



Številka: 35102-0045/2017-15
Datum: 9. junij 2021

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, 1000 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 prosilca IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor (skupnost etažnih lastnikov) mora za menjavo strešne kritine in letev ter izvedbo obnove fasade na naslovu Kolodvorska 6, 1000 Ljubljana, parcelna št. 2316 k.o. Tabor, ki predstavlja poseg v območje registrirane nepremične dediščine Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

STREHA:

1. V sklopu prekrivanja strehe je potrebno temeljito preveriti stanje ostrešja.
2. Pri prenovi strehe je dopustno uporabiti opečni bobrovec ali opečni zareznik v naravni opečni barvi.
3. Odkapni rob je potrebno prekriti z opečno kritino do napušča. Vsa ostala prekritja strešin s pločevino (žlote, obrobe okoli dimnikov, frčad...) je potrebno v največji možni meri zakriti z opečno kritino, tako da bo pločevina čim manj vidna.
4. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni, vse pločevinaste obrobe, širše od 0,10 m (kapna linija, stranski zaključek strehe, žlote, dimniške obrobe, obrobe ob frčadah ipd.) morajo biti prekrite z opečno kritino.
5. Potrebno je namestiti linijski snegolov, točkovni snegolovi so s spomeniškovarstvenega stališča manj primerni in se jih po potrebi le doda.
6. Novo streho je sprejemljivo izvesti v skladu s pravili stroke kot prezračevano streho.
7. Potrebno je temeljito preveriti stanje žlebov in v primeru poškodb posameznih delov le- te zamenjati z novimi v enakem oziroma kompatibilnem materialu z ostalimi pločevinastimi elementi, ki se ne menjajo.

FASADA:

OMETI:

Ulična fasada:

8. Ometi na ulični fasadi so na pogled solidni in potrebni le posameznih korekcij in barvanja.
9. Na ulično fasado ni dovoljeno nameščati termoizolacije.
10. 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.
11. Profilirane fasadne elemente (kot so horizontalni venci in okras okoli okenskih odprtín) iz ometa je



potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati.

12. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat (mivko oz. prodec) čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni (fini zaribani ometi).
13. 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.
14. Profili na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
15. Pred izvedbo ometov je potrebno pripraviti vzorce, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
16. Vse napeljave in inštalacije je potrebno v sklopu obnove odstraniti oz. ustrezno podometno umestiti na fasado.
17. 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, in sicer na vedutno neizpostavljenem delu. Tak načrt je potem osnova za nameščanje zunanjih enot klimatov.
18. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripraviti vzorce le-teh in barvne vzorce, ki jih bo pregledal in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
19. Urediti je potrebno tudi mesto za napisne table na glavnem vhodu, odstrani se vse table, ki niso več v uporabi.
20. V času prenove je potrebno zaščititi spominsko tablo desno od vhoda in jo po prenovi ustrezno prezentirati.

Stranska in dvoriščna fasada:

21. Delno odstopanje ometov do gradbenega materiala je opaziti na stranski in dvoriščni fasadi, predvsem na vogalih in tik pod napuščem oziroma streho.
22. Pred začetkom del na fasadi 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.
23. Mesta ohranjenih ometov je potrebno označiti na kartografski podlogi (lahko tudi na fotografiji) za potrebe monitoringa fasade tako ZVKDS, OE Ljubljana kot upravnika.
24. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti mivko oziroma prodec (agregat) enak strukturi prvotnega ometa, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
25. Uporabiti je potrebno paropropustne omete in beleže (nikakor ne akrilnih barv, akrilnih emulzij in podobno), ki imajo sorodne lastnosti kot originalni materiali.
26. Podrobni kulturnovarstveni pogoji za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade bodo podani na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana po postavitvi gradbenih odrov.

STAVBNO POHIŠTVO

27. V kolikor ima kateri od lastnikov stanovanj še namen zamenjati stavbno pohištvo (okna, vrata), naj se dela izvedejo pred pričetkom del na fasadi.
28. V primeru zamenjave stavbnega pohištva (zaradi uničenosti, zaradi boljše izolacije, ipd.) je potrebno izdelati shemo in arhitekturne načrte vseh tipov oken, ki se menjajo v merilu 1:10 s prečnimi in vzdolžnimi prerezi ter izrisi vseh detajlov v merilu 1:1 (npr. sredinska pripira, okrasne zaključne letvice, odkapni rob, profilacije, mikrolokacije nasadil in ostalega okovja), na podlagi katerega bodo izdelana nova lesena notranja krila oziroma okno v celoti.
29. Poškodovano zaščitno pločevino na okenskih policah je dopustno zamenjati v enakem materialu, pri izvedbi detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.



KOMERCIALNO PRITLIČJE

30. Komerčialnega pritličja ni dopustno parcialno obravnavati. Pri prenovi fasade je potrebno pritličje preurediti.
31. Okna v pritličju je potrebno zamenjati oz. oblikovno poenotiti, V kolikor ostajajo stara okna, se uredi stekla nadsvetlobe, ki so predelana z zračniki za prezračevanje prostorov. Vsa okna se prepleska v enakih barvah.
32. Zunanje enote klimatskih naprav na ulični fasadi ni dopustno nameščati, klimatiziranje lokalov je potrebno izvesti z napravami, ki ne zahtevajo zunanje enote oz. se le te namesti na neizpostavljena mesta na dvoriščni fasadi,
33. V primeru uporabe izveskov je potrebno enotno oblikovati konzole/nosilce izveskov (ki lahko povzemanjo historično obliko, ali so oblikovane povsem nevtrarno), ki jih je dopustno namestiti v horizontalni pas pod delilnim vencem med pritličjem in 1. nadstropjem, konzola se sidra v fasado, izvesek pa je samostojen element, ki se ga lahko v primeru zamenjave lastnika lokala zamenja brez posegov v fasado (konzola ostane ista), izvesek je potrebno oblikovati v okviru dimenzij 70 X 70cm; za konzole je potrebno predložiti idejni načrt v potrditev, na podlagi katerega se bo izdelal izvedbeni načrt v merilu 1:10 z detajlom vpenjanja v fasado,
34. Nosilec za informativne table ob vhodu v hišo naj se se proporcionalno in potrebam primerno zmanjša ter oblikovno poenoti s konzolami izveskov,
35. Zaradi poenotenja fasade v pritličju ni dopustna montaža nadstreškov.

SPLOŠNO:

36. Kovinski nosilec za zastavo je sprejemljivo zamenjati z novo repliko oziroma se obstoječega obnovi.
37. Zaščitne mreže na kletnih oknih se namestijo po potrebi. V kolikor se bodo kletna okna zaščitila z mrežami se le te izdelajo po vzoru ohranjene oz. po sorodnem primeru.
- 38. KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE bo izdano na popis del usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji.**
- 39. Gradbena dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki ima reference dela na spomeniško varovanih objektih in bo dokazal sposobnost uporabe navedenih materialov ter rekonstrukcije dekorativnega ometa in popravila profilacije v ometu, kar spada med zahtevna zidarska dela.**
- 40. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj štirinajst dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.**
- 41. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.**

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

III. 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, Območna enota Ljubljana, je dne 4. junija 2021 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo strehe in fasade na naslovu Kolodvorska 6, parcelna št. 2316 k.o.



Tabor, ki predstavlja poseg v območje registrirane nepremične dediščine Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328).

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. 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) in 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:

b) Pri naselbinski registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov naselja),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki in podobno),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti in podobno),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- **podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),**
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- **stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, namembnost in kapaciteta objektov, ulične fasade in podobno),**
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

ZVKDS 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).

Pripravila:

Višja konservatorica

Marija Ana Kranjc, univ. dipl. inž. arh.



Odločil:

Vodja območne enote

Boris Vičič, univ. dipl. arheolog

Vročiti:

Investitorju po pooblaščenju: IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana

