



Niša številka: 35102-1249/2014-32

Datum: 13. 4. 2026

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana; (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS, OE Ljubljana) izdaja na podlagi izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg, 78/23 – ZUNPEOVE in 131/23 - ZORZFS; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo etažnih lastnikov stavbe Stari trg 30 / Gallusovo nabrežje 29, v Ljubljani in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jih zastopa podjetje IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenega soglasja naslednje

KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE

I. Investitorju: etažnim lastnikom stavbe Stari trg 30/Gallusovo nabrežje 29, v Ljubljani in Mestni občini Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana (v nadaljevanju: investitor) se izdaja kulturnovarstveno soglasje za obnovo fasad in strehe hiše, na naslovu: Stari trg 30/Gallusovo nabrežje 29, Ljubljana, parc. št. 357 k.o. 1728 Ljubljana mesto, kar predstavlja poseg v spomenik: Srednjeveško mestno jedro (EID 1-07589) in registrirano nepremično dediščino: Ljubljana – Hiša Stari trg 30 (EID 1-05605) ter vplivno območje spomenika Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice (EID 1-00386), po projektni dokumentaciji:

STARI TRG 30 - GALLUSOVO NABREŽJE 29

Obnova dveh fasad, atrijev in strehe

Popis del št: 2521/2025-V10, 07.10.2025

Rok izvedbe: 360 dni

Popis izdelal(a): Imovina d.o.o. – Roman Frantar

Kontakt predstavnika naročnikov: SPL d.d. - Rok Debevc (Upravnik)

Obnova obsega: Ulični fasadi, atrij 2x in streha

Poseg se dovoli v obsegu in na način, kot je določen v navedeni dokumentaciji upošteva:

- Pri rekonstrukciji uničenih prvin fasade je potrebno izhajati iz materialnih ostankov in arhivske dokumentacije (načrt fasade, fotografije, sneti odlitki ipd.).
- V času uvedbe v delo mora biti izdelan in predložen predstavniku ZVKDS ter nadzoru/investitorju podroben terminski načrt s posameznimi fazami obnove v ustreznem sosledju.
- Za ureditev komercialnega pritličja oziroma namestitve elementov oglaševanja za lastne potrebe na fasado je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje/potrditve v sklopu konservatorskega nadzora na celostno zastavljen izvedbeni načrt za oglaševanje za lastne potrebe na fasadi hiše. Oglaševanje dejavnosti, ki poteka v hiši mora biti zastavljeno celostno, vsi elementi morajo biti oblikovno povezani. Načrt mora vsebovati: nosilec in načrt elementa oglaševanja (izvesek, ipd.) z opisom predvidenih materialov in na fasadi označeno mikrolokacijo namestitve.
- Izbrani konservator restavrator mora v času uvedbe v delo predložiti Konservatorsko restavratorski program (npr. v obliki Konservatorskega načrta - mapa 03), ki vsebuje opis in oceno trenutnega stanja in popis predvidenih konservatorsko restavratorskih posegov.



- Fasaderska in mizarska dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na sorodnih stavbah z najmanj tremi referencami na objektih kulturne dediščine, potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.
- Dela na štukaturnih, oblikovanih prvinah lahko izvaja restavrator - konservator z opravljenim strokovnim izpitom in tremi referencami na stavbah s podobnimi likovnimi elementi na fasadi potrjenih s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

II. ZVKDS, OE Ljubljana bo v času izvedbe del izvajal konservatorski nadzor in se bo udeleževal koordinacijskih sestankov izvajalcev in nadzora na gradbišču.

- O začetku del je potrebno obvestiti ZVKDS, OE Ljubljana vsaj sedem dni pred začetkom del (npr. po e - pošti na naslov: tajnistvo.lj@zvkd.si, marija.rezek.kambic@zvkd.si). Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem;
- Podrobna navodila za izvajanje del in navodila za finalno obdelavo fasadnih prvin bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav in se vpisala v gradbeni dnevnik oziroma izdajala na zapisnik. Predhodne sondažne raziskave izvede konservator/restavrator ZVKDS, OE Ljubljana.
- Delavniške risbe izbranega izvajalca bodo potrjene v času uvedbe v delo.

III. Kulturnovarstveno soglasje preneha veljati po poteku dveh let od njegove pravnomočnosti.

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:

Prvi odstavek 28. člena ZVKD-1 določa, da je kulturnovarstveno soglasje treba pridobiti za poseg v spomenik, za poseg v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, in za poseg v registrirano nepremično dediščino, če to določa prostorski akt. Po 29. členu ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS.

ZVKDS, OE Ljubljana je dne 31. 3. 2026 prejel zahtevo investitorja za podaljšanje že izdanega kulturnovarstvenega soglasja št. 35102-1249/2014-19, 20. 5. 2022 za obnovo fasad in strehe hiše, na naslovu: Stari trg 30/ Gallusovo nabrežje 29, Ljubljana, parc. št. 357 k.o. 1728 Ljubljana mesto, kar predstavlja poseg v spomenik: Srednjeveško mestno jedro (EID 1-07589) in registrirano nepremično dediščino: Ljubljana – Hiša Stari trg 30 (EID 1-05605) ter vplivno območje spomenika Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice (EID 1-00386). Investitor je zahtevi priložil projektno dokumentacijo, navedeno v 1. točki izreka.

Pri preizkusu vložene zahteve je bilo ugotovljeno, da je dokumentacija iz leta 2022 novelirana, upošteva že izveden ukrepe v letu 2024 (obnova ravne strehe in utrditev fasade na Gallusovo nabrežje).

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi ali z določbami prostorskega akta, v registrirano nepremično dediščino pa v skladu z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za:

- spomenik: Ljubljana - Srednjeveško mestno jedro (EID 1-07589) varstveni režim 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); (v nadaljnjem besedilu Odlok 1). Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

Za spomenik velja enoten varstveni režim, ki določa:

- varovanje kulturnih, estetskih, zgodovinskih in naravnih vrednot v celoti, v neokrnjeni in izvirni podobi; v primeru okrnitve spomenika je treba zagotoviti povrnitev v prvotno stanje;
- podreditev posegov ohranjanju sanaciji in prenovi, skladnosti z varovanimi lastnostmi prostora in arhitekture;
- usklajenost rabe pozidanega in nepozidanega prostora ter arhitekture z varovanimi lastnostmi;
- zagotavljanje predstavitev kulturnih, zgodovinskih, estetskih in naravnih vrednot;
- varovanje arheološke dediščine na celotnem Grajskem griču ter pri tem zagotoviti nespremenljivost rabe prostora in možnost prezentacije utrdbene arhitekture;
- izvedbo prehodne arheološke raziskave pri vsakem posegu v zemeljske plasti na območju Novega trga in Levstikovega trga ter opravljanje nadzora nad posegi v zemeljske plasti na celotnem varovanem območju;
- ohranjanje dendroloških kvalitete ob posegih v naravni spomenik, ohranitev in razvoj naravnih gozdnih združb ter zagotavljanje značilnih razgledov;
- podreditev motornega prometa pešcu in kolesarju pri določanju prometnih režimov;
- zagotavljanje ustrezne rabe prostora tudi v času kulturnih, športnih, zabavnih in drugih prireditev.

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: oblike, 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.

- registrirano nepremično dediščino: Ljubljana - Hiša Križevniška 4-6 (EID 1-18877) varstveni režim določen v 67. členu *Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del* (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju OPN MOL). Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

1) Za vse vrste registrirane kulturne dediščine so prepovedani posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote in prepoznavne značilnosti registrirane kulturne dediščine.

(2) Za posamezne vrste registrirane kulturne dediščine veljajo naslednji varstveni režimi:

a) Pri stavbni registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- tlorska in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,



- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin ter lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),
 - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih in podobno),
 - celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
 - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- vplivno območje spomenika Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice (EID 1-00386) je določen v devetem (9) odstavku 56. člena *Odloka razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika v Ljubljani za kulturne spomenike državnega pomena, Ur.l. RS, št. 51/2009-2500 s spremembami in dopolnitvami*. Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:
 - ohranjanje obstoječega nepozidanega odprtega prostora in tradicionalne rabe prostora, kjer je to nujno za ohranjanje integritete kulturnega spomenika,
 - prepoved postavljanja ali gradnje začasnih objektov na območju obstoječih odprtih prostorov, zlasti zelenic, parkovnih površin in vrtov, razen kadar so ti potrebni za uporabo, funkcioniranje, ohranjanje in prezentacijo spomenika in skladni s kulturnovarstvenimi pogoji pristojnega zavoda,
 - dopustne so s kulturovarstvenimi pogoji usklajene celovite parkovne ureditve ali manjši vrtnoarhitekturni posegi,
 - izjemoma so dopustne s kulturovarstvenimi pogoji usklajene nujne, predvsem podzemne komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske ureditve,
 - prilagoditev morebitnih nadomestnih gradenj v vplivnem območju v gabaritih in funkciji spomeniku,
 - ohranjanje vedut na spomenik in s ali iz spomenika na okolico.

I. ZVKDS, OE Ljubljana je na podlagi navedene zahteve investitorja ugotovil, da je poseg skladen z varstvenim režimom, saj gre sanacijo fasade z materiali, ki so skladni z zgodovinskimi, kot to določa 2 (druga) točka A odstavka 67. člena OPN MOL, ki med varovane vrednote uvršča gradiva. Dela morajo temeljiti na popravilih, v kolikor pa je materialna substanca propadla do te mere, da obnova ni več mogoča, se morajo izvajati z materiali, ki so kompatibilni z obstoječimi kot to izhaja iz (2) alineje prvega odstavka 9. člena Odloka 1, ki zahteva podreditev posegov ohranjanju sanaciji in prenovi, skladnosti z varovanimi lastnostmi prostora in arhitekture. Ravno tako zahteva po uporabi ustreznih barv (npr. silikatnih), kompatibilnih s prvotno uporabljeno apneno tehnologijo, izhaja iz dejstva, da je tehnološko dokazano, da je potrebno zagotoviti prehanjanje vodne pare skozi vse plasti, tako da ne pride do njenega zadrževanja v kateri izmed plasti ometov, kjer bi kondenzirala in povzročila nove poškodbe historičnega materiala. Vrednost difuzijske upornosti prehoda vodne pare (paroprepustnost) za apneni omete je $\mu = 10$ (ISO/FDIS 10456:2007). Višja kot je vrednost μ , večja je parozapornost materiala. Glede specifikacije na tehničnih listih silikatnih barv so le te primerne, saj imajo višjo paroprepustnost kot pa npr. silikonske. Akrilne barve, emulzije ipd. zaradi nizke paroprepustnosti niso primerne za pleskanje zgodovinskih stavb zgrajenih z apneno tehnologijo, kot to izhaja iz druge (2) alineje odstavka B 9. člena Odloka 1, ki prepoveduje spreminjanje materialov.

Iz projektne dokumentacije tudi izhaja, da je potrebno pred odstranitvijo nestabilnih prvin izvesti ustrezno dokumentacijo (posnetek), z namenom izvedbe verodostojne kopije (poustvaritve), kot to izhaja iz druge (2) alineje odstavka B 9. člena Odloka 1, ki prepoveduje spreminjanje oblik in struktur, zato je tudi podana zahteva da se pri rekonstrukciji (poustvaritvi) poleg materialnih uporabijo tudi razpoložljivi arhivski viri (načrti, fotografije, ipd.).

Stavbi od Starem trgu in Gallusovem nabrežju odlikuje oblikovanje v bogatem historičnem slogu. Zgrajeni sta bili konec 19. stoletja po letu 1896.



Predlagani poseg se nahaja tudi v vplivnem območju spomenikov, ki so od julija 2021 vpisana na Unescovem seznamu svetovne kulturne in naravne dediščine.

Ker je poseg investitorja sprejemljiv in kulturnovarstveni pogoji niso potrebni, je ZVKDS v skladu z desetim odstavkom 29. člena ZVKD-1 njegovo zahtevo za izdajo kulturnovarstvenih pogojev štel kot zahtevo za izdajo kulturnovarstvenega soglasja, ter na njeni podlagi izdal v izreku navedeno kulturnovarstveno soglasje. S tem kulturnovarstvenim soglasjem se poseg investitorja dovoli v obsegu in na način, kot je določen v priloženi projektni dokumentaciji.

V skladu z drugim odstavkom 30.a člena ZVKD-1 kulturnovarstveno soglasje preneha veljati po poteku dveh let od njegove pravnomočnosti, razen če se poseg, zaradi katerega je bilo soglasje izdano, začne izvajati v tem roku.

Stroški postopka:

Prvi odstavek 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 36/20 - ZZUSUDJZ, 61/20 - ZZUSUDJZ-A, 175/20 - ZIUOPDVE, 203/20 - ZIUPOPVE, 3/22 - ZDeb, 85/25) 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 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 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO in 44/25; v nadaljevanju: ZUT).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je v 21 dneh od dneva vročitve dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Ministrstvo za kulturo. Pritožba se pošlje po pošti ali neposredno ali ustno na zapisnik na Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, Ljubljana ali po elektronski poti v elektronski predal: tajnistvo.lj@zvkds.si. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na poštni naslov ZVKDS poslana zadnji dan roka s priporočeno pošto pošiljko ali je bila tega dne sprejeta na pošti, kar je razvidno iz oznake na poštni pošiljki. Pritožba je takse prosta (22. točka 28. člena ZUT).

Postopek vodila:

Marija Režek Kambič
konservatorska svetovalka

Odločil:

dr. Robert Peskar,
vodja OE po pooblastilu

Vročiti:

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