

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSLOVNI OBJEKT Z
MIKROBIOLOŠKIM LABORATORIJEM OB PTUJSKI CESTI V
MESTNI OBČINI MARIBOR**

NAROČNIK:

**NACIONALNI LABORATORIJ ZA ZDRAVJE,
OKOLJE IN HRANO,**
Prvomajska 1
2000 Maribor

PRIPRAVLJAVEC:

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

IZDELOVALEC:

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

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

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

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

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

DIREKTOR: Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

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

ŠTEV. PROJEKTA: **2021/OPPN-081**

DATUM: **FEBRUAR 2022**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.,
Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh,
Zdenka LEŠNIK, geod.teh.

PRIPRAVA IDEJNE ZASNOVE:

ARHITEZA d.o.o., Bezenškova ulica 34, 2000 Maribor, št. projekta: 94/2021, september 2021

VSEBINA ELABORATA

I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE
2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
4. OPIŠ IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

II. 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 z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

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

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Izhodišča predstavljajo strokovno podlago k pripravi podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN), s katerimi se opredeli in utemelji namen in potreba po OPPN, ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve ter potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN) je območje, ki se nahaja severno od Ptujске ceste, zahodno od Janševе ulice, južno od Sarajevske ulice, vzhodno od stanovanjskih stavb, na parcelnih številkah 107, 111 in delu parcele 113/2 k.o Tezno.

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 zdravstvenega objekta.

Za predmetno območje OPPN je bila izdelana idejna zasnova, ki podaja konceptualne rešitve in prostorsko preverо umestitve objekta ter predstavlja podlago za izhodišča OPPN.

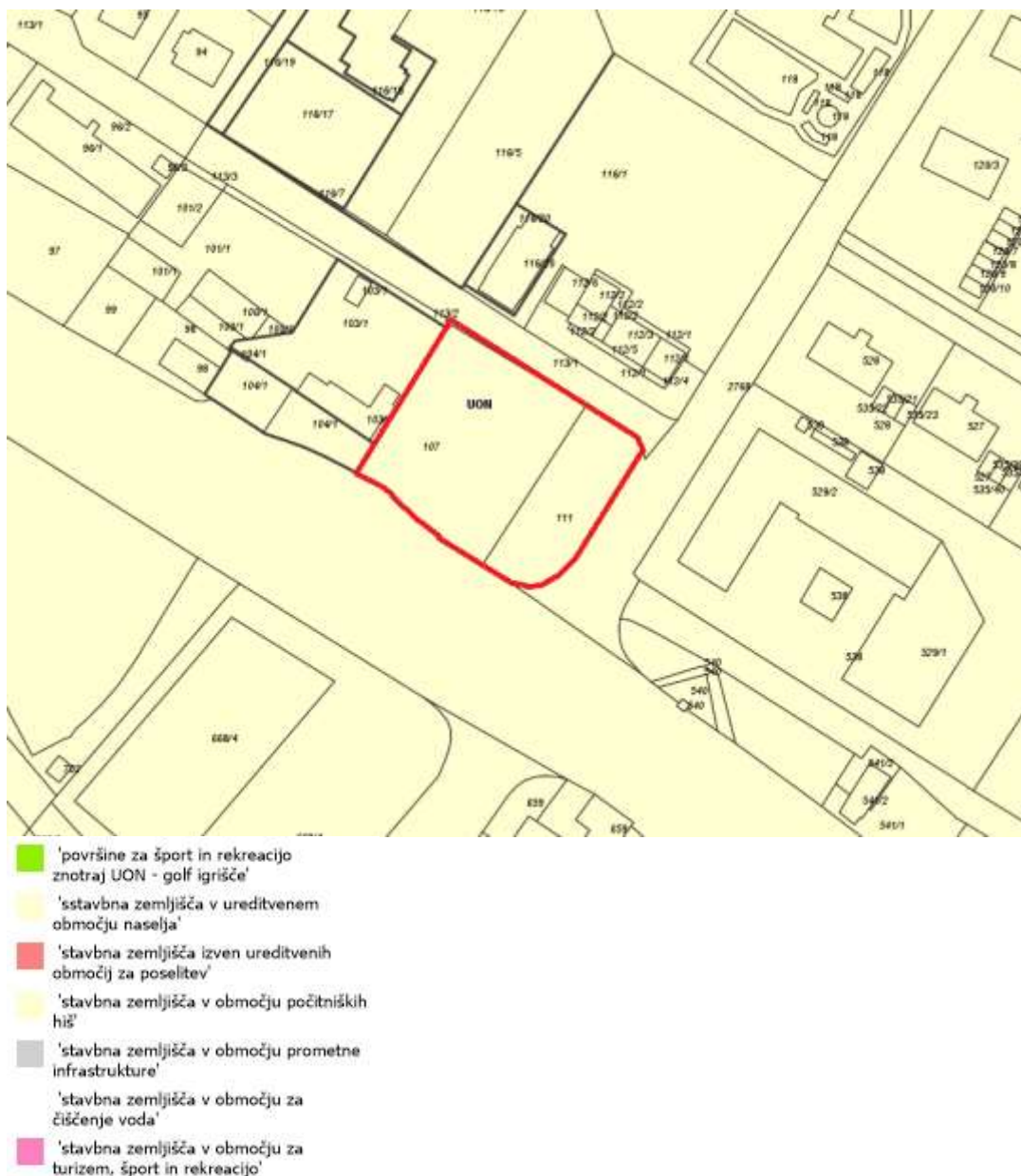
Za celotno območje OPPN bo razpisan javni projektni natečaj. Izbrana rešitev natečaja bo v celoti upoštevana pri nadaljevanju postopka OPPN.

2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE

2.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mestna Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/4, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št.26/12-sklep).

Območje leži na stavbnih zemljiščih v ureditvenem območju naselja.



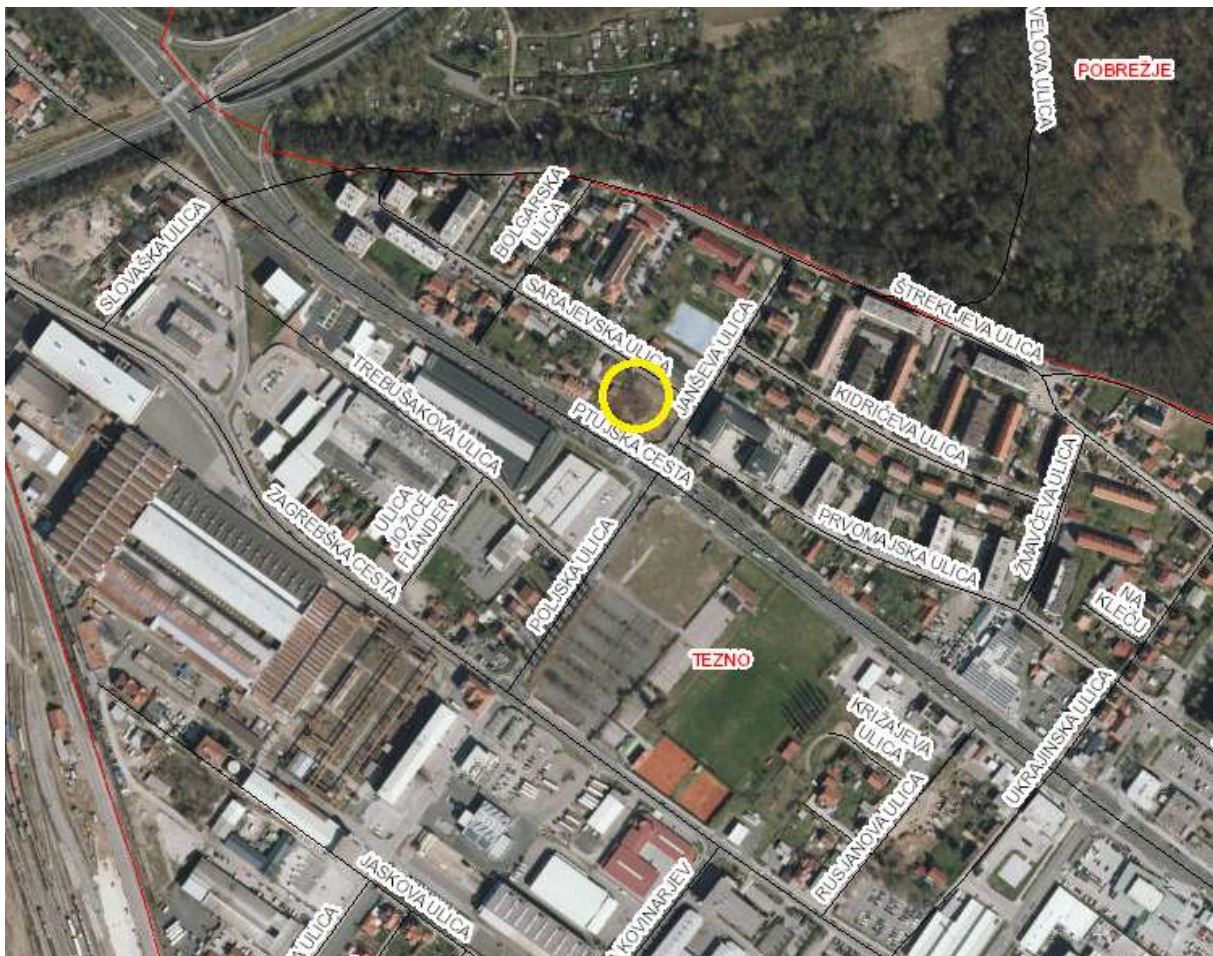
Slika 1: Prikaz osnovne namenske rabe z mejo izhodišč v rdeči barvi, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

3.1 Opis območja urejanja

3.1.1 Širše območje

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, na stičišču Ptujске ceste in Janševе ulice, južno od Sarajevske ulice in na zahodu meji na stanovanjske stavbe. Teren na območju je raven, zemljišče je nepozidano. Dovozi so mogoče preko Sarajevske ulice na severu.



Slika 2: Širše območje, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

3.1.2 Ožje območje

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 m².



Slika 3: Ožje območje na DOF, vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.5761545818411282>

2.2 PRIKAZ DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČ

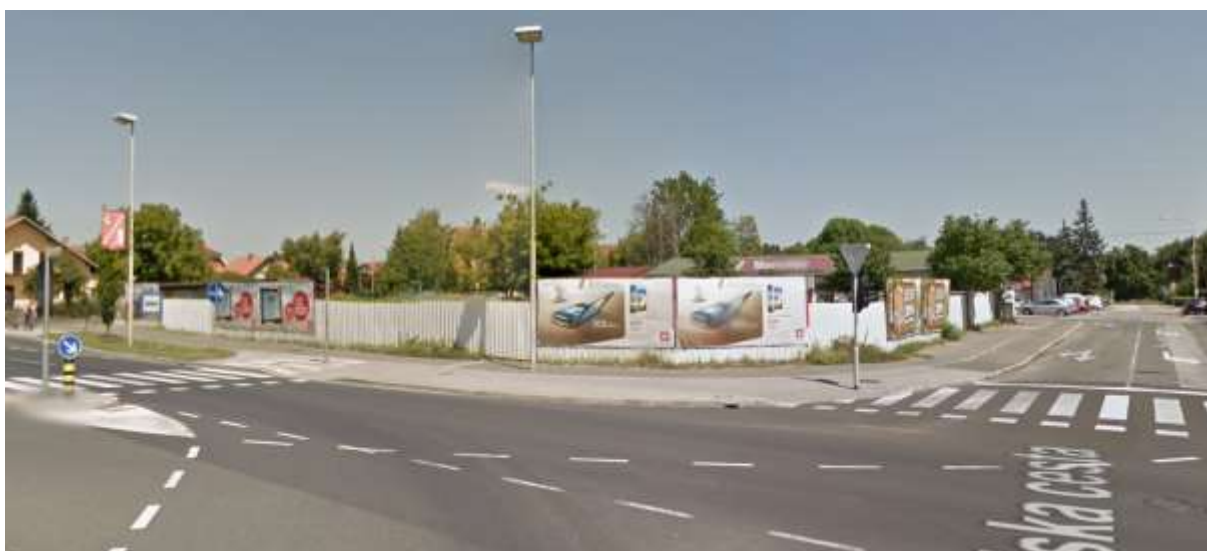
2.2.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

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



Slika 4: Označeno območje OPPN in dejansko stanje, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>



Slika 5: Pogled na obstoječe stanje, območje s križišča Ptujске ceste in Janševe ulice, vir: <https://www.google.com/maps/@46.534235,15.6757794,18z>



Slika 6: Pogled na obravnavano območje s Ptujске ceste, vir: Urbis d.o.o.



Slika 7: Pogled na obravnavano območje s Sarajevske ulice, vir: Urbis d.o.o.



Slika 8: Pogled na Sarajevsko ulico, kjer je obravnavano območje na levi strani, vir: Urbis d.o.o.

2.2.2 Načrtovana raba – namenska raba

Območje stavbnih zemljišč v ureditvenem območju naselja.

Območje centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. 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.

Vrste dopustnih objektov glede na namen na površinah za centralne dejavnosti so dopustne naslednje vrste objektov:

Stavbe:

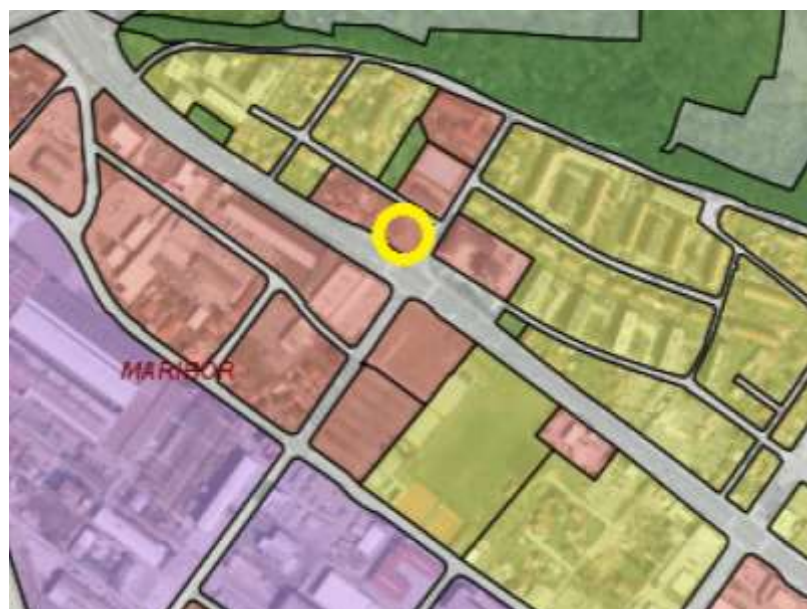
- stanovanjske stavbe;
- gostinske stavbe;
- pravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena;
- stavbe za opravljanje verskih obredov;

Gradbeno inženirsko objekti:

- vse vrste gradbenih inženirskih objektov;

Nezahtevni in enostavni objekti:

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



OB - Občine	
	Generalizirana namenska raba
	A - Površine razpršene poselitve
	B - Posebna območja
	C - Območje centralnih dejavnosti
	E - Območja energetske infrastrukture
	F - Območja za potrebe obrambe v naselju
	F - Območja za potrebe obrambe zunaj naselja
	G - Gozdna zemljišča
	I - Območja proizvodnih dejavnosti
	K - Kmetijska zemljišča
	K1 - Najboljša kmetijska zemljišča
	K2 - Druga kmetijska zemljišča
	L - Območja mineralnih surovin
	N - Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
	O - Območja okoljske infrastrukture
	OO - Ostala območja
	P - Območja prometne infrastrukture
	U - Območja stanovanj
	S - Urbane površine
	V - Površinske vode
	VI - Območje vodne infrastrukture
	Z - Območja zelenih površin
	Ostalo

Slika 9: Namenska raba območja, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

Načrtovane ureditve ne spreminjajo podrobnejše namenske rabe in so skladne z dopustnimi dejavnostmi ter objekti na predmetnem območju.

2.3 PRIKAZ OBMOČIJ S POSEBNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

2.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

2.3.2 Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Območje meji na zavarovano območje Stražun – gozd naravni spomenik (IŠ 688), ki je zavarovano z odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor in na območje naravne vrednote Stražun 1 (IŠ 6458), določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot.



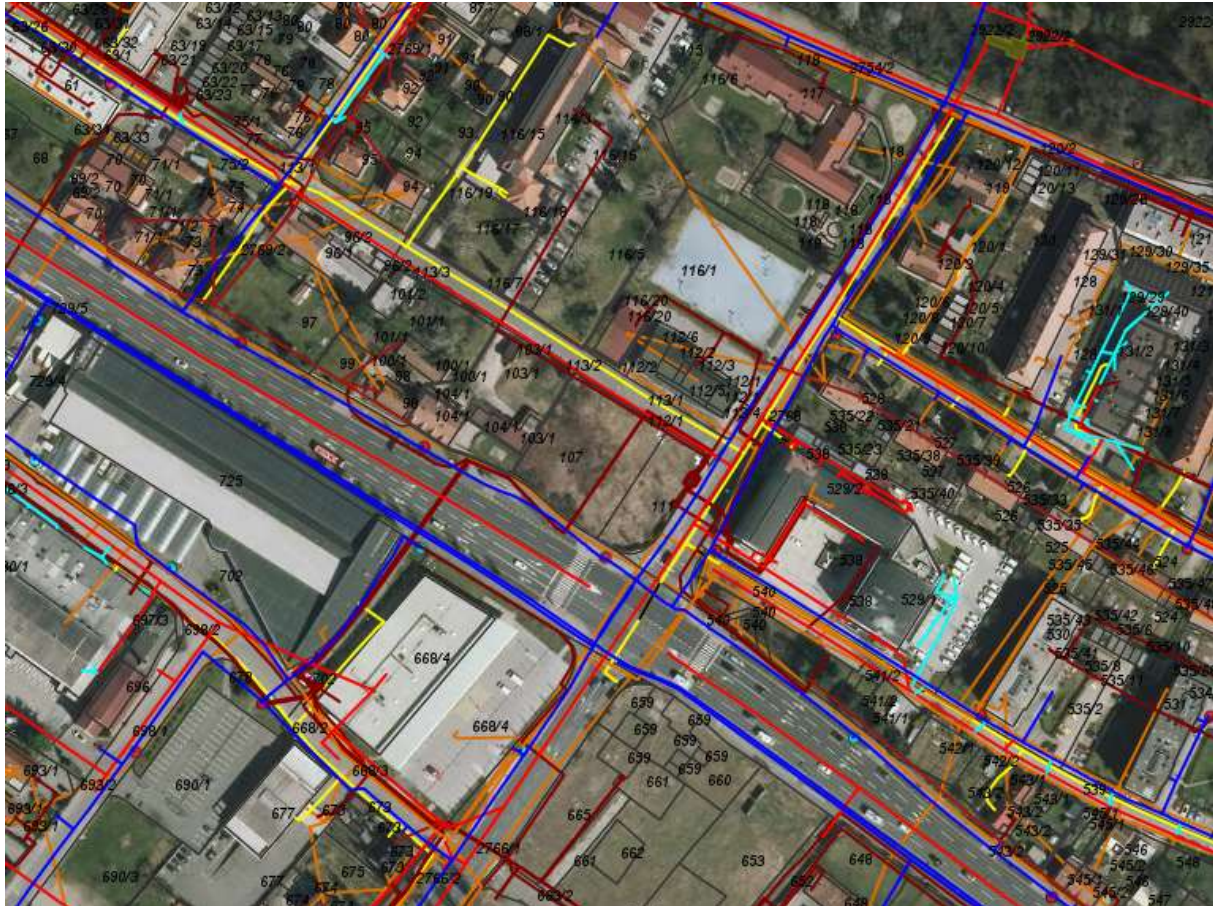
Slika 10: Območje z ohranjanjem narave, vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

2.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Na osnovi Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Ur. l. RS št. 16/08, 123/08, 8/11-ORZVKD39, 90/12 in 111/13) na ožjem obravnavanem območju ni zavarovane in varovane kulturne dediščine.

3.4 Gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje se nahaja na območju goste pozidave z vso obstoječo komunalno, prometno in energetska infrastrukturo. Obstoječi vodi omogočajo priključitev z manjšimi prilagoditvami.



- | | |
|----------------------|------------------------------|
| ▽ Vodohran | — Telekomunikacijski vod |
| ⊙ Črpališče | — Drugi objekti |
| ▭ Razbremenilnik | — Kabelska kanalizacija |
| ■ Jašek | — Prostozačni daljnovod |
| ● Oprema | — Polizolirani daljnovod |
| ⊞ Čistilna naprava | — Kabelski daljnovod |
| ⊞ Zajetje | — Kablovod |
| ⊙ Črpališče | — Signalni ali krmilni vod |
| ▭ Razbremenilnik | — Katodna zaščita |
| ⊞ Čistilna naprava | — Drugi objekti |
| ▲ Izpust | — Omrežje javne razsvetljave |
| ■ Jašek | — Kongregacija |
| ● Oprema | — Drugi objekti |
| ⊞ Zadrževalnik | — Plinovod |
| ▲ Drugi objekti | — Toplovod |
| — Vodooskrbna cev | — Vročevod |
| — Drugi objekti | |
| ▭ Kanalizacijski vod | |
| — Mešani vod | |
| — Fekalni vod | |
| — Meteorni vod | |
| — Drugi vod | |
| — Nedoločeno | |

Slika 11: Območje z obstoječi komunalnimi vodi, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

4.1 Opis območja

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 ter steklarstva.

Območje je nepozidano.

Velikost zemljišča je 2286 m².

4.2 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Na nepozidano območje ob Ptujски cesti, Janševi ulici, Sarajevski ulici, na zemljišče veliko 2286 m², se umešča zdravstveni, poslovni objekt z mikrobiološkim laboratorijem.

Na zemljišču, ki je nepozidano se trenutno nahajajo travnate površine. Objekt se umešča v osrednji del območja, ki je sestavljen iz parcel 107, 111 in del parcele 113/2, vse k.o. 680 – Tezno.

Prometno je območje dobro dostopno, preko Sarajevske ulice, s severne strani.

4.3 Opis načrtovanih prostorskih ureditev in zazidalna zasnova

Načrtovane prostorske ureditve

Načrtovane ureditve na območju so:

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

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

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, kjer sta predvidena dva vhoda, glavni vhod v objekt in vhod v prostor za odzem. Na zahodni strani je speljana tudi pešpot, ki povezuje Ptujsko in Sarajevsko ulico. Tukaj 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 predstavlja tudi zazelenjeni atrij, ki ima dostop iz pritličnega dela objekta iz vzhodne avle.

Zazidalna zasnova:

Nova stavba NLZOH z maksimalno tremi nadstropji se umešča v osrednji del območja OPPN.

Dovoz na območje in za potrebe parkiranja in dostave je načrtovan s severne in zahodne strani. Na severu je iz Sarajevske ulice predviden uvoz v kletno etažo garaže po uvozni klančini, prav tako je s te ulice predviden uvoz v zahodni del obravnavanega območja, kjer so predvidena parkirna mesta in dva vhoda, glavni vhod v objekt in vhod v prostor za odzem.

Etažnost/višina objekta je maksimalno K+P+3 (klet, pritličje, 3 nadstropja).

Streha je ravna in ozelenjena. Na strehi so predvidene solarne celice in ekstenzivna zazelenitev.

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

V pritličju je predviden zazelenjeni atrij, ki ima dostop iz pritličnega dela objekta iz vzhodne avle in ustvarja mikroklimo z zasaditvijo in ozelenitvijo.

V pritličju sta predvidena 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.

V kartografski prilogi je zarisan tloris stavbe in gradbena meja. Zarisan tloris stavbe (velikost, oblika) je načelen in se lahko podrobneje spreminja v okviru prikazane gradbene meje, ki je ne sme presegati.

4.4. Prometna ureditev, parkiranje in priključevanje na komunalno, energetska ter elektronsko infrastrukturo

Priključevanje na javno cestno omrežje in parkiranje

Predvideno območje OPPN se nahaja severno od križišča Ptujске ceste in Janševе ulice, kjer na severu meji na Sarajevsko ulico od koder so načrtovani glavni dovozi in dostopi do ter v objekt.

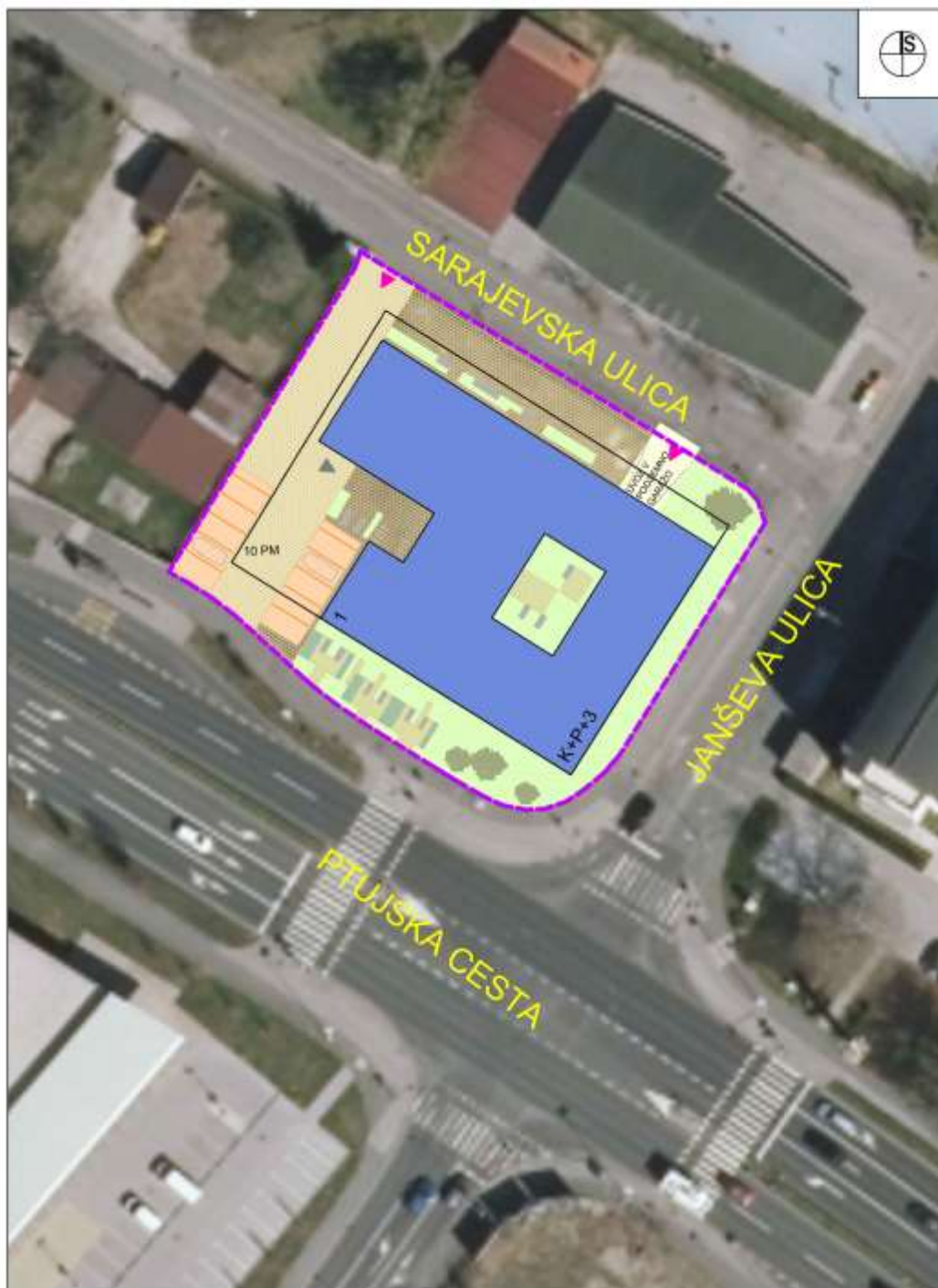
Na območje načrtovanih ureditev se predvideva prometni priključek s Sarajevske ulice na vzhodni strani, kjer je umeščena klančina v kletno etažo, garažo za potrebe parkiranja zaposlenih. Na zahodni strani območja, je s Sarajevske ulice načrtovan uvoz na večnamensko ploščad ob zahodni meji, kjer je načrtovanih nekaj parkirnih mest za obiskovalce in gibalno ovirane, urgentni dovoz in dostop do objekta z vhodi.

V kletni etaži/garaži je po idejni zasnovi načrtovanih 49 parkirnih mest. Na terenu, na zahodni vstopni ploščadi še dodatnih 10 parkirnih mest.

Za potrebe parkiranja je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na normative po veljavni zakonodaji ter vrsto dejavnosti, kar se bo natančneje določilo z javnim natečajem in kasneje v projektni dokumentaciji.

Zasnova projektnih rešitev komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture

Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturo omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev.



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČE ULICE

PREDVIDENO

- OBJEKTI
- GRADBENA MEJA
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
- ZELENICA
- OZNAKA OBJEKTA
- ETAŽNOST OBJEKTOV
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA
- DREVEŠA

Slika 12: Ureditvena situacija na DOF z legendo, vir: Urbis d.o.o.

II. KARTOGRAFSKI DEL:

II. 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 strokovnih podlag z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

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

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

