



Številka: 35102-0335/2014-24

Datum: 23. 3. 2020

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 Einspielerjeva 25, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), ki jih zastopa SPL d.d., Frankopanska ul. 18a, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

### KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za sanacijo celotnega ovoja stavbe s toplotno izolacijo (izolacija fasade, kleti in strehe) ter vgradnja lokalnega prezračevanja objekta na naslovu Einspielerjeva 25, 1000 Ljubljana, parcelna št. 1994, k.o. 2636 Bežigrad, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana – Mestna četrt Južni Bežigrad: EŠD 20039, izpolniti sledeče kulturnovarstvene pogoje.

#### SANACIJA FASADE – TOPLOTNA IZOLACIJA

1. Za izvedbo toplotne izolacije fasade naj se uporabi izolativni fasadni sistem čim manjše debeline, priporočajo se komprimirani izolacijski materiali oz. bakelitna izolacija, kot npr. weber.therm plus ultra ali podobni proizvodi izbranega ponudnika.
2. Pri izbiri in izvedbi toplotne izolacije naj se upošteva, da je potrebno ohranjati oz. ponoviti prvotno arhitekturno-likovno zasnovo fasad: potrebno je ponoviti členitev fasad – kapni venec, talni zidec, simse, podokenske police, okrasne medaljone nad vhodi in ostale detajle. Pred začetkom del naj investitor predloži ZVKDS, OE Ljubljana izris obstoječega stanja fasad.
3. Izolacija strehe naj se izvede tako, da se oblika strehe in kritina (opečni zarezniki rdeče opečne barve) ohranjajo.
4. Zaključni sloj ometa nove fasade naj bo po strukturi in načinu obdelave enak obstoječemu.
5. Končna barvna prezentacija nove fasade naj izhaja iz prvotnega opleska.
6. Pred izvedbo del ZVKDS, OE Ljubljana potrdi vzorce ometov in barvni ton opleska fasad.

#### PREZRAČEVANJE IN KLIMATSKE NAPRAVE

7. Namestitev dovodnih in odvodnih kanalov rekuperacijskega sistema na pročelje ni dopustno; te je potrebno načrtovati na stranskih fasadah in začelju, na čim bolj vizualno neizpostavljenih mestih; lokacije dovodnih/odvodnih kanalov naj bodo prilagojene oblikovni zasnovi fasade, fasadne rešetke naj bodo dimenzijsko in oblikovno poenotene, aluminijaste (ne plastične) in barvane v barvi opleska fasade.
8. Namestitev zunanjih enot klimatskih naprav na pročelje ni dopustno; te je potrebno



načrtovati na vizualno neizpostavljenih mestih.

9. Vsi morebitni instalacijski vodi na fasadi morajo biti izvedeni podometno.

10. Spomeniškovarstveno soglasje se izda na podlagi dela izvedbene dokumentacije – PZI, ki se nanaša na sanacijo ovoja stavbe, s popisom del in uporabljenih materialov ter z načrtom, ki prikazuje dovodne in odvodne rekuperacijske kanale na fasadi, usklajenim z ZVKDS, OE Ljubljana.

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

IV. 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 26. 2. 2020 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za sanacijo celotnega ovoja stavbe s toplotno izolacijo (izolacija fasade, kleti in strehe) ter vgradnja lokalnega prezračevanja, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana – Mestna četrt Južni Bežigrad: EŠD 20039. Investitor je dne 23. 3. 2020 zahtevo dopolnil z dopisom, v katerem je pojasnil spremenjene okoliščine, zaradi katerih vlaga zahtevo za pridobitev novih kulturnovarstvenih pogojev za sanacijo fasade in izvedbo toplotne izolacije, kakor tudi za izvedbo lokalnega prezračevanja z rekuperacijskim sistemom.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za Ljubljana – Mestna četrt Južni Bežigrad: EŠD 20039 varstveni režim, določen v *Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del* (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju: OPN MOL). Navedeni akt v 2. b. točki 67. člena določa naslednji varstveni režim.

*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. Pogoji vezani na sanacijo historične fasade objekta in namestitve toplotne izolacije izhajajo iz določil 6. in 8. alineje 2. b. točke 67. člena OPN MOL, ki zahtevajo ohranjanje uličnih fasad in gabaritov objekta. Slednje je z namestitvijo izolacijskih materialov večje debeline, kot so npr. EPF fasadne plošče debeline 14 cm, težko izvedljivo, zato se z namenom ohranitve varovanih vrednot priporoča fasadni izolacijski sistem, ki temelji na komprimirani izolaciji oz. materialih, ki kljub minimalni debelini zagotavljajo visoko izolativnost, pri tem pa še omogočajo vsaj delno ohranitev posameznih elementov arhitekturno-likovne zasnove, mdr. napušča objekta, in razmerij, saj npr. minimalno povečujejo dimenzije okenskih špalet. Skladno z zahtevami 8. alineje 2. b. točke 67. člena OPN MOL so bili podani tudi pogoji glede prezračevanja z rekuperacijskim sistemom (lokalna rekuperacija) in namestitve zunanjih enot klimatskih naprav, ki ob umestitvi brez upoštevanja varovane vrednote objekta, to je oblikovne zasnove fasade, predstavljajo bistveno degradacijo dediščine. Pri tem se kulturnovarstveni pogoji ne nanašajo zgolj na pročelje, saj gre za objekt, ki je v okviru mikrolokacije umeščen tako, da so vizualno izpostavljene tudi stranske fasade. Zahteve 6. alineje 2. b. točke 67. člena OPN MOL določajo tudi ohranjanje pete fasade, torej oblike strešin in kritine.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve, ki jih mora izpolnjevati projektna dokumentacija. ZVKDS je na tej podlagi odločil, da naj izvedbena dokumentacija – PZI poleg popisa del in podatkov o uporabljenih materialih vključuje načrt z vrisom lokacij in dimenzije dovodnih in odvodnih rekuperacijskih kanalov na fasadah, in sicer z namenom zagotoviti izvedbo rekuperacijskega sistema na način minimalne degradacije historične fasade.

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).

#### **Pripravila:**

dr. Tina Potočnik  
univ. dipl. um. zgod.



#### **Odločil/a:**

Boris Vičič, vodja ZVKDS OE Ljubljana  
univ. dipl. arheolog  
konservatorski svetovalec

#### **Vročiti:**

- Investitorju – po pooblaščenju: SPL d.d., Frankopanska ul. 18a, 1000 Ljubljana – OSEBNO