ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE - ZVKDS
Št. dok.: 35102-0853/2025 - 2
Podpisnik: Robert Peskar
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 65653016000000000572D8082 Veljavnost: 26.10.2030
Datum in ura: 28.01.2026 16:05 Dokument je elektronsko podpisan.

PRILOGA 8B

PROJEKTNI POGOJI PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Ljubljana
naslov	Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana
št. projektnih pogojev	**35102-0853/2025-2**
datum	21. 1. 2026
predpis oz. podlaga za projektne pogoje	1. točka 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) in tretji odstavek 42. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23; v nadaljevanju: GZ-1)
postopek vodil	Andreja Bahar Muršič univ. dipl. etnologinja, konservatorska svetovalka
podpis	ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE - ZVKDS Št. dok.: 35102-0853/2025-2 Podpisnik: ANDREJA BAHAR MURŠIČ Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2 Št. potrdila: 00A8C407DD0000000000572956E4 Veljavnost: 03.10.2027 Datum in ura: 27.01.2026 15:12 Dokument je elektronsko podpisan.
odgovorna oseba mnenjedajalca	dr. Robert Peskar, vodja OE Ljubljana po pooblastilu
podpis	

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	Občina Škofljica
naslov ali poslovni naslov družbe	Šmarska cesta 3, 1291 Škofljica
INVESTITOR 2	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

POOBLAŠČENEC	
podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec	
ime in priimek ali naziv družbe	OBLIKA2 d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Oktobrske revolucije 39, 6310 Izola

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	Sanacijsko - vzdrževalna dela na fasadi Gostilne Božič, Dolenska cesta 327 in obnova prizidka k hiši, kjer so prostori krajevne skupnosti in Dom krajanov, parc. št. 1854/7, k.o. Rudnik.
kratek opis gradnje	Predmet predvidenega posega so obnova historične fasade gostilne Božič na naslovu Dolenjska cesta 327 ter celovita obnova prizidka k stavbi, kjer se nahajajo prostori kulturnega doma in krajevne skupnosti. Temeljita obnova se bo izvajala v delu stavbe, ki je bil prizidan v 60. letih 20. stoletja. Obsegala bo dvorano, pisarniške prostore in tudi zunanje stopnišče, ki vodi do galerijskega prostora, balkona ter odrskega dela.

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	PZI OB2 13/25
datum izdelave	September 2025
projektant (naziv družbe)	OBLIKA2 d.o.o-

POGOJI ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za DGD

I. . Investitor mora za novogradnji izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1. Pred izborom ukrepov je priporočljivo izvesti osnovno gradbeno tehnično analizo objekta, ki naj zajema pregled statičnega sistema objekta; vrsto, stanje in kakovost vgrajenih materialov; vrste poškodb, vzroki za njihov nastanek, ipd.
2. Najprej naj se preverijo možnosti energetske sanacije, ki ne posegajo v stavbno strukturo in zunanji izgled: uporaba energenta, varčne naprave, termostatski ventili, električna razsvetljava, izolacija podstrešja ipd..



Gostilna Božič in v 60. letih 20. stoletja prizidan pritlični kulturni dom



Pogled na Dom krajanov



Dom Krajanov pred izvedbo nelegalnih prizidav

SANACIJSKI POSEGI:

3. Odstraniti je potrebno nelegalni stranovanjski prizidek in ograjo na strehi Doma krajanov in vzpostaviti prvotno stanje strehe brez prizidka in ograje.

GOSTILNA BOŽIČ umeritve za obnovo fasade in menjavo stavbnega pohištva:

4. Nameščanje toplotne izolacije zaradi fasadnih členitev in štukatur, ni sprejemljiva;

PORTAL in VRATA

5. Ohranjata se kamnita potrala na vhodu v hišo in izhodu na dvorišče. Predlagamo, da se kamnita portala očistita, lahko tudi peska. Poseg lahko izvaja le usposobljen izvajalec z referencami.
6. Ohranjajo se tudi lesena vrata, ki naj se restavrirajo.

FASADA:

7. Ohranjajo se vsi fasadni elementi, kot so: rustika v pritličju, delilni zidci med etažami, odbdelave okenskih polic in obrob, polkrožno zaključeni napušči ipd.
8. Obstoječi omet se pregleda, preveri s pretrkavanjem s kladivom.. Deli, ki niso ustrezno sprijeti s podlago se odstranijo in domodulirajo. Domodulirajo se tudi deli manjkajočega fasadnega ometa.
9. Po izvedbi teh del in domodulaciji odpadlih delov fasade se izvede zaključni sloj fasade ometa. Za to se lahko uporabijo le visoko paropropustni materijali.
10. Zaključni sloj se izvede v zaglajenem zidarkem ometu v barvi GOLDOCER 30 ali DUNKELOCER 35 (Histolith klassik iz barvne lestvice Caparol). Fasadne členitve, ki so svetlejše barve (delilni zidci, obrobe okoli oken in okenske police, podkapni venci ter polkrožno zaključeni simsi na zatrepih) se prebarvajo v barvi ALTWEISS 0 ali WEISS 65 ali iste barvne lestvice Caparol.
11. Vsi materijali fasade in barve morajo biti silikatne – paropropustne.
12. Pred pričetkom nanosa zaključnega sloja in pleskarskih del je izvajalec dolžan pripraviti barvne vzorce predlaganih barv na fasadi. Ustreznost barve mora potrditi pristojni konservator ZVKDS.
13. Nameščanje zunanjih enot klima naprav na fasadah stavbe ni sprejemljivo.

OKNA:

14. Okna, ki so dotrajana se lahko zamenjajo z novimi, narejenimi po vzoru starih. Prvotno so bila okna škatlasta, dvokrilna. Nekaj je tudi oken z nadsvetlobo, ki so ohranjeni v delu zadnje fasade.
15. Večina oken je pokončnih, škatlastih, dvokrilnih. Nekatera imajo še ohranjena notranja in zunanja steklena krila, nekatera imajo na mestu zunanjih kril lesena polkna.
16. Projektant naj pripravi izrise tipičnih oken z vsemi profili in razmerji. Izrisani načrti oken bodo služili kot model za okna, ki se bodo menjavala v prihodnje.
17. V smislu ekonomizacije bi bila sprejemljiva tudi enojna okna, pod pogojem, da se krila oken namestijo na zunanjo stran okenskih špalet v ravni fasade, kar bo dajalo podoben videz, kot klasično – škatlasto okno.
18. Pri škatlastih oknih lahko lesena polkna nadomestijo zunanja krila.
19. Obstoječe, vidne roletne škatle na oknih je potrebno odstraniti. Nameščanje novih roletnih škatel, ni sprejemljivo. Namesto rolet se lahko namestijo zavese, žaluzije ali tekstilni roloji na notranji strani..





20. Okni pisarne krajevne skupnosti, katerih zamanjava z noivimi je že načrtovana morata biti izvedena na način vzorčnih oken - torej, škatlasta, dvokrilna z notranjimi steklenimi krili ter zunajimi polkni.
21. Ohranjajo se veliko, polkrožno zaključeno okno v pritličju zadnje fasade ter okna z nadsvetlobo v nadstropju prav tako začelne fasade.
22. Ohranijo in po potrebi domodulirajo se ZIDANE OKENSKA POLICE. Nanje se namestijo plehnate police oblikovane na licu mesta, brez dodatnih členitev in nepotrebnih robov.
23. Ohranijo se obstoječe OKENSKE MREŽE pritličnih oken.
24. Ohranijo in mizarsko se obnovijo ter prebarvajo se masivna lesena vrata na obeh vhodih v hišo.

STREHA in OSTREŠJE;

25. Ohranja se oblika strehe, členitev ter opečna kritina
26. Dopustna bi bila notranja izolacija strehe in podstrešja.
27. Dimniki se obnovijo po obstoječem stanju. V kolikor se naknado zgrajeni dimniki ob fasadi, ne uporabljajo, naj se odstranijo.
28. Žlebovi: če jih je potrebno zamenjati se lahko zamenjajo z novimi plehnatimi, sivimi žlebovi.
29. Poškodovano zaščitno pločevino se lahko zamenja z novo pločevino sive barve.

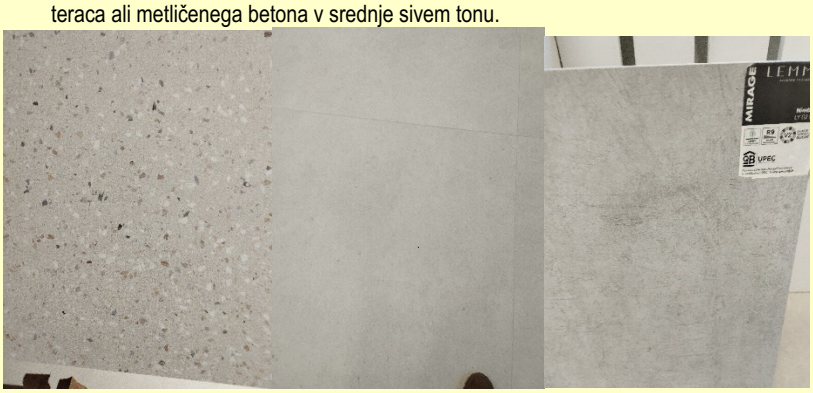
INTERIER

30. Ohranja se primarni tloris, obstoječi teraco na hodniku in morebitni historični stavbni elementi, kot so: kamniti elementi, kasetirano stavbno pohištvo ipd.

31. Če se investitor odloči za celovito prenovo objekta, ki bo vključevala tudi notranjost, mora pridobiti dopolnitev teh kulturnovarstvenih pogojev s pogoji, ki se bodo nanašali na notranjost objekta.
32. Vse posege energetske obnove, ki niso navedeni v teh kulturnovarstvenih pogojih in se bodo odražali v končnem videzu objekta, mora investitor oz. projektant predhodno uskladiti z ZVKDS, OE Ljubljana

DOM KRAJANOV.

33. Ohranja se arhitekturna zasnova s štirimi stebri pred vhodno fasado, vhodom v polklet in ravno streho ter notranja tlorisna razporeditev prostorov.
34. Predlagamo, da se prvotna ravna streha rekonstruira tako, da se obstoječa lesena ograja ter prizidek k hiši Dolenjska cesta 237 odstranita. Če tega ni mogoče, naj se ograja obdela na ustrezen način, kot del vizualne podobe Doma krajanov.
35. FASADA vgraadnja tanjšega sloja toplotne izolacije z zunanje strani oz, na fasadi, je sprejemljiva.
36. Stene naj bodo obdelane pretežno v ometu tonirano bele barve. Talni zidec naj bo siv.
37. Stebri, kot prepoznaven element arhitekture časa nastanka stavbe, so lahko v oker barvi, kot je sosednji historični objekt, lahko so pa v sivem tonu v skladu s talim zidcem in talnimi oblogami kulturnega doma.
38. DVORANA kulturnega doma se nahaja v podkleti. Do nje vodi stopnišče in hodnik. Tlak je izveden v teracu, tla dvorane so obložena s toplim podom.
39. Ker je, zaradi zamakanja potrebna hidroizolacija obodnih zidov in je taraco v slabem stanju, se lahko odstrani in izvede enoten tlak v klasičnemu taracu ali keramičnih ploščah večjih dimenzij v imiraciji teraca ali metličenega betona v srednje sivem tonu.



STOPNIŠČE ob zadnji fasadi se lahko odstrani in rekonstruira v istem slogu z nastopnimi ploščami, ki jih nosi sredinski nosilec.

STAVBNO POHIŠTVO:

40. Stavbno pohištvo se lahko zamenja z novim lesenim, izdelanim po vzoru obstoječih elementov stavbnega pohištva.

KLIMATSKE NAPRAVE

41. Potrebno je predvideti celovito klimatiziranje stavbe, saj stavba ne dopušča umeščanja zunanjih enot klimatskih naprav na fasade.
42. Hkrati z drugimi energetskimi ukrepi naj se načrtuje tudi nadgradnjo strojnih inštalacij.
43. Vsi predvideni ukrepi naj se medsebojno optimizirajo.

SPLOŠNI POGOJI:

44. Pri izvajanju gradbenih del (sanacija morebitnih poškodb) je potrebno uporabljati visoko paropropustne materiale (apnene omete in beleže). Vse plombe ipd…v stenah in stropovih morajo biti izvedene v enaki površinski strukturi in barvnem tonu.
45. Ob posegu se bo izvajal konservatorski nadzor. Zato sta investitor in izvajalec dolžna pravočasno obvestiti ZVKDS o pričetku del in omogočati konservatorski nadzor pri posegu.
46. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora.

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 mnenja za poseg.

III. Kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje.

pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV PROJEKTNIH POGOJEV	
obrazložitev projektnih pogojev (strokovna in pravna utemeljitev)	28. člen ZVKD-1 določa, da je kulturnovarstveno soglasje treba pridobiti za poseg v spomenik, za poseg v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, in za poseg v registrirano nepremično dediščino, če to določa prostorski akt. Kulturnovarstveno soglasje za poseg, za katerega je predpisano gradbeno dovoljenje, se izda v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V skladu s 43. členom GZ-1 se v takih primerih kulturnovarstveno soglasje izda v obliki mnenja (v nadaljevanju: kulturnovarstveno mnenje). Po prvem odstavku 29. člena ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja oziroma mnenja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS. ZVKDS, Območna enota Ljubljana, je dne 8. 12. 2025. prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za sanacijsko - vzdrževalna dela na fasadi Gostilne Božič, Dolenska cesta 327 in obnovo prizidka k hiši, kjer so prostori krajevne skupnosti in Dom krajanov, parc. št. 1854/7, k.o. Rudnik, ki predstavlja poseg v registrirano nepremično dediščino Lavrica - Gostilna Božič (EID 1-13432). Investitor je zahtevi priložil zgoraj navedeno projektno dokumentacijo. ZVKDS je na podlagi vsega navedenega presodil, da je predlagani poseg investitorja mogoč v obsegu in na način, kot je določen v izreku teh kulturnovarstvenih pogojev. Skladno z četrtim odstavkom 29. člena ZVKD-1 se kulturnovarstveni pogoji za poseg v registrirano nepremično dediščino se določijo v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za Ljubljana - Arheološko območje Ljubljansko barje (EID 1-09368) in Ljubljana - Kulturna krajina Ljubljansko barje (EID 1-11819), varstveni režim, določen v 37. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofljica (Uradni list RS, št. 56/2015). Navedeni akt določa naslednji varstveni režim: (2) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti in dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ). (3) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd. (4) Za posege, vključno z vzdrževalnimi deli, v kulturni spomenik, spomeniško območje, vplivno območje kulturnega spomenika in spomeniškega območja, varstvena območja dediščine ali registrirane enote dediščine z vplivnim območjem, ki je bila registrirana do dne uveljavitve tega odloka, je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. Za poseg v objekt ali območje varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo kot določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine. (8) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine. (9) Pri načrtovanju objektov in zunanjih ureditev v neposredni bližini enot KD se mora upoštevati krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo ter estetski vidik, prostorske prvine in razmerja ter preprečevati posege s katerimi bi se utegnile spremeniti lastnosti, vsebina, oblike in vrednosti kulturne dediščine. (10) Za registrirane enote kulturne dediščine, ki ni razglašena za kulturni spomenik in ni varstveno območje, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci vrednot registrirane kulturne dediščine, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji določeni v tem členu. Za posamezne enote registrirane kulturne dediščine veljajo poleg določb prejšnjega odstavka tega člena tudi dodatni prostorski izvedbeni pogoji kot jih določajo varstveni režimi za posamezne podvrste dediščine in so določeni v tem členu. (17) Za registrirano stavbno dediščino velja varstveni režim, da se pri posegih ohranjajo varovane vrednote, kot so: – tlorisna in višinska zasnova (gabariti), – gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova, – oblikovanost zunanjosti (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli), – funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora, – komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, – pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.), – celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine), – zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami. (18) Varuje se primarna masa (oziroma materiali), primarni tlorisni in višinski gabariti in konstrukcijska zasnova. (19) Varuje se primarna podoba zunanjosti stavb, in sicer arhitekturna členitev, naklon in oblika strešin, kritina, stavbno pohištvo, arhitekturne poslikave in freske, reliefi, originalni materiali, barve, detajli itd. (20) Stekleno-betonski in stiroporni nadomestki arhitekturnega okrasja ne morejo biti del stavbne dediščine. Na fasadah ni dovoljeno pritrjevanje infrastrukturnih in komunalnih napeljav ter naprav (v kolikor ni možno drugače, jih je potrebno locirati na sekundarne fasade ter oblikovno vklopiti v objekt).

(21) Varuje se prvotni (osnovni) tlorisni koncept notranjosti, predvsem primarna dispozicija komunikacij in funkcionalna zasnova.
(22) Varuje se objektu pripadajoča dvoriščno-vrtna parcela z niveleto in funkcijo površin ter lega, namembnost in oblikovanje pripadajočih sekundarnih objektov.
(23) Nivo poti in cest ob objektih dediščine, ki je primarno nižji od praga vhoda, se mora ohranjati oziroma ponovno vzpostaviti.
(24) V okolici objekta niso dovoljeni posegi, ki bi zmanjševali prostorsko kvaliteto ali funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine.
(25) V stavbno dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli (delna ali celovita prenova).
Naselbinska dediščina

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja:
- - tradicionalna arhitekturna zasnova stavbe ter uporaba materialov;
- Peti in šesti odstavek 29. člena ZVKD-1 določata, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost oprave predhodnih raziskav, če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in grozi nevarnost za njeno poškodovanje ali uničenje. ZVKDS je določil obveznost oprave predhodnih raziskav zato, ker je obravnavana parcela v območju Ljubljanskega barja, ki je kot celota arheološki teren z najdbami iz vseh arheoloških obdobij od paleolitika do rimskega obdobja. Med pomembnejše ostaline sodijo prazgodovinska kolišča.

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).

Investitor mora pred vložitvijo zahteve za gradbeno dovoljenje za načrtovani poseg pridobiti kulturnovarstveno mnenje ZVKDS. Zahtevi za izdajo kulturnovarstvenega mnenja mora investitor priložiti projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu z GZ-1.

V skladu s prvim odstavkom 30.a člena ZVKD-1 kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje. Če se ta rok izteče v času postopka izdaje kulturnovarstvenega mnenja, se čas veljavnosti kulturnovarstvenih pogojev podaljša do izdaje kulturnovarstvenega mnenja.

☐ obrazložitev projektnih pogojev z navedbami strokovnih in pravnih podlag za odločitev je v prilogi

PRILOGA

☐ Obrazložitev