Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
Služba za kulturno dediščino
Območna enota Celje

Številka: 35108-0111/2022-6, LČO
Datum: 18.08.2022

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Celje, Glavni trg 1, 3000 Celje, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11-Odl.US, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo Občine Vitanje, Grajski trg 1, 3205 Vitanje (v nadaljevanju: investitor), ki ga zastopa Koning d.o.o., Mestni trg 7, 3210 Slovenske Konjice, v zadevi izdaje kulturnovarstvenega mnenja naslednje

KULTURNOVARSTVENO MNENJE

1. Projektna dokumentacija *DGD, projektant: ARHITEKTURicA d.o.o., Spodnje Preloge 35, 3210 Slovenske Konjice, odg. projektant: Tomaž Štruc, u.d.i.a., štev. projekta: 027/22, datum: maj 2022* za investitorjev poseg »**rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Na vasi 17 v Vitanju**«, parcelna št. 54/4 k.o. Vitanje, **je skladna z varstvenim režimom**, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS.

2. Pri izdelavi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) je potrebno posamične detajle, izbrane materiale in barvne tone uskladiti z odgovornim konservatorjem:
- Vsi detajli glede finalne obdelave fasad in detajlov (barva, struktura ometa) morajo biti usklajeni v sodelovanju s predstavnikom ZVKDS na podlagi rezultatov sondiranj, ki jih bo ob postavitvi gradbenih odrov opravil predstavnik ZVKDS, OE Celje.
- Investitor mora za zamenjavo stavbnega pohištva predložiti ustrezen mizarski načrt z vsemi detajli in profilacijo v razmerju 1:10.
- Nova kritina mora biti klasični opečni bobrovec ali opečni zarezni bobrovec (neglazirana kritina, naravne opečno rdeče barve).
- Uskladiti je potrebno finalne obdelave tlakov v notranjščini.

3. V skladu s 84. členom ZVKD-1 pristojni Zavod v okviru svoje redne dejavnosti izvaja konservatorski nadzor nad posegi v dediščino, zato ga je potrebno vsaj 10 delovnih dni pred pričetkom del pisno ali po elektronski pošti (tajnistvo.ce@zvkds.si) o tem obvestiti.

4. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.

5. Kulturnovarstveno mnenje preneha veljati po poteku dveh let od njegove izdaje.

6. Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka.

Obrazložitev:

28. člen ZVKD-1 določa, da je kulturnovarstveno soglasje treba pridobiti za poseg v spomenik, za poseg v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, in za poseg v registrirano nepremično dediščino, če to določa prostorski akt. Kulturnovarstveno soglasje za poseg, za katerega je predpisano gradbeno dovoljenje, se izda v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V skladu z 43. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: GZ-1) se v takih primerih kulturnovarstveno soglasje izda v obliki mnenja (v nadaljevanju: kulturnovarstveno mnenje). Po 29. členu ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja oziroma mnenja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS.

Investitor je dne 27.05.2022 pri ZVKDS, Območna enota Celje, vložil zahtevo za izdajo kulturnovarstvenih pogojev za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta Na vasi 17 v Vitanju na parcelni št. 54/4 k.o. Vitanje. Zahtevi je priložil projektno dokumentacijo DGD za predvidene posege ter pooblastilo investitorja z dne 15.05.2022.

Pri pregledu projektne dokumentacije je bilo ugotovljeno, da ta ni popolna, saj ni vsebovala izrisa osvetljevanja mansardnih prostorov ter tehničnega poročila predvidenih posegov. ZVKDS je zato dne 02.06.2022 pozval investitorja k dopolnitvi zahteve. Investitor je zahtevo dne 28.07.2022 ustrezno dopolnil s popolno projektno dokumentacijo v tiskani obliki, navedeno v 1. točki izreka.

Iz investitorjeve vloge izhaja, da namerava izvesti rekonstrukcijo objekta s spremembo namembnosti iz gostinskega prostora v muzej v pritlični etaži, v nadstropni in mansardni etaži objekta pa se preuredijo štiri stanovanjske enote. V notranjosti objekta se obdelava površin prilagodi namenu. Stenske površine bodo ometane in obeljene ali pa obložene s keramiko, talne površine bodo obložene s keramiko ali lesenimi talnimi oblogami. Predmetni objekt je po etažnosti P+N+M, nepravilne tlorisne oblike in maksimalnih tlorisnih gabaritov očrtanega pravokotnika 12,28m x 17,87m. Posegi v konstrukcijo objekta zaradi načrtovane ureditve bodo minimalni. Na vsaki strešni se izvedeta po dve pultasti frčadi. Gabaritno se objekt ne spreminja. Naklon obstoječih strešin znaša od 39° do 43°, kritina je Bramac. Okolica objekta ostane urejena kot je sedaj.

Predlagana gradnja rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Na vasi 17 v Vitanju posega v stavbni spomenik **Vitanje - Hiša Na vasi 17 (EŠD 10732)** ter v naselbinski spomenik **Vitanje - Trško jedro (EŠD 827)**.

Hiša Na vasi 17 je nadstropna stavba s čopasto streho. Členjena zunanjščina s štiriosno glavno fasado z ornamentiranim portalom iz leta 1811. Notranjščina je renesančna, z ohranjenimi oboki in kovanimi okenskimi križi.

Trško jedro Vitanje ima značilno obulično zazidavo, lijakast vstop v trg in postopno zlivanje trga v ruralni tip naselja. Sklenjena pozidava v svojem zaledju razvija ozke parcele.

Varstveni režim za stavbni spomenik **Vitanje - Hiša Na vasi 17 (EŠD 10732)** in naselbinski spomenik **Vitanje - Trško jedro (EŠD 827)** je določen v *Odloku o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Vitanje, Ur. l. RS, št. 8/99-390, 2/2001-185, 87/2001 (popravek).*

6. člen zgoraj navedenega Odloka določa: »Na razglašenih kulturnih in zgodovinskih spomenikih ter v njihovih varovanih območjih so dovoljeni le posegi in razvojne usmeritve, ki ne nasprotujejo spomeniškim lastnostim, in ki so v skladu z varstvenimi režimi. Kakršnikoli posegi na zavarovanih objektih in njihovih območjih so možni le s soglasjem in na podlagi konservatorskih smernic pristojnega Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.«

Za posege v spomenika je potrebno upoštevati tudi določbe veljavnega prostorskega akta *Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Vitanje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/2016),* v nadaljevanju: Odlok.

Odlok v *97. členu* navaja splošne pogoje varstva kulturne dediščine:
(5) Na območjih kulturne dediščine so dopustni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti, dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).
(9) Gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji zgled objekta, in rekonstrukcija objekta na objektih in območjih kulturne dediščine niso dovoljeni, če so s tem prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialna substanca, ki so nosilci teh vrednot. Gradnja novih objektov, dozidave, nadzidave obstoječih objektov varovanih po predpisih s področja kulturne dediščine je dopustna le izjemoma, kadar ni mogoče zagotoviti primernejše lokacije ali ni možno zagotoviti druge rešitve, pri čemer je poseg skladen z varstvenimi režimi, ki veljajo za ta objekt ali območje in s tem soglaša pristojen Zavod za varstvo kulturne dediščine.

Odlok v *98. členu* navaja varstveni režim za kulturne spomenike:
(1) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja

določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimov aktu o razglasitvi. Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba izdelati konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.
(2) Na razglašenih kulturnih in zgodovinskih spomenikih ter v njihovih varovanih območjih so dovoljeni le posegi in razvojne usmeritve, ki ne nasprotujejo spomeniškim lastnostim in ki so v skladu z varstvenimi režimi. Kakršnikoli posegi na zavarovanih objektih in njihovih območjih so možni le s soglasjem in na osnovi konservatorskih smernic pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije Območna enota Celje.

Odlok v *100. členu* navaja varstveni režim za registrirano stavbno dediščino:
(1) Pri registrirani stavbni dediščini se ohranjajo varovane vrednote tlorisne in višinske zasnove (gabariti), gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova, oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli), funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora, komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.), celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine) in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
(2) Pri posegih v poti in ceste ni dopustno višanje nivoja terena v odnosu do stavbne dediščine. Nedopustna je izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oziroma glavnih fasadah (možna izvedba v hodniku ali talna izvedba), samostoječih in vidnih infrastrukturnih omaric ob enotah ali v območju dediščine, izvedba satelitskih anten in klimatskih naprav na vidnih mestih.
(3) Za vsa obnovitvena dela na enotah nepremične kulturne dediščine je potrebno najprej narediti arhitekturni posnetek obstoječega stanja v merilu 1:50, ki služi kot podlaga za pripravo idejnega načrta in vsebuje vse tlorise, dva prereza, vse fasade, detajle.
(4) Rekonstrukcije so dopustne ob obnovah in sanacijah stavb.

Odlok v *102. členu* navaja varstveni režim za naselbinske spomenike:
(1) Pri načrtovanju posegov v območju naselbinskega kulturnega spomenika je potrebno upoštevati varstveni režim, ki določa:
- varovanje vseh kulturnih, umetnostnih, arhitekturnih, likovnih, arheoloških ter ambientalnih vrednot na območju spomenika v njihovi izvirnosti in neokrnjenosti;
- varovanje zgodovinskega značaja naselja;
- varovanje primarne, naselbinske zasnove (komunikacijska mreža, parcelacija, strnjena obcestna povezava, razporeditev javnih in internih odprtih prostorov, itd);
- varovanje odnosa med posameznimi stavbami ter odnosa med stavbami in odprtim prostorom;
- varovanje prostorsko pomembnejših prvin znotraj naselja (vodotok, park, drevesa, ipd.);
- varovanje prepoznavne lege naselja v prostoru oziroma krajini (glede na potek poti, reliefne značilnosti, ipd.);
- varovanje historičnih in naravnih mej rasti naselja;
- varovanje podobe naselja v prostoru (mase in gabariti objektov, oblike strešin, vrsta kritine, obcestne podobe fasad, ipd.) ter vedute na naselje in pogledi iz njega;
- varovanje celotnega stavbnega tkiva glede na valorizacijo posameznega objekta in na njegov pomen v oblikovanju zgodovinske oziroma morfološke strukture naselja;
- omogočanje poseganja v spomenik z vzdrževalnimi, sanacijskimi in raziskovalnimi deli (delna ali celovita prenova spomenika) pooblaščenim osebam s predhodnim pisnim soglasjem ZVKDS;
- novogradnje ob glavni trški komunikaciji načeloma niso sprejemljive; primarna je obnova in rekonstrukcija obstoječih stavb, ter izvedba manjših, dvoriščnih prizidkov, ki so nujni za funkcioniranje obstoječih objektov; lokacija prizidkov in oblikovanje zunanjščine se mora v celoti skladati z arhitekturnim značajem glavnega objekta;
- izjemoma je (v procesu znanstvenih proučevanj ali v primeru druge javne koristi, če so izčrpane vse druge možnosti umestitve objektov javnega interesa) ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja ali strokovnih podlag možno, po izvedeni predhodni arheološki raziskavi, minimalno posegati v strukturne elemente dediščine, ki vključuje tudi arheološko kulturno dediščino; posegi morajo biti omejeni na minimum, del varovanega objekta mora biti ohranjen kot kontrolni blok;
- v primeru odkritja kvalitetno ohranjenih in za širši prostor kulturno izpovednih ostalin, je le-te treba prezentirati »in situ« in jih primerno vključiti v turistično ponudbo;

- v zavarovanem območju naselja je dovoljeno postavljanje tistih enostavnih objektov, ki jih je možno skladno vključiti v naselbinsko strukturo: enostavne, pomožne objekte je možno postavljati na interne parcele, pod pogojem, da gradnja sledi historičnemu sistemu pozidave notranjih dvorišč oziroma parcel, oblikovanje in materiali pa morajo biti skladni s pozidano strukturo na parceli oziroma naselju; enostavne objekte je možno postavljati tudi na javne površine v sklopu načrtnega urejanja javnih površin, ki mora biti skladno s spomeniškim značajem ambienta;
- pri urejanju javnih in internih zunanjih prostorov (cestišč, pločnikov ter dvorišč) je potrebno uporabiti historične, avtohtone materiale ter avtohtono vegetacijo.

(2) V primeru, da se pri posamezni enoti kulturne dediščine varujejo tudi zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami je potrebno upoštevati PIP za registrirana arheološka najdišča.

ZVKDS je na podlagi navedene zahteve ugotovil, da je poseg skladen z varstvenim režimom. Pri posegih na hiši Na vasi 17 se ohranjajo vse varovane vrednote (gabariti, ulične fasade, materiali, fasadne odprtine, detajli, stavbno pohištvo). Do manjših posegov prihaja na strešinah, kjer bodo umeščene pultaste frčade, ki bodo omogočile uporabo podstrešnih prostorov v stanovanjske namene. V notranjosti gre za preurejanje že uporabljenih prostorov v druge namene. Vsi detajli in barve bodo dogovorjeni v fazi izdelave PZI projektne dokumentacije. Ker je predlagani poseg investitorja sprejemljiv in izdaja kulturnovarstvenih pogojev ni potrebna, je ZVKDS ob uporabi petega odstavka 43. člena GZ-1 njegovo zahtevo za izdajo kulturnovarstvenih pogojev štel kot zahtevo za izdajo kulturnovarstvenega mnenja ter izdal v izreku navedeno kulturnovarstveno mnenje. S tem kulturnovarstvenim mnenjem se poseg investitorja dovoli v obsegu in na način, kot je določen v priloženi projektni dokumentaciji.

Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morata investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1).

To kulturnovarstveno mnenje preneha veljati po poteku dveh let od njegove izdaje. Ta rok preneha teči, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, velja čas veljavnosti, naveden v kulturnovarstvene mnenju.

To mnenje je je takse prosto (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 106/10 – UPB4, 32/16, 30/18 in 189/20). Investitor sam krije svoje stroške postopka.

Postopek vodila:
Lucija Čakš Orač, univ.dipl.inž.arh.
konservatorka

REPUBLIKA SLOVENIJA • MINISTRSTVO ZA KULTURO • ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE • NOSILEC JAVNEGA POOBLASTILA • 8 LJUBLJANA

Odločila vodja območne enote:
Danijela Brišnik, univ.dipl. arheol.
konservatorska svetnica

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščencu: Koning d.o.o., Mestni trg 7, 3210 Slovenske Konjice – PRIPOROČENO