



Številka: 35102-0573/2025-14

Datum: 17. 07. 2025

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (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 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo etažnih lastnikov objekta na Koroški ulici 22, 1000 Ljubljana, ki jih zastopa IMOVINA d.o.o., Gospodarska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. IMOVINA d.o.o., Gospodarska 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor) mora za *obnovo in energetske sanacije fasade* na naslovu Koroška ulica 22, 1000 Ljubljana, parcelna št. 315, k.o. Bežigrad, po opisu nameravanega posega priloženega k vlogi za izdajo kulturnovarstvenih pogojev, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Fondovi bloki za Bežigradom (EID 1-20038), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1. Pred izborom ukrepov je priporočljivo izvesti vsaj osnovno gradbeno tehnično in energetske analizo objekta, ki naj zajema tudi pregled statičnega stanja objekta; vrsto, stanje in kakovost vgrajenih materialov; vrste poškodb, vzroke za njihov nastanek, ipd. Sanacijo fasade z izboljšanjem energetske učinkovitosti stavbe je potrebno načrtovati celostno, pri čemer je potrebno zagotavljati ohranjanje obstoječih gabaritov, likovno-arhitekturne zasnove fasad in v čim večji meri originalne substance stavbe. Priporočamo sanacijo fasade brez dodajanja toplotne izolacije (v nadaljevanju: TI), z ohranitvijo primarne substance fasad v celoti.
2. Izvedba energetske sanacije z dodajanjem TI na fasado se dopusti le v ob hkratni sanaciji stihijskih in s spomeniškovarstvenega stališča nedopustnih posegov na fasadah, ki so bili izvedeni brez soglasja ZVKDS (menjava stavbnega pohištva in okenskih polic z vizualno in materialno neustreznim, stihijska namestitvev zunanjih enot klimatskih naprav z neurejenimi odvodi kondenza itd.).
3. Izvedba energetske sanacije z dodajanjem TI ni dopustna le na posameznem segmentu stavbe, treba je zagotoviti enovitost fasadnih ravnin. Dopusti se dodajanje TI v debelini največ 6 cm v spodnjem delu, kjer so obodne stene debelejše, v zgornjem delu, kjer pride do zamika fasadne ravnine in so obodne stene tanjše, pa največ 8 cm, tako da se ohrani zadostni zamik fasadne ravnine (vsaj nekaj cm).
4. Pri vseh posegih se v največji meri varuje še ohranjena originalna substanca objekta. V celoti pa se ohranja izvirna likovno-arhitekturna zasnova fasad objekta, vključno s fasadno členitvijo, zamikom ravnin, fasadnim okrasjem, napisom ter logotipom, horizontalnimi fugami, širino okenskih špalet, z nadstreški in ograjami, okenskimi policami, mrežami itd. Vse prvotne elemente fasad je potrebno v primeru dodajanja TI ponoviti, stavbno pohištvo pa premakniti za debelino izolacije proti zunanji fasadni ravnini, da se ohranja dimenzija okenskih špalet. V kolikor se bo v izogib toplotnim mostovom izoliralo tudi balkone in nadstrešek nad vhodom, je dopustna le tolikšna debelina izolacije na konzolah, da se razmerja



bistveno ne spreminjajo. Ti detajli morajo biti del projektne dokumentacije, potrdi jih ZVKDS, OE Ljubljana.

5. V celoti se ohrani prvotna zasnova vhodne partije z opečnimi segmenti in betonskimi zidci ob stopnicah. Opečne obrobe z izstopajočimi fugami in betonske elemente s prvotno štokanimi površinami in gladkim robom se nedestruktivno očisti in le lokalno sanira. Oblaganje betonskega nadstreška s pločevino ni dopustno.
6. Še ohranjeno prvotno stavbno pohištvo, zlasti tudi vhodna vrata, se ohranja in mizarsko obnovi. V kolikor mizarska obnova ni možna, se izvede kopija prvotnih oken.
7. Sekundarno (okensko) stavbno pohištvo mora biti leseno in oblikovano (oblika -delitev, širina profilov; v ustreznih variantah glede na velikost okenske odprtine) ter opleskano po vzoru prvotnega. Kulturnovarstveno soglasje v tem segmentu se izda na delavniško dokumentacijo za nova okna, ki jo predhodno potrdi ZVKDS OE Ljubljana.
8. Sprejemljivo je načrtovanje notranjih senčil (roloji, žaluzije ipd.). Senčenje na zunanji strani je dopustno le po vzoru prvotnega, zato naj se izbere en tip zunanjega okenskega senčila, ki vizualno najbolj ustreza originalnemu. Izbor potrdi ZVKDS, OE Ljubljana.
9. Fasade je potrebno v celoti pretrkati. Odstaniti se le dele, ki so podvotleni. Nov zaključni sloj fasade se izvede po prvotni strukturi, granulaciji in obdelavi ometa. Nova fasada mora v celoti poustvariti prvotno strukturo in načine obdelav.
10. Prvotne okenske police se po potrebi zamenja z novimi, pločevinastimi, po vzoru prvotnih. Vse sekundarne okenske police, kape, zaščite se izvedejo iz pločevine, ki jo potrdi ZVKDS, OE Ljubljana. Kamnite in druge materialno in oblikovno neprimerne police, ki niso v skladu s historično podobo objekta, niso dopustne.
11. Prvotne kovinske ograje in mreže na oknih je potrebno ohraniti, temeljito očistiti rje in poškodovanih ali sekundarnih barvnih plasti in ponovno pleskati.
12. Barvni ton zaključnih slojev (omet, stavbno pohištvo, ograje, okenske mreže itd.), kleparskih elementov, pločevinastih okenskih polic in morebitnih novih/sekundarnih prvin določi ZVKDS, OE Ljubljana. Sondažne raziskave za določitev barvnega tona opleskov, ometov itd. izvede ZVKDS, OE Ljubljana.
13. Pred izvedbo del ZVKDS, OE Ljubljana potrdi vzorce ometov in barvni ton opleskov ter vzorce vseh novih prvin.
14. ZVKDS, OE Ljubljana pred izvedbo čiščenja betonskega zidca ob stopnicah in opečnatega segmenta ob vhodu potrdi preizkusne vzorce izbrane nedestruktivne metode čiščenja.
15. Namestitev zunanjih enot klimatskih naprav na fasado ni dopustno; te je potrebno načrtovati v notranjosti balkonov (pod nivojem ograje) oz. na drugi, vizualno neizpostavljeni lokaciji.
16. Vsi morebitni instalacijski in drugi vodi na fasadi morajo biti izvedeni podometno.
17. Ob sanaciji fasade je potrebno z okrasne opečnate obrobe ob vhodu odstraniti zvonce in jih namestiti na ustrežnejšo lokacijo.
18. ZVKDS, OE Ljubljana bo nad posegi izvajal konservatorski nadzor.
19. Podrobna navodila za finalno obdelavo fasade, izvedbo posameznih detajlov itd. bodo podana v sklopu konservatorskega nadzora. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu, v okviru konservatorskega nadzora.
20. Kulturnovarstveno soglasje se izda na podlagi izvedbene dokumentacije – PZI za sanacijo ovoja stavbe, s popisom del in uporabljenih materialov, vključno s popisom del za poustvaritev fasadnih detajlov ter z arhitekturnim posnetkom obstoječega stanja fasad v merilu 1:50 in detajlov fasadnih elementov v merilu 1:1.



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 04. 06. 2025 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za *obnovo in energetsko sanacijo fasade*, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Ljubljana - Fondovi bloki za Bežigradom (EID 1-20038). 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 - Fondovi bloki za Bežigradom (EID 1-20038) varstveni režim, določen v 2. odstavku 67. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami in dopolnitvami: 22/2011, 53/2012, 9/2013, v nadaljevanju: OPN MOL). Navedeni akt določa naslednji varstveni režim.

Pri stavbni registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- *tlorisna in višinska zasnova (gabariti),*
- *gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,*
- *oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),*
- *funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,*
- *sestavine in pritikline,*
- *stavbno pohištvo in notranja oprema,*
- *komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin ter lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),*
- *pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih in podobno),*
- *celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),*
- *zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.*

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel kulturnovarstvene pogoje, ki izhajajo iz določil 1., 2., 3., 5. in 6. alineje 2. odstavka 67. člena OPN MOL. Namera investitorjev zadeva enega izmed blokov, ki jih je dal zgraditi železniški Fond za gradnjo stanovanjskih hiš za zaposlene na železnici v 30. letih preteklega stoletja. Kolonija stanovanjskih blokov, ki jo odlikujejo kvalitetni oblikovni elementi, značilni za medvojno stanovanjsko gradnjo, zlasti pa tudi poudarjeno oblikovane vhodne partije, je zasnovana po principu vrtnega mesta. Likovno-arhitekturna in materialna zasnova fasad



celotnega kompleksa blokov je enovita. Zadevni objekt odlikujejo kvalitetni likovni, arhitekturni in izvedbeni detajli, ki posamično in povezani v celoto (na nivoju objekta in kompleksa vseh blokov) predstavljajo pomembne varovane vrednote.

V podanih kulturnovarstvenih pogojih je bila z namenom ohranitve primarne substance stavbnega tkiva in s tem avtentičnosti ne samo gradiv, ampak tudi podobe, priporočena izvedba sanacije fasade brez dodajanja TI, oziroma je bila debelina TI omejena po segmentih oboda, in sicer na način, da se varovane vrednote stavbe in avtentičnost ohranijo v čim večji meri, kar zahtevajo določila 2., 3. in 5. alineje 2. odstavka 67. člena OPN MOL.

Objekt je bil deležen določenih stihijskih in s spomeniškovarstvenega stališča nedopustnih posegov na fasadah, ki so bili izvedeni brez soglasja ZVKDS in pomenijo ogrožitev varovanih vrednot. Zato se izvedba energetske sanacije z dodajanjem TI na fasado, upoštevajoč določila 2., 3., 5. in 6. alineje 2. odstavka 67. člena OPN MOL, ki zahtevajo mdr. ohranitev gradiv, členitve fasad in fasadnih detajlov stavbnega pohištva ter drugih sestavin in pritiklin, ki so varovane vrednote, dopusti le ob hkratni sanaciji neustreznih, s spomeniškovarstvenega stališča nedopustnih in nedovoljenih posegov na fasadah. Gre za pogoje, ki se nanašajo na stavbno pohištvo, senčenje, klimatske naprave, zračnike, vode itd.

Skladno z zahtevo 6. alineje 2. odstavka 67. člena OPN MOL, ki se nanaša na stavbno pohištvo, je potrebno ohraniti in če se le da mizarsko obnoviti še originalno stavbno pohištvo, in sicer z namenom ohranjanja prvotne podobe, predvsem pa tudi originalne substance objekta. Nova okna pa so sprejemljiva v obliki (z minimalnimi odstopanji zaradi večslojne zasteklitve), materialu in barvi prvotnih oken.

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 se kulturnovarstveno soglasje izda na podlagi izvedbene dokumentacije – PZI za sanacijo ovoja stavbe, s popisom del in uporabljenih materialov, vključno s popisom del za poustvaritev fasadnih detajlov ter z arhitekturnim posnetkom obstoječega stanja fasad v merilu 1:50 in detajlov fasadnih elementov v merilu 1:1.

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 – 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 – ZUUFJO, 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. 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).

Pripravil:

Jon Grobovšek, univ. dipl. inž. arh.
Konservatorski svetovalec



Vodja OE Ljubljana, po pooblastilu:
dr. Robert Peskar
Konservatorski svetnik

Vročiti:

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

