Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
Služba za kulturno dediščino
Območna enota Novo mesto

Številka: 35105-0087/2024/2
Datum: 14. marec 2024

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Območna enota Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo Občine Kostanjevica na Krki, Ljubljanska cesta 7, 8311 Kostanjevica na Krki, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Občina Kostanjevica na Krki, Ljubljanska cesta 7, 8211 Kostanjevica na Krki mora za izvedbo nujnih sanacijskih del (manjša rekonstrukcija in vzdrževalna dela) na severozahodnem traktu objekta Dvorec Kostanjevica v Kostanjevici na Krki, na naslovu Oražnova ulica 5, na parcelnih št. 7/4 in 7/2, k.o. Kostanjevica, po grafični dokumentaciji s tehničnim poročilom in opisom posegov, ki ga je pripravil Matej Kuhar, univ. dipl. inž. arh. (februar 2024) ter s predračunom (GKI d.o.o., Andrej Unetič, junij 2023), ki predstavlja poseg v več kulturnih spomenikov lokalnega pomena *Kostanjevica na Krki – Mestno jedro* (EID 1-00262), *Kostanjevica na Krki – Mestno jedro* (EID 1-00262), *Kostanjevica na Krki – Arheološko najdišče Kostanjevica (*EID 1-00263) in *Kostanjevica na Krki – Župnišče Oražnov trg 5 (EID 1-09723)* (glej Odlok o razglasitvi mesta Kostanjevice na Krki za kulturni in zgodovinski spomenik, Uradni list RS, št. 69/1997), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

A) Zamenjava strehe na severozahodnem traktu

1. Zaradi dotrajanosti in nevarnosti samoporušitve se odstrani najbolj ogrožen del strešne konstrukcije na koncu severozahodnega trakta, vključno s propadlo leseno medetažno konstrukcijo pod njo. Na tem delu objekta je zaradi večje nosilnosti in potresne odpornosti dovoljena izvedba AB venca na vrhu obodnih in notranjih nosilnih sten, potem, ko se njegov vrhnji del odstrani za višino AB venca. AB venec mora biti izveden po sredini zidu, z notranje ali zunanje strani AB venec ne sme biti viden, zunanji in notranji rob zidu se pozida s kamnom in apneno malto. Polkrožni strešni venec iz opečnih zidakov se v celoti rekonstruira.

2. Za ostali del ostrešja na severozahodnem traktu, tj. njegov centralni del, pa velja, da se ob razkritju strehe pregleda vsak posamezni del strešne konstrukcije. Z novim kosom lesa se zamenja le dotrajane, manjkajoče ali poškodovane dele, pri tem se uporabi enako vrsto lesa in enak način obdelave kot je bila uporabljena pri izvirniku.

3. Dovoljena je izvedba prezračevane strehe, ki naj bo pokrita z opečnim neglaziranim bobrovcem, ki mora segati do roba kapi. V slemenu in kapi je potrebno izvesti kronsko pokrivanje oziroma upoštevati je treba navodila proizvajalca opeke. Dovoljena je vgradnja točkovnih snegobranov v barvi kritine. Za kleparska dela (žlebove, odtočne cevi, žlote in obrobe okrog frčad in ležečih oken) se lahko uporabi rjavo

eloksirani aluminij. Odtočne cevi žlebov je potrebno v stiku s terenom (peskolovom) zaščititi z obročem iz kovinskih palic vsaj do višine 1 metra.

4. Izvedba klasičnih frčad s trikotno streho na strehi ni dovoljena. Dovoljena je modificirana rekonstrukcija prezračevalnih trapezastih frčad po vzoru izvirnikov, in sicer v širini razdalje med špirovci in v simetriji s fasadnimi okenskimi odprtinami. Frčade naj bodo zaprte z ležečimi pravokotnimi okni. Za dodoatno osvetljevanje podstrešja je dovoljena vgradnja ležečih strešnih oken, ki naj bodo na strehi razporejena simetrično. Dovoljena je tudi vgradnja t.i. slepih frčad za potrebe prezračevalnega sistema (npr. klimata), odušnikov in drugih strojnih naprav.

5. Dimnike se rekonstruira po obstoječem stanju. Pred odstranitvijo le the naj se izdela njihove arhitekturne posnetke, na podlagi kazterih bo možna njihova natančna rekonstrukcija.

6. Na strehah in fasadah ni dovoljeno vgrajevati klimatskih naprav, fotovoltaičnih panelov in drugih vizualno motečih strojnih in električnih razvodov in naprav.

B) Statična ojačitev zidov, injektiranje in izvedba horizontalne hidrofobne bariere

7. Zaradi bodoče javne namembnosti objekta mu je treba zagotoviti ustrezno protipotresno varnost. Kamnite temelje in zidove je potrebno injektirati s hidrofobno injekcijsko maso na osnovi pucolanov ali hidravličnega apna. Injekcijske mase na osnovi portland cementa niso dovoljene. V stiku s tlemi je potrebno za omilitev dviga kapilarne vlage izvesti še hidrofobno silikonsko bariero. S strani izkušenega statika naj se dodatno preveri obstoječe in potrebo po vgradnji dodatnih novih nateznih jeklenih vezi prečno po objektu v nivoju obočnih in stropnih konstrukcij. Natezne vezi morajo biti skrite bodisi v stropnih konstrukcijah bodisi v obodnih zidovih, protikorozijsko zaščitene s cementnim ometom, ki se ga finalno preplasti z ometom iz hidravličnega apna.

8. Razpoke v steni naj se injektira z injekcijsko maso na osnovi pucolanov ali hidravličnega apna. V primeru širših razpok (>1cm) se dovoli uporaba mrežice iz steklenih vlaken.

C) Odkop in obbetoniranje temeljev za izdelavo drenaže

9. Podbetoniranje naj se izvaja po kampadah. Ob temeljih se izvede učinkovito drenažo. Za odvod meteornih vod se zgradi meteorno kanalizacijo.

10. Na območju vseh predvidenih posegov v zemeljska tla (odkop, podbetoniranje in obbetoniranje temeljev severozahodnega trakta) je potrebno zagotoviti predhodno arheološko raziskavo za določitev vsebine in sestave najdišča, t.j. **arheološke raziskave ob gradnji** (v skupni dolžini ca 90 m in širini izkopa). Investitor oz. vodja gradbenih del morata zagotoviti, da se strojni izkop zemljine izvaja z ravno bagrsko žlico t.i. »planirko« najmanjše širine 1,2 m in po napotkih arheologa, da se lahko zagotovi strokovnim standardom ustrezno arheološko dokumentiranje globine geološke podlage zaradi ocene prisotnosti arheoloških ostalin na tem območju, določitve vrste in obsega arheoloških ostalin, ugotavljanja stopnje poškodovanosti arheološkega najdišča in ugotavljanja narave in globine stratigrafije. Arheološka ekipa mora biti sestavljena iz 1 arheologa in 1 tehnika, delavci po potrebi.

11. V primeru odkritja arheoloških plasti, struktur je dovoljeno le te izkopati le v tolikšni meri, da se določijo gabariti za nadaljnje usmeritve varstva arheološke dediščine (tj. arheološka izkopavanja), ki bodo

konkretizirane po pridobitvi preliminarnega poročila o opravljeni predhodni arheološki raziskavi v dopolnitvi kulturnovarstvenih pogojev ali z vpisom v gradbeni dnevnik.
12. Arheološka raziskava mora potekati v skladu z metodologijo in standardi stroke ter v skladu s *Pravilnikom o arheoloških raziskavah* (*Uradni list RS 3/2013*).

13. V ponudbo arheoloških raziskav je potrebno vključiti poizkopavalno analizo arhiva najdišča.

14. Rezultate arheološke raziskave je potrebno upoštevati pri tukaj predlagani gradnji.

15. Investitor si mora za izvedbo zgoraj predpisanih arheoloških raziskav pridobiti izvajalca arheoloških del in posebno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

16. V primeru, da bo pri delih odpadal omet z objekta, bo pristojna konservatorka pregledala tudi zunanje in notranje stene zaradi možnosti morebitnih rimskodobnih kamnitih spomenikov grajenih v zidove objekta. Zaradi organizacije strokovnega nadzora sta investitorja in izbrani izvajalec arheološke raziskave pisno informacijo o pričetku arheološke raziskave in o pričetku zemeljskih del dolžan posredovati na ZVKDS, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto, vsaj 7 dni prej.

D. Strokovna usposobljenost izvajalcev specializiranih del

17. Izvajalec obrtniških del na dediščini je lahko oseba oz. podjetje, ki je strokovno usposobljena za opravljanje specializiranih del varstva iz prve, druge, pete ali sedme alineje drugega odstavka 105. člena ZVKD-1.

E) Projektna dokumentacija za izvedbo posegov

18. K vlogi za izdajo kulturnovarstvenega soglasja morata biti priložena projektna dokumentacija za izvedbo gradnje, ki mora biti podpisana s strani pooblaščenega strokovnjaka v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov, (Uradni list RS, št. 30/23) in pisno mnenje pooblaščenega strokovnjaka (7. člen Gradbenega zakona).

II. 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, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg.

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

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

O b r a z l o ž i t e v:

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 Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto, je dne 15. februarja 2023 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za izvedbo nujnih sanacijskih del (manjša rekonstrukcija in vzdrževalna dela) na severozahodnem traktu objekta Dvorec Kostanjevica v Kostanjevici na Krki, na naslovu Oražnova ulica 5, na parcelnih št. 7/4 in 7/2, k.o. Kostanjevica, ki predstavlja poseg v več kulturnih spomenikov lokalnega pomena *Kostanjevica na Krki – Mestno jedro* (EID 1-00262), *Kostanjevica na Krki – Mestno jedro* (EID 1-00262), *Kostanjevica na Krki – Arheološko najdišče Kostanjevica* (EID 1-00263) in *Kostanjevica na Krki – Župnišče Oražnov trg 5 (EID 1-09723)* (glej Odlok o razglasitvi mesta Kostanjevice na Krki za kulturni in zgodovinski spomenik, Uradni list RS, št. 69/1997). Investitor je zahtevi priložil dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik 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 poseg v kulturne spomenike lokalnega pomena *Kostanjevica na Krki – Mestno jedro* (EID 1-00262), *Kostanjevica na Krki – Mestno jedro* (EID 1-00262), *Kostanjevica na Krki – Arheološko najdišče Kostanjevica* (EID 1-00263), *Kostanjevica na Krki- Župnišče Oražnov trg 5* (EID 1-09723) varstveni režim, določen v Odloku o razglasitvi mesta Kostanjevica na Krki za kulturni in zgodovinski spomenik (Ur. l. RS št. 69/97-3370). Navedeni akt v 6. členu določa naslednji varstveni režim:

»Na ožjem območju spomenika velja varstveni režim, ki določa varovanje kulturnih, zgodovinskih, estetskih in naravnih vrednot, kar pomeni redno vzdrževanje dobro ohranjenih ter sanacijo ogroženih ali propadajočih sestavin. Novi posegi morajo biti podrejeni ohranjanju, sanaciji in prenovi ter usklajeni z odlokom o ureditvenem načrtu mestno jedro Kostanjevica (Uradni list RS, št. 12/95).

Na ožjem območju spomenika je prepovedano spreminjati prostorsko zasnovo območja s trgi, ulicami in nabrežji, historično parcelacijo z zazidalnim sistemom, historične zasnove in oblike stavb, oblikovanje fasad in strešin. Prepovedano je pozidavati, nadzidavati, prezidavati ali rušiti pozidan in nepozidan prostor, kolikor ni to posebej opredeljeno v ureditvenem načrtu.

Za arheološki spomenik veljata v grobem dve stopnji varstvenega režima, in sicer se ohranja podedovana raba prostora na skrajnem severnem delu otoka, okrog cerkve sv. Jakoba in severno od objektov klavnice, ter na jugu otoka pri mostu. Tu je prepovedano vsako večje poseganje v zemeljske plasti. Dovoljeni so le znanstveni posegi, ki so namenjeni raziskavam in prezentaciji arheološke dediščine. Na ostalem delu otoka so pred vsakim večjim posegom v zemeljske plasti potrebne sistematične arheološke raziskave, katerih namen je ugotoviti ohranjenost arheološke dediščine in srednjeveško talno zasnovo naselja. Manjši posegi v zemeljske plasti morajo potekati pod arheološkim nadzorom. Potapljanje v reko Krko z namenom odtujevati arheološke premete z njenega dna, je prepovedano.

Za arhitekturne in umetnostne spomenike je dodatno prepovedano spreminjati stavbne zasnove in tlorise t. j. veže, hodnike, kletne in bivalne prostore, spreminjati varovane konstrukcije in pripadajoče oblike, spreminjati historično oblikovanje in opremljenost stavb to je fasade, odprtine, kamnoseško opremo, stavbno pohištvo, arkade in poslikave. Lesena mostova sta nadomestljiva pod pogojem, da se ohranijo dimenzije in zunanji izgled.

Okolica urbanističnega spomenika je opredeljena kot širše območje spomenika z namenom, da se ohrani ambientalno ravnotežje mestnega jedra Kostanjevice na Krki in je sestavni del bodočega krajinskega parka. V tem območju smiselno veljajo določila in prepovedi navedene v prejšnjih odstavkih tega odloka, zlasti tiste, ki so pomembne za ohranitev izjemne krajinske podobe z obstoječo strukturo

naravnih in kulturnih prostorskih sestavin, za varovanje obstoječe rabe zemljišč in naravnih danosti v prostoru ter za zagotavljanje najboljših ekoloških pogojev za njihov obstoj in razvoj.«

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, in sicer:

1.) Pogoji v točkah 1-9 so navedeni v smislu zagotavljanja ohranitve najpomembnejših spomeniških lastnosti oziroma sestavin stavbe, in sicer njene fasade, oblike in naklona strehe, tip kritine, obliko dimnikov ter strešnih prezračevalnih odprtin.

2.) Pogoji v točkah 10-16 so določeni na podlagi petega in šestega odstavka 29. člena ZVKD-1, ki določata, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost oprave predhodnih raziskav, če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in grozi nevarnost za njeno poškodovanje ali uničenje. V neposredni bližini so bile v letu 2022 izvedene predhodne arheološke raziskave. Ekipa PJP d.o.o. jih je izvedla v obliki strojnega testnega izkopa (*Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah (izkop strojnih testnih jarkov) v Kostanjevici na Krki, julij 2022*). Odkriti arheološki ostanki (ostanki zidu, utrjena brežina) potrjujejo uporabo tega prostora v novem veku in morda še starejše, zato je ZVKDS določil obveznost oprave predhodnih raziskav. V starejši literaturi je izpričano, da so pri podiranju župnijskega skednja našli dve kamniti pepelnici in odlomek rimskega nagrobnika (*Petru, P., 1965, Varstvo spomenikov 10, 199*) iz česar lahko sklepamo, da so bili v preteklosti lahko različni rimskodobni kamniti elementi uporabljeni pri gradnji obstoječih objektov. Zgoraj omenjeni rimski spomeniki so bili sprva hranjeni na zelenici pred samim objektom obravnave, kasneje pa odpeljani v Posavski muzej Brežice (*Jana Puhar, Poročilo – odtujitev arheoloških ostalin izpred kostanjeviškega dvorca (lamutovega likovnega salona) v Kostanjevici na Krki, z dne 11. 11. 2019*).

3.) Pogoj v točki 17 je določen na podlagi tretjega odstavka 29. člena ZVKD-1, ki določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da lahko specializirana obrtniška dela (injektiranje, izdelava ostrešja, krovska in kleparska dela) opravlja za ta dela posebej usposobljen izvajalec, kar mora dokazati z referencami.

4. Pogoj v točki 18 je določen na podlagi 3. člena Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov, (Uradni list RS, št. 30/23) in Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 133/23). Slednji v 7. členu določa: *»Manjša rekonstrukcija se izvaja na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, ...«*

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.

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). V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za predmetni poseg pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje Ministrstva za kulturo v skladu z 31. členom ZVKD-1.

Investitor mora na izvedeno projektno dokumentacijo, ki upošteva pogoje te odločbe, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Zahtevi za izdajo soglasja mora priložiti opis in grafični prikaz posega, iz katerega so razvidni obstoječe stanje ter lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravanega posega. Zahtevi za izdajo soglasja morajo biti priložena tudi naslednja dokazila o strokovni usposobljenosti izvajalcev specializiranih del: s strani generalnega konservatorja potrjene reference o delu na kulturni dediščini.

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 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) 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 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO; 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 Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov ZVKDS poslana zadnji dan roka s priporočeno poštno pošiljko. Pritožba je takse prosta (22. točka 28. člena ZUT).

Postopek vodil in odločil:
mag. Dušan Štepec
konservatorski svetnik

Vročiti:

- Investitorju: Občina Kostanjevica na Krki, Ljubljanska cesta 7, 8311 Kostanjevica na Krki – OSEBNO