



Številka: 35102-0984/2015-7

Datum: 3. 11. 2022

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 5, 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 fasade na naslovu Ilirska ulica 5, Ljubljana, parcelna št. 3337 k.o. 1737 Tabor, po dokumentaciji: opis del in fotografij obstoječega stanja, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EŠD 328), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

FASADA

1. Pri sanaciji fasadnega ovoja je potrebno ohraniti prvotno likovno-arhitekturno zasnovo fasad. Ohraniti je potrebno oblike, dimenzije, barve in površinske obdelave (teksture) originalnih prvin fasade. Ohraniti je potrebno zamike fasadnih ravnin in medsebojnih razmerij prvotnih arhitekturnih prvin fasade.
2. ZVKDS, OE Ljubljana je potrebno pred začetkom del zagotoviti izvedbo sondažnih raziskav, na podlagi katerih bodo določeni barvni toni in struktura finalnega sloja.
3. 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 najustreznejšega načina čiščenja (npr. nizkotlačno parno čiščenje...), ki ga potrdi konservator.
4. Po odstranitvi poškodovanih ometov je potrebno površino oz. ohranjene omete očistiti s spihovaljem, ščetkanjem ali spiranjem z vodo pod blagim pritiskom ter pripraviti za ometavanje z novim ometom v barvi in strukturi, enaki prvotni.
5. Na poškodovanih mestih, kjer se plast toplotne izolacije (v nadaljevanju TI) ne doda, 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.
6. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo enako prvotni. Stike starega in novega ometa je potrebno nivojsko izenačiti.
7. Horizontalni venec pod napuščem je potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati.
8. Pred izvedbo bo potrebno pripraviti vzorce vseh finalnih slojev, ki bodo določeni na podlagi sondažnih raziskav pristojnega konservatorja-restavratorja OE Ljubljana.
9. Inštalacijske vode na fasadi, kjer se dodaja plast TI, je treba izvesti podometno.
10. Umeščanje zunanjih enot klimatskih naprav na ulično fasado ni dopustno. Zunanje enote klimatskih naprav naj se namesti v urejenem redu na vizualno neizpostavljeno mesto začelja.



11. Oplesk podzida ni dopusten. Svetujemo izvedbo zaščite pritličja s proti grafitnimi premazi.

ENERGETSKA SANACIJA FASADE

12. Dopusti se namestitev plasti TI na dvorišni in stranski fasadi, pod pogojem, da ni bistvenega vpliva na likovno-arhitekturno zasnovo stavbe. Debelina izolacije na stranski fasadi ne sme preseči ene tretjine širine napušča. Poustvariti je treba videz prvotnega podzida.
13. Pred načrtovanjem sanacije energetske učinkovitosti je potrebno pripraviti strokovno oceno stanja gradbenih materialov, prisotnih na stranski in dvorišni fasadi.
14. V sklopu energetske sanacije fasade je stavbno pohištvo potrebno vgraditi na zunanji rob obodnega zidu, in pri vgradnji izolacije ohraniti globino prvotne špalete, š čimer se ohranja značilni karakter fasade iz časa gradnje.

BALKONI

15. Na čelo balkona ni sprejemljivo nameščati odkapne pločevine ali hidroizolacije. Čelo podesta naj se sanira na način enak obstoječemu.
16. Z balkonskih ograj je potrebno odstraniti vse sekundarne dodatke (npr. mreže, folije,...). Po prenovi naj se po potrebi predvidi enotno oblikovanje dodatkov, ki naj bodo po možnosti snemljivi.

KLEPARSKA DELA

17. Stanje žlebov, odtočnih cevi in ostalih 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, naj se novi namestijo na mesta obstoječih žlebov.
18. Za žlebove in ostale kleparske izdelke (npr. pločevine na okenskih policah, zaključne obrobe,...) naj se uporabi enoten material, ki naravno patinira, npr. baker, cinkotit,...
19. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni. Pred izvedbo zaščitne pločevine je potrebno pripraviti vzorec.

KOVINSKI ELEMENTI

20. Mreže na kletnih oknih in ostale kovinske elemente 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.
21. Finalna barva se bo določila na podlagi predhodnega restavratorskega sondiranja.

STAVBNO POHIŠTVO

22. Prvotna lesena okna vključno s kletnimi okni je potrebno na fasadi ohraniti in obnoviti.
23. V kolikor obnova ni možna, je treba izdelati arhitekturni posnetek še obstoječega historičnega okna, po katerem bo rekonstruirano novo okno z natančno posneto obliko ter merami in proporci. 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)), ki bo povzel historično oblikovanje, mere in proporce.
24. Vlogi za izdajo kulturnovarstvenega soglasja je potrebno priložiti delavniške risbe novega stavbnega pohištva, predvidenega za vgradnjo, v merilu 1:10, pri katerih bodo upoštevani kulturnovarstveni pogoji.
25. Vgradnja zunanjih senčil z zunanjimi navojnimi škatlami ni sprejemljiva.
26. Namestitev zunanjih senčil različnih oblik in barv ni dopustna. Glede na značilnosti arhitekture je priporočljiva uporaba notranjih senčil. Še dopustna je celostna rešitev z enim tipom zunanjega senčila, ki vizualno ustreza historični podobi stavbe in v zloženem stanju ni vidno.



SPLOŠNO

27. Za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti popis del, usklajen s podanimi kulturnovarstvenimi pogoji, in v primeru zamenjave stavbnega pohištva še delavniško dokumentacijo za novo stavbno pohištvo.
28. Specializirana dela na objektu lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih objektih kulturne dediščine z najmanj dvema referencama, potrjenih s strani ZVKDS. Investitor bo moral v času pridobivanja ponudb pred izbiro izvajalca specializiranih del predložiti referenčno listo ponudnikov v potrditev generalnemu konservatorju in ZVKDS, OE Ljubljana.
29. Pred začetkom del se z izbranimi izvajalci sestanemo na objektu, zaradi uvedbe v delo.
30. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora.
31. Vsi nepredvideni posegi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
32. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj **sedem dni** pred postavitvijo gradbenih odrov.

II. 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.

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 30. 9. 2022 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EŠD 328). 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 (EŠD 328) varstveni režim, določen v 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:

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, kot izhajajo iz zreka te odločbe, utemeljeni so pa na podlagi zgoraj navedenih določil b.) točke drugega (2) odstavka 67. člena OPN MOL. Pogoji izhajajo iz varstvenega režima za naselbinsko dediščino, ki se nanašajo na ohranitev podobe v prostoru, kamor spada ohranitev stavbnih mas, ter na ohranitev stavbnega tkiva, ki v tem okviru zahteva ohranitev uličnih fasad.

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 dela na objektu lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih objektih kulturne dediščine z najmanj dvema referencama, potrjenih s strani ZVKDS. Investitor bo moral v času pridobivanja ponudb pred izbiro izvajalca specializiranih del predložiti referenčno listo ponudnikov v potrditev generalnemu konservatorju in ZVKDS, OE Ljubljana.

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 vodili:

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



Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec
Boris Vičič

Vročiti:

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

