



Številka: NN/35107-0458/2016/4

Datum: 17. 02. 2022

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor, 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 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo Andragoškega zavoda Maribor – Ljudske univerze, Maistrova ulica 5, 2000 Maribor (v nadaljevanju: investitor), v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo fasad, stavbnega pohištva in strehe na naslovu Maistrova ulica 5 v Mariboru, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Maribor – Hiša Maistrova 5 (EŠD 7570), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Fasade obuličnega objekta:

1. hiša iz leta 1907 ima izjemno bogato izvedene historistične neobarčne fasade – vodoravne fuge, zidci, pilastri, bogate portalna in okenske obrobe (le-te so še posebej bogato izvedene v nadstropju z vegetabilno ornamentiko), slepi okenski okvirji, menjava gladkega in grobega ometa ipd.,
2. na fasadah je potrebno ohraniti vso obstoječo fasadno profilacijo in okrasje, manjkajoče je potrebno dodelati po vzoru obstoječe (tako v izgledu in materialu),
3. zdrav omet na fasadah je potrebno ohraniti - omet se lahko odstrani le na mestih, kjer je to nujno potrebno (po navodilih in nadzorom zavoda),
4. omet mora biti paropropusten,
5. izvedba termo-izolacijske fasade na fasadah ni dopustna, saj bi se z njeno namestitvijo spremenila razmerja s sosednjimi stavbami ter arhitekturna razmerja in kvalitetni detajli same stavbe,
6. barvne tone fasad in način obdelave bo določil restavrator zavoda na osnovi sondiranja – pred obnovo - ko bodo stali odri, zato nas o tem pravočasno obvestite (vsaj 10 dni prej),
7. dotrajano pločevina na policah, zidcih, obrobah ipd. naj se odstrani, na te površine naj se nanesejo hidrofobnimi premazi oz. za ta namen ustrezni materiali,
8. iz vseh fasad je potrebno odstraniti vse žice in druge vode (in jih izvesti podometno) ter zunanje enote klimatskih naprav – vse klimatske naprave na objektu je potrebno po enotnem konceptu za celoten objekt namestiti na ustreznejše manj vidno mesto,
9. elektro omarico, ki se nahaja levo od portala je potrebno premestiti na ustreznejše manj moteče mesto in sanirati zidec v prvotni obliki, izgledu in materialu,
10. na območju talnega zidca predlagamo namestitev ustreznega sušilnega ometa (in hkrati tudi odpraviti vire vlage, ki povzročajo zamakanje in propad substance objekta),
11. konstrukcija na oz. ob stranski fasadi hiše – kot je razvidno iz arhivskih fotografij v nadaljevanju, je imela hiša leta 1958 ob stranski fasadi verando na stebrih in velik vrt; veranda in bogato oblikovano strešno čelo sta vidni tudi na fotografiji iz leta 1964. Takrat oz. v naslednjem letu se je ta prostor tlakoval, ob stranski fasadi se je ohranil manjši del zasaditve s popenjkami – takrat

se je pojavila tudi konstrukcija ob stranski fasadi. Ohranitev te konstrukcije bi bila torej smiselna le v primeru, v kolikor bi se ob stranski fasadi - kjer je tlakovanje izvedeno do hiše - ponovno vzpostavila zasaditev s popenjalkami.



Hiša Maistrova 5, 1958 in 1964 (Vir: Pokrajinski arhiv Maribor)



Hiša Maistrova 5, 1965 (Vir: Pokrajinski arhiv Maribor)

12. strokovna usposobljenost izvajalcev specializiranih del - restavratorske posege pri obnovi ulične fasade lahko izvaja izključno le ustrezno strokovno usposobljen specialist – restavrator z referencami pri obnovi sorodnih spomeniško zaščiteneh objektov,

Stavbno pohoštvo obuličnega objekta:

13. obstoječa lesena dvokrilna vhodna vrata je potrebno ohraniti in obnoviti, vključno z okovjem, nasadili in steklenimi površinami, odstraniti sekundarne premaze in ustrezno zaščititi in tonirati v obstoječem barvnem tonu,
14. dotrajana okna je možno nadomestiti z novimi, vendar morajo biti ta natančen posnetek obstoječih še originalnih oken na fasadah, tako v materialu (les), barvi, obliki, profilaciji, delitvi okenskih polj (dvojna dvokrilna okna z deljeno nadsvetlobo), svetla širina in vse dimenzije morajo ostati enake, pozicioniranime naj bodo v isti tlorsni ravnini. Prav tako je potrebno izdelati identično okovje, kljuke in nasadila – vzorce mora potrditi odgovorni konservator zavoda,
15. možna je namestitev rolet - škatla za rolete ne sme biti nameščena na fasadi, barvni ton bo določen na osnovi sondažnih raziskav obstoječih rolet na hiši.

Streha obuličnega objekta:

16. pri obnovi strehe je potrebno ohraniti leseno strešno konstrukcijo, vsi nakloni strešin morajo ostati nespremenjeni,
17. na strešine je potrebno namestiti opečno kritino bobrovec v naravni barvi (ne sme biti ne glazirana in ne engobirana), slemenjaki naj bodo z nosom ali gumbom,
18. na strešine se lahko namesti linijski snegobran v eni vrsti v barvi kritine,
19. na mestih, kjer se strešniki stikajo s steno je možna izvedba le minimalne višine obrob (max 6 cm),

20. vsi kleparski izdelki se naj izdelajo iz barvane pločevine (kot npr. Prefa) – po vzoru obstoječih – vključno z detajli na stikih.
21. dvoriščni del objekta iz 20. stoletja – dovoljeni so vsi energetske ukrepi, razen izvedbe toplotne izolacije zunanjega ovoja stavbe:
- ohraniti je potrebno klasično opečno kritino bobrovec (neglazirano in neengobirano) ter naklone strešin, namesti naj se linijski snegobran v eni vrsti, streha nad vhodom naj se ustrezno sanira (pločevina v barvi kritine),
 - stavbno pohištvo naj bo leseno, bele barve, vzpostaviti je potrebno primarno delitev okenskih kril na tretjine (kot je razvidno iz arhivske dokumentacije), škatla okenskih rolet naj se namesti v notranjščini objekta,
 - fasade - ohraniti je potrebno zračnike pod streho, strešni venec, grob omet fasad, gladke okenske obrobe, klimatske naprave naj se namestijo na manj izpostavljena mesta po enotnem konceptu, barvne tone bo določil restavrator zavoda na osnovi sondažnih raziskav.



22.5.1967

Hiša Maistrova 5, 1967 (Vir: Pokrajinski arhiv Maribor)

22. vsa dela pri obnovi je potrebno izvajati v sodelovanju s pristojno enoto ZVKDS.

II. Kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove pravnomočnosti.

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

Obrazložitev:

Prvi odstavek 28. člena ZVKD-1 določa, da je za posege v spomenik treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje. To je treba pridobiti tudi za posege v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, in za posege v registrirano nepremično dediščino, če to obveznost določa prostorski akt. Po 29. členu ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS.

ZVKDS, Območna enota Maribor, je dne 03. 02. 2022 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasad, stavbnega pohištva in strehe na naslovu Maistrova ulica 5 v Mariboru, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Maribor – Hiša Maistrova 5 (EŠD 7570).

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi ali z določbami prostorskega akta, v registrirano nepremično dediščino pa v skladu z določbami prostorskega akta.

V skladu s to določbo velja za registrirano nepremično dediščino Maribor – Hiša Maistrova 5 (EŠD 7570), varstveni režim, določen v:

- 50. členu Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/2014) glede registrirane stavbne dediščine določa, da se ohranjajo varovane vrednote, kot so tlorisna in višinska zasnova, gradivo (gradbeni materiali) in konstrukcijska zasnova, oblikovanost zunanjsčine, funkcionalna zasnova notranjsčine objektov in pripadajočega zunanjega prostora, komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, pojavnost in vedute, celovitost dediščine v prostoru;
- 5. členu Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/1992) glede varstvenega režima v širšem mestnem jedru določa, da se varuje pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb;

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje v alinejah od 1. – 22.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 med drugim določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da lahko restavratorske posege pri obnovi uličnih fasad hiše izvaja le ustrezno strokovno usposobljen specialist – restavrator z referencami pri obnovi sorodnih spomeniško zaščiteneh objektov, saj ima obulični del hiše bogato izvedene historistične fasade.

ZVKDS je na podlagi vsega navedenega odločil, da je predlagani poseg investitorja mogoč v obsegu in na način, kot je določen v izreku teh kulturnovarstvenih pogojev.

Investitor si mora na natančne popise del - popisu del za obnovo fasad mora biti priložen tudi popis restavratorskih posegov (ki ga izdelata ustrezno usposobljen specialist – restavrator, iz katerega bodo razvidni materiali in metode dela), ki upošteva pogoje te odločbe, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Zahtevi za izdajo soglasja morajo biti priložena tudi naslednja dokazila o strokovni usposobljenosti izvajalcev specializiranih del: reference izvajalca restavratorskih del.

V skladu s prvim odstavkom 30.a člena ZVKD-1 kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove pravnomočnosti. Če se ta rok izteče v času postopka izdaje kulturnovarstvenega soglasja, se čas veljavnosti kulturnovarstvenih pogojev podaljša do pravnomočne odločitve o kulturnovarstvenem soglasju.

Stroški postopka:

Prvi odstavek 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - UBP, 105/06, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) določa, da gredo stroški, ki nastanejo organu ali stranki med postopkom ali zaradi postopka, v breme tistega, na katerega zahtevo se je postopek začel. Ker se ta odločba izdaja na zahtevo investitorja, je ZVKDS na podlagi navedenih določil odločil, da investitor sam krije svoje stroške postopka, stroški organa pa bremenijo ZVKDS.

Ta odločba je takse prosta (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 106/10 – UPB4 in 32/16; v nadaljevanju: ZUT).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je v 15 dneh od dneva vročitve dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Ministrstvo za kulturo. Pritožba se pošlje po pošti ali se vloži neposredno ali ustno na zapisnik na Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Metelkova 4, 1000 Ljubljana. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov ZVKDS poslana zadnji dan roka s priporočeno pošto pošiljko. Pritožba je takse prosta (22. točka 28. člena ZUT).

Postopek vodila:

Nina Nahtigal, univ.dipl.um.zgod., konservatorska svetovalka



Odločil:

Srečko Štajnbaher, prof., vodja OE

Vročiti: Andragoški zavod Maribor – Ljudska univerza, Maistrova ulica 5, 2000 Maribor – OSEBNO