



Številka: 35107-0430/2025/4
Datum: 31. 7. 2025

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (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 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo RS Ministrstvo za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2A, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa A-projekt d.o.o., Vinarje 110b, 2000 Maribor, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. RS Ministrstvo za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor) mora za zamenjavo notranjih okenskih kril stanovanjske hiše na naslovu Štrafelova ulica 14, 2250 Ptuj, parcelna št. *39 in (736 parcela okoli hiše) k.o. Brstje, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ptuj – Štrafelova ulica 14 (EID 1-17571), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1. Načrtovani posegi so mogoči pod pogojem, da bo zagotovljena trajna ohranitev prepoznanih varovanih sestavin podeželske vile nekdanje večje kmečke posesti, kar bo omogočilo kontinuiteto njene izvirne pojavnosti in celovitosti.

2. Na stavbi je mogoče slediti različnim tipom oken, upoštevajoč samo obliko in dimenzije. V popisu del je potrebno natančno opredeliti okna, ki jih potrebno zaradi dotrajanosti in novejše datacije odstraniti in nadomestiti z novimi izdelanimi po vzoru prvotnih. V osnovi gre za tip lesenih škatlastih dvojnih dvokrilnih oken. V pritličju glavne vhodne fasade je ohranjen prvotni tip okna – dvojno dvokrilno okno z notranjimi krili deljenimi na dve polji in nadsvetlobo deljeno na dve polji. V nadstropju je bil že izvedena zamenjava prvotnih oken z novimi. Na zadnji zahodni strani v pritličju je enokrilno okno novejše datacije, ki ga bo potrebno v celoti odstraniti in nadomestiti z novim izdelanim po vzoru obstoječih. To pomeni, da mora biti izvedeno kot leseno škatlasto dvojno dvokrilno okno z delitvijo notranjih kril na dve polji z nadsvetlobo deljeno na dve polji (po vzoru okna v pritličju na vhodni fasadi desno od glavnega vhoda). Zunanji krili je v izvedbi potrebno deliti na tri polja. Delovno risbo okna je potrebno posredovati v potrditev pristojni konservatoriki.

Del okenskih odprtín zapirajo tudi lesene dvokrilne lamelne naoknice, ki jih bo potrebno obnoviti oz. po potrebi izdelati na novo po vzoru obstoječih.

Vse okenske odprtine krasijo zunanji okenski okvirji obogateni z dekorativnimi detajli. Njihovo stanje pred začetkom del bo potrebno natančno pregledati in temu ustrezno pristopiti bodisi k obnovi bodisi k izdelavi novega.

Potrebno je ohraniti vse ohranjene historične kovane dele oken kot so nasadila in kljuke. V primeru na novo izdelanega okna je potrebno izbrati okovje, ki bo v materialu in videzu sledilo prvotnemu.

Tako ohranjena kot na novo izdelana okna ter naoknice je potrebno zaščititi z ustreznimi premazi za les na vodni osnovi.



3. Pričetek del mora biti pisno prijavljen Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenija OE Maribor vsaj 10 dni prej, da bo mogoče pravočasno zagotoviti strokovni nadzor, ki ga zavod izvaja v okviru svoje redne dejavnosti, na elektronski naslov tajnistvo.mb@zvkd.si.

II. Investitor mora pred začetkom izvajanja posega opraviti predhodne raziskave opleskov stavbnega pohištva – oken.

III. Investitor mora pred začetkom del dati ZVKDS v potrditev delovne risbe za izvedbo novih oken.

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

V. 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 11. 7. 2025 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za zamenjavo notranjih okenskih kril stanovanjske hiše, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ptuj – Štrafelova ulica 14 (EID 1-17571).

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za Ptuj – Vila Štrafelova 14 varstveni režim, določen v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestna občine Ptuj, št. 10/2015).

Navedeni akt v 75. členu določa naslednji varstveni režim:

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dopustni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti ter materialno substanco, ki so nosilci vrednot, na objektih in območjih kulturne dediščine ni dopustna:

1. gradnja novega objekta, vključno z dozidavo, nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta,
2. rekonstrukcija objekta.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali delov območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja



drugih določb tega odloka s prostorskimi izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

(7) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi pred gradnjo: čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov.

(10) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dopustni. V primeru neskladja določb, tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe dediščine in so navedeni v nadaljevanju tega odloka.

(11) Za posege v kulturni spomenik, posege v varstvena območja dediščine ter za posege v registrirano nepremično dediščino in njihova vplivna območja je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

V nadaljevanju 78. člen navedenega odloka določa naslednje:

(1) Pri stavbni registrirani kulturni dediščini je potrebno ohranjati varovane vrednote kot so:

1. tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
2. gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
3. oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in nagib strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli,
4. funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
5. komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
6. pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih, itd.),
7. celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
8. širša okolica objekta, ki zagotavlja funkcionalno celovitost varovane stavbne dediščine v širšem prostoru brez motečih prvin,
9. zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(2) Podrobnejše smernice v zvezi z varstvom stavbne dediščine so še:

1. pri posegih v poti in ceste ni dopustno višanje nivoja terena v odnosu do stavbne dediščine;
2. izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oz. glavnih fasadah ni dopustna (možna je izvedba v hodniku ali talna izvedba), upoštevati je treba tudi barvo stavbe; izvedba satelitskih anten na vidnih mestih ni dopustna, kar velja tudi za postavljanje zunanjih enot klimatskih naprav.

(3) V stavbno dediščino je dopustno posegati z vzdrževalnimi sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše prezentacije objekta v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem ter določili konservatorskega projekta za določeno dediščino.

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



I.1.-2.: Upoštevajoč vse te pogoje bo mogoče zagotoviti ohranitev redkega primera podeželske vile, ki se kaže predvsem v bogato zasnovanem stavbnem pohištvu. Tako bo mogoče zagotoviti ohranitev njene arhitekturne celovitosti in pojavnosti.

I.3.: Kulturnovarstveni pogoj je bil izrečen na osnovi 84. člena ZVKD-1, kjer je v 21. točki določeno, da ZVKDS kot državna javna služba opravlja strokovni nadzor nad posegi v dediščino.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve, ki jih mora izpolnjevati projektna dokumentacija. ZVKDS je na tej podlagi odločil, da je potrebno posredovati v potrditev projektno dokumentacijo za izvedbo oken.

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 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.

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 grede 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 Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor. 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:

Suzana Vešligaj, univ. dipl. etn., konservatorska svetovalka



Odločila:

Svjetlana Kurelac

vodja OE Maribor, po pooblastilu

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščenju: A-projekt d.o.o., Vinarje 110b, 2000 Maribor – osebno

Številka: 35107-0430/2025/6

Datum: 8. 9. 2025

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (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 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo RS Ministrstvo za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2A, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa A-projekt d.o.o., Vinarje 110b, 2000 Maribor v zadevi izdaje kulturnovarstvenega soglasja naslednje

KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE

1. Investitorju RS Ministrstvo za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor) se izdaja kulturnovarstveno soglasje za obnovo in zamenjavo nekaterih okenskih elementov v okviru protihrupne zaščite, na naslovu Štrafelova ulica 14, Ptuj, parcelna št. *39 in (736 parcela okoli hiše) k.o. Brstje, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ptuj - Štrafelova ulica 14 (EID 1-17571), po priloženem opisu del, ki gaje pripravil A-projekt d.o.o., Vinarje 110b, 2000 Maribor.

Poseg se dovoli v obsegu in na način, kot je določen v kulturnovarstvenih pogojih ZVKDS št. 35107-0430/2025/4, izdanih dne 31. 7. 2025.

2. Kulturnovarstveno soglasje preneha veljati po poteku dveh let od njegove pravnomočnosti.

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

Obrazložitev:

Prvi odstavek 28. člena 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.

ZVKDS, Območna enota Maribor, je dne 31. 7. 2025 izdal investitorju kulturnovarstvene pogoje za obnovo in zamenjavo nekaterih oken v okviru načrtovane protihrupne zaščite, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino. Investitor je dne 18. 8. 2025 vložil pri ZVKDS zahtevo za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg po izdanih kulturnovarstvenih pogojih. Zahtevi je priložil projektno dokumentacijo, navedeno v 1. točki izreka.

Pri preizkusu vložene zahteve je bilo ugotovljeno, da je ta popolna.



Po pregledu dokumentacije in izvedenem postopku je ZVKDS ugotovil, da je investitor upošteval vse pogoje, določene v kulturnovarstvenih pogojih. ZVKDS zato investitorju izdaja kulturnovarstveno soglasje za predvideni poseg.

V skladu z drugim odstavkom 30.a člena ZVKD-1 kulturnovarstveno soglasje preneha veljati po poteku dveh let od njegove pravnomočnosti, razen če se poseg, zaradi katerega je bilo soglasje dano, začne izvajati v tem roku.

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 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 Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor. 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:

Suzana Vešligaj, univ. dipl. etn., konservatorska svetovalka



Odločila:

Svjetlana Kurelac

vodja OE Maribor, po pooblastilu

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščenju: A-projekt d.o.o., Vinarje 110b, 2000 Maribor – osebno