

Številka: 35102-1284/2015-7
Datum: 29.3.2017

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 Planinske zveze Slovenije, Dvorakova 9, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

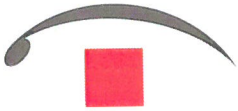
I. Investitor mora za celovito prenavo objekta, rekonstrukcijo in nadzidavo/dozidavo ter odstranitev obstoječega in gradnjo novega objekta na naslovu Dvorakova 9, 1000 Ljubljana, nepremičnina parc. št. 2333, k.o. Ajdovščina, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328), in spomenik Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD 329; Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik, Ur.l. RS* (16.03.1990-20.06.1991), št. 46/90) izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

CELOVITA PRENOVA OBJEKTA

1. Za obravnavani objekt sta primerni stanovanjska ali mirna poslovna dejavnost, ki sta skladni s prvotno namembnostjo vile in ne zahtevata velikih posegov v prvotno zasnovo vile.
2. Pri prenavi je potrebno ohraniti tlorisni in višinski gabarit, obliko strešine in strešno kritino ter fasado s stavbnim pohištvo.
3. V sklopu prenavne fasade je potrebno ZVKDS omogočiti izvedbo sondažnih raziskav ometov in beležev ter stavbnega pohištva.

REKONSTRUKCIJA / /PRIZIDAVA

4. Pri prenavi inštalacij in drugih vodov je potrebno v največji možni meri uporabiti obstoječe vode.
5. Dopustno je povečanje in izraba kletne etaže z izkopom ob južni in zahodni strani vile.
6. Rekonstrukcijo v smislu doseganja energetske učinkovitosti objekta je potrebno načrtovati celostno. Pri načrtovanju se je potrebno opredeliti do vseh ukrepov, s katerimi se lahko poveča energetska učinkovitost vile, kot so npr.:
 - uporaba energetske učinkovite strojne opreme,
 - uporaba energetske učinkovitega energenta,
 - izolacija strehe in kletnih prostorov,
 - obnova stavbnega pohištva z vgrajevanjem izolacijskih stekel in tesnil,
 - energetska učinkovita sanacija fasadnega ovoja: pred načrtovanjem sanacije energetske učinkovitosti fasadnega ovoja je potrebno preveriti toplotno prevodnost materialov, prisotnih na fasadi (omet, teraco....) ter na podlagi elaborata gradbene fizike in izkazov o toplotni prevodnosti materialov predvideti energetska sanacija na kritičnih točkah



- toplotnih izgub, pri tem pa v največji možni meri ohranjati prvotno zasnovo fasade.
7. Parkiranje naj se umakne na dovozno pot oz. zagotovi v bližnji parkirni hiši Kozolec.

ODSTRANITEV OBJEKTA

8. Odstranitev objekta ni dopustna.

II. Ob pričetku prenove je potrebno izvesti naslednje predhodne arheološke raziskave:

9. Pri vseh posegih v zemeljske plasti pri prenovi objekta se skladno s 27. tč. 3. člena ZVKD-1 izvedejo arheološke raziskave ob gradnji, ki v primeru odkritja intaktnih arheoloških najdb nemudoma preidejo v arheološka izkopavanja, katerih obseg določi odg. konservator arheolog z vpisom v gradbeni dnevnik. Arheološka izkopavanja se izvedejo do sterilne geološke osnove, torej do nivoja, kjer ni več zaslediti antropogenih dejavnosti. Raziskava mora potekati v skladu z Pravilnikom o arheoloških raziskavah (Uradni list RS št. 3/2013). Osnovno arheološko ekipo sestavlja arheolog, tehnik in 3 delavci. V primeru, da bo potrebno izvesti arheološka izkopavanja, se ekipo ustrezno poveča.
10. Strojni izkop na mora potekati z ravno žlico.
11. Izvajalec predhodnih arheoloških raziskav je dolžan o poteku arheoloških raziskav redno obveščati odgovornega konservatorja ZVKDS in nadzornika arheoloških raziskav po odločbi MK RS.
12. ZVKDS, OE Ljubljana v skladu s 84. členom ZVKD-1 izvaja konservatorski nadzor, zato je potrebno 7 dni pred pričetkom del obvestiti pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine.
13. Investitor mora za arheološke raziskave in odstranitev arheološke ostaline pridobiti posebno kulturnovarstveno soglasje pri Ministrstvu za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg.

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

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

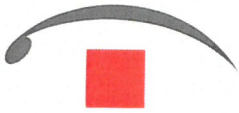
V. Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka.

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. 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 24.9.2015 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za celovito prenavo objekta, rekonstrukcijo in nadzidavo/dozidavo ter odstranitev obstoječega in gradnjo novega objekta na naslovu Dvorakova 9, 1000 Ljubljana, nepremičnina parc. št. 2333, k.o. Ajdovščina, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328) in spomenik Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD 329). Investitor je zahtevi priložil katastrski izris parcele, na kateri stoji objekt.

ZVKDS, OE Ljubljana, je dne 22.10.2015 izdal kulturnovarstvene pogoje št. 35102-1284/2015-2 – ARŠ, DP, MT, TA. Investitor je na izdane kulturnovarstvene pogoje podal ugovor na



Ministrstvo za kulturo, ki je dne 15.3.2017 izdalo odločbo št. 3510-110/2015/3, v kateri je zadevo vrnilo v ponovni postopek organu prve stopnje. Ta je vlogo ponovno obravnaval.

Iz arhivskih virov je razvidno, da je predmet predvidenih posegov enodružinska vila družine Pavle in Rudolfa Tonniesa, arhitekta in stavbenika, ki je vilo tudi sam načrtoval in v kateri je živel v zadnjem obdobju življenja. Stavbni svetnik Rudolf Tonnies (1869 Ljubljana – 1929 München), sin znanega ljubljanskega industrialca Gustava Tonniesa je diplomiral na oddelku za arhitekturo Akademije za likovno umetnost na Dunaju pri prof. Hasenauerju leta 1891. Deloval je v Ljubljani, Zagrebu, Beogradu in Sarajevu, kjer je bil 15 let glavni arhitekt pri vladi, pozneje pa ravnatelj Bos.-Hercegovinskega gradbenega delniškega društva. V Sarajevu je tesno sodeloval z arhitektom Josipom Vančašem, samostojno pa je ustvaril več zasebnih vil in stavbo Ljubljanske kreditne banke ter avstro-ogrske banke v Sarajevu. Po vrnitvi iz Sarajeva v Ljubljano, leta 1918, je skupaj z bratom ustanovil ljubljansko podjetje Obnova.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za enoto kulturne dediščine Ljubljana – Mestno jedro, varstveni režim, 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, 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:

2) Za posamezne vrste registrirane kulturne dediščine veljajo naslednji varstveni režimi:

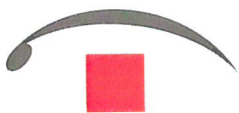
b) Pri naselbinski registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- 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. .

Območje enote Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD 329) je bilo razglašeno za arheološki spomenik z Odlokom o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik (Ur. list RS št. 46/1990). V skladu s 3. točko 3. člena in 4. členom arheološka dediščina na osnovi valorizacije nameni prezentaciji ali sprosti kulturnovarstvenih pogojev, zato je na območju posega potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave.

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, in sicer:

- 1.) Sklop kulturnovarstvenih pogojev za celovito prenovu objekta izhaja varstvenega režima, določenega v peti alineji drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL, ki določa ohranjanje



podobe naselja v prostoru, kot so stavbna masa, gabariti, oblika strešin, kritina. Vila Dvorakova je namreč umeščena v mestno območje, ki je bilo sicer pozidano v različnih obdobjih od sredine 19. stoletja naprej, kontinuiteta gradnje pa je bila prisotna vse do 2. polovice 20. stoletja. Stavbno tkivo je zaradi nastajanja v različnih obdobjih heterogeno. Vila tako predstavlja pozidavo tega območja v obdobju med obema vojnoma ter hkrati urbanistični razvoj tega mestnega predela.

- 2.) Sklop kulturnovarstvenih pogojev za rekonstrukcijo oz. prizidavo objekta pogojuje celotno načrtovanje prenove vile z namenom ohranjanja stavbnega tkiva, kot je to določeno v osmi alineji drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL ter izhaja iz prve in šeste alineje drugega (2) odstavka 67. člena, ki določata ohranjanje naselbinske zasnove in podobo naselja v prostoru kot so stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina ter dopušča povečanje in izrabo kletne etaže z izkopom ob južni in zahodni strani vile.
- 3.) Odstranitev objekta, ki predstavlja kontinuiteto in zgodovinsko raznolikost gradnje v obravnavanem mestnem predelu, ni dopustna, saj je v nasprotju z osmo alinejo drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL, ki določa ohranjanje stavbnega tkiva, ki je v primeru obravnavanega mestnega predela zaradi zgodovinskega razvoja heterogeno, vila Dvorakova 9 pa predstavlja obdobja med obema vojnoma.
- 4.) Lokacija objekta Dvorakova 9 se nahaja na območju severnoemonske nekropole, zato je ob kakršnih koli posegih v zemeljske plasti potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave.

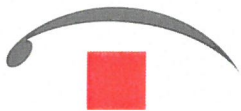
Peti in šesti odstavek 29. člena ZVKD-1 določata, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost oprave predhodnih raziskav, če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in grozi nevarnost za njeno poškodovanje ali uničenje. ZVKDS je določil obveznost oprave predhodnih raziskav fasade zato, ker domneva da so pod obstoječim zaključnim slojem ometa ohranjeni prvotni ometi in beleži ter z namenom določitve prvotne podobe zunanjsčine vile.

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).

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 tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je v zvezi s predmetom soglašanja. K zahtevi za pridobitev soglasja lahko investitor priloži tudi projekt, obdelan na višji ravni. Investitorju priporočamo, da v primeru prizidave idejno zasnovo predhodno uskladi s pristojno spomeniškovarstveno službo.

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: Planinska zveza Slovenije, Dvorakova 9, 1000 Ljubljana – OSEBNO

