

Zadeva: Varovanje arhitekture terasastih blokov v naselju Koseze

Od marca 2016 je soseska Koseze vpisana v register kulturne dediščine in varovana z režimom iz veljavnega prostorskega akta (66. in 67. člen). Soseska, načrtovana v 60-ih letih preteklega stoletja je zaradi svoje izvirne estetske in materialne vrednosti bila prepoznana kot dediščina, zato posege znotraj nje reguliramo z izdajo kulturnovarstvenih pogojev in soglasij. V preteklosti so stihjski/neregulirani posegi lastnikov stanovanj in samovolje upravnikov ter najcenejših posegov povzročili ne samo določeno degradacijo v celotni kompoziciji soseske, temveč predvsem tehnično nepravilne izvedbe posameznih detajlov, ki so povzročili škodo na skupnih delih stanovanjskih blokov. Smisel ohranjanja soseske je postopna povrnitev v prvotno stanje oz. celovito urejanje prostora in uvajanje enotnih rešitev za tipske probleme, ki so se pokazali kot problematični od časa izgradnje soseske.

Najprej naj pojasnim nekaj osnovnih pojmov, in sicer glede fasade in interpretacije skupnih oz. posameznih delov. Stanovanjski zakon (SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03 z dne 16. 7. 2003)) v 5. členu govori:

5. člen (skupni deli)

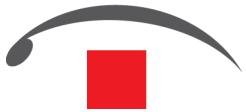
(1) *Skupni prostori v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so: stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančnine in podobno) ter zemljишče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljишče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.*

(2) **Skupni gradbeni elementi v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so** temelji, nosilni zidovi in druge vrste konstrukcij, stropi, streha, **fasada**, dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal in druge podobne konstrukcije.

(3) *Skupne inštalacije, naprave in oprema v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so notranja električna, vodovodna, plinovodna in toplovodna napeljava, ki je za hišimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, dvigala, kanalizacija, naprave za ogrevanje, televizijske in druge sprejemne antene, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetjava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.*

(4) *Kadar služi določen gradbeni element tako posameznemu delu kot skupnim delom, se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija večstanovanjske stavbe kot celote (toplotna in hidro izolacija pohodne terase, zunanja stran balkona, ki predstavlja hkrati fasado hiše in podobno).*

Iz tega sledi, da je skrb za obe strani s terasami predmet obravnave vseh lastnikov oz. celotne stanovanjske skupnosti. Primer bi bil: barvanje korit je potrebno izvesti istočasno, hkrati s koriti je potrebno sanirati in poenotiti tudi ograje. Korita služijo tako za ograjo, kot tudi prispevajo k višji kakovosti bivanja v soseski, obravnavamo jih kot fasado stanovanjskega bloka, vzdrževanje pa je obveznost vsakega uporabnika. Lastnike stanovanj in prebivalce bloka opozarjam tudi na zasaditev v koritih. Rastline z močnim koreninskim sistemom niso primerne za zasajanje v soseski, saj sčasoma prihaja do preraščanja razmerij, pokanja konstrukcije korita, zamašitev odtokov na terasah zaradi nevzdrževanja in s tem posledično zamakanja teras, ipd. Kar pa je neodgovorno tudi do ostalih



prebivalcev bloka.

V soseski menjavo oz. sanacijo zunanje stene stanovanja, ki je montažna in modularna ter v izvirni rešitvi oblečena v les rešujemo na način, da se določi barvo fasade za cel blok in se potem lastniki ob morebitni prenovi terase oz. balkona prilagodijo skupnemu konceptu. Dejstvo namreč je, da je na to steno vezano tudi stavbno pohištvo in ponavadi ne moremo zamenjati oken ali vrat, ne pa tudi stene.

Parcialni posegi v fasade objekta kvarijo celovit izgled soseske, zato bi z regulacijo in nadzorom nad posegi na dolgi rok radi omejili izstopajoče primere slabih rešitev. Zažljene so celovite prenove, ki ne samo nadomeščajo posamezne elemente z energetsko bolj učinkovitimi, ampak stremijo k sanaciji napak iz preteklosti ter estetski in tehnični izboljšavi objektov. Za vse posege znotraj soseske Koseze je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za enoto stavbne in naselbinske dediščine Ljubljana - Soseska Koseze (EŠD 30299) varstveni režim, določen v 66 in 67. členu veljavnega prostorskega akta OPN MOL (Uradni list RS, št. 78/10 z dne 8.10.2010).

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 objekti 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 posodabljujo.

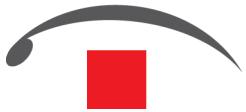
67. člen (varstveni režimi registrirane kulturne dediščine)

(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:

a) Pri stavbni registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (garbariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,



- komunikacijska in infrastruktturna navezava na okolico, (pričadajoči odprt prostor z niveleto površin ter lego, namembnostjo in oblikovanostjo pričadajočih objektov in površin),
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih in podobno),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine).

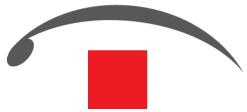
b) Pri naselbinski registrirani kulturni dediščini se ohranljajo varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov naselja),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtим 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.

V primeru menjave ali nadomestitve nadstreškov so pogoji sledeči:



1. Zgornja primera prikazujeta ustrezni način senčenja in zaščite terase. Nadstrešek naj bo na konzolah, vpetih v betonski nosilec, brez vmesnih prečk in debelejših soh in profilov.
2. Nadstrešek nikakor ne sme segati čez betonska korita, temveč le do njih, da so pravilno osvetljena in primerna za sajenje rastlin.
3. Konzole morajo biti nesvetleče (ne svetleči inox ali krom, temveč prašno barvana oz. svetlo barvana kovina ali krtačeni inox).
4. Paziti je potrebno na ustrezno odvodnjavanje nadstreška, ki mora biti pravilno speljano v jašek za odvodnjavanje terase. Le tega je potrebno redno čistiti in vzdrževati, da ne pride do zamašitve skupne vertikale.
5. Kritina nadstreška naj bo transparentna (npr. leksan plošče). Površine kritine morajo biti čimmanjše tudi zaradi hrupa v času padavin.
6. Za senčenje se lahko uporabi tudi zložljiva tenda ali markiza v naravnih svetlo rjavih oz. bež barvih.
7. Na vidno izpostavljenih mestih ni dopustno nameščati zunanjih enot klima naprav.

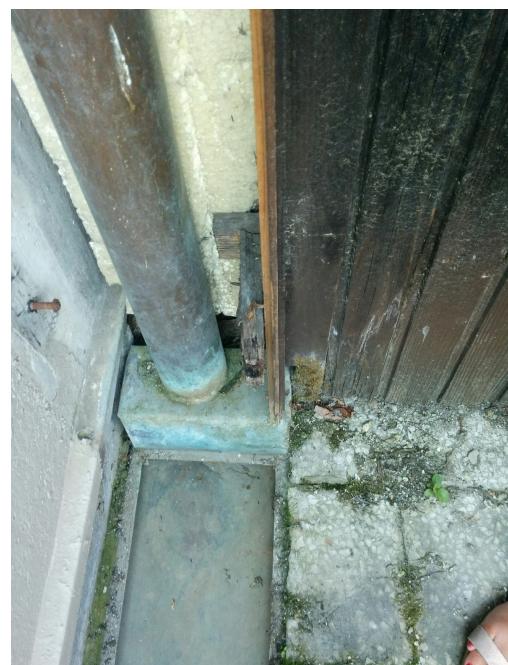


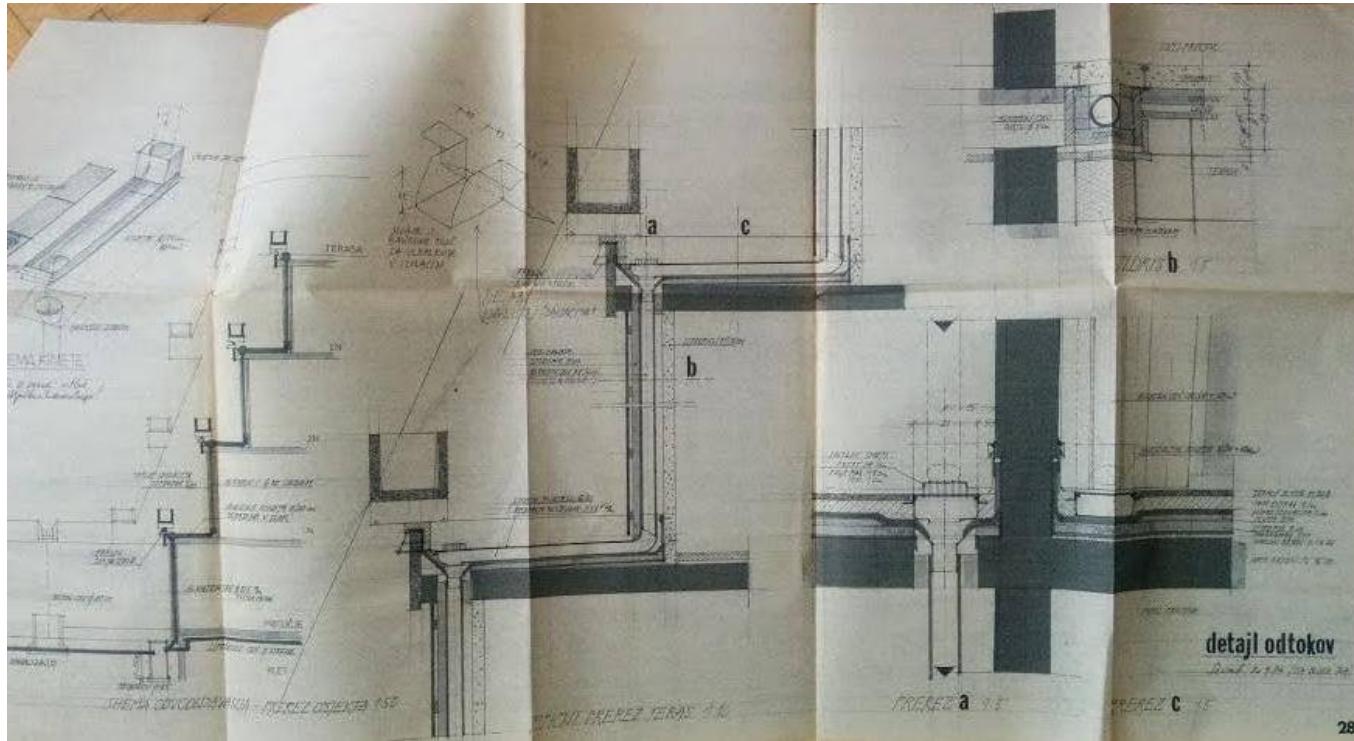
V primeru menjave stavbnega pohištva so pogoji sledeči:

1. Zastekljevanje teras in balkonov ni dopustno. Potrebno je ohranjati izvirne gobarite stavbe in videz posameznih teras čim bolj poenotiti.
2. Pri zamenjavi oken je potrebno ponoviti obstoječe/originalno členitev ter povzeti material in barvo, ki sta na celotnem bloku prevladujoča.
3. Priporoča se senčenje z notranjimi žaluzijami. V primeru montaže zunanjih, se poseg izvede na način in v obliki, ki je prevladujoč na stavbi.
4. Posebno pa je pri montaži senčil potrebno paziti na to, da bodo škatle rolet skrite za ometom in posledično čimmanj vidne in estetsko nemoteče.
5. Odstranitev lesene fasadne oblage je dopustna, nadomestiti jo je mogoče s tankoslojno fasado na ustreznem sloju izolacije in finalno barvano v odtenku, da se fasado čim bolj poenoti in uskladi s sosednjimi balkoni.
6. Pred izvedbo del je potrebno na ZVKDS, OE Ljubljana poslati skico oz. predložiti popis predvidenih del.

V primeru obnove teras so pogoji sledeči:

1. Odstranitev lesene fasadne oblage je dopustna, nadomestiti jo je mogoče s tankoslojno fasado na ustreznem sloju izolacije in finalno barvano v odtenku, da se fasado čim bolj poenoti in uskladi s sosednjimi balkoni.
2. V primeru montaže klime jo je potrebno namestiti na neizpostavljeno mesto in cev za kondenz speljati direktno v žleb.
3. Teras ni dopustno zastekljevati.
4. Pri obnovi balkonov je potrebno paziti na izvorne načine reševanja odvodnjavanja terase (fotografije spodaj) – ohranjanje dimenzijs odtočnih cevi in kolen, ponovitev detajla odtočnega kanala ob steni in kasneje redno čiščenje odtokov.

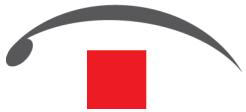




5. Pred finalno obdelavo tlakov je potrebno preveriti stanje podlage in zaradi morebitnega vdora vode v spodnje stanovanje ustrezno hidroizolirati teraso. Pri polaganju tlakov je zaradi odvodnjavanja potrebno paziti na pravilen naklon terase.
 6. Betonska korita se z vodo pod visokim pritiskom očisti in zaščiti s premazom za beton. Ureditev odvodnjavanja korit je možna z odtočnimi cevmi, ki se jih spelje v žleb ob strani, da ne zamaka po tlaku.



7. Zaželjeno je ohranjati prazen prostor med robom balkona in betonskimi koriti, saj je to arhitekturni jezik, s katerim je izvorno dosežen občutek lahkonosti materiala.
 8. Obstojec kovinsko ograjo se očisti in prebarva z nesvetlečim premazom za kovino v ustreznom odtenku glede na pretežen kolorit sorodnih elementov na fasadi.



V primeru urejanja atrijev in menjave lesene ograje so pogoji sledeči:

1. Ograja mora biti izdelana po vzoru obstoječe, v skladu z izvirnim načrtom;
2. Višina nove ograje ne sme preseči višine ograje v sosednjem atriju, saj se varuje enovita poteza ulice med stavbami;
3. Vrata v atrij morajo biti na istem mestu;
4. Lesene deske morajo biti postavljene vertikalno;
5. Les mora biti barvan v temnorjavni lazurni barvi;
6. Na vrhu lesene ograje se namesti zaščitno odkapno pločevino v temnorjavni barvi;
7. Ohranja se višino talnega zidca, ki ga je zaželeno zazeleniti z notranje strani. Zidec se lahko pozida na novo ali izvede v betonu;
8. Ohranja se obstoječe odmike od javne površine;
9. Ohranja se obstoječo členitev vrat in ograje;
10. Urediti je potrebno odvodnjavanje – čiščenje peskolovov in žlebov v atriju, možna je prestavitev odtoka na nemoteče mesto znotraj atrija;
11. Preveri in uredi se drenažo stavbe po obodu atrija.
12. Znotraj atrija je možna postavitev lesene terase;
13. Senčenje se omogoči s premično tendo, ki ne potrebuje fiksne konstrukcije in jo je možno v primeru, ko se ne uporablja, pospraviti v kaseto;
14. Del tlakovane poti, ki sega izven ograje atrija proti skupnim površinam naj bo tlakovani z neutralnim in nedrsečim materialom;
15. Možna je postavitev nadstrešnice za kolesa, ki pa ne sme preseči višine ograje atrija;
16. Pred pričetkom izvajanja del je potrebno na ZVKDS, OE Ljubljana dostaviti skico predvidenega posega z opisom del.

V primeru menjave strehe so pogoji sledeči:

1. Nadvišanje stavbe ni dopustno, ravno tako ne spreminjačanje oblik posameznih elementov – vencev, strešic, svetlobnikov.
2. Za izvedbo sanacije strehe je potrebno odstaniti vse obstoječe sloje do naklonskega betona, pregledati stanje nosilne konstrukcije in šele na to dodajati nove plasti hidro in termo izolacije.
3. V primeru, da se izolacijo le dodaja na staro, se je potrebno prepričati o vodotesnosti obstoječe strehe, predvsem pa nova višina ne sme vplivati na izgled. V tem primeru, se strešnega zidca ne sme povisiti, ampak se izolacijo nekoliko pomakne v globino strehe, da le ta ni zaznavna.
4. Nove plasti morajo biti visoko topotno izolativne, uporabljen naj bo en sistem za celotno površino strehe.
5. S strehe se odstranijo vse napeljave, antene, klime ipd., ki niso v uporabi. Odtočne cevi za kondenz klimatskih naprav, ki so v uporabi, se spelje v skupen žleb.
6. Vence na terasi se lahko pokrije s plastjo odkapne pločevine, ki pa s ceste ne sme biti zaznavna.
7. Na podoben način se rešuje tudi posamezne ravne strehe teras v atrijih, na katerih je končna plast prodec.

V primeru kakršnih koli dodatnih vprašanj, sem vam z veseljem na voljo na spodnjih kontaktih:
marija.ana.kranjc@zvkds.si ali 040 346 880.