



Náša številka: 35102-1508/2015-6

Datum: 25. 03. 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 etažnih lastnikov hiše Resljeva cesta 24 v Ljubljani in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), ki ga zastopa podjetje Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo fasade na naslovu Resljeva 24, Ljubljana, parcelna št. 2788 k.o. 1737 Tabor, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino: Ljubljana – Resljeva cesta (EŠD 11165) in Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

FASADA:

1. Pred začetkom del na fasadi je potrebno temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem, omete, ki se luščijo, in podvotljena mesta je dopustno odstraniti, omete (grobe), ki so trdni in dobro sprijeti s podlago je potrebno ohraniti.
2. Mesta ohranjenih ometov je potrebno označiti na kartografski podlogi (lahko tudi na fotografiji) za potrebe monitoringa fasade tako ZVKDS, OE Ljubljana, kot upravnika.

Ometi:

3. Rekonstrukcija 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 (izjemno 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). Uporabljen barva mora biti mat mat. Uporaba akrilnih barv ni dopustna.
4. 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). Praskani omet - osnovna ravnina - predvidoma v cca 1,5 - 2mm zrnivosti v naravni beli barvi v debelini cca 8 mm.

Kamnite prvine (pritličje, fasadni pasovi, police, ipd.):

5. Kamnite prvine je potrebno očistiti površinskih nečistoč in črnih oblog po eni izmed nedestruktivnih metod, ki bo določena na podlagi preizkusnih polj. Preizkušene metode čiščenja: pranje s paro pod pritiskom. Po potrebi se lokalno uporabi mikro peskanje z medijem mehkejšim od peskane površine - površina kamnite obloge s čiščenjem ne sme erodirati! Vsi morebitni drugi postopki čiščenja se določijo na podlagi rezultatov preizkusnih polj v času uvedbe v delo.
6. Odprte, manjkajoče dele in večje lokalne okruške na kamnitih elementih se po čiščenju restavratorsko obdela oziroma modelira z ustrezno obarvano in strukturirano malto ter kamnoseško obdela na način, enako zatečeni površini kamna (preplastitve kamnitih elementov so manj primerne). Predhodno je potrebno izdelati poizkusne vzorce.
7. V primeru, da je so poškodbe na kamnitih površini večjega obsega se manjkajoče dele dopolni s kamnom enake barve in strukture oziroma z umetnim kamnom (teracem). Kamnito fasadno oblogo je sprejemljivo nadomestiti tudi z drugo vrsto kamna vizuelno sorodnega videza po obstoječem rastru polaganja. V primeru zamenjave vrste kamna oziroma njegovega rastra priporočamo tudi predhodno potrditev sprememb s strani avtorjevega arhitekturnega biroja.
8. Podrobna navodila za čiščenje in sanacijo bodo podani na podlagi rezultatov poizkusnih polj čiščenja, domodelirne mase in fugiranja ter vzorcev. Dela se izvajajo po predhodni potrditvi vzorcev čiščenja in domodelirne mase s strani ZVKDS, OE Ljubljana.
9. Po končanem čiščenju je priporočljivo kamnite prvine po potrebi impregnirati in zaščiti z antigrafitnim premazom (vsaj v območju pritličja).

STAVBNO POHIŠTVO

10. Priporočamo, da se v sklopu obnove fasade izvedejo morebitne menjave oken. V primeru zamenjave oken v celoti je dopustno okno nadomestiti z novim oknom v obliki (dimenzije okvirov, profilacija posameznih delov, način odpiranja) in barvi, enakim prvotnim.
11. Sekundarno nameščena zunanja senčila (žaluzije) je potrebno v času obnove odstraniti. Nova zunanja senčila so sprejemljivo pod pogojem, da gre za oblikovno in barvno enotna senčila, na katera je priporočljivo pridobiti potrditev sprememb s strani avtorjevega arhitekturnega biroja.

KOVINSKE PRVINE:

12. Ograje balkonov oziroma lož se obnovijo (očistiti nestabilnih opleskov in pleskati v barvnem tonu določenem na podlagi sondažnih raziskav). Morebitne manjkajoče dele oziroma zaščitno mrežo v celoti se nadomesti z novimi v enakih oblikah.
13. Drog za zastavo se po pregledu obnovi (peskanje, zaščitni premaz in pleskanje).

KLEPARSKA DELA:

14. Stanje žlebov je potrebno temeljito preveriti in po potrebi se uničene dele zamenja z novimi.
15. Okenske police je potrebno funkcionalno posodobiti oziroma sprejemljivo jih je zamenjati z novimi policami, ki morajo biti izvedene v skladu s praili stroke z namenom odprave zatekanja vode po fasadi.



KERAMIKA

16. Domnevno keramična obloga fasade mansardnega nadstropja se očisti. V primeru manjkajočih, poškodovanih ipd. ploščic se jih dopolni po vzoru prvotnih.

KOMERCIALNO PRITLIČJE

Oglaševanje za lastne potrebe:

17. Za ponovno namestitev obstoječih elementov oglaševanja bo potrebno v času uvedbe v delo pridobiti potrditev s strani ZVKDS, OE Ljubljana.
18. 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.
19. 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.
20. Svetlobne napisne table niso dopustne. Sprejemljivo pa je npr. podosvetliti posamezne črke imena lokala.
21. Napisi naj bodo slovenski, vsaj kar zadeva prevedljiv del naslova gostinskega lokala oziroma lokala, kot je npr. trgovina, pivnica, kavarna itd.
22. 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.
23. Nov izvesek v dimenzijah 70x70 cm je sprejemljivo namestiti npr. ob vhodu v lokal. Morebitne napisne table je sprejemljivo namestiti v oziroma nad odprtino. Vsi lokali morajo uskladiti mikrolokacije napisa oziroma izveska.

SPLOŠNO

24. KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE bo izdano na popis del usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
25. 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.
26. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripraviti vzorce ometov (praskani omet, ipd.), barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
27. Podrobne zahteve za finalno obdelavo ometov, pleskanje fasade, stavbnega pohištva, barvanje kovinskih elementov, sanacije kamna bodo podane na podlagi rezultatov sondažnih raziskav ter preizkusnih metod čiščenja na zapisnik oziroma bodo vpisane v gradbeni dnevnik.
28. 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.
29. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
30. 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.



31. Po končanih delih mora izvajalec pripraviti poročilo o obnovi fasade z navodili za vzdrževanje, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.

II. Fasaderska dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškovarstvenih objektih (praskani ometi) 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 1. 3. 2021 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade na naslovu Resljeva 24, Ljubljana, parcelna št. 2788 k.o. 1737 Tabor, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino: Ljubljana – Resljeva cesta (EŠD 11165) in 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 enoti: Ljubljana – Resljeva cesta (EŠD 11165) in Ljubljana – Mestno jedro (EŠD 328) varstveni režim, določen v 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 akt določa naslednji varstveni režim:

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.

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

- Kadar gre za postavitev 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 zunanjsčine hiše na podlagi materialnih ostankov. Stavbno tkivo je potrebno ohranjati v skladu z osmo (8) alineja točke b) 67. člena OPN MOL še posebej ulične fasade. V obravnavanem primeru gre za hišo za katero je Vojteh Ravnikar, arhitekt, leta 1990 prejel prestižno mednarodno nagrado Premio Piranesi, zato investitorju priporočamo, da v primeru morebitnih sprememb pridobi potrditev avtorjevega arhitekturnega biroja: Arhitekturni biro Ravnikar Potokar, Gregorčičeva ulica 9, Ljubljana. Predstavnik arhitekturnega biroja Ravnikar Potokar, Rober Potokar, udia, je konservatorki ZVKDS, OE Ljubljana, ustno pojasnil, da je obstoječa fasada hiše izvedena v klasičnem praskanem ometu t.i. teranova fasada z izolacijo v debelini cca 5cm. Za kamnite fasadne obloge je bil uporabljen »bosanski peščenjak«, ki pa se je zaradi svoje izjemne poroznosti izkazal za manj primerne in ga je sprejemljivo nadomestiti z vizuelno sorodnim primernejšim za fasadne obloge. V izogib morebitnim zapletom v primeru sprememb fasade in predvsem z namenom kakovostne obnove, priporočamo, da investitor aktivno vključi avtorjev arhitekturni biro v pripravo projekta sanacije fasade hiše oziroma pridobi vsaj njegovo potrditev na spremembe.

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.

II. Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS, OE Ljubljana s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev



specializiranih del. ZVKDS, OE Ljubljana je zato določil, da morajo imeti fasaderji dve referenci iz obnov fasad s praskanim ometom, ki zahteva višji (izkustveni) nivo znanja.

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



Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščenju: Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana – OSEBNO

Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog