

Naša številka: 35102-0966/2014-2 - ZB

Datum: 21.11.2014

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 stranke Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Arhitektonika d.o.o., Cesta v Podboršt 11a, 1231 Ljubljana-Črnuče, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomeniku Ljubljana - Vila Strossmayerjeva 3 (EŠD 5934), ki je del območja spomenika: Ljubljana - Poljansko predmestje (EŠD 8791), naslov: Strossmayerjeva ulica 3, Ljubljana, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana mora pred posegom: prenoviti stavbno pohištvo, sanacijo dotrajenih delov fasade in prenoviti sanitarij v spomeniku: Ljubljana - Vila Strossmayerjeva 3 (EŠD 5934), ki je del območja spomenika: Ljubljana - Poljansko predmestje (EŠD 8791), naslov: Strossmayerjeva ulica 3, Ljubljana, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Streha

1. Streho je sprejemljivo sanirati in izolirati v skladu s pravili gradbene stroke. Izbiri izolativnih materialov in njihovo debelino je potrebno določiti na podlagi izračuna gradbene fizike in elaborata toplotnih karakteristik stavbe.
2. Energetsko sanacijo strehe je potrebno izvesti tako, da se oblika in ravnina strehe bistveno ne spremeni. V primeru menjave kritine, je potrebno uporabiti strešno kritino, enako obstoječi (predvidoma neglaziran bobrovec opečnate barve).

Fasada

3. Nameščanje toplotne izolacije na fasade in v notranjost stavbe s kulturnovarstvenega vidika ni sprejemljivo.
4. Poškodbe na ometih je potrebno sanirati lokalno.
5. Pri sanaciji ometov na fasadnih površinah je potrebno uporabiti agregat, po velikosti enak originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
6. Uporabiti je potrebno sistem kompatibilnih visoko paropropustnih apnenih ometov od obrizga do finega zaglajenega ometa oz. opleska.
7. Materiali, ki bodo uporabljeni za krpanje ometov morajo biti manj togi ob obstoječih (večja vsebnost apna).
8. Za finalno pleskanje fasade oz. fasadnih elementov je potrebno uporabiti barvi po obstoječem stanju: predvidoma barvni ton št. 9325 in barvni ton št. 9335 (določen po KEIM-ovi barvni lestvici). Natančen barvni ton za pleskanje bo določen na podlagi pripravljenih vzorcev na fasadi v času uvedbe v delo.
9. Finalna struktura ometa mora biti natančno zaglajena v enotni ravnini brez vidnih stikov.
10. Vse fasadne elemente (vence, dekorativna polja na fasadi, obrobe oken, šivani rob in dekorativne omete, ki posnemajo rustiko) je potrebno zgolj lokalno obnoviti v skladu s prvotnim stanjem.



11. Vse vlečene elemente na fasadi je potrebno izvajati z vlečenjem (venci, okenske obrobe). Pred sanacijo dekorativnih ometov in vlečenih profilov je potrebno pripraviti vzorce izvedbe.
12. ZVKDS, OE Ljubljana bo v sklopu sanacije izvajal konservatorski nadzor. Po izvedeni rekonstrukciji uničenih delov ometa bo določil obseg pleskanja v minimalnem obsegu upošteva je členitev fasade. Z namenom ustrezne vizualne prezentacije fasade bo potrebno pleskanje elementa oziroma zaključenega polja v celoti.

Štukatura

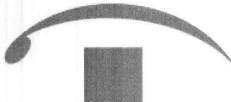
13. Štukaturno dekoracijo na fasadi (odlitki glav, vegetabilna dekoracija, medaljoni ...) je potrebno temeljito očistiti z nedestruktivno metodo in po potrebi ponovno prepleskati. V kolikor so posamezni elementi poškodovani oz. odbiti je potrebno manjkajoča mesta domodelirati in ponovno pleskati.
14. Domodelacijo štukature na mestih odlomov in drugih poškodb je potrebno izvajati z materiali, kompatibilnimi z obstoječimi.

Kamniti in betonski elementi

15. Kamniti podzid in balustradni balkon ter vhodno stopnišče je potrebno očistiti umazanije in mahu oz. alg z nedestruktivno metodo (npr. visokotlačno parno čiščenje, po potrebi se lokalno uporabi mikro peskanje z medijem mehkejšim od peskane površine, ...). Pred izvedbo je potrebno izvesti preizkusne metode čiščenja. Na podlagi pripravljenih vzorcev bo določen način čiščenja.
16. 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.
17. Fugirna masa mora biti barvno prilagojena kamnini.
18. Vse neustrezne plombe je potrebno odstraniti.
19. Razpoke se po potrebi očisti in poglobi ter injektira.
20. Dela se izvajajo po predhodni potrditvi vzorcev čiščenja in domodelirne mase s strani ZVKDS, OE Ljubljana.
21. Pohodno površino oz. tlak balkona je potrebno sanirati v skladu z gradbeno stroko (izvedba hidroizolacije) in ga ohraniti v prvotni izvedbi.

Stavbno pohištvo

22. Prvotna okna je dopustno zamenjati z novimi lesenimi škatlastimi okni le v primeru, da so stara okna tako poškodovana, da jih ni mogoče več obnoviti. Predhodno pa je potrebno preučiti možnost obnove oziroma zamenjave zgolj posameznih delov oken.
23. Potrebno je preučiti možnost zamenjave notranjih okenskih kril z novimi s posodobljeno zasteklitvijo, zunanja krila pa se po potrebi mizarsko obnovijo.
24. Okna na stopnišču z dekorativnimi stekli je potrebno ohraniti in jih zgolj obnoviti.
25. Pred zamenjavo oken v celoti je potrebno izdelati shemo oken in **arhitekturni posnetek vseh tipov oken** na objektu v merilu 1:10 s prečnimi in vzdolžnimi prerezi. Posnetek mora vsebovati izrisse vseh detajlov v merilu 1:1 (npr. sredinska pripira, okrasne zaključne letvice, odkapni rob, profilacije, mikrolokacije nasadil in ostalega okovja, ...).
26. Posnetek okna bo osnova za izdelavo delavniškega načrta izbranega izvajalca.
27. Nova okna morajo biti kopija prvotnih v obliki, materialu in barvi z namenom, da se ohrani prvoten izgled stavbnega pohištva na celotnem objektu.
28. Na morebitna nova okna je potrebno namestiti historično okovje in prvotne historične kljuke (olive in pololive), ki se jih demontira s prvotnih oken. V kolikor so prvotne kljuke poškodovane do te mere, da se jih ne da več uporabiti, je potrebno namestiti nove, ki bodo kopija originalnih (priporočamo izdelavo odlitkov).

- 
29. Zunanjih senčil ni dopustno nameščati. S kulturnovarstvenega vidika je sprejemljivo namestiti senčila, vstavljena med zunanje in notranje okensko krilo ali v notranjščini.
 30. Ob morebitni menjavi kletnih oken je le-te potrebno zamenjati z novimi lesenimi okni, ki povzemajo prvotno stanje (po obliki, dimenzijah in barvi).
 31. Ob morebitni menjavi vhodnega vetrolova je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana predložiti v potrditev arhitekturni posnetek novega.

Kleparska dela

32. Stanje zaščitne pločevine na okenskih policah, vencih, strehi itd. in žlebov je potrebno temeljito preveriti in po potrebi uničene dele zamenjati z novimi, v kolikor se izkaže, da so le-ti uničeni do te mere, da jih je potrebno zamenjati v celoti, jih je potrebno namestiti na mesta obstoječih.
33. Kot zaščitno pločevino se uporabi pločevino, po vzoru obstoječe (npr. cinkotit ali podobno v naravni barvi pločevine, ki naravno patinira).
34. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.

Klet

35. Sanacijo kleti (izvedba izolacije in drenaže) je dopustno izvesti na podlagi strokovnega mnenja gradbenega fizika. Predhodno je potrebno proučiti možnost zmanjševanja vlage v prostorih z učinkovitim prezračevalnim sistemom in uporabo naravnih materialov za opleske (apnene barve ...) oz. premazov za vlažne prostore.
36. V primeru posegov v zemeljske plasti je potrebno na podlagi idejne zasnove posega pridobiti kulturnovarstvene pogoje pri ZVKDS, OE Ljubljana in kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda Ministrstvo za kulturo.

NOTRANJOST

Keramika

37. Prvotno keramiko in ograjo stopnišča je potrebno ohranjati in redno vzdrževati.
38. Priporočamo, da se ploščice v prvi fazi površinsko očistijo z vodo, ki se ji dodajo običajna kuhinjska pomivalna sredstva za razmaščevanje.
39. V kolikor je umazanija segla že pod prvi zaščitni sloj, priporočamo, da se tlaki očistijo z vakuumskim parnim sesalnikom. Za potrebne nastavitve sesalnika se izvede poizkus na delu ploščic. Na ta način se bodo odstranili tudi deli poškodovanih fug.
40. Stičenje med ploščicami je dopustno izvesti s sodobnimi fugirnimi masami.

Strojne in elektroinštalacije

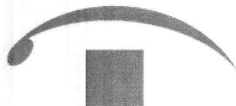
41. Strojne in elektroinštalacije v objektu je sprejemljivo posodobiti. Morebiten novi razvod mora potekati na mestih, ki nimajo posebej varovanih elementov (dekorativne prvine, ipd...). Mikrolokacija vidnih elementov bo določena v času uvedbe v delo s projektantom in predstavnikom ZVKDS.

Prenova sanitarij

42. Izvedbo posodobitve sanitarij je dopustno reševati znotraj obstoječe razporeditve prostorov z minimalnimi preureditvami obstoječe zasnove.
43. Na IDZ posodobitve obstoječih sanitarij je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje.

SPLOŠNO:

44. Za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja je potrebno priložiti:
 - za obnovo fasade: popis del
 - za zamenjavo oken: delavniške risbe novih lesenih oken, izbranega izvajalca, ki morajo vsebovati vse tipične prereze oziroma krila z opredeljenimi dimenzijami



- za morebitno menjavo vetrolova: delavniški načrt novega vetrolova z opredeljenimi dimenzijami
- 45. Vse napeljave je potrebno urediti podometno oziroma skrito.
- 46. ZVKDS, OE Ljubljana bo izvajal konservatorski nadzor nad izvedbo del, zato ga je potrebno obvestiti vsaj sedem dni pred pričetkom del (npr. po e-pošti na naslov zvonka.benko@zvkd.si in tajnistvo.lj@zvkd.si).
- 47. Podrobnejša navodila za izvedbo bodo podana v času uvedbe v delo izbranemu izvajalcu.
- 48. Vsi morebitni nepredvideni posegi se bodo reševali z izvajalcem in projektantom neposredno na objektu.
- 49. Po končani (energetski) sanaciji objekta je potrebno izdelati načrt vzdrževanja, v katerem je potrebno predvideti način vzdrževanja vseh elementov, ki bodo predmet obnove stavbe. Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih

II. Fasaderska in mizarska dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškovarstvenih objektih z najmanj dvema referencama na objektih kulturnih spomenikov, potrjenih s strani ZVKDS. Morebitno obnovo štukatur lahko izvaja za to usposobljen restavrator z najmanj dvema referencama za tovrstna dela.

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.

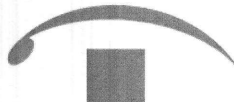
Obrazložitev:

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 22.10.2014 prejel zahtevo investitorja Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomeniku: Ljubljana - Vila Strossmayerjeva 3 (EŠD 5934), ki je del območja spomenika: Ljubljana - Poljansko predmestje (EŠD 8791), naslov: Strossmayerjeva 3, Ljubljana.

Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava opraviti naslednji poseg: prenoviti dotrajano stavbno pohištvo (okna in zunanja vrata), sanirati dotrajane dele fasade (preperel omet in kleparske obrobe na fasadnih vencih) in prenoviti sanitarije.

Podlaga za določitev teh kulturnovarstvenih pogojev je kulturnovarstveni režim, ki je določen v tretji točki 8. člena Odloka o razglasitvi nekdanjega Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost; Ur. list RS (11.5.1990) št. 18. Navedeni kulturnovarstveni režim določa:

Urbanistični spomenik:

- redno vzdrževanje in varovanje kulturnih, estetskih, zgodovinskih in naravnih vrednot v neokrnjeni in izvirni podobi; v primeru okrnitve spomenika je treba zagotoviti povrnitev v prvotno stanje,
- podreditev posegov ohranjanju, sanaciji in po potrebi prenovi, skladno z varovanimi lastnostmi prostora in arhitekture,
- zagotavljanje predstavitev kulturnih, zgodovinskih, estetskih in naravnih vrednot javnosti.

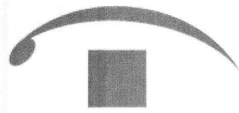
Na celotnem območju urbanističnega spomenika je prepovedano:

- spreminjati ovrednoteno prostorsko zasnovo območij trgov, ulic in nabrežij,
- rušiti, pozidavati, nadzidavati, prezidavati pozidan in nepozidan prostor,
- postavljatičasne premične objekte brez dovoljenja pristojne organizacije,
- spreminjati varovane vrednote talnega oblikovanja ter opreme prostora,
- spreminjati varovane vrednote oblikovanja fasad kot so: oblike, barve, strukture, materiali in oprema,
- spreminjati višine, naklone, kritine, strešne oblike brez dovoljenja pristojne organizacije.

Za arhitekturne in umetnostne spomenike je dodatno prepovedano:

- spreminjati varovane vrednote stavbnih zasnov in tlorisov, (npr.: veže, hodnike, mostovže, dvorišča, ograje vrtov),
- spreminjati varovane konstrukcije in pripadajoče oblike,
- spreminjati zgodovinsko oblikovanje in opremljenost stavb, (npr.: fasade, odprtine, stavbno pohištvo, kamnoseško opremo, parkete, tlake, štukature, poslikave, arkade),
- spreminjati namembnost, če ta ni v skladu z lastnostmi spomenika,
- spreminjati, odstranjevati ali premeščati javne spomenike razen v primerih, ko sedanja postavitev ni avtentična. Zaradi ogroženosti se spomenik lahko nadomesti s kopijo, originalu se zagotovi dostopnost javnosti,
- spreminjati varovane vrednote hortikulturnih in arhitektonskih ureditev javnega spomenika.

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. Stavbno pohištvo je pomemben element fasade, zato ga je potrebno varovati in prenavljati v 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 fasaderskih in mizarских del, ki zahteva visok nivo obrtnega znanja, imeti potrjeni dve referenci na objektih kulturnih spomenikov s strani ZVKDS. Obnovo štukatur lahko zaradi kvalitetnih primerov in zahtevnosti obnove izvaja za to usposobljen restavrator z najmanj dvema referencama za tovrstna dela.

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).

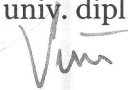
POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper izdane kulturnovarstvene pogoje je v petnajstih (15) dneh od vročitve dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport. 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:

Zvonka Benko 
prof. umet. zgod. in zgod
konservatorica

Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog


Vročiti: Investitorju – po pooblaščenju: Arhitektonika d.o.o., Cesta v Podboršt 11a, 1231 Ljubljana-Črnuče – OSEBNO