



Številka: 35102-1605/2015-6

Datum: 24.9.2024

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, 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 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo etažnih lastnikov stanovanjskega objekta Ilirska ulica 16, 1000 Ljubljana, ki jih zastopa IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Etažni lastniki stanovanjskega objekta Ilirska ulica 16, 1000 Ljubljana, ki jih zastopa IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor) mora za obnovo fasade in strehe na naslovu Ilirska ulica 16, 1000 Ljubljana, parcelna št. 3553, k.o. Tabor, po dokumentaciji:

- točna lokacija posega,
- opis del ali tehnično poročilo,
- popis del št.: 2505/2017-2,
- fotografija ulične fasade,

ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EID: 1-00328), vplivno območje spomenika Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID: 1-30842) in spomenik Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana (EID: 1-00329) izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Ometi

1. Pred začetkom sanacijskih del na fasadi je treba temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem. Omete, ki se luščijo, in podvotljena mesta je dopustno odstraniti, omete, ki so trdni, je treba ohraniti.
2. Po odstranitvi ometov je treba 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 (ulična fasada –teranova, parkovna stran – grobi in fini omet).
3. Na poškodovanih mestih je treba omete domodelirati v skladu s prvotnim načinom izvedbe. Pred izvedbo ometov je treba pripraviti vzorec rekonstrukcije ometa, ki ga potrdi pristojni konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
4. Pri rekonstrukciji ometov je treba uporabiti agregat čim bolj podoben prvotnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
5. Stike starega in novega ometa je treba nivojsko izenačiti.
6. Novi ometi in opleski morajo biti visoko paropropustni in kompatibilni s prvotnimi materiali. Uporaba akrilnih barv in emulzij ni dopustna.
7. Na fasadah je treba ohraniti vse odprtine, ki služijo prezračevanju medetažnih konstrukcij.



Na odprtine, na katerih ni ohranjenih originalnih kovinskih mrežic, je treba namestiti nove, v obliki in velikosti enake prvotnim.

8. Pred posegi je treba odstraniti vse napeljave, ki niso v funkciji, ostale je treba vgraditi podometno, v minimalnem potrebnem obsegu.
9. Kovinske elemente na fasadi je treba sneti in očistiti ter površinsko zaščititi z barvo za kovino. V primeru večjih poškodb se izdelava nove.

Fasadni podzidek iz umetnega kamna

10. Fasadni podzidek je treba temeljito očistiti. Na mestih, kjer je poškodovan, ga je treba domodelirati v materialu, enakemu prvotnemu, prav tako se ohranja in obnovi polkrožni zaključek med fasado in podzidom.

Kletne rešetke

11. Rešetke na kletnih oknih je treba temeljito očistiti rje in umazanije ter jih površinsko zaščititi z barvo za kovino. V primeru večjih poškodb se izdelava nove.

Kleparska dela

12. Stanje žlebov je treba temeljito preveriti in po potrebi uničene dele zamenjati z novimi. Če se izkaže, da so žlebovi uničeni do te mere, da jih je treba zamenjati v celoti, se jih namesti na mesta obstoječih žlebov.
13. Poškodovano zaščitno pločevino na okenskih policah in vencih je dopustno zamenjati v enakem materialu.
14. Pri izvedbi kleparskih detajlov je treba upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.

Okna

15. Dobro ohranjena prvotna okna je treba obnoviti in enotno pleskati v barvnem tonu, ki bo podan na podlagi sondažnih raziskav ZVKDS, OE Ljubljana.
16. Prvotno stavbno pohištvo se lahko delno ali v celoti zamenja le, če ga ni mogoče obnoviti, in sicer v prvotni obliki, materialu in barvi.

Zamenjava notranjih kril z novimi sodobnejšimi – delna zamenjava:

17. Pri izdelavi novih lesenih notranjih kril s posodobljeno zasteklitvijo je treba povzeti obliko, delitev in profilacijo obstoječih kril (pri dimenzijah je dopustno manjše odstopanje).
18. Običajno se uporabijo stekla z ožjim distančnikom (npr. od 6 mm - 10mm) polnjena z žlahtnejšim plinom (npr. kripton), ki ne zahteva bistvenih sprememb debeline okvirja oziroma so te spremembe zanemarljive.
19. Zunanja okenska krila se mizarsko in pleskarsko obnovi.
20. Pri zamenjavi okenskih kril je priporočljivo ponovno uporabiti prvotne kljuke, oziroma se uporabijo nove sorodno oblikovane. Nasadila morajo biti oblikovno enaka prvotnim.
21. Kulturnovarstveno soglasje se izda na podlagi potrjenega delavniškega načrta novega notranjega krila izbranega izvajalca in popis del za obnovo oken.

Zamenjava okna v celoti

22. V primeru menjave oken je treba posnemati prvotna okna, ki so še ohranjena - lesena, dvojna oz. škatlata, trokrilna.
23. Na podlagi posnetka okna se izdelajo delavniški načrti. Zunanja krila so čista replika prvotnih oken, notranja krila pa je dopustno posodobiti z uporabo sodobnih izolacijskih stekel (npr. laminirano steklo, dvojna zasteklitev s posebnim plinskim polnjenjem), pod pogojem, da se oblika, delitev in proporci (mere) kril ohranijo (pri dimenzijah je dopustno manjše odstopanje).



24. Barvni ton za oplesk bo podan na podlagi sondažnih raziskav ZVKDS, OE Ljubljana.
25. Kljuge in nasadila oken se nadomestijo z replikami prvotnih kljuk. Če prvotne kljuge še obstajajo, priporočamo, da se očistijo in polirajo ter ponovno uporabijo.
26. Kulturnovarstveno soglasje se izda na podlagi delavniškega načrta novega posodobljenega okna v merilu 1: 10 s prečnimi in vzdolžnimi prerezi. Posnetek oziroma delavniška risba mora vsebovati izrise vseh detajlov v merilu 1:1.

Senčila

27. Senčila je dopustno namestiti v prostor med zunanji in notranji krili oken.
28. Zunanja senčila je dovoljeno namestiti zgolj na podlagi (s strani ZVKDS) potrjenega enotnega načrta senčenja za celoten objekt. Enaka senčila je treba nato namestiti tudi na ostalih oknih.
29. Vsa oblikovno neustrezna zamenjana okna (plastična in tista, ki ne upoštevajo enotne barvne podobe prvotnih oken) je treba nadomestiti z okni, ki bodo posnetek prvotnih lesenih oken v proporcijah, obliki in barvi.

Vhodna vrata

30. Vhodna vrata je treba ročno očistiti (strojno čiščenje oz. peskanje ni dopustno) in po potrebi mizarско obnoviti.
31. Manjše mehanske udarnine ipd. je sprejemljivo kitati. Plombe se retuširajo oziroma barvno prilagodijo lesu. Kitanje večjih poškodb ni sprejemljivo, ampak jih je treba sanirati npr. z vstavljanjem lesa oziroma menjavo določenega dela v celoti, ki se ga po potrebi retušira oziroma barvno uskladi s starim.
32. Finalni premaz za les bo podan na podlagi rezultatov sondažnih raziskav.

Streha

33. V sklopu prenove strehe je treba preveriti stanje ostrešja. V primeru, da bodo ugotovljene večje poškodbe, je treba pridobiti poročilo statika o pregledu stanja s smernicami za izvedbo sanacijskih del. Poškodovane elemente je treba zamenjati z novimi, enakimi v obliki in materialu.
34. Pri zamenjavi strešne kritine je treba uporabiti opečno kritino v enaki obliki, materialu in barvi. Dobro ohranjene strešnike naj se ponovno uporabi.
35. Pločevinasti del strešine je treba nadomestiti z opečnato kritino ali uporabiti pločevino v barvi kritine.
36. Pri izvedbi kleparskih detajlov je treba upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid).
37. Na streho je sprejemljivo namestiti linijski snegolov, po potrebi dve liniji.
38. Novo streho je sprejemljivo izvesti v skladu s pravili stroke kot prezračevano streho.

Klimatske naprave

39. Nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav na pročelja, ulične fasade je prepovedano.
40. Nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav je načeloma sprejemljivo na vizualno manj zaznavnih fasadah, ki niso posebej oblikovane (npr. ravni ometani deli dvoriščne fasade, skrite za dimniki (ohišje se prebarva v barvi opeke, fasade...), ograjami, vegetacijo, ipd.).
41. Stihijsko nameščanje zunanjih enot ni dopustno. Treba je pripraviti enotno rešitev za celoten objekt oz. vse uporabnike hiše glede na zasnovo stanovanj. Na načrtu ali fotografiji se označijo mesta predvidenih lokacij z urejenim odvodnjavanjem kondenza v estetskem redu (npr. enotni vertikalni liniji, spuščene v nivo pritličja, ipd.), ki naj ima zanemarljiv vpliv na oblikovanje stavbe kot celote.



42. Napeljave (povezave med zunanjo enoto in prebojem v stanovanje, odvodnjavanje kondenza) je treba izvesti podometno.
43. Dopustni so tudi preboji za klimatske naprave z notranjo enoto, za katere velja enako pravilo: na načrtu oziroma fotografiji se označijo/predvidijo v določenem likovnem redu preboji za zajeme in izpuhe zraka. Le te je sprejemljivo izvesti na ravnih ometanih delih manj zaznavne fasade; na območju morebitnih kamnitih elementov, oblikovanih ta poseg ni sprejemljiv. Zaščitno mrežico, ki mora biti poravnana z ravnino fasade je treba barvno prilagoditi barvi fasade, ki je predmet preboja.
44. Vlogi za izdajo kulturnovarstvenega soglasja je treba priložiti enoten načrt ureditve klimatizacije (z opredeljenimi mikrolokacijami).

Splošni pogoji

45. Zaradi pravočasne izvedbe sondažnih raziskav je treba pred postavitvijo gradbenih odrov ZVKDS, OE Ljubljana obvestiti vsaj štirinajst dni prej. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
46. V času uvedbe v delo je treba ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti tehnične liste materialov, predvidenih za uporabo, pripraviti vzorce ometov, barvnih tonov in čiščenja posameznih arhitekturnih prvin.
47. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
48. Po izvedenih delih je treba pripraviti gradbeno poročilo o končanih delih.
49. Po izvedenih delih je treba izdelati načrt vzdrževanja fasade. Načrt je treba poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najpozneje eno leto po zaključenih delih.
50. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora.
51. Strokovna usposobljenost izvajalcev specializiranih del: fasaderska in mizarska dela lahko izvaja izvajalec z najmanj dvema s strani ZVKDS potrjenima referencama na objektih kulturne dediščine.

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, OE Ljubljana, je dne 11.9.2024 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade in strehe na naslovu Ilirska ulica 16, 1000 Ljubljana, parcelna št. 3553, k.o. Tabor, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Mestno jedro (EID: 1-00328), vplivno območje spomenika Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID: 1-30842) in spomenik Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana (EID: 1-00329). 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 Ljubljana - Mestno jedro (EID: 1-00328) varstveni režim, določen v 67. členu *Odloka 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 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.*

ZVKDS, OE Ljubljana je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, ki izhajajo iz izreka te odločbe, utemeljeni pa so na podlagi zgoraj navedenih določb predpisov. Pogoji izhajajo iz zahteve po ohranitvi stavbnega tkiva oz. obravnavanega sklopa stanovanjskih blokov Ilirska 12-22, katerega del je blok Ilirska 16 ter varovanju celostne podobe ulične fasade.

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 mora izvajalec imeti najmanj dve s strani ZVKDS potrjeni referenci na objektih kulturne dediščine.

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 mora projektna dokumentacija vsebovati popis del, usklajen s kulturnovarstvenimi pogoji.

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.

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 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) 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 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO; 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 Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška 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:

Meta Škoflek Brezočnik
univ. dipl. umet. zgod.



V.d. vodje ZVKDS, OE Ljubljana:

dr. Robert Peskar
generalni konservator

Vročiti:

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