



Številka: 35102-0910/2020-3

Datum: 17. 2. 2023

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine (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, 30/11-Odl.US, 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo etažnih lastnikov objekta na naslovu Ilirska ulica 21, 1000 Ljubljana in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), ki ga zastopa podjetje IMOVINA d.o.o., Gosposvetska cesta 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo strehe in fasade na naslovu Ilirska ulica 21, Ljubljana, parcelna št. 3355 k.o. 1737 Tabor, po kopiji katastrskega načrta, kratkem opisu del in fotografijah, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EID 1-00328), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

STREHA

1. Spreminjanje višine slemena in naklona strešin ni dopustno. Minimalna sprememba gabarita strehe je dopustna le v primeru izvedbe prezračevane strehe.
2. V sklopu prekrivanja strehe naj se preveri stanje lesenega ostrešja in poškodovane elemente (špirovce, letve, kontra letve ipd.) zamenja. Po potrebi naj se izvede fungicidna in baktericidna zaščita lesenega ostrešja.
3. V primeru zamenjave celotnega ostrešja je potrebno predhodno ZVKDS, OE Ljubljana priložiti statično poročilo o strokovni oceni stanja obstoječega lesenega ostrešja.
4. Pri prekrivanju strehe je potrebno uporabiti opečnati zareznik v naravni opečni barvi, mat. Strešnike v dobrem stanju naj se ponovno uporabi, poškodovane strešnike pa se naj nadomesti z novimi.
5. Strešna kritina mora biti položena po celotni površini, do roba strehe.
6. Obstoječe frčade je potrebno natančno pregledati in obnoviti oz. zamenjati poškodovane elemente. Zunanjih gabaritov frčad in njihovega izgleda ni sprejemljivo spreminjati.
7. V sklopu obnove strehe je potrebno temeljito pregledati odvodnjavanje in odpraviti morebitne poškodbe.
8. Potrebno je uporabiti dva linijska snegolova, uporaba točkovnih snegolovov je s spomeniškega stališča manj primerna.
9. Potrebno je preveriti tudi stanje strelovoda, dimnikov in drugih funkcionalnih elementov na strehi. Dimnike je potrebno obnoviti in ohraniti.

KLEPARSKA DELA

10. Stanje žlebov in drugih 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, se naj novi namestijo na mesta obstoječih žlebov.
11. Za žlebove in ostale kleparske izdelke (okenske police, odkapne pločevine, dimniške in zaključne obrobe, ipd.) naj se uporabi enoten material, ki naravno patinira, npr. baker, cinkotit,
12. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid, ipd.), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni, vse pločevinaste



obrobe, širše od 0,10 m (kapna linija, stranski zaključki strehe, žlote, dimniške in zaključne obrobe, obrobe ob frčadah na ulični fasadi) morajo biti prekrite s kritino.

FASADA

13. Pri sanaciji fasadnega ovoja je potrebno ohraniti prvotno likovno-arhitekturno zasnovu fasad. Ohraniti je potrebno oblike, dimenzije, barve in površinske obdelave (teksture) originalnih prvin fasade.
14. ZVKDS, OE Ljubljana je potrebno pred začetkom del zagotoviti izvedbo sondažnih raziskav, na podlagi katerih bodo določeni barvni toni za oplesk fasade.
15. Pred začetkom sanacijskih del na fasadi je potrebno temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem, omete, ki se luščijo, in podvotljena mesta je dopustno odstraniti, omete, ki so trdni, je potrebno ohraniti. Pred pričetkom čiščenja se izvede testne vzorce najustrežnejšega načina čiščenja (npr. nizkotlačno parno čiščenje), ki ga potrdi konservator.
16. Po odstranitvi poškodovanih ometov je potrebno površino oz. ohranjene omete očistiti s spihovanjem, ščetkanjem ali spiranjem z vodo pod blagim pritiskom ter pripraviti za ometavanje z novim ometom v barvi in strukturi, enaki prvotni.
17. Na poškodovanih mestih je potrebno omete domodelirati v skladu s prvotnim načinom izvedbe. Pred izvedbo ometov je potrebno pripraviti vzorec rekonstrukcije ometa, ki ga potrdi pristojni konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
18. Pri rekonstrukciji dekorativnih in gladkih ometov je potrebno uporabiti agregat čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo enako prvotni.
19. Stike starega in novega ometa je potrebno nivojsko izenačiti.
20. Horizontalne vence, pilastre, okras pod napuščem in okoli oken, ipd. je potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati.
21. Z vseh profiliranih prvin je potrebno odstraniti nečistoče, na poškodovanih mestih pa nestabilne omete in beleže do zdrave podlage, utrditi stike in razpoke z originalu prilagojeno paroprepustno malto.
22. Vsi vlečeni profili na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
23. Potrebno je ohraniti odprtine na fasadi za prezračevanje lesenih stropnikov.
24. Pred izvedbo bo potrebno pripraviti vzorce vseh barvnih tonov za oplesk fasade in njenih prvin, ki bodo določeni na podlagi sondažnih raziskav pristojnega konservatorja-restavratorja OE Ljubljana, ki pripravi barvno študijo.
25. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije dekorativnih elementov je potrebno pripravite vzorce le-teh, barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
26. Morebitne inštalacijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno.
27. Nameščanje zunanjih klimatskih enot na ulični fasadi ni dopustno. V kolikor se pokaže potreba po nameščanju zunanjih enot klimatskih naprav na dvoriščni fasadi je potrebno s konservatorjem določiti enotno lokacijo.

KOVINSKI ELEMENTI

28. Mreže na kletnih oknih in historični nosilec za zastavo je potrebno nedestruktivno očistiti rje, nekdanjih opleskov in vseh premazov. Poškodovane elemente se zamenja z materiali enakimi originalu. V primeru večjih poškodb se poškodovani deli zamenjajo oz. nadomestijo z rekonstruiranimi elementi. Očiščeno površino je potrebno sistemsko zaščititi z barvo.
29. Finalna barva se bo določila na podlagi predhodnega restavratorskega sondiranja.

KAMNITI ELEMENTI

30. Kamnite dele na fasadi (balkonska ograja ipd.) je potrebno očistiti umazanije in oblog z nedestruktivno metodo (npr. visokotlačno parno čiščenje, po potrebi se lokalno uporabi mikro peskanje z medijem mehkejšim od peskane površine, ...). Pred izvedbo je potrebno izvesti preizkusne metode čiščenja. Na podlagi pripravljenih vzorcev bo določen način čiščenja.
31. Poškodbe na kamnitih delih je potrebno sanirati s kompatibilnimi materiali in ročno obdelati na način, enak prvotni obdelavi kamna. Manjše mehanske poškodbe se zapolnijo s sanirno maso, ki se mora barvno prilagoditi strukturi in barvi umetnega kamna in ki bo določena na podlagi pripravljenih vzorcev.



STAVBNO POHIŠTVO

32. Prvotna lesena okna vključno s kletnimi okni je potrebno na fasadi ohraniti in obnoviti.
33. Pred zamenjavo zunanjih okenskih kril ali oken v celoti je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti arhitekturni posnetek historičnega okna, po katerem bo rekonstruirano novo dvokrilno leseno okno z nadsvetlobo, z natančno posneto obliko, profilacijo, načinom odpiranja, merami in proporci.
34. Arhitekturni načrt za izdelavo novih oken mora vsebovati poleg načrta v merilu 1:10 s prečnimi in vzdolžnimi prerezi tudi izrise vseh detajlov v merilu 1:1 (npr. sredinska pripira, okrasne zaključne letvice, profilacije (dopustna so minimalna odstopanja pri vgrajevanju termopanskih stekel), mikrolokacije nasadil in drugega okovja, ipd.), ki bo povzel historično oblikovanje, mere in proporce ter v fazi uvedbe v delo delavniški načrt izbranega izvajalca, po katerem bo rekonstruirano novo okno. Kljuke in nasadila morajo biti oblikovno skladne s prvotnimi.
35. Umeščanje zunanjih senčil na ulično fasado ni dopustno.
36. Vhodna vrata je potrebno površinsko obnoviti. Ročno se jih očisti (strojno čiščenje ni dopustno) in mizarsko obnoviti. Prav tako je potrebno zamenjati kljuko in jo nadomestiti z bolj ustrezno.
37. Po končanem čiščenju in popravilu vrat ter ustrezni impregnaciji oziroma zaščiti se kot finalna obdelava predvidi finalni premaz. Finalno se vrata barva z neprekrivnimi barvami (voskanje, pigmentirano olje,...)
38. Manjše mehanske udrnine ipd. je sprejemljivo kitati. Plombe se retuširajo oz. barvno prilagajajo lesu. Kitanje večjih poškodb ni sprejemljivo, ampak jih je potrebno sanirati npr. z vstavljanjem lesa oz. menjavo določenega dela v celoti, ki se ga po potrebi retušira oz. barvno uskladi s starim očiščenim.

RAZNO

39. Za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti popis del, usklajen s podanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
40. Restavratorska dela na okrasu nad in pod okni lahko izvaja akademsko izobražen restavrator z referencami o opravljenem delu na sorodnih objektih, restavratorski popis pa je sestavni del celotnega popisa. Reference mora potrditi generalni konservator ZVKDS.
41. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora.
42. Pred začetkom del se z izbranimi izvajalci sestanemo na objektu, zaradi uvedbe v delo.
43. Vsi nepredvideni posegi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
44. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj **sedem dni** pred postavitvijo gradbenih odrov.
45. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno in restavratorsko poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.

II. Strokovna usposobljenost izvajalcev specializiranih del: fasaderska, pleskarska, kleparska, ključavničarska, kamnoseška, mizarska in druga obrtniška dela lahko izvajajo izvajalci z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine. Restavratorska dela na likovnih prvinah lahko izvajajo konservatorji - restavratorji s strokovnim izpitom in najmanj dvema referencama na fasadni štukaturi na kulturni dediščini. Reference vseh izvajalcev mora potrditi generalni konservator ZVKDS.

III. 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 soglasja za poseg.

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 18. 1. 2023 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo strehe in fasade, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EID 1-00328). Investitor je zahtevi priložil dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EID 1-00328) varstveni režim, določen v 62., 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:

62. člen (gradnje na območjih varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine)

(1) Če ta odlok ne določa drugače, so na objektih ali območjih, varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, dopustne naslednje gradnje, kolikor so skladne z varstvenim režimom:

- vzdrževanje objektov,
- rekonstrukcije,
- novogradnje,
- nadomestne gradnje,
- odstranitev objekta ter
- spremembe namembnosti.

Poleg gradenj iz prejšnjega stavka so dopustni tudi drugi dopustni objekti in posegi, določeni v 12. členu tega odloka, ki so v skladu z varstvenim režimom, ki velja za objekt ali območje, varovano s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(2) Nadomestne gradnje in odstranitve objektov ali delov objektov, varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, so dopustne le izjemoma, ob izpolnjevanju pogojev kot jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(3) Ne glede na določila v posameznih podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih, da je pri prizidavi obstoječega objekta dopustno povečati FI ali FZ, to velja le za tiste objekte, varovane na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, pri katerih bo pristojna služba varstva kulturne dediščine ugotovila, da povečanje FI ali FZ ne bi ogrozilo varovanih vrednot.

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 popisa del za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja.

Investitorjeva namera obsega obnovo strehe in fasade na objektu Ilirska ulica 21 v Ljubljani. Upoštevajoč določila 66. člena OPN MOL, ki dopuščajo posege, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti, in določila 67. člena, ki zahtevajo ohranitev varovanih vrednot historičnega objekta, je ZVKDS, OE Ljubljana podal pogoje, ki jih je potrebno pri obnovi strehe in fasade upoštevati. Pogoji, ki se nanašajo na obnovo strehe so utemeljeni na podlagi šeste (6) alineje b) točke drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL, ki določa ohranjanje podobe naselja v prostoru, kamor med drugim sodijo stavbne mase, gabariti, oblike strešin in kritina. Pogoji, ki se nanašajo na obnovo fasade so utemeljeni na podlagi osme (8) alineje b) točke drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL, ki določa ohranjanje stavbnega tkiva, kamor med drugim spadajo ulične fasade.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da specializirana obrtniška (fasaderska, plesarska, kleparska, ključavničarska, kamnoseška, mizarska in druga obrtniška dela) lahko izvajajo izvajalci z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine. Restavratorska dela na likovnih prvinah lahko izvajajo konservatorji - restavratorji s strokovnim izpitom in najmanj dvema referencama na fasadni štukaturi na kulturni dediščini. Reference vseh izvajalcev 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:

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



Odločil:

Boris Vičič
univ.dipl. arheolog
konservatorski svetovalec
Boris Vičič

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščenju: IMOVINA d.o.o., Gosposvetska cesta 10, 1000 Ljubljana – OSEBNO