



PREJETO

25-07-2024

PP244635

Številka: 35108-0203/2024-2

Datum: 23. 07. 2024

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (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 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo etažnih lastnikov Poslovnega centra Sonce, Celjske ceste 7, 3250 Rogaška Slatina, ki jih po pooblastilu zastopa Stanovanjsko podjetje Konjice, Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice d. o. o., v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Etažni lastniki Poslovnega centra Sonce, Celjske ceste 7, 3250 Rogaška Slatina (v nadaljevanju: investitorji) morajo za **vzdrževalna dela – energetska obnova stavbe** na naslovu Celjska cesta 7, 3250 Rogaška Slatina, parcelna št. 800, 1768/16, 803/3, vse k. o. Rogaška Slatina - 2635, po dokumentaciji PZI, marec 2024, ki predstavlja poseg v spomenik **Rogaška Slatina – Območje zdravilišča (EID 1-00628)**, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1. Načrtovana vzdrževalna dela so možna na način, ki ne bo negativno vplival na kulturno-historično arhitekturno izročilo in prostorsko pojavnost zahodnega vstopa v zdraviliško območje. Pri načrtovanju in izvedbi predlaganega posega je treba upoštevati zakonitosti arhitekturne tipologije danega prostora.
2. Investitorji morajo zahtevi za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja priložiti soglasje avtorja arhitekture.
3. Ohranjajo se vsi avtorski detajli, kot so npr. konstrukcija in polnila steklene strehe, izvirno oblikovanje in materiali vhodnih portalov, stebri in zasteklitve na zahodni fasadi, barva stavbnega pohištva idr.
4. Zamenjava strešnih elementov ne sme spremeniti izvirnega videza in barve strehe. Polikarbonatne plošče za prekrivanje transparentnih delov strehe morajo biti polne – polikarbonatno steklo in prozorne. Protipožarni paneli, kot končni sloj ravne strehe, morajo biti v primerljivi, svetlejši sivi barvi. Antracit ali črna barva nista sprejemljiva.
5. Vsi kovinski in kleparski izdelki na objektu (žlebovi, obrobe, okenske police ipd.) morajo biti med seboj materialno in barvno poenoteni (cinkotit ali pocinkana pločevina v surovi barvi).
6. Iz fasade je potrebno odstraniti vse nedelujoče naprave, nosilce, vidne električne napeljave, kabelske kanale, zunanje enote klimatskih naprav idr. Predlagamo, da se predvidi in izvede centralno hlajenje objekta. Zunanje enote klimatskih naprav se morajo namestiti izven vidnega polja izpostavljenih fasad (npr. na streho objekta) in oblikovno zastreti. Lokacijo in detajle izvedbe predhodno potrdi ZVKDS.
7. Vse obstoječe oglaševalske table in druga sredstva oglaševanja je treba odstraniti iz objekta. Novi se morajo minimalizirati. Dopusti se izvedba dveh informativnih tabel, ob vsakem vhodu ena, z navedbami posameznih poslovnih dejavnosti v objektu. Lokacijo in detajle izvedbe predhodno potrdi ZVKDS. Druge načine oglaševanja je potrebno umestiti v notranjost stavbe. S kulturnovarstvenega vidika se lahko uporabi tudi oba obstoječa pilona, pred severovzhodno in jugozahodno fasado.
8. Vsi tipični fasadni elementi in členitve na objektu (profilirani delilni in strešni venec ter



drugi elementi) se 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 fasadnega sloja izstopati ali biti poglobljeni, v enakih proporcih, debelinah in odmikih kot pri obstoječem stanju.

9. Nov zaključni fasadni sloj mora biti v granulaciji in barvi primerljiv originalu. Večbarvne, pisane fasade s kulturnovarstvenega vidika niso sprejemljive, prav tako ne toniranje posameznih 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.
10. Nova okna so lahko PVC izvedbe, vendar morajo biti oblikovno in dimenzijsko oblikovana po vzoru originala in barvno poenotena med seboj in z barvo originalnega stavbnega pohištva. Bel PVC ni sprejemljiv. S kulturnovarstvenega vidika je sprejemljiva tudi svetlo siva barva, ki se bo barvno ujemala s kleparskimi izdelki in kritino.
11. Ohranjajo se mreže na kletnih odprtinah. Barvo predhodno določi in potrdi ZVKDS.

II. V PZI projektni dokumentaciji morajo biti natančno specificirani vsi materiali, njihove končne obdelave in barve, ki se bodo pojavili na zunanjšini predmetne stavbe ali v njeni neposredni okolici.

III. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, morajo investitorji 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; investitorji 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 05. 07. 2024 prejel zahtevo investitorjev za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za vzdrževalna dela – energetska obnova stavbe na naslovu Celjska cesta 7, 3250 Rogaška Slatina, parcelna št. 800, 1768/16, 803/3, vse k. o. Rogaška Slatina – 2635. Investitorji nameravajo celovito obnoviti Poslovni center Sonce; sanirati streho, fasado, menjati stavbno pohištvo, kleparske elemente, klimatske naprave idr., kar predstavlja poseg v spomenik **Rogaška Slatina – Območje zdravilišča (EID 1-00628)**. Investitorji so zahtevi priložili dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Zdraviliško območje Rogaška Slatina, ki ga sestavljata zdraviliška naselbina in zdraviliški park, je bilo zasnovano v prvi polovici 19. stoletja in vsebuje osrednji klasicistični zdraviliški trg, zahodno mestno ulico s posamičnimi hoteli, stavbami, vrelci in odprtimi parkovnimi ter gozdnimi površinami na okoliških vzpetinah, funkcionalno povezanimi z zdraviliščem. Zeleni preboji – pogledi na gozdna zaledja med posameznimi objekti ali stavbnimi nizi so sestavni del



tipološko značilne morfologije naselja. Predmetna stavba stoji ob zahodnem vstopu v zdravilišče. Zgrajena je bila leta 1994 v historiziranem slogu.

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

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika ali z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za spomenik **Rogaška Slatina – Območje zdravilišča (EID 1-00628)** varstveni režim, določen v Odloku o razglasitvi zdraviliškega kompleksa Rogaška Slatina za naselbinski spomenik (Ur. l. RS, št. 85/97-3976).

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

»Za območje spomenika velja varstveni režim II. stopnje, ki določa: varovanje območja v vseh njegovih sestavinah, dovoljene dejavnosti naj bodo v skladu s spomeniško funkcijo območja, primarna razvojna usmeritev je nadaljnje ohranjanje in vzdrževanje historične zdraviliške funkcije varovanega območja, za vse posege na območju spomenika so potrebni pogoji ter soglasja pristojne organizacije za varstvo naravne in kulturne dediščine.«

Ker je v zgoraj navedenem aktu o razglasitvi, ki je začel veljati pred uveljavitvijo ZVKD-1, varstveni režim določen na način, iz katerega se ne da v polnosti razbrati njegovega obsega, velja do uveljavitve aktov o razglasitvi na podlagi ZVKD-1 naslednji splošni varstveni režimi:

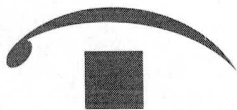
– naselbinski spomeniki: »varujejo se morfološka zasnova in parcelacija naselja, javni prostori in njihova oprema, ulične fasade in strehe v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabariti, meje in silhuete naselja.«

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim, ki ohranja ulične fasade in strehe v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, izrekel v izreku navedene kulturnovarstvene pogoje, od št. 1. do št. 11., ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi dokumentacije za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja. Pri obnovi strehe, fasade in stavbnega pohištva je pogojevana uporaba materialov, ki bodo oblikovno, materialno in vizualno videti, kot avtentični. Obstoječ način oglaševanja na objektu in namestitvev zunanjih enot klimatskih naprav predstavljata degradacijo stavbe, zakrivata njeno arhitekturo, stavbne sestavine in moteče vplivata na poglede na zahodni rob naselbinskega spomenika. Objekt je umeščen ob glavno mestno vpadnico in na izredno vedutno izpostavljeno lokacijo. Menimo, da oglaševalska stihija povzroča estetsko uničevanje obravnavanega mestnega predela in, skladno z določbami prostorskih aktov, ne sodi na objekte v območju spomenika ali v njihov širši vizualni prostor.

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 – 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 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 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 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 Celje, Glavni trg 1, 3000 Celje. 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.
višja konservatorica



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: Stanovanjsko podjetje Konjice d. o. o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice – osebno