


sign. *Paynik*



V00105934

 Mestna občina Maribor MESTNA UPRAVA	Sig. zn.: 120008
Prejeto: 11.11.2015	Št. prilog:
Št. zad.:	
V seznanitev:	Vrednost:

Številka: AZ/35107-0804/2015/2  
Datum: 10. november 2015

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 in 111/13; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor (v nadaljevanju: investitor), v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

### KULTURNOVARSTVENE POGOJE

**D)** Investitor mora za ureditev Vojašniškega trga in obnovo hiše Vojašniški trg 3, ki predstavlja poseg v spomenik Maribor – Mestno jedro (EŠD 424) in spomenik Maribor – Hiša Vojašniški trg 3 (EŠD 6244), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

**1) Vojašniški trg:**

- a)** pri urejanju parternih površin je potrebno uporabiti materiale, ki so že uporabljeni v neposredni bližini za tlakovanje ulic (granitne kocke, mačje glave) v kombinaciji z drugimi naravnimi materiali;
- b)** rastišča dreves je potrebno zaščititi z rešetkami, ki naj bodo materialno in barvno usklajene z urbano opremo trga;
- c)** urbano opremo je potrebno oblikovno, materialno in barvno uskladiti (izbor potrdi ZVKDS);
- č)** zaradi čim manjšega zastiranja pogledov naj bodo za saditev izbrane drevesne vrste s transparentnimi krošnjami (npr. gledičija - *Gleditsia sp.*);
- d)** zaradi prisotnosti arheoloških ostalin na območju trga in nevarnosti njihovega poškodovanja pri načrtovanih ureditvah, je potrebno pred začetkom vsakršnih terenskih aktivnosti, na vseh površinah, ki so predmet ureditve, opraviti arheološke raziskave, s katerimi se arheološke ostaline razišče in nadzorovano odstrani (arheološko izkopavanje):

**I.)** Na podlagi predhodnih arheoloških raziskav na in ob obravnavanem prostoru se predvideva, da so arheološke ostaline prisotne povprečno do globine ok. 290 cm pod današnjo površino.

**II.)** Asfaltno prevleko in vrhnje plasti nasutja do globine ok. 140 cm je mogoče odstraniti strojno, s strojem z nenazobčano škarpirno žlico, v stalni prisotnosti in v skladu z navodili vodje arheološke raziskave ali njegovega namestnika.

**III.)** Arheološke plasti, predvidoma od globine 140 cm do 290 cm (debelina 150 cm) je potrebno ročno arheološko izkopati (III. težavnostni razred). Predvidoma 10% volumna arheoloških plasti bo potrebno izkopati z drobnih arheološkim orodjem (II. težavnostni razred).

**IV.)** Vsakršno potrebno po spremembi raziskovalne metodologije, ki nastane kot posledica novo ugotovljenih dejstev, je potrebno predhodno uskladiti s pristojnim arheološkim nadzornikom.

**V.)** Zidane ali kako drugače grajene in druge izpovedne arheološke ostaline, ki izkazujejo izjemno dediščinsko vrednost, je potrebno med raziskavo zaščititi in ohraniti na mestu odkritja (na stroške izvajalca arheoloških raziskav). Izvajalec raziskave se je dolžan glede odstranitve zidanih ali kako drugače grajenih arheoloških ostalin predhodno posvetovati s predstavnikom ZVKDS, katerega mnenje kot nadzornika vseh posegov v kulturni spomenik, je potrebno spoštovati.

**VI.)** Arheološke ostaline z izjemno dediščinsko vrednostjo je potrebno vključiti v celostno ureditev območja.

- 2) Hiša Vojašniški trg 3:** pri načrtovanju obnove hiše je potrebno upoštevati izhodišča, ki so bila podana v konservatorskem programu. V grobem to pomeni ohranitev bistvenih značilnosti zunanje podobe spomenika – strmo opečno streho z zdravo strešno konstrukcijo, fasado z gladko zaglajenimi fasadnimi ometi in konkavnim podstrešnim vencem, ritmično razporejene primarne okenske odprtine s šestdelnimi dvokrilnimi okni, klasicističnimi in baročnimi okenskimi mrežami ter naslikanimi okenskimi obrobami, vratnice glavnega portala na severni fasadi, nosilne stene in oboke v notranjosti (kletni oboki, obok nekdanje črne kuhinje in obok v delu veže), kamnite elemente (glavni portal, kletna okna). Novo stavbno pohištvo (okna, notranje vratnice) je potrebno načrtovati po vzoru obstoječih kosov.

**a)** Zaradi prisotnosti arheoloških ostalin na območju objekta Vojašniški trg 3 in nevarnosti njihovega poškodovanja pri načrtovanih ureditvah, je potrebno pred začetkom vsakršnih terenskih aktivnosti, na vseh površinah, ki so predmet ureditve, opraviti arheološke raziskave, s katerimi se arheološke ostaline razišče in nadzorovano odstrani (arheološko izkopavanje):

**I.)** Na podlagi predhodnih arheoloških raziskav na in ob obravnavanem območju se predvideva, da so arheološke ostaline prisotne povprečno do globine ok. 250 cm pod današnjo površino.

**II.)** Vrhnje plasti nasutja zunaj objekta, do globine ok. 200 cm, je mogoče odstraniti strojno, s strojem z nenazobčano škarpirno žlico, v stalni prisotnosti in v skladu z navodili vodje arheološke raziskave ali njegovega namestnika.

**III.)** Arheološke plasti zunaj objekta, predvidoma od globine 200 cm do 250 cm (debelina 50 cm) je potrebno ročno arheološko izkopati (III. težavnostni razred). Predvidoma 10% volumna arheoloških plasti bo potrebno izkopati z drobnih arheološkim orodjem (II. težavnostni razred).

**IV.)** Arheološko je potrebno raziskati, v kolikor bo statika objekta to dovoljevala, tudi kletne prostore objekta. Elementi bodo podani po opravljenem arheološkem strukturnem pregledu objekta.

**V.)** Vsakršno potrebno po spremembi raziskovalne metodologije, ki nastane kot posledica novo ugotovljenih dejstev, je potrebno predhodno uskladiti s pristojnim arheološkim nadzornikom.

**VI.)** Zidane ali kako drugače grajene in druge izpovedne arheološke ostaline, ki izkazujejo izjemno dediščinsko vrednost, je potrebno med raziskavo zaščititi in ohraniti na mestu odkritja (na stroške izvajalca arheoloških raziskav). Izvajalec raziskave se je dolžan glede odstranitve zidanih ali kako drugače grajenih arheoloških ostalin predhodno posvetovati s

predstavnikom ZVKDS, katerega mnenje kot nadzornika vseh posegov v kulturni spomenik, je potrebno spoštovati.

**VII.)** Arheološke ostaline z izjemno dediščinsko vrednostjo je potrebno vključiti v celostno ureditev območja

**b)** Kot sestavni del arheološke raziskave je potrebno opraviti tudi arheološki strukturni pregled objekta in arheološke plasti ob njem stratigrafsko povezati z različnimi gradbenimi fazami objekta (*Pravilnik o arheoloških raziskavah, Ur. l. RS, št. 3/2013 – Priloga 1 – 2.3.4 Arheološki strukturni pregled, stavbna analiza in čiščenje površin*).

Arheološke raziskave morajo potekati v smislu 3., 4. in 27. alineje 3. člena ZVKD-1 ter skladno s določili 31. in 34. člena ZVKD-1. Na osnovi 31. člena ZVKD-1 mora investitor pridobiti posebno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheoloških ostalin, ki ga izda Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

Pogoj za izdajo projektne soglasja na projektno dokumentacijo PGD je predhodno pridobljeno kulturnovarstveno soglasje Ministrstva za kulturo RS.

Stroške arheoloških raziskav je v skladu z določili (1). točke 34. člena ZVKD-1 dolžan kriti investitor posega. Vendar se v skladu z določili 3. in 4. alineje (3). točke 34. člena ZVKD-1 lahko stroški za arheološke raziskave, ki so del priprav za vzdrževanje in obnovo objekta, ki leži na območju naselbinske dediščine in so površine namenjene dejavnosti v javnem interesu ter kot del priprav za ureditev javnih površin na območju naselbinske dediščine, krijejo in državnega proračuna.

- 3) Spominsko ploščo na vzhodni fasadi hiše Vojašniški trg 3 je potrebno ohraniti in jo po končani obnovi spomenika ponovno pritrditi na fasado. Morebitno novo lokacijo plošče po obnovi je potrebno določiti skupaj s pristojnim konservatorjem.
- 4) Sodobni prizidek ob zahodni dvoriščni fasadi hiše Vojašniški trg 3 je možno izvesti, vendar v tlorisnih in višinskih gabaritih ter oblikah ne sme preglasiti osnovnega objekta.
- 5) Ob zahodni stranici, ki zapira dvorišče hiše Vojašniški trg 3, je potrebno nadaljevati rekonstrukcijo mestnega obzidja, ki je bila že deloma izvedena na območju letnega avditorija. Natančno širino zidu bo možno določiti, ko bodo opravljene arheološke raziskave temeljev nekdanjega obzidja.

**II.** 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. Za posege, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, se kulturnovarstveno soglasje izdaja kot projektno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Po 29. členu ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS.

ZVKDS, Območna enota Maribor, je dne 24.9.2015 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za ureditev Vojašniškega trga in obnovo hiše Vojašniški trg 3, ki predstavlja poseg v spomenika Maribor – Mestno jedro (EŠD 424) in Maribor – Hiša Vojašniški trg 3 (EŠD 6244). Investitor je zahtevi priložil kopijo kulturnovarstvenih pogojev št. 3874/10-IKH z dne 30.12.2010 in kopijo konservatorskega programa za hišo Vojašniški trg 3.

Pooblaščenca oseba ZVKDS je dne 28.10.2015 opravila ogled kraja in predmeta predvidenega posega, kjer je ugotovila slabo stanje in zanemarjenost hiše Vojašniški trg 3.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika. V skladu s to določbo velja za Mestno jedro varstveni režim, določen v Odloku o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, Medobčinski uradni vestnik št. 5/1992 (v nadaljevanju: Odlok o razglasitvi). Varstveni režim za najozži, oziroma najstarejši del Mestnega jedra (cona A) predpisuje najstrožje varovanje spomeniških lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvornosti. Dovoljena dejavnost mora služiti varstvu in po potrebi konservaciji ter restavraciji spomeniških sestavin območja. Varovani so historična tlorisna mreža, zazidalni načrti, značilna parcelacija, višinski gabariti, 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.

Hiša Vojašniški trg 3 ima v Odloku o razglasitvi predpisan varstveni režim, ki ohranja spomenik v njegovi avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških kvalitiet.

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

1.) Pri urejanju parternih površin je potrebno uporabiti naravne materiale, značilne za mestno jedro (granitne kocke, mačje glave), urbano opremo pa oblikovno in materialno uskladiti z ZVKDS, ker varstveni režim predpisuje ohranjanje neokrnjenosti in izvornosti materialne in vizualne podobe mestnega jedra. Arheološke raziskave, predpisane v točkah 1.a) in 1.b) ter 2) je potrebno opraviti na podlagi določil 134. člena ZVKD-1, ki zahteva varovanje arheoloških plasti kulturnega spomenika. Arheološke raziskave morajo potekati v smislu 3., 4. in 27. alineje 3. člena ZVKD-1 ter skladno s določili 31. in 34. člena ZVKD-1.

Na osnovi 31. člena ZVKD-1 mora investitor pridobiti posebno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheoloških ostalin, ki ga izda Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

Pogoj za izdajo projektnega soglasja na projektno dokumentacijo PGD je predhodno pridobljeno kulturnovarstveno soglasje Ministrstva za kulturo RS, kar zahteva smiselna uporaba (2). točke 31. člena ZVKD-1.

Stroške arheoloških raziskav je v skladu z določili (1). točke 34. člena ZVKD-1 dolžan kriti investitor posega. Vendar se v skladu z določili 3. in 4. alineje (3). točke 34. člena ZVKD-1 lahko stroški za arheološke raziskave, ki so del priprav za vzdrževanje in obnovo objekta, ki leži na območju naselbinske dediščine in so površine namenjene dejavnosti v javnem interesu ter kot del priprav za ureditev javnih površin na območju naselbinske dediščine, krijejo in državnega proračuna.

Ministrstvo bo zahtevke za sofinanciranje reševalo v postopku izdaje kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po 31. členu ZVKD-1. Izvajalec PAR je vsak, ki izpolnjuje pogoje iz 11. člena Pravilnika o arheoloških raziskavah (Uradni list RS, št. 3/2013). Javni poziv za izbor PAR, ki jih bo upravičencem sofinanciralo ministrstvo v letu 2016, bo predvidoma objavljen (spletna stran ministrstva: javne objave/javni pozivi) konec februarja ali marca 2016. V okviru poziva bodo izbrane popolne vloge za raziskave po vrstnem redu prispetja vlog do porabe sredstev. Poziv bo predvidoma trajal do konca maja.

2.) – 4.) Hišo Vojašniški trg 3 je potrebno obnoviti na način, ki bo ohranil bistvene značilnosti njene avtentične podobe (gladko zaglajena fasada z naslikanimi okenskimi obrobami, opečna strma streha v obstoječi podobi, kamniti pravokotni glavni portal z vratnicami, dvokrilna šestdelna okna, osnovna tlorisna shema prostorov v notranjosti z nosilnimi zidovi) zato, ker varstveni režim predpisuje ohranjanje spomenika v njegovi avtentični pričevalnosti.

5.) Nadaljevanje rekonstrukcije mestnega obzidja ob zahodni stranici minoritskega kompleksa je potrebno, ker bo s tem smiselno in oblikovno zaključeno spomeniško območje. Za posamezna območja, oziroma ožje urbanistične ambiente, varstveni režim za mestno jedro predpisuje sanacijo in rekonstrukcijo, ki se mora podrediti spomeniški pričevalnosti območja.

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 k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki upošteva te kulturnovarstvene pogoje, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Zahtevi za izdajo soglasja mora priložiti tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je v zvezi s predmetom soglašanja. K zahtevi za pridobitev soglasja lahko investitor priloži tudi projekt, obdelan na višji ravni.

#### 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 odločil, da investitor sam krije svoje stroške postopka, stroški organa pa bremenijo ZVKDS.

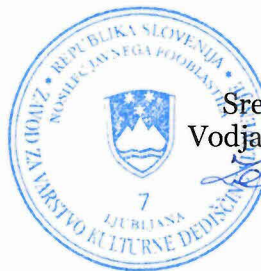
Ta odločba je takse prosta (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – UPB4, v nadaljevanju: ZUT).

#### **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, Poljanska cesta 40, 1000 Ljubljana. 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 vodila:  
Alenka Zupan, univ.dipl.um.zgod.  
konservatorska svetovalka

*Zupan*



Odločil:  
Srečko Štajnbaher, prof.  
Vodja Območne enote Maribor

Vročiti:

- Investitorju: Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Služba za razvojne projekte in investicije, Projektna pisarna, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor – OSEBNO
- arhiv, tu