



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: 3503-2/2025-34
Datum: 10.06.2026

GMS - 953

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. 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 – druga obravnava

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Gašper DAJČMAN, Podsekretar

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah
Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE TA 3 C v
Mariboru – vila Wescher v drugi obravnavi**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





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

Številka: 3503-2/2025-34

Datum: 10.06.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Vnesite točen naslov gradiva
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Odlok 2. Obrazložitev odloka 3. Grafična priloga – ureditvena situacija 4. Neuradno prečiščeno besedilo odloka

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Gašper DAJČMAN, Podsekretar	UKPP - SUP	10.6.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	11.6.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana	11.6.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	12.6.2026	



Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl.US, 75/25 in 16/26) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25) 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**

(predlog)

1. člen

V Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher (MUV, št. 14/2013) se za 1. členom odloka doda 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 mestni občini v nadaljevanju: SD OPPN, ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2022/SDOPPN-020 – v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 5756.«

2. člen

Za 2. členom (vsebina odloka) 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 OPN Maribor - sprememba namenske rabe	M - 1 : 2500
1.3 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 OPPN in ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in



ohranjanje narave

5.1 Ureditvena situacija s prikazom varovanja okolja in naravnih virov M - 1 : 500

6. Prikaz območja OPPN in ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

6.1 Ureditvena situacija s prikazom varstva pred požarom M - 1 : 500

7. Prikaz območja OPPN z načrtom parcel

7.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

Spremljajoče gradivo:

- 1. POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO**
- 2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE IN UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC TER TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA**
- 3. PODATKI IZ PRIKAZA PROSTORA**
- 4. STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA ter IZHODIŠČA**
- 5. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**
- 6. MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE OZIROMA PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA**
- 7. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE**
- 8. ELABORAT EKONOMIKE**
- 9. OKOLJSKO POROČILO**
- 10. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA**
- 11. SKLEP**
- 12. 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 briše zadnji odstavek in nadomesti z novim 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 (umestitev načrtovane ureditve v prostor) odloka se briše 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.«

Črtajo se drugi, tretji in četrti odstavek in nadomestijo z novim besedilom, ki glasi:

»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 besedilom, 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 SS (stanovanjske površine).

Dopustne dejavnosti po spremembi namenske rabe so:

- bivanje«.

V drugem odstavku se briše zadnja alineja.

Briše se besedilo tretjega odstavka in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»Dopustni objekti po spremembi namenske rabe so:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže; razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča
- Pomožni objekti«.

Briše se besedilo na koncu tretjega odstavka.

8. člen

Briše se besedilo celotnega 8. člena (pogoji glede rušitev) odloka.

Posledično se preštevilčijo vsi ostali členi.

9. člen

V 8. členu (pogoji glede obstoječih objektov na območju OPPN) odloka se briše zadnji stavek.

10. člen

V 9. členu (pogoji za projektiranje in gradnjo) odloka, se brišeta drugi in tretji odstavek in nadomestita z 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, načrtovanih je približno 38 stanovanj, njihovo natančno število 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 vhodih v objekte.

Gradbena parcela za posamezni objekt je prikazana na listu 7.1. Načrt parcelacije.«

11. člen

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

Briše se celotno besedilo in nadomesti z novim besedilom:

»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 11. členu (pogoji za urejanje odprtih površin) odloka se v prvem odstavku brišeta 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 13. členu (prometno omrežje) odloka se na koncu besedila doda nov odstavek z besedilom, 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

V 14. členu (parkirne in manipulativne površine) se briše celotno besedilo in se nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»Zagotoviti je potrebno zadostno število parkirnih mest 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

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

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

V drugem odstavku se na koncu besedila doda stavek, ki se glasi: »Upoštevati je potrebno projektno dokumentacijo predvidenega krožišča na Titovi cesti ter projektne rešitve uskladiti s predvidenimi rešitvami.«

Briše se besedilo prvega stavka v tretjem odstavku in nadomesti z besedilom, ki glasi:

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

17. člen

V 21. členu odloka (elektroenergetsko omrežje) se črta drugi odstavek in se nadomesti z besedilom, ki glasi:

»Priključitev objektov se izvede iz obstoječe TP Hofer Linhartova ul. v kateri je potrebno izvesti ustrezno rekonstrukcijo NN omrežja na območju gradnje. NN priključek se izvede v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektro Maribor, števil. 122/25-MO). Priključni kablovod se v skladu s pogoji upravljavca in tehničnimi rešitvami opredeljenih v projektni dokumentaciji ter ob upoštevanju obstoječih in predvidenih komunalnih vodov.«

16. člen

Briše se besedilo 23. člena (plinovodno omrežje) odloka in nadomesti z novim besedilom, ki 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 25. členu odloka (kulturna dediščina) se črta besedilo v prvem oklepaju prvega odstavka in se nadomesti z besedilom, ki glasi:

»EID 1-06432«.

18. člen

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

Besedilo drugega odstavka se na koncu dopolni z besedilom, ki glasi:

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

19. člen

Briše se celotno besedilo 27. člena (varstvo pred hrupom) in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»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 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.«

20. člen

Na koncu besedila 31. člena (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) se doda stavek, ki se glasi:

»Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih, določenimi s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih v naseljih je obvezna ojačitve prve plošče, da tako da zdrži rušenje nanjo.«

21. člen

V 32. členu odloka (varstvo pred požarom) se črta besedilo drugega in tretjega odstavka.

Na koncu člena se dodata nova odstavka, ki se glasita: » Upoštevati je potrebno prostorske ukrepe varstva pred požarom, zlasti pa zagotoviti:

1. pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja;
2. potrebne odmike med objekti ali potrebno protipožarno ločitev;
3. dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila;
4. vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

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

22. člen

Briše se celotno besedilo 33. člena (etapnost gradnje) in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:



» Obnova vile Wescher in parka se mora izvajati v prvi etapi. Obnova notranjosti vile se lahko izvaja v več pod etapah. Parkiranje za potrebe stanovalcev obnovljene vile Wescher se do izgradnje podzemne garaže omogoči ob predvideni interni dovozni cesti. Število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji v skladu s številom stanovanj.«

23. člen

V 38. členu (obveznost v času gradnje) odloka se na koncu doda nov odstavek z besedilom, 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.«

24. člen

Za vse ostale ureditve v OPPN veljajo določila veljavnega odloka: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 3 C v Mariboru – vila Wescher (Medobčinski uradni vestnik, št.14/2013, z dne 20.8.2013).

25. člen

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

Številka:

Maribor, dne

ŽUPAN
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša Arsenovič





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

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: 3503-2/2025-35
Datum: 10.06.2026

OBRAZLOŽITEV

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

~ predlog za drugo 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, 75/25, 14/26) - v nadaljevanju ZUreP-3 in vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Predlog 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. 4/26), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Urbis d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec prostorskega akta. Celotno gradivo predloga akta je objavljeno na spletni povezavi: <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave-v-pripravi/objava/1477/301>. Gradivo je bilo usklajeno z mnenji nosilcev urejanja prostora, k i so bila podana na dopolnjen osnutek. K javni razgrnitvi prostorskega akta, ki je potekala od 10. 09. 2025 do 10. 10. 2025 ni bilo podanih pripomb. K predlogu sprememb in dopolnitev prostorskega akta so bila pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.



3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE V ODLOKU

Idejno-programska zasnova zajema prenovo 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. V stavbi je skupno predvidenih 38 stanovanj v maksimalno treh etažah.

4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

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

5. PREDLOG ZA ŠIRITEV DNEVNEGA REDA

Predlagamo, da se gradivo umesti na 36. redno sejo Mestnega sveta kot širitev dnevnega reda. Zadnje pozitivno mnenje nosilcev urejanja prostora smo prejeli 10. 06. 2026. Ker je bilo gradivo v prvi obravnavi sprejeto že na 27. redni seji in glede na dejstvo, da v juliju in avgustu ni predvidene seje Mestnega sveta, predlagamo, da se gradivo umesti na 36. sejo mesnega sveta kot širitev dnevnega reda.

Pripravil:
Gašper DAJČMAN
Podsekretar



Podsekretar,
Podpisnik: GAŠPER DAJČMAN
Čas podpisa: 10.06.2026 16:37
Izdajatelj: SI0EN-CA G2
Veljaven do: 30.01.2028 07:51
ID: 00E2052AEE00000005729CCBC
Št. Dokumenta: 3503-2/2025-35
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO
PODPISAN



*Neuradno prečiščeno besedilo odloka. Spremembe in dopolnitve, predlagane v tem gradivu, so označene z **modro** barvo.

Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl.US, 75/25 in 16/26) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dne sprejel

O D L O K
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 nadalje- vanju: 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 (vsebina odloka)

Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN in sicer območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dedi- ščine, 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 po- žarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od unkcionalnih, 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 OPN Maribor - sprememba namenske rabe
M - 1 : 2500

1.3 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega OPPN – Ureditvena situacija
M - 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 OPPN in ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje
narave

5.1. Ureditvena situacija s prikazom varovanja okolja in naravnih virov
M - 1 : 500

6. Prikaz območja OPPN in ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi
nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

6.1. Ureditvena situacija s prikazom varstva pred požarom
M - 1 : 500

7. Prikaz območja OPPN z načrtom parcel

7.1. Načrt parcelacije M - 1 : 500



Spremljajoče gradivo:

1. POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO
2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE IN UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC TER TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA
3. PODATKI IZ PRIKAZA PROSTORA
4. STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA TER IZHODIŠČA
5. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE OZIROMA PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA
7. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE
8. ELABORAT EKONOMIKE
9. OKOLJSKO POROČILO
10. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA
11. SKLEP
12. 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 na- mene;~~
- ~~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 omo- gočajo prenos novih mej parcel v naravo, in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.



~~Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim 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 ambulate. Objekt je etažno: 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 hišni 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 dopustih 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 SS (stanovanjske površine).

Dopustne dejavnosti po spremembi namenske rabe so:

- 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:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže; razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča
- Pomožni objekti



Gradbeno inženirski objekti:

- ceste,
- podhodi,
- cevovodi, 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 so grafčno prikazane na listu št. 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in rušitvami. Rušijo se objekti pretežno mon-tažne izvedbe.~~

9. Člen-8. člen

(pogoji glede obstoječih objektov na območju OPPN)

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

~~10. člen-9. člen~~

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

V območju OPPN je predvidena prenova obstoječe vile We- scher 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 am-bient in preprečuje poglede proti obstoječi industriji na vzhodu. Različno dolgi pasovi bivalnih prostorov,formirani v zahodnem delu stavbe, se pravokotno na osrednjo vzdolžno os (povezoval-ni 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 industrij-ski 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.

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, načrtovanih je približno 38 stanovanj, njihovo natančno število 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 vhodih v objekte.

Gradbena parcela za posamezni objekt je prikazana na listu 7.1. Načrt parcelacije.

~~11. člen~~ 10. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(vrste dopustnih pomožnih objektov)

~~Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev na slednjih 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~~ 11. 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. sta- rih drevnin,
- ureditev sprehajalnih poti ter postavitev razsvetljave in mi- krourbane opreme,
- ~~— izvedba vrtov v blagem naklonu proti stavbi, ki omogoča na- ravno 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 na- vezava na širši parkovni prostor območja. V sklopu ureditve ron- doja 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 povežale novo arhitekturno prvino s preostalimi parkovnimi površinami.

Zasnovane so zelene površine elipsoidnih oblik, ki s svojo raz- mestitvijo na peščeni 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 postavitev 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 PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

~~13. člen~~ 12. 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 proti-

-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda. Poti so lahko samo v peščeni izvedbi. Rondo se tlakuje z granitnimi kockami, lazno je lahko izveden v protiprašni izvedbi.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samo- stojno 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 prevo- znost 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- 13. člen (prometno omrežje)

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

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

Območje priključkov se cestno prometno uredi, označi z ustrežno signalizacijo (odvzem prednosti, prehod za pešce) v skladu z veljavno zakonodajo in smernicami MO Maribor oziro- ma 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- 14. člen

(parkirne in manipulativne površine)

V območju OPPN je predvideno:

—parkiranje (oskrbovanci, 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;
- pri dispanzerjih, ambulantah in drugih stavbah za zdravstvo 1 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 % povr- šin za invalide.
- natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni doku- mentaciji, v odvisnosti od dejanske namembnosti in površin objekta.

Zagotoviti je potrebno zadostno število parkirnih mest 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	2 PMk/stanovanjsko enoto + 1PMk/5



	enoto + 10% za obiskovalce	stanovnijskih enot za obiskovalce
--	----------------------------	-----------------------------------

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–15. 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–16. člen

(javni prevoz)

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

18. člen–17. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturo. Podatki o obstoječi infrastrukturi 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 (nadaljnjem 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–18. 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 nadaljnjem 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 dobave in Dravskega polja, zato je potrebno pri nadaljnjem načrtovanju upoštevati tudi vsa določila tega predpisa.

20. člen–19. 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. Upoštevati je potrebno projektno dokumentacijo predvidenega krožišča na Titovi cesti ter projektne rešitve uskladiti s predvidenimi rešitvami.

~~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 fekalno kanalizacijo.

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

21. člen–20 člen (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–21. člen (elektroenergetsko omrežje)

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

~~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, številka 204/13-MO). Priključni kabelvod se položi v skupni trasi s predvidenim NN omrežjem v skladu s pogoji upravljavca in tehničnimi rešitvami opredeljenimi 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–22. 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–23. 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– 24. člen (ogrevanje)

V skladu z lokalnim energetskega 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 systemskega operaterja distribucijskega omrežja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen 25. člen (kulturna dediščina)

Območje OPPN je evidentirano kot zavarovano območje enote Maribor – Vila Titova 21. (EŠD 6432 EID 1-06432), ki je z Odlokom 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–26. 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 možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja in emisij delcev 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-27.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 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.

29. člen-28. člen

(varstvo vodnih virov)

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

Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje 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 zatravitvami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni ipd.
- Pri odvajanju in čiščenju 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:





LEGENDA:

OBMOČJE OPPN

PREDVIDENE UREDITVE:

- STAVBA - rekonstrukcija vile Wescher
- STAVBA - nova
- PROMETNA POVRŠINA
- SMER VHODA
- TLAKOVANE POVRŠINE, PEŠ POTI
- ZELENICA, GRMOVNICE
- VODNI MOTIV
- OGRAJA
- SMER DOVOZA
- OZNAKA STAVBE
- ETAŽNOST
- DREVEŠA
- PODZEMNI POVEZOVALNI HODNIK

LEGENDA:

MEJA OBMOČJA SD OLN

URBIS,
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za del PPE Ta 3 C v Mariboru- Vila Wescher
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI - Ureditvena situacija
NAROČNIK:	CANMAL d.o.o., Trčova 218, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.
SODELAVCI:	Ana JAUŠOVEC, Natalija BABIČ
ŠT. PROJEKTA:	2010/OPPN-093
DATUM PROJEKTA:	Julij 2013
MERILLO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.1

URBIS,
Urbanizem, 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:	PREDLOG
NASLOV LISTA:	PRIKAZ NAMENSKE RABE PROSTORA Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega OPPN Ureditvena situacija
NAROČNIK:	ORTOS INVEST d.o.o., Titova cesta 21, 2000 Maribor
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
ŠT. PROJEKTA:	2022/SDOPPN-020
DATUM PROJEKTA:	APRIL 2026
MERILLO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	1.3