



Vaša številka: 303-6/2022-3340-7
Naša številka: 35102-0321/2016-29
Datum: 27.5.2024

REPUBLIKA SLOVENIJA		
MINISTRSTVO ZA KULTURO		
Vredn.:	Prejeto:	Priloge:
	28-05-2024	/
Številka zadeve:		Sig. znak:
303-6/2022-3340		

Kurirjake

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 Ministrstva za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana, (v nadaljevanju: investitor), v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za celovito energetska prenova in izvedbo drugih smiselni ukrepov v hiši na naslovu Tržaška 4, 1000 Ljubljana, parcelna št. 185/17, k. o. Gradišče II, ki predstavlja poseg v spomenik Ljubljana – Tobačna tovarna (EŠD 9437), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

STREHA

Toplotna zaščita strehe

1. Toplotno izolacijo strešine je dopustno izvesti v območju izkoriščenega dela strešine v notranjščini z vgradno izolacije med špirovci ter v skladu z gradbeno stroko streho izvesti kot prezračevano streho.
2. V neizkoriščenem delu podstrešja naj se izolirajo stene in tla podstrehe do kolenčnega zidca.

ZUNANJE STENE:

Toplotna zaščita zunanjih sten z zunanje strani:

3. Vgradnja toplotne izolacije z zunanje strani oz, na fasadi ni sprejemljiva. Sprejemljiva je zgolj obnova fasade skladno z načeli konservatorske stroke.
4. Sprejemljiva je izvedba drenaže in sanacija kletnih obodnih zidov s hidroizolacijo in toplotno zaščito pod nivojem terena do temeljev. Pred načrtovanjem posegov je potrebno pripraviti strokovno oceno stanja obodnih kletnih zidov.

Toplotna zaščita zunanjih sten z notranje strani:

5. Toplotna zaščita zunanjih sten z notranje strani je sprejemljiva v 2., nadzidanem nadstropju.

TLA:

Toplotna zaščita tal nad terenom:

6. Toplotna zaščita tal v kleti je sprejemljiva.

STAVBNO POHIŠTVO:

7. Ukrepe na stavbnem pohištvi je potrebno načrtovati na podlagi ocene stanja, ki naj obsega:
 - splošno stanje stavbnega pohištva: dotrajanost krila in okvira, funkcionalnost okovja, stanje tesnil, trdnost in stabilnost okenske konstrukcije,
 - stanje osnovnega materiala (npr. mehanske poškodbe, poškodbe zaradi vlage, poškodbe zaradi lesnih škodljivcev, izpostavljenost sončnemu oz. UV sevanju...), nosilnost okovja, vpetost

zasteklitve, poškodbe zasteklitve,

- gradbeno fizikalno stanje: toplotne lastnosti polnega in zastekljenega dela okna, stopnja zrakotesnosti pripir in vgradnjo.

Okna:

Na podlagi ocene stanja so sprejemljivi sledeči ukrepi:

8. Zunanja krila prvotnih oken v pritličju in 1. nadstropju so bila pred leti že zamenjana, zato naj se po možnosti mizarsko in pleskarsko obnovijo.
9. Notranja enodelna krila z nadsvetlobo v pritličju in 1. nadstropju je potrebno nadomestiti z novimi dvokrilnimi z nadsvetlobo, oblikovno enakimi zunanjim oz. prvotnim krilom, z vgradnjo energetske učinkovitimi stekli in zatesniti. Uporabiti je potrebno okovje (olive, polive, nasadila...), enako prvotnim.
10. Okna v 2. nadstropju je potrebno v celoti nadomestiti z novimi lesenimi enokrilnimi okni.
11. Preveriti je potrebno energetske učinkovitost strešnih oken, oken na frčadah ter kletnih oken ter jih po potrebi nadomestiti z novimi, energetske učinkovitimi.
12. Senčila v pritličju in prvem nadstropju je sprejemljivo vgraditi med notranje in zunanje krilo. Nameščanje zunanjih senčil v pritličju in 1. nadstropju ni dopustno.
13. V 2. nadstropju je dopustno vgraditi zunanja senčila brez izrazite strukture, npr. roloje.

Vrata:

14. Pri vhodnih masivnih lesenih vratih je potrebno preveriti tesnjenje in po potrebi vgraditi nova tesnila.

UKREPI ZA IZBOLJŠANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI SISTEMOV ZA KLIMATIZACIJO, GRETJE IN HLAJENJE

15. Rešitve, ki bi zahtevale posege v fasado je dopustno izvesti podometno.
16. Vse morebitne nove preboje, potrebne za izvedbo sistemov je potrebno izvajati v čim manjšem obsegu, in v kolikor je mogoče na mestu obstoječih vodov. Lokacije vseh vertikalnih in horizontalnih prebojev in potekov vodov je potrebno natančno izrisati v projektu za izvedbo.
17. Pri zamenjavi energenta naj se kljub hišnemu plinskemu priključku preveri tudi možnost vgradnje toplotne postaje oz. predvidi energetske učinkovit energent.
18. Potrebno je predvideti celovito klimatiziranje stavbe, saj samostojna zasnova hiše ne dopušča umeščanja zunanjih enot klimatskih naprav na fasade.
19. Hkrati z drugimi energetske ukrepi naj se načrtuje tudi nadgradnjo strojnih inštalacij, saj so le-te neustrezno dimenzionirane.
20. Vsi predvideni ukrepi naj se medsebojno optimizirajo.

SPLOŠNI POGOJI:

21. Na podlagi predvidenega obsega ukrepov (IDZ) bo ZVKDS, OE Ljubljana, določil vrsto in vsebino dokumentacije, na podlagi katere bo odločeno o izdaji kulturnovarstvenega soglasja (elaborat gradbene fizike in toplotnih karakteristik objekta, PZI - arhitektura, električne in strojne instalacije, konservatorski načrt, delavniške risbe...). Peti, sedmi in osmi odstavek 29. člena ZVKD-1 namreč določajo, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi tudi obveznost priprave konservatorskega načrta, če je nameravani poseg kompleksen, če grozi nevarnost uničenja ali ogrožanja varovanih vrednot ali če je treba pri posegu izvesti konservatorsko – restavratorska dela.
22. Vse ukrepe oziroma njihov obseg je potrebno načrtovati na podlagi izračuna gradbene fizike in elaborata toplotnih karakteristik stavbe v izogib neučinkovitim ali nesmotrnim odločitvam. Glede na to, da gre za kulturni spomenik, priporočamo uporabo preverjenih ukrepov in tehničnih rešitev, uporaba nepreizkušenih materialov, ki niso reverzibilnega značaja, je nesprejemljiva.



23. Pri izvajanju gradbenih del (sanacija morebitnih poškodb) je potrebno uporabljati visoko paropropustne materiale (apnene omete in beleže). Vse plombe ipd...v stenah in stropovih morajo biti izvedene v enaki površinski strukturi in barvnem tonu.
24. V primeru, da bo prišlo do večjih poškodb na stenah, ni dopustno sanirati poškodbe zgolj lokalno, ampak je potrebno izvesti celovito sanacijo prostorov (npr. stena v celoti, soba v celoti. ipd...).
25. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora.

II. Strokovna usposobljenost izvajalcev specializiranih del: inštalaterska, ključavničarska, steklarska, mizarska in druga obrtniška dela lahko izvajajo izvajalci z najmanj tremi referencami na kulturnih spomenikih s posameznega obrtniškega področja, za katerega so specializirani. V času pridobivanja ponudb, pred izbiro izvajalca, je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti referenčne liste izvajalcev, ki jih mora potrditi generalni konservator ZVKDS.

III. Investitorju se v primeru zamenjave oken oz. njihovih posameznih delov ter posegov v arhitekturne prvine določi obveznost izdelave arhitekturnega načrta oken, pred samo izvedbo pa predložitev delavniških risb in vzorcev barvnih tonov v potrditev.

III. Zaradi priprave strokovnega arheološkega konservatorskega nadzora je investitor (oz. izvajalec) o točnem datumu zemeljskih del dolžan pisno obvestiti pristojno območno enoto ZVKDS sedem dni pred samim pričetkom del. Stroški strokovnega arheološkega nadzora ne bremenijo investitorja. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor pridobiti izvajalca arheoloških raziskav in kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine Ministrstva za kulturo Republike Slovenije.

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

V. 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 11.4.2022 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za celovito energetska prenovu in izvedbo drugih smiselnih ukrepov v hiši na naslovu Tržaška 4, 1000 Ljubljana, parcelna št. 185/17, k. o. Gradišče II, in dne 17.5.2024 vlogo za podaljšanje veljavnosti izdanih pogojev, kar predstavlja poseg v spomenik Ljubljana – Tobačna tovarna (EŠD 9437). Prilog k vlogi ni bilo.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika. V skladu s to določbo velja za spomenik Ljubljana – Tobačna tovarna (EŠD 9437) varstveni režim, določen v 3. členu Odloka o razglasitvi Tobačne tovarne v Ljubljani za kulturni spomenik lokalnega pomena, UL RS, št. 29/2017 z dne 9.6.2017 (v nadaljevanju: Odlok, 2017).

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

- celostno ohranjanje kulturnih, industrijskih, umetnostnih in arhitekturnih ter vrtnoarhitekturnih sestavin kompleksa z odprtim prostorom v skladu s prvotno zasnovo spomenika;



- redno strokovno vzdrževanje celote in ovrednotenih sestavin spomenika ter posameznih neokrnjenih izvirnih prvin arhitekturne zasnove spomenika in pripadajočega odprtega prostora;
- podrejanje vseh posegov v spomenik in njegovih delov ohranjanju varovanih sestavin spomenika v obliki, legi, gabaritih, konstrukciji, materialih, strukturi in barvni podobi;
- v primeru okrnitve spomenika ali njegovega varovanega dela je potrebno zagotoviti strokovno prenovo in vzpostavitev na podlagi stanja pred posegom na stroške povzročitelja;
- sekundarne prizidke in sekundarne samostojne objekte oziroma degradirane dele varovanih elementov spomenika je treba odstraniti oziroma preoblikovati v smislu funkcionalne posodobitve v skladu s sodobnimi arhitekturnimi pristopi;
- prepovedano je pozidati odprti prostor z nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in predstavitev ter delovanje spomenika ali njegovih delov;
- pri tehničnem posodabljanju spomenika in zagotavljanju dostopa gibalno oviranim osebam je treba varovane sestavine spomenika ohranjati v največji možni meri.

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, in sicer je izhajal iz prve alineje 3. člena Odloka, ki med drugim določa ohranjanje vseh arhitekturnih sestavin spomenika, ter tretje alineje istega člena, ki določa podrejanje vseh posegov v spomenik in njegovih delov ohranjanju varovanih sestavin spomenika v obliki, legi, gabaritih, konstrukciji, materialih, strukturi in barvni podobi.

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 obrtniških znanj zato določil, da Strokovna usposobljenost izvajalcev specializiranih del: inštalaterska, ključavničarska, steklarska, mizarska in druga obrtniška dela lahko izvajajo izvajalci z najmanj tremi referencami na kulturnih spomenikih s posameznega obrtniškega področja, za katerega so specializirani. V času pridobivanja ponudb, pred izbiro izvajalca, je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti referenčne liste izvajalcev, ki jih mora potrditi generalni konservator ZVKDS.

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:

Tatjana Adamič
univ. dipl. um. zgod.
konservatorska svetnica

Mija Topličanec
univ. dipl. arheologinja
konservatorska svetovalka



Odločil:

Boris Vičič
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec

Vročiti:

- Investitorju: RS Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana - OSEBNO