



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: 029-25/2026-97
Datum: 7.09.2026

GMS - 998

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: PROBLEMATIKA USKLAJEVANJA OBČINSKIH PODROBNIH
PROSTORSKIH NAČRTOV Z ZAHTEVAMI VARSTVA KULTURNE
DEDIŠČINE

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: MAJA REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh., Podsekretar-
vodja sektorja
Mag. TOMAŽ KANCLER, univ. dipl. inž. arh., Občinski urbanist
Predstavniki izdelovalca OPPN

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme naslednji sklep:

- a) Mestni svet Mestne občine Maribor se seznani z analizo zahtev Ministrstva za kulturo v postopkih priprave sedmih občinskih podrobnih prostorskih načrtov ter s posledicami, ki jih imajo nerešena vprašanja s področja varstva kulturne dediščine za nadaljevanje teh postopkov in prostorski razvoj mesta.
- b) Mestni svet Mestne občine Maribor zavzema stališče, da je treba varstvo kulturne dediščine pri pripravi prostorskih aktov zagotavljati na podlagi veljavnih varstvenih režimov, konkretno opredeljenih varovanih vrednot in ugotovljenih vplivov načrtovanih ureditev ter z jasnimi, sorazmernimi in izvedljivimi zahtevami, katerih pravna oziroma strokovna podlaga je obrazložena.



- c) Mestni svet Mestne občine Maribor poziva Ministrstvo za kulturo, da v 30 dneh od prejema tega sklepa izpolni dogovor, sprejet na sestanku 3. marca 2026, ter se do ugotovitev analize za vsakega izmed sedmih OPPN konkretno opredeli glede varovanih vrednot, veljavnega varstvenega režima, nesprejemljivih vplivov načrtovane ureditve in pogojev oziroma prilagoditev, katerih izpolnitev bo mogoče objektivno preveriti in bo omogočila ugotovitev, da je prostorska rešitev z vidika varstva kulturne dediščine usklajena.
- d) Mestni svet Mestne občine Maribor zadolži župana in mestno upravo, da ta sklep in gradivo posreduje ministrici za kulturo, ministrici, pristojni za prostor, generalni konservatoriki na ZVKDS Ljubljana in predsedniku Vlade Republike Slovenije s pobudo za razrešitev nastalih zastojev ter da Mestnemu svetu poroča o odzivih pristojnih državnih organov in napredku pri obravnavanih postopkih OPPN.

 Aleksander Saša Arsenovič
Župan





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

Številka: 029-25/2026-97

Datum: 7.09.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Vnesite točen naslov gradiva
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Analiza mnenj in konkretnih smernic za posamezne OPPN 2. Poziv Mestne občine Maribor št. 029-25/2026-43 z dne 19. 05. 2026 3. Odgovor Ministrstva za kulturo na poziv Mestne občine Maribor, št. 35012-47/2025-2240-10 z dne 29.05.2026 4. Dopis Mestne občine Maribor št. 029-25/2026-56 z dne 05. 06. 2026 5. Odgovor Ministrstva za kulturo, št. 35012-47/2025-3340-15 z dne 09.06.2026

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Za SUP: MAJA REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh., Podsekretar- vodja sektorja	SUP	7.9.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	7.9.2026	
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)	<u>Davorka Pregl</u> <u>Srečko Vilar</u> Gregor Reichenberg	Kabinet župana	7.9.2026 7.9.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	8.9.2026	



PROBLEMATIKA USKLAJEVANJA OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV Z ZAHTEVAMI VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE

NAMEN IN RAZLOGI ZA OBRAVNAVO GRADIVA

Uvodoma je treba pojasniti, da namen gradiva nikakor ni zmanjševanje pomena varstva kulturne dediščine. Varstvo kulturne dediščine predstavlja pomemben javni interes, ki ga je treba ustrezno vključiti v prostorsko načrtovanje.

Mestna občina Maribor kulturno dediščino prepoznava kot pomembno sestavino identitete mesta in eno izmed izhodišč njegovega prostorskega razvoja, kar je razvidno tudi iz prostorskih aktov in prostorskih rešitev, ki jih je občina pripravljala oziroma sprejemala v zadnjem obdobju. Pri urejanju prostora si občina prizadeva ohranjati prepoznane kulturne vrednote, zgodovinsko urbano strukturo in značilno podobo mesta ter jih vključevati v načrtovanje kakovostnih sodobnih prostorskih ureditev. Kulturne dediščine tako ne obravnava zgolj kot omejitev, temveč tudi kot vrednoto in razvojni potencial mesta.

Namen gradiva je opozoriti na potrebo po pravno predvidljivem, strokovno utemeljenem in učinkovitem usklajevanju tega javnega interesa s potrebami prostorskega razvoja mesta. Za doseganje tega cilja morajo biti varovane vrednote in pričakovani vplivi načrtovanih ureditev konkretno opredeljeni, zahteve za njihovo varstvo pa jasne, sorazmerne in izvedljive.

Med postopki priprave občinskih podrobnih prostorskih načrtov (v nadaljevanju: OPPN), ki jih trenutno vodi Mestna občina Maribor, je sedaj že sedem takšnih, pri katerih zaradi negativnih mnenj oziroma konkretnih smernic Ministrstva za kulturo postopkov ni mogoče vsebinsko in gospodarno nadaljevati oziroma uspešno zaključiti. OPPN skupaj predvidevajo umestitev najmanj 588 stanovanj, 10-oddelčni vrtec, javno garažno hišo s 1.141 parkirnimi mesti ter druge poslovne, družbene in turistične programe. Ministrstvo za kulturo v teh postopkih nastopa kot državni nosilec urejanja prostora za področje varstva kulturne dediščine, strokovne podlage in strokovna stališča, na katerih temeljijo njegovi dokumenti, pa pripravlja Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor.

Pobudniki oziroma investitorji obravnavanih OPPN so v vseh sedmih primerih različni. Pri enem izmed OPPN je investitor Mestna občina Maribor, pri preostalih šestih pa zasebni investitorji. Pri vseh pa je njihovo vsebinsko in gospodarno nadaljevanje bistveno pogojeno s predhodno razjasnitvijo odprtih vprašanj z Ministrstvom za kulturo.

Od leta 2023 je ves čas potekala komunikacija med občino in ministrstvom, izvedenih je bilo več usklajevalnih sestankov, posamezne prostorske rešitve pa so bile na podlagi prejetih stališč že prilagojene in ponovno posredovane v presojo. Kljub temu MOM ni prejela dovolj konkretnih pogojev, na podlagi katerih bi bilo mogoče zanesljivo ugotoviti, katere spremembe bi omogočile uskladitev posameznega OPPN.

Obravnavani postopki OPPN so v različnih formalnih fazah. Pri nekaterih je Ministrstvo za kulturo že izdalo negativno mnenje, pri drugih pa konkretne smernice oziroma druge dokumente, iz katerih izhaja njegovo stališče, da predlagana prostorska ureditev z vidika varstva kulturne dediščine ni sprejemljiva. Razlogi, obseg in pravne posledice teh stališč niso pri vseh postopkih enaki, skupna pa jim je vsebinska neusklajenost z Ministrstvom za kulturo, ki bistveno zmanjšuje možnost njihovega gospodarnega nadaljevanja in uspešnega zaključka.

Formalno nadaljevanje posamezne procesne faze je sicer mogoče, vendar bi izdelava okoljskega poročila, nadaljnje dopolnjevanje prostorskih rešitev in pridobivanje mnenj brez predhodne razjasnitve odprtih vprašanj povzročili dodatne stroške in zamude, ne da bi bilo mogoče utemeljeno pričakovati uspešen zaključek postopka.

To je posebej pomembno pri OPPN, za katere se izvaja celovita presoja vplivov na okolje. Negativno mnenje Ministrstva za kulturo o sprejemljivosti vplivov na kulturno dediščino lahko privede do končnega mnenja ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, da vplivi izvedbe OPPN niso sprejemljivi. V takem primeru ZUreP-3 sprejema OPPN ne dopušča. Med obravnavanimi OPPN so tudi takšni primeri.

Mestna občina Maribor ves čas postopkov izraža pripravljenost za vsebinsko sodelovanje z Ministrstvom za kulturo in ZVKDS ter za prilagoditev načrtovanih prostorskih ureditev, kadar je to potrebno zaradi varstva konkretno opredeljenih

vrednot kulturne dediščine. Na podlagi prejetih mnenj in smernic so pobudniki in izdelovalci pri posameznih OPPN že spreminjali strokovne podlage, idejne zasnove in prostorske rešitve ter jih ponovno posredovali v presojo. Kljub izvedenim prilagoditvam pozitivna mnenja niso bila pridobljena, iz nadaljnjih odzivov pa ni bilo mogoče jasno ugotoviti, zakaj spremenjene rešitve ne zadoščajo in katere dodatne spremembe bi omogočile njihovo uskladitev.

Ključna težava zato ni nepripravljenost Mestne občine Maribor, pobudnikov ali izdelovalcev za upoštevanje zahtev varstva kulturne dediščine, temveč odsotnost dovolj jasnih, konkretnih in predvsem preverljivih pogojev, na podlagi katerih bi bilo mogoče pripraviti usklajene prostorske rešitve in z zadostno stopnjo predvidljivosti pričakovati izdajo pozitivnega mnenja.

DOSEDANJE AKTIVNOSTI MESTNE OBČINE MARIBOR

Prvo negativno mnenje oziroma konkretne smernice, iz katerih je izhajalo nasprotovanje predlagani prostorski ureditvi, je Mestna občina Maribor prejela v začetku leta 2023. Občina je že takrat začela komunikacijo z Ministrstvom za kulturo, ki jo je pozneje razširila tudi na druge postopke OPPN, v katerih so bila prejeta primerljiva negativna stališča.

Prvi skupni sestanek, namenjen problematiki OPPN v Mestni občini Maribor, je potekal 30. maja 2024 na Ministrstvu za kulturo v Ljubljani. Na sestanku je Mestna občina Maribor opozorila na posamezne zahteve Ministrstva za kulturo, ki niso utemeljene do te mere, da bi občina razumela, kako lahko postopke nadaljuje. Dogovorjeno je bilo, da bo ministrstvo posamezne primere ponovno pregledalo in Mestni občini Maribor sporočilo svoje ugotovitve. Ker občina dogovorjenih ugotovitev ni prejela, je ministrstvu posredovala več urgenc, na podlagi katerih so bili napovedani nadaljnji sestanki in usklajevanja.

Novembra in decembra 2024 je nato na sedežu Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Maribor, potekal niz sestankov, na katerih so sodelovali predstavniki Ministrstva za kulturo, ZVKDS OE Maribor in Mestne občine Maribor. Namen sestankov je bil operativno usklajevanje posameznih OPPN, vendar za nobenega izmed takrat obravnavanih primerov ni bilo mogoče določiti konkretnih rešitev oziroma pogojev, na podlagi katerih bi bilo mogoče doseči uskladitev, zato do usklajevanja nekaterih OPPN sploh ni prišlo.

Ker na sestankih niso bili določeni konkretni pogoji za uskladitev, so posamezni pobudniki in izdelovalci OPPN pristopili k prilagajanju idejnih zasnov in pripravi spremenjenih prostorskih rešitev. Dopolnjene rešitve so bile ponovno posredovane pristojnim organom s področja varstva kulturne dediščine, vendar za nobenega izmed obravnavanih primerov ni bilo pridobljeno pozitivno mnenje oziroma jasna potrditev, pod katerimi pogoji bi bilo mogoče doseči sprejemljivost prostorske ureditve.

Mestna občina Maribor je Ministrstvo za kulturo še naprej pozivala k jasnejši opredelitvi zahtev in predvsem opredelitvi jasne pravne podlage za zahteve, ki izhajajo iz smernic oziroma mnenj, zato je novembra 2025 na Ministrstvu za kulturo v Ljubljani ponovno potekal sestanek, na katerem je župan Mestne občine Maribor direktorici Direktorata za kulturno dediščino in državnemu sekretarju predstavil posledice zastojev pri pripravi OPPN za prostorski razvoj Mestne občine Maribor ter skupaj s strokovnimi službami ponovno opozoril na nekatere nejasnosti v mnenjih. Na sestanku je bilo dogovorjeno, da bo Ministrstvo za kulturo nemudoma ustanovilo posebno delovno skupino, ki bo ponovno pregledala posamezne postopke OPPN in pripravila konkretne usmeritve za njihovo nadaljevanje.

Dogovor v napovedanem roku ni bil uresničen. Kljub večkratnim pozivom Mestne občine Maribor, tudi s strani župana, je bil naslednji sestanek izveden šele 3. marca 2026 na Ministrstvu za kulturo v Ljubljani. Sestanka so se udeležili predstavniki Ministrstva za kulturo, Mestne občine Maribor in različnih območnih enot ZVKDS, vendar ni bilo pojasnjeno, ali gre za formalno ustanovljeno delovno skupino, dogovorjeno novembra 2025, prav tako niso bile predstavljene ugotovitve ponovnega skupnega pregleda dokumentacije posameznih OPPN.

Na sestanku je bila s strani Mestne občine Maribor ponovno na kratko predstavljena glavna problematika pri posameznem OPPN. Poudarjeno je bilo, da Mestna občina Maribor nikakor ne želi delovati na način, da bi negirala pomen kulturne dediščine, želi pa jasna navodila, kako lahko s posameznimi postopki OPPN nadaljuje. Po konstruktivnem pogovoru je bilo dogovorjeno, da bo Ministrstvo za kulturo Mestni občini Maribor v roku enega meseca posredovalo preglednico, v kateri naj bi bila posamezna stališča nosilca urejanja prostora iz že izdanih mnenj in konkretnih smernic ponovno preverjena

glede na varovane sestavine, opredeljene v veljavnih predpisih, Mestna občina Maribor pa naj bi na tej podlagi prejela jasne usmeritve za nadaljevanje postopkov priprave OPPN, za kar si je občina že ves čas prizadevala.

Mestna občina Maribor v dogovorjenem enomesečnem roku ni prejela napovedanega vsebinskega pregleda, zato je na ministrstvo poslala urgenco.

Ministrstvo za kulturo je z dopisom z dne 29. maja 2026 pojasnilo, da je pregled varovanih sestavin enot kulturne dediščine, obravnavanih na sestanku 3. marca 2026, še v pripravi. Navedlo je, da je Direktorat za kulturno dediščino pripravil delovno gradivo in ga aprila 2026 posređoval Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije v dopolnitev in uskladitev. Ob tem je pojasnilo, da priprava gradiva zaradi zahtevnosti in obsega dela ne poteka v skladu z načrtovano časovnico ter da je mariborsko enoto ZVKDS ponovno zaprosilo za prednostno obravnavo.

Ministrstvo je dopisu priložilo tudi preglednico s stanjem odprtih postopkov in Mestno občino Maribor pozvalo, naj jo dopolni s podatki o fazi posameznega prostorskega akta in dodatnih aktivnostih občine. Iz dopisa Ministrstva za kulturo tako jasno izhaja, da priložena preglednica ni predstavljala dogovorjenega vsebinskega pregleda varovanih sestavin, temveč ločeno evidenco stanja posameznih postopkov.

Mestna občina Maribor je 5. junija 2026 odgovorila, da prejeta preglednica ne vsebuje vsebinske in strokovne analize, potrebne za nadaljevanje postopkov. Ponovno je pojasnila, da pričakuje strokovno gradivo, iz katerega bo za vsak prostorski akt jasno razvidno:

- kaj je predmet varstva;
- zakaj je predmet varstva;
- katere značilnosti predstavljajo bistvene varovane vrednote;
- kateri konkretni vplivi oziroma posegi so nesprejemljivi;
- kateri pogoji oziroma prilagoditve bi omogočili uskladitev prostorskih rešitev.

Ministrstvo za kulturo je z dopisom z dne 9. junija 2026 zavzelo drugačno stališče kot v predhodnem dopisu. Navedlo je, da vsebine, ki jih pričakuje Mestna občina Maribor, niso nove in da so bile že podane v izdanih usmeritvah in mnenjih. Po oceni ministrstva so v teh dokumentih že konkretizirane varovane sestavine, deli prikazanih prostorskih rešitev, ki z vidika varstva kulturne dediščine niso sprejemljivi, ter pogoji za njihovo uskladitev.

Ministrstvo je poudarilo tudi, da je na vse prejete vloge odgovorilo v zakonsko predpisanih rokih¹ in z vsebino, ki ustreza fazi posameznega postopka. Zavzelo je stališče, da ni zadržkov, zaradi katerih Mestna občina Maribor ne bi mogla nadaljevati postopkov priprave prostorskih aktov, in da ni razlogov za ugotovitev, da postopki ostajajo nerešeni.

Med pojasniloma Ministrstva za kulturo z dne 29. maja in 9. junija 2026 je tako mogoče ugotoviti vsebinsko neskladje. Ministrstvo je 29. maja navedlo, da je dogovorjeni pregled varovanih sestavin še v pripravi, da je bil posređovan ZVKDS v dopolnitev in da njegova priprava zamuja zaradi zahtevnosti in obsega dela. Deset dni pozneje pa je navedlo, da dodatna vsebinska obravnava ni potrebna, ker naj bi bile vse zahtevane vsebine že vključene v predhodno izdane dokumente.

Dogovorjeni vsebinski pregled varovanih sestavin, za katerega je Ministrstvo za kulturo 29. maja 2026 navedlo, da je v pripravi, Mestni občini Maribor do priprave tega gradiva ni bil posređovan.

Iz korespondence izhaja tudi bistvena razlika v oceni možnosti nadaljevanja postopkov. Ministrstvo za kulturo meni, da so bile potrebne vsebine že ustrezno podane in da formalnih zadržkov za nadaljevanje postopkov ni. Mestna občina Maribor pa ugotavlja, da brez jasne opredelitve konkretnih varovanih vrednot, vplivov načrtovanih ureditev in izvedljivih pogojev za uskladitev ni mogoče pripraviti rešitev, za katere bi bilo mogoče utemeljeno pričakovati pozitivno mnenje.

Zgolj formalna možnost izdelave naslednjega gradiva oziroma izvedbe naslednje procesne faze še ne pomeni, da je postopek mogoče tudi vsebinsko in gospodarno nadaljevati. Nadaljevanje postopkov na podlagi rešitev, za katere je Ministrstvo za kulturo že izrazilo negativno stališče, bi povzročilo dodatne stroške in časovne zamude, ne da bi bila zagotovljena realna možnost njihovega uspešnega zaključka.

¹ ZUreP-3 v četrtem odstavku 121. člena določa, da nosilci urejanja prostora predložijo podrobnejše usmeritve v 30 dneh od prejema zaprosila, drugi odstavek 122. člena ZUreP-3 pa določa, da nosilci urejanja prostora v 30 dneh podajo mnenje k objavljenemu gradivu. Zakonsko določen rok je torej v obeh primerih (konkretna smernice ali mnenja) 30 dni. Po podatkih razvidnih iz spisnega gradiva MOM, Ministrstvo za kulturo niti v enem primeru ni podala odgovora v zakonskem roku:

- OPPN Maribor: vloga za smernice 23.11.2022 – izdane smernice 3.1.2023
- OPPN Ruška: vloga za smernice 12.1.2024 – izdane smernice 13.1.2024, vloga za mnenje 26.9.2025, izdano mnenje 30.10.2025
- OPPN Ljudski vrt: vloga za smernice 28.10.2024 – izdane smernice 13.1.2025
- OPPN Gledališka: vloga za smernice 26.2.2025 – izdane smernice 29.3.2025
- OPPN Taborsko nabrežje: vloga za smernice 7.5.2024 – izdane smernice 16.7.2024, vloga za mnenje 30.5.2024 – izdano mnenje 16.7.2024
- OPPN Ribiška: vloga za smernice 20.11.2024 – izdane smernice 22.1.2025
- OPPN Mlinska: vloga za smernice 9.7.2026 – izdane smernice 17.8.2026

Mestna občina Maribor je zato sama pristopila k izdelavi primerjalne analize mnenj in konkretnih smernic za vseh sedem OPPN. Namen analize je za vsak posamezni primer preveriti tudi navedbo Ministrstva za kulturo iz dopisa z dne 9. junija 2026, da so v že izdanih dokumentih dovolj jasno opredeljeni predmet varstva, konkretni vplivi načrtovanih ureditev in pogoji za uskladitev prostorskih rešitev.

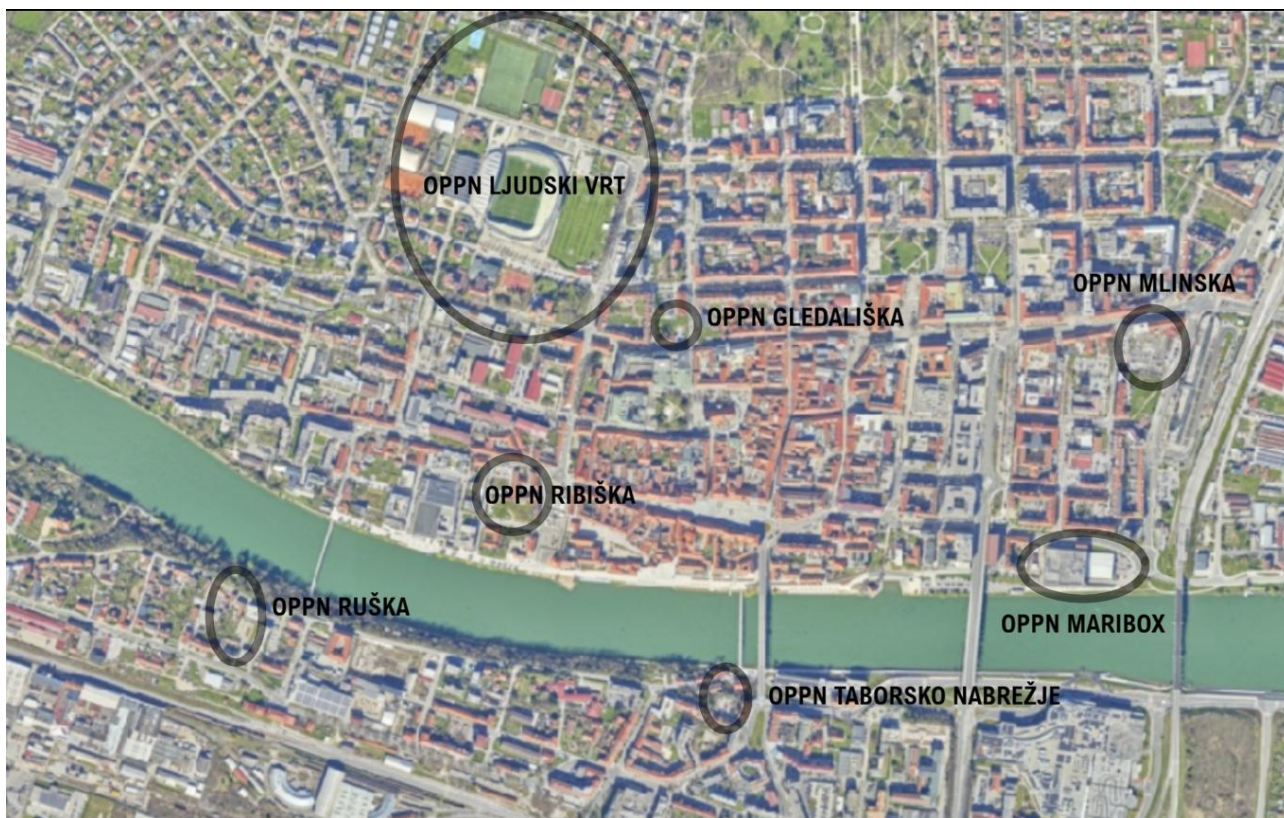
OBRAVNAVANI POSTOPKI OPPN

Predmet analize so naslednji postopki:

1. OPPN za območje Mariboxa in levega nabrežja Drave v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju: **OPPN Maribox**;
2. OPPN za del območja St-1 SD ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju: **OPPN Ruška**;
3. **OPPN Ljudski vrt**;
4. OPPN ob Gledališki ulici v Mariboru – v nadaljevanju **OPPN Gledališka**;
5. OPPN za del območja ob Taborskem nabrežju v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju: **OPPN Taborsko nabrežje**;
6. OPPN za del območja Pristan (območje med Ribiško ulico, Koroško cesto in Pristaniško ulico) v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju: **OPPN Ribiška**;
7. OPPN za območje EUP RT-165 v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju **OPPN Mlinska**.

Obravnavani OPPN skupaj vključujejo umestitev najmanj 588 stanovanj, 10-oddelčni vrtec, javno garažno hišo s 1.141 parkirnimi mesti ter poslovne, družbene in turistične programe. Gre za prostorske ureditve pomembnega razvojnega obsega, zato imajo zastoji poleg posledic za posamezne pobudnike tudi širše posledice za stanovanjski, družbeni, prometni in gospodarski razvoj mesta.

Prikaz lokacij obravnavanih OPPN:



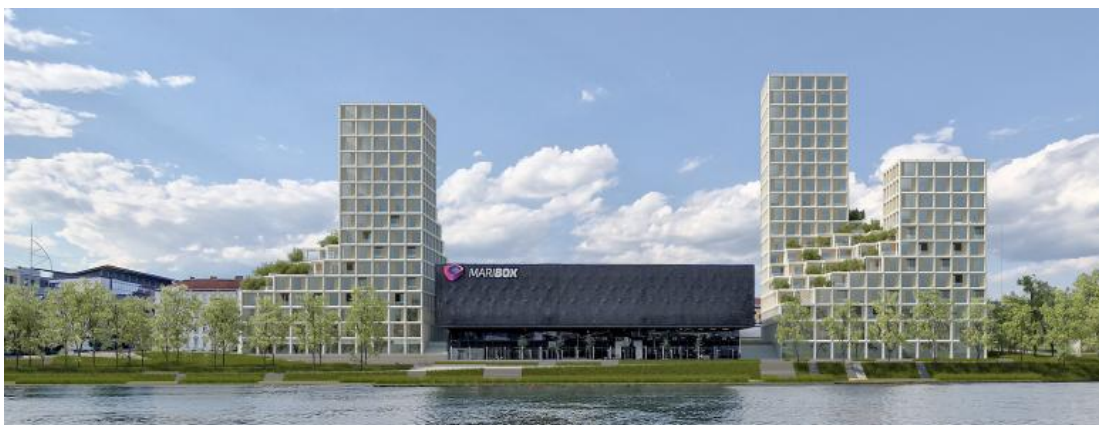
OPPN MARIBOX

Začetek postopka 2018 (sklep o pripravi)
2022 (nadaljevanje po izvedenem natečaju)

Načrtovana ureditev 187 stanovanj, poslovni program

Ključna navedba MK Predvidena zasnova s svojimi masami ter tlorisnimi in višinski gabariti z urbanistično – arhitekturnega vidika, vidika mestotvornosti in vidika varovanja kulturne dediščine ne sodi na obrežje reke Drave.

Pogled na predlagano ureditev iz desnega brega Drave



Pogled na predlagano ureditev iz Mlinske ulice proti Ulici Kneza Koclja



OPPN RUŠKA

Začetek
postopka

2024 (sklep o pripravi)

Načrtovana
ureditev

Večstanovanjska stavba z javnim pritličjem
najmanj 18 stanovanj

Ključna
navedba
MK

Tako stolpnica kot tudi stolpič na obrežju bi s svojo umestitvijo okrnili značilno obdravsko veduto cerkve in cerkvenega ambianta na desnem bregu reke Drave – ta veduta mora ostati neokrnjena tudi po posegih, zato vnašanje izrazitih vertikalnih elementov v prostor na tem območju ni ustrezna, saj le-ti neustrezno konkurirajo in okrnijo obstoječo značilno veduto, ki ni le značilna za poglede iz levega na desni breg Drave in za poglede iz dravskih mostov, ampak tudi za poglede na desnem bregu reke proti cerkvi.

Pogled na
predlagano
ureditev iz
levega
brega
Drave



Pogled na
predlagano
ureditev iz
zraka



OPPN LJUDSKI VRT

Začetek
postopka

2024 (sklep o pripravi)

Načrtovana
ureditev

vrtec, stanovanjsko-poslovni kompleks, javno pritličje, javna garaža
110 stanovanj, 1.141 parkirnih mest

Ključna
navedba
MK

Z vidika varstva urbanistične ter stavbne dediščine načrtovane ureditve prikazane v poslanem gradivu niso ustrezne.

Pogled na
predlagano
ureditev iz
Krekove
ulice proti
Ljudskemu
vrtu



Pogled na
predlagano
ureditev iz
zraka



OPPN GLEDALIŠKA

Začetek
postopka

2024 (sklep o pripravi)

Načrtovana
ureditev

Ateljeji za umetnike, javno pritličje
Najmanj 6 stanovanj

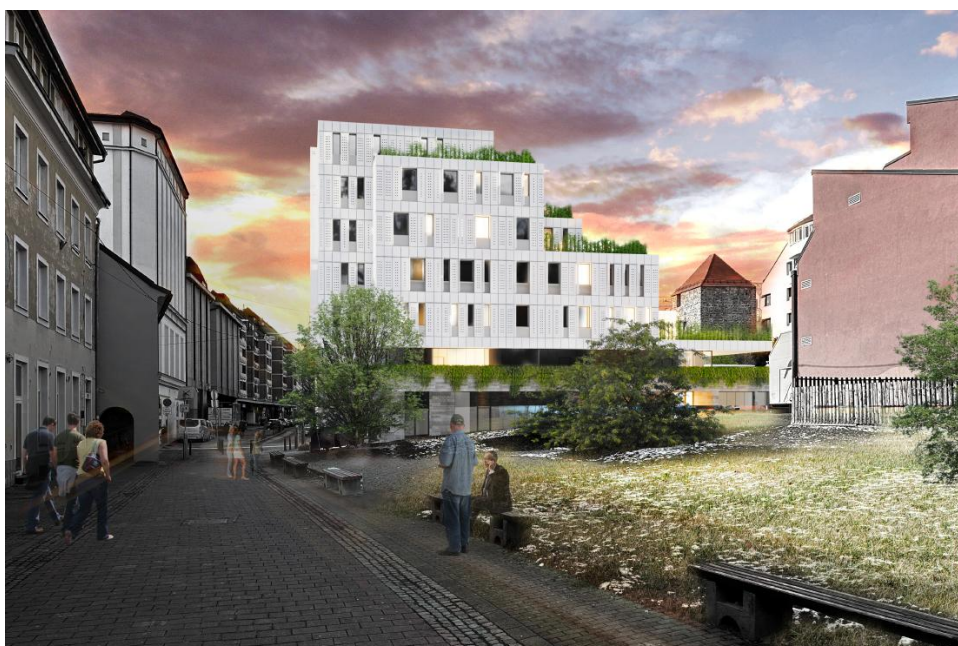
Ključna
navedba
MK

Prostorske rešitve, kot so prikazane v strokovni podlagi, z vidika varstva kulturne dediščine niso sprejemljive oziroma so sprejemljive le deloma.

Pogled na
predlagano
ureditev iz
Slovenske
ulice proti
vzhodu



Pogled na
predlagano
ureditev iz
Slovenske
ulice proti
zahodu



OPPN TABORSKO NABREŽJE

Začetek
postopka

2024 (sklep o pripravi)

Načrtovana
ureditev

Večstanovanjska stavba z apartmaji in javnim pritličjem
32 stanovanj in 24 apartmajev

Ključna
navedba
MK

V strokovnih podlagah prikazana urbanistična, arhitekturna, programska, prometna in komunalna rešitev za predmetno območje z vidika varstva kulturne dediščine ni ustrezna.

Pogled na
predlagano
ureditev iz
Lenta



Pogled na
predlagano
ureditev iz
Trga
revolucije
proti Ruški
cesti



OPPN RIBIŠKA

Začetek
postopka

2024 (sklep o pripravi)

Načrtovana
ureditev

Večstanovanjski kompleks
75 stanovanj

Ključna
navedba
MK

Predlagane prostorske rešitve prikazane v poslanem gradivu z vidika varstva kulturne dediščine niso ustrezne in usklajene z varstvenimi režimi.

Pogled na
predlagano
ureditev iz
Lavričeve
ulice



Pogled na
predlagano
ureditev iz
Cvetličnega
platoja
Mariborske
tržnice



OPPN MLINSKA

Začetek
postopka

2026 (sklep o pripravi)

Načrtovana
ureditev

Večstanovanjski kompleks
160 stanovanj

Ključna
navedba
MK

Nova predlagana rešitev ne sledi v zadostni meri navedenim značilnostim in posledično varstvenemu režimu območja.

Pogled na
predlagano
ureditev iz
zraka



Pogled na
predlagano
ureditev iz
notranjosti
novega
kareja



PRAVNA IN INSTITUCIONALNA IZHODIŠČA

Ministrstvo za kulturo v postopkih priprave OPPN nastopa kot državni nosilec urejanja prostora za področje varstva kulturne dediščine. ZVKDS v okviru svojih pristojnosti pripravlja strokovne podlage in strokovna stališča, na katerih temeljijo dokumenti Ministrstva za kulturo.

Mestna občina Maribor je pripravljavec OPPN in je odgovorna za pripravo prostorskega akta, s katerim se ob upoštevanju vseh relevantnih javnih interesov določijo celovite prostorske izvedbene rešitve. Strokovne rešitve prostorskega akta pripravlja pooblaščen prostorski načrtovalec, ki ga izbere investitor.

ZUreP-3 v 16. členu določa, da nosilci urejanja prostora v smernicah konkretizirajo zahteve iz predpisov in usmeritve razvojnih dokumentov s svojega delovnega področja tako, da jih je mogoče upoštevati pri pripravi prostorskega izvedbenega akta. Če nosilec urejanja prostora v mnenju ugotovi, da njegove smernice ali veljavni predpisi niso bili upoštevani, mora takšno ugotovitev v skladu z določbami ZUreP-3 o pridobivanju mnenj obrazložiti.

Pričakovanje Mestne občine Maribor, da je iz dokumenta nosilca urejanja prostora mogoče razbrati pravno oziroma strokovno podlago, konkretno varovano vrednoto, vpliv načrtovane ureditve in potreben pogoj za uskladitev, zato izhaja iz zakonsko določene vloge nosilca urejanja prostora.

Pri obravnavi zahtev s področja varstva kulturne dediščine je zato treba razlikovati med veljavnim varstvenim režimom in iz njega izhajajočimi strokovno utemeljenimi pogoji, potrebnimi za varstvo konkretnih varovanih vrednot, ter strokovnimi priporočili glede ene od možnih urbanističnih ali arhitekturnih rešitev. Prav ta razmejitvev je bistvena za presojo, ali posamezna zahteva določa varstveni cilj in dopustne meje posega ali pa že posega v pripravo konkretne prostorske rešitve.

Pri presoji obravnavane problematike je treba upoštevati tudi Okvirno konvencijo Sveta Evrope o vrednosti kulturne dediščine za družbo, sprejeto v Faru 27. oktobra 2005 (v nadaljevanju: **Farska konvencija**), ki jo je Republika Slovenija ratificirala leta 2008 in je zanjo začela veljati 1. junija 2011². Za izvajanje konvencije je pristojno Ministrstvo za kulturo.

Farska konvencija kulturne dediščine ne obravnava ločeno od razvoja družbe in prostora. Poudarja, da sta človekov razvoj in kakovost življenja cilj ohranjanja kulturne dediščine in njene trajnostne uporabe, ter priznava pravico posameznikov in skupnosti, da kulturno dediščino uživajo in prispevajo k njeni obogatitvi. Varstvo kulturne dediščine obravnava kot pomemben dejavnik trajnostnega razvoja, kulturne raznovrstnosti in sodobne ustvarjalnosti.

Farska konvencija zato varstva kulturne dediščine ne omejuje na ohranjanje obstoječega prostora v nespremenjenem stanju, temveč spodbuja njegovo kakovostno sodobno dopolnjevanje. Pri načrtovanju sprememb zahteva razumevanje kulturnih vrednot dediščine, po potrebi presojo vplivov načrtovanih ureditev ter oblikovanje ukrepov za preprečitev oziroma ublažitev škodljivih vplivov.

Farska konvencija posebej poudarja tudi celostno, na znanju temelječe ravnanje javnih organov ter sodelovanje med javnimi organi, strokovnjaki, lastniki, investitorji in drugimi udeleženci. Iz teh izhodišč izhaja potreba, da so pri pripravi prostorskih aktov konkretno opredeljene kulturne vrednote, ki jih je treba varovati, pojasnjeni pričakovani vplivi načrtovanih ureditev ter določeni jasni in izvedljivi pogoji oziroma omilitveni ukrepi, s katerimi je mogoče doseči uskladitev med varstvom kulturne dediščine in trajnostnim prostorskim razvojem.

Iz navedenih izhodišč Farske konvencije izhaja, da cilj varstva kulturne dediščine ni nujno ohranjanje prostora v nespremenjenem stanju, temveč tudi iskanje kakovostnih sodobnih rešitev in omilitvenih ukrepov, ki omogočajo trajnostni razvoj brez nesprejemljivega posega v prepoznane kulturne vrednote.

RAZVOJNI IN ŠIRŠI JAVNI INTERES NAČRTOVANIH UREDITEV

Obravnavani OPPN niso pomembni zgolj z vidika posameznih investicijskih namer. Z njimi se načrtujejo tudi ureditve, ki prispevajo k uresničevanju širših razvojnih potreb mesta. Skupaj predvidevajo najmanj 588 stanovanj, 24 apartmajev, 10-oddelčni vrtec, javno garažno hišo s 1.141 parkirnimi mesti ter javne, poslovne, storitvene, družbene in turistične programe.

² Zakon o ratifikaciji Okvirne konvencije Sveta Evrope o vrednosti kulturne dediščine za družbo – MOKVKDD (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 5/08), zlasti 1., 4., 5., 8., 9. in 11. člen. Konvencija je za Republiko Slovenijo začela veljati 1. junija 2011.

Gre torej za ureditve, ki presegajo interese posameznih pobudnikov in so pomembne tudi za stanovanjski, družbeni, prometni in gospodarski razvoj mesta.

Zagotavljanje stanovanj, dostopnih javnih storitev, urejene prometne infrastrukture in pogojev za razvoj gospodarskih dejavnosti predstavlja pomemben razvojni interes Mestne občine Maribor. Dolgotrajni zastoji pri pripravi prostorskih aktov zato ne vplivajo le na posamezne pobudnike, temveč tudi na stanovanjsko ponudbo, dostopnost javnih storitev, prenovu degradiranih ali neustrezno izkoriščenih mestnih območij, aktiviranje načrtovanih investicij, gospodarsko dejavnost ter učinkovito in trajnostno rabo prostora.

Pri načrtovanju teh ureditev je treba zagotoviti visoko prostorsko, arhitekturno in okoljsko kakovost. Takšno izhodišče je skladno tudi z vrednotami pobude **Novi evropski Bauhaus**, ki pri preobrazbi bivalnega okolja povezuje trajnostnost, estetiko oziroma kakovost prostora in vključevanje. Varstvo kulturne dediščine je pomemben sestavni del kakovostnega razvoja mesta, vendar ga je treba povezovati tudi s sodobnimi stanovanjskimi, socialnimi, gospodarskimi in okoljskimi potrebami ter z ustvarjanjem kakovostnih in vključujočih prostorov za življenje³.

Pri odločanju o prostorskem razvoju je zato treba vse relevantne javne interese obravnavati celovito in iskati rešitve, ki varovane vrednote kulturne dediščine ohranjajo, hkrati pa omogočajo njihovo kakovostno vključevanje v nadaljnji razvoj mesta. Cilj usklajevanja mora biti iskanje rešitev ter določitev jasnih, strokovno utemeljenih in izvedljivih pogojev, pod katerimi je mogoče načrtovane ureditve razviti tako, da bodo varovane vrednote kulturne dediščine ohranjene, hkrati pa bo omogočen kakovosten in trajnosten razvoj mesta.

SKUPNE UGOTOVITVE ANALIZE

Analiza je bila pripravljena z namenom, da se za vsakega izmed sedmih OPPN na podlagi razpoložljivih dokumentov primerjalno preveri:

- katera enota oziroma območje kulturne dediščine je vključeno v presojo;
- kakšen je pravni status obravnavane dediščine in kateri varstveni režim zanjo velja;
- katere konkretne lastnosti oziroma sestavine so predmet varstva;
- ali območje OPPN posega v območje kulturne dediščine oziroma v njeno pravno določeno vplivno območje;
- kadar je OPPN zunaj teh območij, na kateri pravni in strokovni podlagi je v presojo vključena kulturna dediščina iz širšega prostora;
- ali je zatrjevan neposredni oziroma posredni vpliv načrtovane ureditve konkretno prostorsko opredeljen in strokovno obrazložen;
- ali je pojasnjeno, katera varovana sestavina bi bila prizadeta, na kakšen način in zaradi katere značilnosti načrtovane ureditve;
- kakšne zahteve glede spremembe prostorske ureditve so bile podane ter ali so jasno povezane z veljavnim varstvenim režimom in konkretno varovano vrednoto;
- ali so zahteve določene jasno, sorazmerno in izvedljivo ter ali dopuščajo različne strokovno ustrezne načine doseganja varstvenega cilja;
- ali zahteve ostajajo v okviru določanja ciljev in pogojev varstva kulturne dediščine ali pa posegajo tudi v določanje konkretnih urbanističnih, arhitekturnih, programskih, prometnih oziroma komunalnih rešitev;
- katere prilagoditve idejnih zasnov in prostorskih rešitev so pobudniki oziroma izdelovalci že izvedli ter ali je bilo po ponovni presoji konkretno pojasnjeno, zakaj te prilagoditve ne zadoščajo;
- ali izdani dokumenti vsebujejo dovolj jasna in vnaprej preverljiva merila, na podlagi katerih je mogoče pripraviti usklajeno prostorsko rešitev in utemeljeno pričakovati pridobitev pozitivnega mnenja.

Ugotovitve pri vseh sedmih OPPN niso enake, saj se postopki razlikujejo glede pravnega statusa obravnavane dediščine, lege načrtovane ureditve, veljavnega varstvenega režima, vrste zatrjevanega vpliva in določnosti podanih zahtev. Primerjalna analiza pa je pokazala več vsebinskih in pravnih vprašanj, ki se v različnih oblikah ponavljajo pri več obravnavanih postopkih.

³ Sporočilo Komisije Evropskemu parlamentu, Svetu, Evropskemu ekonomsko-socialnemu odboru in Odboru regij: *Novi evropski Bauhaus – lepo, trajnostno, skupaj*, COM(2021) 573 final z dne 15. 9. 2021.

Nejasna povezava zahtev z veljavnim varstvenim režimom

Pri posameznih zahtevah ni jasno razvidno, iz katerega veljavnega varstvenega režima izhajajo in s katero konkretno varovano sestavino so povezane.

V nekaterih primerih se zahteve nanašajo na prostorske ureditve zunaj območja registrirane kulturne dediščine oziroma zunaj pravno določenega vplivnega območja. Posamezni dokumenti se sklicujejo na splošne značilnosti širšega prostora, bližino kulturne dediščine, strokovne podlage ali urbanistične usmeritve, ne da bi bilo jasno pojasnjeno, ali in na kateri pravni podlagi so te vsebine za pripravo posameznega OPPN zavezujoče.

Zgolj prostorska bližina kulturne dediščine sama po sebi še ne pojasnjuje, katera varovana vrednota bi bila prizadeta, na kakšen način in v kakšnem obsegu.

Razmerje med zavezujočim režimom in strokovnimi priporočili

Iz posameznih mnenj in konkretnih smernic ni vedno mogoče jasno razlikovati med:

- zahtevami, ki neposredno izhajajo iz predpisov, akta o razglasitvi ali drugega veljavnega varstvenega režima;
- strokovnimi priporočili glede možnega načina oblikovanja prostorske ureditve;
- konkretnimi urbanističnimi oziroma arhitekturnimi rešitvami, ki jih kot primerne predlaga pristojna strokovna služba.

Strokovne zasnove, podlage in druga strokovna gradiva so pomembna podlaga za razumevanje in varstvo kulturne dediščine. Vendar je treba pri njihovi uporabi jasno opredeliti, katere vsebine predstavljajo pravno zavezujoč varstveni režim in katere strokovne usmeritve oziroma priporočila.

Razmejitev med varstvenimi pogoji in pripravo konkretnih prostorskih rešitev

Naloga pristojnega nosilca urejanja prostora je opredeliti varovane vrednote, pojasniti vpliv načrtovane ureditve nanje ter določiti nujne pogoje, ki jih mora prostorska ureditev izpolniti zaradi varstva kulturne dediščine.

Pri posameznih obravnavanih primerih zahteve ne opredeljujejo le cilja varstva oziroma še sprejemljivega vpliva, temveč določajo tudi konkretno obliko pozidave, razporeditev objektov, stavbno tipologijo, gradbene linije, višinske gabarite, etažnost, oblikovanje streh ali druge urbanistične in arhitekturne elemente.

Zato se odpira vprašanje razmejitve med pristojnostjo nosilca urejanja prostora na področju varstva kulturne dediščine ter odgovornostjo občine in pooblaščenega prostorskega načrtovalca za pripravo strokovno ustrezne prostorske rešitve.

Mestna občina Maribor ne nasprotuje določitvi omejitev glede umestitve, višine, mase ali oblikovanja objektov, kadar so takšne omejitve potrebne za varstvo konkretno opredeljene varovane vrednote. Vendar mora biti jasno obrazloženo:

- katera varovana vrednota zahteva omejitev;
- kako bi drugačna rešitev nanjo nesprejemljivo vplivala;
- zakaj je zahtevani pogoj nujen in sorazmeren;
- ali je varstveni cilj mogoče doseči tudi z drugačno strokovno ustrezno rešitvijo.

Brez takšne obrazložitve lahko določanje konkretne urbanistične ali arhitekturne rešitve preseže opredeljevanje pogojev varstva in preide v neposredno načrtovanje prostorske ureditve.

V posameznih dokumentih Ministrstva za kulturo, pripravljenih na podlagi strokovnih stališč ZVKDS, niso opredeljeni predvsem rezultat oziroma varstveni cilj, ki ga mora prostorska rešitev doseči, temveč je zahtevana točno določena oblika pozidave ali druga konkretna urbanistična oziroma arhitekturna rešitev. Pri tem ni vedno pojasnjeno, zakaj je prav zahtevana rešitev edina, ki lahko zagotovi varstvo konkretne varovane vrednote, oziroma zakaj istega varstvenega cilja ne bi bilo mogoče doseči z drugo prostorsko, urbanistično ali arhitekturno rešitvijo.

Takšne zahteve odpirajo vprašanje, ali nosilec urejanja prostora še določa nujne pogoje varstva ali pa že prevzema vlogo prostorskega načrtovalca oziroma projektanta.

Neopredeljeni neposredni in posredni vplivi

Posredni vpliv načrtovane ureditve na kulturno dediščino je lahko utemeljen razlog za določitev varstvenih pogojev, vendar mora biti konkretno opredeljen in strokovno obrazložen.

Iz posameznih dokumentov ni vedno jasno razvidno:

- katera varovana lastnost bi bila prizadeta;
- ali med območjem OPPN in enoto dediščine obstaja neposredna prostorska ali vidna povezava;
- kateri pogled, veduta, prostorska dominanta ali zgodovinsko razmerje naj bi bilo prizadeto;

- ali vpliv izhaja iz višine, mase, oddaljenosti, tipologije ali druge značilnosti načrtovane ureditve;
- na podlagi katerih meril je bilo ugotovljeno, da je vpliv nesprejemljiv.

Splošna navedba, da bo načrtovana ureditev vplivala na širši prostor ali bližnjo enoto dediščine, pripravljavcu in izdelovalcu ne omogoča preveritve vpliva niti priprave ustrezne prilagoditve.

Odsotnost jasne poti do pozitivnega mnenja

Pobudniki in izdelovalci so pri posameznih OPPN na podlagi prejetih zahtev že pripravili spremenjene idejne zasnove oziroma prilagojene prostorske rešitve. Kljub temu pozitivna mnenja niso bila pridobljena.

Iz nadaljnjih stališč ni vedno jasno razvidno:

- zakaj izvedene prilagoditve ne zadoščajo;
- katere dodatne spremembe so potrebne;
- ali bo po izvedbi zahtevanih sprememb mogoče pridobiti pozitivno mnenje.

Posledično se prostorske rešitve spreminjajo brez jasnih in vnaprej preverljivih meril, kar povzroča ponavljanje dela, dodatne stroške in nadaljnje časovne zamude.

Sklepna ugotovitev analize

Analiza sedmih OPPN kaže, da obravnavanih primerov ni mogoče obravnavati povsem enako. Razlikujejo se glede pravnega statusa dediščine, veljavnega varstvenega režima, lege načrtovane ureditve, vrste zatrjevanega vpliva ter določnosti in pravne podlage podanih zahtev.

Analiza potrjuje, da imajo pri nekaterih OPPN posamezne zahteve Ministrstva za kulturo ustrezno pravno oziroma strokovno podlago in da so prilagoditve prostorskih rešitev potrebne. Posamezne prilagoditve so bile že izvedene in ponovno posredovane v presojo.

Hkrati analiza ne potrjuje v celoti navedbe Ministrstva za kulturo iz dopisa z dne 9. junija 2026, da so v že izdanih dokumentih dovolj jasno opredeljeni predmet varstva, konkretni vplivi načrtovanih ureditev in pogoji za njihovo uskladitev. Pri več postopkih se ponavljajo nezadostno razlikovanje med zavezujočimi pogoji in strokovnimi priporočili, pomanjkljiva konkretizacija posrednih vplivov, široke vrednostne ocene brez merljivih meril ter zahteve po posamezni prostorski rešitvi brez pojasnila, zakaj varstvenega cilja ne bi bilo mogoče doseči tudi z drugačno rešitvijo. V nekaterih primerih iz nadaljnjih dokumentov prav tako ni jasno razvidno, kako so bile že izvedene prilagoditve ovrednotene.

Osrednja težava zato ni obstoj zahtev s področja varstva kulturne dediščine. Mestna občina Maribor sprejema svojo obveznost varstva kulturne dediščine, se je udeleževala usklajevanj ter je skupaj s pobudniki in prostorskimi načrtovalci posamezne rešitve že prilagajala in jih ponovno posredovala v presojo. Kljub temu za več obravnavanih OPPN še vedno ni dovolj jasno opredeljena izvedljiva pot do uskladitve.

Za gospodarno nadaljevanje postopkov mora biti za vsak OPPN mogoče nedvoumno ugotoviti:

- katera konkretna varovana vrednota bi bila prizadeta;
- na kateri pravni oziroma strokovni podlagi temelji zahteva;
- kateri vpliv načrtovane ureditve je nesprejemljiv;
- kakšen varstveni cilj je treba doseči;
- kateri pogoji oziroma prilagoditve bi omogočili ugotovitev, da je prostorska rešitev z vidika varstva kulturne dediščine usklajena.

POSLEDICE ZA PROSTORSKI RAZVOJ MESTNE OBČINE MARIBOR

Dolgotrajno neusklajevanje ima prostorske, razvojne, postopkovne in finančne posledice.

Zaradi nastalih zastojev:

- ni mogoče pravočasno uresničevati prostorskega razvoja, predvidenega z občinskimi prostorskimi akti;
- se odmika izvedba načrtovanih stanovanjskih in drugih prostorskih ureditev;
- posamezna območja ostajajo neaktivirana oziroma neurejena;
- se postopki priprave prostorskih aktov podaljšujejo za več let;
- nastajajo dodatni stroški zaradi ponavljajočega se spreminjanja prostorskih rešitev in strokovnih podlag;
- pobudniki, lastniki zemljišč in druga zainteresirana javnost nimajo predvidljive informacije, pod katerimi pogoji je načrtovano ureditev sploh mogoče izvesti;
- se zmanjšujeta učinkovitost in predvidljivost sistema prostorskega načrtovanja.

CILJ NADALJNJEGA POSTOPANJA

Cilj Mestne občine Maribor ni pridobitev pozitivnih mnenj ne glede na vplive načrtovanih ureditev na kulturno dediščino.

Cilj je pridobiti jasno opredeljene, strokovno utemeljene, pravno preverljive in izvedljive pogoje, na podlagi katerih bo mogoče prostorske rešitve uskladiti z varstvom kulturne dediščine ter postopke priprave OPPN zakonito in učinkovito nadaljevati.

Po več kot treh letih in pol od prejema prvega negativnega stališča ter po več kot dveh letih intenzivnih usklajevanj z Ministrstvom za kulturo, številnih skupnih sestankih, večkratnem prilagajanju prostorskih rešitev, pisnih pozivih in neizpolnjenem vsebinskem dogovoru s sestanka v marcu letos Mestna občina Maribor ocenjuje, da je treba s problematiko seznaniti Mestni svet ter pristojne državne organe pozvati k jasni in pravočasni razrešitvi odprtih vprašanj.

Če vsebinske uskladitve za posamezni OPPN kljub izvedenim prilagoditvam in ponovnemu usklajevanju ne bo mogoče doseči, bo Mestna občina Maribor glede na pravno podlago posameznega postopka in naravo nasprotujočih si javnih interesov preverila nadaljnje pravne in postopkovne možnosti. Kadar bodo izpolnjeni zakonski pogoji, to vključuje tudi možnost pobude za razrešitev nasprotja javnih interesov po 20. členu ZUreP-3.

FINANČNE POSLEDICE

Sprejetje predlaganega sklepa nima neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

Dolgotrajno nadaljevanje sedanjega stanja pa povzroča posredne finančne in razvojne posledice zaradi ponavljanja strokovnega dela, spreminjanja že izdelanih prostorskih rešitev, podaljševanja postopkov in odlaganja izvedbe načrtovanih ureditev.

Morebitni stroški dodatne pravne ali strokovne presoje bodo opredeljeni naknadno, če se bo po odzivu pristojnih državnih organov izkazala potreba po njeni izvedbi.

PRILOGE

1. Analiza mnenj in konkretnih smernic za posamezne OPPN
2. Poziv Mestne občine Maribor št. 029-25/2026-43 z dne 19. 05. 2026
3. Odgovor Ministrstva za kulturo na poziv Mestne občine Maribor, št. 35012-47/2025-2240-10 z dne 29.05.2026
4. Dopis Mestne občine Maribor št. 029-25/2026-56 z dne 05. 06. 2026
5. Odgovor Ministrstva za kulturo, št. 35012-47/2025-3340-15 z dne 09.06.2026

PREDLOG SKLEPA

Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme naslednji sklep:

- e) Mestni svet Mestne občine Maribor se seznani z analizo zahtev Ministrstva za kulturo v postopkih priprave sedmih občinskih podrobnih prostorskih načrtov ter s posledicami, ki jih imajo nerešena vprašanja s področja varstva kulturne dediščine za nadaljevanje teh postopkov in prostorski razvoj mesta.
- f) Mestni svet Mestne občine Maribor zavzema stališče, da je treba varstvo kulturne dediščine pri pripravi prostorskih aktov zagotavljati na podlagi veljavnih varstvenih režimov, konkretno opredeljenih varovanih vrednot in ugotovljenih vplivov načrtovanih ureditev ter z jasnimi, sorazmernimi in izvedljivimi zahtevami, katerih pravna oziroma strokovna podlaga je obrazložena.
- g) Mestni svet Mestne občine Maribor poziva Ministrstvo za kulturo, da v 30 dneh od prejema tega sklepa izpolni dogovor, sprejet na sestanku 3. marca 2026, ter se do ugotovitev analize za vsakega izmed sedmih OPPN konkretno opredeli glede varovanih vrednot, veljavnega varstvenega režima, nesprejemljivih vplivov načrtovane ureditve in pogojev oziroma prilagoditev, katerih izpolnitev bo mogoče objektivno preveriti in bo omogočila ugotovitev, da je prostorska rešitev z vidika varstva kulturne dediščine usklajena.
- h) Mestni svet Mestne občine Maribor zadoži župana in mestno upravo, da ta sklep in gradivo posreduje ministrici za kulturo, ministrici, pristojni za prostor, generalni konservatoriki na ZVKDS Ljubljana in predsedniku Vlade



Republike Slovenije s pobudo za razrešitev nastalih zastojev ter da Mestnemu svetu poroča o odzivih pristojnih državnih organov in napredku pri obravnavanih postopkih OPPN.

Gradivo pripravil:

Sektor za urejanje prostora

Odgovorna oseba:

Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za urejanje prostora



Mestna občina Maribor
Sektor za urejanje prostora, Urad za komunalo, promet in prostor

GRADIVO ZA MESTNI SVET: **PROBLEMATIKA USKLAJEVANJA OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV Z ZAHTEVAMI VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE**

PRILOGA 1:

ANALIZA SMERNIC IN MNENJ ZA POSAMEZNE OPPN

LEGENDA

	UPRAVIČENOST ZAHTEVE NI IZKAZANA
	UPRAVIČENOST ZAHTEVE JE DELNO IZKAZANA
	UPRAVIČENOST ZAHTEVE JE IZKAZANA
	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA
	PRAVNI REŽIM SPOMENIK PO ODLOKU

OPPN MARIBOX

Dokumenti, vključeni v analizo:

- Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino in usmeritve za načrtovanje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Mariboxa in levega nabrežja Drave v Mestni občini Maribor (id 1122), z dne 3.1.2023

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	»sklop objektov zahodno od Mariboxa – maksimalni višinski gabariti ne smejo presegati slemena niza objektov, ki stojijo severno ob ulici Kneza Koclja – gre za stavbni niz Ulica kneza Koclja 23 – 27«	DELNO. Odlok daje podlago za gabaritne omejitve zaradi prilagajanja neposrednemu okolju posameznih ambientov, ne določa pa stavbnega niza Kneza Koclja 23–27 kot višinske reference.	3D prikaz širšega območja in vizualizacije mestne vedute kažejo višinsko heterogeno urbano strukturo z več obstoječimi višinskimi poudarki ter ne potrjujejo obstoja enotnega stopnjevanega višinskega reda od zahoda proti vzhodu. Strokovna podlaga dodatno identificira mestno os vertikal S–J z več obstoječimi višinskimi poudarki. Iz analiz zato ni razvidno, da bi stavbni niz Kneza Koclja 23–27 predstavljal jasno oziroma edino višinsko referenco širšega območja.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok daje podlago za gabaritno prilagajanje novogradenj neposrednemu okolju posameznih ambientov, vendar stavbnega niza Kneza Koclja 23–27 ne določa kot višinske reference. MK v mnenju ne pojasni, na podlagi katere konkretne varovane vrednote oziroma značilnosti neposrednega ambienta je prav sleme tega stavbnega niza določeno kot maksimalni višinski gabarit zahodnega sklopa. V obrazložitvi sicer navaja postopno dviganje gabaritov od zahoda proti vzhodu, vendar iz predloženih prostorskih analiz takšen enoten stopnjevan višinski red ni razviden.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona B Pri širšem mestnem jedru je treba čuvati njegovo	»ohraniti je potrebno neokrnjene poglede na grič Piramide s kapelico, ki naj ostane glavni poudarek v prostoru, ki ga zaznamo, ko se z juga približujemo mestu po Titovi cesti in	NE. Varstveni režim cone B ne določa varovanja vedute na Piramido s Titove ceste, Titovega mostu ali desnega	Projektantski prikaz vidne osi in vizualizacija pogleda s Titovega mostu kažeta, da načrtovani stolpi ne posegajo v neposredno vidno os proti Piramidi. Piramida je skoraj v	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim cone B ne določa varovanja vedute na Piramido s Titove ceste, Titovega mostu ali

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom	čez Titov most ter z desnega nabrežja reke Drave.«	nabrežja Drave niti Piramide s kapelico kot glavnega poudarka v prostoru.	osi mostu, načrtovani stolpi pa so pomaknjeni desno od nje in je ne zakrivajo.	desnega nabrežja Drave niti Piramide s kapelico kot glavnega poudarka v prostoru. Konkretna zahteva zato ne izhaja iz varovanih sestavin, določenih za cono B. Poleg tega predloženi prikaz vidne osi in vizualizacija ne kaže, da bi načrtovani stolpi posegali v vidno os proti Piramidi ali jo zakrivali.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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	»sklop objektov vzhodno od Mariboxa – kjer sta predvidena dva stolpiča oz. višinskapoudarka – možen je samo en višinski poudarek, ki lahko sega maksimalno enonadstropje nad Humkovo stolpnico (med Ulico kneza Koclja in Kacovo ulico), ki je etažnosti P+10«	DELNO. Odlok daje podlago za gabaritne omejitve in prilagajanje novogradenj neposrednemu okolju posameznih ambientov, ne določa pa števila dopustnih višinskih poudarkov niti Humkove stolpnice kot višinske reference.	Odlok v besedilu za širše mestno jedro (Cona B) izrecno določa: 'V tem območju so na prostih površinah dovoljene novogradnje'. Akt ne vsebuje nobenih številčnih omejitev vertikal ali varovanja poveljnih stolpnice. Strokovna prostorska analiza identificira obstoječo mestno os vertikal S–J, na kateri se pojavljajo višinski poudarki različnih višin (med drugim približno 36 m, 45 m, 59 m in 61 m), ter predvidena višinska poudarka Mariboxa obravnava kot dopolnitev te osi. Iz prostorske analize ni razvidno, zakaj bi bila z	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok daje podlago za gabaritne omejitve in prilagajanje novogradenj neposrednemu okolju posameznih ambientov, ne določa pa števila dopustnih višinskih poudarkov niti Humkove stolpnice kot obvezne višinske reference. MK v mnenju ne pojasni, iz katere konkretne varovane vrednote cone B izhaja omejitev na en sam višinski poudarek in zakaj je njegova maksimalna višina določena prav na eno etažo nad Humkovo

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom			vidika obstoječe urbane strukture dopustna izključno ena nova vertikala oziroma zakaj bi morala biti njena maksimalna višina določena glede na Humkovo stolpnico.	stolpnico. Strokovna prostorska analiza prikazuje širšo mestno strukturo z več obstoječimi vertikalami ter predvidena višinska poudarka obravnava v okviru osi vertikal S–J, zato konkretna omejitev brez dodatne strokovne obrazložitve iz varstvenega režima ni razvidna.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom	»maksimalni gabariti pozidave vzhodno od Mariboxa prav tako ne smejo presegati slemena niza objektov, ki stojijo severno ob ulici Kneza Koclja – gre za stavbni niz Ulica kneza Koclja 23 – 27 (razen višinskega poudarka iz prejšnje alineje)«	DELNO. Odlok daje podlago za gabaritne omejitve zaradi prilagajanja neposrednemu okolju posameznih ambientov, ne določa pa stavbnega niza Kneza Koclja 23–27 kot višinske reference za pozidavo vzhodno od Mariboxa.	3D prikaz širšega območja kaže višinsko heterogeno urbano strukturo z več obstoječimi višinskimi poudarki. Strokovna prostorska analiza identificira mestno os vertikal S–J, v kateri se pojavljajo objekti različnih višin, ter vzhodni del načrtovane pozidave Mariboxa obravnava v okviru te širše višinske strukture. Iz prostorskih analiz ni razvidno, da bi stavbni niz Kneza Koclja 23–27 predstavljal jasno oziroma edino višinsko referenco za celotno pozidavo vzhodno od Mariboxa.	UPRAVIČENOST KONKRETNE OMEJITVE NI IZKAZANA. Odlok daje podlago za gabaritno prilagajanje novogradenj neposrednemu okolju posameznih ambientov, vendar stavbnega niza Kneza Koclja 23–27 ne določa kot višinske reference. MK v mnenju ne pojasni, na podlagi katere konkretne varovane vrednote oziroma značilnosti neposrednega ambienta je prav sleme tega stavbnega niza določeno kot maksimalni višinski gabarit celotne pozidave vzhodno od Mariboxa. Predložene prostorske analize kažejo višinsko heterogeno urbano strukturo in širši sistem mestnih vertikal, iz katerega takšna enotna višinska omejitev ni razvidna.
SPOMENIK:	»višinski poudarek na vzhodni strani kompleksa mora biti lociran na mestu,	NE.	Strokovna prostorska analiza obravnava načrtovano pozidavo	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
Maribor – Mestno jedro - cone 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom	ki je oddaljen tako od nabrežja reke, kot tudi od Humkove stolpnice. S Humkovo stolpnico pa mora biti v korelaciji, učinkovati mora kot njen sodoben pendant ter skupaj z njo tvoriti nova mestna vrata na vzhodnem vstopu v mesto«	Varstveni režim cone B ne določa Humkove stolpnice kot varovane prostorske reference, ne določa koncepta »mestnih vrat« niti zahteve po oblikovanju novega višinskega poudarka kot sodobnega pendanta obstoječi stolpnici.	Mariboxa v okviru širše mestne osi vertikal S–J, v kateri so že prisotni številni višinski poudarki različnih višin. Analiza predvidena višinska poudarka umešča v širšo makroubanistično kompozicijo mesta in ne izhaja iz dvojice Humkova stolpnica–novi stolp kot »mestnih vrat«. Iz prostorskih analiz ni razvidno, da bi prav takšna dvojica predstavljala obstoječo oziroma historično prostorsko zakonitost območja.	Varstveni režim cone B ne določa Humkove stolpnice kot varovane prostorske reference, koncepta »mestnih vrat« niti zahteve, da mora novi višinski poudarek učinkovati kot njen sodoben pendant. MK v mnenju ne pojasni, iz katere konkretne varovane vrednote cone B izhaja takšna urbanistična kompozicija. Zahteva ne pomeni zgolj omejevanja vpliva novogradnje zaradi varstva obstoječih varovanih sestavin, temveč določa novo prostorsko razmerje med objekti in novo urbanistično kompozicijo »mestnih vrat«, katere podlaga v varstvenem režimu cone B ni izkazana.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cone 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	»ureditev nabrežja mora biti zasnovana tako, da omogoča poglede na mestno jedro z druge strani Drave, zato načrtovane strnjene zasaditve drevoja v daljših potezih niso primerne in sprejemljive. Dopustne so točkovne saditve manjših skupin dreves«	NE. Varstveni režim cone B ne določa varovanja pogledov na mestno jedro z desnega brega Drave niti načina, tipa ali gostote zasaditve vegetacije na nabrežju.	V mnenju ni navedena konkretna lokacija oziroma smer pogleda z desnega brega Drave, ki naj bi jo predvidena zasaditev zakrivala, niti ni prikazana analiza vpliva predvidene vegetacije na zaznavnost mestnega jedra. Zato iz mnenja ni mogoče preveriti, katere konkretne varovane prostorske sestavine oziroma vedute naj bi bile zaradi strnjene zasaditve prizadete.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim cone B ne določa varovanja pogledov na mestno jedro z desnega brega Drave niti načina, tipa ali gostote zasaditve vegetacije na nabrežju. MK v mnenju ne opredeli konkretnih varovanih vedut oziroma prostorskih sestavin, zaradi katerih bi bile strnjene zasaditve dreves v daljših potezih

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
območju so na prostih površinah dovoljene novogradnje, ki se morajo z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom				nedopustne, niti ne izkaže njihovega dejanskega vpliva na zaznavnost mestnega jedra. Iz varstvenega režima zato ni razvidna podlaga za konkretno zahtevo, da so dopustne izključno točkovne zasaditve manjših skupin dreves.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom	»paviljonska gradnja transparentnega pritličnega objekta zahodno od Titovega mostu je možna, saj bi se s tem vsaj nekoliko zakrile neustrezno oblikovane gradnje z restavracijami na drugi strani Loške ulice.«	DELNO. Odlok dopušča novogradnje ter zahteva njihovo gabaritno in oblikovno prilagoditev neposrednemu okolju posameznih ambientov, ne določa pa paviljonske tipologije, pritličnosti ali transparentnosti objekta niti zakrivanja gostinskih objektov na drugi strani Loške ulice kot varstvenega cilja.	V mnenju ni opredeljeno, kateri konkretni gostinski objekti oziroma ureditve na drugi strani Loške ulice naj bi bili z novo gradnjo zakriti, katere varovane sestavine cone B naj bi zaradi njihove vidne izpostavljenosti bile prizadete ter iz katerih relevantnih pogledov naj bi bilo zakrivanje potrebno. Prav tako ni prikazana prostorska oziroma vedutna analiza, iz katere bi izhajala potreba po takšnem zakrivanju.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok daje podlago za gabaritno in oblikovno prilagajanje novogradenj neposrednemu okolju posameznih ambientov, ne določa pa paviljonske, pritlične in transparentne zasnove objekta niti zakrivanja gostinskih objektov na drugi strani Loške ulice kot varstvenega cilja. MK ne pojasni, katera konkretna varovana sestavina cone B zahteva zakrivanje teh objektov in na kakšni strokovni podlagi je iz splošnega varstvenega režima izpeljana prav takšna arhitekturna rešitev.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: MARIBOR, Kapela na Piramidi Spomenik in njegovo širše okolje je treba varovati v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti.	»Ohraniti je potrebno neokrnjene poglede na grič Piramide s kapelico, ki naj ostane glavni poudarek v prostoru, ki ga zaznamo, ko se z juga približujemo mestu po Titovi cesti in čez Titov most ter z desnega nabrežja reke Drave.«	DELNO. Odlok v širšem kontekstu (ovrednotenje) izrecno opredeljuje kapelo kot prostorsko dominantno na zeleni mestni kulisi in varuje tudi njeno širše okolje, ne določa pa konkretnih vedut s Titove ceste, Titovega mostu ali desnega nabrežja Drave niti zahteve, da mora kapela iz teh pogledov ostati »glavni poudarek v prostoru«.	Projektantska analiza glavne vedute vzdolž osi Titovega mostu in Titove ceste kaže, da Piramida ostaja jasno vidna v osi pogleda, načrtovani kompleks Maribox pa je umeščen desno od te osi in Piramide ne zakriva. Strokovna podlaga zato ugotavlja, da postavev kompleksa nima vpliva na vidnost Piramide v glavni veduti vzdolž osi Titove ceste in Titovega mostu. Analiza vedut z desnega brega Drave kaže, da Piramida tudi v obstoječem stanju ni neprekinjeno vidna. Po izvedbi načrtovane pozidave ostane njena vidnost z obrečne sprehajalne poti nespremenjena, na severnem in južnem robu Pobreške ceste pa se deloma zmanjša. Strokovna analiza ugotavlja, da zmanjšanje vidnosti povzroča predvsem sama zapolnitev prostora z novogradnjo, ne njena višina; tudi pozidava višine okoliškega stavbnega tkiva (P+4, P+5) bi pogled na Piramido zakrila v podobnem deležu kot predlagane višje stavbe.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok daje podlago za varovanje prostorske pojavnosti kapele, vendar ne določa konkretnega obsega varovanja vedut z desnega brega Drave niti merila njihove »neokrnjenosti«. Strokovna analiza kaže, da načrtovana pozidava na delu desnega brega sicer zmanjša vidnost Piramide, vendar je zmanjšanje posledica predvsem same zapolnitve prostora z novogradnjo in ne višine objektov. Tudi pozidava višine okoliškega stavbnega tkiva (P+4, P+5) bi Piramido zakrivala v podobnem deležu. Zato iz predložene analize ni razvidna vzročna povezava med zahtevano omejitvijo višine načrtovane pozidave in varovanjem predmetne vedute.
SPOMENIK: MARIBOR, Vodni stolp Spomenik varujemo v njegovi neokrnjenosti in izvirnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in za	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA. MK v mnenju glede Vodnega stolpa ne poda konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI.	/	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA. MK Vodni stolp navede med enotami kulturne dediščine v območju presoje vplivov, vendar njegovega varstvenega režima v

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
prezentacijo njegovih spomeniških kvalitet.				obrazložitvi ne navede, ne opredeli konkretnega vpliva načrtovane ureditve na njegove varovane sestavine in iz njega ne izpelje nobene konkretne zahteve. Zato upravičenosti konkretne zahteve glede Vodnega stolpa ni mogoče presojati, saj taka zahteva v mnenju ni podana.
SPOMENIK: MARIBOR, Železniški most Varuje se most kot celota (tehnična ločna konstrukcija) ter ohranitev prometne in spomeniške funkcije.	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA. MK v mnenju glede Železniškega mostu ne poda konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI.	/	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA. MK Železniški most navede med enotami kulturne dediščine v območju presoje vplivov, vendar v nadaljevanju mnenja ne opredeli konkretnega vpliva načrtovane ureditve na njegove varovane sestavine in iz njegovega varstvenega režima ne izpelje nobene konkretne zahteve. Zato upravičenosti konkretne zahteve glede tega spomenika ni mogoče presojati, saj taka zahteva v mnenju ni podana.
OBMOČJE DEDIŠČINE IZ STROKOVNIH ZASNOV: Maribor - Hiša Ulica kneza Koclja 26	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA. MK v mnenju glede Ulice Kneza Koclja 26 ne poda konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI.	/	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA. MK Ulica Kneza Koclja 26 navede med enotami kulturne dediščine v območju presoje vplivov, vendar v nadaljevanju mnenja ne opredeli konkretnega vpliva načrtovane ureditve na njegove varovane sestavine in iz njegovega

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
				varstvenega režima ne izpelje nobene konkretne zahteve. Zato upravičenosti konkretne zahteve glede tega spomenika ni mogoče presojudi, saj taka zahteva v mnenju ni podana.
OBMOČJE DEDIŠČINE IZ STROKOVNIH ZASNOV: Maribor – Titov most	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA. MK v mnenju glede Titovega mostu ne poda konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI.	/	KONKRETNA ZAHTEVA NI BILA PODANA. MK Titov most navede med enotami kulturne dediščine v območju presoje vplivov, vendar v nadaljevanju mnenja ne opredeli konkretnega vpliva načrtovane ureditve na njegove varovane sestavine in iz njegovega varstvenega režima ne izpelje nobene konkretne zahteve. Zato upravičenosti konkretne zahteve glede tega spomenika ni mogoče presojudi, saj taka zahteva v mnenju ni podana.
Maribor – Mestno jedro - cona B, Maribor – Železniški most, Maribor – Vodni stolp Maribor - Kapelica sv. Marije na Piramidi	»Na območju neposredno ob nabrežju reke se torej načrtuje kompleks z izjemno koncentriranimi in močnimi višinskimi poudarki. Predvidena zasnova s svojimi masami ter tlorisnimi in višinski gabariti z urbanistično – arhitekturnega vidika, vidika mestotvornosti in vidika varovanja kulturne dediščine ne sodi na obrežje reke Drave.«	DELNO. Posamezni varstveni režimi dajejo podlago za presojo vpliva novogradnje na varovane sestavine spomenikov in spomeniškega območja, ne vsebujejo pa splošne prepovedi kompleksa z večjimi masami oziroma višinskimi poudarki na obrežju Drave niti kriterija, po katerem takšna zasnova »ne sodi« na obrežje.	Strokovne podlage vsebujejo 3D prikaze, analize urbanega tkiva, mestnih vertikal in konkretnih vedut. Kažejo višinsko heterogeno urbano strukturo z več obstoječimi višinskimi poudarki ter vključujejo preveritev vpliva načrtovane pozidave na vedute proti Piramidi. Analiza glavne vedute s Titovega mostu ne izkazuje posega v vidno os Piramide. Z desnega brega Drave je ugotovljeno delno zmanjšanje	UPRAVIČENOST UGOTOVITVE NI IZKAZANA. Posamezni varstveni režimi dajejo podlago za presojo vplivov načrtovane pozidave na konkretne varovane sestavine kulturnih spomenikov in spomeniškega območja, vendar MK ne opredeli meril, po katerih kompleks zaradi svojih mas ter tlorisnih in višinskih gabaritov »ne sodi« na obrežje Drave, niti tega sklepa ne

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
			njene vidnosti, vendar analiza kaže, da je to predvsem posledica same zapolnitve prostora z novogradnjo in ne višine objektov; tudi pozidava višine P+4 oziroma P+5 bi Piramido zakrivala v podobnem deležu. Iz strokovnih podlag ni razvidna enotna obstoječa morfološka zakonitost, ki bi sama po sebi izključevala predlagano prostorsko kompozicijo.	naveže na konkretne varovane sestavine posameznih spomenikov. Strokovne podlage vsebujejo prostorske, morfološke in vedutne analize, ki ne potrjujejo splošnega sklepa o nezdružljivosti predlagane zasnove z obrežjem Drave. MK svojo presojo izrecno podaja tudi z »urbanistično-arhitekturnega vidika« in »vidika mestotvornosti«, pri čemer ne pojasni, iz katerega konkretnega varstvenega režima oziroma varovane sestavine kulturne dediščine izhajajo merila za takšno presojo. Prav tako ni pojasnjena pravna podlaga, na kateri MK kot nosilec urejanja prostora s področja varstva kulturne dediščine presoja, ali načrtovana zasnova z urbanistično-arhitekturnega vidika in vidika mestotvornosti »sodi« na obrežje Drave. Posamezne konkretne zahteve, s katerimi MK utemeljuje krovni sklep, so predmet ločene presoje.

SKLEPNA UGOTOVITEV ZA OPPN MARIBOX

Analiza potrjuje, da veljavni varstveni režimi dajejo podlago za presojo tlorisnih in višinskih gabaritov načrtovane pozidave ter njenega vpliva na konkretne varovane sestavine kulturnih spomenikov in spomeniškega območja. Ne dajejo pa neposredne podlage za določitev posameznega stavbnega niza kot obvezne višinske reference, omejitve števila

višinskih poudarkov, zahtevo po oblikovanju »mestnih vrat«, konkretno zasnovo zasaditve nabrežja ali splošno oceno, da kompleks zaradi svojih mas in gabaritov ne sodi na obrežje Drave.

Strokovne podlage vsebujejo analize urbanega tkiva, višinskih poudarkov in ključnih vedut ter ne potrjujejo nekaterih izhodišč, na katerih temelji mnenje. Za nadaljevanje postopka je zato treba konkretno opredeliti, katere varovane sestavine bi bile prizadete, kako bi načrtovana ureditev nanje vplivala in katere preverljive prilagoditve bi omogočile uskladitev prostorske rešitve.

OPPN RUŠKA

Dokumenti, vključeni v analizo:

- Konkretna smernice za pripravo osnutka OPPN za del območja St-1 SD ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (id 3655), z dne 13.2.2024
- Mnenje k osnutku OPPN za del območja St-1 SD ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (id 3655) in mnenje o ustreznosti okoljskega poročila z mnenjem o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino, z dne 28.10.2025

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: MARIBOR, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa Stavbo je treba ohraniti v obstoječi obliki, nujno je treba varovati njeno neposredno in širše okolje in nadzirati morebitne posege na tem območju.	»Cerkev sv. Jožefa mora ostati prostorska dominanta v približno 150-metrskem pasu od Starega mostu do cerkve.«	NE. Odlok določa varovanje neposrednega in širšega okolja cerkve znotraj razglašene območja spomenika ter nadzor posegov na tem območju. Vplivno območje zunaj meje razglašene spomenika ni določeno. Odlok ne določa približno 150 m širokega pasu od Starega mostu do cerkve niti zahteve po ohranjanju cerkve kot prostorske dominantne v takšnem koridorju.	Območje predvidene gradnje leži izven območja kulturnega spomenika »Maribor, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa« in je od njegove meje oddaljeno približno 250 m. Odlok širše varovano območje prostorsko opredeljuje med Ruško in Obrežno cesto do Drave. MK zahtevo po ohranjanju cerkve kot prostorske dominantne razširi na približno 150-metrski pas od Starega mostu do cerkve, vendar za tako opredeljen pas ne poda konkretne vedutne oziroma prostorske analize.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Predvidena gradnja je zunaj razglašene območja spomenika, odlok pa ne določa vplivnega območja zunaj njegovih meja. Zahteva MK po ohranjanju cerkve kot prostorske dominantne v približno 150 m širokem pasu od Starega mostu do cerkve zato ne izhaja iz varstvenega režima odloka. Za tako določeno širitev prostorskega učinkovanja varstvenega režima MK tudi ne izkaže druge podlage oziroma konkretne strokovne prostorske analize.
SPOMENIK: MARIBOR, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa Stavbo je treba ohraniti v obstoječi obliki, nujno je treba varovati njeno neposredno in širše okolje in nadzirati morebitne posege na tem območju.	»V tem prostoru ni dopustna nova višinska dominanta.«	NE. Odlok ne določa prepovedi novih višinskih dominant. Varstveni režim se nanaša na ohranitev cerkve ter varovanje njenega neposrednega in širšega okolja znotraj razglašene območja spomenika.	Območje predvidene gradnje leži izven razglašene območja spomenika , približno 250 m od njegove meje. MK ne izkaže, da bi bilo območje OPPN z odlokom določeno kot vplivno območje spomenika. Zahtevo po prepovedi nove višinske dominantne utemeljuje z ohranjanjem cerkve kot dominantne	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Prepoved nove višinske dominantne se nanaša na prostor zunaj razglašene območja spomenika, za katerega odlok ne določa vplivnega območja niti takšnega varstvenega režima.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
			obdravske vedute, vendar za območje zunaj spomenika takšen režim v odloku ni določen.	
SPOMENIK: MARIBOR, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa Stavbo je treba ohraniti v obstoječi obliki, nujno je treba varovati njeno neposredno in širše okolje in nadzirati morebitne posege na tem območju.	»Gabariti nove pozidave ne smejo presegati obstoječih gabaritov oziroma MK kot maksimalno višino opredeli višino blokov P+4 vzhodno od območja.«	NE. Odlok ne določa maksimalnih višinskih gabaritov nove pozidave zunaj območja spomenika niti etažnosti P+4 kot največje dopustne višine.	MK kot maksimalni višinski gabarit določi višino novjših stanovanjskih blokov vzhodno od območja (P+4), pri čemer samo ugotavlja, da imajo ti bloki »previsoke višinske gabarite«. Iz smernic ni razvidna strokovna prostorska ali vedutna analiza, na podlagi katere bi bila prav višina P+4 določena kot meja sprejemljivosti. V mnenju 2025 MK ponovno zahteva največ enako višino kot obstoječi bloki. V neposredni prostorski bližini obravnavanega OPPN se nahaja drug OPPN, za katerega je MK izdalo pozitivno mnenje in ki predvideva primerljive višinske gabarite. Navedeno odpira vprašanje konsistentnosti uporabljenega višinskega kriterija, saj iz smernic ni razvidna strokovna prostorska oziroma vedutna analiza, ki bi pojasnila različno obravnavo primerljivih prostorskih ureditev.	UPRAVIČENOST ZAHTEVE NI IZKAZANA. Zahtevana maksimalna višina P+4 ne izhaja iz varstvenega režima odloka. Območje predvidene gradnje leži izven razglašene območja spomenika, odlok pa zanj ne določa vplivnega območja ali višinskih omejitev. MK prav tako ne izkaže strokovne metode oziroma analize, iz katere bi izhajalo, da je prav P+4 mejna višina, pri kateri se še zagotavlja varstvo spomenika.
SPOMENIK: MARIBOR, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa Stavbo je treba ohraniti v obstoječi obliki, nujno je treba varovati njeno neposredno in	»Predlagana stolpnica ni sprejemljiva; MK namesto nje predlaga blok v obliki črke L oziroma dva manjša stolpiča.«	NE. Odlok ne določa tipologije, tlorisne zasnove ali oblike nove pozidave zunaj območja spomenika. Iz varstvenega režima ne izhaja zahteva po bloku v	MK ne poda konkretne prostorske oziroma vedutne analize, iz katere bi izhajalo, da je predlagana stolpnica z vidika varstva spomenika nesprejemljiva, blok v obliki črke L oziroma dva manjša stolpiča pa	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Zahteva po konkretni tipologiji nove pozidave ne izhaja iz varstvenega režima odloka. MK tudi ne izkaže povezave med

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
širše okolje in nadzirati morebitne posege na tem območju.		obliki črke L oziroma po dveh manjših stolpičih.	sprejemljiva. Predlagani alternativni tipologiji MK utemeljuje z navedbo, da bi takšna rešitev »likovno korespondirala z obstoječo kompozicijo blokov« in ustvarila »enotno in zaključeno območje novejšje večstanovanjske pozidave«.	predlagano tlorisno tipologijo (L-blok oziroma dva manjša stolpiča) in varovanimi sestavinami spomenika. Utemeljitev z »likovnim korespondiranjem« z obstoječimi stanovanjskimi bloki predstavlja urbanistično-oblikovalsko presojo nove pozidave, ne pa sama po sebi izkazane zahteve varstva kulturnega spomenika.
SPOMENIK: MARIBOR, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa Stavbo je treba ohraniti v obstoječi obliki, nujno je treba varovati njeno neposredno in širše okolje in nadzirati morebitne posege na tem območju.	»Stolpič na obrežju reke z izrazito poudarjeno vertikalnostjo ni sprejemljiv.«	NE. Odlok ne določa prepovedi stolpiča oziroma vertikalnih elementov na obrežju zunaj razglašene območja spomenika.	MK ne poda konkretne vedutne analize, s katero bi bil izkazan vpliv stolpiča na varovane sestavine spomenika. Neustreznost utemeljuje z njegovo »izrazito poudarjeno vertikalnostjo« ter navedbo, da bi konkuriral in okrnil obstoječo značilno veduto cerkve in cerkvenega ambiena. V mnenju 2025 MK samo ugotavlja, da okoljsko poročilo nima zadostnih podatkov o nadmorskih in relativnih višinah za preverjanje vpliva stolpiča.	UPRAVIČENOST ZAHTEVE NI IZKAZANA. Stolpič je predviden zunaj razglašene območja spomenika, za katerega odlok ne določa vplivnega območja. MK ne izkaže s konkretno prostorsko oziroma vedutno analizo, da bi predvideni stolpič dejansko posegal v varovane sestavine spomenika oziroma nedopustno vplival na njegovo pojavnost.
SPOMENIK: MARIBOR, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa Stavbo je treba ohraniti v obstoječi obliki, nujno je treba varovati njeno neposredno in širše okolje in nadzirati	»Ohraniti je treba neokrnjeno značilno obdravsko veduto cerkve in cerkvenega ambiena s pogledov z levega brega, z dravskih mostov in z desnega brega proti cerkvi.«	NE. Odlok v ovrednotenju navaja, da je cerkev »nepogrešljiv del obdravske vedute«, zaradi česar je razglašeno širše območje med Ruško in Obrežno cesto do Drave. Ne določa pa varovanja neokrnjene obdravske vedute zunaj meja razglašene območja niti	MK zahtevo razširi na poglede z levega brega Drave, z mariborskih mostov ter z desnega brega proti cerkvi. Območje OPPN leži izven razglašene območja spomenika. V odloku ti pogledi oziroma vedutni koridorji niso prostorsko opredeljeni, v smernicah pa ni	UPRAVIČENOST ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok sicer prepozna cerkev kot pomemben del obdravske vedute, vendar je zaradi te vrednote tudi konkretno določil območje, ki se varuje. Zahteva MK po ohranitvi »neokrnjene«

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
morebitne posege na tem območju.		konkretnih vedutnih koridorjev oziroma pogledov.	podana konkretna vedutna analiza, ki bi določila njihove meje in izkazala vpliv načrtovane gradnje nanje.	vedute iz širšega prostora zunaj meja spomenika pomeni dodatno prostorsko zahtevo, ki iz varstvenega režima odloka ne izhaja in zanjo ni podana konkretna vedutna analiza.
SPOMENIK: MARIBOR, ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa Stavbo je treba ohraniti v obstoječi obliki, nujno je treba varovati njeno neposredno in širše okolje in nadzirati morebitne posege na tem območju.	»cerkev sv. Jožefa mora ostati prostorska dominanta v približno 150-metrskem pasu od Starega mostu do cerkve.«	NE. Odlok v ovrednotenju sicer ugotavlja, da je cerkev »nepogrešljiv del obdravske vedute«, vendar zaradi te vrednote določi konkretno širše območje, ki se varuje – območje med Ruško in Obrežno cesto do Drave. Odlok ne določa vplivnega območja zunaj meja spomenika niti režima, po katerem bi morala cerkev ostati prostorska dominanta širšega območja ob Dravi oziroma ji zunaj razglašene območja ne bi smeli konkurirati drugi objekti.	Obravnavani OPPN leži izven razglašene območja spomenika , približno 250 m od njegove meje. MK vpliv razširi na približno 150 m širok in približno 1.200 m dolg prostor med cerkvijo in Starim mostom ter na poglede z levega in desnega brega ter z dravskih mostov. V smernicah oziroma mnenju ni podana konkretna vedutna analiza, ki bi prostorsko opredelila varovane poglede in izkazala vpliv načrtovane pozidave nanje. MK v mnenju 2025 samo poudarja, da so za verodostojno presojo potrebni konkretni podatki o nadmorskih in relativnih višinah objektov in cerkve.	UPRAVIČENOST KROVNEGA STALIŠČA V TAKŠNEM PROSTORSKEM OBSEGU NI IZKAZANA. Odlok prepoznava pomen cerkve v obdravski veduti, vendar varstvo te vrednote prostorsko veže na razglašeno območje spomenika. MK iz tega izpelje zahtevo po ohranitvi dominantnosti cerkve in neokrnjene vedute tudi na širšem območju zunaj spomenika, za katerega odlok ne določa vplivnega območja. Takšna razširitev ni podprta s konkretno prostorsko oziroma vedutno analizo.

Območje OPPN se ne nahaja znotraj razglašenega kulturnega spomenika, razglasitveni akt pa zunaj njegove meje ne določa vplivnega območja. ZVKD-1 sicer omogoča presojo posrednih vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na dediščino ter v smernicah določitev vplivnih območij, za katera se varstvo predlaga na podlagi prostorskega akta. Vendar šesti odstavek

SKLEPNA UGOTOVITEV ZA OPPN RUŠKA

Območje OPPN leži zunaj razglašenega območja kulturnega spomenika Maribor – ambient okoli župne cerkve sv. Jožefa, razglasitveni akt pa zunaj njegove meje ne določa vplivnega območja. Presoja dejanskih posrednih vplivov načrtovane pozidave na kulturni spomenik je kljub temu dopustna, vendar morajo biti vplivi konkretno prostorsko opredeljeni in strokovno izkazani.

76. člen ZVKD-1 določa, da so smernice, ki se nanašajo na dediščino zunaj obsega dediščine iz 75. člena ZVKD-1, priporočilne narave. Zato je treba pred presojo posameznih zahtev razjasniti njihov pravni status po 76. členu ZVKD-1. Če gre pri zahtevah, ki se nanašajo na načrtovano pozidavo zunaj območja spomenika in njegovega pravno določenega vplivnega območja, za smernice priporočilne narave, njihovo neupoštevanje po četrtem odstavku 79. člena ZVKD-1 ne more predstavljati razloga za izdajo negativnega mnenja. To je neposredno relevantno tudi za izdano negativno mnenje, saj četrti odstavek 79. člena ZVKD-1 določa, da neupoštevanje smernic, ki so priporočilne narave, ni razlog za izdajo negativnega mnenja. MK je v mnenju z dne 28. 10. 2025 negativno mnenje oprlo prav na ugotovitev, da konkretne smernice z dne 13. 2. 2024 niso bile upoštevane.

Upravičena je zahteva po zagotovitvi podatkov in prikazov, potrebnih za preverljivo presojo vpliva načrtovane pozidave na cerkev in njen ambient. Iz izdanih dokumentov pa ni razvidna konkretna vedutna analiza, ki bi utemeljila prepoved nove višinske dominante, etažnost P+4 kot največjo dopustno višino ali varovanje približno 1.200 metrov dolgega prostora med cerkvijo in Starim mostom. Prav tako ni jasno pojasnjeno, zakaj spremenjena prostorska rešitev in dopolnjeno okoljsko poročilo ne zadoščata ter katere dodatne prilagoditve bi omogočile pridobitev pozitivnega mnenja.

OPPN TABORSKO NABREŽJE

Dokumenti, vključeni v analizo:

- Konkretna smernice za pripravo osnutka OPPN za del območja ob Taborskem nabrežju v Mestni občini Maribor in mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino z dne 16.7.2024
- Mnenje na osnutek OPPN za del območja ob Taborskem nabrežju v Mestni občini Maribor (id 4250) in mnenje o ustreznosti okoljskega poročila z mnenjem o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino z dne 25.7.2025

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	ZELENA CEZURA Oba objekta naj sicer tvorita neko logično celoto, vendar morata biti nad nivojem terena zgrajena in oblikovana kot dve ločeni celoti, ki ju med drugim ločuje tudi zelena cezura – pozidava tega vmesnega dvorišča oz. zelenega pasu ni možna.	NE. Odlok varuje ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oziroma mase stavb, fasade in kritino. Ne določa pa zelene cezure med pozidavo ob Taborski in Ruški ulici, zahteve po ohranitvi raščenega terena niti prepovedi podzemne pozidave tega prostora. Iz varstvenega režima odloka zato ne izhaja, da podzemna garaža pod zeleno površino sama po sebi ni dopustna.	Historični kartografski prikaz iz leta 1949 kaže pretežno obodno, členjeno pozidavo ob Ruški in Taborski ulici ter odprtejšo notranjost kareja. Veljavni prostorski akt na severnem delu območja določa spremenjeno stavbno maso ob Taborski ulici etažnosti P+2+M. Predlagani OPPN nad nivojem terena ohranja dva ločena stavbna volumna ob Taborski in Ruški cesti ter med nja odprto zeleno površino. Pod zeleno površino je predvidena podzemna garaža z ozelenjeno streho. Ulični raster se s predlagano ureditvijo ne spreminja.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Predlagani OPPN nad nivojem terena ohranja ločenost stavbnih mas ob Ruški in Taborski ulici ter odprto zeleno površino med njima. Odlok ne določa varovanja zelene cezure oziroma raščenega terena kot samostojne varovane sestavine in ne prepoveduje podzemne pozidave notranjosti kareja. MK ne izkaže, katera konkretna varovana sestavina naselbinskega spomenika bi bila prizadeta zaradi podzemne garaže pod zeleno površino.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob	Objekt ob Taborski – arhitekturni značaj, etažnost in streha Objekt mora biti anonimna arhitektura, ki v veduti historičnega stavbnega tkiva Taborskega nabrežja ne sme izstopati. Za oblikovanje tega objekta je na makro ravni potreben bolj	NE. Odlok varuje gabarite oziroma mase stavb, fasade in kritino, vendar ne določa »anonimne arhitekture«, »bolj konservativnega pristopa« ali največje etažnosti P+1 oziroma P+2. Prav tako ne določa, da mora novogradnja posnemati historično arhitekturo.	Prostorski akt, ki je na območju veljal do sprejema OPN, je na mestu novogradnje ob Taborski ulici določal stavbno maso etažnosti P+2+M. Predlagani objekt nadaljuje ulični niz med obstoječima stavbama, pri čemer se z višino osnovnega volumna in oblikovanjem	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok sicer varuje gabarite oziroma mase stavb, fasade in kritino, vendar iz predložene rešitve ni razvidno, da predlagani objekt teh varovanih sestavin ne upošteva. Objekt nadaljuje

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	konservativen pristop – predvsem kar se tiče vedut in urbanizma. Novogradnja mora ohraniti historično etažnost (P + 1), ohraniti se morajo historični strešni nakloni (kompromisno P + 2).		dvokapne strehe navezuje na historično pozidavo ob Taborski ulici. Predlagana je sodobno oblikovana fasada. Iz grafičnih prikazov ni razvidno, da bi bila značilna ulična linija oziroma strešna krajina Taborske ulice s predlaganim objektom prekinjena.	obstoječi ulični niz ter se z osnovnim gabaritom in dvokapno streho navezuje na historično pozidavo ob Taborski ulici. MK ne izkaže, katera konkretna varovana sestavina zahteva dodatno omejitev na P+1 oziroma kompromisno P+2, »anonimno arhitekturo« in »bolj konservativen pristop«, oziroma zakaj sodoben arhitekturni izraz novogradnje sam po sebi ni združljiv z varstvenim režimom.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Objekt ob Taborski – Fasada naj bo polna, brez pomičnih elementov, klasična okna.	NE. Odlok določa varovanje fasad, vendar ne določa oblikovnih pravil za fasade novogradenj, zahteve po polni fasadi, prepovedi pomičnih elementov ali uporabe »klasičnih oken«. Iz varovanja obstoječih fasad zato neposredno ne izhaja konkretna zahteva po historičnem oziroma tradicionalnem oblikovanju fasade novogradnje.	Predvidena je sodobno oblikovana fasada novogradnje. Projektant pojasnjuje, da pritlična fasada vzpostavlja dialog z zgornjimi etažami, s trgov in starim mestnim jedrom na levem bregu Drave ter je zato sodobnejša. Iz grafičnih prikazov je razvidno, da objekt kljub sodobnemu fasadnemu izrazu nadaljuje ulični niz ob Taborski ulici ter se z osnovnim gabaritom in dvokapno streho navezuje na sosednjo historično pozidavo.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varovanje fasad je sicer izrecno določeno z varstvenim režimom, vendar MK ne izkaže, katera konkretna varovana značilnost fasad naselbinskega spomenika zahteva, da mora imeti novogradnja polno fasado brez pomičnih elementov in »klasična okna«. Prav tako ne izkaže, zakaj bi sodobno oblikovana fasada novogradnje sama po sebi posegala v varovane fasade oziroma njihove značilnosti. Iz odloka ne izhaja zahteva po posnemanju historičnega fasadnega oblikovanja pri novogradnjah.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Objekt ob Taborski – Uvoz v garažo skozi objekt ni dovoljen.	NE. Odlok varuje ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oziroma mase stavb, fasade in kritino. Ne določa načina prometnega dostopa do objektov ali podzemnih garaž niti prepovedi uvoza v garažo skozi objekt.	Uvoz v podzemno garažo je predviden skozi pritličje objekta ob Taborski ulici. Projektant rešitev utemeljuje s historično značilnostjo območja, kjer so bili uvozi in dostopi do dvorišč praviloma urejeni skozi »haustor« znotraj fasadnega oziroma stavbnega niza. Predlagana rešitev zato ne prekinja uličnega niza z ločenim uvozom oziroma odprtino izven stavbnega volumna.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Prepoved uvoza v garažo skozi objekt ne izhaja iz varstvenega režima odloka. MK ne izkaže, katera konkretna varovana sestavina naselbinskega spomenika bi bila s takšno rešitvijo prizadeta. Nasprotno, projektant rešitev utemeljuje s historičnim načinom dostopanja do notranjosti karejev skozi »haustor« v stavbnem oziroma fasadnem nizu. Iz smernic ni razvidno, zakaj bi bil tak način dostopa z vidika varstva uličnega rastra, stavbnih mas ali fasad nesprejemljiv.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Objekt ob Ruški – višinski gabarit Objekt mora biti nižji od hiše Trg revolucije 9 in mora upoštevati to zniževanje gabaritov proti zahodu, višinsko naj deluje kot povezava med to hišo in nizom hiš ob Ruški cesti 5–7	DELNO. Odlok izrecno varuje gabarite oziroma mase stavb, zato ima presoja višinskega gabarita novogradnje podlago v varstvenem režimu. Odlok pa ne določa, da mora biti novogradnja nižja od objekta Trg revolucije 9, ne določa obveznega zniževanja gabaritov proti zahodu in objekta Trg revolucije 9 ne opredeljuje kot višinske dominante oziroma referenčne višine za novo pozidavo.	Predlagana novogradnja ob Ruški cesti se z maksimalnim višinskim gabaritom navezuje na objekt Trg revolucije 9. Zgornje etaže so členjene in terasasto umaknjene, s čimer se gabarit proti zahodu znižuje. Projektant navaja, da zgodnji etaži posnemata strešno krajino okoliške pozidave, nad njima pa so zgornje etaže zamaknjene in volumensko členjene. Iz prikaza višinskih gabaritov je razvidno postopno zniževanje pozidave od Trga revolucije proti zahodu.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA.. Predlagana rešitev z členitvijo in terasastim umikanjem zgornjih etaž že upošteva zniževanje gabaritov proti zahodu. Odlok ne določa objekta Trg revolucije 9 kot višinske dominante ali maksimalne referenčne višine in ne zahteva, da mora biti nova pozidava od njega nižja. MK ne izkaže, zakaj navezava maksimalnega gabarita novogradnje na višino Trga revolucije 9 ne zagotavlja varstva

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
				gabaritov oziroma mas stavb in zakaj je za varstvo te sestavine nujno, da je novogradnja od tega objekta nižja.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Objekt ob Ruški – nadaljevanje uličnega niza Novogradnja ob Ruški cesti mora biti torej nadaljevanje uličnega niza ob severni strani Ruške ceste. Novogradnja mora biti tlorisno, višinsko in oblikovno ustrezno navezana na slepo zahodno fasado hiše Trg revolucije 9 – kar pogojuje vsaj vhodno tretjino novogradnje, v zahodnem delu pa se lahko le-ta tlorisno poveča.	DELNO. Zahteva po nadaljevanju značilne obulične pozidave ima podlago v varovanju uličnega rastra ter gabaritov oziroma mas stavb. Odlok pa ne določa, da mora biti novogradnja tlorisno, višinsko in oblikovno navezana na slepo zahodno fasado objekta Trg revolucije 9, da mora takšna navezava obsegati najmanj vzhodno tretjino novogradnje ali da se sme objekt šele v zahodnem delu tlorisno povečati.	Predlagani objekt je umeščen neposredno ob severni strani Ruške ceste in nadaljuje obstoječi ulični niz zahodno od objekta Trg revolucije 9. Objekt Trg revolucije 9 ni v območju OPPN in meja OPPN do njega ne sega. Med vzhodno mejo OPPN in objektom Trg revolucije 9 leži zemljišče drugega lastnika, ki ni vključeno v predmetni OPPN. Neposredne tlorisne navezave novogradnje na slepo zahodno fasado objekta Trg revolucije 9 zato s predmetnim OPPN ni mogoče določiti. Predvidena novogradnja je umeščena ob Ruško cesto in znotraj meja OPPN nadaljuje obulično pozidavo. Ulični raster Ruške ceste se s predlagano ureditvijo ne spreminja.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Zahteva po neposredni tlorisni, višinski in oblikovni navezavi na slepo zahodno fasado objekta Trg revolucije 9 ne upošteva dejanskega obsega predmetnega OPPN in lastniške strukture prostora. Med območjem OPPN in objektom Trg revolucije 9 leži zemljišče drugega lastnika, ki ni vključeno v OPPN, zato s predmetnim prostorskim aktom ni mogoče zagotoviti neposredne stavbne navezave na objekt Trg revolucije 9. Odlok takšne neposredne navezave niti konkretnega oblikovanja najmanj vzhodne tretjine novogradnje ne določa.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Dominanta Trg revolucije 9 Hiša Trg revolucije 9 mora tudi po umestitvi novogradnje ostati dominantna v vseh pogledih – tako glede gabaritov, volumnov in oblikovanja.	NE. Odlok varuje gabarite oziroma mase stavb, vendar objekta Trg revolucije 9 ne določa kot prostorske oziroma arhitekturne dominante , katere podrejenost mora zagotavljati nova pozidava. Prav tako ne določa zahteve, da mora ta objekt po novih posegih ostati dominantna »v vseh pogledih«	Objekt Trg revolucije 9 leži zunaj območja predmetnega OPPN, od območja OPPN pa ga ločuje zemljišče drugega lastnika. Predlagana novogradnja se z maksimalnim višinskim gabaritom opira na višino objekta Trg revolucije 9, zgornje etaže pa so členjene in terasasto umaknjene. Projektant	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok objekta Trg revolucije 9 ne določa kot prostorske oziroma arhitekturne dominante, ki mora biti ohranjena »v vseh pogledih«, niti ne določa kriterijev takšne dominantnosti. Predlagana rešitev se z maksimalnim višinskim

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
		glede gabaritov, volumnov in oblikovanja.	izrecno navaja, da je objekt s svojo tektoniko umeščen tako, da se oblikovno in volumensko podreja objektu Trg revolucije 9, ki naj bi zaradi svoje členjenosti in prezentnosti še naprej dominiral.	gabaritom navezuje na višino objekta Trg revolucije 9, projektant pa izrecno utemeljuje, da se novogradnja temu objektu oblikovno in volumensko podreja. MK ne izkaže, na podlagi katerih konkretnih varovanih sestavin in preverljivih kriterijev mora objekt Trg revolucije 9 ostati dominanta glede gabaritov, volumnov in oblikovanja oziroma v čem predlagana rešitev takšno razmerje dejansko krši.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Zeleni fond in garaža Obstoječi zeleni fond vrtov in dreves oz. to izjemno pomembno zeleno potezo je potrebno ohraniti v največji možni meri. Zato, da bi omogočili kvalitetno izvedbo zelene površine in omogočili rast tudi velikim drevesom, menimo da bi bilo potrebno najvišjo etažo garaže med obema objektoma opustiti, oziroma zasuti z zemljo.	NE. Odlok med varovanimi sestavinami naselbinskega spomenika ne določa zelenega fonda, vrtov, dreves ali »zeleno poteze«. Prav tako ne določa zahteve po zagotavljanju raščenega terena za velika drevesa niti omejitev podzemne garaže zaradi zagotavljanja takšnih pogojev. Zahteva po opustitvi najvišje etaže garaže oziroma njenem zasutju z zemljo zato iz varstvenega režima odloka ne izhaja.	Historični kartografski prikaz iz leta 1949 kaže odprtejšo notranjost kareja z vmesnimi nepozidanimi površinami, vendar tudi posamezne stavbne strukture; iz prikaza ni razvidna posebej opredeljena kontinuirana zelena poteza. Predlagani OPPN med objektoma ob Taborski in Ruški cesti ohranja odprto zeleno površino. Pod njo je predvidena podzemna garaža z ozelenjeno streho, na kateri je načrtovana zasaditev vegetacije.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Ohranitev zelenega fonda, vrtov in dreves oziroma »izjemno pomembne zelene poteze« ni določena kot varovana sestavina naselbinskega spomenika. MK prav tako ne izkaže, na kateri strokovni podlagi je predmetni prostor opredeljen kot »izjemno pomembna zelena poteza« in kako je ta povezana z varstvenim režimom iz odloka. Predlagani OPPN med stavbnima masama ohranja zeleno površino, MK pa ne izkaže, iz katere konkretne varovane sestavine naselbinskega spomenika izhaja zahteva po opustitvi najvišje etaže podzemne garaže oziroma njenem zasutju z

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
				zemljo zaradi omogočanja rasti velikih dreves.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Rušitve – zahteva iz mnenja 2025 Rušenje objekta Taborska 18 (stavba A), objekta Taborska 16 (stavba B), objekta Taborska 14 (stavba C) in objekta Taborska 12 (stavba D) ni sprejemljivo.	DELNO. Odlok varuje gabarite oziroma mase stavb, zato je ohranjanje obstoječe stavbne strukture lahko predmet varstvene presoje. Odlok pa ne določa splošne prepovedi rušitev objektov znotraj naselbinskega spomenika niti izrecno ne določa, da morajo biti objekti Taborska 12, 14, 16 in 18 ohranjeni. Upravičenost prepovedi njihove rušitve je zato odvisna od tega, ali MK izkaže njihov konkretni pomen za varovane gabarite oziroma mase stavb in druge varovane sestavine naselbinskega spomenika.	Objekti Taborska 12, 14, 16 in 18 so del obstoječe pozidave ob Taborski ulici. Historični kartografski prikaz iz leta 1949 na tem delu izkazuje obulično pozidavo, vendar je bila stavbna struktura območja v poznejših prostorskih aktih že spreminjana. Veljavni prostorski akt na delu območja ob Taborski ulici določa spremenjeno stavbno maso etažnosti P+2+M. Predlagani OPPN po rušitvi obstoječih objektov ponovno vzpostavlja obulično stavbno maso ob Taborski ulici.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok ne določa splošne prepovedi rušitev objektov znotraj naselbinskega spomenika in objektov Taborska 12, 14, 16 in 18 izrecno ne določa kot stavbe, ki jih je treba ohraniti. Varovanje gabaritov oziroma mas stavb sicer omogoča presojo vpliva njihove odstranitve na historično stavbno strukturo, vendar mora biti konkretno izkazano, katere varovane značilnosti bi bile z rušitvijo posameznega objekta izgubljene in zakaj jih predlagana nadomestna obulična pozidava ne more ustrezno ohraniti oziroma interpretirati.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Zato za umestitev posegov na obravnavano območje predlagamo izvedbo natečaja.	NE. Odlok določa varovanje uličnega rastra, parcelacije, prostora ob peti mostu, gabaritov oziroma mas stavb, fasad in kritin. Izvedbe urbanistično-arhitekturnega natečaja ne določa kot pogoj za posege na območju naselbinskega spomenika.	Za območje je izdelana konkretna urbanistično-arhitekturna rešitev, ki je predmet postopka priprave OPPN in presoje glede skladnosti z varstvenim režimom.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. MK izvedbo natečaja izrecno predlaga , ne določa pa je kot obvezen pogoj za pripravo OPPN. Obveznost izvedbe natečaja iz varstvenega režima odloka ne izhaja. Natečaj je lahko strokovno priporočilo za pridobitev kakovostne urbanistično-arhitekturne rešitve, ni pa

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
				izkazana njegova obveznost kot ukrep varstva predmetnega naselbinskega spomenika.
SPOMENIK: MARIBOR, naselbinsko območje TABOR Varujemo ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oz. mase stavb, fasade in kritino. Ob prenovi je treba ugotoviti morebitne ostanke utrdbe.	Obseg OPPN – zahteva po celovitem urejanju širšega območja MK meni, da bi bilo treba za doseganje cilja prenove kulturne dediščine v območje urejanja vključiti širše območje, ki ga je zajemal nekdanji Ureditveni načrt za prenovo Taborskega nabrežja, oziroma vsaj celotni zahodni del spomeniškega območja. Po stališču MK je za varstvo in ohranjanje kulturne dediščine bistveno celovito in celostno urejanje celotnega območja.	NE. Odlok določa mejo naselbinskega spomenika in njegove varovane sestavine, ne določa pa obsega posameznega prostorskega akta niti zahteve, da mora OPPN zajeti celotno spomeniško območje, njegov zahodni del ali območje nekdanjega Ureditvenega načrta za prenovo Taborskega nabrežja. Iz varstvenega režima zato ne izhaja zahteva po celovitem urejanju navedenega širšega območja z enim OPPN.	Predmetni OPPN ureja le del naselbinskega spomenika Tabor. Preostali deli spomeniškega območja ostajajo predmet veljavnih prostorskih aktov in varstvenega režima kulturnega spomenika. Iz strokovnih podlag ni razvidno, da bi bilo za ohranitev varovanega uličnega rastra, parcelacije, prostora ob peti mostu, gabaritov oziroma mas stavb, fasad in kritin nujno, da se celotni zahodni del spomeniškega območja ureja z enim prostorskim aktom.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim odloka ne določa minimalnega območja prostorskega načrtovanja niti zahteve po urejanju celotnega spomeniškega območja oziroma njegovega zahodnega dela z enim OPPN. MK ne izkaže, zakaj varovanih sestavin naselbinskega spomenika ni mogoče ustrezno varovati pri prostorskem urejanju njegovega posameznega dela oziroma katere konkretne varovane sestavine bi bile zaradi samega manjšega obsega predmetnega OPPN prizadete. Splošna navedba o potrebi po »celovitem in celostnem urejanju« zato sama po sebi ne izkazuje, da je za varstvo kulturnega spomenika nujna vključitev širšega območja v predmetni OPPN.
DEDIŠČINA IZ STROKOVNIH ZASNOV: Maribor – Hiša Trg revolucije 9 Objekt ni razglašen za kulturni spomenik po Odloku o	MK objekt uporablja kot neposredno referenco za določitev nove pozidave ob Ruški cesti: novogradnja mora biti nižja od hiše Trg revolucije 9, nanjo mora biti tlorisno, višinsko in oblikovno ustrezno navezana, hiša Trg	NE. Hiša Trg revolucije 9 po predmetnem odloku ni samostojno razglašen kulturni spomenik in odlok zanjo ne določa individualnega varstvenega režima. Zahteve MK je zato treba presojati v	Objekt Trg revolucije 9 leži zunaj območja predmetnega OPPN. Med njim in vzhodno mejo OPPN leži zemljišče drugega lastnika, ki ni vključeno v OPPN. Predlagana novogradnja se z maksimalnim	UPRAVIČENOST KONKRETNIH ZAHTEV IZ INDIVIDUALNEGA STATUSA TE ENOTE NI IZKAZANA. MK objekt opredeljuje kot dediščino, ne kot kulturni

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV 5/92), zato individualni varstveni režim iz tega odloka zanj ni določen. Morebitni obstoječi varstveni režim oziroma merila in pogoje iz strokovnih zasnov je treba ugotoviti iz teh strokovnih zasnov in njihove pravne podlage.	revolucije 9 pa mora tudi po umestitvi novogradnje ostati dominanta »v vseh pogledih« glede gabaritov, volumnov in oblikovanja.	okviru varstvenega režima naselbinskega spomenika Tabor ter morebitnega obstoječega režima iz strokovnih zasnov.	višinskim gabaritom opira na višino objekta Trg revolucije 9, projektant pa navaja, da se mu oblikovno in volumensko podreja.	spomenik. Iz predmetnega razglasitvenega odloka zato ne izhaja individualni režim, ki bi določal njegovo ohranitev kot dominante »v vseh pogledih«, obvezno podrejenost nove pozidave ali neposredno tlorisno, višinsko in oblikovno navezavo nanj. Za dokončno presojo je treba ugotoviti vsebino in pravni učinek morebitnega obstoječega varstvenega režima iz strokovnih zasnov. Zahteve, ki iz njega ne izhajajo, je mogoče presojati le v okviru varstvenega režima naselbinskega spomenika Tabor.
DEDIŠČINA IZ STROKOVNIH ZASNOV: Maribor – Trafika ob Starem mostu Enota ni razglašena za kulturni spomenik po predmetnem odloku, zato individualni varstveni režim iz tega odloka zanjo ni določen. Morebitni obstoječi varstveni režim oziroma merila in pogoji iz strokovnih zasnov iz predloženega gradiva niso razvidni.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede med kulturno dediščino na območju vplivov, vendar glede nje ne poda konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede te enote ni podana.		KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Taborska 7	MK hišo Taborska 7 uporablja kot prostorsko referenco pri zahtevi, da objekt ob Taborski ulici zapolni ulični	NI MOGOČE PRESODITI. Spomenik nastopa kot prostorska referenca pri presoji nove pozidave;	Objekt Taborska 7 leži ob predvideni novogradnji in predstavlja vzhodni rob obstoječega uličnega niza, na	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
Varujemo objekt v svoji spomeniški pričevalnosti.	niz med hišama Taborska 7 in 11, ter pri presoji višinskega navezovanja novogradnje. Glede posega v sam spomenik ne poda samostojne konkretne zahteve.	konkretna zahteva glede posega v sam spomenik ni podana.	katerega se navezuje predlagani objekt ob Taborski ulici.	
SPOMENIK: Maribor – Hiša Taborska 11 Stavbo varujemo v celoti, izvirnosti. V notranjščini so možne prezidave v zvezi s prenovo.	MK hišo Taborska 11 uporablja kot prostorsko referenco za oblikovanje novogradnje ob Taborski ulici; v mnenju 2025 dodatno nasprotuje njeni rušitvi in jo opredeli kot nesprejemljivo oziroma nedopustno.	DA. Taborska 11 je individualno razglašen kulturni spomenik, za katerega odlok določa: »Stavbo varujemo v celoti, izvirnosti. V notranjščini so možne prezidave v zvezi s prenovo.« Zahteva po ohranitvi stavbe oziroma nasprotovanje njeni rušitvi zato neposredno izhaja iz individualnega varstvenega režima.	Taborska 11 je individualno razglašen kulturni spomenik in hkrati del naselbinskega spomenika Tabor. V smernicah 2024 nastopa kot obstoječa stavba, na katero naj se naveže nova pozidava ob Taborski ulici; v mnenju 2025 MK izrecno nasprotuje njeni rušitvi.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE JE IZKAZANA. Individualni varstveni režim izrecno določa varovanje stavbe v celoti in dopušča prezidave notranjščine v zvezi s prenovo. Popolna odstranitev stavbe bi bila v neposrednem nasprotju s tako določenim varstvenim režimom.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Taborska 13 Stavbo varujemo v celoti z okoljem.	MK hišo Taborska 13 omenja v opisu obstoječega prostora v povezavi z Ivasovičevim nasadom eksot – bogato zasajenim hišnim vrtom za objektom. Glede samega spomenika ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede posega v sam spomenik ni podana.	Individualni varstveni režim določa varovanje stavbe »v celoti z okoljem«. Za hišo Taborska 13 se nahaja Ivasovičev nasad eksot, ki ga MK v smernicah navaja kot bogato zasajen hišni vrt z redkimi in eksotičnimi drevninami. Predmetni OPPN oziroma predvidena pozidava v območje hiše Taborska 13 in Ivasovičevega nasada ne posega.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK glede spomenika Maribor – Hiša Taborska 13 oziroma njegovega varovanega okolja ne poda konkretne zahteve, predvidena pozidava pa v območje spomenika in Ivasovičevega nasada ne posega.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Ruška 3 Stavbo varujemo v celoti. Zunanjščina mora ostati v obstoječi obliki.	MK hišo Ruška 3 navaja v historičnem opisu območja kot eno izmed stavb, ki so na območju nastale najprej, vendar glede samega spomenika ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede posega v spomenik ni podana.	Ruška 3 je obstoječi individualno varovani spomenik zunaj območja neposredne novogradnje. MK ga uporablja pri opisu historičnega razvoja stavbne strukture območja,	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
			ne pa kot podlago za konkretno zahtevo glede načrtovane pozidave.	
SPOMENIK: Maribor – Hiša Ruška 5 Varujemo neokrnjeno zunanjščino in stilno izrazite detajle notranjščine.	MK hišo Ruška 5 skupaj s hišo Ruška 7 uporablja kot prostorsko referenco pri zahtevi, da se gabarit novega objekta ob Ruški cesti proti zahodu znižuje in višinsko deluje kot povezava med hišo Trg revolucije 9 in nizom hiš Ruška cesta 5–7. Glede posega v sam spomenik ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Spomenik nastopa kot prostorska oziroma višinska referenca pri presoji nove pozidave; konkretna zahteva glede posega v sam spomenik ni podana.	Hiša Ruška 5 je del obstoječega uličnega niza na južni strani Ruške ceste. Odlok njeno spomeniško vrednost veže zlasti na bogato neorenesančno zunanjščino, MK pa jo v smernicah uporablja kot del referenčnega niza Ruška 5–7 za določanje višinskega razmerja nove pozidave.	NI PREDMET SAMOSTOJNE PRESOJE. Upravičenost uporabe objekta kot širše višinske reference za novogradnjo je presojana pri zahtevi glede višinskega gabarita v okviru naselbinskega spomenika Tabor.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Ruška 7 Stavbo varujemo v spomeniški neokrnjenosti.	MK hišo Ruška 7 skupaj s hišo Ruška 5 uporablja kot prostorsko referenco pri zahtevi, da se gabarit novega objekta ob Ruški cesti proti zahodu znižuje in višinsko deluje kot povezava med hišo Trg revolucije 9 in nizom hiš Ruška cesta 5–7. Glede posega v sam spomenik ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Spomenik nastopa kot prostorska oziroma višinska referenca pri presoji nove pozidave; konkretna zahteva glede posega v sam spomenik ni podana.	Hiša Ruška 7 je del obstoječega uličnega niza historičnih fasad na južni strani Ruške ceste. MK jo skupaj z Ruško 5 uporablja kot referenčni niz za presojo zniževanja višinskih gabaritov nove pozidave proti zahodu.	NI PREDMET SAMOSTOJNE PRESOJE. Upravičenost uporabe objekta kot širše višinske reference za novogradnjo je presojana pri zahtevi glede višinskega gabarita v okviru naselbinskega spomenika Tabor.
SPOMENIK: Maribor - Stari most Most varujemo kot celoto.	MK Stari most uporablja kot prostorsko in vedutno referenco pri opisu območja ter pri utemeljevanju položaja hiše Trg revolucije 9 kot prostorskega poudarka oziroma vhoda na desni breg Drave na koncu Starega mostu. Glede samega Starega mostu ne poda samostojne konkretne zahteve.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. Konkretna zahteva glede posega v Stari most oziroma njegove varovane sestavine ni podana.	Predmetni OPPN ne posega v Stari most. Most leži vzhodno od območja OPPN in je v smernicah uporabljen predvsem kot prostorska oziroma vedutna referenca za širši urbani kontekst.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA.

SKLEPNA UGOTOVITEV ZA OPPN TABORSKO NABREŽJE

Razglasitveni odlok za naselbinsko območje Tabor določa konkretne varovane sestavine: ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oziroma mase stavb, fasade in kritino. Del zahtev MK se vsebinsko nanaša na te sestavine, zlasti na gabarite in stavbne mase, vendar MK iz njih v več primerih izpeljuje bistveno konkretnejše urbanistične in arhitekturne zahteve, ki v odloku niso določene: konkretno etažnost P+1 oziroma P+2, tip fasade in oken, način uvoza v garažo, neposredno navezavo na objekt Trg revolucije 9, njegov status dominante, ohranitev zelene cezure in raščenega terena, omejitev podzemne garaže ter zahtevo po širšem območju OPPN.

Pri več teh zahtevah iz gradiva ni razvidna konkretna strokovna povezava med zahtevano rešitvijo in posamezno varovano sestavino naselbinskega spomenika. Hkrati predlagana rešitev v več elementih ohranja oziroma povzema značilnosti, ki jih odlok izrecno varuje: obulično pozidavo, ulični raster, členitev stavbnih mas, nižji volumen ob Taborski ulici, dvokapno streho in zniževanje gabaritov proti zahodu.

Primerjava konkretnih smernic in mnenja kaže tudi, da so bile v fazi mnenja uvedene dodatne zahteve, ki v konkretnih smernicah niso bile podane oziroma jih zaradi drugačne takratne rešitve niso obravnavali, zlasti nasprotovanje rušitvam ter zahteva po vključitvi širšega območja v OPPN. Zato je treba pri presoji negativnega mnenja ločiti med neupoštevanjem predhodno podanih konkretnih smernic in novimi zahtevami oziroma stališči, prvič izraženimi v fazi mnenja.

Pri presoji vplivov na posamezne enote kulturne dediščine je treba razlikovati med individualno razglašenimi kulturnimi spomeniki, dediščino iz strokovnih zasnov in uporabo posameznih objektov zgolj kot prostorskih oziroma višinskih referenc. Za individualno razglašene spomenike veljajo konkretni varstveni režimi iz razglasitvenega odloka; tako je na primer zahteva po ohranitvi Taborske 11 neposredno podprta z režimom, ki določa varovanje stavbe v celoti. Pri drugih navedenih individualnih spomenikih MK večinoma ne ugotavlja konkretnega posega v njihove varovane sestavine, temveč jih uporablja kot prostorske reference za določanje lastnosti nove pozidave. Posebej je treba obravnavati Hišo Trg revolucije 9, ki ni individualno razglašena po predmetnem odloku, temveč je navedena kot dediščina;

upravičenost konkretnih zahtev, ki jih MK veže nanjo, je zato odvisna od vsebine in pravnega učinka morebitnega obstoječega režima iz strokovnih zasnov ter od njihove povezave z varstvenim režimom naselbinskega spomenika Tabor.

Varstveni režim naselbinskega spomenika Tabor daje podlago za varovanje uličnega rastra, parcelacije, prostora ob peti mostu, gabaritov oziroma stavbnih mas, fasad in kritin. Iz njega pa neposredno ne izhajajo zahteve po konkretni zeleni cezuri, ohranitvi raščenega terena, opustitvi dela podzemne garaže, določitvi objekta Trg revolucije 9 kot dominante »v vseh pogledih«, izvedbi natečaja ali vključitvi širšega območja v enoten OPPN.

Pri posameznih zahtevah, zlasti glede ohranjanja obulične pozidave in obstoječih objektov ob Taborski ulici, obstaja vsebinska povezava z varovanimi sestavinami spomenika, vendar ni dovolj konkretno pojasnjeno, zakaj so prav zahtevane rešitve nujne in zakaj varstvenega cilja ne bi bilo mogoče doseči s predlagano oziroma drugo strokovno ustrezno rešitvijo. Za nadaljevanje postopka je treba ponovno ovrednotiti že izvedene prilagoditve ter jasno določiti pogoje, katerih izpolnitev bi omogočila uskladitev OPPN.

OPPN LJUDSKI VRT

Dokumenti, vključeni v analizo:

- Konkretna smernice za pripravo osnutka OPPN Ljudski vrt (id 4740) v Mestni občini Maribor z dne 10.1.2025

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Teniška tribuna tloris ne sme presegati prejšnje tribune 35 × 6 m; mora biti montažna, lahkotna kovinska in čim bolj transparentna; zazelenjena z grmovnicami in popenjkami tako, da je čim manj zaznavna; streha ni dopustna; izdelati je treba načrt krajinske arhitekture.	NE. Odlok določa, da se morajo novogradnje na prostih površinah z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambientov ter biti funkcionalno in oblikovno usklajene s historičnim jedrom. Ne določa pa največjega tlorisnega gabarita tribune 35 × 6 m, montažne oziroma lahke kovinske konstrukcije, transparentnosti, obvezne zazelenitve z grmovnicami in popenjkami, prepovedi strehe niti obveznosti izdelave načrta krajinske arhitekture.	Na lokaciji je v preteklosti že stala teniška tribuna tlorisnega gabarita približno 35 × 6 m, ki jo MK uporablja kot največji dopustni tlorisni gabarit nove tribune. Iz varstvenega režima ni razvidno, da bi bil historični oziroma nekdanji tloris tribune določen kot varovana sestavina prostora. Predmetno območje je namenjeno športnim površinam, nova tribuna pa predstavlja spremljajoči objekt obstoječih teniških igrišč.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim omogoča novogradnje na prostih površinah in zahteva njihovo prilagoditev neposrednemu okolju glede gabaritov in zazidalnega rastra ter funkcionalno in oblikovno usklajenost s historičnim jedrom. MK pa ne izkaže, zakaj je za doseganje teh varstvenih ciljev nujno, da tloris nove tribune ne presega natančno 35 × 6 m, da je tribuna montažna, lahka kovinska in transparentna, zazelenjena z grmovnicami in popenjkami ter brez strehe. Prav tako ne izkaže povezave med obveznostjo izdelave načrta krajinske arhitekture in konkretno varovano sestavino spomenika.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona B Pri širšem mestnem jedru je treba čuvati njegovo pričevalnost raščene urbane	Vrtec – gabariti in tipologija novogradnja vrtca se mora s tlorisnim in višinskim gabaritom prilagoditi neposrednemu ambientu; členjena nizka paviljonska struktura, ki vizualno posnema poselitveni vzorec	DELNO. Zahteva, da se novogradnja vrtca s tlorisnim in višinskim gabaritom prilagodi neposrednemu ambientu, neposredno izhaja iz odloka , ki določa, da se morajo novogradnje z gabaritnimi	Lokacija načrtovanega vrtca leži v območju Ljudskega vrta, za katerega je značilna heterogena urbana struktura z različnimi stavbnimi tipologijami in merili. V širšem prostoru so prisotne vile ob	UPRAVIČENOST ZAHTEVE JE IZKAZANA V DELU, KI SE NANAŠA NA PRILAGODITEV TLOISNEGA IN VIŠINSKEGA GABARITA NEPOSREDNEMU AMBIENTU. Takšna zahteva

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	vilske četrti (kompozicija manjših ločenih objektov – enot, z otroškimi igrišči namesto vrtov)	omejitvami in zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambientov. Odlok pa ne določa členjene nizke paviljonske strukture, kompozicije manjših ločenih objektov oziroma enot niti zahteve, da mora novogradnja vizualno posnemati poselitveni vzorec vilske četrti.	Mladinski ulici, hkrati pa tudi večji objekti javnega programa, športni objekti in odprte športno-rekreacijske površine. Za presojo prilagojenosti novogradnje je zato relevantno dejansko neposredno prostorsko okolje lokacije, ne zgolj posamezna tipologija v širšem območju.	neposredno izhaja iz varstvenega režima. UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE PO ČLENJENI NIZKI PAVILJONSKI STRUKTURI IN VIZUALNEM POSNEMANJU POSELITVENEGA VZORCA VILSKE ČETRTI PA NI IZKAZANA. Odlok takšne stavbne tipologije ne določa, MK pa mora izkazati, zakaj je prav takšna arhitekturna rešitev nujna za doseganje zahtevanega prilagajanja neposrednemu ambientu in zakaj drugačna rešitev ob ustreznih gabaritih in zazidalnem rastru ne bi mogla izpolniti varstvenega režima.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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	Vrtec – dvostopenjski javni natečaj predlagamo, da prostorski akt predpiše obveznost izvedbe dvostopenjskega javnega natečaja«, podrobnejše usmeritve pa naj bodo v natečajnem gradivu, pri pripravi katerega mora obvezno sodelovati ZVKDS OE Maribor	NE. Varstveni režim ne določa izvedbe arhitekturnega natečaja, dvostopenjskega natečaja niti obveznega sodelovanja ZVKDS pri pripravi natečajnega gradiva.	Za območje je v okviru priprave OPPN izdelana konkretna urbanistično-arhitekturna rešitev, ki je predmet presoje glede skladnosti z varstvenim režimom. Iz strokovnih podlag ni razvidna prostorska okoliščina, zaradi katere bi bilo mogoče ustrezno rešitev vrtca pridobiti izključno z izvedbo dvostopenjskega javnega natečaja. Občina je sicer dolžna pri investicijah upoštevati ZJN-3.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. MK izvedbo dvostopenjskega javnega natečaja izrecno predlaga kot način pridobitve arhitekturne rešitve. Razglasitveni odlok izvedbe natečaja ne določa kot ukrep varstva spomenika, prav tako ne določa obveznega sodelovanja ZVKDS OE Maribor pri pripravi natečajnega gradiva. Natečaj je lahko strokovni način pridobitve kakovostne arhitekturne rešitve, njegova obveznost pa iz predmetnega varstvenega režima ni izkazana.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.				
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Večnamenski objekt in garaža – odprte površine garaža mora biti v celoti podzemna in ne sme segati nad teren; ohraniti je treba nepozidane zelene površine; pomožno igrišče mora ostati na nivoju terena; vzhodni rob proti Strossmayerjevi mora ostati nepozidan; intenzivno ga je treba zazeleniti in ustvariti vertikalni zeleni rob, ki jasno označuje prehod med grajenim in odprtim športno-rekreacijskim prostorom.	NE. Odlok varuje pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb ter dopušča novogradnje na prostih površinah ob prilagoditvi neposrednemu okolju posameznih ambientov. Ne določa pa, da mora biti garaža v celoti podzemna in ne sme segati nad teren, da mora pomožno igrišče ostati na nivoju terena, da mora vzhodni rob proti Strossmayerjevi ostati nepozidan niti obvezne intenzivne zazelenitve oziroma vzpostavitev vertikalnega zelenega roba.	Obravnavano območje je del športno-rekreacijskega kompleksa Ljudski vrt in ga sestavljajo športne oziroma odprte površine ter objekti različnih meril in tipologij. Varstveni režim cone B odprtih oziroma zelenih površin na tej lokaciji ne opredeljuje kot samostojne varovane sestavine, temveč na prostih površinah izrecno dopušča novogradnje ob upoštevanju gabaritnih omejitev, zazidalnega rastra in neposrednega ambiena.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok na prostih površinah izrecno dopušča novogradnje, če se z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagodijo neposrednemu okolju posameznih ambientov ter so funkcionalno in oblikovno usklajene s historičnim jedrom. MK ne izkaže, iz katere konkretne varovane sestavine izhaja zahteva, da mora biti garaža v celoti podzemna, pomožno igrišče na nivoju terena, vzhodni rob proti Strossmayerjevi nepozidan ter oblikovan kot intenzivno zazelenjen vertikalni zeleni rob. Prav tako ne izkaže, zakaj navedenih varstvenih ciljev ne bi bilo mogoče doseči z drugačno prostorsko rešitvijo, ki bi izpolnjevala pogoje glede gabaritov, zazidalnega rastra in prilagoditve neposrednemu ambientu.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Večnamenski objekt in garaža - del ob Gregorčičevi pozidava je v višinskem gabaritu mogoča le v skladu z veljavnim prostorskim aktom (P+1+M)	NE. Varstveni režim določa, da se morajo novogradnje z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambientov, ne določa pa konkretnega višinskega gabarita P+1+M. MK navedeno omejitev tudi samo utemeljuje z veljavnim prostorskim aktom in ne z varstvenim režimom razglasitvenega odloka.	Veljavni prostorski akt za predmetni del območja določa višinski gabarit P+1+M. Gre za prostorski izvedbeni pogoj veljavnega prostorskega akta in ne za konkretno omejitev, določeno z varstvenim režimom razglasitvenega odloka.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok zahteva prilagoditev gabaritov neposrednemu okolju, konkretne etažnosti P+1+M pa ne določa. Omejitev P+1+M izhaja iz veljavnega prostorskega akta, zato jo je treba upoštevati na tej pravni podlagi, vendar je ni mogoče predstavljati kot konkretno zahtevo, ki izhaja iz varstvenega režima kulturnega spomenika.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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	Drevored nadaljevanje obstoječe drevoredne poteze od stadiona proti vzhodu; ob Strossmayerjevi ohranitev obstoječega drevoreda gledičij ali njegovo nadomestitev z novim na podlagi arboristične ocene.	NE. Odlok varuje pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb ter določa pogoje za novogradnje na prostih površinah. Ne določa pa obstoječega drevoreda ob Strossmayerjevi ulici oziroma drevoredne poteze od stadiona proti vzhodu kot varovane sestavine, niti ne določa njihovega nadaljevanja,	Ob Strossmayerjevi ulici obstaja drevored gledičij, MK pa zahteva njegovo ohranitev oziroma nadomestitev na podlagi arboristične ocene. MK hkrati zahteva nadaljevanje obstoječe drevoredne poteze od stadiona proti vzhodu. Iz citiranega varstvenega režima ni razvidno, da bi bila obstoječa drevoreda oziroma njuna prostorska kontinuiteta določena kot	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok drevoredov oziroma zelenih potez ne določa kot varovane sestavine Mestnega jedra – cone B. MK ne izkaže, iz katere konkretne varovane sestavine izhaja zahteva po nadaljevanju drevoredne poteze od stadiona proti vzhodu oziroma po ohranitvi ali nadomestitvi drevoreda gledičij

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.		ohranitve oziroma nadomestitve na podlagi arboristične ocene.	varovana sestavina Mestnega jedra – cone B.	ob Strossmayerjevi ulici. Ohranitev oziroma nadomestitev drevoreda je lahko utemeljena z vidika krajinske ureditve, zelenega sistema ali varstva dreves, vendar iz citiranega varstvenega režima njena obveznost ni razvidna.
MARIBOR – ARHEOLOŠKO NAJDIŠČE BRANIK Spomenik varujemo v njegovem obstoječem stanju. [...] Na vsem območju se ohranjajo vrtovi oz. travnate površine, s katerimi naj se gospodari na tradicionalni način. Morebitne gradnje so možne šele po predhodnem sistematičnem raziskovanju	vsakršni posegi v zemeljske plasti v območju najdišča šele po predhodni arheološki raziskavi.	DA. Odlok določa, da so morebitne gradnje na območju arheološkega najdišča možne šele po predhodnem sistematičnem raziskovanju. Zahteva MK, da so posegi v zemeljske plasti v območju najdišča dopustni šele po predhodni arheološki raziskavi, neposredno izhaja iz individualnega varstvenega režima spomenika.	Del območja OPPN leži znotraj območja razglašenega arheološkega najdišča Branik. Na tem delu OPPN so predvidene prostorske ureditve, ki lahko vključujejo posege v zemeljske plasti.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE JE IZKAZANA. Zahteva po izvedbi predhodnih arheoloških raziskav pred posegi v zemeljske plasti na območju arheološkega najdišča neposredno sledi individualnemu varstvenemu režimu spomenika, ki morebitne gradnje pogojuje s predhodnim sistematičnim raziskovanjem.
SPOMENIK: MARIBOR – VILA MLADINSKA 29 Spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti skupaj s parkom.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK Vilo Mladinska 29 in pripadajoči park navaja med kulturnimi spomeniki na območju OPPN ter ju upošteva pri opisu kulturnozgodovinskega razvoja območja, vendar glede samega spomenika oziroma njegovega varovanega parka ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede posega v Vilo Mladinska 29 oziroma njen varovani park ni podana.	Individualni varstveni režim obsega Vilo Mladinska 29 skupaj z njenim parkom. Iz dejstva, da je bilo širše območje Ljudskega vrta historično povezano z Langerjevim parkom, samo po sebi ne izhaja, da celotno današnje območje Ljudskega vrta predstavlja varovani park Vile Mladinska 29. Za presojo neposrednega posega bi bila	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK glede Vile Mladinska 29 oziroma njenega varovanega parka ne poda samostojne konkretne zahteve, predvidena pozidava pa v območje individualno razglašenega spomenika ne posega.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
			relevantna dejanska meja individualno razglašenega spomenika oziroma njegovega parka.	
DEDIŠČINA: Maribor – Vila Mladinska 32 REGISTRIRANA STAVBNA DEDIŠČINA – enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po predmetnem razglasitvenem odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati kot samostojnega varstvenega režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK Vilo Mladinska 32 navaja kot registrirano stavbno dediščino znotraj OPPN. V povezavi z vrtcem navaja tudi, da pri zemeljskih delih ob rekonstrukciji tega objekta arheološke ostaline niso bile evidentirane, vendar glede samega objekta ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede posega v samo enoto ni podana.	Enota leži znotraj območja OPPN. MK jo pri konkretnih usmeritvah uporablja predvsem kot prostorsko oziroma faktografsko referenco pri obravnavi arheološkega potenciala lokacije vrtca.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA.
DEDIŠČINA: Maribor – Tretja gimnazija REGISTRIRANA STAVBNA DEDIŠČINA – enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po predmetnem razglasitvenem odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede med registrirano stavbno dediščino znotraj območja OPPN, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede posega v samo enoto ni podana.	Enota leži znotraj območja OPPN. Iz konkretnih smernic ni razvidno, da bi načrtovane nove ureditve posegale v njene individualno varovane vrednote.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
kot samostojnega varstvenega režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.				
DEDIŠČINA: Maribor – Stadion Ljudski vrt Enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po predmetnem razglasitvenem odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati kot samostojnega varstvenega režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede med registrirano stavbno dediščino znotraj območja OPPN, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede posega v samo enoto ni podana.	Enota leži znotraj območja OPPN. Iz konkretnih smernic ni razvidno, da bi načrtovane nove ureditve posegale v njene individualno varovane vrednote.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA.
DEDIŠČINA: Maribor – Osnovna šola Prežihov Voranc Enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po predmetnem razglasitvenem odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati kot samostojnega varstvenega	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede kot kulturni spomenik v neposredni bližini območja OPPN oziroma v območju presoje vplivov, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede posega v samo enoto ni podana.	Enota leži znotraj območja OPPN. Iz konkretnih smernic ni razvidno, da bi načrtovane nove ureditve posegale v njene individualno varovane vrednote.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.				
SPOMENIK: Maribor – Vila Mladinska 34 Spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti skupaj z vrtom.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede kot kulturni spomenik v neposredni bližini območja OPPN oziroma v območju presoje vplivov, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede vpliva načrtovanih ureditev na ta spomenik oziroma njegove varovane sestavine ni podana.	Spomenik leži zunaj območja OPPN. MK ga uvršča v območje presoje vplivov, vendar v konkretnih smernicah ne opredeli konkretnega posega oziroma vpliva načrtovanih ureditev na njegove individualno varovane sestavine.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda konkretne zahteve niti ne izkaže konkretnega vpliva načrtovanih ureditev na individualno varovane sestavine spomenika.
DEDIŠČINA: Maribor – Vila Mladinska 24 REGISTRIRANA STAVBNA DEDIŠČINA – enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po predmetnem razglasitvenem odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati kot samostojnega varstvenega režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede med registrirano stavbno dediščino v območju presoje vplivov, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede vpliva na enoto ni podana.	Enota leži zunaj območja OPPN. Iz konkretnih smernic ni razvidna konkretna prostorska analiza, ki bi opredelila vpliv načrtovanih ureditev na njene individualno varovane vrednote.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto identificira kot dediščino v območju presoje vplivov, vendar ne opredeli konkretnega vpliva načrtovanih ureditev na njene varovane vrednote in nanjo ne veže konkretnega varstvenega ukrepa.
DEDIŠČINA: Maribor – Vila Mayer REGISTRIRANA STAVBNA DEDIŠČINA – enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po predmetnem razglasitvenem	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede med registrirano stavbno dediščino v območju presoje vplivov, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede vpliva na enoto ni podana.	Enota leži zunaj območja OPPN. Iz konkretnih smernic ni razvidna konkretna prostorska analiza, ki bi opredelila vpliv načrtovanih ureditev na njene individualno varovane vrednote.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto identificira kot dediščino v območju presoje vplivov, vendar ne opredeli konkretnega vpliva načrtovanih ureditev na njene varovane

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati kot samostojnega varstvenega režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.				vrednote in nanjo ne veže konkretnega varstvenega ukrepa.
DEDIŠČINA: Maribor – Vila Gregorčičeva 47 REGISTRIRANA STAVBNA DEDIŠČINA – enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po predmetnem razglasitvenem odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati kot samostojnega varstvenega režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede med registrirano stavbno dediščino v območju presoje vplivov, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede vpliva na enoto ni podana.	Enota leži zunaj območja OPPN. Iz konkretnih smernic ni razvidna konkretna prostorska analiza, ki bi opredelila vpliv načrtovanih ureditev na njene individualno varovane vrednote.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto identificira kot dediščino v območju presoje vplivov, vendar ne opredeli konkretnega vpliva načrtovanih ureditev na njene varovane vrednote in nanjo ne veže konkretnega varstvenega ukrepa.
DEDIŠČINA: Maribor – Vila Prežihova 21 REGISTRIRANA STAVBNA DEDIŠČINA – enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede med registrirano stavbno dediščino v območju presoje vplivov, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede vpliva na enoto ni podana.	Enota leži zunaj območja OPPN. Iz konkretnih smernic ni razvidna konkretna prostorska analiza, ki bi opredelila vpliv načrtovanih ureditev na njene individualno varovane vrednote.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto identificira kot dediščino v območju presoje vplivov, vendar ne opredeli konkretnega vpliva načrtovanih

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
predmetnem razglasitvenem odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati kot samostojnega varstvenega režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.				ureditev na njene varovane vrednote in nanjo ne veže konkretnega varstvenega ukrepa.
DEDIŠČINA: Maribor – Hiša Strossmayerjeva 28, 30 REGISTRIRANA STAVBNA DEDIŠČINA – enota ni individualno razglašena za kulturni spomenik po predmetnem razglasitvenem odloku. MK kot varstveni režim navaja 50. člen Odloka o PUP. PUP je prostorski izvedbeni akt in ni hierarhično nadrejen OPPN, zato njegovih določb ni mogoče obravnavati kot samostojnega varstvenega režima, ki bi določal vsebino novega OPPN.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto navede med registrirano stavbno dediščino v območju presoje vplivov, vendar glede nje ne poda samostojne konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI. Konkretna zahteva glede vpliva na enoto ni podana.	Enota leži zunaj območja OPPN. Iz konkretnih smernic ni razvidna konkretna prostorska analiza, ki bi opredelila vpliv načrtovanih ureditev na njene individualno varovane vrednote.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK enoto identificira kot dediščino v območju presoje vplivov, vendar ne opredeli konkretnega vpliva načrtovanih ureditev na njene varovane vrednote in nanjo ne veže konkretnega varstvenega ukrepa.
SPOMENIK: MARIBOR, Kalvarija, podružna cerkev sv. Barbare in kapelice – NI NAVEDENA V SEZNAMU OBRAVNAVANIH ENOT V MNENJU	Veduta Kalvarije s cerkvijo: MK ocenjuje, da bodo prostorske rešitve, kot so prikazane v prejetih gradivih, negativno vplivale tudi na veduto griča Kalvarija s cerkvijo, ki je	NE. Odlok določa, da je treba spomenik varovati v celoti, neokrnjenosti in pričevnosti. V ovrednotenju je cerkev sicer opredeljena kot značilna prostorska dominanta v zeleni kulisi	Kalvarija s cerkvijo leži zunaj območja OPPN. MK v konkretnih smernicah ne identificira posamezne načrtovane ureditve oziroma objekta, ki naj bi posegal v veduto, niti ne navede konkretnega pogleda,	UPRAVIČENOST KONKRETNE UGOTOVITVE O NEGATIVNEM VPLIVU NI IZKAZANA. Odlok ne določa konkretne varovane vedute na Kalvarijo iz območja Ljudskega vrta oziroma

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
Spomenik je treba varovati v celoti, neokrnjenosti in pričevnosti. Ovrednotenje: Podružnico sv. Barbare so Mariborčani postavili leta 1681 na prostor, kjer predstavlja značilno prostorsko dominantno v zeleni kulisi mesta, skupaj s kapelicami pa značilno ambientalno ureditev.	izjemen vizualni in simbolni poudarek mestne vedute Maribora.	mesta, vendar odlok ne določa varovanja konkretnih vedut na Kalvarijo, smeri oziroma točk pogledov iz območja mesta niti omejitev oddaljene pozidave zaradi ohranjanja teh pogledov. Zahteva glede ohranjanja vedute Kalvarije iz območja Ljudskega vrta zato iz konkretnega varstvenega režima odloka ne izhaja.	smeri pogleda ali vedutne analize, na podlagi katere ugotavlja negativni vpliv. Iz pogleda po Strossmayerjevi ulici proti Kalvariji je razvidno, da je veduta na grič odvisna od ohranitve nepozidanega prostora na zahodni strani ulice. Tudi pozidava tega prostora z objekti gabarita P+1+M, ki jo MK na tem delu dopušča oziroma zahteva kot skladno z veljavnim prostorskim aktom, bi obstoječi pogled na Kalvarijo bistveno omejila oziroma prekinila. MK ne prikaže vedutne analize, iz katere bi bilo razvidno, kateri del predlagane pozidave povzroča zatrtje negativni vpliv in kako se ta vpliv razlikuje od vpliva pozidave P+1+M, ki jo MK na isti lokaciji šteje za dopustno.	Strossmayerjeve ulice. MK prav tako ne opredeli varovane točke ali smeri pogleda in ne predloži vedutne analize, s katero bi izkazalo vpliv predlagane pozidave. Ob tem MK na istem prostoru dopušča oziroma zahteva pozidavo gabarita P+1+M, ki bi prav tako bistveno omejila oziroma prekinila obstoječi pogled proti Kalvariji. Zato ni izkazano, da je zatrtje negativni vpliv posledica konkretno predlaganih gabaritov OPPN in ne že same pozidave prostora, ki jo MK šteje za dopustno.

SKLEPNA UGOTOVITEV ZA OPPN LJUDSKI VRT

Analiza potrjuje, da je treba pri pripravi OPPN upoštevati varstvene režime kulturnih spomenikov in enot kulturne dediščine znotraj območja ter preveriti vplive načrtovanih ureditev na njihove konkretne varovane sestavine. Posamezne zahteve, zlasti tiste, povezane z varstvom arheološkega najdišča in neposrednimi posegi v kulturne spomenike, imajo jasno varstveno podlago.

Pri drugih zahtevah ni dovolj jasno razvidna povezava med konkretnim varstvenim režimom in zahtevano urbanistično, arhitekturno, prometno ali krajinsko rešitvijo. To velja predvsem za natančno določanje gabaritov in oblikovanja posameznih objektov, ureditev teniške tribune, prometne zasnove ter zatrtje vplive na poglede in vedute iz širšega prostora. Ker OPPN vključuje tudi javni vrtec in javno garažno hišo, je treba posamezne javne interese obravnavati celovito ter določiti jasne in preverljive pogoje, pod katerimi je mogoče načrtovano ureditev uskladiti z varstvom kulturne dediščine.

OPPN RIBIŠKA

Dokumenti, vključeni v analizo:

- Konkretna smernice za pripravo osnutka OPPN za del območja Pristan (območje med Ribiško ulico, Koroško cesto in Pristaniško ulico) v Mestni občini Maribor, z dne 22.1.2025

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Gabariti in gradacija pozidave Pri zasnovi pozidave znotraj območja OPPN je nujno upoštevanje gabaritov obstoječe pozidave in gradacije objektov od juga proti severu ter od vzhoda proti zahodu.	NE V KONKRETNO ZAHTEVANI OBLIKI. Odlok zahteva, da se novogradnje z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagodijo neposrednemu okolju posameznih ambientov. Predložena rešitev to zahtevo upošteva z višinsko in tlorisno členjeno zasnovo, ki se odziva na različne robove kareja in heterogeno okoliško pozidavo. Odlok ne določa, da mora biti prilagoditev izvedena z gradacijo objektov od juga proti severu in od vzhoda proti zahodu. Takšna konkretna smerna gradacija predstavlja dodatno zahtevo MK, ki v varstvenem režimu ni določena.	Strokovne podlage območje obravnavajo v širšem urbanističnem in dediščinskem kontekstu ter analizirajo morfologijo pozidave, odnos do cone A in cone B Mestnega jedra, posameznih kulturnih spomenikov, obstoječih uličnih nizov, novejših okoliške pozidave, topografije, vedut in razvoj predhodnih zazidalnih načrtov. Predlagana pozidava ni zasnovana kot enoten volumen, temveč kot višinsko in tlorisno členjena karejska struktura z različnimi gabariti posameznih delov ter obsežnim notranjim nepozidanim prostorom. Rešitev je preverjena s situacijami, prostorskimi prikazi, pogledi in prerezi v odnosu do obstoječe pozidave. Strokovne podlage obenem ugotavljajo, da je za cono B značilna heterogena, organsko raščena stavbna struktura brez enotnega urbanističnega vzorca.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Projekt upošteva zahtevo odloka po prilagoditvi gabaritov neposrednemu okolju z višinsko in tlorisno členjeno zasnovo, pri čemer so v strokovnih podlagah analizirani morfologija pozidave, okoliški gabariti, historično jedro, novejša pozidava, topografija in vedute. MK ne izkaže, v katerem konkretnem elementu projekt ne izpolnjuje varstvenega režima cone B, temveč zahtevo po prilagoditvi neposrednemu ambientu nadomesti z dodatnim kriterijem obvezne gradacije J–S in V–Z. Takšne smerne gradacije odlok ne določa, MK pa ne izkaže, iz katere konkretne varovane sestavine oziroma prostorske značilnosti bi izhajala kot edina dopustna rešitev.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona B	Pojavnost in pogledi na historično mestno jedro Nova pozidava s svojo pojavnostjo ne	NE. Varstveni režim cone B zahteva varovanje raščene urbane strukture,	Strokovne podlage izrecno obravnavajo odnos načrtovane pozidave do srednjeveškega	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	sme preglasiti historičnih struktur ter mora omogočati in ohranjati neokrnjene poglede na grajeno historično tkivo srednjeveškega dela mesta z vseh strani in pogledov.	značilnega uličnega rastra, gabaritov in historične podobe posameznih stavb ter prilagoditev novogradenj neposrednemu okolju posameznih ambientov. Ne določa pa obveznosti ohranjanja neokrnjenih pogledov na grajeno historično tkivo srednjeveškega dela mesta »z vseh strani in pogledov«. Takšne zahteve ne določa niti citirani varstveni režim cone A. MK zato konkretno zahtevo po ohranjanju neokrnjenih pogledov z vseh strani postavlja širše od varstvenih režimov, na katere se sklicuje.	mestnega jedra in cone A ter preverjajo njeno pojavnost v širšem prostoru. Izdelane so analize kulturne dediščine, urbanističnih odnosov, prostorskih prebojev in pogledov ter prikaz silhuete mesta z desnega brega Drave. Predlagana rešitev je preverjena tudi s prostorskimi vizualizacijami iz smeri historičnega jedra in drugih relevantnih javnih prostorov. Iz teh podlag ni razvidno, da bi načrtovana pozidava onemogočala dožemanje srednjeveškega mestnega jedra kot celote; nasprotno, odnos nove pozidave do historičnega tkiva je bil predmet izrecne prostorske in vedutne presoje.	Odlok ne določa varovanja neokrnjenih pogledov na srednjeveško mestno jedro »z vseh strani in pogledov«. Strokovne podlage odnos načrtovane pozidave do historičnega jedra in njeno pojavnost v mestni veduti izrecno analizirajo in preverjajo s prostorskimi prikazi. MK ne določi konkretnih varovanih pogledov, njihovih izhodiščnih točk ali smeri, niti ne izkaže, katere konkretne vedute naj bi projekt prekinil oziroma okrnil. Splošne zahteve po ohranjanju »neokrnjenih pogledov z vseh strani in pogledov« zato ni mogoče neposredno izpeljati iz citiranih varstvenih režimov, njena nujnost pa glede na konkretno predlagano rešitev ni izkazana.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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	Ohranitev historičnega tkiva – prepoved rušitev Varuje se celotno historično tkivo, pozidava in primarna parcelacija; rušitev obstoječega historičnega tkiva ob Koroški cesti in Vodnikovem trgu ni dopustna. Ohraniti je treba tudi historični ambient in pozidavo med Koroško cesto, Vodnikovim trgom, Ribiško ulico in ulico Ob bregu (Lent).	NE. Odlok za cono B varuje pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb. Ne določa pa varovanja »celotnega historičnega tkiva, pozidave in primarne parcelacije« niti splošne prepovedi rušitve obstoječih historičnih objektov. MK s takšno formulacijo razširi predmet	Obstoječe stanje ne predstavlja celovito ohranjenega historičnega kareja; historična pozidava je ohranjena predvsem ob posameznih robovih, pomemben del notranjosti pa je nepozidan oziroma namenjen parkiranju. Veljavni zazidalni načrt iz leta 2017 za območje že predvideva preoblikovanje obstoječe strukture in novo karejsko pozidavo z notranjimi zelenimi površinami. MK	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim cone B ne določa splošne prepovedi rušitev niti varovanja »celotnega historičnega tkiva, pozidave in primarne parcelacije«, temveč varuje pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb. Tudi

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.		varstva preko konkretnih varovanih sestavin, določenih z odlokom.	v konkretnih smernicah izrecno navaja, da je ta prostorski akt upošteval njegove usmeritve glede umestitve objektov, tlorisnih in višinskih gabaritov ter zelenih površin in da je z vidika varovanja kulturne dediščine ustrezen ter usklajen z varstvenimi režimi.	veljavni zazidalni načrt iz leta 2017, ki ga MK samo ocenjuje kot ustreznega in usklajenega z varstvenimi režimi, predvideva preoblikovanje obstoječe strukture in novo pozidavo območja. MK zato ne izkaže, zakaj naj bi isti varstveni režim v obravnavanem postopku zahteval absolutno ohranitev obstoječega historičnega tkiva oziroma izključeval rušitve, niti ne identificira konkretnih individualno varovanih vrednot objektov, katerih odstranitev naj bi bila nedopustna. Zahteva MK po ohranitvi celotnega historičnega tkiva, pozidave in primarne parcelacije vsebinsko presega režim cone B in se približuje strožjemu režimu cone A, ki – za razliko od cone B – izrecno varuje historično tlorisno mrežo, zazidalne načrte in značilno parcelacijo. OPPN se nahaja v coni B, zato strožjega režima cone A ni mogoče brez konkretne utemeljitve uporabiti kot neposredni varstveni režim območja OPPN.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona B	Nova cestna povezava	NE. Varstveni režim cone B ne določa prepovedi predmetne cestne oziroma	Povezava, na katero se po vsebini očitno nanaša zahteva MK, leži zunaj območja predmetnega OPPN in zato	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Umestitev ceste kot podaljška ulice, ki vodi severno od kopališča Pristan proti zahodu, ni dovoljena.	prostorske povezave. Odlok varuje pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, vendar iz tega ne izhaja prepoved vzpostavitve konkretne povezave. MK ne navede konkretne določbe varstvenega režima, iz katere bi takšna prepoved izhajala.	ni predmet njegovega prostorskega urejanja. Možnost povezave je bila prikazana že v veljavnem zazidalnem načrtu iz leta 2017. MK v istih konkretnih smernicah za navedeni prostorski akt ugotavlja, da je upošteval njegove usmeritve glede umestitve objektov, tlorisnih in višinskih gabaritov ter zelenih površin in da je z vidika varovanja kulturne dediščine ustrezen in usklajen z varstvenimi režimi.	MK prepoveduje cestno oziroma prostorsko povezavo, ki ne leži znotraj območja predmetnega OPPN in zato ni predmet njegovega urejanja. Hkrati je možnost takšne povezave prikazana že v veljavnem zazidalnem načrtu iz leta 2017, ki ga MK samo opredeljuje kot ustreznega in usklajenega z varstvenimi režimi. MK ne pojasni, katera konkretna varovana sestavina cone B bi bila s povezavo prizadeta, niti zakaj je povezava, ki jo veljavni in po njegovi lastni oceni z varstvenimi režimi usklajeni prostorski akt omogoča, v obravnavanem postopku nedopustna.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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	Novogradnja ob Koroški cesti – streha in višinski gabarit Novogradnja ob Koroški cesti mora biti zasnovana z dvokapno streho zaradi zagotavljanja kontinuirane pozidave ob Koroški cesti; z višinskim gabaritom ne sme presegati enonadstropnega objekta Koroška 31 in ostale enonadstropne historične strukture v neposredni bližini.	NE. Odlok zahteva, da se novogradnje z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagodijo neposrednemu okolju posameznih ambientov ter so funkcionalno in oblikovno usklajene s historičnim jedrom. Ne določa pa dvokapne strehe niti največjega višinskega gabarita, vezanega na enonadstropni objekt Koroška 31 oziroma drugo enonadstropno historično strukturo.	Predlagana pozidava se na različne višinske gabarite neposrednega okolja odziva z izrazito členjeno višinsko zasnovo. Ob severnem robu proti Koroški cesti so predvideni različni gabariti posameznih delov objekta, od K+P in K+P+1 navzgor, višji deli pa so členjeni oziroma umeščeni v nadaljevanju in notranjosti kareja. Strokovne podlage analizirajo obstoječe gabarite, morfologijo pozidave in odnos novega kareja do	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Projekt zahtevo odloka po prilagoditvi neposrednemu ambientu obravnava z višinsko in tlorisno členjeno zasnovo, pri kateri so posamezni deli pozidave prilagojeni različnim gabaritom okolice. MK ne izkaže, zakaj je varstveni cilj mogoče doseči izključno z dvokapno streho in z omejitvijo višine na enonadstropni objekt Koroška 31 oziroma drugo

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
površinah dovoljene novogradnje, ki se morajo z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.			historičnega jedra. Posebej je analizirana tudi pojavnost ravnih streh v coni B, pri čemer je ugotovljeno, da so v širšem območju cone B prisotni številni objekti z ravnimi strehami.	enonadstropno historično pozidavo. Takšnih konkretnih oblikovnih in višinskih omejitev odlok ne določa, strokovne podlage pa izkazujejo heterogeno stavbno strukturo in prisotnost ravnih streh znotraj iste cone B.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Ohranjanje zelenih površin Zelene površine je treba ohranяти v čim večji možni meri.	NE. OPPN se nahaja v Mestnem jedru – coni B, katere varstveni režim ne določa ohranjanja zelenih oziroma nepozidanih površin kot samostojne varovane sestavine. Takšno varstvo odlok izrecno določa za cono A . MK zahtevo po ohranjanju zelenih površin zato utemeljuje z varstvenim kriterijem strožje cone A, čeprav območje OPPN leži v coni B. Sama bližina cone A ne pomeni, da za območje cone B neposredno velja varstveni režim cone A.	Obstoječe stanje območja sestavljajo pozidani deli, parkirišča ter večja nepozidana površina v notranjosti oziroma južnem delu kareja. Strokovne podlage zelene površine izrecno obravnavajo, predlagana rešitev pa vzpostavlja obsežen nepozidan notranji prostor kareja z zelenimi površinami oziroma zelenimi atriji. Zelene površine torej s projektom niso prezrte, temveč so vključene kot pomemben element urbanistične zasnove. Tudi veljavni zazidalni načrt iz leta 2017, ki ga MK samo ocenjuje kot ustreznega in usklajenega z varstvenimi režimi, predvideva novo pozidavo skupaj z notranjimi zelenimi površinami.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. MK zahtevo po ohranjanju zelenih površin utemeljuje kot zahtevo varstvenega režima, čeprav odlok takšno varovano sestavino izrecno določa za cono A, ne pa za cono B, v kateri leži OPPN. Bližina cone A sama po sebi ne omogoča prenosa njenega strožjega varstvenega režima na območje cone B. MK bi moralo konkretno izkazati, kako sprememba zelenih površin znotraj OPPN vpliva na določeno varovano sestavino cone A; takšne povezave zgolj s sklicevanjem na bližino cone A ne izkaže. Poleg tega projekt zelene površine dejansko vključuje v zasnovo in vzpostavlja obsežen zelen notranji prostor kareja.
SPOMENIK:	Topografija terena in gradacija pozidave	NE.	Strokovne podlage topografijo območja izrecno upoštevajo. Iz	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Ohraniti je treba padec terena od Koroške ceste proti Dravi kot eno glavnih krajinskih značilnosti območja; ta mora ostati razviden tudi po izvedbi novogradenj. Novi objekti morajo biti usklajeni s topografijo terena in gradacijsko strukturirani.	Varstveni režim cone B ne določa ohranjanja topografije oziroma padca terena od Koroške ceste proti Dravi kot samostojne varovane sestavine, niti ne določa, da mora biti nova pozidava zaradi topografije oblikovana z določeno gradacijo. Odlok zahteva prilagajanje novogradenj neposrednemu okolju z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom, ne določa pa konkretnega načina višinskega strukturiranja objektov glede na padec terena.	vzdolžnega prereza je razviden obstoječi padec terena, ki se z načrtovano ureditvijo ohranja; nova pozidava terena ne izravnava, temveč se nanj navezuje z različnimi višinami pritličij in višinsko členjenimi volumni. Projekt torej topografije območja ne zanemarja, ampak jo vključuje v zasnovo pozidave.	Odlok topografije oziroma padca terena ne določa kot samostojne varovane sestavine cone B in ne predpisuje konkretnega načina gradacije objektov. Poleg tega strokovne podlage izkazujejo, da projekt obstoječi padec terena ohranja in se nanj odziva z višinsko členjeno zasnovo. MK ne izkaže, v katerem konkretnem elementu predlagana rešitev topografije ne upošteva oziroma zakaj prikazana gradacija pozidave ne zagotavlja zahtevanega odnosa do terena.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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	Nepozidan prostor in zeleni atriji Načrtovane novogradnje morajo upoštevati obstoječo pozidavo in gradacijo terena; kot ustrezna rešitev se zahteva ohranjanje nepozidanega prostora z umestitvijo zelenih atrijev.	NE. Odlok za cono B ne določa ohranjanja nepozidanega prostora niti umestitve zelenih atrijev.	Predlagana rešitev zahtevo MK dejansko upošteva. Pozidava je zasnovana kot členjena karejska struktura z obsežnim nepozidanim notranjim prostorom in zelenimi atriji. Strokovne podlage prikazujejo odnos nove pozidave do obstoječih stavb in topografije terena, iz prerezov pa je razvidno tudi prilagajanje posameznih delov pozidave obstoječemu padcu terena.	KONKRETNA ZAHTEVA NE IZHAJA NEPOSREDNO IZ VARSTVENEGA REŽIMA, Vendar JO PREDLAGANA REŠITEV UPOŠTEVA. Odlok za cono B ne določa zelenih atrijev oziroma ohranjanja nepozidanega notranjega prostora kot obvezne prostorske rešitve. Predlagani OPPN pa takšno rešitev že vsebuje, saj je notranjost kareja pretežno

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
območju so na prostih površinah dovoljene novogradnje, ki se morajo z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagoditi neposrednemu okolju posameznih ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.				nepozidana in oblikovana z zelenimi atriji. Iz strokovnih podlag zato ni razvidno neskladje projekta s to konkretno usmeritvijo MK.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Drevoredi in drevesa V območju urejanja je treba zagotoviti dovolj prostora za saditev uličnih drevoredov, znotraj karejev pa za soliterna drevesa oziroma manjše drevesne skupine.	NE. Varstveni režim cone B ne določa zagotavljanja prostora za ulične drevored, soliterna drevesa ali manjše drevesne skupine kot varstvene zahteve. Takšne konkretne zahteve glede zasaditve iz odloka ni mogoče izpeljati.	Obravnavani sta dve variantni rešitvi pozidave. V2 predvideva izrazito drevesno zasaditev ob Koroški cesti in Ribiški ulici ter vzdolž zahodnega roba območja, hkrati pa ohranja obsežne zelene površine v notranjosti kareja. V1 prav tako zagotavlja obsežen nepozidan zeleni notranji prostor, vendar drevoredna zasaditev ob ulicah ni prikazana v primerljivem obsegu. Strokovne podlage torej izkazujejo, da je zahtevano drevesno zasaditev mogoče vključiti v urbanistično zasnovo, pri čemer je konkretni obseg odvisen od izbrane variante.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok za cono B ne določa uličnih drevoredov, soliternih dreves ali drevesnih skupin kot varovane sestavine oziroma obvezne ureditve. MK tudi ne izkaže, iz katere konkretne varovane vrednote območja izhaja prav zahteva po takšni obliki zasaditve. Ne glede na to V2 zahtevano drevesno zasaditev v pomembnem obsegu že vključuje, zato pri tej varianti tudi dejansko neskladje z zahtevo MK ni izkazano.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Materiali utrjenih površin Pri urejanju zunanjih oziroma utrjenih površin je treba uporabljati materiale, prilagojene historičnemu značaju območja.	NE. Varstveni režim cone B ne določa vrste oziroma materialov tlakovanja in drugih utrjenih zunanjih površin. Odlok zahteva funkcionalno in oblikovno usklajenost novih objektov s historičnim jedrom, vendar iz tega ne izhaja konkretna zahteva glede materialov zunanjih ureditev.	Strokovne podlage prikazujejo zasnovo zunanjih, zelenih in utrjenih površin, iz pregledanih gradiv pa ni razvidna konkretna materialna opredelitev tlakovanja oziroma drugih utrjenih površin, ki bi omogočala presojo njihovega odnosa do historičnega značaja območja.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Odlok za cono B ne določa konkretnih materialov tlakovanja oziroma drugih utrjenih površin. MK ne izkaže, iz katere konkretne določbe varstvenega režima izhaja takšna materialna zahteva niti katere materiale šteje za skladne oziroma neskladne s historičnim značajem območja. Ker konkretni materiali v pregledanih strokovnih podlagah niso opredeljeni, tudi dejanske skladnosti projekta s to zahtevo na tej ravni ni mogoče presojati.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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	Predhodne arheološke raziskave MK zahteva izvedbo predhodnih arheoloških raziskav na celotnem območju OPPN oziroma pogojuje nadaljnje načrtovanje z arheološko preveritvijo območja.	NE. Območje OPPN se nahaja v coni B in ni opredeljeno kot arheološko najdišče. Varstveni režim cone B ne določa arheološkega nadzora niti predhodnih arheoloških raziskav. Zahteva po arheološkem nadzoru pri vseh zemeljskih delih je v odloku navedena pri coni A , ki se nahaja zunaj območja OPPN, v območju presoje vplivov. Tudi ta režim določa arheološki nadzor pri	Celotno območje OPPN je opredeljeno kot Mestno jedro – cona B. Na območju OPPN ni evidentiranega arheološkega najdišča; MK med enotami kulturne dediščine znotraj območja navaja le Mestno jedro – cono B in stavbni kulturni spomenik Hiša Vodnikov trg 4. Cona A se nahaja vzhodno od območja OPPN in jo MK samo uvršča v območje presoje vplivov.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Območje OPPN ni evidentirano kot arheološko najdišče, varstveni režim cone B pa ne določa arheološkega varstva oziroma predhodnih arheoloških raziskav. MK v smernicah ne navede konkretnih podatkov o evidentiranih ali pričakovanih arheoloških ostalinah na območju

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.		zemeljskih delih , ne pa predhodnega raziskovanja celotnega območja OPPN s testnimi jarki.		OPPN niti ne obrazloži, na kateri konkretni dejanski in pravni podlagi je potrebno arheološko raziskati celotno območje. Splošna zakonska možnost izvajanja predhodnih arheoloških raziskav sama po sebi še ne izkazuje upravičenosti njihove zahteve na konkretnem območju.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Dominiranje historične substance in zahteva po »subtilnem in rahlo naraščajočem« gabaritu Predlagana pozidava naj bi s tlorisnimi in višinskimi gabariti dominirala obstoječo historično substanco in jo degradirala; prehod med srednjeveškim mestnim jedrom in pozidavo 21. stoletja mora biti v višinskem in tlorisnem gabaritu subtilen in rahlo naraščajoč.	NE. Odlok za cono B zahteva, da se novogradnje z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagodijo neposrednemu okolju posameznih ambientov ter so funkcionalno in oblikovno usklajene s historičnim jedrom. Ne določa pa, da mora biti prehod med srednjeveškim mestnim jedrom in pozidavo 21. stoletja oblikovan kot »subtilen in rahlo naraščajoč« višinski in tlorisni gabarit, niti ne določa konkretne smeri oziroma načina gradacije pozidave.	Strokovne podlage odnos nove pozidave do historičnega jedra in novejša pozidave izrecno analizirajo. Predlagana rešitev ni zasnovana kot enoten višinski ali tlorisni volumen, temveč kot členjena karejska struktura z različnimi višinskimi gabariti, odmiki, prostorskimi prekinitvami in obsežnim notranjim nepozidanim prostorom. Gabariti so preverjeni s situacijami, prerezi, prostorskimi prikazi in vedutami. Podlage hkrati ugotavljajo heterogeno stavbno strukturo cone B ter različne višinske gabarite historične in novejša pozidave v neposrednem in širšem okolju.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. MK ugotovitev, da predlagana rešitev »dominira« in »degradira« historično substanco, utemeljuje predvsem z odstopanjem od lastnega kriterija »subtilnega in rahlo naraščajočega« gabarita, ki ga varstveni režim cone B ne določa . Projekt pa zahtevo odloka po prilagoditvi neposrednemu okolju obravnava z višinsko in tlorisno členjeno zasnovo ter je v strokovnih podlagah preverjen v odnosu do historične in novejša pozidave, topografije in mestnih vedut. MK ne izkaže, kateri konkretni element varstvenega režima cone B je zaradi predlaganih gabaritov kršen oziroma zakaj je prav »subtilno in rahlo naraščajoča« gradacija

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
				edina rešitev, s katero bi bilo mogoče izpolniti zahteve odloka.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Neustrezen je tudi višinski gabarit nadomestne gradnje povezovalnega dela objekta Vodnikov trg 5 (? v grafiki označen z B).	NE. Odlok ne določa konkretnega dopustnega višinskega gabarita povezovalnega dela objekta Vodnikov trg 5. Za cono B določa prilagajanje novogradenj neposrednemu okolju z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom.	Iz navedbe MK ni mogoče zanesljivo ugotoviti, kateri del predlagane pozidave šteje za »nadomestno gradnjo povezovalnega dela objekta Vodnikov trg 5«. MK samo njegovo identifikacijo v grafiki navede z vprašajem (»? v grafiki označen z B«). V pregledani situaciji v predmetnem povezovalnem delu oznaka B ni razvidna; prikazane so druge oznake višinskih gabaritov.	UPRAVIČENOST KONKRETNEGA OČITKA NI IZKAZANA. MK višinski gabarit označi kot neustrezen, vendar ne identificira zanesljivo niti dela projekta, na katerega se očitek nanaša , kar je razvidno že iz njegove lastne navedbe »? v grafiki označen z B«. Prav tako ne navede, kateri konkretni dopustni gabarit naj bi izhajal iz varstvenega režima oziroma glede na kateri konkretni varovani element je prikazani gabarit neustrezen. Takšne navedbe zato ni mogoče preveriti glede na konkretno projektno rešitev niti neposredno povezati z določeno zahtevo odloka.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Vodnikov trg 4 stavbo varujemo v njeni avtentični pričevalnosti, zlasti njeno pojavno sliko v prostoru. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda samostojne konkretne zahteve, vezane izključno na Hišo Vodnikov trg 4. Spomenik navaja kot del obstoječe pozidave vzhodnega roba območja, ki naj bi sooblikovala značaj načrtovane nove pozidave.	NI MOGOČE PRESODITI.	Hiša Vodnikov trg 4 je evidentirana in obravnavana v strokovnih podlagah kot obstoječi kulturni spomenik na vzhodnem robu območja OPPN. Predlagana pozidava je v odnosu do obstoječe historične strukture preverjena s situacijami, višinskimi prikazi,	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne opredeli konkretnega posega v Hišo Vodnikov trg 4 niti ne izkaže konkretnega vpliva načrtovane ureditve na njeno varovano avtentično pričevalnost oziroma pojavno sliko v prostoru. Spomenik uporablja predvsem kot

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
njegovih spomeniških lastnosti.			prerezi in prostorski vizualizacijami.	enega od elementov širše historične strukture pri utemeljevanju splošnih zahtev glede gabaritov in oblikovanja nove pozidave, ki so presoјane v drugih vrsticah.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona A v najožjem oziroma najstarejšem delu velja najstrožji varstveni režim, ki določa varovanje spomeniških lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvirnosti...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 ambiente, ki pa se morajo podrediti spomeniški pričevalnosti območja. Pri	Uporaba varstvenih kriterijev cone A zaradi neposredne bližine OPPN. MK bližino cone A uporablja pri utemeljevanju zahtev glede gabaritov, volumnov in oblike novogradenj, ohranjanja historičnega tkiva, nepozidanih in zelenih površin ter pogledov na srednjeveško mestno jedro.	NE ZA OBMOČJE OPPN. Odlok za cono A določa strožji varstveni režim, vendar se območje OPPN nahaja v coni B. Režim cone A zato neposredno velja za območje cone A, ne pa za zemljišča OPPN. Bližina cone A lahko utemeljuje presojo vplivov načrtovane pozidave na njene varovane vrednote, ne pomeni pa avtomatične uporabe njenega varstvenega režima znotraj cone B.	Strokovne podlage jasno razmejujejo cono A in cono B ter odnos načrtovane pozidave do srednjeveškega mestnega jedra posebej analizirajo. Izdelane so analize kulturne dediščine, urbanističnih odnosov, vedut, silhete mesta, prostorskih prebojev in pogledov iz relevantnih javnih prostorov. OPPN se nahaja zunaj cone A.	UPRAVIČENOST NEPOSREDNE UPORABE VARSTVENEGA REŽIMA CONE A NA OBMOČJU OPPN NI IZKAZANA. Presoja vplivov načrtovane pozidave na varovane vrednote sosednje cone A je upravičena, vendar MK ne izkaže, da bi bilo zaradi tega mogoče varstveni režim cone A neposredno prenesti na območje cone B. Za posamezno zahtevo bi moralo konkretno izkazati, katera varovana vrednota cone A je z načrtovano ureditvijo prizadeta in na kakšen način.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
vseh zemeljskih delih je potrebno zagotoviti arheološki nadzor.				
SPOMENIK: Maribor – Minoritska cerkev Spomenik varujemo v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti. Funkcija spomenika se mora v celoti podrediti njegovim spomeniškim lastnostim.	Zaradi neposredne bližine Minoritske cerkve je treba novogradnje umestiti s primernimi gabariti, volumni in obliko; nova pozidava s svojo pojavnostjo ne sme preglasiti historične strukture ter mora omogočati in ohranjati neokrnjene poglede na grajeno historično tkivo srednjeveškega dela mesta »z vseh strani in pogledov«.	NE. Varstveni režim Minoritske cerkve določa varovanje spomenika v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti ter pogoje za posege v sam spomenik. Ne določa varovanja pogledov na cerkev oziroma srednjeveško mestno jedro, še manj ohranjanja »neokrnjenih pogledov z vseh strani in pogledov«, niti ne določa gabaritov, volumnov ali oblik novogradenj na območju zunaj spomenika.	Minoritska cerkev se nahaja zunaj območja OPPN. Strokovne podlage jo evidentirajo kot kulturni spomenik v širšem območju presoje ter odnos načrtovane pozidave do srednjeveškega mestnega jedra preverjajo z analizami kulturne dediščine, prostorskih odnosov, vedut in silhete mesta ter s prostorskimi vizualizacijami. MK ne identificira konkretnega pogleda na Minoritsko cerkev, ki bi ga načrtovana pozidava prekinila ali okrnila.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim Minoritske cerkve ne določa varovanja pogledov iz območja OPPN niti omejitev gabaritov, volumnov ali oblik novogradenj zunaj območja spomenika. MK ne izkaže konkretnega vpliva načrtovane pozidave na varovane lastnosti Minoritske cerkve in ne določi konkretne varovane vedute, izhodiščne točke ali smeri pogleda, ki naj bi bila s projektom prizadeta. Splošne zahteve po ohranjanju »neokrnjenih pogledov z vseh strani in pogledov« zato iz varstvenega režima tega spomenika ni mogoče izpeljati.
SPOMENIK: Maribor – Minoritski samostan Spomenik varujemo v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti. Funkcija spomenika se mora v	Zaradi neposredne bližine Minoritskega samostana je treba novogradnje umestiti v prostor s primernimi gabariti, volumni in obliko. Nova pozidava s svojo pojavnostjo ne sme preglasiti historičnih struktur ter mora omogočati in ohranjati neokrnjene poglede na grajeno historično tkivo srednjeveškega dela mesta »z vseh strani in pogledov«.	NE. Varstveni režim Minoritskega samostana določa varovanje samega spomenika v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti ter pogoje za posege v spomenik. Ne določa varovanja pogledov na spomenik oziroma srednjeveško mestno jedro, omejitev gabaritov, volumnov ali oblik novogradenj zunaj spomenika niti	Minoritski samostan se nahaja zunaj območja OPPN, v območju presoje vplivov. Strokovne podlage ga evidentirajo kot kulturni spomenik ter odnos načrtovane pozidave do srednjeveškega mestnega jedra preverjajo z analizami kulturne dediščine, urbanističnih odnosov, vedut in silhete mesta ter s prostorskimi vizualizacijami. MK ne	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. MK ne izkaže konkretnega vpliva načrtovane pozidave na varovane lastnosti Minoritskega samostana niti ne identificira konkretne varovane vedute, izhodiščne točke ali smeri pogleda, ki naj bi bila s projektom prizadeta. Zahteve po določenih gabaritih,

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
celoti podrediti njegovim spomeniškim lastnostim.		ohranjanja »neokrnjenih pogledov z vseh strani in pogledov«	identificira konkretnega pogleda oziroma vedute na Minoritski samostan, ki bi jo načrtovana pozidava prekinila ali okrnila.	volumnih in obliki novogradenj oziroma po ohranjanju »neokrnjenih pogledov z vseh strani in pogledov« iz varstvenega režima tega spomenika ni mogoče izpeljati.
SPOMENIK: Maribor – Sodni stolp Spomenik varujemo v avtentični pričevalnosti njegovih spomeniških sestavin. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in za prezentacijo njegovih spomeniških sestavin. Funkcija se mora podrediti njegovemu spomeniškemu značaju.	Zaradi neposredne bližine Sodnega stolpa je treba novogradnje umestiti v prostor s primernimi gabariti, volumni in obliko. Nova pozidava s svojo pojavnostjo ne sme preglasiti historičnih struktur ter mora omogočati in ohraniti neokrnjene poglede na grajeno historično tkivo srednjeveškega dela mesta »z vseh strani in pogledov«	NE. Varstveni režim Sodnega stolpa določa varovanje njegove avtentične pričevalnosti in spomeniških sestavin ter pogoje za posege v sam spomenik. Ne določa varovanja pogledov na Sodni stolp oziroma srednjeveško mestno jedro, omejitev gabaritov, volumnov ali oblik novogradenj zunaj spomenika niti zahteve po ohranjanju »neokrnjenih pogledov z vseh strani in pogledov«	Sodni stolp se nahaja zunaj območja OPPN, v območju presoje vplivov. Strokovne podlage ga evidentirajo kot kulturni spomenik ter odnos načrtovane pozidave do srednjeveškega mestnega jedra preverjajo z analizami kulturne dediščine, prostorskih odnosov, vedut in silhete mesta ter s prostorskimi vizualizacijami. MK ne identificira konkretnega pogleda oziroma vedute na Sodni stolp, ki bi jo načrtovana pozidava prekinila ali okrnila.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim Sodnega stolpa ne določa varovanja pogledov iz območja OPPN niti omejitev gabaritov, volumnov ali oblik novogradenj zunaj spomenika. MK ne izkaže konkretnega vpliva načrtovane pozidave na varovane spomeniške sestavine Sodnega stolpa in ne identificira konkretne varovane vedute, izhodiščne točke ali smeri pogleda, ki naj bi bila s projektom prizadeta. Zahteve po ohranjanju »neokrnjenih pogledov z vseh strani in pogledov« zato iz varstvenega režima Sodnega stolpa ni mogoče izpeljati.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Vojaški trg 3 v smernicah MK napačno navedeno: »Vojaški trg 3« Spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda samostojne konkretne zahteve, vezane na spomenik Vojašniški trg 3. Enoto zgolj uvršča med kulturno dediščino v območju presoje vplivov.	NI MOGOČE OCENITI.	Spomenik se nahaja zunaj območja OPPN. MK ga uvršča med enote kulturne dediščine v območju presoje vplivov in hkrati izrecno navaja, da OPPN teh enot neposredno ne tangira. V smernicah ni opredeljen konkreten vpliv	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK za spomenik ne določi individualizirane konkretne zahteve niti ne opredeli konkretnega vpliva načrtovane ureditve na njegove varovane lastnosti. Sama uvrstitev

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
valorizacijo njegovih spomeniških kvalitet.			načrtovane pozidave na Vojašniški trg 3.	spomenika v območje presoje vplivov ne predstavlja samostojne konkretne zahteve.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Koroška 21 Spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda samostojne konkretne zahteve, vezane na spomenik Koroška cesta 21. Enoto navaja med kulturno dediščino v območju presoje vplivov ter jo omenja v povezavi z mestnim obzidjem, ki je prisotno tudi v objektih ob tržnici.	NI MOGOČE OCENITI.	Spomenik se nahaja zunaj območja OPPN. MK ga uvršča v območje presoje vplivov in izrecno navaja, da OPPN teh enot neposredno ne tangira. V smernicah ni opredeljen konkreten vpliv načrtovane pozidave na avtentično pričevalnost Koroške ceste 21.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK za spomenik ne določi individualizirane konkretne zahteve niti ne izkaže konkretnega vpliva načrtovane ureditve na njegovo varovano avtentično pričevalnost. Navedba spomenika v območju presoje vplivov in njegove povezave z mestnim obzidjem sama po sebi ne predstavlja konkretne zahteve do OPPN.
SPOMENIK: Maribor – Vodnikov trg 1 (MK: »Hiša Vodnikov trg 1«) Spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.	MK objekt Vodnikov trg 1 navaja kot enega od objektov severno od območja OPPN, katerih višine naj bi determinirale značaj območja; na tej podlagi zahteva upoštevanje gabaritov obstoječe pozidave in gradacijo načrtovanih objektov od juga proti severu in od vzhoda proti zahodu.	NE. Varstveni režim Vodnikovega trga 1 določa varovanje avtentične pričevalnosti samega spomenika. Ne določa njegove višine kot referenčnega gabarita za novogradnje v okolici niti zahteve po gradaciji okoliške pozidave od juga proti severu oziroma od vzhoda proti zahodu.	Vodnikov trg 1 se nahaja zunaj območja OPPN, v območju presoje vplivov. Strokovne podlage analizirajo obstoječe višinske gabarite historične in novejšje pozidave ter predlagano rešitev preverjajo s situacijami, prerezi in prostorskimi prikazi. Predlagana pozidava je višinsko in tlorisno členjena ter se odziva na različne gabarite okoliške pozidave. MK ne izkaže konkretnega vpliva predlaganih gabaritov na avtentično pričevalnost spomenika Vodnikov trg 1.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim Vodnikovega trga 1 ne določa njegove višine kot merila za določanje gabaritov okoliške novogradnje niti ne določa zahtevane smerne gradacije pozidave. MK ne izkaže, katera konkretna varovana lastnost spomenika bi bila zaradi predlaganih gabaritov prizadeta oziroma zakaj mora prav višina tega objekta determinirati gabarite načrtovane pozidave. Projekt okoliške gabarite sicer izrecno obravnava in se nanje

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
				odziva z višinsko členjeno zasnovo.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Koroška 28 Varujemo avtentično pričevalnost spomenika, ki obsega ulično poslopje, dvorišče s kostanjem, v katerega vodi polkrožno zaključen uvozni portal, ter gospodarsko poslopje. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda samostojne konkretne zahteve, vezane na spomenik Koroška cesta 28. Objekt navaja kot del obstoječe historične pozidave severno od območja OPPN, katere višine naj bi sooblikovale značaj območja in se upoštevale pri zasnovi nove pozidave.	NI MOGOČE OCENITI.	Spomenik se nahaja zunaj območja OPPN. Strokovne podlage analizirajo okoliško historično pozidavo in njene višinske gabarite ter odnos načrtovane pozidave do Koroške ceste. MK ne opredeli konkretnega vpliva načrtovane ureditve na varovane sestavine Koroške ceste 28.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK spomenik uporablja kot del širšega morfološkega oziroma višinskega konteksta, ne določi pa individualizirane zahteve, vezane na njegove varovane sestavine.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Koroška 30 Spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda samostojne konkretne zahteve, vezane na spomenik Koroška cesta 30. Objekt navaja kot del obstoječe historične pozidave severno od območja OPPN, katere višine naj bi sooblikovale značaj območja in se upoštevale pri zasnovi nove pozidave.	NI MOGOČE OCENITI.	Spomenik se nahaja zunaj območja OPPN. Njegov prostorski in višinski odnos do območja je zajet v analizah okoliške pozidave. MK ne opredeli konkretnega vpliva načrtovane ureditve na njegovo avtentično pričevalnost.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne določi individualizirane zahteve, vezane na varstveni režim tega spomenika.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Koroška 32 Spomenik varujemo v avtentični pričevalnosti stavbne mase, lege v prostoru in številnih arhitektonskih detajlov. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda samostojne konkretne zahteve, vezane na spomenik Koroška cesta 32. Objekt navaja kot del obstoječe historične pozidave severno od območja OPPN, katere višine naj bi sooblikovale značaj območja in se upoštevale pri zasnovi nove pozidave.	NI MOGOČE OCENITI.	Spomenik se nahaja zunaj območja OPPN. Strokovne podlage analizirajo okoliško pozidavo, njene gabarite in odnos nove pozidave do historičnega okolja. MK ne opredeli konkretnega vpliva načrtovane ureditve na varovano stavbno maso,	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne določi individualizirane zahteve, ki bi jo bilo mogoče neposredno primerjati z varstvenim režimom tega spomenika.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.			lego v prostoru ali arhitektonske detajle Koroške ceste 32.	
SPOMENIK: Maribor – Hiša Koroška 34 Spomenik varujemo v avtentični pričevalnosti njegovih arhitektonskih značilnosti in lege v prostoru. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda samostojne konkretne zahteve, vezane na spomenik Koroška cesta 34. Enoto uvršča med kulturne spomenike v območju presoje vplivov, vendar je v nadaljnji obrazložitvi ne individualizira.	NI PREDMETA SAMOSTOJNE PRESOJE.	Spomenik se nahaja zunaj območja OPPN in ga MK uvršča v območje presoje vplivov. V smernicah ni opredeljen konkreten vpliv načrtovane pozidave na njegove varovane arhitektonske značilnosti ali lego v prostoru.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. Spomenik se nahaja zunaj območja OPPN in ga MK uvršča v območje presoje vplivov. V smernicah ni opredeljen konkreten vpliv načrtovane pozidave na njegove varovane arhitektonske značilnosti ali lego v prostoru.
SPOMENIK: Maribor – Koroška cesta 31 Opomba: MK spomenik v konkretnih smernicah navaja kot »Dvorec Koroška 31«, čeprav je v razglasitvenem aktu poimenovan »Maribor, Koroška cesta 31«. Izraz »dvorec« se v odloku pojavlja v ovrednotenju spomenika, ne v njegovem nazivu. Spomenik varujemo v njegovi avtentični oblikovni in zgodovinski pričevalnosti in spomeniški celovitosti osrednjega objekta in gospodarskih poslopij okrog dvorišča. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in	Novogradnja na severu območja z višinskimi gabariti ne sme presegati enonadstropnega objekta Koroška 31 in ostale enonadstropne historične strukture v neposredni bližini.	NE. Varstveni režim Koroške ceste 31 določa varovanje avtentične oblikovne in zgodovinske pričevalnosti ter spomeniške celovitosti samega spomenika. Ne določa, da višina Koroške ceste 31 predstavlja največji dopustni višinski gabarit novogradenj v njeni okolici.	Koroška cesta 31 se nahaja zunaj območja OPPN, v območju presoje vplivov. Strokovne podlage analizirajo višinske gabarite obstoječe historične in novejšje pozidave ter predlagajo višinsko členjeno zasnovo z različnimi gabariti posameznih delov nove pozidave. MK ne izkaže konkretnega vpliva višjih delov načrtovane pozidave na avtentično oblikovno in zgodovinsko pričevalnost ali spomeniško celovitost Koroške ceste 31.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim Koroške ceste 31 ne določa njene višine kot referenčnega oziroma največjega dopustnega gabarita okoliške novogradnje. MK ne izkaže, katera konkretna varovana lastnost spomenika bi bila prizadeta, če bi nova pozidava presegla njegovo višino, niti zakaj je prav višina tega objekta merilo za določitev dopustnega gabarita nove pozidave. Zahteve po omejitvi novogradnje na višino enonadstropne Koroške ceste 31 zato iz individualnega varstvenega režima spomenika ni mogoče izpeljati.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.				
DEDIŠČINA PRIPOROČILNO: Maribor – Mestno obzidje, Enota ni vključena v strokovne zasnove. V območjih dediščine priporočilno so smernice priporočilne narave; priporočilni režim postane pravni režim varstva le, če ga kot takega določi veljavni prostorski akt.	MK Mestno obzidje navaja kot registrirano stavbno dediščino v neposredni bližini OPPN ter kot del srednjeveškega mestnega jedra, zaradi katerega zahteva umestitev novogradenj s primernimi gabariti, volumni in obliko ter ohranjanje neokrnjenih pogledov na historično grajeno tkivo.	NE. Za Mestno obzidje velja režim »dediščina priporočilno« , pri katerem so smernice priporočilne narave. Enota ni vključena v strokovne zasnove. Iz tega režima zato ne izhaja zavezujoča zahteva glede gabaritov, volumnov in oblikovanja novogradenj oziroma ohranjanja pogledov.	Mestno obzidje se nahaja zunaj območja OPPN. MK samo ugotavlja, da OPPN enot v območju presoje vplivov neposredno ne tangira. Strokovne podlage obravnavajo odnos načrtovane pozidave do srednjeveškega jedra, historične strukture in mestne vedute. MK ne identificira konkretnega dela Mestnega obzidja, konkretnega varovanega pogleda nanj ali konkretnega vpliva načrtovane pozidave na njegovo ohranitev.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Mestno obzidje ima režim »dediščina priporočilno« , pri katerem so smernice priporočilne narave. MK ne izkaže, da bi bil priporočilni režim za to enoto z veljavnim prostorskim aktom določen kot pravni režim varstva, niti ne opredeli konkretnega vpliva OPPN na Mestno obzidje.

SKLEPNA UGOTOVITEV ZA OPPN RIBIŠKA

Varstveni režim cone B daje podlago za presojo prilagojenosti novogradenj neposrednemu okolju glede gabaritov, zazidalnega rastra ter funkcionalne in oblikovne usklajenosti s historičnim jedrom. Ne določa pa konkretne stavbne tipologije, obvezne smeri višinske gradacije, natančnega oblikovanja streh, posameznih prehodov in povezav zunaj območja OPPN niti samodejne uporabe strožjega varstvenega režima cone A zaradi njene bližine.

Strokovne podlage obravnavajo morfologijo območja, okoliške gabarite, historične ulične nize, vedute in odnos načrtovane pozidave do mestnega jedra. Posamezne zahteve so bile v spremenjeni rešitvi že upoštevane, vendar iz nadaljnjih stališč ni razvidno, kako so bile izvedene prilagoditve ovrednotene in katere dodatne spremembe bi bile še potrebne. Za nadaljevanje postopka je zato treba konkretno opredeliti nesprejemljive vplive načrtovane ureditve ter določiti jasne in preverljive pogoje za uskladitev prostorske rešitve.

OPPN GLEDALIŠKA

Dokumenti, vključeni v analizo:

- Konkretna smernice za pripravo osnutka OPPN ob Gledališki ulici v Mariboru, z dne 29.3.2024

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona A Varujejo se spomeniške lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvirnosti, historična tlorisna mreža, zazidalni načrti, značilna parcelacija, višinski gabariti, historične oblike stavb ter nepozidane in zelene površine. Novogradnje, nadzidave in adaptacije so prepovedane, razen tistih, ki imajo namen sanirati in rekonstruirati spomeniško območje oziroma ožje urbanistične ambiente in se podredijo spomeniški pričevalnosti območja.	Novogradnjo ob severni stranici Slovenske ulice je treba načrtovati tako, da nadaljuje ožji urbanistični ambient, za katerega je značilna obulična pozidava. Nadaljevati je treba obstoječi ulični niz v višinskih in tlorisnih gabaritih pozidave zahodno od območja OPPN.	NE. Odlok zahteva varovanje historične tlorisne mreže, zazidalnih načrtov in višinskih gabaritov ter podrejanje novogradenj spomeniški pričevalnosti območja, ne določa pa, da mora novogradnja nadaljevati prav višinske in tlorisne gabarite pozidave zahodno od območja OPPN.	Strokovne podlage obravnavajo obstoječo tlorisno strukturo in višinske odnose okoliške pozidave. Predlagana rešitev ob Slovenski ulici nadaljuje obulično pozidavo, novo pozidavo višinsko in volumensko členi ter ohranja odprt prostor proti Čeligijevemu stolpu. Odnos do obstoječe strukture je preverjen s situacijami, prerezi, 3D-prikazi in vizualizacijami. Prostorski akt, veljaven v času izdaje smernic, je na južnem robu območja prav tako predvideval obulično pozidavo.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Iz strokovnih podlag ni razvidno, da bi predlagana rešitev kršila varstveni režim glede historične tlorisne mreže, zazidalnih načrtov ali višinskih gabaritov. MK ne izkaže, zakaj je za spoštovanje teh zahtev odloka nujno nadaljevati prav višinske in tlorisne gabarite pozidave zahodno od območja OPPN.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona A Varujejo se spomeniške lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvirnosti, historična tlorisna mreža, zazidalni načrti, značilna	Stavbo Slovenska ulici 34 je mogoče nadzidati in preoblikovati ali pa nadomestiti na način enovite obulične pozidave.	NE. Varstveni režim cone A ne določa konkretnega načina preoblikovanja, nadzidave ali nadomestitve stavbe Slovenska ulica 34 niti posebej ne določa, da mora biti na tej lokaciji izvedena enovita obulična pozidava.	OPPN omogoča ohranitev obstoječe stavbe Slovenska ulica 34 in njeno nadzidavo. Predlagana rešitev jo vključuje v obulično pozidavo ob Slovenski ulici ter volumensko povezuje z načrtovano novogradnjo. Možnost nadzidave obstoječe stavbe	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. ZAHTEVA JE V PREDLAGANI REŠITVI UPOŠTEVANA. OPPN omogoča ohranitev in nadzidavo obstoječe stavbe Slovenska ulica 34 ter njeno vključitev v obulično pozidavo, kar

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
parcelacija, višinski gabariti, historične oblike stavb ter nepozidane in zelene površine. Novogradnje, nadzidave in adaptacije so prepovedane, razen tistih, ki imajo namen sanirati in rekonstruirati spomeniško območje oziroma ožje urbanistične ambiente in se podredijo spomeniški pričevalnosti območja.			je prikazana tudi v prostorskih prikazih predlagane ureditve.	je ena od možnosti, ki jo v konkretnih smernicah izrecno dopušča tudi MK.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona A Varujejo se spomeniške lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvirnosti, historična tlorisna mreža, zazidalni načrti, značilna parcelacija, višinski gabariti, historične oblike stavb ter nepozidane in zelene površine. Novogradnje, nadzidave in adaptacije so prepovedane, razen tistih, ki imajo namen sanirati in rekonstruirati spomeniško območje oziroma ožje urbanistične ambiente in se podredijo spomeniški pričevalnosti območja.	MK: Posegi v zemeljske plasti, ki vsebujejo arheološke ostaline, so dovoljeni izključno v obliki arheološke raziskave, s katero se arheološke ostaline razišče in nadzorovano odstrani. Po potrebi bo predpisana izvedba predhodnih arheoloških raziskav za ugotavljanje obsega in sestave arheoloških ostalin na določenem zemljišču.	DELNO. Varstveni režim cone A izrecno določa arheološki nadzor pri vseh zemeljskih delih . Ne določa pa, da so posegi v zemeljske plasti z arheološkimi ostalinami dovoljeni izključno v obliki arheološke raziskave z nadzorovano odstranitvijo , niti ne določa izvedbe predhodnih arheoloških raziskav.	Načrtovana ureditev vključuje več podzemnih etaž in zato obsežna zemeljska dela. Zahteva po arheološkem nadzoru je glede na lokacijo v coni A in obseg zemeljskih posegov neposredno relevantna. Iz strokovnih podlag pa ni razviden obstoj oziroma obseg konkretnih arheoloških ostalin, ki bi utemeljeval vnaprejšnjo zahtevo po njihovi raziskavi in nadzorovani odstranitvi.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE JE DELNO IZKAZANA. Zahteva po arheološkem nadzoru pri vseh zemeljskih delih neposredno izhaja iz varstvenega režima cone A. Dodatna zahteva po arheološki raziskavi in nadzorovani odstranitvi je vezana na primer dejanskega obstoja arheoloških ostalin, predhodne arheološke raziskave pa MK predvideva le po potrebi. Zato teh zahtev ni mogoče obravnavati kot že izkazano omejitev načrtovane prostorske ureditve.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: Maribor – Čeligijev stolp Spomenik varujemo v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti. Dovoljeni so samo posegi za njegovo ohranitev in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.	Predlagana ureditev po navedbah MK bistveno zastira poglede na Čeligijev stolp s Slovenske in Gledališke ulice, zato je treba načrtovano pozidavo prilagoditi tako, da se ti pogledi ohranijo.	NE. Varstveni režim zahteva varovanje Čeligijevega stolpa v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti ter dopušča posege za njegovo ohranitev in valorizacijo spomeniških lastnosti. Ne določa varovanja pogledov na stolp s Slovenske ali Gledališke ulice niti drugih konkretnih vedutnih koridorjev.	Strokovne podlage posebej obravnavajo pojavnost Čeligijevega stolpa in analizirajo poglede nanj iz več smeri, vključno s Slovenske in Gledališke ulice. Predlagana pozidava je umeščena na južni in vzhodni rob območja, med novogradnjo in stolpom pa ostaja obsežen odprt prostor. Nova pozidava je proti severu višinsko členjena in znižana. Pogledi na stolp in odnos nove pozidave do njega so preverjeni s 3D-prikazi in prostorskimi analizami.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Individualni varstveni režim Čeligijevega stolpa ne določa varovanja pogledov nanj s Slovenske in Gledališke ulice. Poleg tega strokovne podlage poglede na stolp izrecno obravnavajo in predlagana rešitev ohranja obsežen odprt prostor okoli stolpa. MK ne izkaže, katera konkretna varovana lastnost stolpa bi bila zaradi predlagane pozidave prizadeta, niti ne konkretizira obsega zatrjevanega »bistvenega zastiranja« pogledov.
SPOMENIK: Maribor – Čeligijev stolp Spomenik varujemo v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti. Dovoljeni so samo posegi za njegovo ohranitev in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.	MK nasprotuje drevoredni zasaditvi in poti južno od Čeligijevega stolpa, ker naj bi takšna ureditev zastirala oziroma omejevala poglede na stolp.	NE. Individualni varstveni režim Čeligijevega stolpa zahteva njegovo varovanje v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti, ne določa pa prepovedi zasaditve dreves ali ureditve poti v njegovi okolici niti zahteve po ohranjanju neoviranih pogledov nanj iz konkretnih smeri.	Strokovne podlage ohranjajo obsežen nepozidan prostor okoli Čeligijevega stolpa in posebej preverjajo njegovo prostorsko pojavnost ter poglede iz več smeri. Predlagana krajinska ureditev je umeščena v odprti prostor in ne posega v sam spomenik. Tudi prostorski akt, veljaven v času izdaje smernic, je v odprtem prostoru ob stolpu že predvideval drevesno zasaditev.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Varstveni režim Čeligijevega stolpa ne določa prepovedi zasaditve dreves ali ureditve poti v njegovi okolici. Strokovne podlage ohranjajo odprt prostor okoli stolpa in njegovo pojavnost posebej preverjajo. MK ne izkaže, kateri konkretni varovani element spomenika bi bil z drevoredom oziroma potjo prizadet niti v kakšnem obsegu bi zasaditev dejansko onemogočila njegovo zaznavo. Dodatno je bila drevesna

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
				zasaditev v tem prostoru predvidena že v prostorskem aktu, veljavnem v času izdaje smernic.
DEDIŠČINA PRIPOROČILNO: Maribor – Mestno obzidje, Enota ni vključena v strokovne zasnove. V območjih dediščine priporočilno so smernice priporočilne narave; priporočilni režim postane pravni režim varstva le, če ga kot takega določi veljavni prostorski akt.	Obstoječo prezentacijo mestnega obzidja je treba nadaljevati proti jugu v enaki podobi.	NE. Za enoto velja režim »dediščina priporočilno«; enota ni vključena v strokovne zasnove. Iz tega režima ne izhaja zavezujoča zahteva po nadaljevanju prezentacije mestnega obzidja proti jugu, še manj zahteva, da mora biti izvedena »v enaki podobi«	Strokovne podlage evidentirajo potek mestnega obzidja in njegovo razmerje do Čeligijevega stolpa ter načrtovane pozidave. Predlagana rešitev ohranja obsežen odprt prostor ob Čeligijevem stolpu in obstoječem delu obzidja; nova pozidava je od tega območja prostorsko odmaknjena. Iz prikazanih podlag ni razviden poseg v obstoječo materialno substanco mestnega obzidja.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. Enota ima priporočilni režim in ni vključena v strokovne zasnove, zato iz njenega statusa ne izhaja zavezujoča zahteva po nadaljevanju prezentacije obzidja proti jugu »v enaki podobi« . MK prav tako ne izkaže, da bi predlagana rešitev posegala v obstoječo materialno substanco mestnega obzidja oziroma ogrožala njegove konkretno opredeljene varovane vrednote.
SPOMENIK: Maribor – Hiša Gregorčičeva 29 (Gambrinus) Varujejo se spomeniške lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvirnosti, historična tlorisna mreža, zazidalni načrti, značilna parcelacija, višinski gabariti, historične oblike stavb ter nepozidane in zelene površine. Novogradnje, nadzidave in adaptacije so prepovedane, razen tistih, ki imajo namen sanirati in	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK ne poda samostojne konkretne zahteve za objekt Gambrinus. Navaja, da je bil objekt na južni strani dograjen in da je iz oblikovanja južnega prizidka razvidno upoštevanje nepozidanega prostora južno od njega.	NI MOGOČE PRESODITI. MK na objekt Gambrinus ne veže samostojne konkretne zahteve.	Gambrinus leži severno od načrtovane ureditve. Strokovne podlage ohranjajo obsežen nepozidan prostor južno od objekta oziroma med njim, Čeligijevim stolpom in načrtovano pozidavo. Predlagana novogradnja je umeščena predvsem na južni in vzhodni rob območja.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK objekt Gambrinus uporablja kot argument za pomen nepozidanega prostora južno od njega, vendar ne opredeli samostojne konkretne zahteve, vezane na varovane sestavine te enote dediščine.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
rekonstruirati spomeniško območje oziroma ožje urbanistične ambiente in se podredijo spomeniški pričevalnosti območja.				

SKLEPNA UGOTOVITEV ZA OPPN GLEDALIŠKA

Iz konkretnih smernic MK izhaja, da imajo posamezne zahteve neposredno podlago v razglasitvenem režimu (zlasti arheološki nadzor), pri več zahtevah pa MK splošne varovane sestavine konkretizira z dodatnimi prostorskimi in oblikovalskimi pogoji, ki iz razglasitvenega akta neposredno ne izhajajo. Strokovne podlage pri tem obravnavajo ključne prostorske odnose, zlasti tlorisno in višinsko strukturo območja, odnos do okoliške pozidave ter pojavnost in poglede na Čeligijev stolp. Pri zahtevah glede konkretnih gabaritov zahodne pozidave, pogledov na Čeligijev stolp, krajinske ureditve ob njem in prezentacije mestnega obzidja zato ni jasno izkazano, zakaj so prav tako določene konkretne rešitve nujne za zagotavljanje varstvenega režima.

OPPN se nahaja v varstveni coni A, za katero velja strog varstveni režim. Zato je presoja historične tlorisne mreže, višinskih gabaritov, nepozidanih in zelenih površin, odnosa novogradnje do obstoječe pozidave ter arheoloških vsebin utemeljena. Analiza hkrati ugotavlja, da predlagana rešitev že upošteva posamezne zahteve, med drugim nadaljevanje obulčne pozidave ter možnost ohranitve in nadzidave stavbe na Slovenski ulici 34.

Pri zahtevah glede natančnega povzemanja gabaritov zahodne pozidave, varovanja pogledov na Čeligijev stolp, prepovedi drevoredne zasaditve in nadaljevanja prezentacije mestnega obzidja »v enaki podobi« ni dovolj jasno izkazano, zakaj so prav takšne konkretne rešitve nujne za varstvo opredeljenih vrednot. Za nadaljevanje postopka je treba razjasniti, katere prilagoditve so nujne zaradi režima cone A in pri katerih gre za eno od možnih strokovnih oziroma oblikovalskih rešitev.

Dokumenti, vključeni v analizo:

- Podrobnejše usmeritve za pripravo osnutka OPPN za območje EUP RT-165 v Mestni občini Maribor s spremembo podrobnejše namenske rabe (id 7101), z dne 17.8.2026

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom.	Ponovno je treba preveriti višinske in tlorisne gabarite ter zazidalni raster predvidene pozidave. Nova pozidava naj se z razporeditvijo, orientacijo, merilom, oblikovanjem stavbnih volumnov ter tlorisnimi in višinskimi gabariti v večji meri prilagodi neposrednemu urbanemu kontekstu in obstoječim višinskim razmerjem, nadaljuje značilne prostorske smeri in odnose do uličnega prostora ter ohranja prepoznavnost obstoječe raščene urbane strukture.	NE. Varstveni režim cone B zahteva, da se novogradnje z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagodijo neposrednemu okolju posameznih ambientov, ne določa pa konkretnega tipa zazidave, obvezne karejske pozidave, konkretnih tlorisnih ali višinskih gabaritov oziroma ponovitve določenega obstoječega zazidalnega vzorca. Konkretna zahteva MK zato presega vsebino režima v delu, v katerem iz splošne zahteve po prilagoditvi neposrednemu okolju izpeljuje potrebo po spremembi oziroma ponovnem preverjanju zasnove na podlagi določenega morfološkega vzorca.	Strokovne podlage analizirajo morfologijo neposrednega in širšega prostora, v katerem so prisotni različni tipi pozidave, vključno s karejsko, prekinjeno in točkovno pozidavo ter kareji s prehodi. Predlagana ureditev ne predstavlja zgolj posameznih prostostoječih točkovnih objektov, saj so višinski volumni povezani s skupnim pritličnim podstavkom in tako tvorijo kombinacijo karejske oziroma obodne strukture in točkovnih višinskih poudarkov. Takšni prostorski principi so v obravnavanem okolju že prisotni. Predvidena pozidava po višini ne presega gabaritov okoliške pozidave. Strokovne podlage predlagano strukturo dodatno utemeljujejo z vzpostavljanjem prehodnosti, osvetlitvijo notranjosti kareja, javnim odprtim prostorom in navezovanjem na okoliško urbano strukturo.	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. MK ne izkaže, da predlagani tlorisni in višinski gabariti ter zazidalni raster niso prilagojeni neposrednemu okolju, kot zahteva varstveni režim cone B. Iz strokovnih podlag izhaja, da so v okolici prisotni različni tipi pozidave, vključno s karejsko, prekinjeno in točkovno pozidavo, predlagana rešitev pa te principe kombinira s skupnim pritličnim podstavkom in višinsko členjenimi volumni. Predvideni višinski gabariti ne presegajo okoliške pozidave. MK tudi samo ugotavlja prisotnost točkovne oziroma prekinjene pozidave v prostoru, ne pojasni pa, zakaj konkretna kombinacija teh morfoloških značilnosti ne predstavlja prilagoditve neposrednemu okolju v smislu varstvenega režima.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - cona B	Priporočamo, da se ta princip pri nadaljnjem načrtovanju ohrani in nadgradi z ustrezno drevesno	NE. Varstveni režim cone B določa varovanje pričevalnosti raščene urbane strukture z	Predlagana zasnova že vključuje osrednji zeleni prostor z rekreacijskimi površinami, otroškimi	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom	zasaditvijo, ki lahko dodatno prispeva k členitvi prostora, omilitvi pojavnosti novih stavbnih volumnov ter njihovi kakovostnejši vključitvi v obstoječe urbano okolje, seveda ob zagotavljanju uspešnega rastiščnega prostora, kar strehe garaž običajno niso.	značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb ter prilagajanje novogradenj neposrednemu okolju posameznih ambientov. Ne določa pa obveznosti zagotavljanja drevesne zasaditve niti zahtev glede rastiščnega prostora za drevesa. Zahteva po nadgradnji osrednjega zelenega prostora z drevesno zasaditvijo zato neposredno iz varstvenega režima ne izhaja.	igrišči in površinami za druženje. MK ta element izrecno ocenjuje kot kakovosten in ugotavlja, da se navezuje na značilno prostorsko razmerje med pozidanim obodom kareja in njegovo odprto notranjostjo, ki jo v širšem območju pretežno tvorijo zelene in dvoriščne površine. S tem predlagana ureditev že ohranja prostorsko značilnost, ki jo MK samo prepozna kot značilno za območje.	MK samo ugotavlja, da je osrednji zeleni prostor kakovosten element predlagane zasnove in da se navezuje na značilno prostorsko razmerje med pozidanim obodom kareja in odprto notranjostjo. Zahteva po dodatni drevesni zasaditvi in zagotavljanju ustreznega rastiščnega prostora ni vezana na konkretno varovano sestavino, določeno z varstvenim režimom. Lahko predstavlja strokovno priporočilo za izboljšanje bivalne in krajinske kakovosti ureditve, vendar iz smernic ni izkazano, zakaj bi bila njena izvedba potrebna za varstvo urbanističnega spomenika oziroma zakaj bi bila brez nje predlagana ureditev v neskladju z varstvenim režimom.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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	Pri tem ni potrebno neposredno posnemanje historične pozidave, temveč sodobna arhitekturna interpretacija njenih bistvenih prostorskih značilnosti, ki bo po merilu, tlorisnih in višinskih gabaritih ter zazidalnem principu ustrezno vključena v značaj varovanega mestnega jedra.	NE. Varstveni režim cone B zahteva, da se novogradnje z gabaritnimi omejitvami in zazidalnim rastrom prilagodijo neposrednemu okolju posameznih ambientov ter da so novi objekti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom. Ne določa pa zahteve po sodobni arhitekturni interpretaciji »bistvenih prostorskih značilnosti« niti konkretno ne	Predlagana rešitev predstavlja sodobno arhitekturno zasnovo in ne neposrednega posnemanja historične pozidave. Na območju so prisotni različni morfološki principi – karejska oziroma obodna, linijska in točkovna pozidava. Predlagana zasnova te principe kombinira s skupnim pritličnim podstavkom, členjenimi stavbnimi volumni in osrednjim odprtim prostorom. MK	UPRAVIČENOST KONKRETNE ZAHTEVE NI IZKAZANA. MK ne opredeli, katere so »bistvene prostorske značilnosti«, ki jih mora nova pozidava arhitekturno interpretirati, niti ne izkaže, katerih od teh značilnosti predlagana rešitev ne upošteva. Hkrati samo ugotavlja, da neposredno posnemanje historične pozidave ni potrebno,

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
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 ambientov. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom		opredeljuje teh značilnosti. Iz režima prav tako ne izhaja zahteva po neposrednem posnemanju historične pozidave.	tudi samo ugotavlja, da točkovna oziroma prekinjena pozidava ni tuja morfologiji območja ter da se predlagani osrednji zeleni prostor navezuje na značilno razmerje med pozidanim obodom kareja in njegovo odprto notranjostjo.	da točkovna oziroma prekinjena pozidava območju ni tuja ter da je osrednji odprti prostor predlagane zasnove skladen z značilnim prostorskim razmerjem med pozidanim obodom in odprto notranjostjo kareja. Zato iz smernic ni razvidno, na podlagi katerih konkretnih varovanih sestavin je predlagana sodobna arhitekturna rešitev ocenjena kot neustrezno vključena v značaj varovanega mestnega jedra.
SPOMENIK: Maribor – Mestno jedro - 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 ambientov. Novi objekti morajo biti	V nadaljnjih postopkih je treba upoštevati splošni arheološki varstveni režim	NE. Varstveni režim urbanističnega spomenika Maribor – Mestno jedro – cona B, na katerega se MK sklicuje v konkretnih smernicah, ne določa splošnega arheološkega varstvenega režima. MK zahtevo glede arheoloških ostalin podaja ločeno in je ne poveže s konkretno določbo odloka o razglasitvi.	MK samo ugotavlja, da obstoječe terensko stanje in trenutno poznavanje širšega območja ne nakazujeta večjega arheološkega potenciala , zato izvedbe predhodnih arheoloških raziskav ne šteje za smiselno. Konkretni arheološki ostanki ali druga dejstva, ki bi na območju OPPN izkazovala arheološki potencial, v smernicah niso navedeni.	ZAHTEVA NE PREDSTAVLJA DODATNE OMEJITVE PROSTORSKE REŠITVE. MK ugotavlja, da območje ne nakazuje večjega arheološkega potenciala in da predhodne arheološke raziskave niso smiselne. Napotilo na upoštevanje splošnega arheološkega varstvenega režima je splošne narave in ni povezano z zahtevo po spremembi predlagane prostorske ureditve.

PRAVNI STATUS IN VELJAVNI VARSTVENI REŽIM	STALIŠČE OZIROMA ZAHTEVA MK IZ SMERNIC ALI MNENJA	IZHAJANJE ZAHTEVE IZ VELJAVNEGA VARSTVENEGA REŽIMA	UGOTOVITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	UGOTOVITEV ANALIZE
funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom				
DEDIŠČINA PRIPOROČILNO: Maribor – Avtobusna postaja Enota ni vključena v strokovne zasnove. V območjih dediščine priporočilno so smernice priporočilne narave; priporočilni režim postane pravni režim varstva le, če ga kot takega določi veljavni prostorski akt.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. Enota ni razglašena za kulturni spomenik po predmetnem odloku. Za registrirano kulturno dediščino OPN MOM sicer določa prostorske izvedbene pogoje varstva, vendar MK v konkretnih smernicah ne opredeli, katere varovane značilnosti enote Maribor – Avtobusna postaja naj bi bile z načrtovano ureditvijo prizadete, niti iz teh pogojev ne izpelje konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI.	MK ne navede konkretnih prostorskih značilnosti ali drugih dejstev, iz katerih bi izhajal posredni vpliv načrtovane ureditve na enoto Maribor – Avtobusna postaja. Prav tako ne pojasni vrste, obsega ali načina tega vpliva.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK sicer navede, da načrtovana ureditev posredno vpliva na enoto Maribor – Avtobusna postaja, vendar vpliva ne konkretizira, ga ne poveže z varovanimi sestavinami enote in ne določi potrebnih varstvenih ukrepov. Zato upravičenosti konkretne zahteve ni mogoče presojati.
DEDIŠČINA IZ STROKOVNIH ZASNOV: Hiša Ulica heroja Šlandra 9 Enota ni razglašena za kulturni spomenik po predmetnem odloku, zato individualni varstveni režim iz tega odloka zanjo ni določen. Morebitni obstoječi varstveni režim oziroma merila in pogoji iz strokovnih zasnov iz predloženega gradiva niso razvidni.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. Enota ni razglašena za kulturni spomenik po predmetnem odloku. Za registrirano kulturno dediščino OPN MOM sicer določa prostorske izvedbene pogoje varstva, vendar MK ne opredeli konkretnih varovanih značilnosti Hiše Ulica heroja Šlandra 9, ki naj bi bile z načrtovano ureditvijo prizadete, niti iz teh pogojev ne izpelje konkretne zahteve.	NI MOGOČE PRESODITI.	MK objekt na Ulici heroja Šlandra 9 omenja pri opisu veljavne prostorske rešitve in ugotavlja, da so se predvideni stavbni volumni navezovali na obstoječo pozidavo na Ulici heroja Šlandra 9, Partizanski cesti 26 in Mlinski ulici 2. Ne pojasni pa, katere konkretne varovane sestavine enote Maribor – Hiša Ulica heroja Šlandra 9 bi bile z novo predlagano ureditvijo prizadete, niti vrste, obsega ali načina zatrjevanega posrednega vpliva.	KONKRETNA ZAHTEVA NI PODANA. MK sicer navede, da načrtovana ureditev posredno vpliva na enoto Maribor – Hiša Ulica heroja Šlandra 9, vendar tega vpliva ne konkretizira in ga ne poveže z njenimi konkretnimi varovanimi sestavinami. Omemba objekta pri opisu navezovanja prejšnje prostorske rešitve sama po sebi ne predstavlja opredelitve vpliva na enoto kulturne dediščine niti konkretne varstvene zahteve.

SKLEPNA UGOTOVITEV ZA OPPN MLINSKA

Varstveni režim cone B dopušča novogradnje in zahteva njihovo prilagoditev neposrednemu okolju glede gabaritov in zazidalnega rastra ter funkcionalno in oblikovno usklajenost s historičnim jedrom. Ne določa pa konkretnega tipa zazidave, obvezne karejske oziroma točkovne zasnove ali neposrednega ponavljanja posameznega obstoječega morfološkega vzorca.

Strokovne podlage analizirajo različne tipe okoliške pozidave in predlagano rešitev utemeljujejo kot kombinacijo obodne strukture, skupnega pritličnega podstavka in višinsko členjenih volumnov, ki ne presegajo okoliških gabaritov. Iz smernic ni dovolj jasno razvidno, katere značilnosti te rešitve niso prilagojene neposrednemu okolju in kakšna sprememba bi omogočila uskladitev. Zahteva glede drevesne zasaditve predstavlja strokovno priporočilo, napotilo na splošni arheološki režim pa ne pomeni zahteve po spremembi prostorske rešitve. Za drugi dve navedeni enoti registrirane dediščine konkretni vplivi in zahteve niso opredeljeni.



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: 029-25/2026-43

Datum: 19.05.2026



MINISTRSTVO ZA KULTURO
Direktorat za kulturno dediščino

Spoštovana ga. Špela Spanžel, direktorica Direktorata za kulturno dediščino,

dne 3. 3. 2026 je na Ministrstvu za kulturo potekal sestanek v zvezi s šestimi občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPPN), za katera je Mestna občina Maribor s strani Ministrstva za kulturo prejela bodisi negativno prvo mnenje bodisi konkretnije usmeritve, iz katerih izhaja, da predlagane ureditve z vidika varovanja kulturne dediščine niso sprejemljive.

Na sestanku, na katerem so bili poleg predstavnikov Ministrstva za kulturo, Direktorata za kulturno dediščino in Mestne občine Maribor prisotni tudi državni sekretar Matevž Čelik Vidmar, ga. Tina Potočnik, generalna konservatorica ZVKDS, ga. Irena Vesel, ZVKDS OE Kranj in ga. Svjetlana Kurelac, ZVKDS OE Maribor, smo se dogovorili, da bomo po sestanku prejeli kratko zabeležko sestanka ter v roku enega meseca tudi natančnejše usmeritve za posamezne OPPN, pripravljene v tabelarni obliki. Dogovorjeno je bilo, da bodo v teh dokumentih posamezna stališča nosilca urejanja prostora iz konkretnjših usmeritev in mnenj ponovno pregledana z vidika varovanih sestavin, opredeljenih v veljavnih predpisih, ter da bo Mestna občina Maribor na podlagi teh dokumentov prejela jasne usmeritve za nadaljevanje postopkov priprave OPPN.

Do danes, torej enajst tednov po izvedenem sestanku, z vaše strani še nismo prejeli nobenega dokumenta, povezanega z navedenim sestankom in dogovorjenimi nadaljnjimi aktivnostmi.

Vljudno vas prosimo za informacijo, kdaj lahko pričakujemo posredovanje dogovorjenih gradiv oziroma usmeritev.

Lep pozdrav,

Maja REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Sektorja za urejanje prostora

Poslano po e-pošti:

- spela.spanzel@gov.si

V vednost:

- matevz.celik-vidmar@gov.si, tina.potocnik@zvkd.si, irena.vesel@zvkd.si, svjetlana.kurelac@zvkd.si,
maja.jeglic@gov.si, nina.kirbis@maribor.si, zupan@maribor.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00
F: 01 369 59 01
E: gp.mk@gov.si
www.mk.gov.si

Mestna občina Maribor
Ga. Maja Reichenberg Heričko
Vodja sektorja za urejanje prostora

maja.reichenberghericko@maribor.si

Številka: 35012-47/2025-3340-10
Datum: 29. 5. 2026

Zadeva: Podrobni prostorski izvedbeni akti v Mestni občini Maribor

Zveza: vaš dopis št. 029-25/2026-43 z dne 19. 5. 2026

Spoštovana ga. Maja Reichenber Heričko, vodja Sektorja za urejanje prostora,

zahvaljujem se za vaš dopis in v nadaljevanju posredujem informacije glede aktivnosti, ki smo jih izvedli po skupnem sestanku.

Pregled varovanih sestavin enot kulturne dediščine, ki smo jih obravnavali na sestanku dne 3. 3. 2026 in se nanašajo na odprte prostorske izvedbene akte Mestne občine Maribor, je v pripravi. Na direktoratu smo pripravili delovno gradivo in ga v mesecu aprilu poslali v dopolnitev in uskladitev na Zavod za varstvo kulturne dediščine (ZVKDS). Žal naloga zaradi zahtevnosti in obsega dela ne poteka v skladu z načrtovano časovnico, vendar se bomo skupaj z ZVKDS potrudili, da zadevo zaključimo čim prej, zato smo ZVKDS ponovno prosili za prioriteto obravnavo.

Na sestanku smo se dogovorili tudi, da vam pošljemo preglednico s stanjem odprtih postopkov, ki jo boste dopolnili za lažje prihodnje usklajevanje. Na sestanku ste namreč podali nove informacije, v kateri fazi je posamezen prostorski akt oziroma katere dodatne aktivnosti je občina v tem času še izvedla. Prosim vas, da tabelo v prilogi dopolnite in nam jo vrnete.

Na sestanku je bilo tudi omenjeno, da ste za OPPN Ob gledališki ulici že popravili strokovne podlage in da so se rešitve v OPPN Ob Ribiški ulici spremenile. Dogovorjeno je bilo, da nam boste obe gradivi posredovali. Vnaprej se zahvaljujemo za posredovanje navedenega, saj bomo lahko oboje obravnavali.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Maja Jeglič
sekretarka

Špela Spanžel
generalna direktorica
Direktorata za kulturno dediščino

Priloga:

- Pregled izvedenih aktivnosti

Poslati (elektronsko):

- naslovnik



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: 029-25/2026-56

Datum: 05.06.2026

MINISTRSTVO ZA KULTURO,
Direktorat za kulturno dediščino

ZADEVA: ODGOVOR NA DOPIS ŠT. 35012-47/2025-3340-10 Z DNE 29. 5. 2026

Spoštovani!

Zahvaljujemo se vam za reakcijo na naše poizvedovanje, vendar moramo po pregledu vašega dopisa in priložene preglednice izraziti presenečenje nad posredovanim gradivom, saj očitno ni bilo enotnega razumevanja dogovora, sprejetega na skupnem sestanku dne 3. 3. 2026.

Mestna občina Maribor je namreč razumela, da bo Ministrstvo za kulturo skupaj z ZVKDS pripravilo strokovno podlago, iz katere bo jasno razvidno:

- kaj konkretno se pri posameznem prostorskem aktu varuje,
- zakaj se to varuje,
- katere varovane lastnosti so ključne,
- kateri posegi predstavljajo dejanski konflikt z varovanimi vrednotami,
- ter pod kakšnimi pogoji bi bilo mogoče doseči uskladitev rešitev.

Namesto tega smo po treh mesecih prejeli preglednico, ki ne vsebuje nobenih novih strokovnih ugotovitev, nobene vsebinske analize in nobenih odgovorov na vprašanja, zaradi katerih postopki že več let stojijo.

Priloženo gradivo predstavlja zgolj prepis podatkov iz že izdanih smernic, mnenj in drugih dokumentov v enotno tabelo. Občina je z vsemi navedenimi podatki že seznanjena, saj gre za dokumente, ki so bili izdani v posameznih postopkih in jih že ima v svoji dokumentaciji.

Po skoraj treh mesecih od sestanka smo zato pričakovali vsebinsko in strokovno obdelano gradivo, ne pa administrativnega povzetka že znanih dejstev.

Iz preglednice ni mogoče ugotoviti:

- na podlagi katerih strokovnih kriterijev je posamezna enota vključena v presojo,
- katere konkretne varovane lastnosti so predmet varstva,
- zakaj posamezna rešitev ni sprejemljiva,
- niti kakšne spremembe bi morale biti izvedene, da bi bila sprejemljivost lahko dosežena.



Prav odsotnost teh pojasnil je razlog, da številni postopki ostajajo nerešeni, zato zgolj združitve obstoječih mnenj v tabelarično obliko občini ne omogoča nobenega nadaljnega napredka pri pripravi prostorskih aktov.

Ponovno poudarjamo, da je bil namen dogovora na sestanku priprava strokovno argumentirane podlage, ki bi omogočila razumevanje dejanskih zahtev varstva kulturne dediščine in posledično učinkovitejše usklajevanje prostorskih rešitev. Posredovano gradivo tega cilja ne dosega.

Zato pričakujemo, da Ministrstvo za kulturo in ZVKDS pripravita vsebinsko dopolnitev gradiva, v kateri bo za posamezni prostorski akt jasno opredeljeno:

- kaj je predmet varstva,
- zakaj je predmet varstva,
- katere značilnosti predstavljajo bistvene varovane vrednote,
- kateri konkretni vplivi oziroma posegi so nesprejemljivi,
- ter kakšni pogoji oziroma prilagoditve bi omogočili uskladitev prostorskih rešitev z zahtevami varstva kulturne dediščine.

Šele na podlagi takšnih strokovnih izhodišč bo mogoče voditi konstruktiven dialog in učinkovito nadaljevati postopke priprave prostorskih aktov.

Lep pozdrav.

Nina KIRBIŠ
Vodja Urada za kulturo in mladino

Maja REICHENBERG HERIČKO
Vodja Sektorja za urejanje prostora

Poslano po e-pošti:
maja.jeglic@gov.si

V vednost:
matevz.celik-vidmar@gov.si, tina.potocnik@zvkd.si, irena.vesel@zvkd.si,
svjetlana.kurelac@zvkd.si, spela.spanzel@gov.si





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00
F: 01 369 59 01
E: gp.mk@gov.si
www.mk.gov.si

Mestna občina Maribor
mestna.obcina@maribor.si

Številka: 35012-47/2025-3340-15
Datum: 9. 6. 2026

Zadeva: Podrobni prostorski izvedbeni akti v Mestni občini Maribor

Zveza: vaš dopis št. 029-25/2026-56 z dne 5. 6. 2026

Spoštovani,

zahvaljujemo se vam za vaš dopis. V nadaljevanju pošiljamo pojasnila glede stanja obravnave prostorskih aktov in aktivnosti po skupnem sestanku 3. 3. 2026, ki potekajo na delovni ravni med Ministrstvom za kulturo (v nadaljevanju: ZVKDS) in Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS).

Vsebine, ki jih izpostavljate v dopisu in za katere pričakujete, da jih MK in ZVKDS pripravita kot strokovno gradivo, niso nove in so že bile podane v izdanih dokumentih MK kot pristojnega nosilca urejanja prostora. V izdanih usmeritvah in mnenjih k osnutku posameznega prostorskega akta smo konkretizirali, katere varovane sestavine so predmet varovanja, opredelili konkretno, v katerih delih prikazane prostorske rešitve z vidika varstva kulturne dediščine niso sprejemljive, in predlagali pogoje za uskladitev rešitev. Pri OPPN, kjer je postopek že v fazi izdaje mnenja o ustreznosti okoljskega poročila, smo tudi konkretizirali, v katerih vsebinah je potrebno okoljsko poročilo popraviti in dopolniti. Pri vseh smo se naslonili na prejeta strokovna mnenja ZVKDS, kot je uveljavljena praksa pri obravnavi prostorskih dokumentov.

Poudariti je treba, da je MK na vse prejete vloge izdalo dokumente v zakonsko predpisanih rokih in vsebinah, ki ustreza fazi postopka, kar pomeni, da ni zadržkov, da Mestna občina Maribor ne bi nadaljevala postopkov priprave prostorskih aktov, in tudi ne razlog, da postopki, kot navajate, »ostajajo nerešeni«. Naše razumevanje stanja in odziv na vaše pobude je, da razvojni projekti v Mariboru zahtevajo dodatno obravnavo, zato smo se na MK aktivno vključili v usklajevanja in spodbudili dodaten vsebinski premislek in sodelovanja pri iskanju primernih rešitev.

Na omenjenem sestanku je bila podana informacija, da ste spremenili strokovne podlage za OPPN Ob Gledališki ulici in da so se rešitve v OPPN Ob Ribiški ulici spremenile. Pričakujemo, da nam ta gradiva posredujete, saj verjetno lahko vplivajo na že izdane dokumente MK – dopolnitev konkretnih smernic. Po prejetju gradiv jih bomo na MK prioriteto obravnavali.

Posredujemo vam še informacijo, da se je v vmesnem času na nas obrnil pobudnik in naročnik OPPN za del območja ob Taborskem nabrežju in prosil za sestanek, na katerem bi nam predstavil svojo razvojno pobudo.

Zahvaljujemo se za sodelovanje.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Maja Jeglič
sekretarka

Špela Spanžel
generalna direktorica
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati:
- naslovník

V vednost:
- ZVKDS OE Maribor, tajnistvo.mb@zvks.si
- dr. Tina Potočnik, ZVKDS, tina.potocnik@zvks.si
- Svjetlana Kurelac, ZVKDS, svjetlana.kurelac@zvks.si