



Številka: 35102-0950/2019-2

Datum: 8. 11. 2019

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 Etažni lastniki Stari trg 6 (v nadaljevanju: investitor), ki jo zastopa Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora pred posegom obnove strehe in fasad registrirane nepremične dediščine, št. EŠD: 18836 Ljubljana – Hiša Stari trg 6, nepremičnina parc. št. 181, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji v območju urbanističnega spomenika EŠD 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1.) FASADE: Fasade oz. poškodovane omete in fasadne člene 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). Za finalni oplesk je treba uporabiti beleže, ki bodo kompatibilni z uporabljenimi ometi.

- Pri restavriranju historičnih fasadnih členov je treba ohraniti njihovo gladko površinsko strukturo in izvirno arhitekturno zasnovo v vseh detajlih. Baročno pročelje ob Starem trgu je bogato členjeno (venci, okenske obrobe, preklade, police, konzole, pilastri itd.) zato mora njeno obnovo voditi strokovno kvalificiran restavrator in izdelati poročilo o izvedenih delih.

- Kvalitetno poslikavo (šivani vogali in horizontalni pasov) iz začetka 17. stoletja na preostalih treh fasadah, ki je bila odkrita in prezentirana pred 40 leti, je treba ponovno prezentirati v njeni izvirni likovno-oblikovni zasnovi in barvi.

- Pri čiščenju in zaščiti kovinskih konzolnih nosilcev in ograj je treba uporabiti ustrezne materiale in ohraniti njihovo izvirno zasnovo in barvno podobo.

- Kamnite fasadne prvine je treba strokovno očistiti in restavratorsko obnoviti poškodbe. Kamnitih površin dovoljeno barvati.

- Leseno stavbno pohištvo je treba strokovno očistiti in restavrirati v njihovi izvirni likovno-oblikovni in materialni zasnovi ter strukturi in barvni podobi. Pri obnovi lesenih okenskih okvirjev na fasadah se ohrani obstoječo lego, velikost, materiale in vse likovno-oblikovne ter tehnične značilnosti oblikovanja starih 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.

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

- Barvno prezentacijo fasad – po načelu ohranitve obstoječe barvne podobe fasadnih osnov in členov tre poslikav – se izvede pod nadzorom restavratorke ZVKDS OE Ljubljana.



2.) **STREHA:** Pri zamenjavi dotrajanih letev strešne konstrukcije je potrebno ohraniti njene sedanje vertikalne in horizontalne gabarite vključno z obstoječo lego, velikostjo, številom in oblikovanjem pultnih oken na strešinah.

- Dotrajano strešno kritino je potrebno zamenjati z obstoječim tipom opečne kritine (bobrovec).
- Dimniki in zračniki na strešinah morajo biti zidani in prekriti z dvokapnimi strešicami.

3.) Vlogi za izdajo kulturnovarstvenega soglasja za obnovo fasad spomenika je treba priložiti detajlni popis zidarskih, tesarskih, kleparskih in restavratorskih del (z navedbo avtorja popisa).

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:

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.

V skladu s četrtem 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 1. 10. 2019 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino, št. EŠD: 18836 Ljubljana – Hiša Stari trg 6, nepremičnina parc. št. 181, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji v območju urbanističnega spomenika EŠD 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro. Investitor je zahtevi priložil naslednjo projektno dokumentacijo: Opis posega.

Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava obnoviti streho in fasade registrirane nepremične dediščine.

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:

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: Fasade oz. poškodovane omete in fasadne člene 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). Za finalni oplesk je treba uporabiti beleže, ki bodo kompatibilni z uporabljenimi ometi. - Pri restavriranju historičnih fasadnih členov je treba ohraniti njihovo gladko površinsko strukturo in izvirno arhitekturno zasnovo v vseh detajlih. Baročno pročelje ob Starem trgu je bogato členjeno (venci, okenske obrobe, preklade, police, konzole, pilastri itd.) zato mora njeno obnovo voditi strokovno kvalificiran restavrator in izdelati poročilo o izvedenih delih. - Kvalitetno poslikavo (šivani vogali in horizontalni pasovi) iz začetka 17. stoletja na preostalih treh fasadah, ki je bila odkrita in prezentirana pred 40 leti, je treba ponovno prezentirati v njeni izvirni likovno-oblikovni zasnovi in barvi. - Pri čiščenju in zaščiti kovinskih konzolnih nosilcev in ograj je treba uporabiti ustrezne materiale in ohraniti njihovo izvirno zasnovo in barvno podobo. - Kamnite fasadne prvine je treba strokovno očistiti in restavratorsko obnoviti poškodbe. Kamnitih površin dovoljeno barvati. - Leseno stavbno pohištvo je treba strokovno očistiti in restavrirati v njihovi izvirni likovno-oblikovni in materialni zasnovi ter strukturi in barvni podobi. Pri obnovi lesenih okenskih okvirjev na fasadah se ohrani obstoječo lego, velikost, materiale in vse likovno-oblikovne ter tehnične značilnosti oblikovanja starih 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. - Instalacijske napeljave morajo biti izvedene pod ometi. Na fasade ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav. - Barvno prezentacijo fasad – po načelu ohranitve obstoječe barvne podobe fasadnih osnov in členov tre poslikav – se izvede pod nadzorom restavratorke ZVKDS OE Ljubljana.

2.) STREHA: Pri zamenjavi dotrajanih letev strešne konstrukcije je potrebno ohraniti njene sedanje vertikalne in horizontalne gabarite vključno z obstoječo lego, velikostjo, številom in oblikovanjem pultnih oken na strešinah. - Dotrajano strešno kritino je potrebno zamenjati z obstoječim tipom opečne kritine (bobrovec). - Dimniki in zračniki na strešinah morajo biti zidani in prekriti z dvokapnimi strešicami.

3.) Vlogi za izdajo kulturnovarstvenega soglasja za obnovo fasad spomenika je treba priložiti detajlni popis zidarskih, tesarskih, kleparskih in restavratorskih del (z navedbo avtorja popisa).

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 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.

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 4, 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
univ. dipl. um. zgod.
konservatorski svetnik



Odločil:

Boris Vičič
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec

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