

Naša številka: 35102-0233/2015-7
Datum: 5.1.2016

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana; (v nadalnjem besedilu: ZVKDS, OE 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 nadalnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo na zahtevo etažnih lastnikov Slovenska cesta 11, Ljubljana, ki jih zastopa Urša Cvetko, Slovenska cesta 11, Ljubljana v zadavi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik: Ljubljana - Nemška hiša (EŠD 8809), naslov: Slovenska cesta 11, Ljubljana, parc. št. *149 k.o. Gradišče I., naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitorji etažni lastniki Slovenska cesta 11, Ljubljana; (v nadalnjem besedilu: investitor) morajo pred prenovo javne pasaže (arkadnega hodnika) spomenika: Ljubljana - Nemška hiša (EŠD 8809), naslov: Slovenska cesta 11, Ljubljana, parc. št. *149 k.o. Gradišče I. po projektni dokumentaciji:

1 - Načrt arhitekture: *investitor*: etažni lastniki Slovenska cesta 11, Ljubljana, *vrsta projektne dokumentacije*: Idejna zasnova - IDZ, za gradnjo: Ureditev pasaže ob Slovenski cesti, *projektant*: Prima d.o.o., Jerančičeva 5, 1000 Ljubljana, Jernej Prijan, u.d.i.a., prokurist; *odgovorni projektant*: Jernej Prijan, u.d.i.a., ident. št. A – 0978; *odgovorni vodja projekta*: Jernej Prijan, u.d.i.a., ident. št. A – 0978; *št. projekta, kraj in datum izdelave projekta*: 1215-21-A, Ljubljana, december 2015, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Komercialno pritličje (ulična fasada):

1. ZVKDS, OE Ljubljana bo pripravil načrte za rekonstrukcijo fasade pritličja, ki je bilo prvotno obloženo z glaziranimi keramičnimi ploščicami, na podlagi arhivskih virov in zatečenega stanja. Predvidoma se pritlični del fasade ob Slovenski cesti, Gregorčičevi ulici ter del fasade ob Gradišču, obloži z glaziranimi keramičnimi ploščicami kvadratnega formata (secesijske) z glaziranimi dekorativnimi obrobami do prvega venca izvedenimi kot čista kopija prvotnih.
2. Umestitev napisnih tabel na praznem polju razvidnem iz arhivske dokumentacije domnevno namenjenem oglaševanju dejavnosti za lastne potrebe je sprejemljiva. Novi napis morajo biti barvno enotni (predvidoma bele črke na črnem ozadju) in usklajeni z barvno podobo nove rekonstruirane fasade pritličja: predvidoma bele glazirane ploščice z dekorativno obrobo v črno beli barvi. Svetlobne table niso dopustne, sprejemljivo pa je uporabiti podosvetljene črke ipd. na neosvetljenem ozadju. Nove napisne table morajo biti poravnane z ravnino fasade.
3. Prvotni izložbeni odprtini na fasadi na Gregorčičeve je sprejemljivo zastekliti z novimi lesenimi izložbenimi okni izdelanimi po vzoru prvotnih (delitev po horizontali na dva polja kot obstoječa, zgornji del okna pa je potrebno deliti na kvadratna polja po vzoru in merilu velikih kovinskih oken na fasadi na Gregorčičeve ulico). Novo okno je potrebno vgraditi po vzoru prvotnih v špaletu okenske odprtine. Pločevinasto nadstrešnico je potrebno odstraniti.



Pasaža (arkadni hodnik):

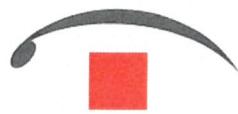
4. Strop: Strop je sprejemljivo nadomestiti z novim minimalistično oblikovanim (brez rastra, ipd.). Zamenjava linijskega svetila z oblikovno sorodnim in tehnično posodobljenim je priporočljiva. Ponovno odprtje nadsvetlobnega dela nad nekdanjim glavnim vhodom v hišo s spomeniškovarstvenega stališča ni sporno.
5. Fasada: Arhitekturni izraz nove fasade pasaže, ki predstavlja prvotno notranjo steno mora biti zadržan. Predlagana ureditev v smislu strukturne steklene fasade, horizontalno ločene po obstoječem stanju, z v delu emajliranim stekлом je s spomeniškovarstvenega stališča ustrezna rešitev.
6. Slopi oziroma stebri: Na ulični strani se oblečejo z glaziranimi keramičnimi ploščicami in predvidoma zaključijo z vogalno glazirano dekorativno obrobo. Za oblaganje stranskih stranic slopov je predhodno potrebno izdelati detailj stikovanja, ometane notranje stranice in stranskih izvedenih v keramiki. Polaganje keramike na notranji strani slopov je s spomeniškovarstvenega stališča neprimerno, oziroma v območju prvotnega vhoda (portal je ometan) tudi nesprejemljivo.
7. Projekt za preureditev fasade mora vključiti tudi rešitve za:
 - a. Za izveske, ki bodo nameščeni ob vhodih v lokale, je potrebno oblikovati enotno konzolo – izvesek je oblikovan skladno s celostno podobo ponudnika.
 - b. Za oglaševanje »dnevne ponudbe« je potrebno predvideti posebno »vitrino«. Priporočamo, da se predvidi in enotno oblikuje tudi prostor za namestitev predpisanih podatkov o lokalnu (odpiralni čas, podatki o lastniku...). Plakatiranje fasad ni dopustno.
 - c. Kaseta za rešetko za zapiranje lokal naj bo poravnana z ravno fasadi in na fasadi zaprta s predlaganim emajliranim steklom.
 - d. Potrebno je preučiti možnost zapiranja lokal z dva s »polno« zaščitno rešetko.
8. Vhod v stanovanjski del je v skladu z zasnov objektov zgrajenih v začetku 20. stoletja sprejemljivo poudariti. Pri oblikovanju novega vhoda je primernejše uporabiti materiale, ki so oziroma bodo uporabljeni na hiši (glazirane ploščice, ipd.). Ravno tako je potrebno tudi barvno slediti prvotni podobi (na hiši se v osnovi pojavlja topla oker barva v kombinaciji s črno belimi keramičnimi izdelki, poudarjenimi z zlatimi akcenti).
9. Nova vhodna vrata je sprejemljivo oblikovati skladno z novim oblikovanjem fasade pasaže tudi ob vhodu v stanovanjski del hiše. V kolikor se fasada v tem delu obloži z glaziranimi keramičnimi ploščicami (reminiscenca na prvotno) priporočamo, da tudi nova vrata (lesena zaščiteni s toniranim lazurnim premazom) povzamejo oblikovanje prvotnih kasetiranih vrat na kvadratna polja (nekoliko sodobnejša interpretacija).

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

Obrázložitev:

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 spremenjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali če dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spremenjajo 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.

ZVKDS, OE Ljubljana je dne 6.1.2015 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo pasaže spomenika: Ljubljana - Nemška hiša (EŠD 8809), naslov: Slovenska cesta 11, Ljubljana, parc. št. *149 k.o. Gradišče I. Investitor je zahtevi priložil naslednjo projektno dokumentacijo:

1 - Načrt arhitekture: *investitor*: etažni lastniki Slovenska cesta 11, Ljubljana, *vrsta projektne dokumentacije*: Idejna zasnova - IDZ, *za gradnjo*: Ureditev pasaže ob Slovenski cesti, *projektant*: Prima d.o.o., Jerančičeva 5, 1000 Ljubljana, Jernej Prijan, u.d.i.a., prokurist; *odgovorni projektant*: Jernej Prijan, u.d.i.a., ident. št. A – 0978; *odgovorni vodja projekta*: Jernej Prijan, u.d.i.a., ident. št. A – 0978; *št. projekta, kraj in datum izdelave projekta*: 1215-21-A, Ljubljana, december 2015,

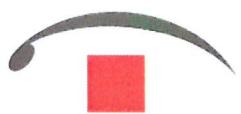
Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava posodobiti in urediti pasažo.

Pooblaščeni osebi ZVKDS, OE Ljubljana sta se dne 24. 11. 2015 ob 14.30 in 22. 10. 2015 ob 14.00 sestali na objektu s predstavniki lastnikov hiše, projektantom in popisovalcem. Na sestankih so bile s strani predstavnici ZVKDS, OE Ljubljana ustno podane usmeritve za projektiranje. Projektantom in lastnikom je bilo predano tudi arhivsko gradivo. Predlagane rešitve so bile na sestankih

- Vhodna vrata: Predstavnica stanovalcev je pojasnila, da je z mizarjev preverila možnost ponovne rabe ohranjena vratnega krila. Masivno vratno krilo ni primerno za ponovno rabo na drugi lokaciji v hiši.
- Tlaki: Predstavnica stanovalcev je ustno pojasnila, da je ureditev tlakov del projekta obnove Slovenske ceste.

Podlaga za določitev teh kulturnovarstvenih pogojev je kulturnovarstveni režim, ki je določen v 4. členu v II. poglavja *Odloka o razglasitvi spomenikov naravne in kulturne dediščine na območju občine Lj. Center med Aškerčeve, Tivolsko in Slovensko cesto, Ur.l. RS, št. 60/93-2193, 105/2008-4510*:

- Varovanje arhitekturnega spomenika obsega ne samo zgrajen objekt, pač tudi celotno parcelo, ki pripada spomeniku. Objekte, ki so razglašeni za spomenik varujemo v celoti, to je njihove zunanje gabarite, fasadni plašč ter notranjščino.
- Na objektih, ki so s tem odlokom razglašeni za arhitekturni spomenik, so dopustni samo tisti posegi, ki imajo namen prenoviti objekte v prvotnem stanju oziroma so potrebeni za njihovo vzdrževanje.
- Pri pomembnih kulturnih ustanovah, katerih razvoj zahteva tudi preureditev notranjščin, je potrebno pred posegom določiti vse tiste elemente, ki pomenijo konstantno pri nadalnjem preoblikovanju prostorov.



- Vplivno območje spomenika sega tudi izven parcelnih meja na celotno ulico, del ulice ali trga. V tem območju je potrebno spoštovati pravila obnašanja, ki jih določa značaj in kvaliteta spomenika.

V prilogi 3 *Odkloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del* (Ur. list RS št. 78/2010 s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju OPN MOL): Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za postavitev objektov za oglaševanje je v tretji točki tretjega poglavja: OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE med ostalim navedeno:

- Kadar gre za postavitev objektov za oglaševanje za lastne potrebe na območju varovanem na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

Pri tem je treba upoštevati:

- napis mora biti umeščen v fasado tistega dela stavbe, v katerem se opravlja oglaševalna dejavnost in ne sme segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja, razen v primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno,
- napis naj bo slovenski, vsaj kar obsega prevedljivi del naslova trgovine oziroma lokala, kot na primer trgovina, pivnica, kavarna,
- napisne table, ki označujejo poslovne dejavnosti v stavbi, morajo biti enakih dimenzij. Dopustno jih je namestiti na nosilce, ki omogočajo namestitev več tabel hkrati in preprosto menjavo brez posegov v fasado stavbe,
- izvesek, ki označuje lokale, mora biti obešen na konzolo, ne sme segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja razen v primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno. Oblikovno naj se prilagaja značaju stavbe ali pa naj bo sodobno oblikovan. Velikost naj ne presegava velikosti 70 x 70 cm,
- prvotne napise, stare izveske in druge prvotne značajke, grbe, simbole ipd. je treba redno vzdrževati,
- oglaševanje za dejavnosti v objektu je treba reševati celostno.

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 zunanjščine hiše na podlagi materialnih ostankov in arhivskih virov prvotne podobe fasade hiše. Nemška hiša je bila zgrajena med letoma 1913 in 14 po načrtih biroja Ernesta Schaeferja iz Libereca/Reichenberga. Izjemno prвino na fasadi hiše predstavljajo glazirane keramične ploščice z geometrijskimi motivi in s plastikami iz podjetja Wiener Keramik, ki so delale za znamenito Wiener Werkstätte iz so bile nesporno izdelane na Dunaju. Rekonstrukcija oblage pritličja je dopolnitev fasade v skladu z njenim secesijskim značajem. Uporaba keramičnih ploščic z geometrijskimi motivi je v našem prostoru edinstvena. Ureditev in posodobitev pasaže z minimalističnim oblikovanjem, s povzemanjem osnovnih elementov (velike steklene izložbene površine so značilne za secesijsko oblikovanje komercialnih pritličij) in prvotnih gradiv (glazirane keramične ploščice), ki so nekoliko sodobnejše interpretirani je ustreza načelom konservatorske stroke. Oblikovanje fasade pasaže naj bi vzporedno sledilo dvema enakovrednima, čeprav na videz protislovnima ciljema. Po eni strani mora zagotoviti kontinuiteto in prisotnost celote v posameznih delih, po drugi strani pa mora dati vsakemu »delnemu ambientu« individualnost in identiteto. Ločnica med novimi elementi in starimi naj bo jasna, vendar ne v nasprotju s prvotno fasado.

ZVKDS, OE Ljubljana 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.



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 nadaljnji 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, OE Ljubljana 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 nadalnjem 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, Poljanska 40, 1000 Ljubljana. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov zavoda poslana zadnji dan roka s priporočeno poštno pošiljko. Na podlagi 22. točke 28. člena ZUT se za pritožbo ne plača upravna taksa.

Postopek vodila:

Marija Režek Kambič
univ. dipl. umet.zgod.
konservatorska svetovalka



Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog


Vročiti:

- Investitorju: Urša Cvetko, Slovenska cesta 11, Ljubljana – OSEBNO

