

robu parcele 2297. Zahodno mejo območja predstavlja vzhodni rob Koseskega ulice s parcelno številko 2842, ki ni več v območju vse do križišča s Fochovo ulico, kjer je tudi izhodišče opisane območja.

Opis:

V kareju med Fochovo, Delavsko, Betnavsko in Koseskega ulico je delavska kolonija. Enodružinske stanovanjske hiše v nizu so postavljene vzdolž ulic, pahlčaasto potekajočih v smeri sever - jug, le dva niza ležita prečno, tako da je med nizi oblikovan notranji trg, jedro celotnega naselja. Na zunanjih robovih kompleksa so zasajene vrste dreves, ki omejujejo območje kolonije. Hiše (vseh je 147) so grajene klasično, s smotrno razporeditvijo prostorov. Pokrivajo jih strme simetrične dvokapnice, vsaka ima vrt pred vhodno fasado in za hišo zelenjavni oz. sadni vrt. Danes imajo mnoge na dvoriščni strani prizidke.

Ovrednotenje:

Že leta 1928 je arhitekt Ivan Vurnik v mariborsko delavsko kolonijo uredil zamisel delavskega naselja. Iz oblikovanja hiše same pa tudi iz urbanističnega oblikovanja je razvidno, da je njen avtor poznal sodajšnje evropske teorije (nemško in angleško). Delavska kolonija je dober primer uspešne socialne gradnje, ki presega ožji mariborski pomen.

Varstveni režim:

Varovati je treba ulični raster, ulične fasade z vrtni pred njimi, naklon streh in strešno kritino ter prvotno obliko plotov.

Način uporabe:

Stanovanjski.

6. MARIBOR, Železničarska kolonija

Omejitve območja:

Celotno območje se nahaja v k.o. Tabor. Začetek meje na SZ je na meji parcel 2910, ki ni v območju, in parcele 508, ki je v območju. Nato meja poteka proti vzhodu po južnem robu parcele 2910 vse do začetka parcele 2819, ki ni v območju. Južni rob parcele 2819 - to je Komenskega ulica - predstavlja mejo območja vse do križišča z Ulico heroja Zidaniška s parcelno št. 2823/2, ki je v območju. Zahodni rob te parcele predstavlja potek meje proti severu vse do Kurilniške ulice. Severni rob Kurilniške ulice (z isto parcelno št. 2823/2) predstavlja nadaljni potek meje območja vse do Gorkega ulice s parcelno št. 2822, ki ni več v območju. Nato meja območja poteka proti jugu po zahodnem robu parcele 2822 do križišča s Koresovo ulico s parcelno št. 2821, ki ni več v območju. Po Koresovi ulici poteka meja območja proti zahodu tako, da poteka po severnem robu parcele št. 2821 vse do meje s k.o. Studenci. Po meji med k.o. Studenci in k.o. Tabor poteka meja proti severu vse do njenega izhodišča.

Opis:

Železniška kolonija obsega območje mesta med Gorkega, Koresovo, Murkovo in Kurilniško ulico. Zgrajena je bila med leti 1863 in 1873. Družba Južnih železnic se je leta 1860 odločila, da v Mariboru zgradi osrednje delavnice za vzdrževanje in remont železniških naprav in vozil. Hkrati z delavnicami so pričeli graditi tudi kolonijo s stanovanji za delavnice in uradnike, ki so jih pripeljali iz Avstrije in Češke. Gradili so jih po načrtih biroja železniške direkcije, ostala so last družbe. Že leta 1863 so zgradili 12 hiš, v letih 1871 - 72 pa so zgradili še 28 enakih hiš, otroško zavetišče, šolo in nato še konzum. Prebivalci kolonije so živeli izolirano. Družba jih je vezala na stanovanja, šolo, preskrbo itd. Kolonija je ohranila prvotno obliko do današnjih dni. Parcelacija je pravilna, geometrijska, komunikacije se sekajo pravokotno in povezujejo stanovanjski del z delavnicami. Ulice spremljajo drevoredi. Hiše imajo neometane, opečne fasade s kamnitimi temelji, fasadni detajli kažejo neoromanske stilne znake. Ob vsaki hiši je bil vodnjak, s plotom omejen zelenjavni vrt in drvarnica. Danes so ob drvarnicah tudi ga razni prizidki.

Ovrednotenje:

Železniška kolonija je urbanistični kompleks, ki govori o tedanji stopnji razvoja urbanizma, s takrat aktualno infrastrukturo in z dokaj visokim komunalnim in stanovanjskim standardom. Gre za izvirno delavsko-uradniško naselje iz sredine 19. stoletja - za urbanistični, etnološki in sociološki spomenik.

Varstveni režim:

Ohraniti je treba del stare in nove kolonije z infrastrukturnimi objekti, ulični raster z drevoredi, vrtovi in zunanjo obliko stavb. Ob prenovi je treba poskrbeti za primerno komunalno opremljenost.

Način uporabe:

Stanovanjski.

7. MARIBOR, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa

Omejitve območja:

Območje je v k.o. Studenci. Na severu poteka meja po reki Dravi. Na vzhodnem robu območja poteka meja proti jugu po zahodnem robu parcele 1342, ki ni v območju, vse do Ruške ceste s parcelno številko 2292, ki ni v območju, in predstavlja južno mejo območja vse do stavbe na Ruški cesti št. 100. Po vzhodnem robu te stavbe poteka meja proti severu tako, da seka parcelo 1310 v podaljškem vzhodnega vogala stavbe na Ruški cesti 100 s parcelno številko 889, ki leži izven opisane območja. Zahodni rob parcele 1310, ki je v območju, predstavlja nadaljni potek meje do Obrežne ulice, ki jo seka v ravni liniji od severnega roba prej navedene parcele do jugovzhodnega roba parcele 1311A. Po severnem robu Obrežne ulice s parcelno številko 2278/1, ki ni v območju, poteka meja vse do meje parcel 880, ki ni v območju, in parcele 1318, ki je v njem. Zahodni rob parcele 1318 je tudi meja območja vse do reke Drave.

Opis:

Cerkev stoji na pomolu dravske terase in je orientirana vzhod - zahod. Sestavljajo jo ladja s kratko prečno ladjo, pravokotno zaključen prezbiterij, zvonik pred vhodno fasado in zakristija z oratorijem ob južni steni prezbitarija. Fasade členijo enojni pilastri, pravokotna in nad njimi polkrožna okna, ušesaste okenske obrobe na zakristiji in polkrožne, členjene maltaste obrobe z vodoravnimi prekladami nad zvonikovimi linijami. Zvonik pokriva pločevinasta zvonasto-čebulasta streha, ostale strehe so opečne in enako visoke. Notranjščina je prostorna, jasno členjena, obokana. Bogata ogredja pod oboki nosijo enojni in dvojni pilastri.

Od bogate baročne opreme je ostala le prižnica, ostale oltarje, ki so bili delo Jožefa Strauba in Jožefa Holzingerja, pa so nadomestili z neorenesančnimi.

Ovrednotenje:

Današnja cerkev, ki je imela svojo predhodnico v stavbi iz leta 1675, je nastala med leti 1726 - 1728. Leta 1742 - 43 so prizidali zvonik, leta 1764 pa zakristijo z oratorijem, ki je delo mariborskega gradbenika Johanna Fuchsa. Stavba je bila v svoji prostorninski koncepciji velikopotezna in napredna. Danes je nepogrešljiv del obdravske vedute.

Zaradi tega varujemo širše območje med Ruško in Obrežno cesto do Drave.

Varstveni režim:

Stavbo je treba ohraniti v obstoječi obliki, nujno pa je treba varovati njeno neposredno in širše okolje in nadzirati morebitne posege na tem območju.

Način uporabe:

Stavba je aktivni cerkveni prostor.

8. MARIBORSKO MESTNO JEDRO

Omejitve območja:

Meje širšega območja mariborskega mestnega jedra (cona B) potekajo: Zahodni del meje poteka od reke Drave proti severu tako, da spadajo parcele s parcelnimi številkami 1796, 1795, 1793 in 1797 k.o. Koroška vrata še v območje. Nato meja poteka proti vzhodu in to po južnem robu Koroške ceste vse do križišča s Turnerjevo ulico. Vzhodni rob cestišča Turnerjeve ulice predstavlja nadaljni potek meje proti severu vse do križišča z Vrbansko cesto. Meja to cesto pravokotno prečka in se nadaljuje po vzhodnem delu cestišča Kmetijske ulice, na kar prečka Kamniško ulico vse do Vinarske ulice, kjer poteka med parcelama s parcelnima številkama 111, ki je v območju, in 109 k.o. Koroška vrata, ki ni več v območju. Nato se meja obrne proti vzhodu in poteka po severnem robu Vinarske ulice, kar je hkrati tudi meja med k.o. Mari-

bor-grad in k.o. Krčevina. Od Vinarske ulice se pri parceli s parcelno številko 296 k.o. Maribor-grad, ki je še v območju, meja ponovno obrne v ravni liniji proti severu vse do Marčičeve ulice, s tem da zahodni rob parcel s parcelnimi številkami 293 295, 290 in 2127 k.o. Maribor-grad, ki so še v območju, predstavlja potek meje območja. Nato meja poteka proti vzhodu in sicer po severnem robu parcel s parcelnimi številkami 241, 242, 245, 243, 244, 260 ter 237 k.o. Maribor-grad, kjer doseže Trubarjevo ulico. Po zahodnem robu Trubarjeve ulice poteka v dolžini 50 m proti severu, nakar se obrne proti vzhodu in poteka po severni meji parcele s parcelno številko 466/6 k.o. Krčevina, ki je še v območju. Nadalje meja poteka po meji med k.o. Maribor-grad in k.o. Krčevina in to po južnem robu parcele s parcelno številko 209 k.o. Krčevina vse do ulice Pod gradiščem, kjer se loči meja od katastrskih občin s tem, da poteka po vzhodnem robu parcele s parcelno številko 2036 k.o. Maribor-grad. Meja nato poteka v ravni liniji po Praprotnikovi ulici, tako da zajame objekte na Praprotnikovi ulici s hišnimi številkami 16, 18, 20 in 22 vse do Šentiljske ceste, kjer vsebuje še njen zahodni del z objekti z lihimi hišnimi številkami od 3 vse do vključno 13. Nato meja poteka proti jugu tako, da poteka najprej v dolžini 150 m po meji med katastrskimi občinama Maribor-grad in Košaki, nato pa se priključi meji med katastrskimi občinama Maribor-grad in Melje. S tem zaobjame celotno območje Partizanske ceste in na vzhodnem delu poteka po najzahodnejšem tiru železniške proge Maribor - Zidani most. Ta tir je vzhodna meja območja vse do reke Drave. Reka Drava predstavlja južno mejo območja, ki poteka od železniškega mostu proti zahodu vse do izhodišča pri parceli s parcelno številko 1795 k.o. Koroška vrata.

Meje ožjega območja mariborskega mestnega jedra (zona A) potekajo: Severna meja območja poteka po severnem robu cestišča Gregoričeve ulice vse do vzhodnega roba Trga svobode, tako da ne vsebuje več zgradb na Trgu svobode s hišnimi številkami 3 in 4. Vzhodna meja poteka po vzhodnem robu cestišča Svetozarevske ulice vse do reke Drave. Ta predstavlja južno mejo opisane zone A.

Zahodna meja poteka po zahodnem robu cestišča Pristaniške ulice, nato po zahodnem in severnem robu Vodnikovega trga, se nadaljuje proti severu po zahodnem robu cestišča Strossmayerjeve vse do križišča z Gregoričevo ulico, kjer je izhodišče opisane zone A.

Opis:

CONA A: Stavbe v tem predelu so razen nekaj novejših građenj enonadstropne. Večina teh hiš je v osnovi srednjeveških, o čemer pričajo tudi dolge in ozke gradbene parcele. Na nekaterih mestih so bile parcele v 18. stoletju združene, hiše pa prezidane v večje stavbne enote. Med stari fond se je vsililo nekaj hiš, ki po dimenzijah ne spadajo v staro okolje. Ta proces je bil v teku od konca prejšnjega stoletja do pol pretekle dobe.

Ulice so pretežno ozke, njihov potek je neraven in prilagojen terenu. Praviloma so tlakovane z granitnimi kockami.

Javne zelenjave, razen parka na Slomškovem trgu, v coni A ni. Obstojali pa so oz. še deloma obstojajo velika dvorišča s posameznimi velikimi skupinami dreves.

CONA B: Prve stavbe v tem predelu so iz prve polovice prejšnjega stoletja. Razen manjšega števila bidermajerskih oz. skromnejših klasicističnih stavb je njihova glavna značilnost pripadnost historičnim slogom, ki obvladujejo posamezne ulične poteze, mednje pa so se vrinile posamezne sodobne stavbe, ki pa so v večini primerov spoštovale osnovne urbanistične smernice iz druge polovice 19. stoletja. Ulice so ravne, v rahlem loku, ki sledi srednjeveški poti, pa poteka le Partizanska cesta. Večinoma so še tlakovane z granitnimi kockami, ob njih pa potekajo drevoredi.

Ovrednotenje:

Mestno jedro je spomenik historičnega urbanizma zaradi svoje razvojne kontinuitete od 13. stoletja do danes. Raščena urbana zasnova sledi družbenim in ekonomskim razmeram, ne da bi v času izgubila svoje prvotne značilnosti tako v rastru ulic in stavb, kot v osnovni tipologiji meščanske hiše, ki je skozi stoletja doživljala le spremembe funkcionalnih in likovnih lastnosti.

Kljub heterogenosti stavbne strukture in povojnim urbanističnim zahtevam je mariborsko mestno jedro ohranilo značilnosti srednjega veka v coni A in značilno gabarito in ulično strukturo druge polovice 19. stoletja v coni B.

Režim varovanja:

CONA A: V najožjem oziroma najstarejšem delu velja najstrožji varstveni režim, ki določa varovanje spomeniških lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvornosti. Dovoljena dejavnost mora služiti varstvu in po potrebi konzervaciji ter restavraciji spomeniških sestavin območja.

Varujemo historično tlorisno mrežo, zazidalne načrte, značilno parcelacijo, višinske gabarite, historične oblike stavb, nepozidane in zelene površine. Prepovedane so novogradnje, nadzidave in adaptacije razen tistih, ki imajo namen sanirati in rekonstruirati spomeniško območje oziroma ožje urbanistične ambience, ki pa se morajo podrediti spomeniški pričevalnosti območja.

Pri vseh zemeljskih delih je potrebno zagotoviti arheološki nadzor.

CONA B: Pri širšem mestnem jedru je treba čuvati njegovo pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb. Dejavnost mora biti v skladu z značajem mestnega prostora in posameznih stavb. V tem območju so na prostih površinah dovoljene novogradnje, ki se morajo z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambienov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.

Način uporabe:

Način uporabe oziroma razvojne usmeritve za cono A so podane z ureditvenim načrtom mestnega jedra. Za cono B je potrebno tak načrt v sodelovanju s pristojno službo za varstvo naravne in kulturne dediščine še narediti.

9. Naselbinsko območje PERNICA

Omejitev območja:

Na skrajnem severu se meja prične na severnem robu parc. št. 386/1 k. o. Pernica in se nadaljuje po katastrski meji med k. o. Pernica in k. o. Vosek vse do parc. št. 428 k. o. Pernica in nato po njenem jugovzhodnem robu, po poti s parc. št. 354/2 in prečka parcelo 357/2 k. o. Pernica. Meja nato poteka po zahodnem robu parcele 10/11 k. o. Pernica, v nadaljevanju pa omejujejo naselbinsko območje sledeči parceli, ki se sodita v zavarovano območje: 10/2 in 10/9 k. o. Pernica. Na poti s parc. št. 353/2, 325/1 in 425/1 k. o. Pernica zavije meja proti severu in poteka po njej vse do parc. št. 386/1 k. o. Pernica, kjer je izhodišče opisa meje.

Opis:

Naselje obsega dva dela: obronke višjih vzpetin na desnem bregu Pesnice in strnjeni del na levem delu potoka. Strnjeni del naselja se formira v gruči ob župni cerkvi sv. Marjete. Po njej je naselje dobilo tudi ime. Tu se je ob šoli, gostilni in trgovini ohranilo nekaj domačij z značilnimi pritličnimi stanovanjskimi hišami, ki izvirajo pretežno iz srede prejšnjega stoletja. Tipična gospodarska poslopja so prevotlena z opečnimi mrežami. Izstopa gospodarsko poslopje, ki stoji vzporedno z župniščem ob glavni cesti.

Ovrednotenje:

Gručasto jedro naselja je kvalitetna vaška aglomeracija s cerkveno dominantno.

Varstveni režim:

Varujemo strnjeno gručasto naselje s pogledi na vas, stavbno tipologijo z višinskimi gabariti ter strmimi nakloni in opečno kritino. Paviljonsko samopostrežno trgovino in nekaj neustreznih objektov bo treba adaptirati naselju primerno.

Način uporabe:

Stanovajska in gospodarska namembnost naselja z nekaterimi funkcijami za širšo porabo je v skladu z značajem spomeniškega območja.