



Številka: 35102-0926/2017-3

Datum: 4.3.2019

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 etažnih lastnikov objekta Zemljemerska 11 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), ki ga zastopa podjetje Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo strehe in fasade na naslovu Zemljemerska 11 Ljubljana, parcelna št. 417/3 k.o. Poljansko predmestje, ki predstavlja poseg v objekt, ki je v območju spomenika Ljubljana – Poljansko predmestje (EŠD 8791), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

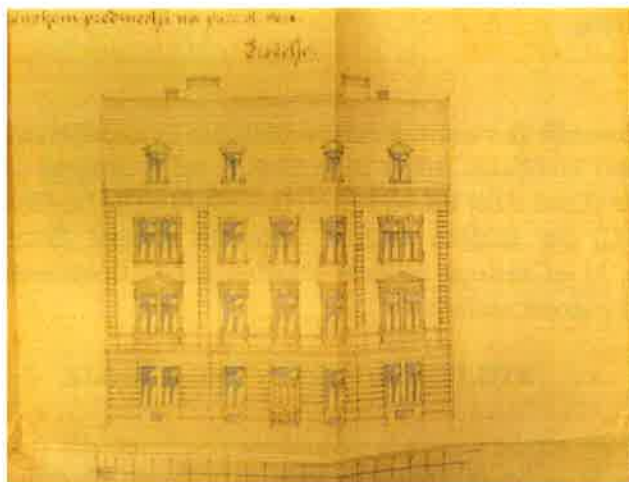
Streha

Zemljemerska 11

1. Streho je obnoviti v skladu s pravili stroke. Spreminjanje naklona ali dviga strešine ni dovoljeno.
2. Strešno kritino je zaradi dotrajanosti dopustno zamenjati, zamenja se jo lahko z neglaziranim opečnim zareznikom naravne barve, ki je položen do kapnega roba strehe. Uporaba drugih materialov ni dopustna.
3. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni, vse bakrene obrobe, širše od 0,10m (kapna linija, stranski zaključek strehe, žlote, dimniške obrobe) morajo biti prekrte z opečnimi strešniki.
4. Uporabiti je potrebno linijski snegolov, ki ni tipski (valjanec).
5. 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. Po potrebi se način odvodnjavanja posodobi.
6. Frčade na strehi se obnovi skladno z historičnim značajem stavbe

Fasada

Ulična fasada se obnovi po klasičnem postopku nanosa grobega in finega ometa z barvanjem. Večje poškodbe so vidne na na vseh etažnih profiliranih vencih in vertikalah odtočnih cevi. Poškodovan je omet do zidane strukture (opeke). Poškodbe so vidne na coklu, kjer je spodnji del ometa odpadel. Stavba je zgrajena po načrtih iz leta 1894 in je bila kasneje najmanj enkrat preplastena in prebarvana. Cokl je nizek, zidan iz lepo klesanih kamnov, ki so bili najverjetneje prevlečeni z ometom. Pritličje je členjeno v globoki profilirani rustiki in je od prvega nadstropja ločeno s profiliranim vencem. Prvo in drugo nadstropje sta oblikovana vertikalno členjena v tri segmente, osrednji del s tremi okenskimi osmi ter stranska dva z dvema okenskima osema. Vertikalno posamezne del deli profiliran rob. Prvo nadstropje ima okna poudarjena s profiliranimi špaletami in trikotnim čelom, ter bogato členjenim podokenskim poljem. Venčni zidec pod napuščem je dvojni stopnjevan in ima profil na zob.



Zemljemerska 11; arhivski načrt iz leta 1894, vir ZAL

7. 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. Pred pričetkom čiščenja se izvede teste vzorce najustrežnejšega načina čiščenja, ki ga potrdi konservator.
8. Po odstranitvi poškodovanih ometov je potrebno površino oz. ohranjene omete očistiti s spihovalcem, ščetkanjem ali spiranjem z vodo pod blagim pritiskom ter pripraviti za ometavanje z novim ometom v barvi in strukturi, enaki prvotni.
9. Na poškodovanih mestih je potrebno omete domodelirati v skladu s prvotnim načinom izvedbe. Pred izvedbo ometov je potrebno pripraviti vzorec rekonstrukcije ometa, ki ga potrdi pristojni konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
10. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
11. Novi ometi in opleski morajo biti visoko na apneni osnovi, paropropustni in kompatibilni z originalnimi materiali. Uporaba akrilnih barv in emulzij ni dopustna.
12. Fasada je bogato členjena in zahteva visoko usposobljenost izvajalca/restavradorja za dela na zahtevnih dekorativnih elementih. Obnovijo oz. rekonstruirajo se vsi poškodovani dekorativni elementi: rustika pritličja, okenski okvirji in venci. Pred sanacijo dekorativnih elementov in vlečenih profilov je potrebno pripraviti ustrezne šablone in vzorce izvedbe, ki jih potrdi pristojni konservator ali restavrador.
13. Barva finalnega sloja bo določena na podlagi sondažnih raziskav pristojnega konservatorja – restavradorja OE, Ljubljana, ki pripravi barvno študijo.
14. Stike starega in novega ometa je potrebno nivojsko izenačiti.
15. Vse instalacijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno, klimatske naprave na se namestijo na manj vidne dele fasade.

Stavbno pohištvo

Stavbno pohištvo je v prvem in drugem nadstropju še prvotno, razen oken v pritličju, ki so zamenjana in imajo neustrezno nameščene zunanje roloje. Okna so škatlasta, dvokrilna s z dvokrilno predeljeno nadsvetlobo. Vertikalno členijo okna lepo izdelana profilirana polkrožna pripira.

16. Prvotna ohranjena okna naj se mizarsko obnovijo. V primeru zgolj obnove kril (notranjih in zunanjih) je potrebno morebitno dodatno tesnjenje oken izvajati na notranjih krilih. Za potrebe ustreznega bivanjskega okolja je sprejemljiva zamenjava notranjih okenskih kril z novimi s posodobljeno zasteklitvijo pod pogojem, da se debelina okvirja bistveno ne spremeni (oziroma zgolj zamenja zasteklitve).
17. Okna se lahko delno ali v celoti zamenjajo le, če jih ni mogoče obnoviti, in sicer kot čiste kopije prvotnih v legi, obliki, materialu in barvi.



18. V primeru zamenjave lesenih oken v celoti je potrebno ZVKDS OE Ljubljana, predložiti delavniški načrt novega lesenega okna oziroma njegovega dela, po katerem bo rekonstruirano novo z natančno posnetimi dimenzijami in profilacijo (dopustna so minimalna odstopanja pri vgrajevanju termopanskih stekel). ZVKDS, OE Ljubljana, je potrebno predložiti arhitekturno ali mizarsko risbo novega okna z detajli v merilu 1:1, ki bo povzel historično oblikovanje ter v fazi uvedbe v delo delavniški načrt izbranega izvajalca, po katerem bo rekonstruirano novo okno. Kljuge in nasadila morajo biti oblikovno skladne s prvotnimi.
19. Vhodna vrata nimajo večjih poškodb na lesenih delih. Potrebno jih je mizarsko obnoviti. Vrata je potrebno temeljito ročno očistiti (strojno čiščenje ni dopustno). Poškodovane dele vrat je potrebno dopolniti z novimi, uničene dele pa na novo izdelati iz lesa. Večje razpoke je potrebno zapolniti z lesenim polnilom (kitanje večjih razpok ni dopustno). Po potrebi se izvede retuša popravljenih delov (plombe, ...). Finalno se vrata barva z neprekrivnimi barvami (voskanje, pigmentirano olje)

Kamniti elementi

20. Kamniti podboj vhodnih vrat, vhodne stopnice in okenske obrobe kamnitih oken je potrebno očistiti umazanje 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.
21. Odprte, manjkajoče dele in večje lokalne okruške na kamnitih elementih se po čiščenju restavratorsko obdelata oziroma modelira z ustrezno obarvano in strukturirano malto ter kamnoseško obdelata na način, enak prvotni obdelavi kamna. Fugirna masa mora biti barvno prilagojena kamnini. Vse neustrezne plombe je potrebno odstraniti. Razpoke se po potrebi očisti in poglobi ter injektira. Dela se izvajajo po predhodni potrditvi vzorcev čiščenja in domodelirne mase s strani ZVKDS, OE Ljubljana.

Kovinski elementi

22. Kovinske mreže na kletnih oknih, kovinska mreža vhodnih vrat je potrebno očistiti rje in vseh premazov. Poškodovani elementi zamenjajo z materiali enakimi originalu. V primeru večjih poškodb se poškodovani deli zamenjajo oz. nadomestijo z rekonstruiranimi elementi.
23. Finalna barva se bo določila na podlagi predhodnega restavratorskega sondiranja.

Splošni pogoji

24. Za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti popis del, usklajen s podanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
25. Zahtevnejša fasaderska dela na objektu (izvedba dekorativnih elementov in profilov) naj izvajajo strokovno usposobljeni izvajalci z izkušnjami z deli na sorodnih historičnih objektih.
26. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj sedem dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
27. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije dekorativnih elementov je potrebno pripravite vzorce le-teh, barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
28. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
29. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora. Pooblaščen oseba ZVKDS, bo izvajala konservatorski ali konservatorsko-restavratorski nadzor.

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. Po 29. členu ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS.

ZVKDS, Območna enota Ljubljana, je dne 18.2.2019 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnov strehe in fasade, ki predstavlja poseg v objekt, ki je v območju spomenika Ljubljana – Poljansko predmestje (EŠD 8791). Investitor je zahtevi priložil dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika ali z določbami prostorskega akta.

V skladu s to določbo velja za spomenik varstveni režim, določen v *Odloku o razglasitvi Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost, Ur.l. RS* (16.03.1990-20.06.1991), št. 18/90-942, 27/91-1211*

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.

Določitev teh kulturnovarstvenih pogojev izhaja tudi iz kulturnovarstvenega režima, ki je določen v 132. členu ZVKD-1. Navedeni kulturnovarstveni režim določa, da:

- pri območjih naselbinske dediščine: ohranjajo se morfološka zasnova naselja, javni prostori, ulične fasade, oblika streh, gabariti, meje in silhuete naselja.

Podlaga za določitev teh kulturnovarstvenih pogojev je kulturnovarstveni režim, ki je določen v 67. členu Odloka 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 in 50/15-DPN, v nadaljevanju OPN MOL. Navedeni kulturnovarstveni režim določa:

Za posamezne vrste registrirane kulturne dediščine veljajo naslednji varstveni režimi:

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

- 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 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 zunanjsčine 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.

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 pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje Ministrstva za kulturo v skladu z 31. členom ZVKD-1.

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:

Sabina Ravnikar

univ. dipl. um. zgodovinarica

konservatorska svetovalka

Vodja ZVKDS, OE Ljubljana

Boris Vičič

univ. dipl. arheol.

konservatorski svetovalec

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščenju: Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana – OSEBNO



