



Številka: 35102-0086/2015-6

Datum: 12.9.2017

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 Skupnosti etažnih lastnikov hiše Slovenska 10 v Ljubljani (v nadaljevanju: investitor), ki jih zastopa podjetje Prima d.o.o., Jerančičeva 5, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za rekonstrukcijo podstrešja hiše na naslovu Slovenska cesta 10 v Ljubljani, parcelna št. *34, k.o. Gradišče I, po projektni dokumentaciji IDZ, Rekonstrukcija podstrešja objekta Slovenska cesta 10, Ljubljana, projektant: Prima d.o.o., Jerančičeva 5, 1000 Ljubljana, odg. vodja proj. in odg. proj. Jernej Prijon, u.d.i.a., A-0978, 0317-22-A (IDZ), Ljubljana, julij 2017, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

STREHA

1. Leseno ostrešje je sprejemljivo nadomestiti z jeklenim ostrešjem. Strešne vence je potrebno rekonstruirati v obliki, enaki obstoječi, na podlagi arhitekturnega posnetka vencev, ki bo služil za rekonstrukcijo
2. Strešino je potrebno prekriti z bobrovcem v naravni opečnati barvi. V kolikor so obstoječi strešniki v večji meri v dobrem stanju, jih je smiselno ponovno uporabiti.
3. Pri razporeditvi frčad na uličnih strešinah je potrebno upoštevati enoten raster oz. medsebojni odmik med frčadami. Vgrajevanje strešnih oken na ulične fasade ni sprejemljivo. Strešna okna v enotnem ritmu z enakomerno medsebojno razdaljo naj umestijo na dvoriščno strešino (obstoječe frčade je z dvoriščne fasade sprejemljivo odstraniti).
4. Frčade morajo biti oblikovno in dimenzijsko posnetek obstoječih fasad. Nova okna morajo biti oblikovno in v merah posnetek obstoječih oken. Uporaba izolacije ne sme vplivati na obstoječa razmerja frčade. Frčade je potrebno prekriti z bobrovcem.
5. Dimnik na ulični strešini je potrebno ohraniti.
6. Linijski klasični tračni snegolov je potrebno namestiti na mesto obstoječih. Uporaba točkovnega snegolova je s kulturnovarstvenega vidika manj primerna.

Kleparska dela

7. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni. Potrebno je rešiti detajl odvodnjavanje meteorne vode s strešin na uličnem stiku obeh strešin na Gregorčičevi ulici.
8. Za kleparske detajle naj se uporabi pločevina, ki naravno patinira (npr. cinkotit, v primeru zamenjave žlebov in vertikalnih odtočnih cevi tudi baker).
9. V primeru menjave žlebov priporočamo spremembo lokacije vertikalne odvodne cevi na Slovenski



cesti na vogal hiše, ob stiku s hišo Slovenska cesta 12.

FASADA

Ometi, opleski

10. Pred začetkom sanacijskih 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.
11. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat/polnilo čim bolj podobno originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni (predvidoma fini zaribani ometi).
12. Uporabiti je potrebno sistem kompatibilnih visoko paropropustnih, apnenih ometov, od obrizga do finega zaglajenega ometa.
13. Vsi vlečeni profili na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem (venci). Na poškodovanih mestih je pred izvedbo potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
14. Vse morebitne napeljave je potrebno vgraditi podometno.
15. Barva opleska bo določena na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel pristojni konservator restavrator ZVKDS, OE Ljubljana.

Kamniti elementi (podzid in portal)

16. Kamniti podzid in vhodna portala je potrebno nedestruktivno očistiti sekundarnih opleskov in nečistoč - nizkotlačno čiščenje, z izbranim načinom po preizkusu (npr. parno čiščenje, čiščenje z medijem, ki je mehkejšo od čiščenega materiala...).
17. Večje poškodbe oz. poškodbe, ki bi lahko povzročile nadaljnje propadanje kamna, je potrebno lokalno sanirati s kompatibilnimi materiali v barvi in strukturi obstoječega kamna.

Stavbno pohištvo

Okna

18. Stavbno pohištvo je potrebno na ulični fasadi obravnavati celostno. Okna pritličja in prvega nadstropja je potrebno načrtovati celostno v obliki, proporcij, materialu in barvi. Izhodišče novih oken so lesena škatlasta dvokrilna okna z nadsvetlobo in okenskimi krili, ki se odpirajo navzven (okna prvega nadstropja proti Slovenski cesti).
19. V primeru dobro ohranjenih historičnih lesenih oken naj se ta obnovijo. V primeru obnove je potrebno poškodovane opleske odstraniti z lavo in okna pobarvati v barvnih tonih, ki jih bo na podlagi rezultatov sondažnih raziskav podal ZVKDS, OE Ljubljana.
20. Notranja krila je dopustno posodobiti z uporabo sodobnih izolacijskih stekel pod pogojem, da se oblika, delitev in proporci (mere) kril ohranijo.
21. Sekundarna okna, ki s spomeniškovarstvenega vidika niso primerna v obliki, materialu ali proporcij, je potrebno zamenjati.

Vrata

22. Vhodna vrata s Slovenske ceste je potrebno ročno očistiti (strojno čiščenje oz. peskanje ni dopustno) in mizarско obnoviti.
23. Manjše mehanske poškodbe je sprejemljivo kitati. Plombe se retuširajo oziroma barvno prilagodijo lesu. Kitanje večjih poškodb ni sprejemljivo, ampak jih je potrebno obnoviti z vstavljanjem lesa oziroma menjavo določenega dela v celoti, ki se ga po potrebi retušira oziroma barvno uskladi s starim. Površinska obdelava mora biti enaka prvotni.
24. Okovje vrat je potrebno obnoviti. Historično kljuko je potrebno ohraniti.
25. Vhodna vrata ob Gregorčičevi ulici naj se barvno uskladijo z drugim stavbnim pohištvom na ulični fasadi. V primeru zamenjave naj se nova vrata oblikujejo kot replika historičnih vrat.



Klimatske naprave

26. Zunanjih enot klimatskih naprav na obnovljeno ulično fasado ni dopustno nameščati.
27. 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 dvoriščno fasado v določenem redu, in sicer tako, da bodo vizualno čim manj moteče (npr. prekrite z masko).
28. Za vse zunanje enote klimatskih naprav na dvoriščni fasadi je potrebno določiti enotno lokacijo na načrtu dvoriščne fasade ali na fotografiji. Tak načrt je potem osnova za nameščanje zunanjih enot klimatov. Načrt potrdi pristojni konservator ZVKDS, OE Ljubljana.

Oglaševanje

29. Oglaševanje lokalov je potrebno urediti na podlagi celostno zasnovanega načrta. Ob vhodu v lokal je sprejemljivo namestiti izvesek z imenom lokala, v okviru dimenzij 70 x 70cm. Predlagamo, da se konzole izveskov enotno oblikujejo, izveski pa v skladu s celostno grafično podobo lokala. Izveski, ki označujejo lokale, morajo biti obešeni na konzolo. Oglaševanje blagovnih znamk ni primerno.
30. Načrt oglaševanja z mikrolokacijo postavitve, označene na fotografiji fasade oz. fotomontažo je potrebno predložiti v potrditev ZVKDS, OE Ljubljana.

Kovinski elementi

31. Nadstrešek nad vhodnimi vrati na Gregorčičevi ulici je potrebno odstraniti.
32. Kovinski nosilec za zastave na zahodni fasadi, ki se nahaja desno nad vhodnimi vrati, je potrebno sneti ter očistiti in površinsko zaščititi z barvo za kovino.

SPLOŠNI POGOJI:

33. Vlogi za izdajo kulturnovarstvenih pogojev je potrebno priložiti PGD vključno s popisom del za obnovo fasade ter detajlnim izrisom frčad, novih oken in strešnih vencev, ki bo usklajen s podanimi kulturnovarstvenimi pogoji. Pred samo izvedbo bo potrebno ZVKDS predložiti delavniške načrte novih oken.
34. Podrobna navodila za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade ter stavbnega pohištva bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana, ko bodo postavljeni gradbeni odri.
35. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripraviti vzorce le-teh (strešnika, pločevine ...), barvne vzorce opleskov in izvesti preizkusne metode čiščenja kamnitih prvin, ki jih bo pregledal potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
36. Strokovna usposobljenost izvajalcev specializiranih del: krovsko, zidarsko, fasadersko in mizarsko dela lahko izvajajo izvajalci z najmanj tremi referencami posameznih del na objektih kulturne dediščine. V času zbiranja ponudb, pred izbiro izvajalca, je potrebno generalnemu konservatorju ZVKDS predložiti referenčne liste v potrditev.
37. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
38. Po končani obnovi mora izvajalec izdelati načrt vzdrževanja strehe in fasade z vsemi arhitekturnimi prvinami (ometi, stavbno pohištvo, odvodnjavanje...). Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje šest mesecev po zaključenih delih.
39. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora.

II. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg.

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. Za posege, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, se kulturnovarstveno soglasje izdaja kot projektno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Po 29. členu ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS.

ZVKDS, Območna enota Ljubljana, je dne 14.8.2017 prejel zahtevo investitorjev za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za rekonstrukcijo podstrešja hiše na naslovu Slovenska cesta 10 v Ljubljani, parcelna št. *34, k.o. Gradišče I, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328). Investitor je zahtevi priložil projektno 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 enoto dediščine Ljubljana - Mestno jedro (EŠD 328) varstveni režim, določen v 67. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16 in 12/17 – popr. (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 (stavnbe 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 glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, in sicer je na podlagi šeste alineje točke b) drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL določil način umeščanja frčad na ulično strešino in določil uporabo strešne kritine, ki ustreza nizki hiši na izpostavljeni veduti na križišču Slovenske ceste in Gregorčičeve ulice. Pri pogojevanju posegov na fasadi je izhajal iz osme alineje prej navedenega 67. Člena OPN MOL, ki določa ohranjanje uličnih fasad, katerih del je tudi stavbno pohištvo (okna in vrata).



V prilogi 3 OPN MOL: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za postavitev objektov za oglaševanje je v tretji točki tretjega poglavja: OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE med ostalim navedeno:

- Kadar gre za postavitev 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:

- napisi morajo biti umeščeni v fasado stavbe in ne smejo segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja, razen v primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno,
- napisi naj bodo slovenski, vsaj kar obsega prevedljivi del naslova trgovine oziroma lokala, kot na primer trgovina, pivnica, kavarna,
- napisne table, ki označujejo poslovne dejavnosti v stavbi, je dopustno namestiti na nosilce, ki omogočajo namestitve več tabel hkrati in preprosto menjavo brez posegov v fasado stavbe,
- izveski, ki označujejo lokale, morajo biti obešeni na konzolo, ne smejo segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja razen v primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno. Oblikovno naj se prilagajajo značaju stavbe ali pa naj bodo sodobno oblikovani. Velikost naj ne presega velikosti 70 x 70 cm,
- prvotne napise, stare izveske in druge prvotne znake, grbe, simbole ipd. je treba ohranjati in redno vzdrževati.
- oglaševanje za dejavnosti v objektu je treba reševati celostno.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zaradi potrebnega poznavanja tradicionalnih tehnik in metod dela, prilagojenih historični hiši, določil, da krovska, zidarska, fasaderska in mizarska dela lahko izvajajo izvajalci z najmanj tremi referencami posameznih del na objektih kulturne dediščine.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve, ki jih mora izpolnjevati projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja ali druga projektna dokumentacija. ZVKDS je na tej podlagi odločil, mora biti projektni dokumentaciji priloženi popis del za obnovo fasade ter detajlni izris frčad, novih oken in strešnih vencev, ki bo usklajen s podanimi kulturnovarstvenimi pogoji. Pred samo izvedbo bo potrebno ZVKDS predložiti delavniške načrte novih oken.

Peti in šesti odstavek 29. člena ZVKD-1 določata, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost oprave predhodnih raziskav, če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in grozi nevarnost za njeno poškodovanje ali uničenje. ZVKDS je določil obveznost cprave predhodnih raziskav zato, ker domneva, da so pod obstoječimi beleži ohranjeni prvotni beleži, na podlagi katerih bo določen barvni ton za oplesk fasade.

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.

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 Ministrstva za kulturo.

Investitor mora k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki upošteva te kulturnovarstvene pogoje, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Zahtevi za izdajo soglasja mora priložiti PGD s popisom del za obnovo fasade ter detajlnim izrisom frčad, novih oken in strešnih vencev. K zahtevi za pridobitev soglasja lahko investitor priloži tudi projekt, obdelan na višji ravni.



Investitor mora pred začetkom del dati ZVKDS v potrditev naslednje načrte projekta za izvedbo: delavniške risbe novih oken.

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 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:


Tatjana Adamič

univ.dipl. um. zgod.

konservatorska svetovalka



Odločil:

Boris Vičič

univ.dipl. arheolog

konservatorski svetovalec



Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščenju: Prima d.o.o., Jerančičeva 5, 1000 Ljubljana – OSEBNO