



Številka: 35102-0744/2015-6

Datum: 21. 12. 2020

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana Tržaška 4, 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 lastnikov objekta Židovska ulica 3 (v nadaljevanju: investitor), ki jih 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 dveh uličnih fasad registrirane nepremične dediščine, naslov: Židovska ulica 3 in Hribarjevo nabrežje 5, št. EŠD: 18890 Ljubljana - Hiša Židovska 3, nepremičnina parc. št. *248, k.o. 1728 - Ljubljana mesto, ki stoji na območju urbanističnega spomenika EŠD: 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1.) FASADE: a) Na **Židovski ulici 3**, ki ima bolj členjeno fasado kakor je fasada ob Hribarjevem nabrežju, je treba predhodno sondirati barvne plasti na ometih in nato obnoviti fasadne člene (profilirane vence, profilirane okenske obrobe in preklade) v skladu z izvirno podobo in arhitekturno zasnovo fasade. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti visoko paropropustne 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. Finalna obdelava finih ometov bo oplesk, pri katerem je treba uporabiti beleže, ki bodo kompatibilni z uporabljenimi finimi ometi. Toplotna izolacija zunanjšine spomenika ni dovoljena, ker bi le ta povzročila spremembe izvirne materialne zasnove ometov in likovno-oblikovnih značilnosti fasade.

- Kamnite portale v pritličju je treba strokovno očistiti. Kamnitih fasadnih prvin ni dovoljeno barvati.

- Leseno fasadno pohištvo (vrata in okna) je treba mizarsko obnoviti v njihovi izvirni tipološki zasnovi in obliki. V primeru zamenjave starih škatlastih, dvodelnih in dvokrilnih lesenih oken (s prečkami in dodatnim oknom v levih okenskih krilih) z novimi, je treba ZVKDS OE Ljubljana predložiti detaljne arhitekturne načrte obstoječih okenskih okvirjev in na osnovi te dokumentacije izdelati mizarske kopije originalnih lesenih historičnih okenskih okvirjev.

- Vse nadometne instalacije je treba speljati pod ometi.

- Na fasade spomenika ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav.

- Pri izvedbi barvne prezentacije fasadnih ravnin in členov je treba upoštevati ugotovitve predhodnih sondaž barvnih plasti, ki ga bo izvedla restavratorica ZVKDS OE Ljubljana (mag. Tjaša Pristov).

b) Na **Hribarjevem nabrežju 5** se obnovi poškodovane omete in fasadne člene (neprofilirane okenske obrobe in podstrešni venec) v skladu z izvirno podobo in arhitekturno zasnovo fasade. Po odbujanju dotrajanih ometov se izvede nove fasadne omete, ki bodo materialno-strukturno in vizualno povsem usklajeni s historičnimi ometi. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti visoko paropropustne 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. Finalna obdelava finih ometov bo oplesk, pri katerem je treba uporabiti beleže, ki bodo kompatibilni z uporabljenimi finimi ometi. Toplotna izolacija zunanjsčine spomenika ni dovoljena, ker bi le ta povzročila spremembe izvirne materialne zasnove ometov in likovno-oblikovnih značilnosti fasade.

- Kamnit portal je treba strokovno očistiti. Kamnitih fasadnih prvin ni dovoljeno barvati.
- Kovinske konzole in ograje ter hodne površine lesenega balkona je treba strokovno očistiti in balkon obnoviti v njegovi izvirni materialni in barvni podobi.
- Leseno fasadno pohištvo (vrata in okna) je treba mizarsko obnoviti v njihovi izvirni tipološki zasnovi in obliki. V primeru zamenjave starih škatlastih, dvodelnih in dvokrilnih lesenih oken (s prečkami in dodatnim oknom v levih okenskih krilih) z novimi, je treba ZVKDS OE Ljubljana predložiti detaljne arhitekturne načrte obstoječih okenskih okvirjev in na osnovi te dokumentacije izdelati mizarske kopije originalnih lesenih historičnih okenskih okvirjev.
- Vse nadometne instalacije je treba speljati pod ometi.
- Na fasade spomenika ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav.
- Barvno prezentacijo kovinskih konzol in ograd se izvede na osnovi predhodnega sondiranja, ki ga bo izvedla restavratorka ZVKDS OE Ljubljana (mag. Tjaša Pristov), fasadne ravnine pa se obnovi v obstoječem zlato-oker barvnem tonu.

2.) STREHE: - Pri obnovi strehe in strešne konstrukcije je treba ohraniti sedanje vertikalne in horizontalne gabarite strehe, vključno z obstoječo lego in velikostjo oken. Pri obnovi strehe ni predvideno dodatno osvetljevanje podstrešja.

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

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 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 18. 11. 2020 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v streho in dve ulični fasadi registrirane nepremične dediščine, naslov: Židovska ulica 3 in Hribarjevo nabrežje 5, št. EŠD: 18890 Ljubljana - Hiša Židovska 3, nepremičnina parc. št. *248, 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 streho in dve ulični fasadi 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:

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: a) Na Židovski ulici 3, ki ima bolj členjeno fasado kakor je fasada ob Hribarjevem nabrežju, je treba predhodno sondirati barvne plasti na ometih in nato obnoviti fasadne člene (profilirane vence, profilirane okenske obrobe in preklade) v skladu z izvirno podobo in arhitekturno zasnovo fasade. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti visoko paropropustne 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. Finalna obdelava finih ometov bo oplesk, pri katerem je treba uporabiti beleže, ki bodo kompatibilni z uporabljenimi finimi ometi. Toplotna izolacija zunanjščine spomenika ni dovoljena, ker bi le ta povzročila spremembe izvirne materialne zasnove ometov in likovno-oblikovnih značilnosti fasade. - Kamnite portale v pritličju je treba strokovno očistiti. Kamnitih fasadnih prvin ni dovoljeno barvati. - Leseno fasadno pohištvo (vrata in okna) je treba mizarsko obnoviti v njihovi izvirni tipološki zasnovi in obliki. V primeru zamenjave starih škatlasih, dvodelnih in dvokrilnih lesenih oken (s prečkami in dodatnim oknom v levih okenskih krilih) z novimi, je treba ZVKDS OE Ljubljana predložiti detajlne arhitekturne načrte obstoječih okenskih okvirjev in na osnovi te dokumentacije izdelati mizarske kopije originalnih lesenih historičnih okenskih okvirjev. - Vse nadometne instalacije je treba speljati pod ometi. - Na fasade spomenika ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav. - Pri izvedbi barvne prezentacije fasadnih ravnin in členov je treba upoštevati ugotovitve predhodnih sondaž barvnih plasti, ki ga bo izvedla restavratorka ZVKDS OE Ljubljana (mag. Tjaša Pristov). b) Na Hribarjevem nabrežju 5 se obnovi poškodovane omete in fasadne člene (neprofilirane okenske obrobe in podstrešni venec) v skladu z izvirno podobo in arhitekturno zasnovo fasade. Po odbujanju dotrajanih ometov se izvede nove fasadne omete, ki bodo materialno-strukturno in vizualno povsem usklajeni s historičnimi ometi. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti visoko paropropustne 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. Finalna obdelava finih ometov bo oplesk, pri katerem je treba uporabiti beleže, ki bodo kompatibilni z uporabljenimi finimi ometi. Toplotna izolacija zunanjščine spomenika ni dovoljena, ker bi le ta povzročila spremembe izvirne materialne zasnove ometov in likovno-oblikovnih značilnosti fasade. - Kamnit portal je treba strokovno očistiti. Kamnitih fasadnih prvin ni dovoljeno barvati. - Kovinske konzole in ograje ter hodne površine lesenega balkona je treba strokovno očistiti in balkon obnoviti v njegovi izvirni materialni in barvni podobi. - Leseno fasadno pohištvo (vrata in okna) je treba mizarsko obnoviti v njihovi izvirni tipološki zasnovi in obliki. V primeru zamenjave starih škatlasih, dvodelnih in dvokrilnih lesenih oken (s prečkami in dodatnim oknom v levih okenskih krilih) z novimi, je treba ZVKDS OE Ljubljana predložiti detajlne arhitekturne načrte obstoječih okenskih okvirjev in na osnovi te dokumentacije izdelati mizarske kopije originalnih lesenih historičnih okenskih okvirjev. - Vse nadometne instalacije je treba speljati pod ometi. - Na fasade spomenika ni dovoljeno nameščati elementov klimatskih naprav. - Barvno prezentacijo kovinskih konzol in ograj se izvede na osnovi predhodnega sondiranja, ki ga bo izvedla restavratorka ZVKDS OE Ljubljana (mag. Tjaša Pristov), fasadne ravnine pa se obnovi v obstoječem zlato-oker barvnem tonu.

2.) STREHE: - Pri obnovi strehe in strešne konstrukcije je treba ohraniti sedanje vertikalne in horizontalne gabarite strehe, vključno z obstoječo lego in velikostjo oken. Pri obnovi strehe ni predvideno dodatno osvetljevanje podstrešja.

- Dimniki na strešinah morajo biti zidani v historični zasnovi in obliki.

- Dotrajano strešno kritino je potrebno zamenjati z obstoječim tipom opečne kritine (bobrovec).



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 svetovalec



Odločil:

Boris Vičič
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec

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

