Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije

Območna enota Maribor

Arhilab
Tomšičeva ulica 30
2000 Maribor

SU – 4198/09

23.11.2009

Zadeva: Lendava; Glavna ulica 43 (prej Partizanska 33) - EŠD 8362

Na osnovi 29. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št.16/08) in Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Lendava (Uradne objave občinskih skupščin; Gornja Radgona; Lendava in Murska Sobota, št. 20/93) vam za izvedbo obnove Glavne ulice 43, dvoriščnega prostora in objekta ob Spodnji ulici (prej Partizanska 33 in Spodnja ulica) izdajamo sledeče

kulturnovarstvene pogoje:

- Osnovno izhodišče za obnovo stavbnega kompleksa ob Glavni in Spodnji ulici in velikim osrednjim dvoriščem je njena podoba primarna podoba iz srede in konca 19. stoletja.
- Rekonstruiramo manjkajoče dele močno profiliranega venca in celotno profilacijo na fasadi ob Glavni in Spodnji ulici.
- V notranjosti stavbe rekonstruiramo primarno tlorisno zasnovo.

- Ohranimo originalni leseni gank vzdolž dvoriščnega objeta. Manjkajoče dele rekonstruiramo po vzoru primarne konstrukcije. Zaščitimo s tungovim oljem (vsaj 4 x).
- Odstranimo vse neprimerne sekundarne prizidke sanitarij, kleti, podaljšani napušč etc.., hodnik ob dvoriščni fasadi glavnega objekta.
- Po odstranitvi neprimernih prizidkov ob dvoriščni strani glavne stavbe rekonstruiramo dvoriščno fasado glavnega objekta, ki v fazi izgradnje sredi 19. stoletja ni imela ganka.
- Vzpostavimo primarno strešino dvoriščnega objekta in rekonstruiramo konkavni podstrešni zaključek.
- Saniramo, oziroma po primarnem vzoru rekonstruiramo vse vhode v pritličje in za zunanja vrata pritličja uporabimo masivni slavonski hrast za vrata (debelina okoli 4 cm). Zaradi izolacije lahko uporabimo sendvič vrata. Natančne kulturnovarstvene pogoje za vrata bomo podali kasneje.
- V delu, ki je bil prizidan v zadnji fazi med stavbo ob Glavni ulici in nekdanjo dvoriščno stavbo v kateri je bilo stanovanje za gostilničarja, je bila v pritličju pekarna in verjetno v nadstropju delavnice. Rekonstruiramo primarni tloris pritličja tega dela.
- V notranjosti rušimo sekundarne stene in rekonstruiramo primarni tloris.
- Saniramo oboke kleti glavnega objekta ob Glavni ulici. Očistimo oboke in jih zaščitimo z lahkim nasutjem. Oboki morajo nositi same sebe. Nad oboki izdelamo izravnalne estrihe debeline okoli 8 cm.
- Izdelamo sondiranje tal kleti in vzpostavimo primarni nivo kleti. Na ta način vzpostavimo dostop v nekdanjo ledenico. Rekonstruiramo dostop v ledenico in saniramo obok v ledenici. Za talno površino kleti glavnega objekta uporabimo ročno izdelani opečni tlakovec dimenzij 25 x 25 x 3 cm. V kolikor najdemo primarno pohodno površino izdelamo tlak po le tej.
- Nad traverznimi oboki pritličja dvoriščnega objekta uporabimo identičen postopek (očistimo oboke, lahko nasutje, samonosilnost obokov in izdelava 8 cm izravnalnega estriha).
- Pregledamo leseno konstrukcijo stropov v nadstropju in po potrebi zamenjamo dotrajane dele lesene konstrukcije z novimi lesenimi deli.

- V uvoznem hodniku izdelamo nova masivna lesena hrastova vrata (debelina cca 5 cm) po vzoru vrat iz konca 19. stoletja. Arhitekt mora izrisati detajlni načrt vrat s profilacijo vred.
- Pohodno površino v uvoznem hodniku bomo določili naknadno po raziskavah.
- Rekonstruiramo poslikavo stropa v uvoznem hodniku.
- Rekonstruiramo fasadno profilacijo po primarnem vzoru na fasadi Glavne ulice in fasadi Spodnje ulice.
- Profilacijo ob Glavni ulici izdelamo z maltastimi okviri po vzoru profilacije pritličja na objektu ob Spodnji ulici in po vzoru starih fotografij.
- Profilacijo na fasadi Spodnje ulice rekonstruiramo v kleti in pritličju in saniramo ohranjeno profilacijo v nadstropju. Med kletno etažo in pritličjem rekonstruiramo tudi delilni venec, ki je zelo fragmentarno ohranjen na stranski fasadi ob stopnišču. Ob stopnišču je tudi ohranjen še del profilacije kletne etaže, ki jo uporabimo za profilacijo okenskih odprtin kleti stavbe ob Spodnji ulici. Profilacijo pritličja rekonstruiramo po še edinem ohranjenem oknu pritličja.
- Vsa stavbna profilacija okoli oken in vrat mora biti izvedena na tradicionalen način z opeko in malto. Beton, steklokeramika etc. . niso dovoljeni.
- Arhitekt mora v sodelovanju z našim zavodom izrisati rekonstrukcijo vsah fasad.
- Vzpostavimo primarno kumunikacijo iz Spodnje ulice.
- Izdelamo načrt kvalitetne kovinske ograje s strani spodnje ulice in izdelamo načrt stopnic na dvorišče s strani Spodnje ulice.

Ometi

- Izvedemo sondiranje ometov in barvnih plasti na fasadi ob Glavni in Spodnji ulici in na dvoriščnih objektih in restavriramo poslikavo v uvoznem hodniku. Sondiranje poslikave bo izvedla restavratorka zavoda. Izvajalec, oziroma investitor mora pred obnovo postaviti odre in restavratorskemu delavcu našega zavoda omogočiti natančno sondiranje na osnovi katerega bomo določili prezentacijo fasade. Restavriranje poslikave stropa uvoznega hodnika mora izvesti za to usposobljena ekipa, ki jo določi in nadzoruje odgovorna restavratorka ZVKDS OE Maribor Vlasta Čobal.

- Vsi ometi v stavbi in na fasadi morajo biti zaribani apneni ometi brez dodanega cementa in izdelani brez faž. Za pesek v apneni malti uporabimo puconec, frakcije od 0 do 4 mm. Natančna navodila za tehnologijo in sestavo ometov bomo določili naknadno, po raziskavah. Za notranje in zunanje omete predlagamo n. pr. izvajalca Mapei, Roefix, Baumit.
- Morebitno injiciranje je lahko izvedeno le z apneno malto z dodatki poculanarja (npr. injicirna malta Mapei). **Injiciranje s cementom ne pride v poštev.**
- Umazano belo barvo z dodatkom oker in črne za beljenje notranjih prostorov bo določila odgovorna konservatorka v sodelovanju z restavratorko na licu mesta. Za beljenje notranjščine uporabimo bio apnene barve n. pr. izvajalca Mapei, Roefix, Baumit, Sto, Keim.
- Za beljenje zunanjščine uporabimo parapropustno barvo istih proizvajalcev.

Stavbno pohištvo

- Pohodno površino ganka izdelamo iz najvišje kvalitete klasičnega masivnega slavonskega hrasta brez grč. Ostale še ohranjene dele saniramo v največji možni meri. Zaščitimo najmanj petkrat z tungovim oljem, ki mu v zadnjih dveh premazih dodamo vosek. Pred zadnjimi premazi vse lesene površine zbrusimo. V kolikor bo potreben kakšen nov tram, mora le ta biti tesarsko obdelan.
- Ohranimo rezbarjen del dekoracije ganka in ograjo. Pohodni del rekonstruiramo z masivnimi hrastovimi deskami (5 x zaščiteno s tungovim oljem).
- Odstranimo betonske podpornike ganka.
- Ohranimo kvalitetno stavbno pohištvo (vrata) v nadstropju dvoriščnega prizidka.
- V pritličju in kleti izdelamo masivna zunanja vrata iz slavonskega hrasta. Zaščitimo najmanj 4 x s tungovim oljem.
- Za lesena dvokrilna dvojna macesnova okna, s prečkami v vsaki stranici, lahko uporabimo termopan steklo debeline 4 mm in 6 mm plinske polnitve.

Dovoljeni sta le dve stekli. Arhitekt naj izriše originalno okno, ki je še ohranjeno v nadstropju objekta ob Spodnji ulici, nato pa le to priredi za termopan okno na zunanji strani.

- Za okovje uporabimo masivni mesing in ročno kovano okovje.
- Za stavbno pohištvo in okovje je potrebno izdelati detajlni načrt profilov.
- Po vzoru originalnega stavbnega pohištva izvedemo oplesk oken in vrat. Za opleske uporabimo le najkvalitetnejše izvajalce (Sikens, Adler).
- Za okna in vrata nadstropja uporabimo macesen.
- Stavbno pohištvo in opremo zaščitimo s kvalitetnim tungovim oljem (najmanj 3 x za notranjost in 4 x za zunanje stavbno pohištvo in 5 x za gank).

Osvetlitev

- V zvezi s projektom osvetlitve s svetili mora odgovorni konservator podati dodatne kulturnovarstvene pogoje in sodelovati pri lokaciji in izbiri svetil. Vsa svetila naj bodo nameščena izven obokov. V kletnem prostoru lahko izdelamo osvetlitev v talno površino, oziroma 40 cm nad nivojem tal. V nadstropju z ravnim stropom namestimo svetila v centralno pozicijo prostorov in na stene. Osvetlitev je potrebno uskladiti z notranjo opremo. Ostala svetila bo odgovorna konservatorka uskladila naknadno z arhitektom. Svetila morajo biti izdelana iz bele barve (steklo, mavec, kamen) brez kovinskih delov in morajo biti popolnoma podrejena obstoječi arhitekturi. Izjema so le talna svetila. Predlagamo popolnoma moderna svetila, ki bodo v kontrastu z obstoječo arhitekturo. V nadstropju so lahko v centralni stropa večja svetila (moderno oblikovani lestenci (?) in v kolikor je potrebno tudi svetila na steni.

Talna površina

- V pritličju in nadstropju izdelamo talno gretje.
- V kleti uporabimo ročno izdelan opečni tlakovec dimenzij 25 x 25 x 3 cm, ki ga polagamo z ozkimi fugami, največ 5 mm. V kolikor v **pritličju** ne bomo odkrili originalnega opečnega tlakovca ali mačjih glav v kleti bomo uporabili kvaliteten opečni tlakovec ali tlakovec granitogres najboljše kvalitete.

Uporabimo isto širino fug kot v kleti. **Obrobe ob steni niso dovoljene**. V kolikor v kleti odkrijemo mačje glave, tlakujemo z mačjimi glavami.

- V nadstropju bomo za talno oblogo uporabili najkvalitetnejše 4 m dolge krtačene hrastove deske za talno gretje. Deske polagamo v treh različnih širinah med 18 - 25 cm.
- V kolikor odkrijemo originalni leseni pod izdelamo novi pod po vzoru le tega.
- V zvezi z obnovo, bo poleg izrazito strokovnih postopkov v zvezi s konservatorsko restavratorskimi deli, potrebno izdelati projektno dokumentacijo (PGD, PZI), ki bo obravnavala ureditev talne površine, novo elektrifikacijo z osvetlitvijo in tipom luči, izdelavo talnega gretja, ureditev sanitarij etc.. Soglasje na projektno dokumentacijo bomo podali le če bo popolna, vključno s PZI, ki bo vseboval vse detajle stavbnega pohištva in okovja. Okovje stavbnega pohištva mora biti izrisano v naravni velikosti ali pa določena po katalogu.

Streha

- Saniramo streho in za kritino uporabimo bobrovec brez točkovnih snegobranov.
- Za slemenjake uporabimo slemenjake z nosom.
- Zaključne strešne bobrovce polagamo direktno v malto. Bakrene obrobe niso dovoljene.
- Uporabimo linijske snegobrane.
- Žlote izdelamo s prav zato prilagojenimi strešnimi opekami.
- Vsa kleparija mora biti izdelana iz bakrene pločevine, vključno s strelovodom.
- Pred namestitvijo odtokov določimo pozicijo strelovodov, ki bo najmanj moteča.
- Strelovod mora biti nameščen pod odtokom, zato mora izvajalec urediti pravilno sosledje del.

Okolica

- Izdelamo odvodnjavanje meteornih vod.

- Izdelamo drenažo z zračnimi temelji. Globina izkopa za drenažo je do spodnjega roba temeljev. Po izvedbi izkopa se zidovi temeljito operejo in fuge globoko očistijo- vsaj 3,00 cm. Slabi deli temeljev se po potrebi na novo pozidajo in globoko sfugirajo z apneno malto. V primeru, da se bodo na objektu pojavile razpoke kot posledica posedanja, bo potrebno podbetonirati temelje po kampadah. Odločitev o podbetoniranju bo podana po izkopu za drenažo. Na dnu izkopa se izvede betonska posteljica (mulda) z naklonom 2% proti iztoku, ki ga je možno izvesti s priključkom na obstoječo kanalizacijo. Ob zidovih se položi gobasta folija, z gobasto stranjo na zidove temeljev. Na dnu mulde se položi drenažna cev fi 120mm, ob njej pa se položi PVC cev za odtoke meteornih voda. Ob obeh vertikalnih odtočnih ceveh se izvedejo peskolovci v PVC izvedbi. Po položitvi drenaže, meteornih odtokov in namestitvi filca na stene izkopa, se izkop zasuje z gramozom frakcije 8-16mm.
- Na osnovi sond bomo določili nivojske kote tal ob zgradbi.
- Dvoriščna površina bo, z izjemo tlakovane poti ob fasadi, zatravljena.
- Projektna dokumentacija za ureditev okolice mora vsebovati detajlno obdelavo dvoriščnega prostora z vsemi višinskimi kotami.
- Za ureditev okolice bo potrebno izdelati **ureditveni načrt,** ki bo vseboval tudi morebitni zasaditveni načrt ter ureditev poti. Predlagamo maksimalno tratno površino ter utrjene poti. Možna je tudi izdelava utrjenih peskanih poti.
- Med izdelavo projektne dokumentacije naj projektant sodeluje z odgovorno konservatorko.
- **V skladu z novimi ugotovitvami med izdelavo projektne dokumentacije in obnovo bomo podali še dodatne kulturnovarstvene pogoje, ki jih bomo med obnovo posredovali v pisni obliki ali pa jih vpisali v gradbeni dnevnik.**
- Izvajalec je dolžan omogočiti neprestan nadzor nad obnovo in o **vseh posegih obveščati odgovornega konservatorja.**
- Izvajalec mora skladno z gradbeno zakonodajo med obnovitvenimi deli omogočiti strokovnjakom zavoda **neprestan dostop do gradbenega dnevnika.**
- Imetnik spomenika mora obvestiti zavod vsaj en teden pred začetkom obnovitvenih del.

- Projektna dokumentacije mora upoštevati vse izsledke predhodnih raziskav in naknadno podanih kulturnovarstvenih pogojev podanih v pisni obliki ali pa na sestankih.
- Obnova mora slediti tistemu popisu del, ki je bil potrjen z naše strani. Naknadno spreminjanje popisa del ni sprejemljivo.
- Obnovitvena dela lahko opravlja le gradbeno podjetje, ki ima izkušnje pri obnovi kulturnih spomenikov, in ki so spomenike zadovoljivo obnovili.

Na izvedbeno projektno dokumentacijo (PGD, PZI), ki bo poleg arhitekture vsebovala tudi statično sanacijo stavbe, strojne instalacije, elektrifikacijo s svetili, opremo, talne zasnove, ureditev celotnega dvorišča itd., ter popisa del, ki mora upoštevati gornje pogoje, si mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s 28. in 30. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/2008) **pridobiti kulturnovarstveno soglasje.**
Kulturnovarstveno soglasje bomo podali le na popolno gradbeno dokumentacijo, ki bo poleg PGD vsebovala tudi PZI . Oba načrta (PGD, PZI) je potrebno dostaviti istočasno.

Lep pozdrav! **Vodja OE:**

Neva Sulič Urek, konservatorska svetovalka Srečko Štajnbaher, prof.

V vednost: Občina Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava