



Vaša številka: pogoji popis
Naša številka: 35102-0615/2014-2
Datum: 20.8.2014

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 in 30/11-Odl.US, 90/12 in 111/2013; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo lastnikov hiše Kongresni trg 6, v Ljubljani, parc. št. 3214, k.o. Ajdovščina in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jih zastopa Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino: Ljubljana – Hiša Kongresni trg 6 (EŠD 14308), katere trška fasada predstavlja mejo spomenika državnega pomena: Ljubljana - Kongresni trg (EŠD 368), naslov: Kongresni trg 6, Ljubljana, parc. št. 3214, k.o. Ajdovščina naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitorji lastniki hiše Kongresni trg 6, v Ljubljani, parc. št. 3214, k.o. Ajdovščina in Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana morata pred obnovo fasade in strehe registrirane nepremične dediščine: Ljubljana – Hiša Kongresni trg 6 (EŠD 14308), katere trška fasada predstavlja mejo spomenika državnega pomena: Ljubljana - Kongresni trg (EŠD 368), naslov: Kongresni trg 7, Ljubljana, parc. št. 3216/1, k.o. Ajdovščina, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

STREHA

1. Spreminjanje prvotnih oblik, materiala in obdelave posameznih arhitekturnih prvin ter naklona strešin s spomeniškovarstvenega stališča ni sprejemljivo.
2. V sklopu prekrivanja strehe je potrebno temeljito preveriti stanje ostrešja.
3. Pri prenovi strehe je potrebno uporabljati originalne materiale, ki se po velikosti, obliki in barvi ujemajo z originalno opečno kritino – neglaziran bobrovec.
4. Odkapni rob je potrebno prekriti z opečno kritino do napušča. Vsa ostala prekritja strešin s pločevino (zgornji del strešine, žlote, obrobe okoli dimnikov,...) je potrebno v največji možni meri zakriti z opečno kritino, tako da bo pločevina čim manj vidna.
5. Potrebno je namestiti linijski snegolov, točkovni snegolovi so s spomeniškovarstvenega stališča manj primerni. Za morebitno dodatno uporabo točkovnega snegolova je potrebno podati tehtne argumente.
6. Nova streho je sprejemljivo izvesti v skladu s pravili stroke kot prezračevano streho.

KLEPARSKA DELA

7. Stanje žlebov je potrebno temeljito preveriti in po potrebi uničene dele zamenjati z novimi, v kolikor se izkaže, da so žlebovi uničeni do te mere, da jih je potrebno zamenjati v celoti, jih je potrebno namestiti na mesta obstoječih žlebov.
8. Poškodovano zaščitno pločevino na okenskih policah in vencih je dopustno zamenjati v enakem materialu.
9. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.



FASADNE RAVNINE

10. Pred začetkom gradbenih del je potrebno temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem, omete, ki se luščijo, in podvotljena mesta je dopustno odstraniti, omete, ki so trdni, je potrebno ohraniti.
11. Horizontalne vence, profilacijo okoli okenskih odprtin, ... je potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati.
12. Mesta uničenih in odbitih ometov je potrebno označiti na arhitekturnem posnetku fasade ali fotografiji za potrebe spremljanja stanja fasade tako pristojne spomeniškovarstvene službe kot lastnikov oz. upravnika objekta.
13. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat (mivko oz. pesek) čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni (predvidoma fini zaribani ometi).
14. Uporabiti je potrebno sistem apnenih ometov od obrizga do finega ometa, v kolikor bo pri raziskavi materialov ugotovljeno, da prvotni omet vsebuje dodatek cementa, je pri prenovi dopustna uporaba le-tega v določenem deležu.
15. Vsi vlečeni profili na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
16. Pred izvedbo ometov je potrebno pripraviti vzorce, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
17. Morebitne instalacijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno (zgolj na ravnih ometanih delih, brez poseganja v profilirane elemente).

KOVINSKI ELEMENTI

18. Nosilec za zastave na fasadi se obnovi. V kolikor se izkaže, da je uničen do te mere, da obnova ni smotrna je sprejemljivo izdelati novega.

OKNA – trška fasada



19. Okna v nadstropju so bila že zamenjana z oblikovno neustreznimi okni.
20. V primeru menjave oken jih je sprejemljivo nadomestiti z novimi dvokrilnimi škatlastimi okni (glej fotografijo).
21. Na podlagi sorodnih oken se izdelajo delavniški načrti (zunanja krila, ki se odpirajo navzven, so čista replika prvotnih oken), notranja krila pa je dopustno posodobiti z uporabo sodobnih izolacijskih stekel (npr. dvojna zasteklitev različnih debelin ali z laminiranim steklom, dvojna zasteklitev s posebnim plinskim polnjenjem).

rečna fasada

22. Okna v drugem nadstropju in v pritličju so bila že zamenjana z oblikovno neustreznimi okni. In jih je potrebno nadomestiti z novimi. Nova okna je potrebno oblikovati po vzoru že zamenjanih oken v prvem nadstropju (zunanja krila, ki se odpirajo navzven, so čista replika prvotnih oken), notranja krila pa je dopustno posodobiti z uporabo sodobnih izolacijskih stekel (npr. dvojna zasteklitev različnih debelin ali z laminiranim steklom, dvojna zasteklitev s posebnim plinskim polnjenjem).
23. V primeru menjave oken v pritličju jih je sprejemljivo nadomestiti z novimi dvokrilnimi.

24. Pred zamenjavo oken je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti delavniški načrt izbranega izvajalca, po katerem bo rekonstruirano novo okno. Natančna navodila bodo podana v času uvedbe v delo.
25. Senčila ipd. je sprejemljivo namestiti med notranje in zunanje krilo oziroma v notranjščini. Nameščanje zunanjih senčil ni dopustno.
26. Kljuke in nasadila novih oken naj povzamejo historično oblikovanje.

Vhodna vrata, ipd.

27. Vhodna vrata je potrebno ročno očistiti (strojno čiščenje oz. peskanje ni dopustno) in mizarsko obnoviti.
28. Manjše mehanske udarnine ipd. je sprejemljivo kitati. Plombe se retuširajo oziroma barvno prilagodijo lesu. Kitanje večjih poškodb ni sprejemljivo, ampak jih je potrebno sanirati npr. z vstavljanjem lesa oziroma menjavo določenega dela v celoti, ki se ga po potrebi retušira oziroma barvno uskladi s starim očiščenim.
29. Po končanem čiščenju in popravilu ter ustrezni impregnaciji oziroma zaščiti se kot finalna obdelava predvidi polmat lazurni premaz (domneva se, da so bili leseni elementi prvotno zgolj oljeni). Definicija finalnega premaza bo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav (prekrivni, lazurni, ...).
30. Kovinske mreže je potrebno očistiti opleskov in jih zaščiti.
31. Lesene izložbe se po potrebi mizarsko obnovijo oziroma pleskajo.

Kamniti portal

32. Površino kamnitih elementov se pred sanacijo očisti morebitnih površinskih nečistoč z nedestruktivno metodo (npr. visokotlačno parno čiščenje, ipd..).
33. Razpoke se očisti in po potrebi poglobi ter injektira.
34. Odprte, manjkajoče dele in večje lokalne okruške na kamnitih elementih se po čiščenju restavratorsko obdela oziroma modelira z ustrezno obarvano in strukturirano malto ter kamnoseško obdela na način, enak prvotni obdelavi kamna.
35. Dela se izvajajo po predhodni potrditvi vzorcev čiščenja in domodelirne mase s strani ZVKDS, OE Ljubljana.

KOMERCILANO PRITLIČJE

32. Odprtine v pritličju so bile že večkrat predelane. Z namenom uskladitve zatečenega stanja bi bilo smotno urediti odprtino na severnem delu trške fasade z leseno masko po vzoru sosednjega lokala.
33. Obstoječo svetlobno tablo je potrebno odstraniti.
34. Za opredelitev načina oglaševanja dejavnosti na fasadi hiše je potrebno na idejno zasnovi usklajeno s podrobnimi prostorskimi pogoji opredeljenimi v planskem aktu pridobiti kulturnovarstvene pogoje in nato soglasje.



ZUNANJE ENOTE KLIMATSKIH NAPRAV

36. Lastnikom hiše svetujemo, da uporabljajo klimatske naprave, ki ne zahtevajo zunanjih enot. V primeru uporabe klimatske naprave z zunanjo enoto je le to sprejemljivo namestiti zgolj na dvorišni fasadi. Na načrtu dvorišne fasade ali na fotografiji je potrebno določiti enotno lokacijo za vsa stanovanja npr. pod balkonom



ali skrito za balkonsko ograjo. Tak načrt je potem osnova za nameščanje zunanjih enot klimatov. Načrt potrdi konservator.

SPLOŠNI POGOJI

37. KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE bo izdano na popis del usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
38. Podrobna navodila za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade in stavbnega pohištva bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana.
39. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj štirinajst dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
40. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripravite vzorce le teh, barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
41. V času uvedbe v delo mora biti izdelan in predložen predstavniku ZVKDS ter nadzoru/investitorju podroben terminski načrt s posameznimi fazami obnove v ustreznem sosledju.
42. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
43. Potrebno je izdelati načrt vzdrževanja hiše, kjer je potrebno predvideti način vzdrževanja obnovljene fasade z vsemi elementi (stavbno pohištvo, odvodnjavanje...). Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih.
44. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno in restavratorsko poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.

II. Mizarska (okna), fasaderska in krovna dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškovarstvenih objektih z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine, potrjenih s strani ZVKDS. Investitor bo moral v času pridobivanja ponudb pred izbiro izvajalca specializiranih del predložiti referenčno listo ponudnikov v potrditev ZVKDS, OE Ljubljana.

III. Kulturnovarstveni pogoji veljajo 1 leto od dneva njihove vročitve investitorju.

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

Obrazložitev:

Drugi odstavek 49.c člena Zakona o graditvi objektov (*Uradni list RS, št. 102/04-UPB1 – uradno prečiščeno besedilo (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05-Odl.US, 120/06-Odl.US, 126/07, 57/09-Skl.US, 108/09; 61/10-ZRud-1 (62/10-popr.), 20/11-Odl.US in 57/12; ZGO-1*) določa, da so s posebnimi predpisi določena varovana območja, v katerih je treba pridobiti posebno soglasje zaradi varstvenega režima, ki velja na teh območjih oziroma nepremičninah.

Prvi odstavek 29. člena ZVKD-1 tako določa, da je pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja, razen za soglasje za raziskave ali za iskanje arheoloških ostalin, treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine. Pridobitev in upoštevanje kulturnovarstvenih pogojev je pogoj za izdajo kulturnovarstvenega soglasja, ki je podlaga za izvedbo posega v nepremično kulturno dediščino.

Kulturnovarstveno soglasje, pred tem pa kulturnovarstvene pogoje, je v skladu s 1. alineo drugega odstavka 28. člena ZVKD-1 potrebno pridobiti tudi za vzdrževalna dela,



ki posegajo v varovane vrednote in služijo ohranitvi spomenika. Vzdrževalna dela se štejejo za poseg v dediščino, če kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali če dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo (26. točka prvega odstavka 3. člena ZVKD-1).

V skladu s četrtem odstavkom 29. člena ZVKD-1 se kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika določijo v skladu z aktom o razglasitvi ali z določbami prostorskega akta oziroma akta o določitvi varstvenih območij dediščine, za poseg v registrirano nepremično dediščino pa v skladu z določbami prostorskega akta ali akta o določitvi varstvenih območij dediščine.

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS), je dne 12.8.2014 prejel zahtevo pooblaščenca investitorjev lastnikov hiše Kongresni trg 6, v Ljubljani, parc. št. 3214, k.o. Ajdovščina in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana podjetja Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade in strehe registrirane nepremične dediščine: Ljubljana – Hiša Kongresni trg 6 (EŠD 14308), katere trška fasada predstavlja mejo spomenika državnega pomena: Ljubljana - Kongresni trg (EŠD 368), naslov: Kongresni trg 6, Ljubljana, parc. št. 3214, k.o. Ajdovščina.

Investitor je zahtevi priložil izpis iz Javnega informacijskega sistema prostorskih podatkov MOL.

Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava:

Fasada: obnoviti fasadne omete, obnoviti vse vence ter ostale fasadne elemente, zamenjati kleparske izdelke na fasadi (police, odtočne cevi, žlebove, ...), obnoviti in v delu zamenjati stavbno pohištvo (okna, vrata) ter oplesk, slikanje fasade, stavbnega pohištva in kovinskih elementov, izvesti restavratorska dela na fasadi.

Streha: zamenjava letev, kritine, poškodovanih špirovcev, kleparskih izdelkov, nova okna s strešnih linah, obnova dimnikov.

Trška fasada hiše Kongresni trg 6 je meja spomenika državnega pomena Kongresni trg, razglasenega z *Odlokom o razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika v Ljubljani za kulturne spomenike državnega pomena*, Ur.l. RS, št. 51/2009-2500, ki med ostalim v 6. členu določa: Za kulturni spomenik državnega pomena se razglasi enota Ljubljana – Kongresni trg (EŠD 368). Enota iz prejšnjega odstavka je kulturni spomenik z umetnostnimi, arhitekturnimi zgodovinskimi, arheološkimi, vrtnoarhitekturnimi ter naselbinskimi vrednotami.

Podlaga za določitev teh kulturnovarstvenih pogojev je kulturnovarstveni režim, ki je določen 67. členu *Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del* (Ur. list RS št. 78/2010, 22/2011, 53/2012, 9/2013, v nadaljevanju OPN MOL). Navedeni kulturnovarstveni režim določa:

67. člen (varstveni režimi registrirane kulturne dediščine):

1) Za vse vrste registrirane kulturne dediščine so prepovedani posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote in prepoznavne značilnosti registrirane kulturne dediščine.

(2) Za posamezne vrste registrirane kulturne dediščine veljajo naslednji varstveni režimi:

a) Pri stavbni registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- florisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,



- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora, sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, (pripadajoči odprti prostor z nivoletno površin ter lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih in podobno),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

I. ZVKDS je glede na določen kulturnovarstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, kot izhajajo iz izreka te odločbe, utemeljeni oziroma konkretizirani pa so na podlagi zgoraj navedenih določb predpisov. Z določenimi kulturnovarstvenimi pogoji se namreč ohranja oziroma ponovno prezentira oblikovanost zunanjsčine hiše na podlagi materialnih ostankov in arhivskih virov prvotne podobe fasade hiše. Stavbno pohištvo je pomemben element fasade, zato ga je potrebno varovati in prenavljati originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah, ki se določijo na osnovi sondiranja. Ureditev komercialnega pritličja z leseno masko in napisu v lesenem pasu nad izložbo upošteva historično oblikovanje trgovskih pritličij.

II. Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 med drugim določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da morajo izvajalci mizarških, fasaderskih in krovskih del, ki zahteva visok nivo obrtnega znanja, imeti potrjeni dve referenci na objektih kulturne dediščine s strani ZVKDS.

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

Ti kulturnovarstveni pogoji veljajo 1 leto od dneva njihove vročitve investitorju.

Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morata investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1). V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za predmetni poseg v skladu z 31. členom ZVKD-1 pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje pri Ministrstvu za izobraževanje, znanost, kulturo in šport, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

Na izvedbeno projektno dokumentacijo, ki upošteva izdane kulturnovarstvene pogoje, si mora investitor v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Stroški postopka:

Prvi odstavek 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, z nadaljnjimi sprem. in dopoln.; ZUP) 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 podlagi zahteve investitorja, je ZVKDS zaradi navedenih določil odločil, da investitor sam krije svoje stroške postopka, organu pa stroški v postopku niso nastali.

Kulturnovarstveni pogoji so oproščeni plačila upravne takse po 22. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10-UPB4 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: ZUT).

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:**

Zoper izdane kulturnovarstvene pogoje je v petnajstih (15) dneh od vročitve dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Ministrstvo za kulturo. Pritožba se lahko pošlje po pošti ali se vloži neposredno ali ustno na zapisnik na naslov Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Metelkova 6, 1000 Ljubljana. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov zavoda poslana zadnji dan roka s priporočeno pošto pošiljko. Na podlagi 22. točke 28. člena ZUT se za pritožbo ne plača upravna taksa.

Postopek vodila:

Marija Režek Kambič
univ. dipl. umet.zgod.
višja konservatorica



Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog

Vročiti:

- Investitorjem – po pooblaščenju: Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana – OSEBNO