



Območna enota Ljubljana

Náša številka: 279/93 - SR

Datum: 23.08.2010

Imovina d.o.o.

Gospodsvetska 10

1000 Ljubljana

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana izdaja na podlagi 29. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1, Ur. l. RS 16/08) in 50. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1 in ZGO-1B, Ur. l. RS 102/04 in 126/07) ter pooblastila generalnega direktorja št. 1790-08/JKO v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade in strehe objekta Dalmatinova 7 Ljubljana, na vlogo stranke naslednje

### KULTURNOVARSTVENE POGOJE

Investitorju, lastnikom hiše in Mestni občini Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana, se za obnovo fasade in strehe **EŠD 13975 Ljubljana - Hiša Dalmatinova 7**, ki jih zastopa Imovina d.o.o., Gospodsvetska 10, 1000 Ljubljana, izdajajo ti kulturnovarstveni pogoji:

#### I. FASADNE RAVNINE OZ. OMETI

1. Potrebno je določiti materiale (opravi se stratigfska analiza) in tehnike čiščenja.
2. Pred začetkom del na fasadi je potrebno temeljito preveriti stanje ometov s pretkavanjem; omete, ki se luščijo, in podvotljena mesta je dopustno odstraniti, omete, ki so trdni, je potrebno ohraniti.
3. Manjkajoče dele ometa je potrebno rekonstruirati. V primeru večjih poškodb ometa je potrebno pred odstranitvijo ometa izdelati načrt rustike (členjenja fasade s prerezom polja rustike v merilu 1:1).
4. Mesta ohranjenih ometov je potrebno označiti na kartografski podlogi (lahko tudi na fotografiji) **za potrebe monitoringa fasade tako ZVKDS, OE Ljubljana, kot upravnika oziroma lastnikov.**
5. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti mivko oziroma prodec čim bolj podoben strukturi originalnega ometa, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
6. Uporabiti je potrebno paropropustne omete in beleže (nikakor ne akrilnih barv, akrilnih emulzij in podobno), ki imajo sorodne lastnosti kot originalni materiali, priporočamo uporabo prvotnih materialov – klasičnih apnenih ometov in beležev.
7. Vsi instalcijski vodi na fasadi morajo biti izvedeni podometno.
8. Nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav na ulični fasadi ni dopustno.

V popis del je potrebno vstaviti sledeča konservatorska-restavratorska dela:

- spiranje fasade z vodo pod blagim pritiskom,





- odstranjevanje neustreznih betonskih plomb in nestabilnih profiliranih robov samo na poškodovanih delih do trdne podlage, odstranjevanje se izvaja ročno, z dleti ali skalpeli oz. nizkotlačnim peskanjem,
- utrjevanje robov profilacije, stikov in razpok z originalu prilagojeno apneno malto,
- vgradnja armature (inox) pri odebeljenih mestih profilacije,
- rekonstrukcija vseh manjkajočih profiliranih robov z vlečenjem profilov v grobem podložnem in finem izvlečnem sloju,
- kitanje in domodelacija poškodb v skladu z ohranjenim materialom,
- rekonstrukcija dekorativnega ometa na fasadi
- barvanje v barvni skali po navodilih ZVKDS, OE Ljubljana,

## **II. DEKORATIVNI ELEMENTI NA FASADI (venec pod napuščem, maska na vogalnem stolpu)**

1. Dekoracijo na fasadi je potrebno v čim večji možni meri ohraniti oziroma očistiti in ponovno pleskati.
2. Restavratorska dela na dekorativnih elementih fasade lahko izvaja restavrator, ki ima reference za delo na arhitekturni dekoraciji.
3. Pri čiščenju fasade z vodo pod blagim pritiskom je potrebno poskusno previdno sprati kos profiliranega elementa, v kolikor se pri poskusu izkaže, da se s pranjem odstranjuje površina, se je potrebno pri spiranju z vodo izogniti,

### V popis del je potrebno vstaviti sledeča konservatorska-restavratorska dela:

- odstranjevanje nečistoč z dekorativnih elementov z nedestruktivno, izbrano metodo po preizkusu,
- odstranjevanje morebitnih neustreznih cementnih plomb in nestabilnih profiliranih robov samo na poškodovanih mestih do trdne podlage ročno, z dleti ali skalpeli oz. nizkotlačnim peskanjem,
- utrjevanje robov profilacije, stikov in razpok, kitanje in domodelacijo poškodb je potrebno izvajati v skladu z ohranjenim originalom, z originalu prilagojeno paropropustno malto,
- rekonstrukcija vseh manjkajočih profiliranih robov,
- vgradnja inox sider,
- vlečenje profilov, v grobem podložnem in finem izvlečnem sloju,
- izenačevanje površin,
- barvanje v barvni skali po navodilih ZVKDS, OE Ljubljana.

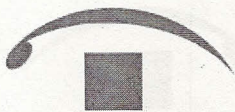
## **III. FASADNI ELEMENTI IZ TERACA (balkon, portal)**

1. Konzole balkona je potrebno očistiti recentnega grobega obrizga.
2. Potrebno je temeljito sondirati in restavratorsko očistiti glavo na temenu portala.
3. Balkonsko ograjo je zaradi poroznosti potrebno prevleči s plastjo teraca v barvi in sestavi (rdeče obarvan omet, svetel agregat) ter načinu obdelave (poliranje), enakim prvotnim (izhodišče je portal).
4. Morebitne poškodbe teraca je potrebno sanirati v materialu, enake barve in sestave (redeč teraco).

### V popis del je potrebno vstaviti sledeča konservatorska restavratorska dela:

- Odstranjevanje obrizga in nečistoč z nedestruktivno, izbrano metodo po preizkusu.
- Sondažne raziskave glave.
- Prevlek balkonske ograje s plastjo teraca.
- Poliranje površine prevleke.





#### IV. KOVINSKI ELEMENTI

1. Kovinsko ograjo balkona ne potrebno očistiti rje in recentnih premazov ter pleskati, prav tako kovinsko mrežo na vhodnih vratih.

V popis del je potrebno vstaviti konservatorsko restavratorska dela:

- Čiščenje korodirane pločevine: peskanje z najmanjšim potrebnim pritiskom.
- Površinska zaščita: zaščitni sloj in dvokomponentna epoksidna barva za kovino.
- Barvanje v barvni skali po navodilih ZVKDS OE Ljubljana.

#### V. PLOČEVINASTI ELEMENTI

1. Stanje žlebov je potrebno temeljito preveriti in po potrebi uničene dele zamenjati, v kolikor se izkaže, da so žlebovi uničeni do te mere, da jih je potrebno zamenjati v celoti, jih je potrebno namestiti na mesta obstoječih žlebov.
2. Poškodovano zaščitno pločevino na okenskih policah in vencih je potrebno zamenjati (cinkotit). Pri izvedbi detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni rob, stičenje v zid). Vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.
3. Preveri se stanje pločevine na kupolasti strehi stolpa. V kolikor je močno poškodovana se vsi detajli obnovijo po obstoječem stanju.

#### VI. UMETEN KAMEN, PODZID

1. Podzid iz umetnega kamna se površinsko očisti (spodnji del gobo brazdanje, zgornji del štokana površina, polirani robovi, na okenskih vogalih porezani na ajdovo zrno).

V popis del je potrebno vstaviti sledeča konseravtorsko restavratorska dela:

- Nizkotlačno čiščenje, z izbranim načinom po preizkusu.

#### VII. STAVBNO POHIŠTVO (okna, balkonska vrata, vhodna vrata)

1. Na lastnike apeliramo, naj prvotna lesena okna vzdržujejo z rednim pleskanjem v ustreznem barvnem tonu.
2. V sklopu obnove fasade naj se prvotna okna mizarsko obnovijo.
3. Zamenjava je dopustna v le primeru, če je okno tako poškodovano, da ga ni mogoče več prenoviti, v tem primeru mora biti novo stavbno pohištvo replika originalnega, narejena v obliki, materialih in barvah,
4. pred zamenjavo okna je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti arhitekturni posnetek originala, po katerem bo rekonstruirano novo škatlasto dvokrilno leseno okno z nadsvetlobnim delom z natančno posneto profilacijo originalnih prečk, načinom odpiranja, nasadil in okovja,
5. arhitekturni načrt za izdelavo novih lesenih 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, mikrolokacije nasadil in drugega okovja),
6. stekla z izboljšanimi izolacijskimi lastnostmi je dopustno uporabiti le v primeru, da to ne bo vplivalo na obliko prvotnega okna,
7. Pogoji veljajo tudi za kletna okna.
8. Uporabiti je potrebno prvotne kljuke in nasadila.
9. V primeru zamenjave oken se morajo lastniki odločiti za enoten, celosten pristop.
10. Senčila je dopustno namestiti v notranjosti. Zunanjih senčil ni dopustno nameščati.
11. Potrebno je mizarsko obnoviti lesena vhodna vrata. Manjše poškodbe je potrebno zakitati. Novodobno kljuko naj se zamenja s kljuko secesijske oblike.
12. Stekla vhodnih vrat je potrebno ohranjati.





V popis del je potrebno vstaviti sledeča konservatorska-restavratorska dela:

- demontaža stavbnega pohištva in okovja,
- mehansko in kemično odstranjevanje starih premazov,
- mizarska popravila: kitanje manjših poškodb in sanacija večjih poškodb v lesu,
- brušenje,
- premaz,
- popravilo okovja,
- montaža

#### **VIII. STREHA:**

1. Pri prekrivanju strehe je potrebno uporabiti opečno kritino, enake oblike kot obstoječa, v kolikor je opečnata kritina v več kot polovici obsega v slabem stanju, naj se zamenja v celoti, sicer naj se dobro ohrajena opeka ponovno uporabi.
2. Strešna kritina mora biti položena do odkapa oz. napušča.

#### **IX. OGLAŠEVANJE**

9. Za namestitev napisnih tabel, ki označujejo dejavnosti, ki potekajo v hiši se uporabi obstoječe nosilce, ki se jih obnovi in barva v ustreznem barvnem tonu. Na te nosilce se namestijo oglasne table. Nove oglasne table morajo biti poenotene v dimenzijah in oblika. Tudi odmiki med tablamu morajo biti poenoteni. Na ta način je omogočena enostavna menjava tabel brez posegov v fasado.

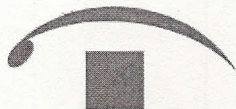
#### **X. SPLOŠNO:**

1. **KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE** bo izdano na popis del usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
2. V izogib zapletom pri izvajanju del priporočamo, da gradbena dela izvajata tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškovarstvenih objektih in bo dokazal sposobnost uporabe navedenih materialov ter rekonstrukcije ometa in popravila profilacije v ometu, kar spada med zahtevna zidarska dela. Ravno tako priporočamo, v izogib nestrokovnosti, da restavratorska dela izvajajo strokovno usposobljeni restavratorji.
3. Podrobni kulturnovarstveni pogoji za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade in stavbnega pohištva bodo podani na podlagi rezultatov sondažnih raziskav. V popis del naj se vključi stratigrafska analiza in analiza materiala za npr. 5 vzorcev ( ometi, beleži, stavbno pohištvo, ..). Metodo laboratorijske preiskave ima razvito npr. ZRMK, Restavratorski center ZVKDS...
4. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj štirinajst dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
5. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije dekorativnih ometov je potrebno pripravite vzorke le-teh, barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
6. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.

Obrazložitev:

Dne 12.08.2010 smo prejeli vlogo stranke Imovina d.o.o., Gosposvetska 10 Ljubljana za izdajo kulturnovarstvenih pogojev za za obnovo fasade in strehe objekta Dalmatinova 7 Ljubljana na parc. št. 2524, k.o. Ajdovščina.





Ugotavljamo, da se na *tej(h)* parceli(*ah*) nahaja objekt kulturne dediščine, ki je na podlagi 9. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur.l. RS, št. 16/08) vpisan v Register kulturne dediščine z evidenčno številko **EŠD 13975 Ljubljana - Hiša Dalmatinova 7**. Stavba je ovrednotena kot umetnostna in arhitekturna dediščina.

Kulturnovarstvene pogoje je pripravila Sabina Ravnikar in morajo biti sestavni del projektne dokumentacije.

Ob predložitvi projektne dokumentacije z upoštevanjem navedenih pogojev bo v skladu z 28. in 30. členom ZVKD-1 ter 50. členom ZGO-1B izdano kulturnovarstveno soglasje.

Stroškov postopka ni bilo.

**Pouk o pravnem sredstvu:**

Zoper te pogoje ni pritožbe.

Postopek vodila:

Sabina Ravnikar  
univ. dipl. um. zgodovinarica  
konservatorica

Vodja območne enote:

Boris Vičič  
univ. dipl. arheol.  
konservatorski svetovalec

20

Vročiti:

- vlagatelju (z vročilnico)
- arhiv, tu

