Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
Služba za kulturno dediščino
Območna enota Ljubljana

5.3.2024

Številka: 35102-1360/2016-36
Datum: 28. 2. 2024

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 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 Občine Škofja Loka, Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka, ki ga zastopa GEA CONSULT d. o. o., Mestni trg 5, 4220 Škofja Loka, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Občina Škofja Loka, Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka (v nadaljevanju: investitor) mora za vzdrževalna dela na naslovu Blaževa ulica 12, 4220 Škofja Loka, parcelna št. 1111/3 k.o. Škofja Loka, po vlogi z opisom, ki predstavlja poseg v spomenika lokalnega pomena *Škofja Loka - Uršulinski samostan (EID 1-05776), Škofja Loka - Arheološko najdišče Škofja Loka (EID 1-00738)* in *Škofja Loka - Mestno jedro (EID 1-00737)* izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1. Za pripravo izvedbene dokumentacije za obširnejšo obnovo Uršulinskega samostana s cerkvijo naj se pripravi konservatorski načrt, saj bo poseg kompleksne narave, pri posegu pa bo potrebno izvesti konservatorsko-restavratorska dela. Konservatorski načrt potrdi ZVKDS. Stroške izdelave konservatorskega načrta nosi investitor

Že pred izdelavo konservatorskega načrta pa je dopustno izvesti nekatera nujna vzdrževalna dela:

2. Potrebno je rešiti problem **odvodnjavanja ter izvedbe kanalizacije**. Voda mora biti speljana od varovanih enot stavbne dediščine, da kasneje ne bo prihajalo do zamakanja.

3. **Sanacija opornih zidov** na pobočju južno od samostana je dopustna. Predvidi naj se način utrjevanja brežine in/ali upornih zidov, ki bo v čim manjši meri posegal v samo zemljino.
   a. Zid je v osnovi lahko armiranobetonski, vendar pa mora biti vidni del zidu obložen s kamni in dajati videz kamnitega zidu.
   b. Za oblogo naj se uporabi vse kvalitetne obstoječe kamne, ki se jih dopolni z istovrstnimi.
   c. Način zlaganja kamnov naj bo enak kot pri ohranjenih avtentičnih partijah obstoječega zidu (brez oz. z zelo globokim fugiranjem, ležeči kamni, ki se dobro prilegajo).
   d. Vrh zidu se zaključi z kamnito ali štokano betonsko kapo.
   e. Morebitne ograje naj se izvedejo po vzoru za to območje značilnih kovanih ograj. Oblikovanje je lahko sodobno, a naj bo decentno oziroma nevtralno (na primer ograje z navpično pritrjenimi škatlastimi ali listnimi profili).

4. Potrebno je predvideti zasnovo odprtega prostora, vključno z rešitvami odvodnjavanja, dostopi, navezavami na okoliški prostor oziroma objekte ter detajle. Rešitve morajo slediti obstoječim varovanim lastnostim prostora.

5. Trasa kot tudi širina dostopa naj se ne spreminja, ohranja se enoten nivo, členitve se izvaja brez višinskih razlik. Po potrebi se izvedejo korekcije nivojev pri objektih. Brežine naj bodo zatravljene.

6. Tlakovanje kot eden od najpomembnejših detajlov mora vzpostaviti in ohraniti identiteto prostora. Predlagamo, da se tlakovanje izvede kot utrjena peščena površina, sprejemljiva je tudi tudi reinterpretacija monolitnih tlakov (na primer v videzu peska). Priporočamo, da se izbere tak tip rešetk in kanalizacijskih pokrovov, ki bo manj opazen (na primer reže za odvodnjavanje, betonske rešetke, pokrovi s polnili).

7. **Preučitev statične stabilnosti in priprava sanacije** naj se izvede na način, ki bo minimalno destruktiven in ne bo *a pripori* poškodoval. Posebna previdnost velja npr. pri dvorani v prvem nadstropju, kjer stilno prevladuje 16. stoletje z lesenim stropom in kamnitim portalom z navznoter porezanimi rameni in pri ostalih križastih in banjastih obokih s sosvodnicami.

a. Za potrebe preverbe primernosti lokacij naj projektant ZVKDS posreduje tloris/prereze z označenimi mesti izvedbe gradbeno-statičnih sond.

b. Statične ojačitve naj se načrtuje po principu minimalne intervencije, na način, ki bo minimalno posegla v izvirno stavbno substanco in s kompatibilnimi materiali.

8. **Rekonstrukcija zunanjih stopnic v prvo nadstropje** je dopustna. Stopnišče naj se izvede v lesu ali kovini, oblikovano v enostavnih formah in skladno s arhitekturo samostana. Dopustna je tudi ponovna vzpostavitev v preteklosti že obstoječih prebojev/povezav. Nova vrata naj bodo izdelana v skladu z arhivsko dokumentacijo ali po analogijah.

9. Za izdajo kulturnovarstvenega soglasja mora investitor predložiti Projekt za izvedbo z natančnimi popisi del.

Arheologija

10. Pri vseh posegih v zemeljske plasti, zaradi ureditve odvodnjavanja in kanalizacije, sanacije opornih zidov in ureditve okolice in dovoza na skupni površini 880 m^2, se skladno s 27. točko 3. čl. ZVKD-1 izvedejo predhodne arheološke raziskave – **arheološke raziskave ob gradnji**.

11. V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin raziskave nemudoma preidejo v arheološka izkopavanja, katerih obseg določi pristojni konservator z vpisom v gradbeni dnevnik oz. se izdajo novi parametri za ohranitev ali odstranitev arheološke dediščine. Arheološka ekipa se poveča, arheološke depozite in strukture pa se razišče v skladu z metodologijo stroke do arheološko sterilnih plasti; pri tem lahko zahtevamo razširitev gradbene jame. Izkop naj poteka z ravno žlico.

12. Investitor mora za izvedbo navedenega projekta in za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja zagotoviti izvajalca arheološke raziskave ob gradnji.

13. Investitor mora za arheološke raziskave in odstranitev arheološke ostaline pridobiti posebno kulturnovarstveno soglasje pri Ministrstvu za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

14. ZVKDS OE Ljubljana bo nad deli in izvedbo arheološke raziskave izvajal strokovno konservatorski nadzor. skladno s 21. alineo prvega odstavka 83. člena ZVKD-1. Zaradi priprave strokovnega konservatorskega nadzora je investitor (oz. izvajalec) o točnem datumu zemeljskih del dolžan pisno obvestiti pristojno območno enoto ZVKDS sedem dni pred samim pričetkom del. Stroški strokovnega nadzora ne bremenijo investitorja.

II. Investitor mora pred začetkom izvajanja posega opraviti naslednje predhodne raziskave: Na podlagi določenih mikrolokacij sondažnih raziskav (iz točke 5a tega izreka) z namenom preverjanja gradbeno-statičnega stanja objekta bo ZVKDS OE Ljubljana izvedel sondažne raziskave ometov in beležev. Na podlagi rezultatov raziskav ali odkritij bodo opredeljeni nadaljnji postopki.

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.

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.

ZVKDS, Območna enota Ljubljana, je dne 22. 2. 2024 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za vzdrževalna dela na naslovu Blaževa ulica 12, 4220 Škofja Loka, parcelna št. 1111/3 k.o. Škofja Loka, po vlogi z opisom, ki predstavlja poseg v spomenika lokalnega pomena *Škofja Loka - Uršulinski samostan (EID 1-05776), Škofja Loka - Arheološko najdišče Škofja Loka (EID 1-00738)* in *Škofja Loka - Mestno jedro (EID 1-00737)*. 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 območje varstveni režim, določen v Odloku o razglasitvi starega mestnega jedra Škofje Loke za kulturni spomenik in o razglasitvi naravnih znamenitosti na njegovem območju (Uradni vestnik Gorenjske, št. 21/88-334, Ur.l. RS, št. 31/93-1346).

Navedeni akt v 5. členu za vse enote določa naslednji varstveni režim:

- *varovanje vseh prostorskih spomeniških lastnosti na celotnem območju v neokrnjenosti in izvirnosti,*
- *dovoljena dejavnost mora služiti izključno varstvu in po potrebi konservaciji in restavraciji spomenika ...*

Za *Škofja Loka - Uršulinski samostan (EID 1-05776)* velja tudi 9. člen, ki določa, da se varuje stavbna gmota, strešni naklon, značilno oblikovanje napuščev in zatrepov. Dodatno ej prepovedano spreminjati varovane elemente stavbnih zasnov, varovane konstrukcijske elemente, zgodovinsko oblikovanje, namembnost.

Za *Škofja Loka - Arheološko najdišče Škofja Loka (EID 1-00738)* velja tudi 7. člen, ki določa varovanje spomeniški sestavin, nadzor nad posegi v zemeljske plasti.

Za *Škofja Loka - Mestno jedro (EID 1-00737)* velja tudi 8. člen, ki določa I. varstveni režim, t. j. varovanje vseh prostorskih spomeniških lastnosti na območju spomenika, med drugim tlorisno zasnovo, vizualno podobo s fasadami, ambienti, opremo in vegetacijo, vedute in oblikovanje.

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, in sicer:

1.) Peti, sedmi in osmi odstavek 29. člena ZVKD-1 določajo, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg v spomenik določi obveznost priprave konservatorskega načrta, če je nameravani poseg kompleksen, če grozi nevarnost uničenja ali ogrožanja varovanih vrednot ali če je treba pri posegu izvesti konservatorsko – restavratorska dela. Konservatorski načrt je potreben vedno, kadar gre za posege v strukturne elemente spomenika. ZVKDS je določil obveznost priprave konservatorskega načrta zato, ker bo v nadaljnih postopanjih prihajalo do posegov v strukturo objekt, potrebna bodo kons.-rest. dela. Investitor mora pripraviti konservatorski načrt v skladu s Pravilnikom o konservatorskem načrtu (Uradni list RS, št. 66/09). Investitor mora dati konservatorski načrt v potrditev ZVKDS pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja.

2.-3.) Oporni zid preprečuje poškodbe objekta. Ker je le-ta ogrožen, je njegova rekonstrukcija dopustna pod pogoji, ki so zapisani. Končni izgled mora upoštevati obstoječe stanje (oz. njegove kvalitetne dele.



Primer zidu ustreznega videza

4.-6.) Vezano na alinee, ki določa *varovanje vseh prostorskih spomeniških lastnosti na celotnem območju v neokrnjenosti in izvirnosti,* je ZVKDS izrekel pogoje, ki se nanašajo na oblikovne značilnosti prostora. Rešiteve se morajo v funkcionalnem in oblikovalskem smislu prilagoditi obstoječemu stavbnemu tkivu in naselbinskim detajlom ter se navezati tudi na že uveljavljene nove rešitve v odprtem prostoru.

7.-9.) Za potrebe statične sanacije se pripravi ustrezen projekt. Odlok o zaščiti namreč predvideva tudi varovanje konstrukcije. Posegi se morajo omejiti na najnujnejše. **Rekonstrukcija zunanjih stopnic v prvo nadstropje** je dopustna, saj je na območju stopnišče že obstajalo. Stopnišče naj se izvede v lesu ali kovini, oblikovano v enostavnih formah in skladno s arhitekturo samostana. Dopustna je tudi ponovna vzpostavitev v preteklosti že obstoječih prebojev/povezav. Nova vrata naj bodo izdelana v skladu z arhivsko dokumentacijo ali po analogijah.

9. Za izdajo kulturnovarstvenega soglasja mora investitor predložiti Projekt za izvedbo z natančnimi popisi del. Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve, ki jih mora izpolnjevati projektna dokumentacija. ZVKDS je na tej podlagi odločil, da mora investitor predložiti kompletno PZI dokumentacijo in soglasje Ministrstva za kulturo iz 13. alinee izreka.

ZVKDS OE Ljubljana bo izvajal konservatorski nadzor nad deli, skladno s 21. alineo prvega odstavka 83. člena ZVKD-1.

10-14.) Peti in šesti odstavek 29. člena ZVKD-1 določata, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost oprave predhodnih raziskav, če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in grozi nevarnost za njeno poškodovanje ali uničenje. ZVKDS je zato določil obveznost oprave predhodnih raziskav.

Peti in šesti odstavek 29. člena ZVKD-1 določata, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost oprave predhodnih raziskav, če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in grozi nevarnost za njeno poškodovanje ali uničenje. ZVKDS je določil obveznost oprave predhodnih raziskav zato, ker se bo izvajalo statične ukrepe, ki lahko posegajo v neodkrite zaščitene elemente.

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.

Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morata investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1). V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za predmetni poseg pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje Ministrstva za kulturo v skladu z 31. členom ZVKD-1.

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 cesta 4, 1000 Ljubljana. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov ZVKDS poslana zadnji dan roka s priporočeno poštno pošiljko. Pritožba je takse prosta (22. točka 28. člena ZUT).

Pripravili:
Matevž Remškar, mag. um. zgod.,
konservator

Domen Rus, mag. inž. kraj. arh.,
konservator

Mag. Judita Lux, univ. dipl. arheol.,
konservatorska svetovalka

Vodja ZVKDS, OE Ljubljana:
Boris Vičič, univ. dipl. arheol.,
konservatorski svetovalec

REPUBLIKA SLOVENIJA • MINISTRSTVO ZA KULTURO • ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE 2 LJUBLJANA

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščencu: GEA CONSULT d. o. o., Mestni trg 5, 4220 Škofja Loka – OSEBNO po ZUP