



Številka: 35102-0105/2017-2

Datum: 6. 3. 2017

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 Stiška 1 v Ljubljani (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, naslov: Stiška ulica 1 v Ljubljani, št. **EŠD: 18885 Ljubljana – Hiša Levstikov trg 9**, nepremičnina parc. št. parc. št. 153/80, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji v območju varovanega urbanističnega spomenika EŠD: 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro, naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora pred posegom obnove fasad (po opisu del) registrirane nepremične dediščine, naslov: Stiška ulica 1 v Ljubljani, št. EŠD: 18885 Ljubljana – Hiša Levstikov trg 9, nepremičnina parc. št. parc. št. 153/80, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji v območju varovanega urbanističnega spomenika EŠD: 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro, izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

- 1.) Pročelja proti Levstikovem trgu, Stiški ulici in Gallusovem nabrežju imajo bogato historicistično fasadno členitev in oblikovanje dekorativnih členov s pridihom secesije.
 - Pred začetkom gradbenih del je treba temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem. Na podvotljenih mestih je omete dopustno odstraniti, omete, ki so trdni pa se ohrani.
 - 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 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).
 - Barvanje fasade se izvede po navodilih restavratorke ZVKDS OE Ljubljana in v skladu s sedanjo barvno prezentacijo zgornjih etaž fasade ob Stiški, ki je bila določena že ob zadnji strokovni obnovi fasad.

- 2.) Pri prenovi lesenega fasadnega pohištva se ohrani lego, velikost in likovne značilnosti



detajlnega oblikovanja historičnih lesenih, dvojnih in dvokrilnih okenskih okvirjev s prečkami. V primeru zamenjave lesenega okenskih kril je treba ZVKDS predložiti arhitekturne načrte originalnih oken, po katerih bodo izdelane mizarske kopije le teh. Lesena vrata je treba strokovno očistiti in restavrirati.

3.) Po obnovi fasad je potrebno pridobiti soglasje zavoda k morebitni namestitvi oglasnih prvin, tend in svetil na pročelju.

4.) Natančen popis del in arhitekturno dokumentacijo v zvezi z fasadnim pohištvom je treba predložiti ZVKDS OE Ljubljana v pregled in soglasje.

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 31. 1. 2017 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg v registrirano nepremično dediščino, naslov: Stiška ulica 1 v Ljubljani, št. EŠD: 18885 Ljubljana – Hiša Levstikov trg 9, nepremičnina parc. št. parc. št. 153/80, k.o. 1728 Ljubljana mesto, ki stoji v območju varovanega urbanističnega spomenika EŠD: 7589 Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro. Investitor je zahtevi priložil naslednjo projektno dokumentacijo: - Opis posega.

Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava obnoviti fasade 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.) Pročelja proti Levstikovem trgu, Stiški ulici in Gallusovem nabrežju imajo bogato



historicistično fasadno členitev in oblikovanje dekorativnih členov s pridihom secesije. - Pred začetkom gradbenih del je treba temeljito preveriti stanje ometov s pretrkavanjem. Na podvotljenih mestih je omete dopustno odstraniti, omete, ki so trdni pa se ohrani. - 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 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). - Barvanje fasade se izvede po navodilih restavratorke ZVKDS OE Ljubljana in v skladu s sedanjo barvno prezentacijo zgornjih etaž fasade ob Stiški, ki je bila določena že ob zadnji strokovni obnovi fasad. 2.) Pri prenovi lesenega fasadnega pohištva se ohrani lego, velikost in likovne značilnosti detajlnega oblikovanja historičnih lesenih, dvojnih in dvokrilnih okenskih okvirjev s prečkami. V primeru zamenjave lesenega okenskih kril je treba ZVKDS predložiti arhitekturne načrte originalnih oken, po katerih bodo izdelane mizarske kopije le teh. Lesena vrata je treba strokovno očistiti in restavrirati. 3.) Po obnovi fasad je potrebno pridobiti soglasje zavoda k morebitni namestitvi oglasnih prvin, tend in svetil na pročelju. 4.) Natančen popis del in arhitekturno dokumentacijo v zvezi z fasadnim pohištvom je treba predložiti ZVKDS OE Ljubljana v pregled in soglasje.



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 svetnik

Odločil:

Boris Vičič
univ. dipl. arheolog
konservatorski svetovalec

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