti
 Zadrževalnik	 Plinovod
 Drugi objekti	 Toplovod
 Vodovodna cev	 Vročevod
 Drugi objekti	
 Kanalizacijski vod	
 Mešani vod	
 Fekalni vod	
 Meteorni vod	
 Drugi vod	
 Nedoločeno	

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

#### **4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini.

Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev. Izgradnja infrastrukture se zasnjuje tako, da omogoča fazno izgradnjo iz vseh strani.

##### **Splošni pogoji**

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.

Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

##### **4.1.2.1. Prometna ureditev**

Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.

Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

##### **Pešci in kolesarji**

Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih površin znotraj območja OPPN.

Prostor za kolesa za obiskovalce se nahaja na severnem delu tik ob Sarajevski ulici in predvideni klančini, ki je razviden v kartografskem delu OPPN. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

##### **Priključevanje na javno cestno omrežje**

Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja, severno od križišča Ptujске ceste in Janševe ulice, kjer na severu meji na Sarajevsko ulico od koder so načrtovani glavni dovozi in dostopi do objekta.

Severno od objekta so urejene skupne parkirne površine in parkirna mesta za gibalno ovirane. Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

### Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega in načrtovanega cestnega omrežja.

Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

### Mirujoči promet

Parkiranje osebnih vozil obiskovalcev se zagotovi na nivoju pritličja, severno od objekta, ob Sarajevski ulici.

Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na neto površino in število zaposlenih v projektni dokumentaciji. Pri določitvi je potrebno upoštevati tabelo:

**Tabela 1: Potrebno število parkirnih mest**

(vir: OPPN)

DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
<b>1. STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA</b>	
Stavbe za znanstveno delo, raziskovalni laboratoriji	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine

V kletni etaži, garaži je predvidenih 31 PM, ki so namenjena zaposlenim. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severozahodni strani objekta, z obstoječe Sarajevske ulice.

Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

### Javni potniški promet

Na južnem območju, ob Ptujski cesti, je obstoječe avtobusno postajališče, ki zagotavlja javni prevoz mestnega avtobusa.

#### **4.1.1.2.2. Vodovodno omrežje**

Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Janševi ulici in na Ptujski cesti z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Za potrebe objektov se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja

#### **4.1.2.3. Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod**

V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje na Sarajevski ulici, Janševi ulici in na Ptujski cesti. Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe omrežje.

Območje OPPN leži izven vodovarstvenega območja.

Za nemoteno odvajanje fekalnih vod na obstoječ kanalizacijski sistem je potrebno zgraditi navezovalno kanalizacijo do obstoječe kanalizacije (v obodnih cestah) po obravnavanem območju. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo, preko katere se nato voda odvaja v ponikovalnice. Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz večjih parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (SIST EN 858-2) in usedalnika.

V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

#### **4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava**

V bližini območja se nahajajo obstoječi elektro vodi v upravljanju Elektro Maribor. Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljavca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca. Omrežje se po potrebi zaščiti oziroma prestavi.

Javno razsvetljava in zunanjo razsvetljava objektov na območju OPPN je potrebno prilagoditi zahtevam Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).

#### **4.1.2.5. Elektronsko komunikacijsko omrežje**

Obstoječe TK omrežje se nahaja tik ob obravnavanem območju.

V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kableske kanalizacije, za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.



#### **.1.2.6. Ogrevanje in hlajenje**

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preučiti se postavitve le teh v primeru s kombinacijo z zeleno streho.

Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje.

V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda, kjer je toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

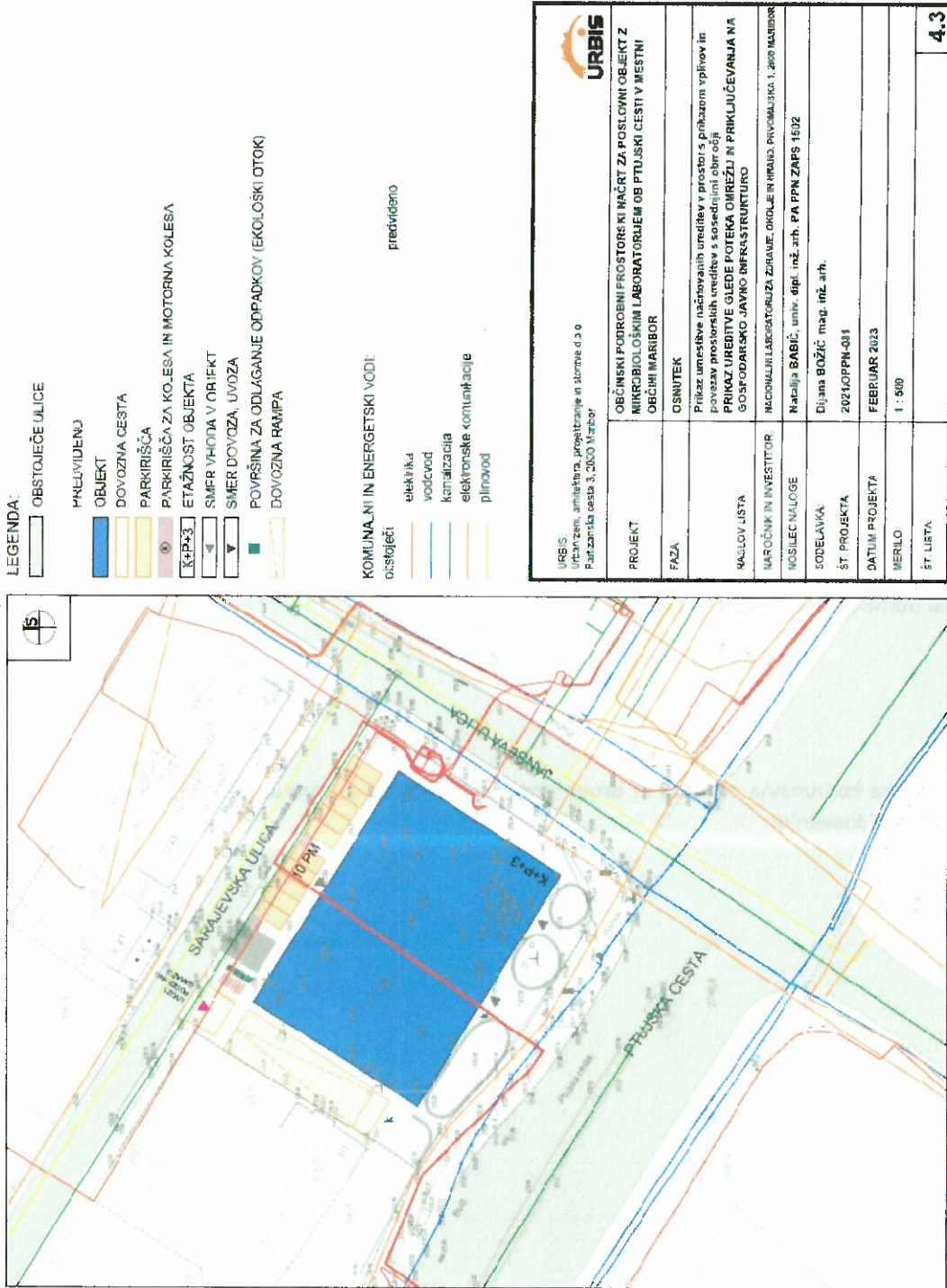
Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori. Primerna lokacija je severna ali zahodna stran objekta.

#### **4.1.2.7. Plinovod**

Tik ob območju se nahaja obstoječi plinovod.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 7: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo  
(vir: OPPN)



### **4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike**

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje in javno razsvetljavo;
- priključek na elektronsko komunikacijsko omrežje,
- priključek na plinovod.

## 4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

**Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.**

### 4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

**Vsa infrastruktura bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.**

Ker se bodo z OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

#### **4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

V OPPN se gre za izgradnjo enega objekta v celoti, kar ne predstavlja etapne gradnje. Komunalna ureditev območja OPPN mora potekati sočasno z gradnjo objekta na tem območju.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji poslovnega objekta z mikrobiološkim laboratorijem, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.**