



Niša številka: 35102-0065/2020-10

Datum: 15. 7. 2020

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana; (v nadaljnjem 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, 30/11-Odl.US, 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo etažnih lastnikov t.i. Rdeče hiše - večstanovanjskih stavb na naslovu Gestrinova 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8, Poljanski nasip 12 in 14 ter Poljanska cesta 15 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), ki jih zastopa IN.CO invest d.o.o., Tbilisijska 85, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo fasad t.i. Rdeče hiše na naslovu Gestrinova 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8, Poljanski nasip 12 in 14 ter Poljanska cesta 15 Ljubljana, parcelna št. 214/18, 214/17, 214/15, 214/14, 214/13, 214/12, 214/11, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/26, 214/27 vse k.o. 1727 Poljansko predmestje, kar predstavlja poseg v spomenik: Ljubljana - Stanovanjski blok Poljanska 15 (EŠD 355), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Pročelje stavba (ob Poljanski cesti)

Ometi:

1. Preplastitev obstoječega ometa v celoti z novim praskanim ometom:
 - a. Fasadne površine je potrebno temeljito pregledati, priporoča se odstranjevanje nestabilnih delov s kotno brusilko (z namenom preprečitve pretresanja dobro sprijetih delov fasade). Sledi krpanje z grobim ometom do nivoja praskanega ometa. Stabilne dele ometa je potrebno blago izkrtati in razprašiti ter razkužiti površine, na katerih so vidni biološki dejavniki (mah, alge, glive ipd.).
 - b. Sprejemljiva je preplastitev fasade v celoti s t.i. veznim slojem z namenom preprečitve morebitnih madežev zaradi »različne podlage«.
 - c. Struktura novega zaključnega ometa (granulacija, barva peska, razmerje polnilo : vezivo) se določi na podlagi rezultatov sondažnih oziroma po potrebi naravoslovnih raziskav (razmerje, sestavine, barvne plasti, dodatki).
2. V primeru, da praskanega ometa ne bo mogoče poustvariti v prvotnem barvnem tonu, se predvidi npr. mineralni omet s polnilom različnih dimenzij, finalno obdelan v t.i. zaprti strukturi (obarvan ali barvan).
3. Na fasadah je potrebno ohraniti vse odprtine, ki služijo prezračevanju lesenih medetažnih konstrukcij. Po obnovi fasadnih ometov je potrebno namestiti nove mrežice, v obliki enake originalnim mrežicam.

Kamnite (betonske, teraco) prvine: fasada pritličja, profiliran okras nad okni, okenske police, venec, ipd.:

4. Betonsko fasado, profiliran okras nad okni, okenske police, ipd. je potrebno v celoti očistiti površinskih nečistoč in črnih oblog. Pred čiščenjem je potrebno s fasade odstraniti vse sekundarne elemente kot so izveski, napisne table, prometni znaki, oznake, ipd.
5. Potrebno je uporabiti nedestruktivne metode čiščenja (npr. nizkotlačno parno čiščenje, peskanje z medijem mehkejšim kot peskana površina kot npr. Ibox Art



- extra fine, ipd.). Podrobna navodila za čiščenje bodo podana na podlagi rezultatov poizkusnih polj čiščenja.
6. Odprte, manjkajoče dele in večje lokalne okruške, razpoke, mehanske poškodbe ipd. na kamnitih elementih je potrebno konservatorsko – restavratorsko sanirati (stičiti) in pri tem uporabiti barvno prilagojene domodelirne mase očiščeni površini ter kamnoseško obdelati na način, enak očiščeni ohranjeni površini kamna (fino štokan del osrednjega polja z robom: šariran kanton). Predhodno je potrebno izdelati poizkusne vzorce.
 7. Spominsko ploščo vgrajeno na vogalu pasaže je potrebno v sklopu obnove obnoviti (čiščenje površinskih nečistoč po eni od zgoraj navedenih metod, osvežitev barve napisa).



8. V primeru, da je so poškodbe na kamnitih površinah (predvsem okenske police) večjega obsega, da obnova ni več smotrna, jih sprejemljivo nadomestiti z novimi enakimi v obliki, barvi in strukturi. Sprejemljive so tehnične izboljšave na način, ki ne vpliva na oblikovanje in barvno podobo.
9. Podrobna navodila za čiščenje in sanacijo bodo podani na podlagi rezultatov poizkusnih polj čiščenja, domodelirne mase in vzorcev teraca. Dela se izvajajo po predhodni potrditvi vzorcev čiščenja, teraca (police) in domodelirne mase s strani ZVKDS, OE Ljubljana.
10. Po sanaciji betonske fasade končanem čiščenju fasade in sanaciji razpok je sprejemljivo po potrebi nanesti hidrofolni premaz. Pred izborom ustreznega premaza je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana predložiti specifikacijo premaza in pred izvedbo v celoti izvesti testno polje na saniranem delu betonske fasade.
11. Po končanem čiščenju je priporočljivo kamnite prvine zaščitni z antigrafitnim premazom.

Kovinske prvine:

12. Zaščitne mreže na oknih se obnovijo (očistiti nestabilnih opleskov in pleskati v barvnem tonu določenem na podlagi sondažnih raziskav).
13. Morebitne manjkajoče dele oziroma zaščitne rešetke v celoti na delu pritličja, kjer je prišlo do odstranitve, se nadomesti z novimi v enakih oblikah.



Še ohranjene zaščitne rešetke



Fasade obrnjene na notranja dvorišča in nabrežje

14. Pred začetkom grabenih del je potrebno temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem. Omete, ki se luščijo, in votla mesta ometov je dopustno odstraniti, omete, ki so trdni, je potrebno ohraniti.
15. Sekundarne plombe na cementni osnovi ipd., ki niso kompatibilne s prvotnimi apnenimi ometi je potrebno odstraniti.
16. Mesta ohranjenih ometov je potrebno označiti na kartografski podlogi (lahko tudi na fotografiji) za potrebe monitoringa fasade tako ZVKDS, OE Ljubljana, kot lastnikov.
17. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti visoko paropropustne apnene materiale od obrizga do finega zaglajenega ometa (npr. klasične ali industrijske apnene omete z vsebnostjo hidravličnega apna), ki bodo kompatibilni z obstoječimi.
18. Za pleskanje je potrebno uporabiti barve kompatibilne z apneno tehnologijo npr. silikatne ali apnene (nikakor ne akrilnih barv, akrilnih emulzij in podobno). Silikonske barve so manj primerne, saj so difuzijsko manj odprte kot silikatne.
19. Pri rekonstrukciji finih ometov je potrebno uporabiti polnilo (kamenno moko, mivko, pesek ipd.) čim bolj podoben strukturi originalnega ometa, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
20. Vse vlečene profile, okenske obrobe in izstopajoče poudarjene horizontalne linije je potrebno na poškodovanih mestih utrditi in domodelirati v skladu z ohranjenim originalom oz. prvotnim načinom izvedbe (profili v ometu okrog oken, vlečeni profili pod okenskimi policami in izstopajoče horizontalne linije).
21. Na fasadah je potrebno ohraniti vse odprtine, ki služijo prezračevanju lesenih medetažnih konstrukcij. Po obnovi fasadnih ometov je potrebno namestiti nove mrežice, v obliki in velikosti enake originalnim mrežicam.
22. Nad vhodi na dvoriščni in rečni fasadi je potrebno predvideti rekonstrukcijo rimskih števil, s katerimi so označeni vhodi.

Kovinske prvine (dvoriščne fasade in rečna)

23. Prvotne kovinske balkonske ograje je potrebno temeljito očistiti rje in poškodovanih barvnih plasti in površinsko zaščititi.
24. Zaščitne mreže na kletnih oknih se obnovijo oziroma tiste, ki so uničene do te mere da obnova ni več smotrna ter tiste, ki oblikovno ne sledijo prvotnim oblikam, se nadomesti z novimi oblikovanimi po vzoru prvotnih.

Slepa, stranska fasada ob Poljanski cesti

25. Stransko fasado je potrebno pleskati v barvnem tonu, ki bo določen na podlagi rezultatov sondažnih raziskav oziroma skladno s celostno zasnovano barvno podobo.
26. Kamniti del je potrebno očistiti sekundarnih opleskov in betonski del fasade sanirati.

Stavbno pohoštvo

27. Stavbno pohoštvo (prvotno) se lahko delno ali v celoti zamenjajo le, če jih ni mogoče obnoviti, in sicer v obliki, materialu in barvi prvotnih oken. Predhodno pa je potrebno preučiti možnost obnove oziroma zamenjave dela prvotnega okna.
28. Že zamenjana okna, ki po obliki, načinu odpiranja in v materialu odstopajo od prvotnih oken (predimenzionirani okenski okviri, delitev oken, profili niso povzeti po obstoječih, uporaba tipskih izdelkov iz plastike), je potrebno zamenjati z lesenimi okni, ki bodo v materialu, obliki, in barvi enaki prvotnim oknom po vzoru prvotnih oken: v osnovi trikrilna kasetirana okna s krili deljenimi na tri polja.
29. Zunanja senčila bo potrebno v sklopu obnove fasade odstraniti.

V nadaljevanju so podani pogoji za določeno vrsto posega. Investitorju priporočamo, da prvotna okna posodobi (jih obnovi ali zamenja notranje krilo in obnovi zunanji del okna) in ne zamenja v celoti.



Zamenjava notranjega okenskega krila z novim sodobnejšim – DELNA ZAMENJAVA

30. Pri izdelavi novih lesenih notranjih kril s posodobljeno zasteklitvijo je potrebno povzeti delitev obstoječih kril. Z namenom boljšega tesnenja je sprejemljivo na notranjem delu okna dodati nov podboj, ki se bo prilegal novemu krilu.
31. Pri zamenjavi notranjih okenskih kril je priporočljivo ponovno uporabiti prvotne kljuge (v kolikor so še ohranjene), oziroma se uporabijo nove sorodno oblikovane. Nasadila morajo biti oblikovno enaka prvotnim.
32. Zunanje okensko krilo s podbojem se mizarsko in pleskarsko obnovi:
 - a. Preveriti je potrebno stanje obstoječih opleskov, v kolikor so trdno sprijeti s podlago, jih je potrebno temeljito pregledati, v primeru odstopanja opleskov, zalitih delov ipd. jih je potrebno lokalno ali v celoti odstraniti.
 - b. Po potrebi se izvedejo mizarska popravila lesenih delov oziroma zamenjava propadlih prvin okna (zamenjava odkanih letev, ipd.). Odkapne letve je sprejemljivo dodatno zaščititi s pločevino.
 - c. Manjše poškodbe v lesu je sprejemljivo kitati (priporočljiva uporaba dvokomponentnih kitov za les), večje poškodbe se sanira z vstavljanjem novega lesa (zunanja krila s podbojem so bila običajno izdelana iz macesna, notranji del okna pa iz smreke).
 - d. Poškodovan steklarki kit je potrebno zamenjati oziroma dopolniti s steklarskim kitom. Za sanacijo manjših razpok je sprejemljiva uporaba alternativnih kitov (npr. na akrilni osnovi ipd.).
 - e. Prvotno okovje je potrebno očistiti barvnih premazov in okovje zloščiti (nasadila ostanejo pleskana, kljuge se očistijo in polirajo).
33. Kulturnovarstveno soglasje se izda na podlagi potrjenega delavniškega načrta novega notranjega krila izbranega izvajalca in popisa del za obnovo zunanjih kril ter podboja oken.

Zamenjava okna v celoti

34. Novo leseno dvojno oziroma škatlasto okno mora povzeti obliko, profilacijo, dimenzije in delitev obstoječih oken: zunanja krila so čista kopija (enojna zasteklitev), pri notranjih krilih zastekljenih z večslojno zasteklitvijo pa so sprejemljiva odstopanja v debelini okvirja.
35. Pri notranjih krilih zastekljenih z večslojno zasteklitvijo so sprejemljiva odstopanja. Za dosego ustrezne zvočne in energijske izolativnosti je priporočljiva širitev profila v globino. V višino, na račun steklene površine, ki se lahko bistveno zmanjša, je manj primerna.
36. Zunanji del okna se pleska v polmat zelenem barvnem tonu določenem po RAL barvni lestvici št. 6005, notranji del okna pa v beli barvi po RAL št. 9001.
37. Pri zamenjavi okna v celoti je priporočljivo ponovno uporabiti prvotne kljuge, oziroma se uporabijo nove sorodno oblikovane. Nova nasadila morajo biti oblikovno enaka prvotnim.
38. Senčila je sprejemljivo umestiti med obe okni oziroma v notranjščini. Nameščanje zunanjih kaset z roletami ipd. s spomeniškovarstvenega stališča ni sprejemljivo.
39. Potrditev na novo okno se izda v sklopu konservatorskega nadzora na podlagi delavniškega načrta izbranega izvajalca novega posodobljenega okna v merilu 1: 10 s prečnimi in vzdolžnimi prerezi. Posnetek oziroma delavniška risba mora vsebovati izrisse vseh detajlov v merilu 1:1 (npr. sredinska pripira, okrasne zaključne letvice, odkapni rob, prerez pripirne letvice), predlog kljuge in nasadil.
40. Senčila je sprejemljivo umestiti v škatli med krili oziroma na notranji strani okna.

Vrata

41. Vhodna vrata v posamezno stopnišče se po potrebi obnovijo. Vrata je potrebno ročno očistiti opleskov (strojno čiščenje ni dopustno). Poškodovane dele vrat je potrebno dopolniti z novimi, uničene dele pa na novo izdelati iz lesa (dopolniti).



Večje razpoke je potrebno zapolniti z lesenim polnilom (kitanje večjih razpok ni dopustno).

42. Vsa sekundarna vrata, ki oblikovno ne sledijo prvotnemu oblikovanju je potrebno nadomestiti z novimi oblikovanimi po vzoru prvotnih.
43. Kljuka oziroma bunka mora biti oblikovno usklajena z oblikovanjem objekta kot celote.



Na objektih sorodnega značaja so uporabljali kljuke (bunke) z zaobljenim ščitom.

Foto levo: Kljuka z zaobljenim ščitom

Foto desno: Bunka

Vhodi v stopnišča (zunanje stopnišče oziroma stopnice), pasaže (odbojniki ipd.)

44. Zunanja stopnišča (stopnice) je potrebno očistiti površinskih nečistoč in jih sanirati.
45. Za osvetlitev zunanjih površin (stopnišča, pasaže) je sprejemljivo uporabiti svetila, ki v oblikovanju izražajo reminiscenco na obdobje, v katerem je nastal objekt (npr. plafoniere, t.i. ladijska svetila ipd).
46. Kroglasti odbojniki na vseh v pasażu se očistijo in po potrebi sanirajo na način, kot to izhaja iz točk 4. – 12.

Kleparska dela:

47. 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.
48. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.
49. Na mesta, ki so onesnažena s ptičjimi iztrebki je priporočljivo namestiti zaščito pred ptiči.

Oglaševanje za lastne potrebe na fasadi (Poljanska cesta):

50. Vse sekundarne prvine kot so tende, table, izveski, plakati, ipd. je potrebno s fasade odstraniti. Postavitev teh prvin je investitor zastavil napačno brez potrditve ZVKDS, OE Ljubljana, saj ne upoštevajo varstvenega režima opredeljenega v aktu o razglasitvi kot tudi zahtev opredeljenih v prostorskem aktu.
51. Za oglaševanje programa v pritličju hiše je potrebno izdelati načrt oglaševanja za lastne potrebe na fasadi, ki mora biti celovito zastavljen. Na načrt si je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje.
52. Ob vhodu v lokal je sprejemljivo uporabiti izvesek na konzoli. Izvesek je samostojen element, ki se ga lahko v primeru zamenjave lastnika lokala/poslovnega prostora sname in zamenja z novim brez posegov v fasado (konzola ostane ista). Velikost izveska naj se oblikuje v okviru dimenzij 70 X 70cm. Konzola naj se oblikovno prilagaja značaju stavbe ali pa naj bo sodobno oblikovan.
53. Uporaba svetlobnih izveskov ni dopustna, sprejemljivo je uporabiti izvesek z npr. podosvetljenimi črkami ali podobno.
54. Oglaševanje blagovnih znamk na fasadi (Coca cola, ipd.) s spomeniškovarstvenega stališča ni dopustno.
55. Plakatiranje oken oziroma zapiranje steklenih površin ter polnih delov fasade je prepovedano.
56. Uporaba svetlobnih izveskov in napisov na fasadi ni dopustna. Sprejemljiva je uporaba podosvetljenih napisov ipd.
57. Podatke (delovni čas, ipd.), ki so zahtevani z drugimi predpisi, je sprejemljivo umestiti na steklene površine vhoda.



Zunanje enote klimatskih naprav, omarice, svetila ipd.:

58. Nameščanje dodatnih zunanjih enot klimatskih naprav v pasažah je prepovedano. Obstoječe zunanje enote v pasaži je sprejemljivo prestaviti, tako da se jih namesti zgolj na »rdečem polju« ter pokriti z maskami npr. z ekspandirano pločevino. Na vizualno manj zaznaven način je potrebno urediti odvodnjavanje kondenza in drugih inštalacij.
59. Vse nadometne napeljave je potrebno urediti podometno oziroma na vizualno nezaznaven način.
60. Vrata elektro omaric, ipd. je potrebno prebarvati v barvi ostenja na katerem se nahaja.
61. Nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav na ulični fasadi je prepovedano.
62. 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 za balkonske ograje, ograje lož, ravno streho oziroma na manj zaznavne dele stavbe na podlagi enotnega načrta z urejenim odvodnjavanjem, kot to izhaja tudi iz določil veljavnega prostorskega akta.

Drugo:

63. Izvajanje posameznih posegov v neskladju s prvotnim stanjem fasade s spomeniškovarstvenega stališča ni dopustno: delno ali celotno zapiranje lož, umeščanje novih oken v neustreznih materialih in oblikovnem neskladju s prvotnimi okni, nameščanje različnih senčil. Vse naštete že izvedene posege, ki ne upoštevajo celostne zasnove fasade, je potrebno pri prenovi sanirati v smislu vzpostavitve prvotnega oblikovnega stanja oziroma na podlagi enotnega načrta (enotna zasteklitev prvotno odprtih lož, ipd.).
64. Pred posegi je potrebno odstraniti vse nedelujoče napeljave in kovinska sidra, ostanke nosilcev ipd. ter druge tujke, ki niso več v rabi.
65. Instalacijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno (zgolj na ravnih ometanih delih, brez poseganja v profilirane elemente). Potek inštalacij, ki so še v rabi, bo določen po postavitvi gradbenih odrov v času uvedbe v delo. Predlagamo, da se morebitni potrebni horizontalni razvod izvede tik nad vencem. Vse potrebne napeljave je potrebno vgraditi podometno in zametati z ometi. Podometna gradnja vodov mora biti izvedena v minimalno potrebnem obsegu.
66. Temeljito je potrebno preveriti odvodnjavanje meteorne vode (horizontalne in vertikalne žlebove) ter dotrajane dele nadomestiti z novimi na prvotnih lokacijah.

Splošno:

67. **Kulturnovarstveno soglasje** bo izdano na popis del usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji ter v času uvedbe v delo bo podana potrditev na delavniško risbo izbranega izvajalca stavbnega pohištva in druge opreme.
68. Za izdajo kulturnovarstvenega soglasja k namestitvi elementa oglaševanja za lastne potrebe je potrebno predložiti:
 - fotomontažo ali podobno z elementi oglaševanja za lastne potrebe na fasadi.
 - načrt izveska s konzolo oziroma nosilcev s tablami v merilu 1:10 z opisom.
69. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav ometa in barvnih plasti nas obvestite vsaj **sedem dni** pred postavitvijo gradbenih odrov (npr. po e-pošti na naslov: tajnistvo.lj@zvks.si).
70. Podrobna navodila za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana.
71. V času uvedbe v delo mora biti izdelan in predložen predstavniku ZVKDS, OE Ljubljana ter nadzoru/investitorju podroben terminski načrt s posameznimi fazami obnove v ustreznem sosledju.



72. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripraviti vzorce le-teh, barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
73. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem in investitorjem neposredno na objektu.
74. Po končanih delih mora izvajalec pripraviti tudi načrt vzdrževanja hiše, kjer je potrebno predvideti način vzdrževanja obnovljene fasade z vsemi elementi. Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih.
75. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno in konservatorsko restavratorsko poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.

II. Fasaderska dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal fasaderska dela na stavbah s sorodniki prvinami (zaribani omet, vlečeni profili, praskani omet) z najmanj dvema referencami na stavbah kulturne dediščine, potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

Mizarska dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal obnovitvena dela na lesenih oknih oziroma je že izdelal sorodno oblikovana okna z najmanj dvema referencama na stavbah kulturne dediščine, potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

Dela na kamnitih prvinah lahko izvaja restavrator - konservator z opravljenim strokovnim izpitom in najmanj tremi referencami na spomeniškovarstvenih objektih s podobnimi kamnitimi elementi (umetni kamen) na fasadi potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

III. Kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove pravnomočnosti.

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

O b r a z l o ž i t e v:

Prvi odstavek 28. člena ZVKD-1 določa, da je za posege v spomenik treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje. To je treba pridobiti tudi za posege v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, in za posege v registrirano nepremično dediščino, če to obveznost določa prostorski akt. Po 29. členu ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS.

ZVKDS, OE Ljubljana je dne 29. 6. 2020 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za a obnovo fasad t.i. Rdeče hiše na naslovu Gestrinova 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8, Poljanski nasip 12 in 14 ter Poljanska cesta 15 Ljubljana, parcelna št. 214/18, 214/17, 214/15, 214/14, 214/13, 214/12, 214/11, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/26, 214/27 vse k.o. 1727 Poljansko predmestje, kar predstavlja poseg v spomenik: Ljubljana - Stanovanjski blok Poljanska 15 (EŠD 355).

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika ali z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za spomenik: Ljubljana - Stanovanjski blok Poljanska 15 (EŠD 355) varstveni režim, določen 8. členu *Odloka o razglasitvi nekdanjega Šempetrskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost; Ur. list RS (11.5.1990) št. 18, str. 1052 – 1056 (št. predpisa 942).*

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

- 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 postavitve ni avtentična. Zaradi ogroženosti se spomenik lahko nadomesti s kopijo, originalu se zagotovi dostopnost javnosti,
- spreminjati varovane vrednote hortikulturnih in arhitektonskih ureditev javnega spomenika.

V prilogi 3 *Odloka 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 postavitve objektov za oglaševanje je v tretji točki tretjega poglavja: OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE med ostalim navedeno:

- Kadar gre za postavitve 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
- napis naj bo slovenski, vsaj kar obsega prevedljiv del naslova trgovine oziroma lokala, kot na primer trgovina, pivnica, kavarna,
- primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno
- napisne table, ki označujejo poslovne dejavnosti v stavbi, morajo biti enakih dimenzij. Dopustno jih je namestiti na nosilce, ki omogočajo namestitve 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 presega velikosti 70 x 70 cm,
- prvotne napise, stare izveske in druge prvotne znake, grbe, simbole ipd. je treba redno vzdrževati,
- oglaševanje za dejavnosti v objektu je treba reševati celostno.

I. ZVKDS, OE Ljubljana je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri obnovi fasade z vsemi prvinami. Z določenimi kulturnovarstvenimi pogoji se namreč ohranja oziroma ponovno prezentira zgodovinska oblikovanost fasade, ki je z vsemi prvinami varovana prvina stavbe, zato jo je potrebno varovati in prenavljati originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah, ki se določijo na osnovi sondiranja kot to določa peta (5) alineja točke A 8. člena *Odloka*, ki ne dovoljuje spreminjanje oblikovanja fasade tako v obliki, barvi, strukturi, materialu in opremi. Dela morajo temeljiti na popravilih, v kolikor pa je materialna substanca propadla do te mere, da obnova ni več mogoča, se morajo izvajati z materiali, ki so kompatibilni z obstoječimi kot to določa peta (5) alineja točke A 8. člena *Odloka*. Za ureditev komercialnega pritličja je ZVKDS, OE Ljubljana podal pogoje, ki izhajajo iz usmeritev v prilogi 3 OPN MOL.



II. Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS, OE Ljubljana s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS, OE Ljubljana je zato določil, da mora imeti izvajalec fasaderskih in mizarskih del, ki zahteva višji nivo obrtniškega znanja in veščin, potrjeni dve referenci s strani generalnega konservatorja ZVKDS na sorodnih stavbah kulturne dediščine. Dela na kamnitih prvinah, kjer gre za zahtevno domodeliranje, barvno prilagajanje in strukturno izenačitev, pa lahko izvaja restavrator - konservator z opravljenim strokovnim izpitom in najmanj tremi referencami na spomeniškovarstvenih objektih s podobnimi kamnitimi elementi (umetni kamen) na fasadi potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

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

Investitor mora na izvedeno projektno dokumentacijo, ki upošteva pogoje te odločbe, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Zahtevi za izdajo soglasja mora priložiti opis in grafični prikaz posega, iz katerega so razvidni obstoječe stanje ter lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravanega posega.

V skladu s prvim odstavkom 30.a člena ZVKD-1 kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove pravnomočnosti. Če se ta rok izteče v času postopka izdaje kulturnovarstvenega soglasja, se čas veljavnosti kulturnovarstvenih pogojev podaljša do pravnomočne odločitve o kulturnovarstvenem soglasju.

Stroški postopka:

Prvi odstavek 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - UBP, 105/06, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) 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 zahtevo investitorja, je ZVKDS na podlagi navedenih določil odločil, da investitor sam krije svoje stroške postopka, stroški organa pa bremenijo ZVKDS.

Ta odločba je takse prosta (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 106/10 – UPB4 in 32/16; v nadaljevanju: ZUT).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je v 15 dneh od dneva vročitve dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Ministrstvo za kulturo. Pritožba se pošlje po pošti ali se vloži neposredno ali ustno na zapisnik na Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Metelkova 4, 1000 Ljubljana. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov ZVKDS poslana zadnji dan roka s priporočeno pošto pošiljko. Pritožba je takse prosta (22. točka 28. člena ZUT).

Postopek vodila:

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

Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščenju: IN.CO invest d.o.o., Tbilisijska 85, Ljubljana–OSEBNO