

**VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA,  
MARIBOR**

**DIPLOMSKO DELO**

**PRENOVA OBJEKTA S STATUSUM »NEPREMIČNA  
KULTURNA DEDIŠČINA, NA PRIMERU  
REKONSTRUKCIJE HOTELA MITRA NA PTUJU«**

Kandidat: Jani Pulko  
Študent študija ob delu  
Številka indeksa: 11190122801  
Program: gradbeništvo  
Mentor: mag. Branislav Rajić,  
Mentor v podjetju: Habjanič Marlenka, univ. dipl. ing. arh.

Ptuj, december 2010

## **IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKE NALOGE**

Podpisan Jani Pulko, št. indeksa 11190122801, sem avtor diplomske naloge z naslovom Prenova objekta s statusom »nepremična kulturna dediščina, na primeru rekonstrukcije hotela Mitra«, ki sem jo napisala pod mentorstvom g. mag. Branislava Rajića.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predložena diplomska naloga izključno rezultat mojega dela,
- sem poskrbel, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli, kot moje lastne – kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah; UL št. 16/2007; (v nadaljevanju ZASP), prekršek pa podleže tudi ukrepom VSŠ Academia skladno z njenimi pravili,
- skladno z 32. členom ZASP dovoljujem VSŠ Academia objavo diplomske naloge na spletnem portalu šole.

Ptuj, 1. 12. 2010

Podpis študenta:

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorju, g. mag. Branislavu Rajiću, univ. dipl. inž. arh. in mentorici, ge. Marlenki Habjanič, univ. dipl. inž. arh. za pomoč in vodenje v času nastajanja diplomskega dela. Zahvala gre tudi podjetju Hosting d.o.o in območni enoti Maribor Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije ter tam zaposlenim, ki so mi kakorkoli pomagali pri izdelavi diplomske naloge. Hvala, ge. Ireni Vesenjaka za lektoriranje diplomske naloge. Hvala tudi vsem ostalim, ki ste mi v času študija stali ob strani in me spodbujali.

Posebna zahvala velja mojim staršem, ki so mi omogočili študij.

## **POVZETEK**

V tej diplomski nalogi je opisan potek projekta rekonstrukcije objekta, Hotela Mitra na Ptuju. Hotel Mitra se nahaja v starem mestnem jedru mesta Ptuj in je vpisan v register nepremične kulturne dediščine.

Na začetku je jedrnat opis objekta in projekta rekonstrukcije. Opisano je kako vpliva varstvo dediščine na projekt rekonstrukcije. Predstavljene so splošne smernice za posege v stavbno dediščino. Okvirno opisana pot do kulturno-varstvenega soglasja in pogoji, ki jih je projekt moral izpolnjevati. Prikazana je tudi prilagoditev načrtovanja in izvedbe pomembnejših členov objekta, ki so bili deležni rekonstrukcije.

### **Ključne besede:**

- rekonstrukcija,
- prenova,
- kulturna dediščina,
- kulturno-varstveno soglasje,
- poseg v kulturno dediščino.

## **ABSTRACT**

In the diploma thesis it is described the project procedure of reconstruction of Hotel Mitra in Ptuj. Hotel Mitra is located in old city centre of Ptuj and it is entered in register of cultural heritage.

In the beginning it is short description of building and reconstruction project. It is described the influence of protecting cultural heritage on reconstruction project. There are presented general directives of intervention in cultural heritage. It is described the procedure to consensus of cultural heritage protection and conditions which have had to be considered in project. There are also presented conformations of planning and realization of the most important parts of building reconstruction.

### **Key words:**

- reconstruction,
- renovation,
- cultural heritage,
- consensus of cultural heritage protection,
- intervention in cultural heritage.

# KAZALO VSEBINE

|       |                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------|----|
| 1     | UVOD.....                                                     | 9  |
| 1.1   | Oprelitev obravnavane teme .....                              | 9  |
| 1.2   | Namen in cilji diplomskega dela.....                          | 9  |
| 1.3   | Predpostavke in omejitve.....                                 | 9  |
| 1.4   | Metode izdelave diplomske naloge.....                         | 10 |
| 2     | O OBJEKTU .....                                               | 11 |
| 2.1   | Zgodovina objekta .....                                       | 11 |
| 2.2   | Prostori objekta .....                                        | 12 |
| 2.2.1 | Razporeditev prostorov .....                                  | 13 |
| 2.3   | Osnovni podatki o objektu in kvadrature.....                  | 14 |
| 2.3.1 | Spodnji objekt.....                                           | 14 |
| 2.3.2 | Zgornji objekt .....                                          | 15 |
| 2.3.3 | Spodnji in zgornji objekt z dvoriščem.....                    | 15 |
| 3     | PREDSTAVITEV PROJEKTA .....                                   | 16 |
| 3.1   | Programske naloge projekta.....                               | 16 |
| 3.1.1 | Programske naloge za spodnji objekt .....                     | 16 |
| 3.1.2 | Programska naloga za zgornji objekt.....                      | 16 |
| 3.2   | Posegi v objekte hotela .....                                 | 17 |
| 3.2.1 | Posegi v spodnji objekt.....                                  | 17 |
| 3.2.2 | Posegi v zgornji objekt .....                                 | 17 |
| 3.3   | Posegi v zunanost objektov in prizidave .....                 | 18 |
| 3.3.1 | Dvigalo .....                                                 | 19 |
| 3.3.2 | Vezni hodnik s požarnim stopniščem.....                       | 19 |
| 3.3.3 | Ureditev dvorišča.....                                        | 19 |
| 4     | VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE.....                               | 20 |
| 4.1   | Oprelitev kulturne dediščine .....                            | 20 |
| 4.2   | Stavbna dediščina.....                                        | 21 |
| 4.3   | Varstvo stavbne dediščine.....                                | 22 |
| 4.4   | Evidenca stavbne dediščine .....                              | 22 |
| 4.5   | Hotel Mitra kot del stavbne dediščine .....                   | 23 |
| 4.5.1 | Kriteriji razglasitve hotela Mitra za stavbno dediščino ..... | 23 |
| 5     | POSEGI V STAVBNO DEDIŠČINO .....                              | 26 |
| 5.1   | Splošne smernice varstva stavbne dediščine.....               | 26 |

|       |                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------|----|
| 5.2   | Pot do kulturnovarstvenega soglasja.....         | 28 |
| 5.2.1 | Kulturnovarstveni pogoji.....                    | 28 |
| 5.2.2 | Kulturnovarstveno soglasje .....                 | 32 |
| 6     | Varstvo dediščine pri prenovi hotela Mitra ..... | 33 |
| 6.1   | Pomen prenove hotela Mitra .....                 | 33 |
| 6.2   | Prizidek za dvigalo.....                         | 34 |
| 6.3   | Wellness salon v kleti .....                     | 35 |
| 6.4   | Vinska klet .....                                | 36 |
| 6.5   | Ureditev notranjega dvorišča .....               | 37 |
| 6.6   | Prehod .....                                     | 38 |
| 6.7   | Dediščina v notranjosti objektov .....           | 40 |
| 7     | ZAKLJUČEK .....                                  | 42 |
| 8     | UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI .....             | 43 |

## KAZALO SLIK

|           |                                                |    |
|-----------|------------------------------------------------|----|
| SLIKA 1:  | HOTEL MITRA OB PREŠERNOVI ULICI .....          | 10 |
| SLIKA 2:  | TLORIS OBJEKTOV HOTELA MITRA .....             | 12 |
| SLIKA 3:  | PREČNI PRIKAZ OBJEKTOV HOTELA MITRA .....      | 14 |
| SLIKA 4:  | OBJEKTI HOTELA MITRA PRED REKONSTRUKCIJO ..... | 18 |
| SLIKA 5:  | OBJEKTI HOTELA MITRA PO REKONSTRUKCIJI .....   | 18 |
| SLIKA 6:  | POGLED NA STAVBNO DEDIŠČINO NA PTUJU .....     | 21 |
| SLIKA 7:  | PRIKAZ VAROVANEGA OBMOČJA GRADU PTUJ.....      | 25 |
| SLIKA 8:  | MOŽNOSTI ZA IZVEDBO PRIZIDKA ZA DVIGALO .....  | 34 |
| SLIKA 9:  | WELLNESS SALON V ČASU PRENOVE.....             | 35 |
| SLIKA 10: | WELLNESS SALON PO PRENOVI.....                 | 36 |
| SLIKA 11: | VINSKA KLET .....                              | 36 |
| SLIKA 12: | ARHIV VIN V VINSKI KLETI .....                 | 37 |
| SLIKA 13: | NOTRANJE DVORIŠČE PRED PRENOVO( .....          | 37 |
| SLIKA 14: | NOTRANJE DVORIŠČE PO PRENOVI.....              | 38 |
| SLIKA 15: | PREHOD, .....                                  | 39 |
| SLIKA 16: | STREHA PREHODA .....                           | 39 |
| SLIKA 17: | OGRAJA OB STOPNIŠČU .....                      | 40 |
| SLIKA 18: | OBNOVA VRAT .....                              | 41 |

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| SLIKA 20: OBNOVA OHRANJENIH STEN IN OBOKOV..... | 41 |
|-------------------------------------------------|----|

## **KAZALO TABEL**

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| TABELA 1, RAZPOREDITEV PROSTOROV SPODNJEGA OBJEKTA ..... | 13 |
| TABELA 2, RAZPOREDITEV PROSTOROV ZGORNJEGA OBJEKTA.....  | 13 |



# **1 UVOD**

## ***1.1 Opredelevitev obravnavane teme***

Prenova objekta, ki ima status nepremičnine kulturne dediščine je lahko zelo zapletena. Takšen objekt je zaščiten z zakonom, ki omejuje posege v objekt z namenom, da bi ohranili staro strukturo in izgled objekta. Za investitorja lahko to pomeni dodatne zaplete in odstopanja od zasnovanih idej prenove. Da do teh težav ne pride je potrebno dobro razumeti kakšen je namen zaščite nepremičnin kulturne dediščine, na kaj moramo biti pri snovanju prenove pozorni in seveda kako in katero dokumentacijo je potrebno pridobiti.

V tej diplomski nalogi je opisan potek projekta rekonstrukcije hotela Mitra, ki se nahaja v starem jedru mesta Ptuj in je vpisan v register nepremične kulturne dediščine. Rekonstrukcija je zajela prenovo notranjosti in dozidave, ki so bile za dobro funkcioniranje hotela nujne.

## ***1.2 Namen in cilji diplomskega dela***

Namen mojega diplomskega dela je, na primeru rekonstrukcije hotela Mitra na Ptuj, predstaviti kako se lotiti prenove objekta s statusom nepremična kulturna dediščina. Namen je jasno predstaviti splošne smernice za posege v stavbno dediščino in razjasniti pogled na zahteve, ki jih mora projekt upoštevati za pridobitev kulturno varstvenega soglasja za poseg v stavbno dediščino.

## ***1.3 Predpostavke in omejitve***

Predpostavke:

- Prenova stavbne dediščine zahteva drugačen in prilagojen pristop,
- poznavanje splošnih smernic za posege v stavbno dediščino olajša projektiranje in izvedbo prenove,
- na objektih je potrebno ohraniti zunanost in notranji izgled,
- kultura in gradbeništvo se združujeta, kar pomeni, da morajo gradbeniki poznati osnove ohranjanja dediščine in nosilci urejanja starih zaščitениh mest morajo poznati osnove gradbene tehnologije.

Omejitve:

- Vsak objekt ima svoje značilnosti, kar pomeni, da je težko posploševati vse zahteve in zakonitosti posega v stavbno dediščino,
- zahteve varstva stavbne dediščine se spreminjajo glede na lego in mesto v katerem je objekt,
- dobra urejenost stavbne dediščine je odvisna in povezana z finančnimi viri.

#### ***1.4 Metode izdelave diplomske naloge***

Diplomsko nalogo sem izdelal na podlagi analize načrta arhitekture za rekonstrukcijo hotela Mitre. Analiziral sem kulturno-varstvene pogoje in prikazal splošne smernice za posege v stavbno dediščino. Zahteve sem povezal z praktičnimi primeri izvedbe gradbenih del na objektu hotela Mitre.



Slika 1: Hotel Mitra ob Prešernovi ulici

Vir: <http://www.ptuj.si/hoteli>, 25. 11. 2010

## **2 O OBJEKTU**

### ***2.1 Zgodovina objekta***

Hotel Mitra je mestni hotel, ki se nahaja v okolju starega mestnega jedra mesta Ptuj, na Prešernovi ulici 6 in Grajski ulici 1. Celoten hotel s svojo lokacijo, zunanjo podobo in z notranjo ureditvijo prostora prikazuje videz starega mestnega jedra. Prvi zapisi o objektu so iz leta 1777. Od takrat ima objekt bogato in pisano zgodovino, in sicer:

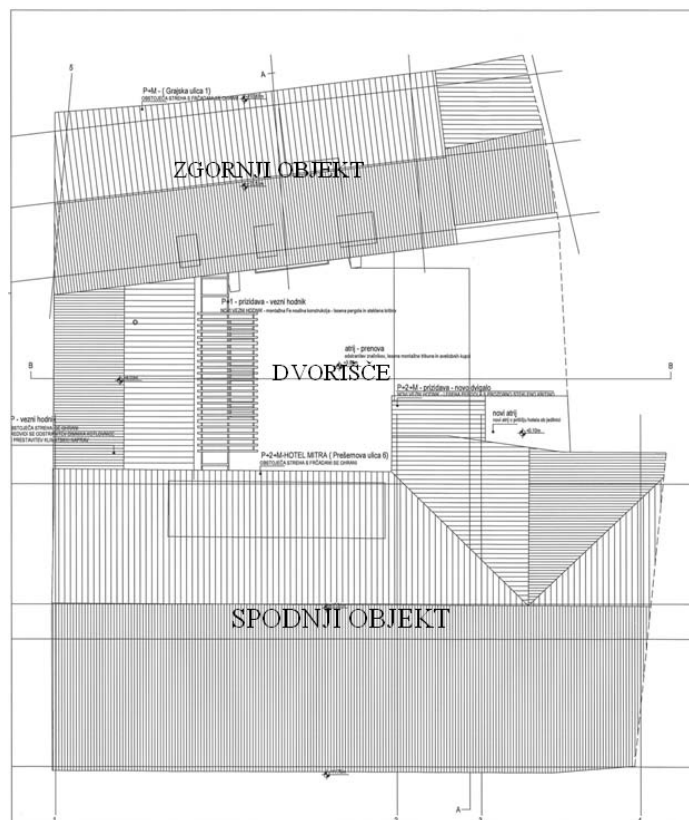
- leta 1777 je bil lastnik objekta trgovec Johann Widner,
- leta 1786 je bila v objektu kavarna KIEPERTZ1,
- leta 1809 gostilna s prenočišči ZLATI NOJ,
- leta 1890 hotel OSTERBERGER,
- leta 1945 Dom JLA,
- leta 1990 Hotel Mitra.

Leta 2006 je objekt kupilo podjetje Hosting d.o.o. in prevzelo poslovanje hotela Mitra ter se odločilo za prenovo hotela, ki je stekla marca leta 2008. Prenova je zajela rekonstrukcijo dveh objektov v mestnem jedru, obstoječega hotela Mitra na Prešernovi ulici 6 in objekta na drugi strani notranjega dvorišča, na Grajski ulica 1, ki do tedaj ni bil del hotela. Osnovno izhodišče rekonstrukcije je povečanje števila sob hotela, ureditev notranjega dvorišča ter ustreznih komunikacij in vzpostavitev ustrezne funkcionalne in tehnične organiziranosti.

## 2.2 *Prostori objekta*

Hotel Mitra se nahaja v dveh objektih:

- objekt na Prešernovi ulici 6 - v nadaljnjem besedilu tudi spodnji objekt
- objekt na Grajski ulici 1 - v nadaljnjem besedilu tudi zgornji objekt



Slika 2: Tloris objektov hotela Mitra

Vir: Trplan, 2007, PGD 07/07

Zgornji objekt se je obstoječemu objektu, hotel Mitra, priključil v sklopu rekonstrukcije in se nahaja na nasprotni strani skupnega notranjega dvorišča. Hotel z obema objektoma premore 29 sob. Od teh je 25 sob dvoposteljnih in 4 sobe oz. suite za štiri osebe. V hotelu se nahaja še nekaj večjih prostorov za goste, kot so konferenčno banketni prostor, ki skupaj sprejme do 100 ljudi, wellness salon v prenovljenih kletnih prostorih objekta, ki sprejme skupaj do 10 ljudi, vinska klet, ta sprejme do 40 ljudi, kavarna in zunanji Mitrov vrt, ki je gostinska terasa in hkrati prireditveni prostor.

### 2.2.1 Razporeditev prostorov

|               |        |                                                                            |
|---------------|--------|----------------------------------------------------------------------------|
| klet          | 84 m2  | vinska klet                                                                |
| pritličje     | 451 m2 | kavarna<br>receprij<br>prostori za osebje<br>večnamenski prostori<br>atrij |
| 1. nadstropje | 321 m2 | dvorišče                                                                   |
| 2. nadstropje | 388 m2 | 11 dvoposteljnih sob<br>1 štiriposteljna, družinska<br>soba                |

Tabela 1: Razporeditev prostorov spodnjega objekta

Vir: Trplan, 2007, PGD 07/07

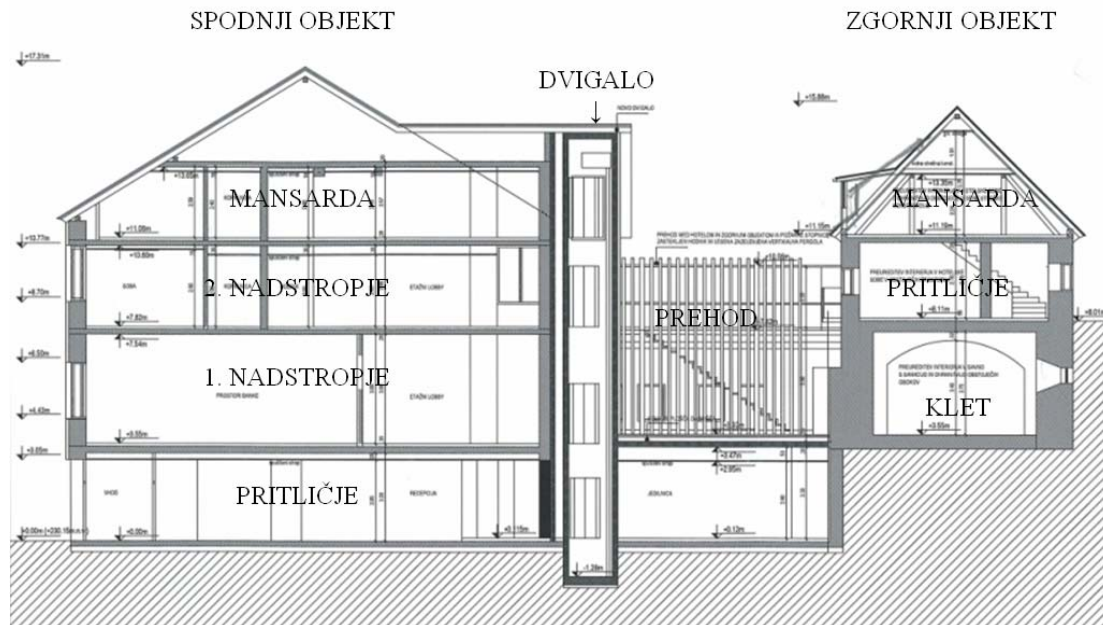
|           |        |                                         |
|-----------|--------|-----------------------------------------|
| klet      | 108 m2 | wellness salon<br>skladišče             |
| pritličje | 112 m2 | 1 družinska soba<br>1 enoposteljna soba |
| mansarda  | 104 m2 | 2 dvoposteljni sobi                     |

Tabela 2: Razporeditev prostorov zgornjega objekta

Vir: Trplan, 2007, PGD 07/07

## 2.3 Osnovni podatki o objektu in kvadrature

Zaradi naklona terena je klet zgornjega objekta na višinskem nivoju 1. nadstropja spodnjega objekta.



Slika 3: Prečni prikaz objektov hotela Mitra

Vir: Trplan, 2007, PGD 07/07

### 2.3.1 Spodnji objekt

- Neto kvadratura: 1370,83 m<sup>2</sup>,
- bruto kvadratura: 1958,18 m<sup>2</sup>,
- maksimalna višina slemena od najnižje točke terena je +17.31 m , višina napušča je na južni strani +1160 m in na severni strani +8.04 m,
- etažnost objekta je: klet, pritličje, 1. nadstropje, 2. nadstropje, mansarda,
- zazidana površina objekta je 892.83 m<sup>2</sup>

### **2.3.2 Zgornji objekt**

- Neto kvadratura: 317,98 m<sup>2</sup>,
- bruto kvadratura: 500,758 m<sup>2</sup>,
- maksimalna višina slemena zgornjega objekta od točke terena na severni strani je +7.82 m,
- etažnost objekta je: klet, pritličje, mansarda,
- zazidana površina objekta je 172.98 m<sup>2</sup>.

### **2.3.3 Spodnji in zgornji objekt z dvoriščem**

- Skupaj neto površina: 1668,98 m<sup>2</sup>.
- skupaj bruto površina: 2422,89 m<sup>2</sup>.

### **3 PREDSTAVITEV PROJEKTA**

Projekt rekonstrukcije Hotela Mitra zajema rekonstrukcijo dveh objektov v mestnem jedru. Osnovno izhodišče rekonstrukcije je:

- povečanje kapacitet hotela,
- ureditev ustreznih komunikacij,
- vzpostavitev nove funkcionalne in tehnične organiziranosti hotela

Oba objekta stojita v mestnem jedru, ki je v varovanem območju kulturne dediščine. To pomeni, da se projekt prilagaja zahtevam in smernicam varstva kulturne dediščine. Vsi posegi v objekta so zasnovani tako, da čim manj spremenijo historičen videz in urejenost.

#### ***3.1 Programske naloge projekta***

##### ***3.1.1 Programske naloge za spodnji objekt***

- Ureditev vinoteke in prostora za degustacije v kleti objekta,
- reorganizacija pritličja hotela z zmanjšano kuhinjo in povečano jedilnico,
- zagotovitev dostopa za goste (in invalide ) v vse etaže hotela s postavitvijo dvigala,
- ureditev notranjega dvorišča,
- zagotovitev požarnega izhoda iz hotela preko zunanega stopnišča,
- zagotovitev pokrite povezave hotela z zgornjim objektom,
- prestavitev kotlovnice iz kleti v pritlični vezni člen objektov,
- prenova interierja obstoječih hotelskih sob,
- prenova strojnih in elektroinštalacij.

##### ***3.1.2 Programska naloga za zgornji objekt***

- Ureditev Spa programa
- ureditev hotelskih sob v pritličju in mansardi.



## ***3.2 Posegi v objekte hotela***

### ***3.2.1 Posegi v spodnji objekt***

V kleti spodnjega objekta večjih posegov ni. Izvedena je obnova historičnih sten iz opeke in nove elektroinštalacije. Posegi v pritličju zajemajo reorganizacijo prostorov, in sicer povečanje jedilnice in s tem zmanjšanje kuhinje. Za izpolnitev te projektne naloge so bile potrebne rušitve predelnih sten. Rušitve so zajele rušitve sten sanitarij in sten v območju kuhinje. Posegov v zunanost objekta v pritličju ni bilo.

V prvem nadstropju so večji posegi v objekt; preboj sten za povezavo z veznim členom, hodnikom med obema objektoma, in povezavo z dvigalom. Rušitve zajemajo tudi rušitev starega betonskega dimnika, ki ni več v uporabi.

V drugem in tretjem nadstropju posegi v objekt zajemajo ureditev povezave z dvigalom.

### ***3.2.2 Posegi v zgornji objekt***

V zgornjem hotelu varstvo kulturne dediščine ne dopušča spremembe florisne zasnove, zato večjih rušitev in sprememb razporejenosti prostorov ni.

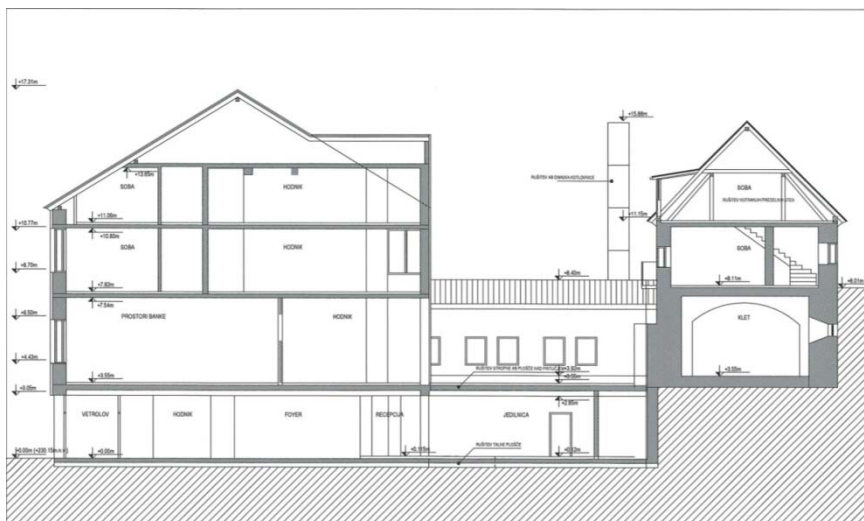
Rušitve v kleti zajemajo preboj stene za vhod, ki omogoča dostop iz spodnjega objekta, kjer je recepcija.

V pritličju rušitve zajemajo preboj stene za povezavo z veznim členom, oz. hodnikom, ki povezuje spodnji in zgornji objekt. Rušitev je izvedena na poziciji obstoječega okna.

V mansardi posegi v objekt zajemajo odstranitev obstoječega gips-kartonskega stropa.

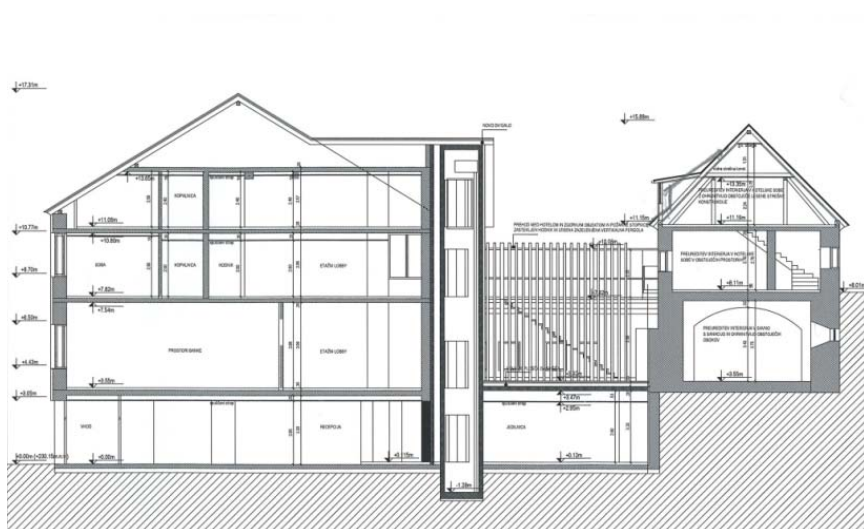
### 3.3 Posegi v zunanji prostor spodnjega objekta in dvorišča so pri izvedbi prizidka za dvigalo in pri izvedbi veznega člena, hodnika za povezavo z zgornjim objektom. Pri zgornjem objektu je poseg v zunanost omejen na preboj za vzpostavitev povezave s hotelom, preostala zunanost ostane nespremenjena.

Posegi v zunanji prostor spodnjega objekta in dvorišča so pri izvedbi prizidka za dvigalo in pri izvedbi veznega člena, hodnika za povezavo z zgornjim objektom. Pri zgornjem objektu je poseg v zunanost omejen na preboj za vzpostavitev povezave s hotelom, preostala zunanost ostane nespremenjena.



Slika 4: Objekti hotela Mitra pred rekonstrukcijo

Vir: Trplan, 2007, PGD 07/07



Slika 5: Objekti hotela Mitra po rekonstrukciji

Vir: Trplan, 2007, PGD 07/07

### **3.3.1 Dvigalo**

Dvigalo je na severni strani hotela na notranjem dvorišču. Temeljno izhodišče za prizidavo je ohranjanje historičnega videza objekta, zato so posegi v zunanost čim bolj nevtralni in neopazni. Dvigalo je izvedeno v materialih in barvah kot del že obstoječega objekta, rdeče barvan omet in streha v istem naklonu z enako kritino. Prizidava je tlorisno zasnovana kot podaljšek že obstoječega volumna objekta. Tlorisna prizidava zajema jašek dvigala in podest s katerega se preko prebojev uredi dostop do obstoječih etaž. Okenske odprtine, ki so se uporabile za povezavo, so v enakem stilu in zaporedju na zunanji steni prizidka.

### **3.3.2 Vezni hodnik s požarnim stopniščem**

Vezni hodnik povezuje spodnji objekt z zgornjim objektom. Povezano je drugo nadstropje spodnjega objekta in pritličje zgornjega objekta. Obenem je v vezni hodnik umeščeno požarno stopnišče. Vezni hodnik zajema tudi umestitev vseh tehničnih elementov in strojnih inštalacij: prezračevalne rešetke, zračnike, nove klimate. Tako so vsi tehnični elementi skriti in z dvorišča ter z gradu neopazni.

Nosilna konstrukcija veznega hodnika so jekleni profili. Celoten element kot zunanja opna obdajajo vertikalni leseni brisoleji in jeklene pletenice, ki služijo skupaj kot opora za ozelenitev z vzpenjalkami. Lesena opna in ozelenitev zakrivajo nosilno konstrukcijo in tehnične elemente. Stene in strop prehoda so zastekljeni s prozornim nerefleksnim steklom s profili, skritimi za zunanjo leseno opno.

### **3.3.3 Ureditev dvorišča**

Celotno dvorišče se je saniralo. Odstranjene so zastarane montažne tribune, svetlobne kupole in zračniki za kuhinjo. Vsi tehnični elementi z dvorišča so premeščeni pod vezni hodnik. Notranje dvorišče je urejeno in prilagojeno za prireditve in zunanjo teraso hotela. (Vir: Trplan, 2007, PGD 07/07)

## 4 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Ohranjanje in varstvo kulturne dediščine je v državnem interesu. Država izvaja ukrepe in dejanja, ki varujejo in ohranjajo dediščino. Upravne naloge na področju kulturne dediščine v Sloveniji opravlja ministrstvo za kulturo. Ministrstvo upravlja celoten sistem varstva kulturne dediščine, vodi register, informacijski sistem in dokumentiranja kulturne dediščine. Kulturno dediščino ščiti zakon o varstvu kulturne dediščine, ki zahteva celostno ohranjanje dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanjo.

### 4.1 *Opredelitev kulturne dediščine*

Kulturna dediščina so viri in dokazi človeške zgodovine in kulture. Obstajata dve vrsti kulturne dediščine materialna in nematerialna dediščina.

#### Nematerialna dediščina:

- znanja,
- spretnosti,
- šege in navade,
- prepričanja,
- vrednote.

#### Materialna dediščina:

- arheološka dediščina,
- dediščinska kulturna krajina,
- integralna dediščina,
- območja nacionalne prepoznavnosti,
- premična dediščina in zbirke,
- narodno bogastvo,
- stavbna dediščina.

## 4.2 Stavbna dediščina

Stavbna dediščina so stavbe, vključno s pripadajočimi napeljavami, okrasjem, opremo in pripadajočimi zemljišči ter drugi grajeni sestavi, naselja ter njihovi deli in prostorske ureditve, tudi če so oblikovane iz naravnih prvin. Podrobneje stavbno dediščino predstavljajo:

- stavbe ali grajeni sestavi, ki imajo izrazit zgodovinski, arheološki, umetniški, znanstveni, družbeni ali tehniški pomen;
- skupine stavb, ki so enovite skupine mestnih ali podeželskih stavb, ki imajo izrazit zgodovinski, arheološki, umetniški, znanstveni, družbeni ali tehniški pomen in so medsebojno dovolj povezane, da sestavljajo prostorsko določljive enote;
- območja, ki so skupne stvaritve človeka in narave, torej površine, ki so delno zazidane, dovolj prepoznavne in enovite, da so prostorsko določljive, in ki imajo poseben zgodovinski, arheološki, umetniški, znanstveni, družbeni ali tehniški pomen.



Slika 6: Pogled na stavbno dediščino na Ptuj

Vir: Klemenc , <http://www.zvkds.si/sl/kulturna-dediscina-slovenije/foto/6513-/>, 25. 11.

2010

### ***4.3 Varstvo stavbne dediščine***

Stavbna dediščina je del kulturne dediščine, ki je javna korist. Nosilci urejanja prostora morajo upoštevati javno korist in zasebne interese ter jih v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interesi ne smejo škodovati javni koristi. Tako so investicije v objekte, ki so del stavbne dediščine, omejene na ohranjanje historičnih lastnosti. To pomeni prilagajanje pri gradbenih posegih v stavbno dediščino in tudi prilagajanje pri dejavnostih v stavbni dediščini.

Varovanje stavbne dediščine oz. nepremične kulturne dediščine v Sloveniji opravlja zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, oz. kratko ZVKDS. ZVKDS je javni zavod, ki v okviru javne službe izvaja številne naloge, ki omogočajo celovito varstvo stavbne dediščine. Pomembne naloge ZVKDS na področju varovanja stavbne dediščine so:

- razvijanje politike in strategije varstva dediščine,
- pripravljane smernic v postopkih sprejemanja prostorskih in planskih aktov,
- evidenca in vodenje registra nepremične kulturne dediščine,
- izdajanje soglasja v upravnih postopkih,
- pripravljane elaboratov za varovanje, obnavljanje in revitalizacijo dediščine,
- sodelovanje z lastniki stavbne dediščine, jim posreduje nasvete, pojasnila in navodila,
- pripravljane in vodenje izvedbenih projektov,
- izvajanje posegov na dediščini.

### ***4.4 Evidenca stavbne dediščine***

Vodenje evidence stavbne dediščine izvaja ZVKDS. Vsa stavbna dediščina je dokumentirana in podatki so posredovani v register nepremične kulturne dediščine. To je uradna zbirka podatkov kulturne dediščine na območju Slovenije, ki je v pristojnosti države in omogoča identifikacijo, opis, lokacijo, varstveni režim in povezavo stavbne dediščine z drugimi enotami. V register so vpisani vsi objekti, ki imajo status kulturne nepremične dediščine. Z vpisom v register dobi vsaka enota dediščine evidenčno številko dediščine (EŠD), ki se uporablja v upravnih in strokovnih postopkih varstva kulturne dediščine.

## ***4.5 Hotel Mitra kot del stavbne dediščine***

Hotel Mitra je z obema objektoma vpisan v register nepremične kulturne dediščine. To pomeni, da sta objekta varovana in vsi posegi v objekt so izvedeni pod nadzorom ZVKDS.

### ***4.5.1 Kriteriji razglasitve hotela Mitra za stavbno dediščino***

Objekti so vpisani v register nepremične kulturne dediščine zaradi različnih kriterijev. Predloge za vpis v register pripravlja Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, oziroma njegova krajevno pristojna območna enota. O vpisu nato odloča ministrstvo za kulturo, na podlagi predloga ZVKDS.

Obravnavana objekta hotela Mitra, objekt na Prešernovi ulica 6 in objekt na Grajski ulici 1 sta del stavbne dediščine, ker se nahajata znotraj območja večplastne kulturne dediščine. In sicer znotraj območja:

- arheološkega najdišča Ptuj-Levi breg z EŠD 9155,
- historičnega mestnega jedra Ptuj z EŠD 580.

Ti območji sta za dediščino razglašeni z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj št. 35/89). Objekta se nahajata tudi znotraj vplivnega območja Gradu Ptuj, ki je razglašen za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99) z evidenčno številko dediščine 583.

Vsaka plast varovanja dediščine na tem območju ima svoje zahteve in pravila, ki jih je potrebno upoštevati pri načrtovanju projekta, ki posega v stavbno dediščino.

Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj

PTUJ, levi breg (EŠD 9155)

V to območje spadajo arheološki tereni sledečih kompleksov: ptujski grad. Panorama, Vičava, Rabeljčja vas, naselje Bratov Reš, območje ob Potrčevi cesti in območje starega mestnega jedra. Gradbena dejavnost na tem območju ne sme škodovati ohranitvi terenskih kulturnih spomenikov in biti ovira arheološkim raziskavam.

PTUJ. mestno jedro (EŠD 580)

Zaradi enovitosti in kompleksnosti gradbene in urbane strukture in v celoti ohranjene vedute spada mestno jedro Ptuja med najpomembnejše spomenike svoje vrste v širšem evropskem prostoru. Spomeniške lastnosti mestnega jedra so v varovane celoti, neokrnjenosti in izvirnosti.

Varovani so:

- historična tlorisna mreža,
- zazidalni raster,
- značilna parcelacija,
- višinske gabarite,
- historične oblike stavb,
- štrene,
- nepozidane in zelene površine.

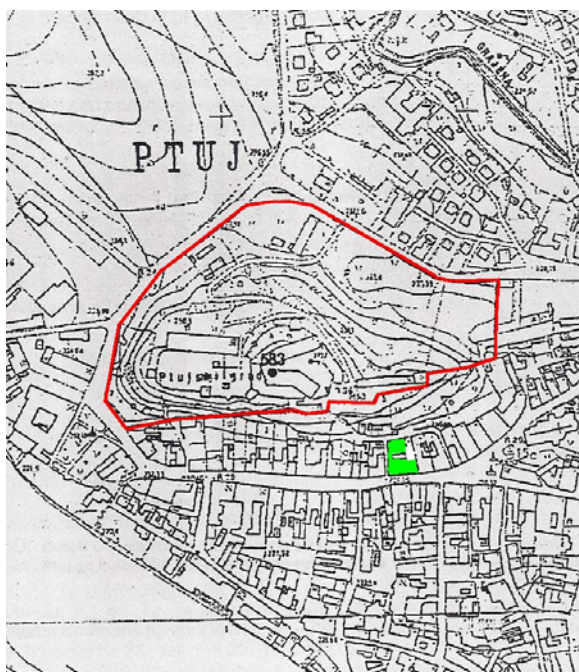
Prepovedane so novogradnje nadzidave in adaptiranje. Dovoljeno je sanirati ali rekonstruirati spomeniško območje ali njegove dele. Vse spremembe in posegi v mestno jedro morajo biti podrejeni spomeniški pričevalnosti mestnega jedra. V mestnem jedru se morajo ohraniti primerne mestne funkcije kot so: uprava, kultura, deloma šolstvo, trgovina in obrt. Razporeditev mora biti takšna, da bo ohranjen ali obnovljen prvotni značaj posameznih mestnih ambijentov ali predelov. (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89, 1989)



## Odlok o razglasitvi Gradu Ptuj za kulturni spomenik državnega pomena

### Ptuj - Grad (EŠD 583)

Zaradi kulturnih, krajinskih, umetnostno-arhitekturnih in zgodovinskih lastnosti je ptujski grad razglašen za kulturni spomenik državnega pomena. Varovano je tudi vplivno območje gradu, ki obsega območje, oddaljeno 300 m od zarisane območja gradu in ves odprti prostor v širši okolici, na katerem bi načrtovali objekte ali uporabo, ki bi s svojo velikostjo, obliko ali funkcijo lahko negativno vplivali na zaščitene funkcionalne in vizualne elemente spomenika. (Uradni list RS 81/99, 1999)



Slika 7: Prikaz varovanega območja gradu Ptuj

Vir: Uradni list RS 81/99, Odlok o razglasitvi Gradu Ptuj za kulturni spomenik državnega pomena, 1999

#### Legenda:

- Rdeča - predstavlja območje spomenika grad Ptuj.
- Zelena - predstavlja hotel Mitra, ki je oddaljen manj kot 300 m od območja gradu.

## 5 POSEGI V STAVBNO DEDIŠČINO

Vsak objekt stavbne dediščine ima svoje historične lastnosti in je unikatni. Zato je potrebno posege stavbno dediščino obravnavati in načrtovati posebej, da se ohrani ustrezna historična ureditev. Obstajajo pa smernice za ohranjanje stavbne dediščine, ki so zapisane na uradnih straneh ZVKDS, ki so za ohranitev historične urejenosti tako pomembne, da jih je potrebno upoštevati na vseh projektih, kjer se posega v stavbno dediščino. V povzetku smernic so navedeni pomembni elementi, ki se ohranjajo:

### 5.1 *Smernice za posege v stavbno dediščino*

#### Fasada:

- ohranja se razporeditev okenskih in vratnih odprtin,
- prenova vsake fasade zahteva sondažne raziskave, na podlagi katerih se izdelava barvna študija, ki določi uporabo barve,
- delni posegi na fasadi niso sprejemljivi,
- rekonstrukcija fasadnega okrasa mora biti čista replika originalnega okrasa.

#### Okna in vrata:

- prenavljati jih je dovoljeno v originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah,
- zamenjati le v primeru poškodb, ki jih ni mogoče sanirati,
- novo stavbno pohištvo mora biti natančna replika originalnega, narejeno v enakih dimenzijah, obliki, detajlih, materialih in barvah,
- ohranja se način odpiranja okenskih kril,
- nedovoljeno je menjavati tradicionalne zasteklitve z novo, ki bi zahtevala kakršnokoli spremembo oblike, velikosti in debeline okenskih okvirov.

#### Balkoni in lože:

- potrebno jih je varovati v originalnem stanju z vsemi konstruktivnimi in okrasnimi elementi,
- v primeru ko jih ni mogoče obnoviti, jih je treba nadomestiti z natančnimi replikami v enakih materialih,
- zasteklitve balkonov na ulični strani v nobenem primeru niso sprejemljive.

#### Strehe:

- pri prenovi ni dopustno spreminjati značilnih naklonov,
- uporabljati je dovoljeno le materiale, ki se po velikosti, obliki in barvi ujemajo s prvotno kritino,
- dimniki ter drugi strešni arhitekturni, funkcionalni ali okrasni elementi, kot so stolpiči, frčade vseh vrst, strešne line, železne konice, zastavice in snegolovi so sestavni del stavbe, zato jih je treba varovati v njihovi originalni obliki, tudi če ne služijo več svojemu namenu.

#### Klimatske naprave:

- morajo biti izvedene brez zunanje enote, oziroma tako, da zunanja enota v nobenem primeru ne posega v ulično fasado stavbe.

#### Notranjščina:

- varovani so posegi v skupne prostore; stopnišča in veže,
- varujejo se okrasne detajli in stavbno pohištvo,
- zavarovane so stopniščne ograje, kiparski in slikarski okras, spominske plošče,
- nove inštalacije morajo biti izvedene tako, da ne prizadenejo videza vež in stopnišč,
- v stanovanjih so dopustne spremembe, ki jih zahteva nov stanovanjski standard in potrebe posameznih uporabnikov.

(Vir: ZVKDS, <http://www.zvkds.si/sl/nasveti-za-lastnike/obnova-stavbne-dediščine/>, 14. 9. 2010)

## **5.2 Pot do kulturno-varstvenega soglasja**

Vsak poseg v stavbno dediščino mora biti odobren z strani ZVKDS. Za vsak projekt je potrebno pridobiti kulturno-varstvene pogoje in kulturno-varstveno soglasje. Kulturno-varstveni pogoji vsebujejo navodila, omejitve in zahteve za posege v stavbno dediščino. Ko projekt, ki posega v stavbno dediščino, upošteva in izpolnjuje vse pogoje, se na podlagi tega ustreznega projekta in ostale priložene dokumentacije izda kulturno-varstveno soglasje. Kulturno-varstveno soglasje je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja.

### **5.2.1 Kulturno-varstveni pogoji**

Kulturno-varstveni pogoji, ki jih izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, so pogoji, ki jih je potrebno upoštevati v projektu. Kulturno-varstvene pogoje za projekt rekonstrukcije Hotela Mitra na Ptuju je izdala območna enota ZVKDS Maribor. Kulturno-varstveni pogoji so bili izdani in ustvarjeni na podlagi naslednjih kriterijev:

- vloge, kateri je bila priložena projektna dokumentacija IDZ za Hotel Mitra,
- ogleda objektov Prešernova ulica 6 in Grajska ulica 1 na Ptuju,
- zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99),
- odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89).

### Vsebina kulturno-varstvenih pogojev za projekt rekonstrukcije hotela Mitra

1. Predvidene rušitve v območju dvorišča in rušitve mlajših prezidav v pritličju in nadstropju severovzhodnih obokanih prostorov ob Grajski ulici so dopustne; rušitve v pritličju objekta Grajska ulica 1, ki je bil pred leti ustrezno obnovljen pa niso dovoljene.
2. Pri obnovi predvsem še ohranjene historične zasnove prostorov v objektih ob Grajski ulici je potrebno zasnovo objekta, določeno z nosilnimi stenami, oboki in primarnimi odprtinami- okni vrati, portali ohraniti oz. ponovno vzpostaviti, novo namembnost pa obstoječi arhitekturi ustrezno podrediti.
3. Posebej je potrebno biti pozoren pri ureditvi kletnih prostorov za savne; le-tem je potrebno v čim večji možni meri ohraniti avtentično in izvorno podobo nekdanjih vinskih kleti in nova namembnost naj bo umeščena zgolj kot »oprema v raščeni historični lupini« ; ohraniti je potrebno originalne odprtine- okna, portale ter oboke, vezi, tlake, ...
4. Prav tako je potrebno pri prenovi in izrabi kleti ob Prešernovi ulici ohraniti in izrabiti obstoječo historično zasnovo in podobo kleti, brez večjih neustreznih posegov .
5. Ohraniti je potrebno tudi primarno zasnovo pritličnih prostorov ob Grajski ulici- vežo, obokani prostor, ...
6. Izraba podstrešja v objektu Grajska ulica 1 mora biti podrejena obstoječi strešni konstrukciji in odprtinam v zatrepu ter na južni strešini. Predlaganih strešnih oken v severno strešino ni dovoljeno nameščati, možno je namestiti zgolj dvojne klasičnih kovinskih zračnikov (po vzoru arhivske dokumentacije), na južni strešini pa se naj koristijo obstoječa pultna okna.

7. Preoblikovanje neustreznega veznega trakta na zahodni strani mora biti višinsko podrejena objektu ob Grajski ulici - biti mora nižji (ohraniti je potrebno obstoječa historična okna na južen fasadi Grajske ulice 1). Porušiti in odstraniti je potrebno moteče dimnike, zunanje klimatske naprave in vse tehnične objekte in naprave je potrebno ustrezno »vkomponirati« (zračnike, klimate, dimnike, požarne stopnice, prehode, ...) v ustrezno preoblikovan vezni trakt (z opečno kritino,...).
8. Strešna okna na severni strani glavnega objekta morajo ostati v obstoječi podobi; oblikovno - v dimenzijah in barvi morajo ostati podrejena strehi in čim manj vpadljiva za značilne in izpostavljene poglede z gradu.
9. Prav tako mora biti novo načrtovano dvigalo podrejeno pogledom z gradu; biti mora »vkomponirano« v objekt, v čelno zatrepno steno in ne kot je predlagano (kot »dimnik«).
10. Inštalacije morajo biti podrejene arhitekturi oziroma pojavnosti podobi historičnih prostorov in nameščene čim-manj moteče (na ne-izpostavljenih lokacijah, podometno, v sekundarnih prostorih,...).
11. Pri prenovi je potrebno uporabljati za historične objekte ustrezen materiale (les, kamen, opeka,...), obdelavo sten - ometov, sušilnih ometov in barve, obnovo kamnitih elementov,... pa bo določal pristojni restavrator.
12. Pri vseh posegih v tla oz. teren je potrebno zagotoviti arheološki nadzor in v primeru najdb arheološka zaščitna izkopavanja, katerega stroški grede v breme investitorja. Vse posege je potrebno pravočasno sporočiti na ZVKDS OE Maribor z Izpostavo Ptuj, da se zagotovijo arheološka zavarovalna dela.
13. Zaradi izjemno izpostavljene lokacije, kvalitetne historične raščene arhitekture ob Grajski ulici in zahtevne dejavnosti, je potrebno v fazi zasnove in kasneje ob sami prenovi sodelovanje načrtovalcev in uporabnikov ter strokovnih delavcev našega zavoda. (Habjanič, 2007)

Vsebina kulturno-varstvenih pogojev izdanih s kulturno-varstvenim soglasjem za projekt rekonstrukcije hotela Mitra.

1. Pri prenovi je potrebno ohraniti in uporabljati za historične objekte ustrezne materiale (les, kamen, opeka, kamnite oblice,...), obdelavo sten – ometov, sušilnih ometov in barve, obnovo kamnitih elementov, bo določal pristojni restavrator ZVKDS OE Maribor, mag. Viktor Gojkovič, akademski kipar restavratorski svetnik.
2. Pri vseh posegih v zemeljska tla - v objektih (pritlični ali kletni prostori) ali na dvorišču (pri rušitvah oziroma prenovi dvoriščnih objektov, prenovi kanalizacije, vodovoda, elektrike, plinske inštalacije oziroma obnove tlakovanja, itd.) je potrebno zagotoviti arheološki nadzor in opraviti arheološka zavarovalna izkopavanja, katerih stroške je dolžan v skladu z 59. in 60. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS št. 7/99) kriti lastnik oziroma investitor. Vse posege je potrebno pravočasno sporočiti na ZVKDS OE Maribor z Izpostavo Ptuj, da se zagotovijo arheološka zavarovalna dela.
3. Vse inštalacije je potrebno podrediti pojavnosti podobi arhitekture oziroma mestnega jedra ter jih namestiti v manj izpostavljene in pomembne prostore oziroma v obstoječe dimnike, obstoječe novejšje in moteče dimnike ter zunanje klimate je potrebno odstraniti oz. jih namestiti na neizpostavljena in nemoteča mesta.
4. Zaradi izjemno izpostavljene lokacije, kvalitetne historične raščene arhitekture ob Grajski ulici in zahtevne dejavnosti, je potrebno ob izdelavi izvedbene projektne dokumentacije in ob sami prenovi sodelovanje načrtovalcev in uporabnikov ter strokovnih delavcev našega zavoda. (Habjanič, 2007)

### ***5.2.2 Kulturno-varstveno soglasje***

Kulturno-varstveno soglasje se izda na podlagi ustrezno izdelane projektne dokumentacije, ki upošteva kulturno-varstvene pogoje. Soglasje pomeni, da je projekt ustrezno načrtovan in pristojna območna enota ZVKDS daje soglasje za izvedbo projekta. Kulturno-varstveno soglasje s pogoji za prenovo Hotela Mitra na Ptuju je izdala območna enota ZVKDS Maribor. Soglasje je bilo izdano na osnovi projektne dokumentacije rekonstrukcij; PGD- projekt št. 07/07.



## **6 VARSTVO DEDIŠČINE PRI PRENOVI HOTELA MITRA**

Zaščita stavbne dediščine je imela zelo velik vpliv na prenovo objektov hotela Mitra. Vplivi so opazni pri vseh delih, ki so bila opravljena v sklopu prenove, saj se je celoten projekt pripravljal v smeri upoštevanja kulturno-varstvenih pogojev. Varstvo stavbne dediščine je imelo na projekt pozitiven vpliv, saj je hotel Mitra eden lepših objektov starega mestnega jedra in ohranjena obnovljena historična struktura hotela je prijetna na pogled in govori svojo zgodbo, ki daje hotelu prijetno urejenost.

### ***6.1 Pomen prenove hotela Mitra***

Kot vsepovsod je tudi v primeru prenove hotela Mitre bil vodilni pomen ekonomskega značaja. Ta se kaže v povečanju kapacitet hotela, širša ponudba, ki privablja goste, bolj racionalna izkoriščenost objekta in pa tudi podpora iz evropskih skladov za projekte obnove stavbne dediščine. Zelo pomembna je tudi lepa urejenost objektov, ki nudi prijetnejšo bivanje in s tem več gostov. Prenova hotela Mitra pa ima tudi velik pomen pri ohranjanju stavbne dediščine, kajti s povezavo z zgornjim objektom k hotelu se je obnovil objekt, ki je bil v zelo slabem stanju, zdaj pa je obnovljen in še pomembnejše vzdrževan objekt. Obnova je tudi velikega pomena za samo mesto Ptuj, saj pomeni urejenost objekta na ulici, kjer je veliko turistov, ki so pomembni za gospodarstvo v turizmu na Ptuj. Večja urejenost ulic starega mestnega jedra je pomembna za privabljanje novih investorjev, ki bodo v urejeno okolico raje investirali.

## 6.2 Prizidek za dvigalo

Ker za dvigalo v objektu ni bilo ustreznega prostora, je bilo potrebno narediti prizidek k spodnjemu objektu hotela. Prizidek za dvigalo k obstoječemu spodnjemu objektu je primer zelo dobrega kompromisa med zaščito stavbne dediščine in racionalno rabo prostora. Z dobro načrtovanim prizidkom je ohranjena historična podoba obstoječega objekta in posegi v zunanost so nevtralni in skoraj neopazni. Objekt pa je dobil pomemben člen v svoji funkcionalnosti in tako omogočil dostop v hotel tudi invalidom.

Pri dobrem načrtovanju je bilo upoštevanih več kriterijev:

- dvigalo je podrejeno pogledom z gradu,
- dvigalo je izvedeno v materialih in barvah kot del že obstoječega objekta,
- streha nad dvigalom je izvedena v istem naklonu in z enako kritino kot streha obstoječega objekta,
- okenske odprtine na prizidku za dvigalo so v ohranjenem stilu na zunanji steni prizidka.



Slika 8: Možnosti za izvedbo prizidka za dvigalo

Vir: ZVKDS

### 6.3 *Wellness salon v kleti*

Prenova kleti zgornjega objekta je zelo dober primer kako, vključiti historični videz z turistično dejavnostjo. Ohranjena je avtentična, izvorna podoba nekdanjih vinskih kleti in nova namembnost je umeščena kot oprema v historičnem prostoru. Ohranjena zasnova objekta z opečnimi stenami in oboki daje zelo prijeten videz in se lepo združuje z moderno opremo wellness salona.

V prenovi prostora so se upoštevali naslednji pogoji:

- v originalne odprtine, okna, portale, oboke, vezi in tlakovanje ni dovoljeno posegati,
- vsi novi elementi, ki so v prenovljenem salonu so vključeni kot prostostoječi elementi notranje opreme s primerno distanco od obstoječih sten in obokov.



Slika 9: Wellness salon v času prenove

Vir: ZVKDS



Slika 10: Wellness salon po prenovi

Vir: <http://www.hotel-mitra.si/Wellness>, 25. 11. 2010

#### **6.4 Vinska klet**

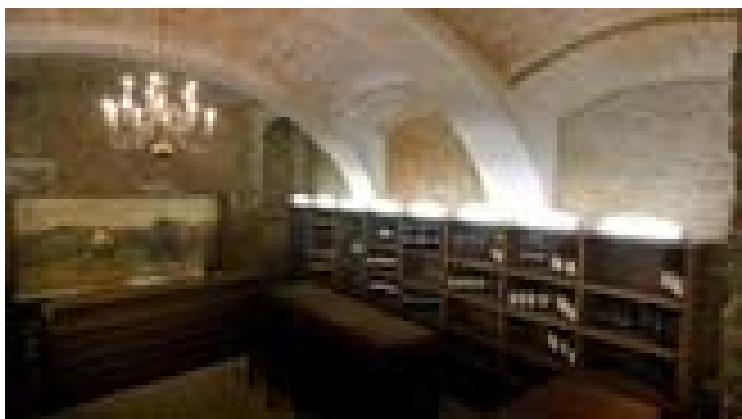
Je prav tako dober primer kako kombinirati ohranjeno historično zasnovo objekta in jo izrabit za dejavnost.

- Pri prenovi vinske kleti je bila ohranjena obstoječa historična zasnova in podoba kleti.



Slika 11: Vinska klet

Vir: <http://www.hotel-mitra.si/Vinska-klet> 25. 11. 2010



Slika 12: Arhiv vin v vinski kleti

Vir: <http://www.hotel-mitra.si/Vinska-klet>, 25. 11. 2010

### ***6.5 Ureditev notranjega dvorišča***

Notranje dvorišče je bilo v zelo slabem stanju in ga je bilo potrebno ponovno urediti. V skladu z zahtevami ZVKDS je bilo potrebno doseči historičen videz, ki je prijetno preobrazil podobo dvorišča. Zahteve so bile:

- tlakovanje s kamnitimi ploščami,
- odstranitev vseh neustreznih in tehničnih elementov.



Slika 13: Notranje dvorišče pred prenovo(

Vir: ZVKDS





Slika 14: Notranje dvorišče po prenovi

Vir: lastna fotografija

## **6.6 Prehod**

Prehod je zasnovan kot lahka, moderna montažna konstrukcija in je postavljena kot element opreme v dvorišču. Celoten element kot zunanja opna obdajajo vertikalni leseni brisoleji, ki zakrivajo nosilno konstrukcijo prehoda in dajejo z dvorišča prijeten videz. Je pa manj uspešna izvedba strehe elementa, ki nima skupne višine in ne kota z obstoječim objektom, pa tudi kritina elementa ni opečna. Je pa takšna izvedba kritine vsekakor sprejemljiva, ker je prilagojena tako, da je iz okolice nevidna in je tudi racionalen izkoristek danih možnosti. Prehod je zelo pomemben za ohranjanje historične urejenosti saj so v njem skriti vsi tehnični elementi, ki so bili prej postavljeni na dvorišču.

- Prehod na zahodni strani je načrtovan tako, da je višinsko podrejen, nižji od objekta ob Grajski ulici in ni viden iz okolice.



Slika 15: Prehod,

Vir: ZVKDS



Slika 16: Streha prehoda

Vir: ZVKDS

## ***6.7 Dediščina v notranjosti objektov***

Objekt hotela Mitra ima zelo bogato zgodovino, v kateri je bil last bogatih mestnih družin. Zato vsebuje hotel veliko notranjih okrasnih elementov, ki so del dediščine in jih je potrebno ohraniti in obnoviti. Pri vseh obnovah so uporabljeni materiali, kateri so uporabljeni tudi v originalu historičnih objektov. Ti materiali so les, opeka, kamen. Obnova historičnih elementov je zelo draga in je v funkcionalnem smislu ni racionalno vpeljevati v obnovo, ima pa pomembno vlogo pri ohranitvi dediščine.

Ohranili so se:

- ureditev historično urejenih skupnih prostorov; veže, stopnišče,
- stavbno pohištvo; zunanja in nekatera notranja vrata, okna,
- kovinske ograje na stopniščih in balkonih,
- okrasni detajli v zidovju, stropih in ometu.



Slika 17: Ograja ob stopnišču

Vir: ZVKDS





Slika 18: Obnova vrat

Vir: ZVKDS



Slika 19: Obnova ohranjenih sten in obokov

Vir: ZVKDS

## 7 ZAKLJUČEK

Za ohranjanje urejenega srednjeveškega mesta je potrebno dobro načrtovanje in nadziranje, da ne bi prišlo do vmešavanja neprimernih elementov, ki bi lahko z svojim videzom ali dejavnostjo iznakazili dolgo vzdrževano historično urejenost mestnega jedra. O varstvu stavbne dediščine

Pri obnovi stavbne dediščine so vsi takšni posegi omejeni in zato zelo zahtevni in včasih težje izvedljivi. Uspešna obnova stavbne dediščine zahteva veliko tehničnega znanja, prilagajanja in tudi estetskega občutka. Osebe ZVKDS-ja in projektanti morajo biti zelo dobro tehnično podkovani, da znajo izpeljati projekt, ki bi v stavbno dediščino vključil nove tehnologije in prilagodil funkcionalnost objekta danim prostorom. Se pa tudi zgodi, da se je zaradi zaščite stavbne dediščine potrebno odreči kakšnim tehnologijam, ki bi jih bilo racionalno vpeljati v obnovo.

Varstvo stavbne dediščine predstavlja tudi določene stroške. Vpliv na stroške se začne že pri plačilu ZVKDS za opravljeno delo in nadzor. Dodatne stroške predstavlja tudi delo z urejanjem birokratskih zadev, ki so pogoj za pridobitev kulturno-varstvenega soglasja in dodatno delo z prilagajanjem projekta, da se uskladi z zahtevami ZVKDS. Nezanemarljivi so stroški materialov, ki morajo ustrezati predpisom in tudi stroški dodatnega dela mojstrov.

Urejanje dokumentacije in prilagajanje projekta danim zahtevam ZVKDS-ja zahteva dodaten čas. Počasneje potekajo tudi mojstrska dela za obnovo zaščitene elementov stavbe in pa prilagajanje vseh gradbenih del z namenom, da se ne poškodujejo zaščiteni elementi stavbne dediščine. Varstvo stavbne dediščine tako zahteva dela, ki zakasnijo rok izvedbe česar se mora zavedati vsak investitor.

Dodatne zahteve obnove stavbne dediščine so razlogi, ki lahko odvrnejo investitorje, ki so pomembni za ohranjanje urejenih ulic starega ptujskega mestnega jedra. Manj investicij pomeni več zapuščenih stavb, ki propadajo in se le zasilno ohranjajo v zunanjem izgledu. Za investitorje in državo je pomembno zavedanje, kakšen je pomen zaščite kulturne dediščine in kakšen je njen pozitiven vpliv na urejenost mesta. Potrebno je najti skupni jezik z praktičnimi, sprejemljivimi rešitvami, ki privabljajo investitorje.

## 8 UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI

### LITERATURA

1. Habjanič, M.: *Kulturno-varstveni pogoji za objekt; Ptuj, Prešernova ulica 6 in Grajska ulica 1- prenova hotela Mitra*, ZVKDS območna enota Maribor, Maribor, 2007.
2. Habjanič, M.: *Kulturno-varstveno soglasje s pogoji za objekt; Ptuj, Prešernova ulica 6 in Grajska ulica 1- prenova hotela Mitra*, ZVKDS območna enota Maribor, Maribor, 2007.
3. Trplan, G.: *Načrt arhitekture PGD 07/07*, Ljubljana 2007.

### VIRI

4. *Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj*, Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj št. 35/89, Ptuj, 1989.
5. *Odlok o razglasitvi Gradu Ptuj za kulturni spomenik državnega pomena*, Uradni list RS 81/99, Ljubljana, 1999

### INTERNETNI VIRI

1. <http://www.hotel-mitra.si/Vinska-klet>, 25. 11. 2010
2. <http://www.hotel-mitra.si/Vinska-klet>, 25. 11. 2010
3. <http://www.hotel-mitra.si/Wellness>, 25. 11. 2010
4. <http://www.ptuj.si/hoteli>, 25. 11. 2010
5. <http://www.zvkds.si/sl/kulturna-dediscina-slovenije/foto/6513-/>, 25. 11. 2010
6. <http://www.zvkds.si/sl/nasveti-za-lastnike/obnova-stavbne-dediscine/>, 14. 9. 2010