



Številka: 35102-1249/2014-7

Datum: 10. 11. 2016

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 30 - Gallusovo nabrežje 29 v Ljubljani (v nadaljevanju: investitor), ki jih zastopa podjetje Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik, naslov: Stari trg 30, št. EŠD: **5605 Ljubljana – Hiša Stari trg 30**, nepremičnina parc. št. *169, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji na območju urbanističnega spomenika št. EŠD: **7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro**, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora pred posegom obnove strehe in fasad spomenika, naslov: Stari trg 30, št. EŠD: 5605 Ljubljana – Hiša Stari trg 30, nepremičnina parc. št. *169, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji na območju urbanističnega spomenika št. EŠD: 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1.) STREHA

- Spreminjane prvotnih oblik, materiala in obdelave posameznih arhitekturnih prvin ter naklona strešin s spomeniškovarstvenega stališča ni sprejemljivo.
- V sklopu prekrivanja strehe je potrebno temeljito preveriti stanje ostrešja.
- Pri prenovi strehe je potrebno uporabljati originalne materiale, ki se po velikosti, obliki in barvi ujemajo z originalno opečno kritino – neglaziran bobrovec in pločevina (stolpiči).
- Odkapni rob je potrebno prekriti z opečno kritino do napušča. Vsa ostala prekritja strešin s pločevino (žlote, obrobe okoli dimnikov,...) je potrebno v največji možni meri zakriti z opečno kritino, tako da bo pločevina čim manj vidna.
- Potrebno je namestiti linijski snegolov, točkovni snegolovi so s spomeniškovarstvenega stališča manj primerni.
- Novo streho je sprejemljivo izvesti v skladu s pravili stroke kot prezračevano streho.

2.) FASADE obeh pročelij so v celoti oblikovane, saj so tudi fasadne ravnine izvedene v obliki rustičnih pasov.

- Pred začetkom gradbenih del je treba temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem, omete, ki se luščijo, in podvotljena mesta je dopustno odstraniti, omete, ki so trdni pa ohraniti.
- Mesta uničenih in odbitih ometov je potrebno označiti na arhitekturnem posnetku fasade ali fotografiji za potrebe spremljanja stanja fasade tako pristojne spomeniškovarstvene službe kot lastnikov oz. upravnika objekta.
- Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat (mivko oz. pesek) čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni (fini zaribani in zaglajeni ometi).
- Uporabi se sistem apnenih ometov od obrizga (za rustično pritličje fasade Stari trg 30) do finega ometa.
- Oblikovane fasadne člene (rustika pritličja, profilirani venci, okenski okviri, preklade, police itd.) je treba obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati.



- Pred izvedbo je potrebno pripraviti pisni predlog sanacije elementov z navedbo materialov, ki ga bo potrdil pristojni konservator oz. restavrator
- Vsi vlečeni profili na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem. Pred izvedbo je treba pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
- Pred izvedbo ometov se pripravi vzorce, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
- Vse instalacijske vode na fasadi je treba izvesti podometno (brez posegov v stukature in profilirane vence).



3.) ŠTUKATURNI ELEMENTI (grbi, girlande, venci, kapiteli, konzole, školjkaste kartuše v nadokenskih prekladah pa tudi rastlinska dekoracijav pilastrih ipd., vključno z dekorativnimi vazami na terasi proto Gallusovem nabrežju).

- Pred obnovo štukaturnih prvin na obeh fasadah (čiščenje, utrditev, domodeliranje in rekonstrukcije) je treba izdelati **konservatorsko-restavratorskega program, ki bo vseboval opis in oceno trenutnega stanja ter popis predvidenih konservatorsko restavratorskih posegov.**

- Dela lahko izvaja le strokovno usposobljen restavrator z ustrezno strokovno izobrazbo in referencami na spomeniškovarstvenih objektih s podobnimi likovnimi elementi na fasadi.

4.) KOVINSKI ELEMENTI

- Kovinske ograje na terasi je treba očistiti, površinsko zaščititi in prebarvati v izvirnem barvnem tonu.

5.) OKNA

- Lesena dvojna (škatlasta) in dvokrilna okna s profiliranimi okvirji in vrtikalno predeljenim nadsvetlobnim delom je treba vzdrževati z rednim pleskanjem.

- V primeru obnove kril (notranjih in zunanjih) je dopustna izvedba dodatnega tesnenja.

- Okna se lahko delno ali v celoti zamenja le v primeru izjemne dotrajanosti in sicer v obliki, materialu in barvi prvotnih oken.

- Za potrebe ustreznega bivanjskega okolja je sprejemljiva zamenjava notranjih okenskih kril z novimi s posodobljeno zasteklitvijo pod pogojem, da se debelina okvirja bistveno ne spremeni.

- Pred zamenjavo notranjih okenskih kril ali morebitnih poškodovanih zunanjih kril oken je treba predložiti ZVKDS, OE Ljubljana, delavniški načrt izbranega izvajalca, po katerem bo



rekonstruirano novo okno z natančno posnetimi dimenzijami in profilacijo ter kljukami (dopustna so minimalna odstopanja pri vgrajevanju termopanskih stekel na notranjih krilih).

- Izvirne rolete v fasadnih odprtinah se očisti in popravi.

- Že zamenjana prvotna okna z izrazito poenostavljenimi oblikami prvotnih oken s spomeniško-varstvenega stališča niso sprejemljiva, saj kazijo izvirno arhitekturno zasnovo pročelja. Takšna okna je treba zamenjati z okni, ki bodo v materialu, obliki, in barvi enaki prvotnim oknom.

6.) KLEPARSKA DELA

- 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.

- Poškodovano zaščitno pločevino na okenskih policah in vencih je dopustno zamenjati v enakem materialu.

- Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni.

7.) ZUNANJE ENOTE KLIMATSKIH NAPRAV

- Lastnikom hiše svetujemo, da uporabljajo klimatske naprave, ki ne zahtevajo zunanjih enot. V primeru uporabe klimatske naprave z zunanjo enoto je le to sprejemljivo namestiti zgolj na vizualno neizpostavljenih strešinah in neoblikovanih dvoriščnih fasadah. Načrt ali fotomontažo dvoriščne fasade s predvidenim posegom, z določeno enotno lokacijo za vsa stanovanja, je treba predložiti ZVKDS v pregled in potrditev.

SPLOŠNO

15. Kulturnovarstveno soglasje bo izdano na popis del s **konservatorsko-restavratorskim programom za obnovo štukaturnih fasadnih prvin na obeh pročeljih.**

16. Podrobna navodila za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade in stavbnega pohištva bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS, OE Ljubljana. V kolikor ne bo mogoče določiti sestave obarvanega ometa na objektu, bo potrebna stratigrafska analiza, ki jo izvaja npr. Restavratorski center ZVKDS, zato je potrebno v popisu del predvideti le-to, in sicer okvirno za povprečno 10 vzorcev.

17. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj štirinajst dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.

18. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije dekorativnih ometov 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.

19. V času uvedbe v delo mora biti izdelan in predložen predstavniku ZVKDS ter nadzoru/investitorju podroben terminski načrt s posameznimi fazami obnove v ustreznem sledju.

20. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.

21. Potrebno je izdelati načrt vzdrževanja hiše, kjer je potrebno predvideti način vzdrževanja obnovljene fasade z vsemi elementi (stavbno pohištvo, odvodnjavanje...). Načrt je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana, v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih.

22. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno in restavratorsko poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS, OE Ljubljana v vednost.

II. Konservatorsko restavratorske posege na štukaturah lahko izvaja usposobljen restavrator z strokovnim izpitom in najmanj tremi referencami na spomeniškovarstvenih objektih s podobnimi likovnimi elementi na fasadi. Mizarska (okna), fasaderska in krovna dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškovarstvenih objektih z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine, potrjenih s strani ZVKDS.



III. Kulturnovarstveni pogoji veljajo 1 leto od dneva njihove vročitve investitorju.

IV. 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:

Drugi odstavek 49.c člena Zakona o graditvi objektov (*Uradni list RS, št. 102/04-UPB1 – uradno prečiščeno besedilo (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05-Odl.US, 120/06-Odl.US, 126/07, 57/09-Skl.US, 108/09; 61/10-ZRud-1 (62/10-popr.), 20/11-Odl.US in 57/12; ZGO-1*) določa, da so s posebnimi predpisi določena varovana območja, v katerih je treba pridobiti posebno soglasje zaradi varstvenega režima, ki velja na teh območjih oziroma nepremičninah.

Prvi odstavek 29. člena ZVKD-1 tako določa, da je pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja, razen za soglasje za raziskave ali za iskanje arheoloških ostalin, treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine. Pridobitev in upoštevanje kulturnovarstvenih pogojev je pogoj za izdajo kulturnovarstvenega soglasja, ki je podlaga za izvedbo posega v nepremično kulturno dediščino.

Kulturnovarstveno soglasje, pred tem pa kulturnovarstvene pogoje, je v skladu s 1. alineo drugega odstavka 28. člena ZVKD-1 potrebno pridobiti tudi za vzdrževalna dela, ki posegajo v varovane vrednote in služijo ohranitvi spomenika. Vzdrževalna dela se štejejo za poseg v dediščino, če kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali če dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo (26. točka prvega odstavka 3. člena ZVKD-1).

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 5. 10. 2016 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik, naslov: Stari trg 30, št. EŠD: 5605 Ljubljana – Hiša Stari trg 30, nepremičnina parc. št. *169, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji na območju urbanističnega spomenika št. EŠD: 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro. Investitor je zahtevi priložil naslednjo projektno dokumentacijo: - Opis posega in fotografiji pročelij

Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava obnoviti streho in fasade 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 nevsiljive, skladno in dobro oblikovane ter iz primernih materialov.

D. Za arhitekturne in umetnostne spomenike je dodatno prepovedano: 1. spreminjati varovane vrednote stavbnih zasnov in florisov, to so: veže, hodnike, mostovže, dvorišča, vrtna 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 postavitve ni avtentična, je prestavitev možna; premestitev je lahko potrebna zaradi ogroženosti, vendar se mora spomenik nadomestiti s kopijo, originalu pa zagotoviti postavitve 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.”

I. ZVKDS je glede na določen kulturnovarstveni režim izrekel 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 originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah, ki se določijo na osnovi sondiranja.

II. Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 med drugim določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da morajo izvajalci mizarskih, fasaderskih in krovskih del, ki zahteva visok nivo obrtnega znanja, imeti potrjeni dve referenci na objektih kulturne dediščine s strani ZVKDS, izvajalec konservatorsko restavratorskih del pa specializirano strokovno izobrazbo in najmanj tri reference na spomeniškovarstvenih objektih s podobnimi likovnimi elementi na fasadi (štukature).

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 veljajo 1 leto od dneva njihove vročitve investitorju.

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