



Območna enota Ljubljana

Naša številka: 543/2004 - TA

Datum: 10.3.2011

METALKA STANOVANJSKE STORITVE d.o.o.**Dunajska cesta 101****1000 Ljubljana**

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 in 123/08; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo stranke Metalka Stanovanjske storitve d.o.o., Dunajska cesta 101, 1000 Ljubljana, ki jo zastopata Simona Kokot, vodja NU, in Maja Knežević, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik / registrirano nepremično dediščino, naslov: Rimska cesta 12, 14 in 16, Ljubljana, št. EŠD: 8800 Ljubljana - Rimska cesta / 328 Ljubljana – Mestno jedro, nepremičnina parc. št. *814, k.o. Gradišče I, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

1. Investitorji etažni lastniki stanovanjskih blokov Rimska 12, 14 in 16, Ljubljana, mora pred posegom v spomenik / registrirano nepremično dediščino – obnova fasade in zamenjava oken, naslov: Rimska 12, 14 in 16, Ljubljana, št. EŠD:8800 Ljubljana - Rimska cesta / 328 Ljubljana – Mestno jedro, nepremičnina parc. št. *814, k.o. Gradišče I, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Sanacija betonskih površin

- Pri sanaciji betonski površin je potrebno ohraniti vidni beton (preplastitev površine s strukturnimi cementnimi sloji s spomeniškovarstvenega stališča ni sprejemljivo).
- Pred začetkom del je potrebno opraviti natančen pregled betonskih površin in na podlagi katastra poškodb predvideti lokalno sanacijo poškodb ter pri sanaciji doseči strukturo enako obstoječi (ohraniti vidni beton).
- Opleski sten iz vidnega betona niso dopustni. Tudi v pritličju je potrebno odstraniti opleske in ponovno prezentirati vidni beton. Površino je sprejemljivo prevleči z brezbarvnimi proti grafitnimi premazi.
- Ostranjevanje nevezanih nečistoč mehansko s krtačami (sirkovimi...ne grobimi). Čiščenje betonskih površin je potrebno izvajati mehansko z nedestruktivnimi metodami (nizkotlačno parno čiščenje oz. peskanje površine z mediji, mehkejšimi od peskanega materiala, uporaba abrazivnih dodatkov ni sprejemljiva). Pred čiščenjem je potrebno pripraviti vzorec čiščenja, ki ga bo potrdil pristojni konservator.
- Izolacija betonskih reber na zahodni fasadi je sprejemljiva pod pogojem, da se ohranijo proporci arhitekturnega detajla (debelina max 2 cm) in obdelava v vidnem



betonu. Domnevamo, da gre za potrebo po preprečitvi toplotnega mostu v posameznih stanovanjih, zato predlagamo, da se izvaja notranja talna izolacija.

- ZVKDS, OE Ljubljana, je potrebno predložiti poročilo o pregledu in preiskavah trdnosti in sestavi betona ter kataster poškodb s predlogom sanacije.

Sanacija fasadne opeke

- Čiščenja fasadne opeke je potrebno izvajati z nedestruktivnimi metodami (ročno ščetkanje, nizkotlačno parno čiščenje oz. peskanje površine z mediji, mehkejšimi od peskanega materiala (aluminijevi silikati...), uporaba abrazivnih dodatkov ni sprejemljiva). Pred čiščenjem je potrebno pripraviti vzorec čiščenja, ki ga bo potrdil pristojni konservator. Pri čiščenju je potrebno odstraniti prepereli material na stikih in morebitne tujke.
- Domodelacijo okruškov, razpok, večjih praznin preperle površine je potrebno izvajati v materialih, ki morajo po osnovi ustrezati originalnemu materialu. Domodelacije morajo biti barvno usklajene z originalom.
- Po domodelaciji je potrebo predvideti utrjevanje opeke z utrjevalcem, primernim za opečnate površine in nanos zaščitnega vodoodbojnega sredstva.
- Vsi materiali morajo biti paroprepustni.
- Opleski fasadnih sten iz opeke ni dopustno. Morebitne opleske je potrebno odstraniti.

Železni I profili

- Profile je potrebno temeljito očistiti tje in opleskov, ki se luščijo. Uporabiti je potrebno nedestruktivne metode (peskanje z mediji, ki so mehkejši od peskanega materiala, npr. peskanje s kremenčevo mivko pod nizkim pritiskom..., brez poškodovanja kovine). Pred čiščenjem je potrebno izvesti vzorce čiščenja.
- Očiščene profile je potrebno površinsko zaščititi z zaščitnim slojem in dvokomponentno epoksidno barvo za kovino.

Stavbno pohištvo (okna, balkonska vrata)

- Pred zamenjavo oken in balkonskih vrat je potrebno izdelati shemo prvotnih oken in vrat ter arhitekturni izris vseh tipov prvotnih oken in vrat v merilu 1:10 s prečnimi in vzdolžnimi prerezi ter izrisi detajlov v merilu 1:1 (npr. profil krila, mikrolokacije in izrisi nasadil in drugega okovja...). Arhitekturni posnetki bodo izhodišče za načrt novih oken, ki morajo oblikovno posnemati prvotna okna in balkonska vrata v proporcijah (mere, delitev oken, barva).
- Zastekljevanje balkonov in spreminjanje oblike oken s spomeniškovarstvenega stališča ni dopustno. Vse stihijsko izvedene posege je potrebno sanirati v smislu vzpostavitve prvotnega stanja.
- Rolete morajo biti barvno in oblikovno poenotene in vpete na način, enak prvotnemu.
- Morebitno senčenje balkonskih niš mora biti poenoteno (primerno je senčenje z oblikovno in barvno poenotenimi tendami, obstoječe senčila (žaluzije različnih oblik, različne tende) je potrebno s fasade odstraniti).

Oglaševanje lokalov v pritličju

- Za lokale je potrebno predvideti oblikovno enotno oglaševanje (npr. v nadsvetlobnih delih vhodov v lokale v nivoju fasade_umeščanje z notranje strani...dimenzije oglaševalnih elementov naj ne presegajo dimenzij 0,70 x 0,70 m).
- Obstoječe oglaševalne elemente je potrebno s fasade odstraniti.



Splošni pogoji

- Nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav na fasado stanovanjskih blokov ni sprejemljivo. Enote v balkonskih nišah naj bodo nameščene izven vidnega polja (npr. nižje oz. za balkonsko ograjo).
- Barvni ton posameznih arhitekturnih elementov (stavbnega pohištva in kovinskih I profilov) bodo določeni na podlagi sondažnih raziskav, zato vas prosimo, da nam pred izvedbo del omogočite izvedbo le_teh.
- Pred izvedbo čiščenj posameznih arhitekturnih prvin je potrebo pripraviti vzorce čiščenja, ki jih bo preveril pristojni konservator.
- Za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja je potrebno predložiti poročilo o pregledu in preiskavah trdnosti in sestavi betona ter kataster poškodb s predlogom sanacije, shemo in arhitekturni načrt stavbnega pohištva, projekt enotnega oglaševanja lokalov ter popis predvidenih del, iz katerega bo razvidno upoštevanje kulturnovarstvenih pogojev.

Obrazložitev

Prvi odstavek 29. člena ZVKD-1 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.

Na podlagi tretjega odstavka 28. člena ZVKD-1 se kulturnovarstveno soglasje za posege, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, izdaja kot projektno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS), je dne 28.2.2011 in 1.3.2011 prejel vloge upravnika stanovanjskih blokov Metalka Stanovanjske storitve d.o.o., Dunajska cesta 101, 1000 Ljubljana, ki je pooblaščenec investitorjev, za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik / registrirano nepremično dediščino, naslov: Rimska cesta 12, 14 in 16, Ljubljana, št. EŠD:8800 Ljubljana - Rimska cesta / 328 Ljubljana – Mestno jedro, nepremičnina parc. št. *814, k.o. Gradišče I. Investitor je vloge priložil naslednjo dokumentacijo:

- Ponudbo s predračunom št. 1009/10 za sanacijo betonskih in opečnih fasadnih površin na objektu Rimska 12 – 16, ki ga je pripravilo podjetje Renova, Zaključna dela v gradbeništvu, Roman Logar, s.p., Podjetniško naselje Kočevje 1, 1330 Kočevje, datum 29.10.2010.

Iz investitorjeve vloge izhaja, da namerava opraviti naslednji poseg: obnoviti fasado in zamenjati stavbno pohištvo (okna in balkonska vrata) na stanovanjskih blokih Rimska 12, 14 in 16 v Ljubljani.

Odlok o razglasitvi spomenikov naravne in kulturne dediščine na območju občine Lj. Center med Aškerčevo, Tivolsko in Slovensko cesto, Ur.l. RS, št. 60/93-2193, 105/2008-4510 v 4. členu /I. Ulice/ v obrobju Rimske ceste (EŠD 8800 Ljubljana – Rimska cesta) prepoveduje kakršnekoli posege, ki ne služijo prenovi oziroma vzdrževanju obstoječe urbanistično arhitektonske strukture.



Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/2010 v 4. alineji 66. člena (kulturna dediščina) določa, da so posegi na območjih in objektih iz prvega odstavka tega člena¹ dopustni le s soglasjem organa, pristojnega za ohranjanje kulturne dediščine, v 67. členu (varstveni režimi registrirane kulturne dediščine) pa določa, da se pri naselbinski registrirani kulturni dediščini (EŠD 328 Ljubljana – Mestno jedro) ohranjajo varovane vrednote, kot je med drugim:

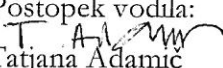
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, namembnost in kapaciteta objektov, ulične fasade in podobno).


ZVKDS je na podlagi vsega navedenega ocenil, da je predlagani poseg investitorja možen v obsegu in na način, kot je določen v 1. točki 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. Vlogi za izdajo kulturnovarstvenega soglasja je treba priložiti projektno dokumentacijo, ki jo za pridobitev projektnega soglasja predpisujejo predpisi, ki urejajo graditev.

Kulturnovarstveni pogoji so oproščeni plačila upravne takse po 22. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07-UPB3 – uradno prečiščeno besedilo in št. 126/07) in 51. členu ZGO-1.

Zoper te kulturnovarstvene pogoje ni pritožbe, dovoljeno pa jih je izpodbijati v pritožbi zoper odločbo o zavrnitvi izdaje kulturnovarstvenega soglasja (sedmi odstavek 50. člena ZGO-1).

Postopek vodila:

Tatjana Adamič
univ. dipl. umet.zgod.
konservatorska svetovalka

Odločil:
Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog




Vročiti:

- Investitorjem – po pooblaščenju: Metalka Stanovanjske storitve d.o.o., Dunajska cesta 101, 1000 Ljubljana – OSEBNO

¹ Kulturna dediščina so nepremičnine in območja, ki so varovana na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine in niso registrirana arheološka najdišča ter so bila vpisana v register kulturne dediščine do dne uveljavitve tega odloka (v nadaljnjem besedilu: registrirana kulturna dediščina).