



Številka: 35102-0107/2017-5

Datum: 29. 8. 2017

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., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik, naslov: Študentovska 11 – Krekov trg 4, št. **EŠD 5592 Ljubljana – Hiša Študentovska 11**, nepremičnina parc. št. nepremičnina parc. št. 328, k.o. 1728 Ljubljana mesto, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora pred posegom obnove fasad in strehe spomenika, naslov: Študentovska 11 – Krekov trg 4, št. EŠD 5592 Ljubljana – Hiša Študentovska 11, nepremičnina parc. št. 328, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji na območju urbanističnega spomenika EŠD 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1.) **FASADE:** Poškodovane omete in člene obeh čelnih fasad objektov (ob Študentovski in ob Krekovem trgu) 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 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 kamnitih fasad nekdanjega obrambnega stolpa proti Krekovem trgu se ohrani obstoječ način prezentacije fasad. Odstranitev fasadnih ometov in prezentacija dela fasad ob Krekovem trgu brez ometa je dopustna le v primeru, če bo po odstitvi ometov potrjena predvidena ohranjenost kvalitetnih zidnih struktur nekdanjega obrambnega obzidja.

- Pri obnovi historičnih fasadnih členov (venci, okenske obrobe, okvirji 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 ter tehnične značilnosti oblikovanja historičnih 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.

- Sondiranje fasadnih ometov in barvanje pročelja (v skladu z obstoječo barvno členitvijo fasade) se izvede pod nadzorom restavratorke ZVKDS OE Ljubljana.

- Kamnitih fasadnih prvin 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.

2.) **STREHE:** 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 strešnih oken na strešinah.

- 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.) Pred posegom je treba ZVKDS OE Ljubljana predložiti v pregled in soglasje natančen popis del v zvezi z obnovo fasad in strehe

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

Obrazložitev:

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 četrnim 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 11. 7. 2017 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik, naslov: Študentovska 11 – Krekov trg 4, št. EŠD 5592 Ljubljana – Hiša Študentovska 11, nepremičnina parc. št. nepremičnina parc. št. 328, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji na 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 fasade in streho 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 neusiljive, 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, urtno 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 postavitev ni avtentična, je prestavitev možna; premestitev je lahko potrebna zaradi ogroženosti, vendar se mora spomenik nadomestiti s kopijo, originalu pa zagotoviti postavitev 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.) FASADE: Poškodovane omete in člene obeh čelnih fasad objektov (ob Študentovski in ob Krekovem trgu) 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 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 kamnitih fasad nekdanjega obrambnega stolpa proti Krekovemu trgu se ohrani obstoječ način prezentacije fasad. Odstranitev fasadnih ometov in prezentacija dela fasad ob Krekovem trgu brez ometa je dopustna le v primeru, če bo po odstranitvi ometov potrjena predvidena ohranjenost kvalitetnih zidnih struktur nekdanjega obrambnega obzidja. - Pri obnovi historičnih fasadnih členov (venci, okenske obrobe, okvirji 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 ter tehnične značilnosti oblikovanja historičnih 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. - Sondiranje fasadnih ometov in barvanje pročelja (v skladu z obstoječo barvno členitvijo fasade) se izvede pod nadzorom restavratorke ZVKDS OE Ljubljana. - Kamnitih fasadnih prvin 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. 2.) STREHE: 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 strešnih oken na strešinah. - 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.) Pred posegom je treba ZVKDS OE Ljubljana predložiti v pregled in soglasje natančen popis del v zvezi z obnovo fasad in strehe

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. ⁷
konservatorski svetnik



Odločil:

Boris Vičič
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec

Vročiti: - IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana – OSEBNO