



Náša številka: 35102-1329/2017-2
Datum: 19. 1. 2018

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 lastnikov stavbe Trg mladinskih delovnih brigad 3, v Ljubljani in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: investitor), ki jih zastopa podjetje Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo fasade in strehe hiše na naslovu: Trg mladinskih delovnih brigad 3, v Ljubljani, parcelna št. 318 k.o. 1721 Gradišče I., ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino: 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 potrebno uporabljati originalne materiale, ki se po velikosti, obliki in barvi ujemajo z originalno opečno kritino – neglaziran bobrovec opečne barve.
3. Odkapni rob je potrebno prekriti z opečno kritino do napušča. Vsa ostala prekritja strešin s pločvino (zgornji del strešine, žlote, obrobe okoli dimnikov,...) je potrebno v največji možni meri zakriti z opečno kritino, tako da bo pločvina 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 (odkapna linija, stranski zaključek strehe, žlote, dimniške obrobe) morajo biti prekrите s strešniki.
5. Potrebno je namestiti linijski snegolov (historične oblike), točkovni snegolovi so s spomeniškovarstvenega stališča manj primerni. Za morebitno dodatno uporabo točkovnega snegolova je potrebno podati tehtne argumente.
6. 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. V spodnjem delu jih je priporočljivo zaščititi z litoželeznimi cevmi oziroma zaščitnimi mrežami (kot obstoječe).
7. Za pločevinaste dele strehe je priporočljivo uporabiti pločvino po vzoru obstoječe (rjava barva bakra).

ULIČNA FASADA:

8. Pred začetkom gradbenih del je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, omogočiti izvedbo sondažnih raziskav ometov in opleskov, na podlagi katerih bodo določeni struktura ometov in barvni toni za finalno površinsko obdelavo oziroma oplesk fasade.
9. Po izvedenih sondažnih raziskavah in pred začetkom gradbenih del je potrebno



temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem. Nestabilne omete je dopustno odstraniti, omete, ki so stabilni, je potrebno ohraniti.

10. Mesta uničenih in odbitih ometov je potrebno označiti na arhitekturnem posnetku fasade ali fotografiji za potrebe spremljanja stanja fasade tako pristojne spomeniškovarstvene službe kot lastnikov oz. upravnika objekta.
11. Morebitne instalacijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno.

S spomeniškovarstvenega stališča sta sprejemljiva dva pristopa k sanaciji fasade: krpanje ali preplastitev ravnine fasade:

12. Krpanje zaključnega sloja – praskani omet:

- a. Izvede se lokalno krpanje poškodovanih delov z obšivanjem plomb in mineralnim ometom v strukturi enaki obstoječemu praskanemu ometu (zrna so srednje sortirana, ostroroba do polzaobljena zrna. Velikost zrn je cca 0,05 do 1,5 mm. Domnevno je razmerje cca: 60% agregat, 40% vezivo).
- b. Za krpanje je priporočljivo uporabiti manj toge materiale od krpane površine (omete z večjo vsebnostjo apna). Prvotni praskani omet je bil izveden v t.i. podaljšani malti (majhna količina cementa).
- c. Po krpanju uničenih delov ometa s strukturno prilagojeno malto je sprejemljivo pleskanje fasade. Uporabiti je potrebno kompatibilne barve z v osnovi apneno tehnologijo npr. na silikatni osnovi (emulzije in barve). Uporabljen barva mora biti mat mat. Uporaba akrilnih barv ni dopustna.

13. 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).

14. Pri rekonstrukciji finih zazibanih ometov na fasadnih površinah (okvirji okenskih, vratnih odprtih, strešni venec, venec, ki loči pritličje od nadstropij, dvoriščna fasada) je potrebno uporabiti agregat, po velikosti enak originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni. 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. Za pleskanje je potrebno uporabiti beleže kompatibilne z apneno tehnologijo npr. silikatne ali apnene (nikakor ne akrilnih barv, akrilnih emulzij in podobno).

15. Zračnike za prezračevanje etažnih konstrukcije je potrebno ohraniti.

KLEPARSKA DELA

16. Stanje zaščitne pločevine na okenskih policah, vencih, strehi itd. in vertikalnih 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. Nepravilno vgrajene police je potrebno nadomestiti z novimi.
17. Kot zaščitno pločevino se uporabi pločevino, po vzoru obstoječe prvotne (npr. cinkotit ali podobno v naravni barvi pločevine, ki naravno patinira).
18. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.



VHODNA VRATA

19. Vhodna vrata je potrebno ročno očistiti (strojno čiščenje oz. peskanje ni dopustno) in mizarско obnoviti.
20. Manjše mehanske udarnine ipd. je sprejemljivo kitati. Plombe se retuširajo oziroma barvno prilagodijo lesu. Kitanje večjih poškodb ni sprejemljivo, ampak jih je potrebno sanirati npr. z vstavljanjem lesa oziroma menjavo določenega dela v celoti, ki se ga po potrebi retušira oziroma barvno uskladi s starim.
21. Po končanem čiščenju in popravilu vrat ter ustrezni impregnaciji oziroma zaščiti vrat se kot finalna obdelava predvidi polmat lazurni premaz.
22. Spodnji del vrat se zaščiti s pločevinasto oblogo po vzoru obstoječega.
23. Kljuko je potrebno prilagoditi oblikovanju objekta kot celote.



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

Foto levo: Kljuka z zaobljenim ščitom

Foto desno: Bunka

OKNA

24. Lastnikom priporočamo, da redno vzdržujejo zunanja krila lesenih oken in morebitne ukrepe za doseganje ustreznega bivanjskega okolja izvajajo na notranjih krilih (npr. zamenjava zasteklitve na notranjih krilih z dvoslojnim steklom polnjenim z žlahtnim plinom in dodajanje tesnil, zamenjava notranjih kril z energetsko učinkovitimi, ipd).
25. Okna se lahko delno ali v celoti zamenjajo le, če jih ni mogoče obnoviti, in sicer v obliki, delitvi, materialu in barvi po vzoru prvotnih dvokrilnih oziroma trikrilnih.
26. Pred zamenjavo oken je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti delavniški načrt izbranega izvajalca, po katerem bo rekonstruirano novo okno. Natančna navodila za finalno obdelavo oken (barvni ton opleska ipd.) bodo podana v času uvedbe v delo.
27. Zunanje lesene rolete se po potrebi obnovijo.
28. Kljuke in nasadila novih oken naj povzamejo historično oblikovanje.

KOVINSKE PRVINE

29. Zaščitne mreže na kletnih oknih in zaščitne mreže vertikalnih žlebov se obnovijo (očistiti nestabilnih opleskov in pleskati v barvnem tonu določenem na podlagi sondažnih raziskav). Manjkajoče dele se nadomesti po vzoru prvotnih. V primeru propadlosti mrež do te mere, da obnova ni več smotrna, jih je sprejemljivo nadomestiti z novimi v enakih oblikah in pleskanimi v barvnem tonu določenem na podlagi rezultatov sondažnih raziskav.
30. Nosilci za zastave se po pregledu obnovijo (peskanje in pleskanje). V primeru propadlosti kovine do te mere, da obnova ni več smotrna se jih nadomesti z novimi (tri oziroma dvo rogelnji). Mikrolokacija se prilagodi.

ZUNANJE ENOTE KLIMATSKIH NAPRAV

32. 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 dvorišni fasadi. Na načrtu dvorišne fasade ali na fotografiji je potrebno določiti enotno lokacijo za vsa stanovanja. Tak načrt je potem osnova za nameščanje zunanjih enot klimatov. V določeni vertikalni liniji se v sklopu prenove dvorišne fasade uredi tudi odvodnjavanje kondenza (npr. podometna vgradnja).



SPLOŠNI POGOJI

33. KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE bo izdano na popis gradbenih del.
34. Podrobna navodila za izdelavo zaključnega sloja praskanega ometa in pleskanje fasade (dvorišče, profilirane prvine) ter stavbnega pohištva bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana. V kolikor ne bo mogoče določiti sestave obarvanega ometa na objektu, bo potrebna stratigrafska analiza, ki jo izvaja npr. Restavratorski center ZVKDS, zato je potrebno v popisu del predvideti le-to, in sicer okvirno za povprečno 10 vzorcev.
35. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj sedem dni pred postavitvijo gradbenih odrov (npr. po e-pošti na tajnistvo.lj@zvkd.si).
36. V času uvedbe v delo oz. pred samo izvedbo del je potrebno pripraviti vzorce zaključnih ometov (praskani, zaribani) ter barvnih tonov, ki jih bo ZVKDS, OE Ljubljana, določil na podlagi rezultatov sondažnih raziskav.
37. 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.
38. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
39. Potrebno je izdelati načrt vzdrževanja hiše, kjer je potrebno predvideti način vzdrževanja obnovljene fasade z vsemi elementi (stavbno pohištvo, odvodnjavanje, ipd.). Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih.
40. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.
41. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora.

II. Fasaderska (praskani omet) in mizarska dela (obnova vrat, oken) lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškovarstvenih objektih z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine, 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.

Obrazložitev:

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 27. 12. 2018 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade in strehe hiše na naslovu: Trg mladinskih delovnih brigad 3, v Ljubljani, parcelna št. 318 k.o. 1721 Gradišče I., ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino: Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328). Investitor je zahtevi priložil dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328) varstveni režim, določen v 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).

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

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.

I. ZVKDS, OE Ljubljana 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 ponovno prezentira oblikovanost zunanjsčine stavbe na podlagi materialnih ostankov. Stavbno tkivo je potrebno ohranjati v skladu z osmo (8) alineja točke b) 67. člena OPN MOL kot tudi podobo naselja v prostoru s streho, kar določa (6) alineja točke b) 67. člena OPN MOL. Finalna obdelava fasade oziroma zaključni sloj mora slediti poustvaritvi zaključnih slojev prvotne fasade, upošteva gradiva in barve do površinske strukture. Prenova vsake fasade zahteva sondažne raziskave, ki jih izvede ZVKDS, OE Ljubljana v okviru redne dejavnosti

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: Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana – OSEBNO