



Številka: 35102-0639/2014-7

Datum: 1. 4. 2015

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, 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; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo stranke IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik, naslov: Križevniška 3 v Ljubljani, št. EŠD: **5624 Ljubljana – Hiša Križevniška 3**, nepremičnina parc. št. *200/o, k.o. 1728-Ljubljana mesto, ki stoji na območju varovanega urbanističnega spomenika **EŠD 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro**, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Pri posegih obnove fasad in strehe spomenika, naslov: Križevniška 3 v Ljubljani, št. EŠD: 5624 Ljubljana – Hiša Križevniška 3, nepremičnina parc. št. *200/o, k.o. 1728-Ljubljana mesto, upoštevati vsebino kulturnovarstvenih pogojev št. UZ – 0150/2009/13, ki smo jih izdali investitorju Mini teatru, Križevniška 1, 1000 Ljubljana, dne 17. 4. 2014:

1.) Poškodovane fasadne omete se obnovi v skladu z njihovo 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 historičnih fasadnih členov (okenske obrobe, preklade, police, venci itd.) je treba ohraniti izvirno arhitekturno zasnovo in oblikovanje arhitekturnih detajlov fasad.

- Pri obnovi lesenih okenskih okvirjev na pročelju in začelni fasadi, ki gleda na dvorišče Mestnega muzeja, se ohrani prvotno lego, velikost, materiale in vse likovno-oblikovne ter tehnične značilnosti oblikovanja izvirnih lesenih okenskih okvirjev. V primeru menjave starih oken z novimi se dostavi ZVKDS OE Ljubljana detajlne arhitekturne načrte obstoječih okenskih okvirjev in na osnovi te dokumentacije izdela mizarske kopije lesenih historičnih okenskih okvirjev. Na pritličnem delu štiriosnega pročelja se zamenja dve novi enodelni okni na pregib s historično oblikovanimi lesenimi dvodelnimi okni okni. Na začelni fasadi se zamenja nova okna s historičnimi dvodelnimi okni in načeloma ohrani takšno likovno-oblikovno zasnovo fasade kot jo je hiša dobila v 19. stoletju.

- Sondiranje fasadnih ometov in barvanje pročelja se izvede pod nadzorom restavratorke ZVKDS OE Ljubljana mag. Tjaše Pristov.

- Kamnitih fasadnih prvin – vhodnega portal in kamnitega cokla – ni dovoljeno barvati temveč le strokovno očistiti in restavratorsko obnoviti poškodbe.

- Instalacijske napeljave morajo biti izvedene pod ometi. Na fasade ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav.

- Pred obnovo fasad je potrebno predvideti tudi način namestitve svetil na pročelju in obliko, velikost in lego morebitne oglasne table na pritličnem delu pročelja.



2.) Pri obnovi strehe objekta oziroma nadomestitvi dotrajanih lesenih elementov strešne konstrukcije z novimi, je treba ohraniti sedanje vertikalne in horizontalne gabarite strehe, vključno z lego, velikostjo in oblikovanjem obstoječih historičnih strešnih oken na čelni strešini. Dodatno osvetljevanje podstrešja je mogoče izvesti na začelni in dvoriščnih (atrijskih) strešinah spomenika. Izvedba terase na delu strešine zahodnega veznega trakta je dopustna. V primeru izvedbe nove strešne konstrukcije mora projekt prenove objekta vsebovati arhitekturne načrte obstoječe (s strešnimi okni !) in nove strešne konstrukcije.

- Dotrajano strešno kritino je potrebno zamenjati z obstoječim tipom opečne kritine (bobrovec).
- Dimniki in zračniki na strešinah morajo biti zidani v historični zasnovi in obliki.

3. Investitor mora pred začetkom izvajanja posega opraviti naslednje predhodne raziskave: razširjeno restavratorsko sondiranje barvnih plasti na izbranih zidnih, obočnih in tramovnih stropnih konstrukcijah zaradi ugotovitve obsežnosti in vsebinske zasnove barvnih poslikav in historičnih prehodov med prostori, kar je pomembno za končno prezentacijo notranjščine spomenika.

II. 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:

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 četrтим 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 8. 3. 2015 prejel zahtevo stranke IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik, naslov: Križevniška 3 v Ljubljani, št. EŠD: 5624 Ljubljana – Hiša Križevniška 3, nepremičnina parc. št. *200/o, k.o. 1728-Ljubljana mesto, ki stoji na območju varovanega urbanističnega spomenika EŠD 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro. Investitor je zahtevi priložil opis predvidenega posega.

Iz vložene zahteve izhaja, da namerava opraviti obnovo fasad in strehe spomenika.



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:

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.

D. Za arhitekturne in umetnostne spomenike je dodatno prepovedano: 1. spreminjati varovane vrednote stavbnih zasnov in tlorisov, to so: veže, hodnike, mostovže, dvorišča, vrtne terase ipd.; 2. spreminjati varovane konstrukcije in pripadajoče oblike; 3. spreminjati zgodovinsko oblikovanje in opremljenost stavb, to je: odprtine, stavbno pohištvo, kamnoseško opremo, parkete, tlake štukature, poslikave, fasade, arkade ipd.; 4. spreminjati namembnost, razen v primerih, ko ta ni v skladu z lastnostmi spomenika; 5. spreminjati, odstranjevati ali premeščati javne spomenike; v primerih, ko postavitvev ni avtentična, je prestavitvev možna; premestitev je lahko potrebna zaradi ogroženosti, vendar se mora spomenik nadomestiti s kopijo, originalu pa zagotoviti postavitvev dostopno javnosti; 6. spreminjati varovane vrednote hortikulturnih in arhitektonskih ureditev javnega spomenika 7. dovažanje in parkiranje v vežah, predverjih in notranjih dvoriščih razen z ročnimi vozički.”

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

1.) Poškodovane fasadne omete se obnovi v skladu z njihovo 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 historičnih fasadnih členov (okenske obrobe, preklade, police, venci itd.) je treba ohraniti izvirno arhitekturno zasnovo in oblikovanje arhitekturnih detajlov fasad.

- Pri obnovi lesenih okenskih okvirjev na pročelju in začelni fasadi, ki gleda na dvorišče Mestnega muzeja, se ohrani prvotno lego, velikost, materiale in vse likovno-oblikovne ter tehnične značilnosti oblikovanja izvirnih lesenih okenskih okvirjev. V primeru menjave starih oken z novimi se dostavi ZVKDS OE Ljubljana detajlne arhitekturne načrte obstoječih okenskih okvirjev in na osnovi te dokumentacije izdela mizarske kopije lesenih historičnih okenskih okvirjev. Na pritličnem delu štiriosnega pročelja se zamenja dve novi enodelni okni na pregib s historično oblikovanimi lesenimi dvodelnimi okni okni. Na začelni fasadi se zamenja nova okna s historičnimi dvodelnimi okni in načeloma ohrani takšno likovno-oblikovno zasnovo fasade kot jo je hiša dobila v 19. stoletju.

- Sondiranje fasadnih ometov in barvanje pročelja se izvede pod nadzorom restavratorke ZVKDS OE Ljubljana mag. Tjaše Pristov.

- Kamnitih fasadnih prvin – vhodnega portal in kamnitega cokla - ni dovoljeno barvati temveč le strokovno očistiti in restavratorsko obnoviti poškodbe.

- Instalacijske napeljave morajo biti izvedene pod ometi. Na fasade ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav.

- Pred obnovo fasad je potrebno predvideti tudi način namestitve svetil na pročelju in obliko, velikost in lego morebitne oglasne table na pritličnem delu pročelja.



2.) Pri obnovi strehe objekta oziroma nadomestitvi dotrajanih lesenih elementov strešne konstrukcije z novimi, je treba ohraniti sedanje vertikalne in horizontalne gabarite strehe, vključno z lego, velikostjo in oblikovanjem obstoječih historičnih strešnih oken na čelni strešini. Dodatno osvetljevanje podstrešja je mogoče izvesti na začelni in dvoriščnih (atrijskih) strešinah spomenika. Izvedba terase na delu strešine zahodnega veznega trakta je dopustna. V primeru izvedbe nove strešne konstrukcije mora projekt prenove objekta vsebovati arhitekturne načrte obstoječe (s strešnimi okni !) in nove strešne konstrukcije.

- Dotrajano strešno kritino je potrebno zamenjati z obstoječim tipom opečne kritine (bobrovec).
- Dimniki in zračniki na strešinah morajo biti zidani v historični zasnovi in obliki.

3. Investitor mora pred začetkom izvajanja posega opraviti naslednje predhodne raziskave: razširjeno restavratorsko sondiranje barvnih plasti na izbranih zidnih, obočnih in tramovnih stropnih konstrukcijah zaradi ugotovitve obsežnosti in vsebinske zasnove barvnih poslikav in historičnih prehodov med prostori, kar je pomembno za končno prezentacijo notranjščine spomenika.

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 (PZI) za predvideno prenovo fasad in strehe spomenika, 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, 1000 Ljubljana – OSEBNO