



Vaša številka: pogoji popisa
Naša številka: 35102-0616/2014/2
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 7, v Ljubljani, parc. št. 3216/1, 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 7 (EŠD 14309), 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, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitorji lastniki hiše Kongresni trg 7, v Ljubljani, parc. št. 3216/1, k.o. Ajdovščina in Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana morata pred obnovo fasade in strehe registrirane nepremične dediščine: Ljubljana – Hiša Kongresni trg 7 (EŠD 14309), 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. Spreminjane 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.
7. Frčadi se obnovita (stene v ometu (enako kot fasada)). V primeru menjave oken v frčadah je le te potrebno zamenjati z dvokrilnimi okni oziroma se dodajo zunanja krila kasetirana na tri polja z odpiranjem navzven.





KLEPARSKA DELA

15. 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.
16. Poškodovano zaščitno pločevino na okenskih policah in vencih je dopustno zamenjati v enakem materialu.
17. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.

FASADNE RAVNINE

8. 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.
9. Horizontalne vence, profilacijo okoli okenskih odprtín, ... je potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati.
10. 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.
11. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat (mivko oz. pesek) čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni (predvidoma fini zaribani ometi).
12. 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.
13. Vsi vlečeni profili na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
14. Pred izvedbo ometov je potrebno pripraviti vzorce, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
15. Morebitne instalacijski vode na fasadi je dopustno izvesti podometno (zgolj na ravnih ometanih delih, brez poseganja v profilirane elemente).

ŠTUKATURNI ELEMENTI (konzole,)

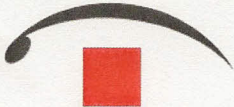
11. Pri čiščenju fasade z vodo pod blagim pritiskom je potrebno poskusno previdno sprati kos štukature, v kolikor se pri poskusu izkaže, da se s pranjem odstranjuje površina štukature, se je potrebno pri spiranju z vodo štukaturam izogniti.
12. V kolikor pri detajlnem pregledu štukatur ne bo odkritih večjih poškodb, se le-te le očistijo in ponovno pleskajo.
13. Pred izvedbo je potrebno pripraviti pisni predlog sanacije elementov z navedbo materialov, ki ga bo potrdil pristojni konservator oz. restavrator.

KOVINSKI ELEMENTI

18. Nosilca za zastave na fasadi se obnovita. V kolikor se izkaže, da sta uničena do te mere, da obnova ni smotrna je sprejemljivo izdelati nove.

OKNA

19. Na lastnike apeliramo, naj prvotna lesena dvojna dvokrilna okna z nadsvetlobnim delom vzdržujejo z rednim pleskanjem.
20. Okna se lahko delno ali v celoti zamenjajo le, če jih ni mogoče obnoviti, in sicer v obliki, materialu in barvi prvotnih oken.
21. Za potrebe ustreznega bivanjskega okolja je sprejemljiva zamenjava notranjih okenskih kril z novimi s posodobljeno zasteklitvijo pod pogojem, da se debelina okvirja bistveno ne spremeni (oziroma zgolj zamenjava zasteklitve).

- 
22. V primeru zgolj obnove kril (notranjih in zunanjih) je potrebno morebitno dodatno tesnenje oken izvajati na notranjih krilih.
 23. Pred zamenjavo notranjih okenskih kril ali morebitnih poškodovanih zunanjih kril oken oziroma okna v celoti je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti delavniški načrt izbranega izvajalca, po katerem bo rekonstruirano novo okno z natančno posnetimi dimenzijami in profilacijo ter kljukami (dopustna so minimalna odstopanja pri vgrajevanju termopanskih stekel na notranjih krilih).

LESENI ELEMENTI V PRITLIČJU (vhodna vrata, lesena izložbena okna z vrati)

24. Vhodna vrata, izložbena okna z vrati je potrebno ročno očistiti (strojno čiščenje oz. peskanje ni dopustno) in mizarsko obnoviti (manjka spodnji del pripirne letve, ipd...).
25. 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.
26. 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, ...).

ZUNANJE ENOTE KLIMATSKIH NAPRAV

27. 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 dvoriščni fasadi. Na načrtu dvoriščne 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

28. KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE bo izdano na popis del usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
29. 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.
30. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj štirinajst dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
31. 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.
32. 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.
33. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
34. 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.
35. 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 krovska 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 7, v Ljubljani, parc. št. 3216/1, 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 7 (EŠD 14309), 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.

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 7 je meja spomenika državnega pomena Kongresni trg, razglašenega 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:

- tlorisna 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 površino 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.

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 mizarских, 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 grede 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 konservatorka



Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog

Vročiti:

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