



Naša številka: 35102-0698/2015-6  
Datum: 20. 12. 2016

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana; (v nadaljnem 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 lastnikov hiše Resljeva cesta 16, v Ljubljani in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jih zastopa podjetje Imovina d.o.o., Gospodsvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

## KULTURNOVARSTVENE POGOJE

**I.** Investitor mora za obnovo ulične fasade hiše na naslovu Resljeva cesta 16, v Ljubljani, parcelna št. 3034 k.o. 1737 Tabor, po priloženem popisu del, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino (stavbna): Ljubljana – Hiša Resljeva 16 (EŠD 18679), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

### FASADNE RAVNINE (členjene s horizontalnimi fugami)

1. Pred začetkom gradbenih del 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.
2. Mesta uničenih in odbitih ometov je potrebno označiti na arhitekturnem posnetku fasade ali fotografiji za potrebe spremljanja stanja fasade tako pristojne spomeniškoverstvene službe kot lastnikov oz. upravnika objekta.
3. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat (mivko oz. pesek) čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni (dekorativni, zaribani fini ometi).
4. Pred odstranitvijo uničenih delov ometov v nadstropjih je potrebno izdelati posnetek fug. Fuge morajo biti po celotni fasadi rekonstruirane v globini in širini enaki prvotnim fugam. Rekonstrukcija uničenih elementov mora temeljiti na posnetku tega dela fasade (priporočljiv izris vsaj dveh polij v merili 1:1) in lokalno ohranjenem manjšem delu ometa členjenega s fugami (na mestih, kjer je omet v solidnem stanju).
5. Uporabiti je potrebno sistem apnenih ometov od obrizga do finega ometa, v kolikor bo pri raziskavi materialov ugotovljeno, da prvotni omet vsebuje dodatek cementa, je pri prenovi dopustna uporaba le-tega v določenem deležu.
6. Za pleskanje je potrebno uporabiti barve skladne s sistemom apnene tehnologije (npr. silikatne ipd.). Domneva se, da so kasetna polja na vencu naslikana, fasada pa pleskana v enotnem barvnem tonu. Podrobna navodila bodo podana na podlagi rezultatov raziskav beležev.
7. Pred izvedbo ometov je potrebno pripraviti vzorce različnih zaključnih ometov, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
8. Morebitne instalacijski vode na fasadi je dopustno izvesti podometno (razvod bo določen po postavitvi gradbenih odrov).

### PROFILIRANE PRVINE (rustika v pritličju, odlitki, venci, balustri, konzole ipd.):

9. Profilirane fasadne elemente kot so horizontalni venci, rustika, okras okoli okenskih odprtin, pilastri...iz ometa je potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati.



10. Rekonstrukcijo poškodovanih vlečenih profilov je potrebno izvesti z vlečenjem z zato posebej izdelanimi šablonami in vodili (šablono se izdela po posnetku očiščenega dobro ohranjenega dela profila. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
11. Pri čiščenju fasade z vodo pod blagim pritiskom je potrebno poskusno previdno sprati kos štukature, v kolikor se pri poskusu izkaže, da se s pranjem odstranjuje površina štukature, se je potrebno pri spiranju z vodo štukaturam izogniti.
12. V kolikor pri detajlnem pregledu štukatur ne bo odkritih večjih poškodb, se le-te le očistijo in ponovno pleskajo.
13. Pred izvedbo je potrebno pripraviti pisni predlog sanacije profiliranih prvin z navedbo materialov, ki ga bo potrdil pristojni konservator oz. konservator - restavrator. Materiali za domodelacijo in popravila ne smejo biti bolj togi od obstoječih.

### KOVINSKI ELEMENTI

14. Kletne rešetke je potrebno temeljito očistiti rje in poškodovanih barvnih plasti in površinsko zaščititi. Morebitne preoblikovane oziroma že zamenjane je potrebno oblikovno uskladiti.
15. Nosilca za zastavo na ulični fasadi se obnovita. V primeru slabega stanja se jih rekonstruira po vzoru ohranjenih (oblikovanih) na fasadi.

### BALKONI

16. Stanje podesta pohodnega dela balkonov je potrebno temeljito preveriti, za način sanacije balkonov se po potrebi pridobi tudi rešitev statika.

### KAMNITI ELEMENTI

17. Kamniti podzidec je potrebno temeljito očistiti umazanje, poškodovane dele sanirati in kamnoseško obdelati na način, enak prvotni obdelavi kamna. Za čiščenje se izvede npr. visokotlačno parno čiščenje oziroma peskanje z mehkejšimi mediji od kamna.
18. Poškodovane dele fug se sanira z barvno prilagojeno fugirno maso prvotni.
19. Kamnite prvine je sprejemljivo zaščititi z antigrafitnim premazom, ki ne spreminja videza kamna.

### OKNA

20. Na lastnike apeliramo, naj prvotna lesena dvojna dvokrilna okna z nadsvetlobnim delom vzdržujejo z rednim pleskanjem.
21. Okna se lahko delno ali v celoti zamenjajo le, če jih ni mogoče obnoviti, in sicer v obliki, materialu in barvi prvotnih oken.
22. Za potrebe ustreznega bivanjskega okolja je sprejemljiva zamenjava notranjih okenskih kril z novimi s posodobljeno zasteklitvijo pod pogojem, da se debelina okvirja bistveno ne spremeni (ozioroma zgolj zamenjava zasteklitve).
23. V primeru zgolj obnove kril (notranjih in zunanjih) je potrebno morebitno dodatno tesnenje oken izvajati na notranjih krilih.
24. Pred zamenjavo notranjih okenskih kril ali morebitnih poškodovanih zunanjih kril oziroma okna v celoti je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana predložiti delavnški načrt izbranega izvajalca, po katerem bo rekonstruirano novo okno z natančno posnetimi dimenzijskimi in profilacijo ter kljukami (dopustna so minimalna odstopanja pri vgrajevanju termopanskih stekel na notranjih krilih) (zunanja krila so čista kopija prvotnih, notranje krilo pa je sprejemljivo zastekliti s sodobnimi izolacijskimi stekli).
25. Delavnški načrt izbranega izvajalca je potrebno predložiti v potrditev ZVKDS, OE Ljubljana v času uvedbe v delo. Iz načrta v merilu 1: 10 s prečnimi in vzdožnimi prerezi morajo biti razvidni tudi detajli kot so: sredinska pripira, okrasne zaključne letvice, profilacije, mikrolokacije nasadil in drugega okovja.



26. Lesene rolete se očistijo in zaščitijo z lazurnim premazom. Kovinska vodila je potrebno temeljito očistiti nesprijetih premazov

### VHODNA VRATA

27. Vhodna vrata je potrebno ročno očistiti opleskov (strojno čiščenje oz. peskanje ni dopustno) in mizarsko obnoviti (dokumentiranje stanja pred posegom, demontaža, zaščita in prevoz v delavnico, suho in kemično čiščenje površin, odstranjevanje propadlih in neustreznih površinskih premazov, sanacija poškodb z vstavki iz lesa ali ustreznim kitom in izravnava nivojev, fino brušenje in odpraševanje, zaključni lazurni premazi (npr. z mešanico olj in voskov in dodanih pigmentov)).
28. Manjše mehanske udarne 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, ki se ga po potrebi retušira oziroma barvno uskladi s stari.
29. Neustrezeno kljuko je potrebno nadomestiti s kljuko, katere oblika naj bo usklajena z obliko vrat (historično oblikovano kljuko). Nadomeščanje kljuk z novimi tipskimi kljukami ni dopustno.
30. Po končanem čiščenju in popravilu vrat ter ustrezni impregnaciji oziroma zaščiti vrat se kot finalna obdelava predvidi lazurni premaz.
31. Nadsvetlobni del vrat zastekljen z jedkanimi stekli je potrebno v času obnove dobro zaščiti pred poškodbami. Stekla se po potrebi kemično očistijo. Čiščenje stekel lahko izvaja izvajalec, z izkušnjami

### KLEPARKA DELA

32. Stanje žlebov je potrebno temeljito preveriti in po potrebi uničene dele zamenjati, v kolikor se izkaže, da so žlebovi uničeni do te mere, da jih je potrebno zamenjati v celoti, jih je potrebno namestiti na mesta obstoječih žlebov.
33. Poškodovano zaščitno pločevino na okenskih policah, vencih ipd. je dopustno zamenjati v enakem materialu oziroma s pločevino, v naravnvi barvi, ki naravno patinira (npr. cinkotit, titancink, ipd.). Pri izvedbi detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.

### ZUNANJE ENOTE KLIMATSKIH NAPRAV

34. Lastnikom hiše svetujemo, da uporabljajo klimatske naprave, ki ne zahtevajo zunanjih enot. V primeru uporabe klimatske naprave z zunanjo enoto je le to sprejemljivo namestiti zgolj na dvoriščni fasadi.

### SPLOŠNI POGOJI

35. KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE bo izdano na popis del, usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji in v primeru menjave oken ipd. na delavnško risbo izbranega izvajalca.
36. Podrobna navodila za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade in stavbnega pohištva bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana. V kolikor ne bo mogoče določiti sestave obarvanega ometa na objektu, bo potrebna stratigrafska analiza, ki jo izvaja npr. Restavratorski center ZVKDS, zato je potrebno v popisu del predvideti le-to, in sicer okvirno za povprečno 10 vzorcev.
37. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj sedem dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
38. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije dekorativnih ometov je potrebno pripravite vzorce le-teh, barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.



39. 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.
40. Izbrani konservator - restavrator mora pred pričetkom del na podlagi ocene stanja (po postavitvi gradbenih odrov) predložiti podroben popis predvidenih konservatorsko restavratorskih posegov z opredeljeno metodo dela in materiali za sanacijo.
41. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
42. 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.
43. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno in restavratorsko poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.

**II.** Mizarska (okna), fasaderska dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškoverstvenih objektih z najmanj tremi referencami na objektih kulturne dediščine, potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

Dela na štukaturnih, oblikovanih prvinah lahko izvaja restavrator - konservator z opravljenim strokovnim izpitom ali referencami na spomeniškoverstvenih objektih s podobnimi likovnimi elementi na fasadi potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

**III.** Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka.

**IV.** Kulturnoverstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove pravnomočnosti.

**V.** Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka.

#### **Obratljitev:**

Prvi odstavek 28. člena ZVKD-1 določa, da je za posege v spomenik treba pridobiti kulturnoverstveno 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 kulturnoverstvenega soglasja pridobiti kulturnoverstvene pogoje ZVKDS.

ZVKDS, OE Ljubljana je dne 12. 12. 2016 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnoverstvenih pogojev za obnovo ulične fasade hiše na naslovu Resljeva cesta 16, v Ljubljani, parcelna št. 3034 k.o. 1737 Tabor, po priloženem popisu del, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino (stavbna): Ljubljana – Hiša Resljeva 16 (EŠD 18679). Investitor je zahtevi priložil dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Kulturnoverstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za enoto: Ljubljana – Hiša Resljeva 16 (EŠD 18679), 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:

a) Pri stavbni registrirani kulturni dediščini se ohranajo varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabari),
- 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 odprt 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 okolini značilnostim stavbne dediščine),
- 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 značilnosti, grbe, simbole ipd. je treba redno vzdrževati,
- oglaševanje za dejavnosti v objektu je treba reševati celostno.

I. ZVKDS, OE Ljubljana je glede na predpisan varstveni 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 in arhivskih virov prvotne podobe fasade hiše. Fasado hiše Resljeva 16 je potrebno v skladu z drugo (2) in (3) alinejo varstvenega režima točke A 67. člena OPN MOL, ki med varovane vrednote uvršča tako gradiva (gradbeni material) kot oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, barve fasad, fasadni detajli) s predvidenimi posegi v čim večji možni meri ohraniti prvotna nepoškodvana gradiva, uničene dele pa rekonstruirati z enakimi



oziroma sorodnimi materiali. Stavbno pohištvo, ki je varovana vrednota hiše, je potrebno skladno s (6) alinejo varstvenega režima točke A 67. člena OPN MOL, varovati in v primeru poškodb prenavljati originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah, ki se določijo na osnovi sondiranja.

**II.** Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 med drugim 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 izvajalci mizarskih (okna, vrata) in fasaderskih del, ki zahtevajo visok nivo obrtnega znanja, imeti potrjene tri reference na objektih kulturne dediščine s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

Konservatorsko - restavratorske posege na oblikovanih oziroma štukaturnih prvinah, pa lahko izvaja restavrator - konservator z opravljenim strokovnim izpitom ali referencami na spomeniškovarstvenih objektih s podobnimi likovnimi elementi na fasadi potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

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 popis del in v primeru menjave oken ipd. na delavnisko risbo izbranega izvajalca.

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 poštno 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 – po pooblaščencu: Imovina d.o.o., Gospovska 10, Ljubljana – OSEBNO