



Naša številka: 35102-0096/2016-36

Datum: 11. 12. 2024

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana; (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS, OE 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 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo etažnih lastnikov stavbe Breg 20/Križevniška 9, v Ljubljani in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jih zastopa podjetje IMOVINA d.o.o., Gosposvetska 10, 1000 Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Etažni lastniki stavbe Breg 20/Križevniška 9, v Ljubljani in Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor) mora za obnovo fasade in strehe stavbe na naslovu Breg 20/Križevniška 9, v Ljubljani, parcelna št. 430 k.o. 1738 Ljubljana mesto, po dokumentaciji (idejna zasnova razporeditve frčad) kar predstavlja poseg v spomenika: Ljubljana - Gostilna Pri Vitezu (EID: 1-00916) in Ljubljana - Srednjeveško mestno jedro (EID 1-07589), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

STREHA

1. Spreminjanje prvotnih oblik, materiala in obdelave posameznih arhitekturnih prvin ter naklona strešin s stališča varstva kulturne dediščine ni sprejemljivo.
2. Konstrukcijo ostrešja je treba temeljito strokovno pregledati. V primeru dvoma o stabilnosti posameznih konstrukcijskih elementov se po potrebi izvede statična presoja in dendrološka ocena lesenih prvin. V primeru, da bodo ugotovljene večje poškodbe nosilne konstrukcije, je treba pridobiti poročilo statika o pregledu stanja s smernicami za izvedbo sanacijskih del, ki naj izhaja iz nadomeščanja prvotnih po vzoru le teh.
3. Poškodovani elementi se po potrebi sanirajo z zamenjavo prizadetih elementov z novimi po vzoru obstoječih.
4. Pri zamenjavi strešne kritine je potrebno uporabljati materiale, ki so po velikosti, obliki, materialu in barvi enaki zgodovinski originalni opečni kritini – neglaziran bobrovec v naravni rdeči opečni barvi, ki patinira. Engobirani strešniki, zato niso sprejemljivi.
5. Odkapni rob je treba prekriti z opečno kritino do napušča. Vsa ostala prekritja strešin s pločevino (zgornji del strešine, žlote, obrobe okoli dimnikov ...) je treba v največji možni meri zakriti z opečno kritino, tako da bo pločevina čim manj vidna.
6. Novo streho je sprejemljivo izvesti v skladu s pravili stroke kot prezračevano streho.
7. Sprejemljivo je uporabiti točkovni snegolov v barvi kritine in /ali linijskega oblikovanega po vzoru obstoječega na dvoriščni strešini.
8. Stanje žlebov je treba temeljito preveriti in po potrebi uničene dele zamenjati z novimi. V kolikor se izkaže, da so žlebovi uničeni do te mere, da jih je treba zamenjati v celoti, jih je treba namestiti na mesta obstoječih žlebov. V spodnjem delu jih je priporočljivo zaščititi z litoželeznimi cevmi in/ali kovinsko zaščitno mrežo (cev je delno vgrajena v fasado).



9. Pri izvedbi kleparskih detajlov je treba upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni, vse pločevinaste obrobe, širše od 0,10 m (kapna linija, stranski zaključek strehe, žlote, dimniške obrobe, obrobe ob frčadah ipd.) morajo biti prekrite z opečno kritino.
10. Obstoječe frčade na uličnih strešinah je treba pregledati in obnoviti oz. zamenjati poškodovane elemente. Zunanjih gabaritov frčad ni sprejemljivo spreminjati. Morebitne spremembe finalnih oblog sten obstoječih frčad so sprejemljive v enotni, finalni obdelavi (npr. stene frčad: lesen opaz se obnovi, se jih omeče, zaščiti s pločevino ipd.).
11. V sklopu obnove strehe je treba temeljito pregledati odvodnjavanje in odpraviti morebitne poškodbe.
12. Pri odkrivanju strehe je potrebno zagotoviti ustrezne ukrepe z namenom varovanja medetažne konstrukcije pod streho (segmentno odkrivanje in prekrivanje, zaščita morebitnih odprtín po zapustitvi gradbišča, ipd.).
13. Vzpostavitev novih oziroma preureditev frčad po vzoru pultnih (kot to izhaja iz priloženega gradiva) je s stališča varstva ustrezna rešitev.

FASADA

14. Pred začetkom gradbenih del je treba ZVKDS, OE Ljubljana omogočiti izvedbo sondažnih raziskav opleskov in ometov, na podlagi katerih bodo določeni (odčitani) barvni toni za finalno površinsko obdelavo in oplesk fasade.
15. Po izvedenih sondažnih raziskavah je treba temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem. Omete, ki se luščijo, in omete, ki so podvotljeni, je dopustno odstraniti, omete, ki so trdni, dobro sprijeti s podlago je potrebno ohraniti. Sprejemljivo je odstraniti neustrezne sekundarne plombe in druga sekundarna gradiva, ki niso kompatibilna z apneno tehnologijo, so oblikovno neprimerna, ipd.
16. Pred izvedbo, najkasneje pa v času uvedbe v delo, je treba pripraviti pisni predlog sanacije elementov z navedbo materialov, ki morajo biti kompatibilni z obstoječimi. Materiali za domodelacijo in popravila ne smejo biti bolj togi od obstoječih.
17. Uporabiti je treba sistem apnenih ometov od obrizga do finega ometa.
18. Tehnologijo sanacije fasade se na delih fasade, ki je poškodovana zaradi vlage, in na mestih morebitnih ojačitev objekta ipd., po potrebi prilagodi.
19. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat (mivko oz. pesek) enak originalnemu/najstarejši fazi oblikovanja obstoječe fasade, ter doseči finalno obdelavo, enako zgodovinski (apneni fino zalikani, deloma zaribani ometi).
20. Horizontalne vence, baze pilastrov in kapitele je potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati po vzoru ohranjenih. Manjši poškodovani deli se predvidoma kitajo in domodelirajo v prvotni obliki, večje poškodbe vseh manjkajočih profiliranih robov vlečenih prvin se rekonstruirajo z vlečenjem profilov v grobem podložnem in finem izvlečnem sloju z originalu prilagojeno paropropustno malto (apneno).
21. Za pleskanje je treba uporabiti beleže in vezna sredstva (emulzije) kompatibilne z apneno tehnologijo npr. silikatne ali apnene (nikakor ne akrilnih barv, akrilnih emulzij in podobno).
22. Instalacijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno (zgolj na ravnih ometanih delih, brez poseganja v profilirane elemente oziroma v minimalnem obsegu).
23. Pred izvedbo finih ometov (vlečeni, zaribani, zalikani) je potrebno pripraviti vzorce le teh, pred pleskanjem fasade pa vzorce barvnih tonov za oplesk fasade in njenih prvin, ki jih bo potrdil konservator.
24. Fasado oziroma zid, ki zapira predah med hišama Breg 20 in Breg 18 je potrebno v sklopu fasade sanirati.
25. Mesta uničenih in odbitih ometov je treba označiti na arhitekturnem posnetku fasade ali fotografiji za potrebe spremljanja stanja fasade tako pristojne spomeniškovarstvene službe kot lastnikov oz. upravnika objekta.



Kamnite prvine (glavni portal, stranski portal, okenski okvirji, podzidec, oblikovan vogalni odbojnik, podest balkona, podzidec).



Vogalni odbojnik



Portal pred prenovo fasade, okoli 1960

Glavni portal – arhitekturna plastika

26. Za glavni portal je treba izdelati program za konservatorsko restavratorske posege, ki mora vsebovati oceno stanja z osnovno analizo in naravoslovnimi raziskavami ter 3D skeniranjem portala za potrebe dokumentiranja in izdelave nove kopije glave viteza. 3D skenira se originalna glava in kopija z namenom dobiti čim več podatkov za izdelavo kalupa za verodostojno novo kopijo.
27. Čiščenje se mora izvajati z nedestruktivnimi metodami, ki ne poškodujejo površine kamna (kot npr. vodna para, amonijev karbonat v oblogi iz celulozne pulpe, drobno orodje, ipd.)
28. Neustrezne sekundarne plombe (nestabilne, oblikovno manj primerne) ipd. je potrebno odstraniti oziroma preoblikovati. Domodelacije, ki so dovolj trdne (sprijete) in oblikovno ustrezne se ohrani, kot dokument starejših posegov.
29. Razpokane in luskaste površine kamna je potrebno utrditi, z kvalitetnimi utrjevalci, kompatibilnimi z naravnim kamnom, ki nimajo negativnega vpliva na gradivo in estetsko podobo.
30. Določene dele poškodovanih profilacij se domodelira, v minimalnem obsegu, ki še omogoča celovito dojetje arhitekturnih členitev ter po potrebi se tonsko izenači tudi stare ustrezne plombe in nove domodelacije in kitanja.
31. Kovinske vezi se očistijo in zaščitijo.
32. Večje razpoke se po potrebi injektira z ustrezno kompatibilno (npr. apneno) malto.
33. Za domodelacije večjih odlomljenih delov se uporabi naravni kamen, ki je enak oziroma soroden obstoječemu tako v sestavi kot vizualni podobi. Manjše poškodbe se dopolnijo z nadomestno domodelirno barvno prilagojeno malto na osnovi apna.
34. Po končani sanaciji se po potrebi izvede retuša

Ostali kamniti elementi:

35. Kamnite prvine je potrebno očistiti površinskih nečistoč po eni izmed nedestruktivnih metod (npr. pranje z vodo, pranje s paro pod pritiskom, ročno ščetkanje, strojno ščetkanje, mikro peskanje z medijem mehkejšim od peskane površine, ipd.), ki bo določena na podlagi preizkusnih polj. Podrobna navodila za čiščenje in sanacijo bodo podana na podlagi rezultatov poizkusnih polj čiščenja.
36. Manjše mehanske poškodbe je potrebno sanirati z ustrezno paropropustno maso, ki jo je treba barvno prilagoditi strukturi in barvi kamna (predhodno je potrebno izdelati poizkusne vzorce) in kamnoseško obdelati na način, enak prvotni obdelavi kamnite površine.
37. Na kamnitih prvinah (predvsem manj odpornih kamninah) je priporočljiv nanos zaščite, ki pa mora imeti lastnosti transparentnega in reverzibilnega materiala.



38. Dela se izvajajo po predhodni potrditvi vzorcev čiščenja in domodelirne mase s strani ZVKDS, OE Ljubljana.

Balkon

39. Stanje podesta pohodnega dela balkona je treba temeljito preveriti.
40. V primeru morebitnih deformacij podpornih konzol, ipd., ki bi zahtevale dodatne ojačitve, je za način sanacije balkonov je priporočljivo pridobiti rešitev statika, pri čemer je potrebno izhajati iz načela minimalnega posega:
- Ojačitveni ukrepi naj se po možnosti predvidijo v smislu mimikrije.
 - Ukrepi naj bistveno ne spreminjajo zasnove in oblikovanja balkona.
 - Prednost ima obnova pred zamenjavo.
41. V sklopu obnove jih je priporočljivo očistiti površinskih oblog in nečistoč, skladno s konservatorsko restavratorsko metodo. Po potrebi se izvede hidrofobna zaščita.
42. Opleski kovinskih ograj se po potrebi obnovijo (čiščenje sekundarnih opleskov, barvanje v debelini cca 150 mikronov (priporočena debelina barve na kovini za območje Ljubljane).

Stavbno pohištvo

43. Oblikovanje stavbnega pohištva mora biti zastavljeno celostno, v osnovi izhajajoč iz zgodovinskega oblikovanja 18. in 19. stoletja.

Okna

44. Obstoječa okna na ulični fasadi je priporočljivo v sklopu obnove fasade pregledati in predvideti vsaj sanacijo opleska (barvanje, zaznavno je luščenje barvnih slojev).
45. Že zamenjana okna (notranji atriji), ki po obliki, načinu odpiranja in v materialu odstopajo od prvotnih zgodovinskih oken (predimenzionirani okenski okviri, delitev oken, profili niso povzeti po obstoječih, uporaba tipskih izdelkov, ipd.), je potrebno zamenjati z lesenimi okni, ki bodo v materialu, obliki, in barvi enaki prvotnim oknom po vzoru prvotnih oken: v osnovi dvojna dvokrilna kasetirana okna s krili deljenimi na tri polja z odpiranjem navzven.
46. Okna, ki zapirajo odprtine v pritličju so bila v preteklosti že predelane oziroma nadomeščene z novimi. Zamenjava le teh je sprejemljiva z novimi lesenimi, kovinske rešetke je potrebno ohraniti.

Vrata

47. Vhodna vrata (Križevniška) je potrebno ročno očistiti (strojno čiščenje oz. peskanje ni dopustno) in mizarsko obnoviti. Vhodna vrata (Breg) so sicer nadomeščena z oblikovno manj primernimi, ki pa še povzemajo oblikovanje zgodovinskih lesenih vrat s konca 19. stoletja.



Prvotna vrata domnevno iz druge polovice 18. stoletja.

48. Manjše mehanske udarnine ipd. je sprejemljivo kitati. Plombe se retuširajo oziroma barvno prilagodijo lesu. Kitanje večjih poškodb ni sprejemljivo, ampak jih je potrebno sanirati npr. z vstavljanjem lesa oziroma menjavo določenega dela v celoti, ki se ga po potrebi retušira oziroma barvno uskladi s starim.



49. Sekundarne elemente in propadle prvine (kovinski pripirni del, odkapne letve, ipd.) je potrebno nadomestiti:

- treba je izdelati in namestiti novo leseno pripirno letev oblikovano po vzoru zgodovinskih s poenostavljeno bazo in kapitelom;
- v spodnjem delu vrat je pločevinasto zaščito oziroma »odkapnike« sprejemljivo nadomestiti z zaščito po vzoru zgodovinskih (debelejša lesena plošča).

50. Po končanem čiščenju in popravilu vrat ter ustrezni impregnaciji oziroma zaščiti vrat se kot finalna obdelava predvidi polmat lazurni (po potrebi pigmentiran) premaz (domneva se, da so bila vrata prvotno zgolj oljena).

51. Kovinske mreže na vratih je potrebno dopolniti po vzoru še ohranjenih.

52. Obstoječo kljuko je potrebno nadomestiti z zgodovinsko oblikovano.

Komercialno pritličje

53. V sklopu prenove hiše je potrebno ohraniti oblikovan izvesek na vogalu, svetili ob glavnem portalu in lokacijo za namestitev loga (napisa) v sorodnih dimenzijah. Vse ostale prvine kot so stikala, zvočnik, tablice ipd. je potrebno s fasade odstraniti.



Izvesek, ki se varuje s sekundarno poslikavo v ozadju. Svetili in točkovni znak (logo) uporabnika.

54. Vse nadometne napeljave je potrebno s fasade odstraniti in tiste, ki so še v rabi vgraditi podometno.

55. Plakatiranje oken oziroma zapiranje steklenih površin ter polnih delov fasade je prepovedano.

56. Podatke (delovni čas, ipd.), ki so zahtevani z drugimi predpisi, je sprejemljivo umestiti na steklene površine vhodnih vrat.

II. Mizarska (okna, vrata), fasaderska in krovska dela lahko izvajajo izvajalci z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine s podobnimi lastnostmi, potrjenima s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

Dela na oblikovanih, kamnitih prvinah lahko izvaja restavrator-konservator z opravljenim strokovnim izpitom in tremi referencami na stavbah s sorodnimi arhitekturnimi likovnimi elementi na fasadi, potrjenimi s strani generalnega konservatorja ZVKDS.

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, OE Ljubljana, je dne 20. 11. 2024 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade in strehe stavbe na naslovu Breg 20/Križevniška 9, v Ljubljani, parcelna št. 430 k.o. 1738 Ljubljana mesto, po dokumentaciji (idejna zasnova razporeditve frčad) kar predstavlja poseg v spomenika: Ljubljana - Gostilna Pri Vitezu (EID: 1-00916) in Ljubljana - Srednjeveško mestno jedro (EID 1-07589). Investitor je zahtevi priložil dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

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

- spomenika: Ljubljana - Gostilna Pri Vitezu (EID: 1-00916) in Ljubljana - Srednjeveško mestno jedro (EID 1_07589) varstveni režim, določen v 9. členu *Odloka o razglasitvi srednjeveškega mestnega jedra Stare Ljubljane in Grajskega griča za kulturni in zgod. spomenik ter naravno znamenitost, Ur.l. SRS, št. 5/86-297, 27/89-1472, Ur.l. RS, št. 105/2001-5125* (v nadaljnjem besedilu Odlok).

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

- 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 kvalitet 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: 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 tlorisov, to so: ve-že, hodnike, mostovže, dvorišča, vrtno 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 predstavitev 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."

V prilogi 3 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: OPN MOL): Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za postavitev objektov za oglaševanje je v tretji točki tretjega poglavja: OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE med ostalim navedeno:

- Kadar gre za postavitev objektov za oglaševanje za lastne potrebe na območju varovanem na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

Pri tem je treba upoštevati:

- napis mora biti umeščen v fasado tistega dela stavbe, v katerem se opravlja oglaševalna dejavnost in ne sme segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja, razen v primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno
- napis naj bo slovenski, vsaj kar obsega prevedljivi del naslova trgovine oziroma lokala, kot na primer trgovina, pivnica, kavarna,
- napisne table, ki označujejo poslovne dejavnosti v stavbi, morajo biti enakih dimenzij. Dopustno jih je namestiti na nosilce, ki omogočajo namestitev več tabel hkrati in preprosto menjavo brez posegov v fasado stavbe,
- izvesek, ki označuje lokale, mora biti obešen na konzolo, ne sme segati nad venec, ki ločuje pritličje od prvega nadstropja razen v primerih, ko je bilo prvotno drugače načrtovano oziroma izvedeno. Oblikovno naj se prilagaja značaju stavbe ali pa naj bo sodobno oblikovan. Velikost naj ne presega velikosti 70 x 70 cm,
- prvotne napise, stare izveske in druge prvotne znake, grbe, simbole ipd. je treba redno vzdrževati,
- oglaševanje za dejavnosti v objektu je treba reševati celostno.

I. ZVKDS, OE Ljubljana 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 hiše z njenimi ključnimi prvini na podlagi materialnih ostankov in arhivskih virov prvotne podobe, kot to izhaja iz druge (2) in tretje (3) alineje točke B 9. člena Odloka in tretje (3) alineje točke D 9. člena Odloka.

Pri pogojevanju ohranjanja gradiv je izhajal iz tretje (3) alineje D odstavka 9. člena Odloka, ki določa ohranjanje oblikovanosti hiše, med drugim: stavbno pohištvo, ipd. 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, ki zahteva podreditev posegov ohranjanju sanaciji in prenovi, skladnosti z varovanimi lastnostmi prostora in arhitekture.

Zahteve glede oblikovanja stavbnega pohištva in zahteve po ohranjanju prvotnega stavbnega pohištva (z možnostjo posodobitve) izhajajo iz druge (2) alineje točke B 9. člena Odloka, ki določa ohranjanje stavbnega pohištva, kot ključne oblikovne prvine fasade, pri katerem je treba kopirati prvotno oblikovanje, barve in materiale. Komercialno pritličje mora biti zasnovano z enotnim oblikovnim izhodiščem. Za ureditev komercialnega pritličja je ZVKDS, OE Ljubljana podal pogoje, ki izhajajo iz podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev v prilogi 3 OPN MOL.

K točki 24: Pri obnovi kamnitega portala je z namenom upoštevanja previdnostnega pristopa je potrebno pri pripravi programa uporabiti preverjene neinvazivne metode dela. Vsi posegi morajo biti skladni z načelom minimalnega posega, kot to izhaja iz (2) alineje prvega odstavka 9. člena Odloka, ki zahteva podreditev posegov ohranjanju skladno z varovanimi lastnostmi arhitekture. Načrt za glavni portal je



verjetno izdelal italijanski arhitekt Giovanni Fusconi, ki je med letoma 1726 in 1747 poleg Trsta deloval tudi v Ljubljani, avtorstvo vitezovega portreta pa se pripisuje Francescu Robbi. Zaradi slabega stanja originalnega portreta viteza je bile le ta konec 70-tih let nadomeščen s kopijo iz poliestra. Original hrani Mestni muzej Ljubljana.

II. Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve, zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je na tej podlagi odločil, da izvajalci mizarskih, fasaderskih, krovskih in kleparskih del, ki zahtevajo visok nivo obrtnega znanja, imeti najmanj dve referenci na objektih kulturne dediščine, potrjenima s strani generalnega konservatorja ZVKDS. Določil je, da dela na oblikovanih, kamnitih 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.

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.

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 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) 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 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO; 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 Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, 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:

Marija Režek Kambič
univ. dipl. umet.zgod.
konservatorska svetovalka



Odločil:


dr. Robert Peskar, v.d. vodje OE
generalni konservator

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