



Številka: 35102-0634/2019-4
Datum: 2. 6. 2022

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, 1000 Ljubljana, (v nadaljevanju: 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 etažnih lastnikov večstanovanjske hiše na naslovu Emonska 12, 1000 Ljubljana in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitorji), ki jih zastopa podjetje Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitorji morajo pri obnovi fasade na naslovu Emonska 12 v Ljubljani, parcelna št. 64/6 k.o. 1720 - Krakovsko predmestje, ki predstavlja poseg v stavbno dediščino Ljubljana - Hiša Emonska 12 (EŠD: 1365), v območje naselbinske dediščine Ljubljana - Mestna četrt Mirje (EŠD: 20035) in Ljubljana - Mestno jedro (EŠD: 328), v vplivno območje spomenika Ljubljana - Emonska cesta, Trg francoske revolucije in Vegova ulica (EŠD: 5635) in v območje spomenika Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD: 329), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

STREHA

1. V sklopu prenove strehe je treba preveriti stanje ostrešja. V primeru, da bodo ugotovljene večje poškodbe, je potrebno pridobiti poročilo statika o pregledu stanja s smernicami za izvedbo sanacijskih del. Poškodovane elemente je potrebno zamenjati z novimi, enakimi v obliki in materialu.
2. Pri morebitni zamenjavi strešne kritine je potrebno uporabiti opečno kritino – bobrovec v opečni barvi (neglaziran). Dobro ohranjene strešnike naj se ponovno uporabi.
3. Strešino je potrebno prekriti z opečno kritino do napušča. Vse pločevinaste obrobe, širše od 0,10 m (žlote, obrobe okoli dimnikov, frčad, strešnih oken, ...) je potrebno prekriti z opečno kritino.
4. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid).
5. Dekorativne zaključke strehe nad stransko fasado (fotografija 2) je potrebno ohraniti na način, da ostanejo vidni v celoti.
6. Na streho je sprejemljivo namestiti linijski snegolov, po potrebi dve liniji.
7. V primeru zamenjave strešnih oken je potrebno nova okna umestiti v nivo strešine. Predlog razporeditve novih oken je potrebno poslati v potrditev ZVKDS, OE Ljubljana.



8. Novo streho je sprejemljivo izvesti v skladu s pravili stroke kot prezračevano streho.
9. Frčade je potrebno obnoviti v obstoječi obliki. Stene frčade se finalno zaščitijo z ometom po vzoru obstoječega stanja. Profilirane elemente se obnovi oziroma rekonstruira, uporabi se agregat čim bolj podoben originalnemu ter profile izvede z vlečenjem s šablono (natančneje opisano v točkah 9. do 13.).

FASADA

Ulična fasada

10. Po izvedbi sondažnih raziskav in 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. Sekundarne nekompatibilne omete s prvotnimi apnenimi je potrebno odstraniti. Spiranje fasade z vodo je sprejemljivo pod blagim pritiskom.
11. Profilirane fasadne elemente (kot so dekorativni strešni venec z zobatim frizom, strešni venec na frčadah, okenske police in okvirje okoli okenskih odprtin v prvem nadstropju) je potrebno obnoviti z vlečenjem in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
12. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat (mivko oz. prodec), čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
13. Uporabiti je potrebno sistem apnenih ometov od obrizga do finega ometa in opleska.
14. V času obnove fasade oz. pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripraviti vzorce le-teh in barvne vzorce, ki jih bo pregledal in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
15. Zaradi vlažnosti zidov v pritličju je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana predložiti elaborat o stanju obodnih zidov s predlogi za sanacijo vlažnosti.
16. Na fasade ni dovoljeno nameščati termoizolacije.
17. Kovinski nosilec za zastavo naj se obnovi oz. v pripravi poškodovanosti zamenja z repliko obstoječega.
18. Vse delujoče inštalacijske vode oz. napeljave je potrebno v sklopu obnove vgraditi podometno zgolj na ravnih ometanih delih, brez poseganja v profilirane elemente. Prav tako je potrebno podometno vgraditi inštalacijske omarice ter njihova vratca pobarvati v barvi fasade. Umeščanje omaric v območje portala glavnega vhoda ni sprejemljivo.
19. Pokrove raznih prezračevalnih naprav, katerih nivo in pozicijo je potrebno poenotiti in po obnovi celostno nadomestiti z ustrežnejšimi zaščitnimi mrežicami v barvi fasade.
20. Nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav na uličnih fasadah ni dopustno. Dopustno jih je namestiti le na dvoriščni fasadi, na vizualno neizpostavljenih mestih. Mikrolokacije klimatskih naprav na dvoriščni fasadi se določi naknadno in potrdi s strani ZVKDS, OE Ljubljana.
21. S fasade je potrebno odstraniti nadstrešek nad vrati desno od glavnega vhoda.
22. Pred začetkom del se s fasade odstani tudi poštni nabiralniki, za namesto njih se kasneje najde ustrežnejšo enotno rešitev. Predlagamo poštno reže na novih vhodnih vratih.



Stranski in dvoriščna fasada

23. Tudi pri obnovi obeh stranskih in dvoriščne fasade je potrebno slediti postopku, navedenem v točkah 9. do 23.
24. S fasad je potrebno odstraniti vse napisne table in prometni znak.
25. Prizidek, ki se je neposredno približal ostankom nakdanje ulične ograje oz. uličnemu zidu je potrebno ozeleniti.
26. Leseno ograjo balkona je potrebno nadomestiti z oblikovno ustrežnejšo ograjo, podrejeno oblikovanju ulične in stranske fasade.
27. Vse stihijske posege je potrebno v slopu obnove sanirati oz. izboljšati v smislu celostne zasnove. Omejevanje posameznih vhodov in umeščanje rtaznolikega stavbnega pohištva je tudi na dvoriščni fasadi manj primerno.

Kamniti elementi

28. Kamnit portal z letnico je potrebno previdno konservatorsko-restavratorsko očistiti in po potrebi sanirati, prav tako tudi vse ostale kamnite elemente, kot so pragovi, hišni vogalniki in stopnice.
29. V popis del je potrebno vključiti sledeča konservatorska-restavratorska dela:
 - nedestruktivno čiščenje površinskih nečistoč in črnih oblog, po eni od izbranih metod (visokotlačno parno čiščenje, poskus ročnega ščetkanja z mehкими ščetkami, nizkotlačno nedestruktivno peskanje z medijem, mehkejšim od peskanega materiala...)
 - odstranjevanje neustreznih plomb, slabih in preperelih stikov med elementi in drugih nepotrebnih ostankov,
 - kitanje stikov, razpok in poškodb,
 - domodelacija manjkajočih manjših delov v barvno ustrezni in paropropustni masi.

Stavbno pohištvo

30. Obstoječa oblikovno neustrezna in manjkajoča zunanja okna na ulični fasadi in okna na frčadah je potrebno nadomestiti z novimi lesenimi dvokrilnimi okni s horizontalnimi letvicami v zgornjem delu kril in z odpiranjem navzven in ter nasadili po vzorih, prikazanih na spodnjih fotografijah.



Fotografiji 1 in 2: Primera oblikovno ustreznega zunanjega okna



Fotografija 3: Detajl ustreznega nasadila.

31. Pred naročilom novih oken je potrebno izdelati delavniški načrt novega okna s prečnimi in vzdolžnimi prerezi ter opredeliti lokacije in obliko posameznih delov oken, kot so pripirne letve, nasadila, zapirala, vetrne paličice.



32. Zunanja okna je potrebno vgraditi na zunanji rob okenske špalete, v nivoju fasade. Notranja okna morajo biti vgrajena na notranji rob okenske špalete. Okenska špaleta mora biti ometana.
33. Okna na severni fasadi naj bodo prav tako oblikovno poenotena z dvokrilnimi okni, vgrajenimi na zunanji rob okenske špalete, notranja okna morajo biti vgrajena na notranji rob špalete.
34. Senčila je dopustno vgraditi v prostor med zunanjim in notranjim oknom.
35. Leseno polkno slepega okna naj se obnovi oz. rekonstruira po obstoječem polknu.
36. Kovinske rešetke na oknih v pritličju je potrebno očistiti nestabilnih opleskov in površinsko zaščititi.
37. Obstoječa vhodna in stranska vrata na ulični fasadi je potrebno zamenjati z novimi lesenimi vrati. Potrebno je izdelati celovit arhitekturni načrt lesenih dvokrilnih vrat glavnega vhoda in stranskih enokrilnih vrat.

Splošni pogoji

38. Vlogi za izdajo kuturnovarstvenega soglasja je potrebno priložiti popis del, usklajen s kuturnovarstvenimi pogoji ter arhitekturni načrt novih lesenih vrat na ulični fasadi v merilu 1:10 in načrtom ograje balkona na stranski fasadi. Pred izvedbo novih lesenih oken je potrebno predložiti delavniško risbo ZVKDS, OE Ljubljana v potrditev.
39. V času obnove fasade oz. pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripraviti vzorce le-teh in barvne vzorce za oplesk fasade, ki jih bo pregledal in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
40. Krovska, tesarska, mizarska, zidarska in druga obrtniška dela lahko izvajajo izvajalci z najmanj tremi referencami del na stavbah kulturne dediščine s posameznega področja, potrjenimi s strani generalnega konservatorja ZVKDS.
41. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
42. V kuturnovarstvenem soglasju se bo določil način konservatorskega nadzora.

II. Investitor mora pred začetkom gradbenih del na fasadi omogočiti ZVKDS, OE Ljubljana izvedbo sondažnih raziskav fasadnih ometov in opleskov z namenom določitve barvnih tonov za oplesk obnovljene fasade in novega stavbnega pohištva.

III. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kuturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki je pogoj za pridobitev kuturnovarstvenega soglasja za poseg.

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

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

Obrazložitev:

Prvi odstavek 28. člena ZVKD-1 določa, da je za posege v spomenik treba pridobiti kuturnovarstveno 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, OE Ljubljana.

ZVKDS, OE Ljubljana, je dne 3. 5. 2022 prejel zahtevo investitorjev za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo strehe in fasade na Emonski cesti 12 v Ljubljani, parcelna št. 64/6 k. o. 1720 - Krakovsko predmestje, ki predstavlja poseg v stavbno dediščino Ljubljana - Hiša Emonska 12 (EŠD: 1365), v območje naselbinske dediščine Ljubljana - Mestna četrt Mirje (EŠD: 20035) in Ljubljana - Mestno jedro (EŠD: 328), v vplivno območje spomenika Ljubljana - Emonska cesta, Trg francoske revolucije in Vegova ulica (EŠD: 5635) in v območje spomenika Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD: 329).

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi ali z določbami prostorskega akta, v registrirano nepremično dediščino pa v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za enoto stavbne dediščine Ljubljana - Hiša Emonska 12 (EŠD 1365) ter za območji naselbinske dediščine Ljubljana - Mestna četrt Mirje (EŠD 20035) in Ljubljana - Mestno jedro (EŠD 328) varstveni režim, določen v 66 in 67. členu *Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del* (Ur. list RS, št. (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., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18 in 78/19 - DPN in 59/22, v nadaljnjem besedilu: 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 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 (predusem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih in podobno),
- **celovitost dediščine v prostoru** (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine).



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.*

I. ZVKDS, OE Ljubljana je glede na predpisan varstveni režim izrekel kulturnovarstvene pogoje, ki izhajajo iz izreka te odločbe, utemeljeni oziroma konkretizirani pa so na podlagi zgoraj navedenih določb predpisov.

Kulturnovarstvenimi pogoji pogojujejo ohranjanje zasnove, oblike, barve, strukture, materialov in opreme tako fasad kot strehe, kar izhaja iz določb druge (2) in tretje (3) alineje točke a) 67. člena OPN MOL, ki med varovane vrednote uvrščajo gradbene materiale in konstrukcijsko zasnovo ter oblikovanost zunanjščine, kot so členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli.

Kulturnovarstveni pogoji za ohranitev in obnovo stavbnega pohištva oziroma njegovo zamenjavo po vzoru nekaterih ohranjenih oken, izhajajo iz šeste (6) alineje točke a) 67. člena OPN MOL, ki med varovane vrednote uvršča tudi stavbno pohištvo. Stavbno pohištvo je namreč pomembna prvina fasade, zato ga je potrebno varovati in prenavljati v originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah.

Vsi kulturnovarstveni pogoji se nanašajo na sanacijo stihijskih posegov iz preteklosti in celovito ureditev stavbe Emonska 12 kot izhaja poleg ostalih še posebej iz devete (9) alineje točke a) 67. člena OPN MOL, ki določa celovitost dediščine v prostoru. Gre namreč za enonadstropno, v zasnovi baročno hišo, ki je bila v 19. stoletju večkrat predelana (kamnit vhodni portal z letnico 1814), del pritličja je vgrajenega v rimsko obzidje. Hiša stoji na pomembni lokaciji; nahaja se v neposredni bližini kapelice z repliko znamenite Krakovske Marije in v bližini arheološkega parka Emonska hiša oz. nekdanjega Jakopičevega vrta. Lastniška razdrobljenost ne bi smela vplivati na podobo stavbe, prenova naj bo spodbuda za poenotenje posegov.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 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 in drugih obrtniških del, ki zahtevajo visok nivo obrtnega znanja, imeti potrjene vsaj tri reference del na stavbah kulturne dediščine s strani generalnega konservatorja ZVKDS, OE Ljubljana.



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 arhitekturni načrt novih lesenih vrat na ulični fasadi v merilu 1:10 in načrtom ograje balkona na stranski fasadi. Obstoječa vrata na ulilni fasadi so oblikovno neustrezno raznoliko oblikovana, zato je potrebno v sklopu obnove fasade vrata na ulični fasadi oblikovno poenotiti.

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 opleski ohranjeni materialni ostanki prvotnih površinskih obdelav.

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, OE Ljubljana (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. popis del, usklajen s kulturnovarstvenimi pogoji ter arhitekturni načrt novih vrat lesenih na ulični fasadi v merilu 1:10. Pred izvedbo novih lesenih oken je potrebno predložiti delavniško risbo ZVKDS, OE Ljubljana

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 grede 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.

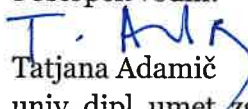
Ta odločba je takse prosta (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 106/10 - UPB4 in 32/16; v nadaljevanju: ZUT).

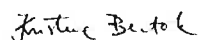


POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

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 pošto pošiljko. Pritožba je takse prosta (22. točka 28. člena ZUT).

Postopek vodili:


Tatjana Adamič
univ. dipl. umet. zgod.
Konservatorska svetnica



Kristina Bertok
univ. dipl. umet. zgod. in prof. ital.



Odločil:

Boris Vičič
univ. dipl. Arheolog
konservatorski svetovalec



Vročiti:

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