



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 – 2/2025-14 0301 04
Maribor, 27. avgust 2025

GMS - 667

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE Ta 3 C v
Mariboru – vila Wescher – prva obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: Urbis d.o.o. Maribor
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCA: Vesna BAUMAN, univ.dipl.prost.načrt.
Rajko STERGULJC, univ.dipl.inž.gradb. - Urbis d.o.o. Maribor

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN
DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA ZA DEL PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher – prva
obrnava**

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija
- NUPB odloka z modro označenimi spremembami



**Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN**





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 3503 – 2/2025-14 0301 04
Maribor, 27. avgust 2025

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 27.REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	- odlok - obrazložitev odloka - grafična priloga – ureditvena situacija - NUPB odloka z modro označenimi spremembami

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP - SUP	27.8.2025	
Gradivo pregledal vodja UKPP	Andraž Mlaker sekretar - vodja urada	UKPP	28.8.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljalavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	28.8.2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl <u>Srečko Vilar</u> Gregor Reichenberg	Kabinet župana	1.9.2025	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	28.8.2025	





Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-odl.US) 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 redni seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestnem svetu ~

1.člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher (Medobčinski uradni vestnik št. 14/2013) se za 1. členom doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1. a člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher - v nadaljevanju: SD OPPN, ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2022/SDOPPN-020, identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 5756.«

2. člen

Za 2. členom odloka se doda novi 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen
(vsebina in sestavni del SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo odlok, grafični del in priloge sprememb in dopolnitev OPPN.

Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

- | | |
|---|--------------|
| 1.1 Izsek iz grafičnih prilog OPN MO Maribor | M - 1 : 2500 |
| 1.2 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega OPPN –
Ureditvena situacija | M – 1: 500 |

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

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

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

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

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru

- | | |
|---|-------------|
| 4.1 Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma | 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 s shemo kletne etaže - I. faza | M - 1 : 500 |



4.5 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev s shemo kletne etaže – II. faza

M - 1 : 500

5. Prikaz območja SD OPPN z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije

M - 1 : 500

Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMEMITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGI POSEGOV V PROSTOR
4. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE
5. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
6. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
7. SKLEP
8. POVZETEK ZA JAVNOST.«

3. člen

V 3.členu (načrtovane prostorske ureditve) odloka se briše druga alineja drugega odstavka in nadomesti z besedilom, ki glasi:

- »gradnja večstanovanjske stavbe,«.

4. člen

V 4. členu (območje OPPN) odloka se črta zadnji odstavek in se nadomesti z besedilom, ki glasi: »Območje OPPN obsega parcele in dele št.: 1681/2, 1681/3 in 1681/4, vse k.o. (659) Tabor. Velikost območja je 9521 m².«

5. člen

V 5. členu se črta prvi odstavek.

6. člen

V 6. členu (opis prostorskih ureditev) odloka se na koncu prvega odstavka doda besedilo, ki glasi: »Obnova spomenika - vile Wescher mora potekati skladno s pogoji in soglasjem pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.«

V 6.členu se črtajo drugi, tretji in četrti odstavek in nadomestijo z novim drugim, tretjim in četrtim odstavkom, ki se glasijo:

»Park se obnovi in rekultivira z nadomestitvijo bolnih oziroma starih drevnin, ureditev sprehajalnih poti, postavitve razsvetljave in mikrourbane opreme. Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtih površin. Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne ter travne in zeliščne vrste. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme je natančneje opredeljena v projektni dokumentaciji.

V vzhodni del območja se umesti večstanovanjska stavba, v obliki lamelnega bloka, s podzemno garažo.

Namembnost prostorov v vseh stavbah se določi v projektni dokumentaciji v skladu z ostalimi določili tega odloka.«

7. člen

V 7. členu (pogoji glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov) odloka, se črta prvi odstavek in nadomesti z novim, ki glasi:

»Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče, po OPN MO Maribor namenjeno podrobni namenski rabi CDd (območje drugih centralnih dejavnosti), z oznako enote urejanja prostora Ta-110. Z SD OPPN se spremeni namenska raba v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor



(Medobčinski uradni vestnik 4/25) iz CDd (območje drugih centralnih dejavnosti) v CU (osrednje območje centralnih dejavnosti).

Dopustne dejavnosti po spremembi namenske rabe so:

- dejavnosti družbene infrastrukture,
- poslovne dejavnosti,
- trgovina,
- storitvene dejavnosti,
- gostinstvo,
- turistične dejavnosti,
- malo gospodarstvo,
- bivanje.«

Črta se drugi odstavek 7.člena (dopustni objekti) in se nadomesti z novim, ki se glasi:

»Dopustni objekti po spremembi namenske rabe so:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitvev
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti; razen avtomehanične delavnice
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- Pomožni objekti.«

Črta se zadnji stavek na koncu tretjega odstavka.

8. člen

8. člen se črta.

9. člen

V 9. členu (pogoji glede obstoječih objektov na območju OPPN) odloka se črta zadnji stavek.

10. člen

V 10. členu (pogoji za projektiranje in gradnjo) odloka, se črtata drugi in tretji odstavek in nadomestita z novim besedilom, ki glasi:

»V vzhodni del območja se umesti večstanovanjska stavba, v obliki lamelnega bloka, etažnost je razvidna iz grafičnega dela list 4.1., ki je volumensko razgibana tako tlorisno kot višinsko.

Pod stavbo se načrtuje podzemna garaža v eni etaži, ki zraven parkirnih mest za avtomobile vsebuje še dodatne servisne prostore, v kolikor je le to potrebno. Podzemna garaža je povezana z vilo s podzemnim hodnikom, natančna lokacija tega se določi v projektni dokumentaciji.

Podzemna garaža in podzemni hodnik morata biti izvedena na način, da bo nad njima omogočena rast zasaditev večjih grmovnic in manjših dreves.

V stavbo se umešča različno velika stanovanja, natančno število le teh se določi v projektni dokumentaciji. Za vsako stanovanje in obiskovalce je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest.

Tlorisni gabarit večstanovanjske stavbe je razviden iz grafičnega dela, list 4.2.



Na zahodni strani predvidene večstanovanjske stavbe, kjer se le-ta povezuje s parkom in je orientirana proti obstoječi varovani vili, je treba doseči čim večji učinek členjenosti objekta. Pri projektiranju objekta je treba slediti usmeritvi členjenosti objekta.

Streha predvidene večstanovanjske stavbe je lahko samo ravna.

Fasada predvidene večstanovanjske stavbe naj bo v celoti ali v večji meri izvedena v kombinaciji z lesom ali lesu podobnem materialu in zelenjem. Na morebitnih preostalih delih naj bo barva fasade izvedena v umirjenih zemeljskih tonih. Z oblikovanjem fasade naj se doseže učinek, da se meja med zeleno parkovno površino in gradnjo čim bolj zabriše in da se čim bolj izniči učinek monolitne gradnje. Les in lesu podoben material, uporabljen na fasadi večstanovanjske stavbe in za morebitne zunanje ureditve (npr. urbana oprema ipd.), naj bo v naravni barvi. Osvetljevanje fasade večstanovanjskega objekta ni dopustno.

Podporni in oporni zidovi naj bodo ozelenjeni.

Nameščanje zunanjih enot hladilnih in ogrevalnih naprav, satelitskih anten ter drugih vidno motečih elementov na južno, severno in zahodno fasado ni dopustno. Nameščanje zunanjih enot hladilnih in ogrevalnih naprav ter drugih elementov je dopustno samo na najmanj vizualno izpostavljenih lokacijah.

Zamejitev med atriji predvidene večstanovanjske stavbe in parkom z ograjami ni dopustna. Če je zamejitev potrebna (npr. zaradi zamejitve privatno/javno), je dopustna le visoka živa meja. Izvedba nadstreškov nad atriji, zasteklitev atrijev, preureditev v zimske vrtove ipd. ni dopustna. Zasaditev neavtohtone vegetacije v atrijih ni dopustna.

Glavni vhodi v večstanovanjsko stavbo so predvideni z interne dostopne poti.

Uvoz v podzemno garažo je predviden z Linhartove ulice.

Vhodi in uvoz sta načelna, lahko se spremenijo v projektni dokumentaciji.

Iz grafične priloge List 4.1 je razviden prostor za igro otrok brez posegov, kamor se lahko umeščajo otroška igrišča. Ureditev je zarisana načelno, možna je drugačna umestitev in površina.

Na območju otroškega igrišča naj bodo vse ureditve potrebne za igro otrok izvedene iz pretežno naravnih materialov. Otroško igrišče se naj prilagaja parkovni ureditvi, sekanje dreves za potrebe otroškega igrišča ni dopustno.

Zabojniki za ločeno zbrane frakcije odpadkov naj bodo locirani in urejeni tako, da ne bodo vizualno moteči oz. se naj izvedejo v podzemni ali pol-podzemni izvedbi.

Postavljanje reklamnih panojev, svetlobnih reklamnih napisov, poslovnih tabel ipd. na fasade in strehe objektov ni dopustno. Dovoljene so usmerjevalne table in označevalne table poslovnih dejavnosti ob vseh vstopih v objekte.«

11. člen

11. člen (nezahtevni in enostavni objekti) se preimenuje v »(vrste dopustnih pomožnih objektov)«.

Črta se besedilo 11. člena in se nadomesti z novim ki se glasi:

»Znotraj območja SD OPPN je dopustna gradnja in ureditev pomožnih objektov skladno z OPN MO Maribor, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

Pripadajoči pomožni objekti:

- kolesarnica (le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), vratarnica (le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), spremljajoči objekti za funkcioniranje športnih igrišč, gostinski vrt, čebelnjak, ograja, podporni ali oporni zid.



Samostojni pomožni objekti:
- ograja, podporni ali oporni zid.«

12. člen

V 12. členu (pogoji za urejanje odprtih površin) se v prvem odstavku črtata tretja in četrta alineja. Za prvim odstavkom se dodajo trije novi odstavki, ki se glasijo:
»Za projektiranje odprtih zelenih površin je treba izdelati načrt krajinske arhitekture.

Pri projektiranju je treba upoštevati, da je v delu parka na južni strani vile obstoječa drevesna struktura zelo gosta, da so del drevesne strukture številna monumentalna drevesa, katerih zaščiteno območje korenin je, v izogib povzročanju večje škode drevesni strukturi, treba upoštevati pri načrtovanju poteka razvejanega sistema poti v parku.

V park se naj posega le v tolikšni meri, kot je to nujno potrebno za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev.«

13. člen

V 14. členu (prometno omrežje) odloka se na koncu besedila doda nov odstavek, ki glasi:
»Po izgradnji rondoja, severozahodno od območja OPPN, na križišču Titove ceste in Ulice Pariške komune, se območje vile Wescher ustrezno prometno priključi na načrtovani rondo, prikazan na grafičnem listu 4.5. Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev s shemo kletne etaže – II. Faza..«

14. člen

Črta se besedilo 14. člena (parkirne in manipulativne površine) in se nadomesti z novim, ki glasi:
»Na pripadajoči gradbeni parceli je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. Potrebno število PM in PMk za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del, se določi v skladu z naslednjo tabelo za določitev minimalnega števila PM in minimalnega števila PMk:

VRSTA OBJEKTA ali DELA OBJEKTA	ŠTEVILO PM	ŠTEVILO PMk
večstanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce	2 PMk/stanovanjsko enoto + 1PMk/5 stanovanjskih enot za obiskovalce
stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/1 stanovanjsko enoto + 10% na terenu za obiskovalce	1 PMk/2 stanovanjski enoti + 1PMk/10 stanovanjskih enot za obiskovalce
stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: študentski domovi, delavski domovi, samostani	PM / 4 ležišča + 10% na terenu za obiskovalce	1 PMk/2 ležišči
stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: dijaški domovi	1 PM/12 ležišč + 10% na terenu za obiskovalce	1 PMk/2 ležišči
stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše osebe, varne hiše, druge stavbe za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje	1 PM 5 ležišč, od tega 50% PM za obiskovalce	1 PMk/4 postelje + 1 PMk/20 ležišč za obiskovalce
stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt in zavarovalnic	1 PM/60 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM za obiskovalce	1 PMk/60 m ² BTP
stavbe za storitvene dejavnosti	1 PM/50 m ² prodajne površine, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100 m ² BTP
stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za predšolsko vzgojo	2 PM/oddelek + 20% za kratkotrajno parkiranje	1 PMk/oddelek

Za vsakih 30 PM je treba dodatno zagotoviti 1 PM z napravo za napajanje električnih vozil.

Za vsakih 20 PM, je treba dodatno zagotoviti 5% parkirnih mest za enosledna vozila.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.«



15. člen

V 20. členu odloka (kanalizacijsko omrežje) se v prvem odstavku črta besedilo drugega stavka in se nadomesti z besedilom, ki glasi:

»Komunalne odpadne vode se priključijo na obstoječo kanalizacijo na Titovi cesti oziroma v Linhartovi ulici.«

Črta se besedilo prvega stavka v tretjem odstavku in se nadomesti z novim, ki glasi:

»Padavinske odpadne vode se vodijo v ločen sistem. Predvidi se lokalno ponikanje.«

16. člen

Črta se besedilo 23. člena (plinovodno omrežje) odloka in se nadomesti z novim, ki se glasi:

»V primeru potrebe po oskrbi predvidenega objekta z zemeljskim plinom je možna priključitev z dograditvijo distribucijskega omrežja zemeljskega plina na tem območju in izgradnjo ustreznega hišnega priključka z navezavo na plinovod, ki poteka po Linhartovi ulici oziroma Titovi cesti.«

17. člen

V 26. členu odloka (varstvo zraka) se črta besedilo prvega odstavka.

Na koncu drugega odstavka se na koncu črta pika in dopolni z besedilom, ki se glasi:

»s področja varstva okolja in emisij delcev v zraku.«

18. člen

Črta se besedilo 28. člena (varstvo pred hrupom) in se nadomesti z novim, ki seglasi:

»Ureditveno območje SD OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom.

Izdelana je bila strokovna podlaga - Strokovna ocena vpliva hrupa na predvideno območje stanovanjske pozidave »Vila Wescher« v Mariboru, (NACIONALNI LABORATORIJ ZA ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO, Center za okolje in zdravje, Oddelek za zrak, hrup, PVO in aerobiologijo, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor, Evidenčna oznaka: 2920-24/112862-25, Datum izdelave poročila: 13.6.2025). Skladno z ukrepi iz strokovne podlage je potrebno upoštevati:

- predvideno stanovanjsko stavbo se načrtuje z ustrežno zvočno izolativnostjo. Priporočamo zvočno kvalitetna okna varovanih prostorov, npr. z zvočno izolirnostjo R_w okoli 40 Db, da okoljski hrup v prostorih ob zaprtih oknih ne bo moteč.
- potrebno je poskrbeti za ustrezen prezračevalni sistem, ki ne bo zahteval odpiranja oken. Prezračevalne, klimatske in podobne naprave stavb v območju OPPN se namestijo tako, da s stališča hrupa ne bodo moteče, torej na primerne lokacije čimbolj stran od varovanih prostorov in v tišji izvedbi (npr. z dušilniki, okrovi, v zaprtih prostorih).

V park se naj posega le v tolikšni meri, kot je to nujno potrebno za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev.«

19. člen

Črta se besedilo 34. člena (etapnost gradnje) in se nadomesti z novim, ki se glasi:

» Obnova vile Wescher in parka se mora izvajati v prvi etapi. Obnova notranjosti vile se lahko izvaja v več pod etapah.

Gradnja novega objekta se lahko izvaja neodvisno od prenove vile Wescher.

Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.«

20. člen

V 39. členu (obveznosti v času gradnje) odloka se na koncu doda nov odstavek, ki glasi:

» Gradbišča, gradbiščne poti in transportne ceste morajo biti organizirane na način, da med gradbenimi deli ne bo prišlo do fizičnih poškodb ali uničenja materialnih substanc registrirane kulturne dediščine Maribor – Vila Titova 21 (EID 1-06432). V času gradbenih del je treba objekt in



bližnji park po potrebi fizično zaščiti. Shranjevanje zemeljskega materiala, gradbenega materiala ipd. na območju parka, ki ni predviden za odstranitev, ni dopustno. Morebitne poškodbe objekta ter vitalnega drevja in grmovnic je treba v najkrajšem možnem času sanirati. Po zaključku gradbenih del je treba vse razgaljene površine v najkrajšem možnem času ponovno ozeleniti.«

22. člen

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

Številka: 3503-5/2025

Maribor, dne.....





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 3503 – 2/2025-14 0301 04
Maribor, 27. avgust 2025

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA **o spremembah in dopolnitvah odloka o** **OPPN za del PPE Ta3-C v Mariboru – vila Wescher**

~ dopoljeni osnutek za prvo obravnavo na MS ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Območje centralnega dela mesta se plansko ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 4/05).

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 3-C v Mariboru – vila Wescher (Medobčinski uradni vestnik št. 14/13)

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-odl.US) - v nadaljevanju ZUreP-3 in vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Ta 3-C v Mariboru – vila Wescher je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Ta 3-C v Mariboru – vila Wescher, ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku (Medobčinski uradni vestnik št. 10/25), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Urbis d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec prostorskega akta. Javna razgrnitev je objavljena na spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/> in poteka od 10.septembra 2025 do 10. oktobra 2025, javna obravnava bo 1.oktobra 2025 v sejni sobi Mestne četrti Tabor, Metelkova ulica 63, Maribor. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe se posredujejo pisno na Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska 7, Maribor ali na elektronski naslov mestna.obcina@maribor.si pod zadevo »javna razgrnitev – vila Wescher« ali pa se ustno na



zapisnik podajo na javni obravnavi. O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec prostorskega akta po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.

3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE V ODLOKU

Idejno-programska zasnova zajema prenovno območja nekdanje vile Wescher, ob Titovi cesti v Mariboru. Vila, delo arhitekta Klotza datira v pozno 19. stol. in predstavlja lep primer klasicističnega stanovanjskega poslopja, obdanega s parkom. Vila se ohrani in rekonstruira v sodelovanju z ZVKDS. Prav tako v prostoru ohrani dominantno vlogo križišča. Obnova vile bo potekala po konzervatorskem načrtu, v svoji zunanosti se njena podoba ne bo spremenila. Obnovil in rekultiviral se bo park z nadomestitvijo bolanih oz. starih drevnin, uredile se bodo sprehajalne poti, razsvetljava in mikrourbana oprema.

Glavna vsebina sprememb in dopolnitev OPPN pa je izgradnja večstanovanjske lamelne stavbe s skupno podzemno garažo in zunanjim parkiriščem. Gradbeni poseg v območju predstavlja izgradnja novega objekta z vso potrebno infrastrukturo, katerega namembnost bo večstanovanjska stavba.

Nova večstanovanjska stavba je zasnovana kot integralni del celote, način gradnje je paviljonski, vkomponiran v obstoječi park in hierarhično podrejen obstoječi vili, ki še vedno ohranja dominantno vlogo, tako na obravnavani parceli kot v širši okolici.

Novogradnja s svojo daljšo osjo v smeri S – J zapira ambient in zastira neugodne poglede proti obstoječim skladiščem vzhodno od območja vile. Premišljena členjenost horizontalnih in vertikalnih gabaritov mehča volumensko pojavnost objekta in ustvarja ugoden dialog med na novo zgrajeno strukturo in obstoječo parkovno ureditvijo vile. Različno dolgi in terasasto zasnovani volumni bivalnih prostorov novogradnje, ki so postavljeni pravokotno na njeno vzdolžno os, ustvarjajo subtilen preplet krajinskega in urbanega na zahodnem robu zaščitene parka. Členjena fasada v kombinaciji z zelenjem in lesom novi objekt še dodatno poveže z okolico. Predvidena ozelenitev streh nadaljuje parkovno paradigmo parterja. Novogradnja tako v kontekstu in v dialogu z zaščiteno vilo predstavlja novo prostorsko vrednoto, ki dani prostor nadgrajuje in povezuje v zaključeno celoto.

Objekt kot celota je etažosti 1K+P+3, pri čemer južni del stavbe dosega etažnost 1K+P+3, proti severu pa se etažnost znižuje na 1K+P+2 in 1K+P+1.

Tlorisni gabarit predvidenega objekta meri 96,15 m x 18,00 m.

Streha novo načrtovane stavbe je ravna, dopustna tudi poševna.

Peš dostop do večstanovanjske stavbe se uredi z Linhartove ulice, ki se naveže na novo interno dostopno pot od koder je tudi dostop do kletne etaže. Dostopa se tudi preko dvoriščnega parka Wescherjeve vile, kjer so predvidene tlakovane poti in tudi ureditev igrišča za otroke nižjega starostnega obdobja.

V stavbi je skupno predvidenih 38 stanovanj v maksimalno treh etažah. Predvidene so dvosobna, trisobna, štirisobna in petsobna stanovanja. Pritlična stanovanja so atrijska. Vsako stanovanje ima tudi ložo ali teraso.

4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

Pripravil

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.

višji svetovalec



PRIKAZ NAČRTOVANE UREDITVE



LEGENDA:


- MEJA SD OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
- OBSTOJEČA STAVBA
- PREDVIDENO
- PROMETNE, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- VEČSTANOVANJSKA STAVBA
- SMER DOVOZA NA PARCELO
- SMER VHODA V STAVBO
- ETAŽNOST STAVBE
- ZELENICA
- ZELENICA, ATRIJ
- DREVEŠA, GRMIČEVJE
- VODNI MOTIV
- OGRAJA
- PREREZ
- PROSTOR ZA IGRO OTKRO BREZ POSEGOV



SCHEMA KARAKTERISTIČNEGA PREREZA A-A



SCHEMA KARAKTERISTIČNEGA PREREZA B-B

URBIS, Urbanizam, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA za del PPE Ta 3 C v Mariboru- Vila Wescher	
FAZA:	OSNUTEK	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma	
NAROČNIK:	ORTOS INVEST d.o.o., Titova cesta 21, 2000 Maribor	
NOSILEC NALOGE:	Nataša BARIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN	
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.	
ŠT. PROJEKTA:	2022/SDOPPN-420	
DATUM PROJEKTA:	JULIJ 2025	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		4.1



Na podlagi 11. in 61. In 96.člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/2010-ZUPUDPP, 106/2010 popr., 43/2011-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A,109/12, 35/2013,SkI.-US-U-I-43/13-8) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 28. redni seji dne 8. julija 2013 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher« - v nadaljevanju: OPPN, ki ga je izdelal URBIS d.o.o Jezdarska ul. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2010/OPPN-093.

»1. a člen
 (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher« v nadaljevanju: SD OPPN, ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2024/SDOPPN-020 – v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 5756. «

2. člen

**len
 (vsebina
 odloka)**

Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN in sicer območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovi projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od unkecionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po ureditvi območja OPPN.

»2.a člen
 (vsebina in sestavni del SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo odlok, grafični del in priloge sprememb in dopolnitev OPPN.

Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

- 1.1 Izsek iz grafičnih prilog OPN MO Maribor M - 1:2500
- 1.2 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega OPPN – Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M - 1: 500

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

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

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

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru

- 4.1 Ureditvena situacija s karakterističnima prerezoma 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 s shemo kletne etaže - I. faza
 M – 1 : 500
- 4.5 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev s shemo kletne etaže – II. faza
 M - 1 : 500

Priloge:

- 1. PRIKAZ OBMOČJA IN OPIS
- 2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT
- 3. RAZLOGI IN PREDMET ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
- 4. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE
- 5. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
- 6. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
- 7. SKLEP
- 8. POVZETEK ZA JAVNOST. «

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane s prenovo območja dela PPE Ta 3 C, kjer se nahaja historična vila Wescher.

Predvidene ureditve:

- obnova historične vile Wescher,
- ~~gradnja nove stavbe za socialnovarstvene in medicinske namene,~~
- gradnja večstanovanjske stavbe,
- obnova in rekultivacija parka,
- gradnja notranje prometne in rastrukture ter
- gradnja potrebne energetske, komunalne in komunikacijske in rastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

Območje OPPN se nahaja vzhodno od Titove ceste in južno od Linhartove ulice do obstoječih objektov Rafnerije Maribor na vzhodni strani in obstoječih poslovno stanovanjskih objektov na južni strani.

Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z ge-

odoteklim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel v katastrski občini k.o. Tabor (659): 1677, 1679, 1680, 1681/1, 1681/2, 1682/1 in 1683/1. Velikost območja OPPN je 9 521 m².

»Območje SD OPPN obsega parcele in dele št.: 1681/2, 1681/3 in 1681/4, vse k.o. (659) Tabor. Velikost območja je 9521 m².«

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor se ožje območje nahaja v prostorsko planski enoti Tabor, za katero veljajo dejavnosti centralnega značaja — PPE Ta3-C.

Območje OPPN leži na desnem bregu reke Drave, v k.o. Tabor v mestu Maribor. Območje je ujeta med železniško progo in obstoječe stavbe, ki pripadajo industrijski coni na vzhodu, in Titovo cesto na zahodu. S severne in južne strani je območje omejeno s stanovanjsko pozidavo. Zemljišče je v večjem delu poraslo s parkovnim gozdom, v skrajnem severozahodnem delu se nahaja obstoječi objekt – vila Wescher, ki je predviden za prenovo. Glavni dostop do območja OPPN se bo vršil po obstoječem dostopu do vile Wescher na severozahodni strani, ki se napaja s Titove ceste in dela Linhartove ulice.

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

Na območju OPPN je predvidena prenova obstoječega objekta vile Wescher in umestitev nove stavbe. Obnova spomenika - vile Wescher mora potekati skladno s pogoji in soglasjem pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Obstoječi objekt se prenovi tako, da se omogoči umestitev centra za izvajanje socialnovarstvenih in specializiranih medicinskih storitev. V vili so predvideni prostori uprave, poslovni prostori, pisarne strokovnega osebja in ambulante. Objekt je etažnosti K + VP + 1, tlorisne velikosti etaže ca 333 m², s pripadajočim parkom.

Obnova spomenika mora potekati skladno s pogoji in soglasjem pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. V vzhodnem delu območja se umesti objekt etažnosti 2K+P+2 (2 kleti, pritličje in 2 nadstropni povdarki) s potrebno gospodarsko javno in rastrukturo. V njem se predvidijo bivalne enote na zahodni strani, osrednji zastekljeni povezovalni hodnik, ki se izmenično odpira v atrije, servisni del z vertikalnimi komunikacijami, gospodarskim vhodom, tehničnimi in servisnimi prostori v severnem in vzhodnem delu. Pretežno paviljonski tip gradnje predstavlja vpetost v obstoječi park in je hierarhično podrejen historični vili, ki tako ohranja dominantno vlogo v ožjem in širšem prostoru.

Park se obnovi in rekultivira z nadomestitvijo bolnih oziroma starih drevnin, ureditev sprehajalnih poti, postavitve razsvetljave in mikrourbane opreme, izvedbo vrtov v blagem naklonu proti stavbi in izvedbo zelene strehe. Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtih površin. Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne ter travne in zeliščne vrste. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme je natančneje opredeljena v projektni dokumentaciji.

Park se obnovi in rekultivira z nadomestitvijo bolnih oziroma starih drevnin, ureditev sprehajalnih poti, postavitve razsvetljave in mikrourbane opreme. Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtih površin.

Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne ter travne in zeliščne vrste. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme je natančneje opredeljena v projektni dokumentaciji.

V vzhodni del območja se umesti večstanovanjska stavba, v obliki lamelnega bloka, s podzemno garažo.

Namembnost prostorov v vseh stavbah se določi v projektni dokumentaciji v skladu z ostalimi določili tega odloka.

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

7. člen

(pogoji glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so namenjene centralnim dejavnostim. Namenjene so zdravstvu ter dopolnilnim poslovnim, trgovskim in storitvenim dejavnostim.

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče, po OPN MO Maribor namenjeno podrobni namenski rabi CDd (območje drugih centralnih dejavnosti), z oznako enote urejanja prostora Ta-110. Z SD OPPN se spremeni namenska raba v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik 4/25) iz CDd (območje drugih centralnih dejavnosti) v CU (osrednje območje centralnih dejavnosti).

Dopustne dejavnosti po spremembi namenske rabe so:

- dejavnosti družbene infrastrukture,
- poslovne dejavnosti,
- trgovina,
- storitvene dejavnosti,
- gostinstvo,
- turistične dejavnosti,
- malo gospodarstvo,
- bivanje.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- tekoča vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- povezovanje objektov pod nivojem terena
- gradnja dodatnih podzemnih etaž,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja novih objektov,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije, energetske sanacije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa (tudi peš povezave kot so mostovži, nadhodi, podzemni hodniki ipd.) in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- ureditev razstavnih prostorov
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavni mi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine.

Nestanovanjske stavbe v katere se lahko umestijo zgoraj na vedene dejavnosti:

- stavbe za zdravstveno oskrbo,
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- poslovne in upravne stavbe,
- garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice.

Dopustni objekti po spremembi namenske rabe so:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe

~~11220 Vrsta večstanovanjske stavbe~~ **MEDOBČINSKI URADNI VEŠTIK**

- ~~11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji~~
- ~~11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine~~
- ~~12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitvev~~
- ~~12203 Druge poslovne stavbe~~
- ~~12304 Stavbe za storitvene dejavnosti; razen avtomehanične delavnice~~
- ~~12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice~~
- ~~12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo~~
- ~~12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo~~
- ~~Pomožni objekti~~

Gradbeno inženirski objekti:

- ~~ceste,~~
 - ~~podhodi,~~
 - ~~cevododi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.~~
- ~~Nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil tega odloka.~~

8. člen

(pogoji glede rušitev)

~~Rušitve, ki bodo potrebne za izvedbo načrtovanih gradenj se grafično prikazane na listu št. 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in rušitvami. Rušijo se objekti pretežno montažne izvedbe.~~

9. Člen

(pogoji glede obstoječih objektov na območju OPPN)

~~Obstoječi objekt vile Wescher je namenjen prenovi. Ostali obstoječi objekti so predvideni za rušitev.~~

10. člen

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

~~V območju OPPN je predvidena prenova obstoječe vile Wescher in umestitev novega objekta v skladu z določili 6.člena tega odloka in skladno s pogoji in soglasjem pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.~~

~~Novogradnja s svojo daljšo osjo v smeri sever-jug zapira ambient in preprečuje poglede proti obstoječi industriji na vzhodu. Različno dolgi pasovi bivalnih prostorov, formirani v zahodnem delu stavbe, se pravokotno na osrednjo vzdolžno os (povezovalni hodnik) dotikajo parkovnega roba. Z njim ustvarjajo preplet krajinskega in urbanega. Nagnjeni vrtovi, z izvedbo v blagem naklonu proti stavbi, omogočajo naravno osvetlitev prostorov v prvi kleti. Členjena vzhodna stavbna masa s kovinsko-asadno oblogo predstavlja tehnološki odgovor nasproti ležeči industrijski coni. Zelena streha stavbe pa vnaša novo zeleno površino, ki z rekultivirano vegetacijo zaključuje ureditev parka in celotnega območja OPPN.~~

~~Javni dostop v kompleks se bo vršil skozi obstoječi, glavni vhod do vile. Obstoječa vila in predvidena stavba sta povezana s povezovalnim podzemnim hodnikom, ki se mu natančna lokacija določi v projektni dokumentaciji. Dovoz do nove stavbe je predviden na severni strani, kjer je načrtovana klančina kot uvoz in izvoz iz podzemne garaže v drugi etaži kleti, kjer je predvideno parkiranje, servisni prostori in gospodarski vhod.~~

~~V vzhodni del območja se umesti večstanovanjska stavba, v obliki lamelnega bloka, etažnost je razvidna iz grafičnega dela list 4.1., ki je volumensko razgibana tako tlorisno kot višinsko.~~

~~Pod stavbo se načrtuje podzemna garaža v eni etaži, ki zraven parkirnih mest za avtomobile vsebuje še dodatne servisne prostore, v kolikor je le to potrebno. Podzemna garaža je povezana z vilo s podzemnim hodnikom, natančna lokacija tega~~

~~se določi v projektni dokumentaciji.~~

ŠT. 14 – 20. 8. 2013

~~Podzemna garaža in podzemni hodnik morata biti izvedena na način, da bo nad njima omogočena rast zasaditev večjih grmovnic in manjših dreves.~~

~~V stavbo se umešča različno velika stanovanja, natančno število le teh se določi v projektni dokumentaciji. Za vsako stanovanje in obiskovalce je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest.~~

~~Tlorisni gabarit večstanovanjske stavbe je razviden iz grafičnega dela, list 4.2.~~

~~Na zahodni strani predvidene večstanovanjske stavbe, kjer se le-ta povezuje s parkom in je orientirana proti obstoječi varovani vili, je treba doseči čim večji učinek členjenosti objekta. Pri projektiranju objekta je treba slediti usmeritvi členjenosti objekta.~~

~~Streha predvidene večstanovanjske stavbe je lahko samo ravna.~~

~~Fasada predvidene večstanovanjske stavbe naj bo v celoti ali v večji meri izvedena v kombinaciji z lesom ali lesu podobnem materialu in zelenjem. Na morebitnih preostalih delih naj bo barva fasade izvedena v umirjenih zemeljskih tonih. Z oblikovanjem fasade naj se doseže učinek, da se meja med zeleno parkovno površino in gradnjo čim bolj zabriše in da se čim bolj izniči učinek monolitne gradnje. Les in lesu podoben material, uporabljen na fasadi večstanovanjske stavbe in za morebitne zunanje ureditve (npr. urbana oprema ipd.), naj bo v naravni barvi. Osvetljevanje fasade večstanovanjskega objekta ni dopustno.~~

~~Podporni in oporni zidovi naj bodo ozelenjeni.~~

~~Nameščanje zunanjih enot hladilnih in ogrevalnih naprav, satelitskih anten ter drugih vidno motečih elementov na južno, severno in zahodno fasado ni dopustno. Nameščanje zunanjih enot hladilnih in ogrevalnih naprav ter drugih elementov je dopustno samo na najmanj vizualno izpostavljenih lokacijah.~~

~~Zamejitev med atriji predvidene večstanovanjske stavbe in parkom z ograjami ni dopustna. Če je zamejitev potrebna (npr. zaradi zamejitve privatno/javno), je dopustna le visoka živa meja. Izvedba nadstreškov nad atriji, zasteklitev atrijev, preureditev v zimske vrtove ipd. ni dopustna. Zasaditev neavtohtone vegetacije v atrijih ni dopustna.~~

~~Glavni vhodi v večstanovanjsko stavbo so predvideni z interne dostopne poti.~~

~~Uvoz v podzemno garažo je predviden z Linhartove ulice.~~

~~Vhodi in uvoz sta načelna, lahko se spremenijo v projektni dokumentaciji.~~

~~Iz grafične priloge List 4.1 je razviden prostor za igro otrok brez posegov, kamor se lahko umeščajo otroška igrišča. Ureditve je zarisana načelno, možna je drugačna umestitev in površina.~~

~~Na območju otroškega igrišča naj bodo vse ureditve potrebne za igro otrok izvedene iz pretežno naravnih materialov. Otroško igrišče se naj prilagaja parkovni ureditvi, sekanje dreves za potrebe otroškega igrišča ni dopustno.~~

~~Zabojniki za ločeno zbrane frakcije odpadkov naj bodo locirani in urejeni tako, da ne bodo vizualno moteči oz. se naj izvedejo v podzemni ali pol-podzemni izvedbi.~~

~~Postavljanje reklamnih panojev, svetlobnih reklamnih napisov, poslovnih tabel ipd. na fasade in strehe objektov ni dopustno. Dovoljene so usmerjevalne table in označevalne table poslovnih dejavnosti ob vhodih v objekte.~~

11. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(vrste dopustnih pomožnih objektov)

~~Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:~~

- ~~Nezahtevni objekti:~~

— ograje,
— škarpe in podporni zidovi,

— Enostavni objekti:

— ograje,

— podporni zidovi,

— pomožni komunalni objekti,

— priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja

— urbana oprema.

Znotraj območja SD OPPN je dopustna gradnja in ureditev pomožnih objektov skladno z OPN MO Maribor, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

Pripadajoči pomožni objekti:

- kolesarnica (le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), vratarnica (le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), spremljajoči objekti za funkcioniranje športnih igrišč, gostinski vrt, čebelnjak, ograja, podporni ali oporni zid.

Samostojni pomožni objekti:

- ograja, podporni ali oporni zid.

12. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

V območju OPPN se nahajajo zelene površine in drevnine, park, ki je registriran kot kulturna dediščina. Načrtovana je:

- obnova in rekultivacija parka z nadomestitvijo bolnih oz. starih drevnin,
- ureditev sprehajalnih poti ter postavitve razsvetljave in mikroubane opreme,
- izvedba vrto v blagem naklonu proti stavbi, ki omogoča naravno osvetlitev prostorov v prvi kletni etaži,
- izvedba zelene strehe, ki z obstoječo vegetacijo zaključuje ureditev parka.

Za projektiranje odprtih zelenih površin je treba izdelati načrt krajinske arhitekture.

Pri projektiranju je treba upoštevati, da je v delu parka na južni strani vile obstoječa drevesna struktura zelo gosta, da so del drevesne strukture številna monumentalna drevesa, katerih zaščiteno območje korenin je, v izogib povzročanju večje škode drevesni strukturi, treba upoštevati pri načrtovanju poteka razvejanega sistema poti v parku.

V park se naj posega le v tolikšni meri, kot je to nujno potrebno za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev.

Ohranijo se historične ureditve vstopnega rondoja z manjšimi prilagoditvami glede na sodobne potrebe bivanja in dostopanja do objektov.

Ohranijo se vse vitalne drevesne gruče na robu in v bližini rondoja, ki so hkrati poudarek vhodne poteze in tudi glavna navezava na širši parkovni prostor območja. V sklopu ureditve rondoja se ohrani oz. rekonstruira obstoječi vodni motiv, ki se ga v zeleni del rondoja umesti centralno na homogeno striženo zeleno ploskev. Zelene površine znotraj rondoja se zasadi s pokrovno tiso (*Taxus baccata* 'Repandens'), ki se jo striže v homogeno vedno zeleno ploskev.

V območju nove gradnje se predvidi zasaditev novih drevesnih gruč, ki bodo delno nadomestile zaradi gradnje odstranjena drevesa, hkrati pa povezale novo arhitekturno prvino s preostalimi parkovnimi površinami.

Zasnovane so zelene površine elipsoidnih oblik, ki s svojo razmestitvijo na peščenem parter oblikujejo neformalno mrežo tlakovanih površin in omogočajo uporabo prostora in objektov. Podoba peščenih komunikacijskih povezav tako v percepciji uporabnika ni stroga pot ampak površina, ki jo prekinjajo velike zelene površine.

Zelene površine so lahko travnate, travniške prekrite s pokrovnimi rastlinami, gmotami cvetočih ali vedno zelenih grmovnic.

Na peščenih razširitvah je predvidena postavitve premične parkovne opreme (npr. Kovinski stoli), pohodne površine pa se tudi osvetli z rabi in značaju prostora ustreznimi svetili na nizkem drogu. Izbor novo zasajene vegetacije in drevnine izhaja in se naslanja na obstoječe vrste.

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

13. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

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

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN.

Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v protiprašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda. Poti so lahko samo v peščenih izvedbi. Rondo se tlakuje z granitnimi kockami, fazno je lahko izveden v protiprašni izvedbi.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni 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.

Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.

Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

14. člen

(prometno omrežje)

Prometno se obravnava območje priključi na obstoječo Linhartovo ulico preko novega priključka v podzemno garažo in

preko obstoječega priključka k objektu vile Wescher. Oba priključka se izvedeta preko pogreznjenega robnika in se podrejeno priključita na ulico.

Območje priključkov se cestno prometno uredi, označi z ustrezno signalizacijo (odvzem prednosti, prehod za pešce) v skladu z veljavno zakonodajo in smernicami MO Maribor oziroma upravljavca ceste.

Po izgradnji rondoja, severozahodno od območja OPPN, na križišču Titove ceste in Ulice Pariške komune, se območje vile Wescher ustrezno prometno priključi na načrtovani rondo, prikazan na grafičnem listu 4.5. Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev s shemo kletne etaže – II. Faza.

15. člen

(parkirne in manipulativne površine)

V območju OPPN je predvideno:

— parkiranje (oskrbovalci, stanovalci, zaposleni) v podzemni garaži nove stavbe.

Skupno število parkirnih mest je 36 in so predvidena v eni kletni etaži.

Kriterij za določitev minimalnega števila parkirnih mest izhaja iz odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti, ki so predvidene v posameznih stavbah. Pomeni sledeče:

— pri domovih za starejše osebe oziroma stanovanjskih stavbah

za posebne socialne skupine 1 PM/8 postelj;

- MEDOBČINSKI URADNI VEŠTNIK**
ST. 14 - 26. 8. 2015
- pri dispanzerjih, ambulantah in drugih stavbah za zdravstvo PM/2 zaposlena + 1 PM/30 m² neto površine oz. min. 3 PM,
 - pri bolnišnicah, klinikah, sanatorijih in porodnišnicah 1 PM/3 zaposlene + 1 PM/10 postelj.
 - pri parkirnih površinah je potrebno zagotoviti vsaj 5 % površin za invalide.
 - natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji, v odvisnosti od dejanske namembnosti in površin objekta.

Na pripadajoči gradbeni parceli je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. Potrebno število PM in PMk za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del, se določi v skladu z naslednjo tabelo za določitev minimalnega števila PM in minimalnega števila PMk:

VRSTE OBJEKTOV	ŠTEVILO PM	ŠTEVILO PMk
večstanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce	? PMk/stanovanjsko enoto + 1 PMk/5 stanovanjskih enot za obiskovalce
stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanjsko enoto + 10% na terenu za obiskovalce	1 PMk/2 stanovanjski enoti + 1 PMk/10 stanovanjskih enot za obiskovalce
stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: študentski domovi, delavski domovi, samostani	PM/4 ležišča + 10% na terenu za obiskovalce	1 PMk/2 ležišči
stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: dijaki domovi	PM/12 ležišč + 10% na terenu za obiskovalce	1 PMk/2 ležišči
stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše, varne hiše, druge stavbe za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje	1 PM/5 ležišč, od tega 50% PM za obiskovalce	1 PMk/4 postelje + 1 PMk/20 ležišč za obiskovalce
stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt in zavarovalnic	1 PM/60 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM za obiskovalce	1 PMk/60 m ² BTP
stavbe za storitvene dejavnosti	1 PM/50 m ² prodajne površine, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100 m ² BTP
stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za predšolsko vzgojo	2 PM/oddelek + 20% za kratkotrajno parkiranje	2 PMk/oddelek

Za vsakih 30 PM je treba dodatno zagotoviti 1 PM z napravo za napajanje električnih vozil.

Za vsakih 20 PM, je treba dodatno zagotoviti 5% parkirnih mest za enosledna vozila.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.«

16. člen

(pešci in kolesarji)

Pešci in kolesarji so vodeni ločeno od prometa z motornimi vozili po posebnih poteh in javnih površinah. V območju OPPN se predvidijo posebne površine za odstavo koles.

17. člen

(javni prevoz)

Javni prevoz potnikov se odvija po Titovi cesti in Ljubljanski ulici. Najbližje postajališče mestnega avtobusa se nahaja v 5 minutnem radiju dostopnosti (200-250 m), v bližini križišča Titove ceste z Ljubljansko in Linhartovo ulico.

18. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi in rastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev in služb. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture. Dopustna je etapna in začasna izvedba.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z upravljavcem z upoštevanjem katastra obstoječih objektov in naprav. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni azni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti projektne pogoje in nato še soglasje.

19. člen

(vodovodno omrežje)

Za potrebe vodooskrbe se izvede nov vodovodni priključek, ki se naveže na obstoječe vodovodno omrežje LŽ 200 v Titovi cesti. V priključnem jašku se predvidijo obračunski vodomeri za vsakega uporabnika posebej.

Pri nadaljnem načrtovanju je potrebno upoštevati vse tehnične predpise in veljavno zakonodajo s področja vodooskrbe, lokalne predpise upravljavca ter kataster vodovodnih objektov in naprav.

Obravnavano območje se po veljavni uredbi nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanškega platoja Limbuške dobrove in Dravskega polja, zato je potrebno pri nadaljnem načrtovanju upoštevati tudi vsa določila tega predpisa.

20. člen

(kanalizacijsko omrežje)

Za odvod odpadnih vod iz obravnavanega območja se izvede ločen sistem kanalizacije. ~~Fekalne odpadne vode se priključijo na obstoječo kanalizacijo na Titovi cesti oziroma v Linhartovi ulici.~~ Komunalne odpadne vode se priključijo na obstoječo kanalizacijo na Titovi cesti oziroma v Linhartovi ulici

Podrobnosti in način priklopa se opredeli v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljavca.

~~Meteorne odpadne vode se vodijo v ločen sistem. Predvidi se lokalno ponikanje.~~ Padavinske odpadne vode se vodijo v ločen sistem. Predvidi se lokalno ponikanje. Padavinske vode iz odprtih in povoznih površin se pred ponikanjem očistijo na ustrezno dimenzioniranih in standardiziranih lovilcih olj v skladu z veljavno zakonodajo. Padavinske vode iz strešin se vodijo direktno v lokalno ponikanje.

Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov, v kolikor pa tehnične rešitve to predvidevajo, je potrebno odpadne vode iz garaž voditi preko standardiziranih lovilcih olj v lokalno kanalizacijo.

Pri nadaljnem načrtovanju in izvedbi je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja odvodnje odpadnih vod.

(javna razsvetljava)

Na območju Linhartove ulice in Titove ceste se nahaja obstoječe omrežje javne razsvetljave. Na območju uvozov se izvede zaščita in prilagoditev omrežja.

22. člen

(elektroenergetsko omrežje)

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječe NN omrežje, ki ga bo potrebno odstraniti oziroma prilagoditi predvideni pozidavi.

Priključitev objektov se izvede iz obstoječe TP Hofer Linhartova ul. v kateri je predvidena montaža transformatorja večje moči. NN priključek se izvede v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektro Maribor, št. 204/13-MO). Priključni kablovod se položi v skupni trasi s predvidenim NN omrežjem v skladu s pogoji upravljavca in tehničnimi rešitvami opredeljenih v projektni dokumentaciji ter ob upoštevanju obstoječih in predvidenih komunalnih vodov.

Vsa približevanja in križanja se izvedejo v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi za tovrstne naprave.

23. člen

(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

Priključitev objektov se izvede na obstoječe omrežje v Titovi cesti oziroma Linhartovi ulici. Zgraditi je potrebno ustrezno kabelsko kanalizacijo s pripadajočimi jaški. Priključitve se izvedejo v skladu s pogoji posameznega upravljavca in rešitvami opredeljenimi v projektni dokumentaciji.

24. člen

(plinovodno omrežje)

V primeru potrebe po oskrbi predvidenega objekta z zemeljskim plinom je možna priključitev z dograditvijo distribucijskega omrežja zemeljskega plina na tem območju in izgradnjo ustreznega hišnega priključka z navezavo na plinovod, ki poteka po Linhartovi ulici oziroma Titovi cesti.

Oskrba predvidenega objekta z zemeljskim plinom se zagotovi z dograditvijo distribucijskega omrežja zemeljskega plina na tem območju in izgradnjo ustreznega hišnega priključka z navezavo na plinovod, ki poteka po Linhartovi ulici oziroma Titovi cesti.

Izvesti je potrebno notranjo plinovodno napeljavo v objektu in montažo trošil. Regulator tlaka (do priključne moči trošila do 50 kW) in ustrezne merilne naprave dobavi in vgradi sistemski operater.

Pri nadaljnjem načrtovanju in izgradnji je potrebno upoštevati smernice ter veljavne predpise s tega področja ter vse usmeritve upravljavca.

25. člen

(ogrevanje)

V skladu z lokalnim energetskim konceptom MOM se obravnavano območje ogreva na daljinsko ogrevanje.

Za potrebe ogrevanja se zgradi nov priključni vod iz obstoječega vročevoda ob Titovi cesti, oziroma glede na realizacijo povezovalne ceste na predviden toplovod, ki bo potekal v povezovalni cesti.

Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati splošne in tehnične pogoje sistema operaterja distribucijskega omrežja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Območje OPPN je evidentirano kot zavarovano območje enote Maribor — Vila Titova 21. (EŠD 6432), ki je z Odlukom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV št. 5/1992) razglašena kot umetnostni in arhitekturni spomenik.

Varstveni režim: Stavbo je potrebno ohraniti v obstoječi obliki in prenoviti park, ki jo obdaja. Vsi posegi na območju OPPN se načrtujejo v skladu z varstvenim režimom in v sodelovanju ter ob predhodnih pogojih in soglasju pristojne organizacije za varstvo kulturne dediščine.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno zavodu za varstvo Kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora.

O dinamiki del je potrebno pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj 10 dni pred začetkom zemeljskih del.

V skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine je ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki investitorja/lastnika zemljišča/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo nepoškodovano na mestu odkritja zavaruje in o tem takoj obvesti pristojno enoto ZVKD.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE TER VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

27. člen

(varstvo zraka)

Skladno z veljavnimi predpisi se obravnavano območje nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti zraka.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja in emisij delecev v zraku.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznašanja materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklima in bilance zelenih površin. Predvideni objekt ima projektirano zeleno streho.

Fasade objektov naj bodo v svetlih barvah, prav tako naj bo v svetlih tonih klasična strešna kritina. Pri gradnji naj se v čim večji meri uporabljajo naravni materiali.

28. člen

(varstvo pred hrupom)

Skladno z uredbo se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo. Vse stavbe je potrebno načrtovati z ustrezno zvočno izolacijo skladno z veljavnimi predpisi.

Ureditveno območje SD OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom.

Izdelana je bila strokovna podlaga - Strokovna ocena vpliva hrupa na predvideno območje stanovanjske pozidave »Vila Wescher« v Mariboru, (NACIONALNI LABORATORIJ ZA ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO. Center za okolje in zdravje. Oddelek za zrak, hrup, PVO in aerobiologijo. Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor, Evidenčna oznaka: 2920-24/112862-25. Datum izdelave poročila: 13.6.2025). Skladno z ukrepi iz strokovne podlage je potrebno upoštevati:

- predvideno stanovanjsko stavbo se načrtuje z ustrezno zvočno izolativnostjo. Priporočamo zvočno kvalitetna okna varovanih prostorov, npr. z zvočno izolirnostjo R_w okoli 40 Db, da okoljski hrup v prostorih ob zaprtih oknih ne bo moteč.
- potrebno je poskrbeti za ustrezen prezračevalni sistem, ki ne bo zahteval odpiranja oken. Prezračevalne, klimatske in podobne naprave stavb v območju OPPN se namestijo tako, da s stališča hrupa ne bodo moteče, torej na primerne lokacije čim bolj stran od varovanih prostorov in v tišji izvedbi (npr. z dušilniki, okrovi, v zaprtih prostorih).

V park se naj posega le v tolikšni meri, kot je to nujno potrebno za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev.

29. člen **(varstvo vodnih virov)**

Območje OPPN leži v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III.

Za zbiranje, odvodnjavanje inčiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:

- Vse odpadne komunalne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter ločeno za odpadne komunalne in padavinske vode.
- Čiste padavinske vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na kanalizacijski sistem, prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa voditi razpršeno po terenu tako, da ne bo povzročeno plazenje in erozija tal.
- Odpadne vode s cest in manipulativnih površin morajo biti obvezno speljane po vodotesnem sistemu preko lovilcev olj.
- Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij se predvidi na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšaj hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Potrebno je predvideti zadrževanje le-teh z zatratitvami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni ipd.
- Pri odvajanju inčiščenju padavinskih in odpadnih komunalnih voda je potrebno upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.
- Pri graditvi objektov in izpolnjevanju pogojev pred pričetkom gradnje:
 - Izkopi niso dovoljeni, če niso izdelani več kakor 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
 - Način graditve in organizacija gradbišča tako, da graditev ne ogroža zaloga pitne voda, mora biti prikazan v elaboratu ureditve gradbišča, ki je del projektne dokumentacije za graditev objekta. Izcedne in odpadne vode, ki nastajajo na gradbenih

površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode.

30. člen **(ohranjanje narave)**

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

31. člen **(ravnanje z odpadki)**

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši skladno z veljavno zakonodajo določili občinskega odloka s področja ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Maribor.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

32. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

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.

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 in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

33. člen **(varstvo pred požarom)**

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.

Načrtovane večstanovanjske stavbe in stavbe za zdravstvo se uvrščajo med požarno zahtevne in požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratak in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:

- širjenjem požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
- evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,
- napravami za gašenje in dostopom gasilcev.

Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove po-

žarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.

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

Za omejitev širjenja požara pri večstanovanjskih stavbah in stavbah za zdravstvo v območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe mora- jo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zado- stno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj ureditvenega območja. 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.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

34. člen (etapnost gradnje)

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki sočasovno medsebojno neodvisne, pričemer pa mora biti obnova vile Wescher vključena v prvo etapo, pričemer se obnova notranjosti vile lahko izvaja v več pod etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Obnova vile Wescher in parka se mora izvajati v prvi etapi. Obnova notranjosti vile se lahko izvaja v več pod etapah.

Gradnja novega objekta se lahko izvaja neodvisno od prenove vile Wescher.

Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

35. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja, predvsem pa pristojna organizacija za varstvo kulturne dediščine.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja se lokacija stavbe in naprav natančneje določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih podlogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

Nova stavba ima v grafičnih situacijah zarisani tlorisni gabarit,

ki ga je možno preseči $\pm 1,00$ m, dovoljen je tudi manjši tlorisni gabarit. Novozgrajena stavba lahko zarisane tlorisne gabarite (in odstopanja) presegajo z balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški, napušči, zunanjimi stopnicami. Predpisano odstopanje je podano za zagotavljanje ureditve funkcionalnega tlorisa in izpolnjevanje pogojev toplotnih karakteristik stavbe.

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaike...) in dostopov na streho. Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izgradnja večkletnih etaž.

Dopustna so odstopanja pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN), če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka. Mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest in uvožno-izvozne klančine iz podzemnih garaž se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na dejanske potrebe.

Dopustna so odstopanja glede komunalne in energetske ureditve od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje, predpisanih odnikov med posameznimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi zaradi težav pri pridobivanju zemljišč.

Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami in dopustnimi odstopanji od tlorisnih gabaritov. Možna je izvedba podrobnejše parcelacije znotraj območja.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

36. člen-

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo. Z Mesto občino Maribor mora pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju.

37. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

Za vzdrževalna in investicijska dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

38. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega

dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti projektne

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

Številka: 35005 – 42/2011

Župan Mestne občine Maribor
dr. Andrej Fištravec, s. r.

pogoje in soglasje upravljalca obravnavane infrastrukture. Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je obvezno sodelovanje pristojne organizacije za varstvo kulturne dediščine.

Po končanem projektiranju in pred gradnjo posameznega objekta mora investitor pri naslovnem organu s področja varstva vodnih virov pridobiti tudi vodno soglasje. Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predviden objekt.

39. člen

(obveznost v času gradnje)

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljalce 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 večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno 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 času gradnje je potrebno zaščititi objekt vile in rastlin v parku,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- 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 skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

Gradbišča, gradbiščne poti in transportne ceste morajo biti organizirane na način, da med gradbenimi deli ne bo prišlo do fizičnih poškodb ali uničenja materialnih substanc registrirane kulturne dediščine Maribor - Vila Titova 21 (EID 1-06432). V času gradbenih del je treba objekt in bližnji park po potrebi fizično zaščititi. Shranjevanje zemeljskega materiala, gradbenega materiala ipd. na območju parka, ki ni predviden za odstranitev, ni dopustno. Morebitne poškodbe objekta ter vitalnega drevja in grmovnic je treba v najkrajšem možnem času sanirati. Po zaključku gradbenih del je treba vse razgaljene površine v najkrajšem možnem času ponovno ozeleniti.

XI. KONČNE DOLOČBE

40.člen

(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor pri Sektorju za urejanje prostora, na spletni strani www.maribor.si in na sedežu Mestne četrti Tabor.