

Številka: 35102-0350/2024-2
Datum: 14. 6. 2024

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 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 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZVKD-1) in 42. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP in 133/23; v nadaljevanju: GZ-1), na zahtevo Srednje trgovske in aranžerske šole Ljubljana, Poljanska cesta 28a, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa podjetje MAŠERA MAHNIČ ARHITEKTI d.o.o., Cvetkova ulica 25, 1000 Ljubljana, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Srednja trgovska in aranžerska šola Ljubljana, Poljanska cesta 28a, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor) mora za *rekonstrukcijo STAS Ljubljana (predvidena je statična in energetska sanacija)* na naslovu Poljanska cesta 28a v Ljubljani, parcelni št. 373/8 in 373/7, obe k.o. 1727 Poljansko predmestje, po projektni dokumentaciji:

Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP)

Naziv gradnje: Rekonstrukcija STAS Ljubljana;

Vrste gradnje: rekonstrukcija

Projektant: MAŠERA MAHNIČ ARHITEKTI d.o.o., Cvetkova ulica 25, 1000 Ljubljana

Vodja projektiranja: Marko Mahnič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1325 PA;*

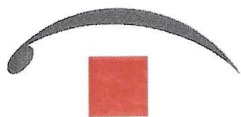
Odgovorna oseba projektanta: Robert Mašera;

Št. projekta: MMA 07_2023

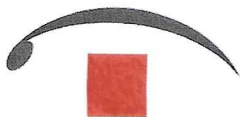
Datum: april 2024

pri izdelavi dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja upoštevati naslednje pogoje:

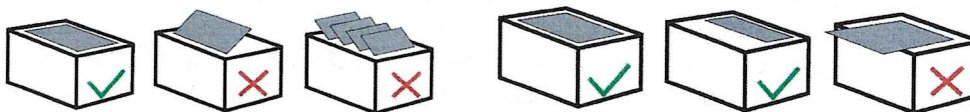
1. Višinsko poenotenje terasne etaže je dopustno. Pri rekonstrukciji terasne etaže se naj fasade le-te oblikuje v sodobnem likovno-arhitekturnem jeziku, toda z vizualno nevpadljivimi materiali in v koloritu svetlih, zemeljskih, barvno nenasičenih tonov, brez uporabe vpadljivih (npr. odsevnih) materialov, izrazitih rastrov, vzorcev in oblik, ki bi bili v neskladju s historično pozidavo v okolici.
2. Dopustna je termoizolacija (v nadaljevanju: TI) strehe in izvedba zelene strehe, vendar pod pogojem, da TI skupaj z vsemi novimi plastmi sestave zelene strehe ne segajo preko višine atičnega zidca in ohranjajo enovit izgled strehe objekta. Izbrane rastline naj bodo nizkorastne, visokorastne rastline niso dopustne.
3. Pri vseh posegih v stavbni ovoj je treba ohraniti prvotno likovno-arhitekturno zasnovo fasad: ohraniti oz. poustvariti je treba oblike, dimenzije, razmerja, barve, površinske obdelave (teksture) in materialno pojavnost originalnih prvin fasade ter fasadne detajle.



4. Dodajanje plasti TI na stavbni plašč se dopusti, toda pod pogojem, da se ohrani prvotno likovno-arhitekturno zasnovo stavbnega ovoja in detajle fasad. Največja še dopustna debelina TI na fasadnih ravninah je takšna, da seže največ do ravnine betonskih elementov pod okni (okenske police v kleti, betonski odkapi med okni, itd.) in da omogoča njihovo ustrezno prezentacijo. Rešitev vseh detajlov, ki se spreminjajo, predhodno potrdi ZVKDS, OE Ljubljana.
5. Na betonske stebričke med okni na fasadi ni dopustno nameščati plasti TI. Prav tako jih je potrebno očistiti vseh recentnih nanosov barv.
6. V sklopu energetske sanacije fasade je stavbno pohoštvo potrebno vgraditi na zunanji rob obodnega zidu, in pri vgradnji izolacije ohraniti globino prvotne špalete, š čimer se ohranja značilni karakter fasade iz časa gradnje.
7. Barvni ton in struktura novega finalnega sloja morata biti enaka prvotnemu. Treba je uporabiti agregat čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo enako prvotni. Pred izvedbo ometov je treba pripraviti vzorec finalnega sloja, ki ga potrdi pristojni konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
8. Inštalacijske vode na fasadi je treba izvesti podometno.
9. Umeščanje zunanjih enot klimatskih naprav na ulično fasado ni dopustno. Zunanje enote klimatskih naprav naj se namesti v urejenem redu na vizualno neizpostavljeno mesto.
10. Stanje žlebov, odtočnih cevi in ostalih kleparskih izdelkov je potrebno temeljito preveriti in po potrebi uničene dele zamenjati z novimi. V kolikor so obstoječi žlebovi uničeni do te mere, da jih je potrebno zamenjati v celoti, naj se novi namestijo na mesta obstoječih žlebov.
11. Za žlebove in ostale kleparske izdelke naj se uporabi enoten material, ki naravno patinira, npr. cinkotit,...
12. Priporoča se ohranitev in obnova prvotnega stavbnega pohoštva. V kolikor to ni možno, je dopustna zamenjava prvotnega z novim stavbnim pohoštvom, pri čemer je treba ohraniti oblikovanje, dimenzije (širine profilov), material in barvno pojavnost stavbnega pohoštva.
13. Vgradnja zunanjih senčil z zunanjimi navojnimi škatlami ni sprejemljiva.
14. Namestitev zunanjih senčil različnih oblik in barv ni dopustna. Glede na značilnosti arhitekture je priporočljiva uporaba notranjih senčil. Še dopustna je celostna rešitev z enim tipom zunanjega senčila, ki vizualno ustreza historični podobi stavbe in v zloženem stanju ni vidno.
15. Dopusti se namestitev fotovoltaičnih panelov na strehi terasne etaže. Vgradnja sistemov naj bo skladna z obstoječo morfologijo objekta in naj ne ustvarja dodatnih senc.
16. Primarna substanca stavbe naj se v čim večji meri ohranja, prav tako je potrebno ohraniti obliko strehe. Posegi naj bodo v čim večji meri reverzibilni in prilagojeni obliki strešin.
17. Umestitev fotovoltaičnih modulov naj bo izvedena na način, da so ti nameščeni v ravnini strešine (integrirano) oz. tako, da niso višji od atičnega zidca in tako nezaznavni za poglede iz odprtih javnih površin. Oblika površine nameščenih fotovoltaičnih panelov naj bo pravokotna (štiristrana) ter simetrično razporejena po strehi v eni, neprekinjeni liniji, z enakimi odmiki od robov strehe.
18. Elementi in sistemi fotovoltaike naj se vgradijo tako, da bodo vizualno čim manj izpostavljeni: naj bodo matirani, z neizrazitim rastrom (brez vidnih okvirjev), barvno skladni z barvo strešne kritine in brez dodatnega učinka senc. Fotovoltaični paneli v barvi, ki odstopa od barve strešne kritine, niso dopustni.
19. Podobno kot okvirji modulov tudi konstrukcijski elementi ne smejo biti vidni, barvno naj bodo usklajeni s paneli in z barvo strešne kritine.
20. Montaža sistemov fotonapetostne elektrarne oziroma panelov naj ne posega v strukturne elemente stavbe.



21. Na strešnih površinah so lahko nameščeni le panelni elementi, medtem ko morajo biti hranilniki in drugi deli sistemov vgrajeni na drugih, vizualno neizpostavljenih mestih.
22. Ukrepi vezani na zagotavljanje požarne varnosti morajo biti prilagojeni varovanim vrednotam objekta, ovoja stavbe ter pripadajočega odprtega prostora.
23. Nameščanje oznak, povezanih s fotonapetostno elektrarno, je dopustno na način, da te ne vplivajo na varovane vrednote stavbe. Nameščanje oznak ipd. na fasado stavbe ni sprejemljivo. Mikrolokacije predhodno potrdi ZVKDS, OE Ljubljana.



Shema dopustnega umeščanja fotonapetostnih modulov na ravne strešine (vir: Smernice za umeščanje sistemov obnovljivih virov energije na stavbe in območja kulturne dediščine Slovenije, Ljubljana 2023)

24. Predlagani posegi v notranjščini so dopustni.
25. Za pridobitev kulturnovarstvenega mnenja je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), usklajeno s podanimi kulturnovarstvenimi pogoji in v primeru zamenjave prvotnega stavbnega pohištva z novim še arhitekturni posnetek prvotnega stavbnega pohištva ter delavniško dokumentacijo za novo stavbno pohištvo (v merilu 1:10), vključno z izrisom prečnih in vzdolžnih prereзов in detajlov v ustreznem merilu.
26. Vse barvne tone (finalni sloj fasade, stavbno pohištvo, senčila itd.) predhodno potrdi ZVKDS, OE Ljubljana.
27. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov, je potrebno pripraviti vzorec finalnega sloja fasade, ki ga potrdi ZVKDS, OE Ljubljana.
28. ZVKDS, OE Ljubljana je potrebno pred začetkom del zagotoviti izvedbo sondažnih raziskav, na podlagi katerih bo določena struktura ometa in barvni ton fasade. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas o pričetku del na fasadi obvestite vsaj sedem dni prej.
29. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način konservatorskega nadzora.
30. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.

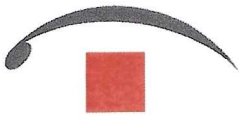
II. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega mnenja za poseg.

III. Kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje.

IV. Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka.

Obrazložitev:

28. člen ZVKD-1 določa, da je kulturnovarstveno soglasje treba pridobiti za poseg v spomenik, za poseg v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, in za poseg v registrirano nepremično dediščino, če to določa prostorski akt. Kulturnovarstveno soglasje za poseg, za katerega je predpisano gradbeno dovoljenje, se



izda v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V skladu s 43. členom GZ-1 se v takih primerih kulturnovarstveno soglasje izda v obliki mnenja (v nadaljevanju: kulturnovarstveno mnenje).

Po prvem odstavku 29. člena ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja oziroma mnenja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS. ZVKDS, Območna enota Ljubljana, je dne 9. 5. 2024 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za *rekonstrukcijo STAŠ Ljubljana (predvidena je statična in energetska sanacija)*, ki predstavlja poseg v spomenik Ljubljana - Poljansko predmestje (EID 1-08791), v vplivno območje spomenika Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID 1-30842) in v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EID 1-00328). Investitor je zahtevi priložil projektno dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Skladno z četrnim odstavkom 29. člena ZVKD-1 se kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi ali z določbami prostorskega akta, v registrirano nepremično dediščino pa v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za:

- spomenik Ljubljana – Poljansko predmestje (EID 1-08791) varstveni režim, določen v 8. členu *Odloka 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, v nadaljevanju Odlok)*. Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

8. člen

Za urbanistični spomenik velja varstveni režim, ki določa:

- 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.

A. Na celotnem območju urbanističnega spomenika je prepovedano:

1. spreminjati ovrednoteno prostorsko zasnovo območij trgov, ulic in nabrežij;
 2. rušiti, pozidavati, nadzidavati, prezidavati pozidan in nepozidan prostor;
 3. postavljati začasne premične objekte brez dovoljenja pristojne organizacije za varstvo naravne in kulturne dediščine;
 4. spreminjati varovane vrednote talnega oblikovanja ter opreme prostora;
 5. spreminjati varovane vrednote oblikovanja fasad kot so: oblike, barve, strukture, materiali in oprema;
 6. spreminjati višine, naklone, kritine, strešne oblike brez dovoljenja pristojne organizacije za varstvo naravne in kulturne dediščine.
- vplivno območje spomenika Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID 1-30842) varstveni režim, določen v 54. a člena *Odloka o razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika v Ljubljani za kulturne spomenike državnega pomena (Uradni list RS, št. 51/09, 88/14, 19/16, 76/17, 17/18 in 74/21)*. Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

54.a člen



(1) Za ohranjanje celovitosti in avtentičnosti Plečnikovih ureditev in spomenikov v jedru mesta Ljubljana se določi širše vplivno območje.

(4) V širšem vplivnem območju, kjer to negativno vpliva na ohranjanje materialnega stanja Plečnikovih del in vedut nanje, velja varstveni režim, ki določa:

- prilagajanje načrtovanja in vseh posegov v prostor ohranjanju celovitosti Plečnikovih del,
- ohranjanje obstoječega nepozidanega odprtega prostora,
- ohranjanje obstoječih višinskih gabaritov,
- izogibanje posegom, ki po volumnu presegajo Plečnikova dela.

- registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EID 1-00328) varstveni režim, določen v 66. in 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, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN in 59/22, v nadaljevanju OPN MOL)*. Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

66. člen (kulturna dediščina)

(1) Kulturna dediščina so nepremičnine in območja, ki so varovana na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine in niso registrirana arheološka najdišča ter so bila vpisana v register kulturne dediščine do dne uveljavitve tega odloka (v nadaljnjem besedilu: registrirana kulturna dediščina).

(2) Na območjih registrirane kulturne dediščine so dopustni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki:

- prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti,
- dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem.

(3) Za posamezne vrste registrirane kulturne dediščine veljajo varstveni režimi, ki so določeni v 67. členu tega odloka.

(4) Posegi na območjih in objektih iz prvega odstavka tega člena so dopustni le s soglasjem organa, pristojnega za ohranjanje kulturne dediščine.

(5) Območja iz prvega odstavka tega člena so prikazana na spletni strani MOL kot del Prikaza stanja prostora in se sproti posodablajo.

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 glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

Investitorjeva namera obsega rekonstrukcijo Srednje trgovske in aranžerske šole Ljubljana na parcelnih št. 373/8 in 373/7, obe k.o. 1727 Poljansko predmestje. Prav tako je predvidena tudi statična in energetska sanacija objekta. Pogoji so bili podani skladno z določilom drugega (2) odstavka 66. člena OPN MOL, ki na območjih registrirane kulturne dediščine, v tem primeru naselbinske dediščine, dopuščajo posege v prostor in prostorske ureditve, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ), zaradi česar so bili podani kulturnovarstveni pogoji, katerih cilj je ohraniti prvotno pojavnost stavbe in skladen videz oboda predmetnega objekta (razmerja, barva in struktura ometa, debelina TI itd.).

Zahteva po ohranitvi likovno-arhitekturne zasnove uličnih fasad in fasadnih detajlov izhaja iz določil pete (5) točke A. odstavka 8. člena Odloka, ki prepoveduje spreminjanje varovanih vrednot oblikovanja fasad kot so: oblike, barve, strukture, materiali in oprema, kakor tudi iz določil osme (8) alineje b) točke drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL, ki zahtevajo ohranitev stavbnega tkiva, vključno z uličnimi fasadami. Namestitev predvidenih slojev na zunanji del fasade, ki skupaj znašajo 30 cm, bi pomenila s kulturnovarstvenega stališča nedopusten poseg, saj bi privedla do spremembe gabaritov objekta, porušitev skladnih razmerij (tako v segmentu posameznih fasad kot celotnega objekta) in eliminacijo fasadnih detajlov (mdr. s betonskih stebrov med okni). Na tem mestu še dodajamo, da določila šestega (6) odstavka petindvajsetega (25.) člena *Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP in 133/23)*, določajo, da v objektih, varovanih na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, lahko projektirane ali izvedene rešitve odstopajo ali ne dosežajo predpisanih bistvenih in drugih zahtev, če to izhaja iz mnenja ali pogojev pristojnega mnenjedajalca za področje kulturne dediščine, pri čemer z odstopanjem ne smejo biti neposredno ogroženi varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, sosednje nepremičnine ali okolje.

Zahteva po ohranitvi enotne vizualne pojavnosti strehe izhaja iz določil šeste (6) točke A odstavka 8. člena Odloka, ki prepoveduje spreminjanje višin, naklonov, kritin in strešnih oblik in iz določil šeste (6) alineje b) točke drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL, ki zahtevajo ohranitev podobe naselja v prostoru, vključno z gabariti in obliko strešin. Streha objekta predstavlja bistven element pojavnosti stavbe v prostoru. Iz tega razloga so s spomeniškovarstvenega stališča pogojno še dopustni paneli, toda le, v kolikor so ti vizualno čim manj zaznavni, t.j. pod pogojem, da so paneli enake barve kot zaključni sloj strehe in likovno ustrezno vkomponirani. Umestitev barvno neskladnih panelov, razmeščenih na strešino v posamičnih, oblikovno razčlenjenih segmentih, ni dopustna, saj bi predstavljala degradacijo pojavnosti enovite, monumentalne strehe. Namestitev fotovoltaičnih panelov na streho je namreč dopustna le na način, da se zagotavlja vsaj vizualna enovitost (v smislu enotne barvne pojavnosti, brez izrazitega rastra itd.) in značilna podoba pete fasade objekta.

ZVKDS je na podlagi vsega navedenega presodil, 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 pred vložitvijo zahteve za gradbeno dovoljenje za načrtovani poseg pridobiti kulturnovarstveno mnenje ZVKDS. Zahtevi za izdajo kulturnovarstvenega mnenja mora investitor priložiti projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu z GZ-1.

V skladu s prvim odstavkom 30.a člena ZVKD-1 kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje. Če se ta rok izteče v času postopka izdaje kulturnovarstvenega mnenja, se čas veljavnosti kulturnovarstvenih pogojev podaljša do izdaje kulturnovarstvenega mnenja.

Za te kulturnovarstvene pogoje se ne plača upravna taksa (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO). Investitor sam krije svoje stroške postopka.

Postopek vodila:

Kaja Švab *K. Švab*
MArch, Združeno kraljestvo
Velika Britanija in Severna Irska
konservatorica



Vodja OE Ljubljana:

Boris Vičič
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščenju: MAŠERA MAHNIČ ARHITEKTI d.o.o., Cvetkova
ulica 25, 1000 Ljubljana – priporočeno