



Naša številka: 35102-0145/2020-5

Datum: 23. 03. 2022

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana; (v nadaljnjem 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 Krakovski nasip 10, Ljubljana in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, (v nadaljevanju: investitor), ki jih zastopa podjetje Imovina d.o.o. Gosposvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo fasade, ki obsega: obnovo fasadnih ometov, vencev ter ostalih fasadnih elementov, zamenjavo kleparskih izdelkov na fasadi, obnovo in delno zamenjavo stavbnega pohištva ter oplesk, slikanje fasade, stavbnega pohištva in oplesk kovinskih elementov, restavratorska dela na fasadi ter sanacijo statičnih razpok hiše na naslovu Krakovski nasip 10 v Ljubljani, parcelna št. 626 k.o. 1720 Krakovsko predmestje, ki predstavlja poseg v spomenik: Ljubljana - Območje Krakova in Eipprova ulica (EŠD 369) in vplivno območje spomenika: Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice (EŠD 386), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

FASADA - OMETI:

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 spomeniškovarstvene službe kot lastnikov oz. upravnika objekta.
3. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat (kamena moka, pesek, ipd.) čim bolj podoben originalnemu (prvotnemu ometu), ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni, ki bo določena na podlagi rezultatov predhodnih sondažnih raziskav ometa.
4. Horizontalne vence, okras okoli okenskih odprtin iz ometa je potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati oziroma dopolniti.
5. Vsi vlečeni profili na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
6. Uporabiti je potrebno v osnovi sistem apnenih ometov od obrizga do finega ometa. Za pleskanje je potrebno uporabiti barve kompatibilne z apneno tehnologijo npr. silikatne ali apnene (nikakor ne akrilnih barv, akrilnih emulzij in podobno). Silikonske barve so manj primerne, saj so difuzijsko manj odporne kot silikatne.
7. Pred izvedbo zaključnih ometov je potrebno pripraviti vzorce, ki jih bo potrdil pristojni konservator.

KLEPARSKA DELA:

8. Stanje žlebov je potrebno temeljito preveriti in po potrebi uničene dele zamenjati z novimi, 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. V spodnjem delu jih je priporočljivo zaščititi z litoželeznimi cevmi.
9. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni. Kot zaščitno pločevino arhitekturnih prvin na fasadi (okenske police ipd.) je sprejemljivo uporabiti cinkotit oziroma drugo sorodno pločevino, ki naravno patinira. Uporaba barvane pločevine je neprimerna.
 10. Instalacijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno (zgolj na ravnih ometanih delih, brez poseganja v profilirane elemente). Potek inštalacij, ki so še v rabi, bo določen po postavitvi gradbenih odrov v času uvedbe v delo.
 11. Vse ostale nosilce, konzole ipd., ki niso več v rabi je potrebno s fasade odstraniti.
 12. Nosilci za zastave se izdelajo novi, skladno z zahtevami uporabnika (dvo ali trirogeljni). Nosilec naj bo nevtralen oblikovan.

TERASA:

13. Po potrebi se izvede sanacija plošče terase. Pri izboru finalne obloge – tlaka terase je potrebno izhajati iz prvotne obdelave tlaka (domnevno teraco, fini beton, liti asfalt, ipd.)
14. Za izvedbo odkapne pločevine terase s podložno in strukturirano folijo priporočamo uporabo titancink pločevine oziroma druge trajnejše pločevine, ki jo je mogoče prilagoditi obliki in ne izceja barve.
15. Odkapni del je sprejemljivo posodobiti z dodajanjem odkapnega profila na dno čela balkona, ki ga bo mogoče barvno prilagoditi z ostalo fasado.
16. Ograjo terase je potrebno očistiti propadlih opleskov, jih zaščiti in finalno pleskati v barvnem tonu, ki bo določen na podlagi sondažnih raziskav. Priporočamo, da se v popisu zahteva nanos barve v debelini 150 mikronov.

STAVBNO POHIŠTVO:

Okna:

17. Okna se lahko delno ali v celoti zamenjajo le, če jih ni mogoče obnoviti, in sicer v obliki, materialu in barvi prvotnih oken. Predhodno pa je potrebno preučiti možnost obnove oziroma zamenjave dela okna.

Obnova oken:

18. Preveriti je potrebno stanje obstoječih opleskov, v kolikor so trdno sprijeti s podlago, jih je potrebno temeljito pregledati, v primeru odstopanja opleskov, zalitih delov ipd. jih je potrebno lokalno ali v celoti odstraniti.
19. Po potrebi se izvedejo mizarska popravila lesenih delov oziroma zamenjava propadlih prvin okna. Odkapne letve je sprejemljivo še dodatno zaščititi s pločevino.
20. Manjše poškodbe v lesu je sprejemljivo kitati (priporočljiva uporaba dvokomponentnih kitov za les).
21. Poškodovan steklarki kit je potrebno zamenjati oziroma dopolniti s steklarskim kitom. Za sanacijo manjših razpok je sprejemljiva uporaba alternativnih kitov (npr. na akrilni osnovi ipd.).
22. Barvni ton bo določen na podlagi sondažnih raziskav v času uvedbe v delo.
23. Z namenom ustrezne sanacije morebitnih reg in pripir je sprejemljivo okna izboljšati z dodajanjem (z vrezovanjem) tesnilnega traku¹ na notranjem krilu.
24. Senčila je dopustno umestiti med kriloma, oziroma na notranji strani. Uporaba zunanjih senčil, rolet ni sprejemljiva.

¹ Priporočamo uporabo ustreznih (debelina v premerih 4, 6, 8 in 10mm) silikonskih o-tesnil. Tesnila iz silikona imajo boljšo elastičnost, trajnost in odpornost na atmosferilije. Na obodu so ojačane z nekaj rebri za izboljšanje elastičnosti. Notranjost profila ima smukčevo vrstico. Predlagamo belo barvo. Običajno se uporabi kot ene od brazd podboja ali krila v katero vrezkamo utor širine 3 mm in globine 5-6mm. Okovje se zaobide po drugi poti – dobiti moramo neprekinjen tok tesnila.



Zamenjava oken:

25. V primeru zamenjave okna je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti arhitekturni posnetek originala, po katerem bo rekonstruirano novo dvojno dvokrilno leseno okno z natančno posneto profilacijo originalnih prečk in načinom odpiranja (velja za zunanja krila), pri notranjih krilih zastekljenih z večslojno zasteklitvijo pa so sprejemljiva odstopanja v debelini okvirja, sprejemljiva je tudi poenostavitev členitve okenskih kril.

KOMERCIALNO PRITLIČJE:

Oglaševanje dejavnosti na fasadi, ki potekajo v hiši

26. Izveske v dimenzijah 70x70cm je sprejemljivo namestiti ob vhodu v lokal.
27. Ponovna namestitev napisnih tabel ipd., oziroma prvin, ki niso skladne s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za postavitev objektov za oglaševanje v tretji točki tretjega poglavja: OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE, priloga 3 OPN MOL na fasado ni dopustna.
28. Za ponovno namestitev obstoječih elementov oglaševanja bo potrebno v času uvedbe v delo pridobiti potrditev s strani ZVKDS, OE Ljubljana.
29. Za opredelitev načina oglaševanja dejavnosti na fasadi hiše je potrebno na idejno zasnovo usklajeno s podrobnimi prostorskimi pogoji opredeljenimi v OPN MOL pridobiti kulturnovarstvene pogoje in nato soglasje.

ZUNANJE ENOTE KLIMATSKIH NAPRAV:

30. Nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav na uličnih fasadah ni dopustno. V sklopu izvedbe del je priporočljivo vzpostaviti morebitne povezave do vizualno manj zaznavnih delov stavbe.

SPLOŠNI POGOJI:

31. Kulturnovarstveno soglasje bo izdano na izvedbeno dokumentacijo (popis del, ipd.) usklajeno z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
32. Za ureditev komercialnega pritličja oziroma namestitev elementov oglaševanja za lastne potrebe na fasadi je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje na celostno zastavljen izvedbeni načrt za oglaševanje za lastne potrebe na fasadi hiše. Oglaševanje novih dejavnosti mora biti zastavljeno celostno, vsi elementi morajo biti oblikovno povezani. Načrt mora vsebovati: načrt elementa oglaševanja (izvesek, napisno tablo, ipd.) z opisom predvidenih materialov in na fasadi označeno mikrolokacijo namestitve.
33. Podrobna navodila za finalno obdelavo ometov, pleskanje fasade in stavbnega pohištva bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana.
34. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj štirinajst dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
35. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov je potrebno pripraviti vzorce ometov, barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
36. V času uvedbe v delo mora biti izdelan in predložen predstavniku ZVKDS, OE Ljubljana ter nadzoru/investitorju podroben terminski načrt s posameznimi fazami obnove v ustreznem sosledju.
37. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
38. Potrebno je izdelati načrt vzdrževanja hiše, kjer je potrebno predvideti način vzdrževanja obnovljene fasade in strehe z vsemi elementi. Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih.
39. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.



II. Fasaderska in mizarska dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na sorodnih stavbah s primerljivimi prvinami z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine, potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

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

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

O b r a z l o ž i t e v:

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

ZVKDS, OE Ljubljana je dne 4. 3. 2022 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade hiše na naslovu Krakovski nasip 10 v Ljubljani, parcelna št. 626 k.o. 1720 Krakovsko predmestje, ki predstavlja poseg v spomenik: Ljubljana - Območje Krakova in Eipprova ulica (EŠD 369) in vplivno območje spomenika: Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice (EŠD 386).

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika ali z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za:

- spomenik: Ljubljana - Območje Krakova in Eipprova ulica (EŠD 369) je varstveni režim, določen v 8. členu *Odloka o razglasitvi Krakove in Eipprove ulice za kulturni in zgodovinski spomenik (Ur. l. SRS, št. 42/86; v nadaljnjem besedilu: ODLOK)*:

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

Za urbanistični spomenik velja enoten varstveni režim, ki določa:

- varovanje kulturnih, estetskih in zgodovinskih vrednot v celotni, neokrnjeni in izvorni podobi,
- podreditev posegov ohranjanju, sanaciji in prenovi varovanim lastnostim prostora in arhitekture,
- varovanje arheološke dediščine na celotnem območju,
- ohranjanje zgodovinske parcelacije zazidalnega sistemapozidanega in nepozidanega prostora,
- zagotavljanje predstavitve kulturnih, zgodovinskih in estetskih vrednot varovanega območja,
- podreditev motornega prometa pešcem in kolesarjem pri določanju prometnih režimov.

Prepovedano je:

- spreminjati prostorsko zasnovo z ulicami in nabrežji,
- rušiti, pozidavati, prezidavati, nadzidavati pozidan in nepozidan prostor tam, kjer bi to okrnilo varovane vrednote, s tem, da bo obnova Eipprove ulice, za katero veljajo določila odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka VS-1 in VS-102 »Trnovo« (Ur. l. SRS št. 27/1972) in odloka o sprejemu dopolnitve zazidalnega načrta za severni del VS-1 Trnovo (Ur. l. SRS št. 39/83), potekala v skladu s strokovnimi usmeritvami v navedenih dokumentih,
- spreminjati ovrednoteno talno oblikovanje in opremo prostora,
- spreminjati ovrednoteno oblikovanje fasad, to so: oblike, strukture, barve, materiale ipd.
- spreminjati višine, naklone, kritine, strešne oblike tam, kjer bi to okrnilo varovane vrednote.



- vplivno območje spomenika: Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice (EŠD 386) je varstveni režim, določen v varstveni režim določen v devetem odstavku 56. člena *Odloka o razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika v Ljubljani za kulturne spomenike državnega pomena, Ur.l. RS, št. 51/2009-250 (od tu naprej Odlok).*

Navedeni kulturnovarstveni režim določa:

(9) V vplivnih območjih kulturnih spomenikov velja varstveni režim, ki določa:

- ohranjanje obstoječega nepozidanega odprtega prostora in tradicionalne rabe prostora, kjer je to nujno za ohranjanje integritete kulturnega spomenika,
- prepoved postavljanja ali gradnje začasnih objektov na območju obstoječih odprtih prostorov, zlasti zelenic, parkovnih površin in vrtov, razen kadar so ti potrebni za uporabo, funkcioniranje, ohranjanje in prezentacijo spomenika in skladni s kulturnovarstvenimi pogoji pristojnega zavoda,
- dopustne so s kulturovarstvenimi pogoji usklajene celovite parkovne ureditve ali manjši vrtnoarhitekturni posegi,
- izjemoma so dopustne s kulturovarstvenimi pogoji usklajene nujne, predvsem podzemne komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske ureditve,
- prilagoditev morebitnih nadomestnih gradenj v vplivnem območju v gabaritih in funkciji spomeniku,
- ohranjanje vedut na spomenik in s ali iz spomenika na okolico.

V prilogi 3 *Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del* (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju OPN MOL): Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za postavitve objektov za oglaševanje je v tretji točki tretjega poglavja: OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE med ostalim navedeno:

- Kadar gre za postavitve 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 namestitve 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 znake, grbe, simbole ipd. je treba redno vzdrževati,
- oglaševanje za dejavnosti v objektu je treba reševati celostno.

I. ZVKDS, OE Ljubljana je glede na določen kulturnovarstveni 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 zunanjsčine hiše na podlagi materialnih ostankov kot to izhaja iz četrte alineje (2) odstavka 8. člena *Odloka*, ki prepoveduje spreminjanje oblikovanja fasad, ki v tem primeru odraža racionalno členitev fasade v duhu funkcionalizma, sloga ki se je uveljavil v obdobju med obema svetovnima vojnama.



Stavbno pohištvo je pomemben element fasade, zato ga je potrebno varovati in prenavljati originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah, ki se določijo na osnovi sondiranja.

II. 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 fasaderskih in mizarskih del, ki zahteva visok nivo obrtnega znanja, imeti potrjeni dve referenci na objektih kulturne dediščine 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 opis in grafični prikaz posega, iz katerega so razvidni obstoječe stanje ter lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravanega posega.

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 vodila:

Marija Rezek Kambič
univ. dipl. umet.zgod.
konservatorska svetovalka



Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog

Vročiti: Investitorju – po pooblaščenju: Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana – OSEBNO