

*Območna enota Ljubljana*

Vaša številka:

Naša številka: 469/95-UL

Datum: 13. 6. 2011

**IMOVINA d.o.o.**

**Gospodsvetska 10**

**1000 Ljubljana**

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08 in 123/08; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo, ki jo je podala IMOVINA d.o.o., Gospodsvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg obnove fasade in strehe registrirane nepremične dediščine, naslov: **Stari trg 4, št. EŠD: 18840 Ljubljana – Hiša Stari trg 4**, stoječe v vplivnem območju spomenika **EŠD 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro**, naslednje

## KULTURNOVARSTVENE POGOJE

1. Zastopnik investitorjev IMOVINA d.o.o., Gospodsvetska 10, Ljubljana, mora pred izvedbo obnove fasad in strehe registrirane nepremične dediščine, naslov: **Stari trg 4, št. EŠD: 18840 Ljubljana – Hiša Stari trg 4**, k.o. Ljubljana mesto, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

### Fasade:

- Fasado oz. njene 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 profiliranih fasadnih členov se izvede nedestruktivno čiščenje in restavratorsko sanacijo poškodovanih delov poznobaročne arhitekturne fasadne členitve (kamnit portal, štukature, pilastri, venci, okenski okviri, preklade, police itd.) na starotrški fasadi.
- Statično ojačitev balkonov na nabrežni fasadi se izvede brez spreminjanja likovno-oblikovnih značilnosti obstoječih balkonskih podov in njegovih kovinskih nosilcev (konzol in ograj z vertikalnimi vezmi). Po tej sanaciji se odstrani nove kovinske podpore v pritličnem delu fasade.
- Na pritličnem delu fasad se ohrani in strokovno obnovi vse obstoječe kovinske polkne.
- 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 dostavi ZVKDS OE





Ljubljana detaljne arhitekturne načrte obstoječih okenskih okvirjev in na osnovi te dokumentacije izdela mizarske kopije lesenih historičnih okenskih okvirjev.

- Barvno prezentacijo fasad se izvede po navodilih ZVKDS, OE Ljubljana, ki bodo pripravljeni po restavratorskih sondiranjih barvnih plasti na ometih.
- Na obnovljene površine fasad se ne sme namestiti klima naprav in inštalacijskih prvin (žic, cevi itd.).
- Za namestitev reklamnih izveskov in tabel – le na pritličnem delu fasade - je potrebno pridobiti soglasje našega zavoda.

### Streha

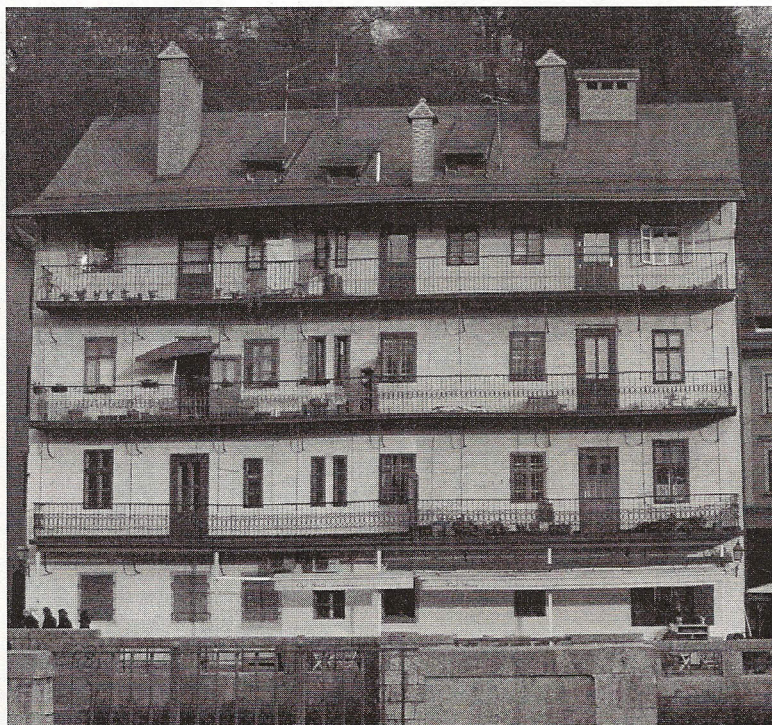
- Pri obnovi strehe objekta oziroma nadomestitvi dotrajanih lesenih elementov strešne konstrukcije z novimi, je treba ohraniti sedanje vertikalne in horizontalne gabarite strehe, vključno z obstoječo lego, velikostjo, številom in oblikovanjem oken na strešinah. V primeru večjih posegov oziroma izvedbe nove strešne konstrukcije je treba ZVKDS OE Ljubljana dostaviti v pregled in soglasje arhitekturni načrt obstoječe in nove strešne konstrukcije.

- Dodatno osvetljevanje podstrešja je dopustno predvsem na vizualno neizpostavljenih strešinah (s strešnimi okni že obstoječega historičnega tipa in velikosti). V primeru odločitve za dodatno osvetljevanje podstrešja je treba ZVKDS OE Ljubljana dostaviti v pregled in soglasje arhitekturni načrt strehe z izrisom obstoječih in s predlogom za namestitev novih strešnih oken, ki ne smejo razvrednotiti historične likovno-oblikovne skladnosti strehe in strešnih odprtin oziroma varovanih vrednot urbanističnega spomenika.

- 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.

2. Arhitekturne načrte strehe, z obstoječim stanjem strešne konstrukcije in s predlogom za namestitev novih strešnih oken, je treba dostaviti ZVKDS OE Ljubljana v pregled in soglasje.





## Obrazložitev:

Na podlagi tretjega odstavka 28. člena ZVKD-1 se kulturnovarstveno soglasje za posege, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, izdaja kot projektno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS), je dne 3. 5. 2011 prejel vlogo zastopnika investitorjev – družbe IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino, naslov: Stari trg 4, št. EŠD: 18840 Ljubljana – Hiša Stari trg 4, k.o. Ljubljana mesto, stoječe v vplivnem območju spomenika EŠD 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro. Iz investitorjeve vloge izhaja, da namerava opraviti naslednji poseg: obnoviti fasado in dotrajano streho.

Akt o razglasitvi *Odlok 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) v 9. členu 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 neusiljive, skladno in dobro oblikovane ter iz primernih materialov.*

Objekt nahaja v območju arheološkega spomenika vpisanega pod EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana in razglašenega z *Odlokom o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik*; Ur. list SRS (20. 12. 1990) št. 46, str. 2153–2157 (št. predpisa 2229).

ZVKDS je na podlagi vsega navedenega ocenil, da je predlagani poseg investitorja možen v obsegu in na način, kot je določen v 1. in 2. točki 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. Vlogi za izdajo kulturnovarstvenega soglasja je treba priložiti projektno dokumentacijo, ki jo za pridobitev projektne soglasja predpisujejo predpisi, ki urejajo graditev.

Kulturnovarstveni pogoji so oproščeni plačila upravne takse po 22. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07-UPB3 – uradno prečiščeno besedilo in št. 126/07) in 51. členu ZGO-1. Zoper te kulturnovarstvene pogoje ni pritožbe, dovoljeno pa jih je izpodbijati v pritožbi zoper odločbo o zavrnitvi izdaje kulturnovarstvenega soglasja (sedmi odstavek 50. člena ZGO-1).

Postopek vodil:

dr. Uroš Lubej  
konservatorski svetnik



Odločil:

Boris Vičič  
univ. dipl. arheolog  
konservatorski svetovalec

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