



Številka: 35102-0596/2014-8

Datum: 4.4.2016

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 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 in 30/11-Odl.US; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo stranke etažni lastniki hiše Cankarjeva 7 v Ljubljani in Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jih zastopa podjetje Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino, naslov: Cankarjeva 7, 1000 Ljubljana, št. EŠD: 19840 Ljubljana – Hiša Cankarjeva 7, nepremičnina parc. št. 2902, k.o. Ajdovščina, naslednje

## KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitorji stranke etažni lastniki hiše Cankarjeva 7 v Ljubljani in Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, morajo pred posegom v registrirano nepremično dediščino: **obnova fasade in popravilo strehe, naslov: Cankarjeva 7, 1000 Ljubljana, št. EŠD: 19840 Ljubljana – Hiša Cankarjeva 7, nepremičnina parc. št. 2902, k.o. Ajdovščina, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:**

### STREHA IN ODVODNJAVANJE

1. Pri popravilu strehe je potrebno uporabiti opečnato strešnike naravne barve, enake prvotnim. Zamenja naj se le poškodovane strešnike, dobro ohranjene naj se ohrani oz. ponovno uporabi.
2. Preveriti je potrebno stanje lesenega ostrešja in ga po potrebi sanirati.
3. V kolikor se pri detajlnem pregledu izkaže, da je potrebno zamenjati žlebove, je potrebno le-te namestiti na ista mesta.

### OMETI IN BELEŽI

4. ZVKDS je potrebno pred začetkom gradbenih del omogočiti izvedbo sondažnih raziskav ometov in beležev na fasadi, na podlagi katerih bodo določeni barvni toni za oplesk fasade. Z gradbenimi deli na fasadi ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
5. Pred začetkom gradbenih del je potrebno temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem. Omete, ki se luščijo, in votla mesta ometov je dopustno odstraniti, omete, ki so trdni, je potrebno ohraniti. Sekundarne nekompatibilne omete je potrebno odstraniti.
6. Mesta ohranjenih ometov je potrebno označiti na grafični podlogi (lahko tudi na fotografiji) za potrebe monitoringa fasade tako ZVKDS, OE Ljubljana, kot upravnika.
7. Vse uničene dekorativne omete s fugami ter profilirane vence in okenske obrobe je potrebno rekonstruirati.
8. Pri rekonstrukciji dekorativnih in finih ometov je potrebno uporabiti mivko oziroma prodec čim bolj podoben strukturi originalnega ometa, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
9. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti visoko paropropustne apnene materiale od obrizga do finega zaglajenega ometa oz. opleska (npr. klasične ali industrijske apnene omete



z vsebnostjo hidravličnega apna), ki bodo kompatibilni z obstoječimi. Uporaba ometov z vsebnostjo cementa, akrilnih barv, akrilnih emulzij in drugih neparopustnih materialov ni dopustna.

10. V kolikor ne bo mogoče določiti sestave prvotnih gradbenih materialov in barvnih slojev na objektu, bo potrebna analiza materialov oz. stratigrafska analiza, zato je potrebno v popisu del predvideti raziskavo najmanj 5 vzorcev.
11. Pred izvedbo finalnih ometov je potrebno pripraviti vzorce finih in dekorativnih ometov, pred pleskanjem fasade pa vzorce barvnih tonov za oplesk fasade in njenih prvin, ki jih bo potrdil konservator.
12. Vsi instalacijski vodi na fasadi morajo biti izvedeni podometno.
13. Nameščanje zunanjih enot na fasadi hiše ni dopustno. Klimatiziranje prostorov je potrebno izvajati brez zunanje enote.
14. V primeru odkritja ostankov prvotne obdelave v pritličju je potrebno preveriti možnost vzpostavitve prvotne obdelave pritličja v ometu.
15. V popis del je potrebno vstaviti sledeča konservatorska-restavratorska dela:
  - spiranje fasade z vodo pod blagim pritiskom,
  - odstranjevanje neustreznih betonskih plomb in nestabilnih profiliranih robov samo na poškodovanih delih do trdne podlage, odstranjevanje se izvaja ročno, z dleti ali skalpeli oz. nizkotlačnim peskanjem,
  - utrjevanje robov profilacije, stikov in razpok z originalu prilagojeno paropropustno malto,
  - vgradnja armature (inox) pri odebeljenih mestih profilacije,
  - rekonstrukcija vseh manjkajočih profiliranih robov z vlečenjem profilov v grobem podložnem in finem izvlečnem sloju,
  - kitanje in domodelacija poškodb v skladu z ohranjenim materialom,
  - ometavanje večjih površin (pilastrov, ravnin fasade, rustike) z glajenim ali vzorčnim ometom, prilagojeno originalu
  - barvanje v barvni skali po navodilih ZVKDS, OE Ljubljana.

## **ŠTUKATURA**

16. Kons.-rest. dela na girlandah, konzolah in bisernem nizu na fasadnem pasu pod napuščem ter meander pod vencem med 1. in 2. nadstropjem lahko izvaja le kons.-rest. s strokovnim izpitom in najmanj tremi referencami del na fasadni štukaturi,
17. 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,
18. Odlitke je dopustno demontirati v primeru poškodb, ki obsegajo več kot 50% originala
19. V kolikor pri detajlnem pregledu štukatur ne bo odkritih večjih poškodb, se le-te le očistijo in ponovno pleskajo.
20. V popis del je potrebno vstaviti sledeča konservatorska-restavratorska dela:
  - odstranjevanje nečistoč s štukature z nedestruktivno, izbrano metodo po preizkusu,
  - odstranjevanje morebitnih neustreznih cementnih plomb ter nestabilnih profiliranih robov in opleskov samo na poškodovanih mestih do trdne podlage ročno, z dleti ali skalpeli oz. nizkotlačnim peskanjem,
  - utrjevanje robov profilacije, stikov in razpok, kitanje in domodelacijo poškodb je potrebno izvajati v skladu z ohranjenim originalom, z originalu prilagojeno paropropustno malto,
  - izdelava replik odlitkov, montaža, kitanje stikov in izenačevanje površin,
  - vgradnja inox sider po potrebi,
  - izenačevanje površin,
  - barvanje v barvni skali po navodilih ZVKDS, OE Ljubljana.



### **KAMNITI BALKON**

21. Kamnit balkon je potrebno očistiti površinske umazanije ter alg in mahov. Metoda čiščenja bo določena na podlagi vzorčnega preizkusa.
22. Poškodovane dele je potrebno obnoviti in površinsko kamnoseško obdelati na način, enak prvotni obdelavi kamna.
23. Kamniti podzid je potrebno očistiti sekundarnih opleskov ter kamnito površino obnoviti.
24. V popis del je potrebno vstaviti sledeča konservatorska-restavratorska dela:
  - nedestruktivno odstranjevanje površinskih oblog in nečistoč po predhodno preverjeni metodi (poskus ročnega ščetkanja, nizkotlačnega nedestruktivnega peskanja s finim mehkim granulatom ali pranje kamna z vodno paro pod nizkim pritiskom)
  - odstranjevanje neustreznih plomb, slabih in preperelih stikov med elementi in drugih nepotrebnih ostankov,
  - injektiranje in kitanje stikov, razpok in poškodb,
  - domodelacija manjkajočih manjših delov v barvno ustrezni in paroprepustni masi,
  - nanos hidrofbne zaščite z biocidnim učinkom

### **STAVBNO POHIŠTVO**

25. stavbno pohištvo (okna) je dopustno zamenjati le, če je tako poškodovano, da ga ni mogoče več prenoviti, v tem primeru mora biti novo stavbno pohištvo replika originalnega, narejena v enaki obliki, proporcij, materialih in barvah,
26. okna je potrebno pleskati v dveh barvnih tonih:



28. za zunanji okvir okna je potrebno pripraviti dva vzorca:
29. RAL 8008 olivno rjavi bravni ton
30. RAL 8003 ilovnato rjavi barvni ton
31. za krila in notranji del okvirja okna pa:
32. RAL 1015 svetlo slonokloščeni barvni ton
  - pristojni konservator bo preveril pripravljene vzorce in
33. potrdil primerne tone
27. stekla z izboljšanimi izolacijskimi lastnostmi je dopustno uporabiti za zasteklitev notranjih kril.
34. pred morebitno zamenjavo okna je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti v potrditev arhitekturni posnetek prvotnega okna, po katerem bo rekonstruirano novo škatlasto dvokrilno leseno prečno predeljeno okno z natančno posneto profilacijo prvotnih prečk, načinom odpiranja, nasadil in okovja,
36. izvedba bo mogoča na podlagi s strani ZVKDS, OE Ljubljana, potrjenega arhitekturnega načrta novega okna ter delavniške risbe in prototipa.
37. Lesena polkna na vzhodni fasadi je potrebno obnoviti oz. v primeru slabega stanja nadomestiti z novimi, ki bodo enaka obstoječim.
38. V okna ni dopustno vgrajevati zunanjih enot klimatskih in drugih naprav. Za zunanjo enoto klimatske naprave v oknu na vzhodni fasadi naj se poišče mesto na dvoriščni fasadi, Okno pa vzpostavi v prvotno obliko z nadsvetlobnim delom.
39. Okno na vzhodni fasadi naj se prezentira celostno: v celoti odprto ali slepo.
40. V popis del je potrebno vstaviti sledeča konservatorska-restavratorska dela:
  - demontaža okenskih kril in okovja,
  - mehansko in kemično odstranjevanje starih premazov,
  - mizarska popravila: kitanje manjših poškodb in sanacija večjih poškodb v lesu,



- brušenje,
- sistemska pokrivna zaščita za les,
- popravilo okovja,
- montaža

### **OGLAŠEVANJE**

41. Oglaševanje lokalov v pritličju je dopustno izvajati v horizontalnem pasu pod zidnim vencem, ki deli pritličje od nadstropja, in sicer kot napis z naslikanimi ali kovinskimi posameznimi črkami ali kot tabla z napisom, skladna s historično podobo hiše,
42. Ritmu in členitvi fasadnih odprtin morajo biti podrejena tudi senčila oziroma *markize*, ki morajo biti vkomponirani v izložbeno odprtino in ne smejo preprosto povezovati več odprtin med seboj, namestiti jih je potrebno na okenske špalete (ne na ravnino fasade), markize oziroma senčniki v pritličjih stavb morajo biti enotno oblikovani in barvno usklajeni, tudi če je v pritličju več različnih trgovskih lokalov,
43. V primeru uporabe izveskov je potrebno enotno oblikovati konzole/nosilce izveskov, ki so vpete v fasado. Konzoli se sidrata v fasado, izvesek pa je samostojen element, ki se ga lahko v primeru zamenjave lastnika lokala zamenja brez posegov v fasado (konzola ostane ista), izvesek je potrebno oblikovati v okviru dimenzij 70 x 70cm.
44. Obstoječe oglaševanje lokala Foto Tivoli na vogalu hiše v pritličju je ob obnovi fasade potrebno odstraniti.
45. Izvesek lokala ECCO je potrebno premakniti na konzolo levo od vhoda. Na obstoječem mestu namreč posega v območje balkona in zastira balkonsko konzolo.

### **DRUGO**

46. Prvotni kovinski konzoli za zastavi naj se ohranita. Po potrebi naj se izdelata dodatna konzola po vzoru prvotnih.
47. Sekundarne konzole naj se z fasado odstranijo.

### **SPLOŠNI POGOJI**

48. Vlogi za izdajo kulturnovarstvenega soglasja je potrebno priložiti popis predvidenih del, usklajen s izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji, v primeru zamenjave oken pa tudi arhitekturni načrt oken.
49. Investitorju se določi obveznost potrditve tehničnih listov vseh materialov, predvidenih za uporabo, pred samim pričetkom del. V času uvedbe v delo bo moral izvajalec pripraviti v kulturnovarstvenih pogojih zahtevane vzorce in preizkuse čiščenja, v primeru zamenjave oken predložiti delavniške risbe posameznih delov oken ter izdelati prototip okna.
50. Specializirana dela: fasaderska, mizarska, kleparska, krovsko, kamnoseška in druga obrtniška dela lahko izvajajo izvajalci z najmanj tremi referencami s posameznega navedenega področja, konservatorska-restavratorska dela na fasadni štukaturi lahko izvajajo kons.-rest. s strokovnim izpitom in z najmanj tremi referencami na fasadni štukaturi historičnih hiš, potrjenih s strani ZVKDS. Investitor bo moral v času pridobivanja ponudb pred izbiro izvajalca specializiranih del predložiti referenčno listo ponudnikov v potrditev ZVKDS, OE Ljubljana.
51. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora.
52. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
53. Po izvedeni obnovi fasade bo potrebno izdelati načrt vzdrževanja hiše, v katerem bo predviden način vzdrževanja obnovljene fasade z vsemi elementi (ometi, opeka, kovinski deli, stavbno pohištvo, odvodnjavanje...). Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih.
54. Po končanih delih je potrebno ZVKDS predložiti gradbeno in restavratorsko poročilo o posegu.





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

### **Obrazložitev:**

Drugi odstavek 49.c člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1 – uradno prečiščeno besedilo (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05-Odl.US, 120/06-Odl.US, 126/07, 57/09-Skl.US, 108/09; 61/10-ZRud-1 (62/10-popr.), 20/11-Odl.US in 57/12; ZGO-1) določa, da so s posebnimi predpisi določena varovana območja, v katerih je treba pridobiti posebno soglasje zaradi varstvenega režima, ki velja na teh območjih oziroma nepremičninah.

Prvi odstavek 29. člena ZVKD-1 tako določa, da je pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja, razen za soglasje za raziskave ali za iskanje arheoloških ostalin, treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine. Pridobitev in upoštevanje kulturnovarstvenih pogojev je pogoj za izdajo kulturnovarstvenega soglasja, ki je podlaga za izvedbo posega v nepremično kulturno dediščino.

Kulturnovarstveno soglasje, pred tem pa kulturnovarstvene pogoje, je v skladu s 1. alineo drugega odstavka 28. člena ZVKD-1 potrebno pridobiti tudi za vzdrževalna dela, ki posegajo v varovane vrednote in služijo ohranitvi spomenika. Vzdrževalna dela se štejejo za poseg v dediščino, če kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali če dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo (26. točka prvega odstavka 3. člena ZVKD-1).

V skladu s četrnim odstavkom 29. člena ZVKD-1 se kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika določijo v skladu z aktom o razglasitvi ali z določbami prostorskega akta oziroma akta o določitvi varstvenih območij dediščine, za poseg v registrirano nepremično dediščino pa v skladu z določbami prostorskega akta ali akta o določitvi varstvenih območij dediščine.

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS), je dne 2.3.2016 prejel zahtevo investitorja etažni lastniki hiše Cankarjeva 7 v Ljubljani in Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jih zastopa podjetje Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino, naslov: Cankarjeva 7, 1000 Ljubljana, št. EŠD: 19840 Ljubljana – Hiša Cankarjeva 7, nepremičnina parc. št. 2902, k.o. Ajdovščina. Investitor je zahtevi priložil naslednjo projektno dokumentacijo:

- Popis del za obnovo uličnih fasad, Cankarjeva cesta 7, št. 1601/2016-1, januar 2016.

Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava opraviti naslednji poseg: popraviti streho in obnoviti ulično fasado hiše Cankarjeva 7 v Ljubljani.

Podlaga za določitev teh kulturnovarstvenih pogojev je kulturnovarstveni režim, ki je določen v 67. členu Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr. in 72/13 - DPN. Navedeni kulturnovarstveni režim določa, da:

*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 ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (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 določen kulturnovarstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, in sicer je izhajal iz 2., 3. in 5. alineje točke a) 2. odstavka 67. člena, ki določajo ohranjanje varovanih vrednot stavbne dediščine, kot so gradivo, oblikovanost zunanjsčine, med katere sodijo členitev objekta in fasade, barve fasad in fasadni detajli, ter stavbno pohištvo. ZVKDS je v kulturnovarstvenih pogojih opredelil načine varovanja vseh naštetih vrednot.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 med drugim določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da fasaderska, mizarska, kleparska, krovna, kamnoseška in druga obrtniška dela ter restavratorska dela na fasadni štukaturi, ki zahtevajo tradicionalna specialna obrtniška znanja lahko izvajajo le izvajalci oz. restavratorji z najmanj tremi referencami na fasadah na fasadni štukaturi zgodovinskih hiš, potrjenih s strani ZVKDS.

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 domneva, da so pod obstoječimi beleži še ohranjeni prvotni beleži.

Investitorju se določi obveznost potrditve tehničnih listov vseh materialov, predvidenih za uporabo, pred samim pričetkom del. V času uvedbe v delo bo moral izvajalec pripraviti v kulturnovarstvenih pogojih zahtevane vzorce in preizkuse čiščenja, v primeru zamenjave oken predložiti delavniške risbe posameznih delov oken ter izdelati prototip okna.

ZVKDS je na podlagi vsega navedenega odločil, da je predlagani poseg investitorja možen v obsegu in na način, kot je določen v izreku teh kulturnovarstvenih pogojev.

Na izvedbeno projektno dokumentacijo, ki upošteva izdane kulturnovarstvene pogoje, si mora investitor v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Zahtevi za izdajo



soglasja mora biti priložen popis del za popravilo strehe in obnovo fasade, usklajen s kulturnovarstvenimi pogoji. V času zbiranja ponudb, pred izbiro izvajalca, je potrebno ZVKDS predložiti v potrditev referenčne liste potencialnih izvajalcev v potrditev.

#### Stroški postopka:


Prvi odstavek 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, z nadaljnjimi sprem. in dopoln.; ZUP) 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 podlagi zahteve investitorja, je ZVKDS zaradi navedenih določil odločil, da investitor sam krije svoje stroške postopka, organu pa stroški v postopku niso nastali.

Kulturnovarstveni pogoji so oproščeni plačila upravne takse po 22. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10-UPB4 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: ZUT).

#### **POUK O PRAVNEM SREDSTVU:**

Zoper izdane kulturnovarstvene pogoje je v petnajstih (15) dneh od vročitve dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Ministrstvo za kulturo. Pritožba se lahko pošlje po pošti ali se vloži neposredno ali ustno na zapisnik na naslov Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Poljanska 40, 1000 Ljubljana. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov zavoda poslana zadnji dan roka s priporočeno pošto pošiljko. Na podlagi 22. točke 28. člena ZUT se za pritožbo ne plača upravna taksa.

Postopek vodila:

  
Tatjana Adamič  
univ.dipl. umet. zgod.  
konservatorska svetovalka



Odločil:

Boris Vičič  
univ.dipl. arheolog  
konservatorski svetovalec



Vročiti:

- Investitorjem – po pooblaščenju: Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana – OSEBNO

