



Številka: 35108-0036/2023-2, BK  
Datum: 30. 03. 2023

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 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo etažnih lastnikov objekta na naslovu Cesta Borisa Kraigherja 1, 3320 Velenje (v nadaljevanju: investitorji), ki jih zastopa upravnik Vesta dom d.o.o., Kersnikova 2b, 3320 Velenje, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

### KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitorji morajo za **Energetsko sanacijo večstanovanjskega bloka** na naslovu Cesta Borisa Kraigherja 1, 3320 Velenje, parcelna št. 2624 in 2624/16, obe k. o. Velenje - 964, po vloženi zahtevi, ki vsebuje PZI (Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje), št. projekta KTNK-04-22 ES, ki jo je januarja 2023 izdelalo podjetje KTNK, arhitektura\_urbanizem\_oblikovanje, Andrej Kotnik s. p., Dobja Vas 127, 2390 Ravne na Koroškem in predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino **Velenje – Mestno jedro (EID 1-00440)**, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1. Načrtovana sanacija fasade je možna na način, ki bo sledil kulturno–historičnemu arhitekturnemu izročilu obravnavanega prostora in obstoječega modernističnega objekta. Primarna arhitekturna masa in zunanja podoba objekta se ohranjata z vsemi originalnimi likovno–arhitekturnimi sestavinami in elementi.
2. Opozarjamo in predlagamo, da se predhodno preveri gradbeno stanje objekta oziroma vsebnost kapilarne vlage v zidovih, saj se z njeno prisotnostjo in izvedbo toplotne izolacije stanje objekta in klimatski pogoji v njem lahko zelo poslabšajo.
3. Iz fasade je potrebno odstraniti vse morebitne nedelujoče antene, nosilce, oddušnike, oglaševalne elemente ipd. Zunanja senčila na stavbnem pohištvi, z vidnimi rolo kasetami, s kulturnovarstvenega vidika niso sprejemljiva. Ob prenovi fasadnega ovoja, je treba obstoječe vidne role kasete odstraniti in predvideti senčenje na notranji strani objekta ali jih skriti pod omet.
4. Fasado objekta Borisa Kraigherja 1 je možno toplotno izolirati, pod pogojem, da se vsi tipični fasadni elementi in členitve na objektu (hišni podzidek, strešni venec, balkonske plošče) ohranijo ali ponovijo v enaki strukturi in barvi, kot je bila originalna. Vse vidne členitve, poglobitve in drugi detajli na fasadah morajo iz končne linije zaključenega toplotno izolativnega fasadnega sloja izstopati ali biti poglobljeni v enakih proporcih, debelinah in odmikih kot pri obstoječem stanju.
5. Nov zaključni fasadni sloj na osnovni fasadi mora biti v granulaciji in barvi primerljiv originalu. Večbarvne, pisane fasade s kulturnovarstvenega vidika niso sprejemljive, prav tako ne toniranje balkonskih površin v drug barvi ton. V dogovoru z ZVKDS je potrebno predhodno pripraviti vsaj 3 barvne vzorce, na podlagi katerih se določi končni barvni ton. Fasadni podzidek se izvede v kulirplastu, ki bo v primerljivih barvnih odtenkih, kot je obstoječ.
6. Balkonske konzolne plošče se lahko izolirajo največ 3 cm. Obstoječe balkonske ograje je potrebno pred novim barvanjem mehansko očistiti in barvati v enotnem barvnem tonu, po vzoru originala. Če so ograje dotrajane, se lahko vgradijo nove, ki bodo

izvedene po vzoru obstoječih. Barvni ton in načrt novih ograj pred izvedbo potrdi ZVKDS.

7. Vsi kleparski izdelki morajo biti poenoteni v materialu, barvi in obdelavi ter izvedeni po vzoru originala. Prav tako vse okenske police.
8. Parcialno zapiranje lož s kulturnovarstvenega vidika ni dopustno. Obstoječe neustrezno zapiranje, predvsem v 1. in 2. nadstropju vzhodne fasade, je potrebno odstraniti. Predvidi se lahko poenoten način zapiranja lož, ki pa mora biti prozoren in predhodno usklajen in potrjen s strani ZVKDS.
9. Ob prenovi fasadnega ovoja je treba obstoječe zunanje enote klimatskih naprav odstraniti. Namestiti jih je treba izven vidnega polja izpostavljenih fasad (na streho ali v isto linijo v balkonskih nišah). Lokacije predhodno potrdi ZVKDS.
10. V primeru, da se bo stavbno pohištvo nadomeščalo z novim, mora biti to poenoteno med seboj. Vsa okna morajo biti bela, oblikovno in dimenzijsko oblikovana po vzoru originala. Vhodna in garažna vrata se prav tako oblikovno in materialno poenotijo med seboj in izvedejo v enakem temnorjavem barvnem tonu.
11. Detajlne pogoje glede obdelave posameznih fasadnih detajlov, strukture in izbora barvnih tonov bo ob postavitvi gradbenih odrov določil ZVKDS na podlagi predhodno pripravljenih barvnih vzorcev.

## **II. Investitorji morajo k popisu del za sanacijo objekta, z upoštevanimi kulturnovarstvenimi pogoji pridobiti kulturnovarstveno soglasje.**

**III.** Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, morajo investorji od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg.

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

**V.** Stroški organu v tem postopku niso nastali; investorji sami krijejo 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 Celje, je dne 15. 02. 2023 prejel zahtevo investorjev za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg z nazivom Energetska sanacija večstanovanjskega bloka na naslovu Cesta Borisa Kraigherja 1, 3320 Velenje, parcelna št. 2624 in 2624/16, obe k. o. Velenje - 964. Načrtovana je izvedba novega toplotnoizolativnega ovoja fasade in stropa/tal nad neogrevano kletjo. Načrtovana sanacija strehe predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino **Velenje – Mestno jedro (EID 1-00440)**. Investorji so zahtevi priložili dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Pri preizkusu vloge je bilo ugotovljeno, da je ta popolna.

Mesto Velenje ima značilno razloženo mestno jedro, nastalo po letu 1945 iz vasi ob rudniku, v duhu novih mest v zelenju, po načrtih arhitektov Janeza Trenza, Franceta Šmidta in Cirila Pogačnika. Zasnovano je po načelih modernega mestnega urbanizma. Mesto je conirano v dva dela. Pretežno upravni del je postavljen med glavno, regionalno cesto in reko,

stanovanjski pa za reko. Vsako območje se podreja svoji geometriji. Javne zgradbe definirajo središče mesta in oblikujejo glavni trg. Stanovanjske stavbe pa so postavljene v posamezne sklope enakih volumnov in enakega oblikovanja. Objekti so prosto stoječi, jasnih in preprostih geometrijskih volumnov, močnega modernističnega značaja. Obravnavani objekt predstavlja sestavni del urbanistične zasnove stilsko čistega modernističnega mesta, s prostostoječimi objekti, postavljenimi v velike zelenice. Danes je ta urbanistična zasnova s svojimi objekti varovana kot naselbinsko območje kulturne dediščine in je vpisana v register kulturne dediščine Ministrstva za kulturo.

Objekt, ki je predmet obravnave, stoji v jugozahodnem delu varovanega območja in je bil zgrajen leta 1965. Predvidoma ima opečno konstrukcijo in je šest etažen (K oz. polvkopana klet + 5). Tlorisni gabarit je pravokoten, dimenzij 18, 0 m x 19, 0 m, višina meri 18, 1 m. Streha je ravna s poudarjenim AB vencem. Na objektu sta dve vrsti balkonov, ki so grajeni kot lože. Fasada je klasična teranova (apneno-cementni omet) v relativno dobrem stanju z manjšo prisotnostjo zidnih alg in zidnih plesni ter vidno okrušenimi deli na delu fasade.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za registrirano nepremično dediščino **Velenje – Mestno jedro (EID 1-00440)** varstveni režim, določen v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik MOV, št. 2/2020, v nadaljevanju: OPN Velenje) in v Odloku o ureditvenem načrtu za centralne predele mesta Velenje (Uradni vestniki MOV, št.: 07/93, 04/94, 11/94, 04/97, 04/99, 09/99, 02/01, 21/04, 26/06, 08/08, 08/09, 14/09, 12/10, 13/11, 15/11, 06/12, 17/12, 20/12, 22/16, 26/17, 7/19); v nadaljevanju: UN Velenje), ki se mu skladno s 158. členom OPN Velenje, podaljša veljavnost.

V 108. členu OPN Velenje je naveden varstveni režim za registrirano naselbinsko dediščino **Velenje – Mestno jedro (EID 1-00440)**:

»(4) V območjih naselbinske dediščine se ohranjajo varovane enote kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov);
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilnosti funkcionalne celote);
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki, itd.);
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti, itd.);
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja;
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina);
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega);
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade, itd.);
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov;
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami«.

V 7. odstavku 153. člena OPN Velenje so navedeni naslednji posebni pogoji za varstvo naselbinske dediščine Velenje Mestno jedro: »Dodatna toplotna zaščita objektov, prenova fasadnih ometov, balkonskih ograj, menjava stavbnega pohištva in drugih vzdrževalnih del na zunanjsčini posameznih objektov znotraj naselbinske dediščine moderne Velenje – Mestno jedro so pogojno dopustni, po predhodno pridobljenih kulturnovarstvenih pogojih in soglasju oziroma mnenju pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Spreminjanje volumnov stavb ter odstranjev, zakrivanje ali spreminjanje izvirne vizualne podobe posameznih modernističnih fasadnih detajlov in drugih arhitekturnih kvalitet na objektih ter v njihovi okolici s kulturnovarstvenega vidika ni dopustno«.

Za registrirano nepremično dediščino **Velenje – Mestno jedro (EŠD 440)** velja tudi varstveni režim, ki je določen v 28. členu UN Velenje in določa naslednje: »

- upoštevati je potrebno kulturno-historično oziroma samosvoje arhitekturno izročilo obravnavanega prostora; vnašanje tradicionalnih elementov meščanske, trške ali vaške arhitekture ni dopustno;
- ni dopustno vnašanje tujih načrtovalskih vzorcev in podrejati arhitekture zahtevam gradbene industrije;
- pri prenovi objektov je potrebno upoštevati načela varstva objektov kulturne dediščine iz 36. in 37. člena tega odloka;
- pri oblikovanju fasad je uveljavljati pomen oziroma vsebino stavbe; stanovanjske zgradbe naj bodo arhitekturno umirjenejše v odnosu do javnih;
- zagotoviti je humane bivalne pogoje; načrtovati večja stanovanja s primerno orientacijo prostorov in zadostno osončenje;
- v javne in stanovanjske objekte morajo biti omogočeni dostopi invalidom.
- Oplesk fasad objektov na območju ureditvenega načrta mora biti izveden v izvirnih barvah in z izvirnimi na pogled primerljivimi materiali. Odstopanja so možna le ob pisnem soglasju Mestne občine Velenje, ki preveri skladnost videza morebitne drugačne barvne kombinacije fasade z upoštevanjem celotnega predela mesta.«

V 36. členu UN Velenje je navedeno: »Obravnavano območje v mestu Velenje zaradi svoje specifičnosti v slovenskem prostoru varujemo kot posebno kulturno dediščino. Poleg osnovnega urbanističnega nastavka mesta se uvrščajo v kulturno dediščino tudi posamezni objekti, kot arhitekturno dosežki tedanjega stila.«

37. člen UN Velenje določa: »Varujejo se gabarit objekta, likovni izraz fasade in osnovni arhitekturni izraz. Poleg vzdrževanja so dovoljene manjše adaptacije in nadzidave, ki ne spremenijo obstoječi arhitekturni izraz in predstavljajo manj kot 30 % povečanja neto površin. Dovoljene so manjše spremembe namembnosti, skladne z arhitekturnim sporočilom objekta. Vsi posegi morajo prestati ostro kontrolo strokovne in laične javnosti v obliki javnih ali inertnih natečajev. Glavni kriterij je stopnja posluha za arhitekturno sožitje novega in obstoječega v smislu ohranitve obstoječega.«

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel v izreku navedene pogoje od št. 1. do št. 11., ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za izvedbo vzdrževalnih del na objektu. V njih so navedene zahteve, skladne z varstvenim režimom za naselbinsko dediščino. Pogojuje se način izvedbe sanacije fasadnih površin v čim boljših približkih originalnim materialom in barvam. Ker zunanje enote klimatskih naprav fasado objekta degradirajo in negativno vplivajo na vizualno podobo stavbe, so s kulturnovarstvenega vidika nesprejemljive in je potrebno posvetiti veliko pozornost ustreznim mestom namestitve. Obravnavana stavba predstavlja sestavni del naselbinske dediščine Velenja. Gre za pomembno arhitekturo slovenskega modernizma, viška slovenske arhitekturne inovativnosti in ustvarjanja tako na področju urbanizma kot stavb.

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

Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morajo investitorji in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morajo najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1). V primeru najdbe arheološke ostaline morajo investitorji pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za predmetni poseg pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje Ministrstva za kulturo v skladu z 31. členom ZVKD-1.

Investitorji morajo na izvedeno projektno dokumentacijo, ki upošteva pogoje te odločbe, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Zahtevi za izdajo soglasja morajo 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 - 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 investitorjev, je ZVKDS na podlagi navedenih določil odločil, da investitorji sami krijejo 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:  
Breda Krajnc, univ. dipl. inž. arh.  
konservatorica

Aleš Plevčak, gr. teh.,  
konservatorski tehnik



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

Po pooblastilu:  
Milana KLEMEN, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
konservatorska svetovalka

#### **Vročiti:**

– Investitorjem – po pooblaščenju: Vesta dom d.o.o., Kersnikova 2b, 3320 Velenje – OSEBNO