



Številka: UZ-0039/2000-7

Datum: 2. 6. 2014

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Območna enota Ljubljana Tržaška 10, 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, 90/12 in 111/2013; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo stranke IMOVINA d.o.o., Gospodarska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino, naslov: Gornji trg 44 v Ljubljani, št. EŠD: **18987 Ljubljana – Hiša Gornji trg 44**, nepremičnina parc. št. 2/7, k.o. 2677 Prule, ki stoji na območju urbanističnega spomenika EŠD: **7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro**, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor IMOVINA d.o.o., Gospodarska 10, 1000 Ljubljana, mora pred posegom obnove fasad in strehe registrirane nepremične dediščine, naslov: Gornji trg 44 v Ljubljani, št. EŠD: 18987 Ljubljana – Hiša Gornji trg 44, nepremičnina parc. št. 2/7, k.o. 2677 Prule, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1.) FASADE:

- Poškodovane omete in fasadne člene se obnovi v skladu z njeno izvirno historično strukturo in podobo. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti visoko paro-propustne omete (apnene – industrijske ali klasične, silikatne), grobe z granulacijo agregata 0,3 do 2 cm in fine omete s agregatom, debeline 1 – 1,5 mm. Fini ometi morajo biti na vsej površini zaglajeni. Finalna obdelava finih ometov bo oplesk, pri katerem je treba uporabiti beleže, ki bodo kompatibilni z uporabljenimi finimi ometi.
- Pri obnovi fasadnih členov (rustika pritličja, profilirani venci, okenske obrobe itd.) je treba ohraniti izvirno arhitekturno zasnovo fasad in njenih detajlov.
- Pri obnovi lesenih okenskih okvirjev na fasadah se ohrani obstoječo lego, velikost, materiale in vse likovno-oblikovne značilnosti detajlnega oblikovanja starih lesenih okenskih okvirjev. V primeru menjave starih oken z novimi se ZVKDS OE Ljubljana predloži v soglasje projektno dokumentacijo PZI z detajlnimi arhitekturnimi načrti obstoječih okenskih okvirjev, ki bo osnova za izdelavo mizarskih kopij lesenih historičnih okenskih okvirjev.
- Instalacijske napeljave morajo biti izvedene pod ometi. Na fasade ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav.
- Na podlagi ugotovitev sondiranj in načrta barvne prezentacije pročelja se izvede barvanje fasad pod nadzorom restavradorke ZVKDS OE Ljubljana mag. Tjaše Pristov.
- Po obnovi fasad je potrebno pridobiti soglasje zavoda k morebitnem nameščanju oglasnih prvin ali svetil na pročelju.

2.) STREHA:

- Pri obnovi strehe objekta oziroma nadomestitvi dotrajanih lesenih elementov strešne konstrukcije z novimi, je treba ohraniti sedanje vertikalne in horizontalne gabarite strehe, vključno z obstoječo lego, velikostjo, številom in oblikovanjem oken na strešinah.

- Dotrajano strešno kritino je potrebno zamenjati z obstoječim tipom opečne kritine.
- Dimniki in zračniki na strešinah morajo biti zidani v historični zasnovi in obliki.
- V primeru večjih posegov oziroma izvedbe nove strešne konstrukcije je treba ZVKDS OE Ljubljana dostaviti v pregled in soglasje arhitekturni načrt obstoječe in izvedbene načrte za novo strešno konstrukcijo.

II. Kulturnovarstveni pogoji veljajo 1 leto od dneva njihove vročitve investitorju.

III. 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.


V skladu s četrtnim 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 22. 5. 2014 prejel zahtevo investitorja IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino, naslov: Gornji trg 44 v Ljubljani, št. EŠD: 18987 Ljubljana – Hiša Gornji trg 44, nepremičnina parc. št. 2/7, k.o. 2677 Prule, ki stoji na območju urbanističnega spomenika EŠD: 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro. Investitor je zahtevi priložil naslednjo projektno dokumentacijo:

- kopija katastrskega načrta s točno lokacijo posega;
- opis predvidenega posega;
- fotografija obstoječega stanja fasad.

Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava obnoviti fasade in streho registrirane nepremične dediščine EŠD: 18987 Ljubljana – Hiša Gornji trg 44.

Podlaga za določitev teh kulturnovarstvenih pogojev je kulturnovarstveni režim, ki je določen v 9. členu *Odloka o razglasitvi srednjeveškega mestnega jedra Ljubljane in Grajskega griča za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost* (Ur. list SRS, 14. 2. 1986, št. 5, str. 452-458). Navedeni kulturnovarstveni režim določa, da je: *A. Na celotnem varovanem območju je prepovedano: 1. spreminjati prostorsko zasnovo območja s trgi, ulicami, nabrežji,*



parkovnimi površinami; 2. rušiti, pozidavati, nadzidavati, prezidavati pozidan in nepozidan prostor tam, kjer bi to okrnilo varovane vrednote; 3. spreminjati varovane vrednote talnega oblikovanja ter opreme prostora; B. Na območju urbanističnega spomenika je dodatno prepovedano: 1. spreminjati zgodovinsko parcelacijo in zazidalni sistem pozidanega in nepozidanega prostora; 2. spreminjati varovane vrednote oblikovanja fasad to so: strukture, barve, materiali ipd. 3. spreminjati višine, naklone, kritine, strešne oblike tam, kjer bi to okrnilo varovane vrednote; strešne oblike je na vedutno neizpostavljenih strešinah možno spreminjati, če so nevsiljive, skladno in dobro oblikovane ter iz primernih materialov.

ZVKDS je glede na določen kulturnovarstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, in sicer:

1.) FASADE:

- Poškodovane omete in fasadne člene se obnovi v skladu z njeno izvirno historično strukturo in podobo. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti visoko paro-propustne omete (apnene – industrijske ali klasične, silikatne), grobe z granulacijo agregata 0,3 do 2 cm in fine omete s agregatom, debeline 1 – 1,5 mm. Fini ometi morajo biti na vsej površini zaglajeni. Finalna obdelava finih ometov bo oplesk, pri katerem je treba uporabiti beleže, ki bodo kompatibilni z uporabljenimi finimi ometi.
- Pri obnovi fasadnih členov (rustika pritličja, profilirani venci, okenske obrobe itd.) je treba ohraniti izvirno arhitekturno zasnovo fasad in njenih detajlov.
- Pri obnovi lesenih okenskih okvirjev na fasadah se ohrani obstoječo lego, velikost, materiale in vse likovno-oblikovne značilnosti detajlnega oblikovanja starih lesenih okenskih okvirjev. V primeru menjave starih oken z novimi se ZVKDS OE Ljubljana predloži v soglasje projektno dokumentacijo PZI z detajlnimi arhitekturnimi načrti obstoječih okenskih okvirjev, ki bo osnova za izdelavo mizarskih kopij lesenih historičnih okenskih okvirjev.
- Instalacijske napeljave morajo biti izvedene pod ometi. Na fasade ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav.
- Na podlagi ugotovitev sondiranja in načrta barvne prezentacije pročelja se izvede barvanje fasad pod nadzorom restavratorke ZVKDS OE Ljubljana mag. Tjaše Pristov.
- Po obnovi fasad je potrebno pridobiti soglasje zavoda k morebitnem nameščanju oglasnih prvin ali svetil na pročelju.

2.) STREHA:

- Pri obnovi strehe objekta oziroma nadomestitvi dotrajanih lesenih elementov strešne konstrukcije z novimi, je treba ohraniti sedanje vertikalne in horizontalne gabarite strehe, vključno z obstoječo lego, velikostjo, številom in oblikovanjem oken na strešinah.
- Dotrajano strešno kritino je potrebno zamenjati z obstoječim tipom opečne kritine.
- Dimniki in zračniki na strešinah morajo biti zidani v historični zasnovi in obliki.
- V primeru večjih posegov oziroma izvedbe nove strešne konstrukcije je treba ZVKDS OE Ljubljana dostaviti v pregled in soglasje arhitekturni načrt obstoječe in izvedbene načrte za novo strešno konstrukcijo.

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.

Ti kulturnovarstveni pogoji veljajo 1 leto od dneva njihove vročitve investitorju.



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 v skladu z 31. členom ZVKD-1 pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje pri Ministrstvu za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

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

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, Metelkova 6, 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 vodil:

dr. Uroš Lubej
konservatorski svetnik

Odločil:

Boris Vičič
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec

Vročiti: - IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana – OSEBNO