



Številka: 35102-0894/2020-10

Datum: 4.5.2022

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, 1000 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 etažnih lastnikov objekta Stare pravde 3 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor), ki ga zastopa Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

### KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za obnovo fasade in strehe na naslovu Stare pravde 3 Ljubljana, parcelna št. 295/1 k.o. Poljansko predmestje, ki predstavlja poseg v objekt, ki je v območju spomenika Ljubljana – Poljansko predmestje (EŠD 8791) in registrirano kulturno dediščino Ljubljana – Vilska četrt Poljane (EŠD 19836, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

#### Fasada

Ulična fasada se obnovi po klasičnem postopku nanosa grobega in finega ometa z barvanjem.

Stavba na naslovu Ulica stare pravde 3 tvori enoten objekt s stavbo Ulica stare pravde 5. Objekt je bil zgrajen ok. leta 1900 v slogu secesije. Cokel je kamnit nadstropja sta členjena s plitkimi vzdolžnimi fugami. Okenske špalete so dekorativno členjene z vlečenimi profili v nadstropju tudi z dekorativno preklado s ščitkom. Nadstropja ločuje dvojni delilni venec, v trikotnem zatrepu je plitke štukaturni relief s cvetličnim motivom.

Fasada je najbolj poškodovana na mestih, kjer so odtočne cevi in na delilnih vencih, večje poškodbe so tudi na delu kamnitega cokla.

1. Pred začetkom sanacijskih del na fasadi 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. Pred pričetkom čiščenja se izvede tesne vzorce najustrežnejšega načina čiščenja, ki ga potrdi konservator.
2. Po odstranitvi poškodovanih ometov je potrebno površino oz. ohranjene omete očistiti s spihovalom, ščetkanjem ali spiranjem z vodo pod blagim pritiskom ter pripraviti za ometavanje z novim ometom v barvi in strukturi, enaki prvotni.
3. Na poškodovanih mestih je potrebno omete domodelirati v skladu s prvotnim načinom izvedbe. Pred izvedbo ometov je potrebno pripraviti vzorec rekonstrukcije ometa, ki ga potrdi pristojni konservator ZVKDS, OE Ljubljana. Stare in nove omete je potrebno nivojsko izenačiti.
4. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni.
5. Novi ometi in opleski morajo biti visoko na apneni osnovi, paropropustni in kompatibilni z originalnimi materiali. Uporaba akrilnih barv in emulzij ni dopustna.

#### Štukature

6. Fasada je v trikotnem zatrepu členjena s štukaturnim okrasjem in zahteva visoko usposobljenost izvajalca/restavratorja za dela na zahtevnih dekorativnih elementih. Dela na teh segmentih lahko izvaja akademsko izobražen restavrator z referencami o opravljenem delu na sorodnih objektih. Z restavratorsko tehnologijo dela se obnovijo oz. rekonstruirajo vsi poškodovani dekorativni elementi. Pred sanacijo dekorativnih elementov in vlečenih profilov je potrebno pripraviti ustrezne odlitke, šablone in vzorce izvedbe, ki jih potrdi pristojni konservator ali restavrator.



7. Za restavratorska dela mora biti pripravljen popis konservatorsko restavratorskih posegov.
8. Barva finalnega sloja bo določena na podlagi sondažnih raziskav pristojnega konservatorja – restavratorja OE, Ljubljana, ki pripravi barvno študijo.
9. Stike starega in novega ometa je potrebno nivojsko izenačiti.
10. Vse instalcijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno, klimatske naprave na se namestijo na manj vidne dele fasade.

### **Stavbno pohištvo**

Stavbno pohištvo je bilo v preteklosti stihijsko menjano brez enotnega koncepta. Na objektu je ohranjeno prvotno leseno stavbno pohištvo, razen v pritličju objekta Ulica stare pravde 3, kjer je pohištvo zamenjano z neustreznim (PVC profili, enostavna profilacija, neustrezna barva, neustrezna namestitve rolojev) in na dvoriščni strani objekta. Prvotno stavbno pohištvo v nadstropju je videti v dokaj solidnem stanju, na objektu se pojavljata dve barvi okenskih okvirjev (bela in zelena). V nadaljevanju bi bilo potrebno s sondiranjem določiti prvoten barvni ton, ki bi bil izhodišče za vse nadaljnje prenovne in bi zagotovil enoten izgled objekta. Za enega od lastnikov/investitorjev v objektu so bili dne 17.12.2021 že izdani kulturnovarstveni pogoji za menjavo stavbnega pohištva.

11. V primeru zamenjave lesenih oken v celoti je potrebno ZVKDS OE Ljubljana, predložiti delavniški načrt novega lesenega okna oziroma njegovega dela, po katerem bo rekonstruirano novo z natančno posnetimi dimenzijami in profilacijo (dopustna so minimalna odstopanja pri vgrajevanju termopanskih stekel). ZVKDS, OE Ljubljana, je potrebno predložiti arhitekturno ali mizarsko risbo novega okna z detajli v merilu 1:1, ki bo povzel historično oblikovanje ter v fazi uvedbe v delo delavniški načrt izbranega izvajalca, po katerem bo rekonstruirano novo okno. Kljuge in nasadila morajo biti oblikovno skladne s prvotnimi.
12. Vhodna vrata se mizarsko obnovi. Vrata je potrebno temeljito ročno očistiti (strojno čiščenje ni dopustno). Finalno se vrata barva z neprekrivnimi barvami (voskanje, pigmenitrano olje).

### **Kamniti elementi**

13. Kamnit cokel je potrebno očistiti umazanije in mahu oz. alg z nedestruktivno metodo (npr. visokotlačno parno čiščenje, po potrebi se lokalno uporabi mikro peskanje z medijem mehkejšim od peskane površine, ...). Pred izvedbo je potrebno izvesti preizkusne metode čiščenja. Na podlagi pripravljenih vzorcev bo določen način čiščenja. Poškodovan omet nad klenim oknom se ustrezno pokrpa. Fuge med kamni so plitke in vrezane.

### **Kovinski elementi**

14. Desno od vhoda je ohranjen prvoten kovinski drog, ki se ga ohranja in obnovi. Predhodno ročno očisti rje in odstopljene barve, antikorozijsko zaščiti in barva v ustreznem barvnem tonu, ki se ga določi na podlagi predhodnega sondiranja.

### **Streha**

Leseni dekorativni deli

15. Streho je obnoviti v skladu s pravili stroke. Spreminjanje naklona ali dviga strešine ni dovoljeno.
16. Strešno kritino je v primeru dotrajanosti dopustno zamenjati, zamenja se jo lahko z enako kritino, kot je bila prvotna in sicer neglazirana opečna kritina naravne barve.
17. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni. Uporabi naj se pločevina, ki naravno patinira
18. Uporabiti je potrebno linijski snegolov, ki ni tipski (valjanec).
19. Lesen napušč se očisti in barva v ustreznem barvnem tonu. Ohranjajo in obnovijo vsi leseni dekorativni elementi napušča, nosilci za lege.



20. 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.

### **Splošni pogoji**

21. Za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja je potrebno ZVKDS, OE Ljubljana, predložiti popis del, usklajen s podanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
22. Fasaderska dela na objektu naj izvajajo strokovno usposobljeni izvajalci z izkušnjami z deli na sorodnih historičnih objektih. Pri popisu del je potrebno predložiti reference izbranega izvajalca.
23. Restavratorska dela izvaja akademsko izobražen restavrador z referencami o opravljenem delu na sorodnih objektih, restavratorski popis del je sestavni del celotnega popisa.
24. Pred začetkom del se iz izbranimi izvajalci sestanemo na objektu, zaradi uvedbe v delo.
25. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj sedem dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
26. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije dekorativnih elementov je potrebno pripravite vzorce le-teh, barvne vzorce in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS, OE Ljubljana.
27. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
28. V kulturnovarstvenem soglasju se bo določil način strokovnega nadzora. Pooblaščen oseb ZVKDS, bo izvajala konservatorski ali konservatorsko-restavratorski nadzor.

II. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg.

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

IV. 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.

ZVKDS, Območna enota Ljubljana, je dne 11.4.2022 prejel zahtevo pooblaščenca za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade in strehe, ki predstavlja poseg v objekt, ki je v območju spomenika Ljubljana – Poljansko predmestje (EŠD 8791). Investitor je zahtevi priložil dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika ali z določbami prostorskega akta.

V skladu s to določbo velja za spomenik varstveni režim, določen v *Odloku o razglasitvi Šempeterskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost, Ur.l. RS\* (16.03.1990-20.06.1991), št. 18/90-942, 27/91-1211*

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:



Redno vzdrževanje in varovanje kulturnih, estetskih, zgodovinskih in naravnih vrednot v neokrnjeni in izvirni podobi; v primeru okrnitve spomenika je treba zagotoviti povrnitev v prvotno stanje.

- Podreditev posegov ohranjanju, sanaciji in po potrebi prenovi, skladno z varovanimi lastnostmi prostora in arhitekture.
- Zagotavljanje predstavitev kulturnih, zgodovinskih, estetskih in naravnih vrednot javnosti.

Določitev teh kulturnovarstvenih pogojev izhaja tudi iz kulturnovarstvenega režima, ki je določen v 132. členu ZVKD-1. Navedeni kulturnovarstveni režim določa, da:

- pri območjih naselbinske dediščine: ohranjajo se morfološka zasnova naselja, javni prostori, ulične fasade, oblika streh, gabariti, meje in silhete naselja.

Podlaga za določitev teh kulturnovarstvenih pogojev je kulturnovarstveni režim, ki je določen v 67. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11-DPN, 22/11-popr., 43/11-ZKZ-C, 53/12-obv. razl., 9/13, 23/13-popr., 72/13-DPN, 71/14-popr., 92/14-DPN, 17/15-DPN in 50/15-DPN, v nadaljevanju OPN MOL. Navedeni kulturnovarstveni režim določa:

Za posamezne vrste registrirane kulturne dediščine veljajo naslednji varstveni režimi:

b) Pri naselbinski registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov naselja),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki in podobno),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti in podobno),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, namembnost in kapaciteta objektov, ulične fasade in podobno),
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

ZVKDS 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 in arhivskih virov prvotne podobe fasade hiše. Stavbno pohištvo je pomemben element fasade, zato ga je potrebno varovati in prenavljati v originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah, ki se določijo na osnovi sondiranja.

ZVKDS 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.

Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morata investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1). V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za predmetni poseg pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje Ministrstva za kulturo v skladu z 31. členom ZVKD-1.

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 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 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:

Sabina Ravnikar  
univ. dipl. um. zgodovinarica  
konservatorska svetovalka



Vodja ZVKDS, OE Ljubljana

Boris Vičič  
univ. dipl. arheol.  
konservatorski svetovalec

Vročiti:

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

V vednost:

- Nina Mičić, Ulica stare pravde 3, 1000 Ljubljana

