



Niša številka: 35102-0574/2017-9
Datum: 16. 2. 2021

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana; (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS, OE 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 podjetja NSA d.o.o., Cesta Andreja Bitenca 100, Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo fasade hiše na naslovu Natorjeva ulica 4, Ljubljana, parcelna št. 2572 k.o. 1725 Ajdovščina, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino: Ljubljana: Mestno jedro – Ljubljana (EŠD 328), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

FASADA:

1. Pred začetkom gradbenih del je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, omogočiti izvedbo sondažnih raziskav ometov in opleskov, na podlagi katerih bodo določeni struktura ometov in barvni toni za finalno površinsko obdelavo oziroma oplesk fasade.
2. Po izvedenih sondažnih raziskavah in pred začetkom gradbenih del je potrebno temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem. Nestabilne omete je dopustno odstraniti, omete, ki so stabilni, je potrebno ohraniti.
3. Mesta uničenih in odbitih ometov je potrebno označiti na arhitekturnem posnetku fasade ali fotografiji za potrebe spremljanja stanja fasade tako pristojne spomeniškovarstvene službe kot lastnikov oz. upravnika objekta.
4. Morebitne instalcijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno.
5. Ob morebitni menjavi oken je potrebno okna zamenjati z novimi, ki morajo povzeti delitev, oblikovanje in barvo oken, po vzoru prvotnih.
6. Pred morebitno zamenjavo oken je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti delavniški načrt izbranega izvajalca v potrditev.
7. Senčila je sprejemljivo namestiti na notranji strani.

ULIČNA FASADA Natorjeva cesta:

S spomeniškovarstvenega stališča sta sprejemljiva dva pristopa k sanaciji ometanih delov fasade: krpanje ali preplastitev ravnine fasade:

8. Krpanje zaključnega sloja – praskani omet:
 - a. Izvede se lokalno krpanje poškodovanih delov z obšivanjem plomb in mineralnim ometom v strukturi enaki obstoječemu praskanemu ometu (zrna so srednje sortirana, ostroroba do polzaobljena zrna. Velikost zrn je cca 0,05 do 1,5 mm. Domnevno je razmerje cca: 60% agregat, 40% vezivo).
 - b. Za krpanje je priporočljivo uporabiti manj toge materiale od krpane površine (omete z večjo vsebnostjo apna). Prvotni praskani omet je bil izveden v t.i. podaljšani malti (majhna količina cementa).
 - c. Po krpanju uničenih delov ometa s strukturno prilagojeno malto je sprejemljivo pleskanje fasade. Uporabiti je potrebno kompatibilne barve z v osnovi apneno



tehnologijo npr. na silikatni osnovi (emulzije in barve). Uporabljena barva mora biti mat mat. Uporaba akrilnih barv ni dopustna.

9. Preplastitev obstoječega ometa v celoti z novim praskanim ometom:
 - a. Fasadne površine je potrebno temeljito pregledati, priporoča se odstranjevanje nestabilnih delov s kotno brusilko (z namenom preprečitve pretresanja dobro sprijetih delov fasade). Sledi krpanje z grobim ometom do nivoja praskanega ometa. Stabilne dele ometa je potrebno blago izkrtati in razprašiti ter razkužiti površine, na katerih so vidni biološki dejavniki (mah, alge, glive ipd.).
 - b. Sprejemljiva je preplastitev fasade v celoti s t.i. veznim slojem z namenom preprečitve morebitnih madežev zaradi »različne podlage«
 - c. Struktura novega zaključnega ometa (granulacija, barva peska, razmerje polnilo : vezivo) se določi na podlagi rezultatov sondažnih oziroma po potrebi naravoslovnih raziskav (razmerje, sestavine, barvne plasti, dodatki).

Profilirane prvine (strešni venec, profilirane prvine pod okni, venec, ki loči pritličje od nadstropja,...)

10. Strešni venec, venec, ki loči pritličje od nadstropij je potrebno rekonstruirati z vsemi profiliranimi vlečenimi profili. Vsi vlečeni profili (horizontalni venci) na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
11. Profilirane podokenske preklade se rekonstruirajo po vzoru obstoječih.
12. Po vzoru sorodno oblikovanih fasad (fasada je bila temeljito predelana po načrtih iz leta 1936 v funkcionalističnem duhu) je sprejemljivo na ulični fasadi ob okenskih odprtinah dodati »okvirje«.



Primer »okvirjev« okenskih odprtin

Vrata:

13. V sklopu obnove je potrebno v prvi fazi preučiti možnost obnove oziroma zamenjave poškodovanih delov ter funkcionalne posodobitve vhodnih vrat. Potrebno jih je mizarsko obnoviti in temeljito očistiti površinskih premazov.
14. Manjše mehanske udarnine ipd. je sprejemljivo kitati. Plombe se retuširajo oziroma barvno prilagodijo lesu. Kitanje večjih poškodb ni sprejemljivo, ampak jih je potrebno sanirati npr. z vstavljanjem lesa oziroma menjavo določenega dela v celoti.
15. Finalna obdelava vrat bo določena na podlagi rezultatov sondažnih raziskav.

Kamnite prvine

16. Pritlični del obložen s kamnitimi oblogami se konservatorsko restavratorsko sanira. Predvidi se čiščenje z nedestruktivno metodo (npr. čiščenje s paro pod pritiskom, peskanje z mehkejšimi mediji ipd.). Vse poškodbe v kamniti oblogi se sanirajo z zapolnjevanjem poškodb z vstavljanjem enakega kamna oziroma manjše (ostanke sidranja ipd.) z ustrezno barvno prilagojeno maso.



STRANSKA IN DVORIŠČNA fasada:

17. Stransko fasado je sprejemljivo členiti po vzoru zgodovinskih slepih fasad in sicer s polji grobo strukturiranega ometa, ločenimi s pasovi zaribanega ometa na nivoju etaž in vogalih.
18. S spomeniškovarstvenega vidika je sprejemljiva tudi vgradnja toplotne izolacije (od tu naprej TI) je na dvoriščnih fasadnih ravninah in stranski slepi fasadi na zunanji strani zidu.
19. Uporabiti je potrebno paropropustne materiale. Debelino in vrsto materiala je potrebno določiti na podlagi izračuna gradbene fizike in karakteristik stavbe (klasična opečna gradnja).
20. Izvedbo TI je potrebno izvesti v skladu z gradbeno stroko (brez toplotnih mostov, v izvedbeni dokumentaciji morajo biti definirani detajli –stiki z venci ipd.). Strešni venec se obnovi in ohrani.
21. Kot zaključni sloj se predvidi omet. Pri izdelavi ometov je potrebno uporabiti agregat/polnilo enako originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni (fini zaribani omet polnilo cca 0,5 – 1 mm in grobo strukturiran omet polnilo do cca 2 mm (npr. t.i. mlinček ali podobno)).
22. Barve in obdelave finalnega sloja bodo določene na podlagi sondažnih raziskav pristojnega konservatorja – restavratorja ZVKDS, OE Ljubljana.
23. Nove okenske police je skladno z značajem hiše potrebno izvesti v barvi pločevine, ki naravno patinira.
24. Morebitne instalacijske vode na fasadi je potrebno izvesti podometno.

KOMERCIALNO PRITLIČJE:

Oglaševanje za lastne potrebe:

25. Za ponovno namestitev obstoječih elementov oglaševanja bo potrebno v času uvedbe v delo pridobiti potrditev s strani ZVKDS, OE Ljubljana.
26. Ponovna namestitev napisov ipd., oziroma prvin, ki niso skladne s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za postavitev objektov za oglaševanje v tretji točki tretjega poglavja: OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE, priloga 3 OPN MOL na fasado ni dopustna.
27. Za opredelitev načina oglaševanja dejavnosti na fasadi hiše je potrebno na idejno zasnovo usklajeno s podrobnimi prostorskimi pogoji opredeljenimi v planskem aktu pridobiti kulturnovarstvene pogoje in nato soglasje.
28. Svetlobne napisne table niso dopustne. Sprejemljivo pa je npr. podosvetliti posamezne črke imena lokala.
29. Napisi naj bodo slovenski, vsaj kar zadeva prevedljiv del naslova gostinskega lokala oziroma lokala, kot je npr. trgovina, pivnica, kavarna itd.
30. Za izdajo kulturnovarstvenega soglasja k namestitvi elementa oglaševanja je potrebno predložiti:
 - fotomontažo ali podobno z elementom oglaševanja za lastne potrebe na fasadi,
 - načrt nove napisne table v merilu 1:10 z opisanimi materiali in barvami.
31. Obstoječe tende v pritličju hiše bo potrebno v sklopu obnove fasade odstraniti in namestiti po potrebi namestiti nove tende v širini izložbenih odprtín. Barve tend morajo biti usklajene, četudi gre za različne lokale.

SPLOŠNI POGOJI

32. KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE bo izdano na popis del usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
33. Za ureditev komercialnega pritličja oziroma namestitev elementov oglaševanja za lastne potrebe na fasado, tende ipd. je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje na celostno zastavljen izvedbeni načrt za oglaševanje za lastne potrebe na fasadi hiše. Oglaševanje novih dejavnosti mora biti zastavljeno celostno, vsi elementi morajo biti oblikovno povezani. Načrt mora vsebovati: načrt elementa



- oglaševanja (izvesek, napisno tablo, ipd.) z opisom predvidenih materialov in na fasadi označeno mikrolokacijo namestitve.
34. Podrobna navodila za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana.
 35. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj štirinajst dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
 36. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripraviti vzorce ometov (praskani omet, zaribani omet, ipd.), barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
 37. V času uvedbe v delo mora biti izdelan in predložen predstavniku ZVKDS ter nadzoru/investitorju podroben terminski načrt s posameznimi fazami obnove v ustreznem sosledju.
 38. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
 39. Potrebno je izdelati načrt vzdrževanja hiše, kjer je potrebno predvideti način vzdrževanja obnovljene fasade z vsemi elementi (stavbno pohištvo, odvodnjavanje...). Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih.
 40. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno in restavratorsko poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.

II. Fasaderska in mizarska (vrata) dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškovarstvenih objektih z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine, potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

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.

O b r a z l o ž i t e v:

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, OE Ljubljana je dne 27. 1. 2021 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo uličnih in dvoriščne fasade na hiši Nazorjeva 4, Ljubljana, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino: Ljubljana: Mestno jedro – Ljubljana (EŠD 328). Investitor (pripravljaivec ponudbe za izvedbo) je zahtevo ustno po telefonu dopolnil in sicer z željo investitorja po členitvi fasade in morebitni uporabi toplotne izolacije na dvoriščni strani fasade.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi ali z določbami prostorskega akta, v registrirano nepremično dediščino pa v skladu z določbami prostorskega akta.

V skladu s to določbo velja za registrirano nepremično dediščino: Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328) varstveni režim, določen 67. členu *Odloka o občinskem prostorskem*



načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. list RS št. 78/2010, 22/2011, 53/2012, 9/2013, v nadaljevanju OPN MOL). Navedeni kulturnovarstveni režim določa:

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.

V prilogi 3 zgoraj navedenega OPN MOL: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za postavitve objektov za oglaševanje je v tretji točki tretjega poglavja: OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE med ostalim navedeno:

- Kadar gre za postavitve objektov za oglaševanje za lastne potrebe na območju varovanem na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

Pri tem je treba upoštevati:

- napis mora biti umeščen v fasado tistega dela stavbe, v katerem se opravlja oglaševalna dejavnost in ne sme segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja, razen v
- napis naj bo slovenski, vsaj kar obsega prevedljivi del naslova trgovine oziroma lokala, kot na primer trgovina, pivnica, kavarna,
- primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno
- napisne table, ki označujejo poslovne dejavnosti v stavbi, morajo biti enakih dimenzij. Dopustno jih je namestiti na nosilce, ki omogočajo namestitev več tabel hkrati in preprosto menjavo brez posegov v fasado stavbe,
- izvesek, ki označuje lokale, mora biti obešen na konzolo, ne sme segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja razen v primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno. Oblikovno naj se prilagaja značaju stavbe ali pa naj bo sodobno oblikovan. Velikost naj ne presega velikosti 70 x 70 cm,
- prvotne napise, stare izveske in druge prvotne znake, grbe, simbole ipd. je treba redno vzdrževati,
- oglaševanje za dejavnosti v objektu je treba reševati celostno.

I. ZVKDS, OE Ljubljana je glede na določen kulturnovarstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, kot izhajajo iz izreka te odločbe, utemeljeni oziroma konkretizirani pa so na podlagi zgoraj navedenih določb predpisov. Z določenimi kulturnovarstvenimi pogoji se namreč ohranja oziroma ponovno prezentira oblikovanost zunanjščine hiše na podlagi materialnih ostankov. Stavbno tkivo je potrebno ohranjati v skladu z osmo (8) alineja točke b) 67. člena OPN MOL. V obravnavanem primeru gre za objekt, ki je bil predmet večih predelav, potrebno pa je



stavbo obravnavati kot enoten volumen in rešitev celostno zastaviti. Stavbno pohištvo je pomemben element fasade, zato ga je potrebno varovati in prenavljati originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah, ki se določijo na osnovi sondiranja. Ureditev oglaševanja dejavnosti, ki potekajo v hiši omogoča ustreznejšo prezentacijo varovanih lastnosti hiše ter izhaja iz zahtev podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev OPN MOL za postavitev objektov za oglaševanje.

ZVKDS, OE Ljubljana 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.

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:

Marija Režek Kambič
univ. dipl. umet.zgod.
konservatorska svetovalka

Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog

Vročiti:

- Investitorju: NSA d.o.o., Cesta Andreja Bitenca 100, Ljubljana – OSEBNO