



PRILOGA 8B

PROJEKTNI POGOJI PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Piran
naslov	Obzidna ulica 9, 6000 Koper
št. projektnih pogojev	35104-0773/2024/2
datum	19.12.2024
predpis oz. podlaga za projektne pogoje	1. točka 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) in tretji odstavek 42. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSRP in 133/23; v nadaljevanju: GZ-1)
postopek vodila	Evelin Tušar, Urška Eler
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Etbin Tavcar
podpis	

INVESTITOR

INVESTITOR 1 Ministrstvo za solidarno prihodnost

ime in priimek ali naziv družbe Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

naslov ali poslovni naslov družbe

INVESTITOR 2

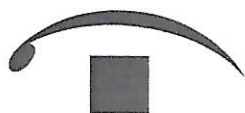
ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe



POOBlašČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan	Damjana Zaviršek Hudnik, Vias arhitekturno projektiranje d.o.o.
ime in priimek ali naziv družbe	Bratov Kunovarjev ulica 7, 1000 Ljubljana
naslov ali poslovni naslov družbe	

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Dom starejših občanov Livade v Izoli
kratek opis gradnje	Naročnik Ministrstvo za solidarno prihodnost želi v sodelovanju z ZAPS in prostor Slovenije izvesti javni natečaj za nov Dom starejših občanov Livade v Izoli. Natečajno območje obsega zemljišča v skupni površini 7.297 m ² (parc. št. 2184/1, 2184/3, 2184/5, 2184/6, 2176/5, vse k.o. Izola.) Pred pripravo natečajne naloge je bila izvedena idejna programska preveritev (Studio Sadar) umestitve predvidenega programa na zemljišča. Nova stavba doma starejših bo imela klet, pritličje in štiri nadstropja z okvirno bruto tlorisno površino 9.600m ² .

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	22_24
datum izdelave	12_2024
projektant (naziv družbe)	Vias, arhitekturno projektiranje, d.o.o.

POGOJI ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za DGD	<p>I. Investitor mora pri izdelavi dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja upoštevati naslednje pogoje:</p> <p>1. Izbrana projektna rešitev mora spoštovati varovana območja dediščine Izola - Trasa železniške proge Trst-Poreč od Izole do Šaleta (EID: 1-28599) in Izola - Drevored pinij od Viližana do Loreta (EID: 1-28057) in vanje ne sme posegati na način, ki bi poškodoval varovane lastnosti dediščine.</p> <p>2. Odstranjevanje dodatnih dreves v drevoredu pinij ni dovoljeno. Dovoz na območje naj bo urejen iz strani južne ceste. Morebitni začasni dovoz iz Prešernove ceste se lahko uredi na skrajnem vzhodnem delu parcele, kjer tri pinije v drevoredu že manjkajo. Po ureditvi dovoza iz južne ceste je potrebno začasni dovoz odstraniti, območje povrniti v predhodno stanje ter drevored pinij dopolniti z manjkajočimi drevesi. Po izvedeni gradnji se območje v čim večji meri ozeleni z avtohtonimi mediteranskimi rastlinami.</p> <p>3. V primeru najdbe ostankov železniške proge, se elemente proge v največji možni meri ohrani in prezentira. Investitor ali odgovorni vodja del, mora vsaj 8 dni pred pričetkom del, pisno obvestiti ZVKDS OE Piran (tajnistvo.pi@zvkd.si) in omogočiti pristojnemu konservatorju izvajanje strokovnega nadzora nad deli.</p>
pogoji za PZI	Kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje.
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV PROJEKTHNIH POGOJEV

obrazložitev projektnih pogojev
(strokovna in pravna utemeljitev)

28. člen 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. Kulturnovarstveno soglasje za poseg, za katerega je predpisano gradbeno dovoljenje, se izda v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. V skladu s 43. členom GZ-1 se v takih primerih kulturnovarstveno soglasje izda v obliki mnenja (v nadaljevanju: kulturnovarstveno mnenje).

Po prvem odstavku 29. člena ZVKD-1 je treba pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja oziroma mnenja pridobiti kulturnovarstvene pogoje ZVKDS. ZVKDS, Območna enota Piran, je dne 5.12.2024 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za poseg »naziv gradnje: Dom starejših občanov Livade v Izoli, vrste gradnje: novogradnja-novozgrajen objekt«, na parc. št. 2184/1, 2184/3, 2184/5, 2184/6, 2176/5, vse k.o. Izola, po projektni dokumentaciji IDZ, št. projekta: 22_24, 12_2024, projektant: Vias, arhitekturno projektiranje, d.o.o., ki predstavlja poseg v varovana območja dediščine Izola - Trasa železniške proge Trst-Poreč od Izole do Šaleta (EID: 1-28599) in Izola - Drevored pinij od Viližana do Loreta (EID: 1-28057). Investitor je zahtevi priložil zgoraj navedeno projektno dokumentacijo.

Skladno z četrtem odstavkom 29. člena ZVKD-1 se kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika ali z določbami prostorskega akta.

V skladu z Pravilnikom o seznamih vrst dediščine in varstvenih usmeritvah (Uradni list RS, št. 102/10) veljajo za območja dediščine posebne varstvene usmeritve:

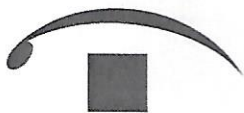
V območjih vrtnoarhitekturne dediščine velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje ohranjanje njihovih varovanih vrednot, kot so:

- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
- grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
- naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
- podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
- rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in
- vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

V območjih stavbne dediščine velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje ohranjanje njihovih varovanih vrednot, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjsčine in pripadajočega zunanjskega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin in lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
- celovitost dediščine v prostoru in
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, ki



jih je potrebno upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja:

1. Izbrana projektna rešitev mora spoštovati varovana območja dediščine Izola - Trasa železniške proge Trst-Poreč od Izole do Šaleta (EID: 1-28599) in Izola - Drevored pinij od Viližana do Loreta (EID: 1-28057) in vanje ne sme posegati na način, ki bi poškodoval varovane lastnosti dediščine.

2. Odstranjevanje dodatnih dreves v drevoredu pinij ni dovoljeno. Dovoz na območje naj bo urejen iz strani južne ceste. Morebitni začasni dovoz iz Prešernove ceste se lahko uredi na skrajnem vzhodnem delu parcele, kjer tri pinije v drevoredu že manjkajo. Po ureditvi dovoza iz južne ceste je potrebno začasni dovoz odstraniti, območje povrniti v predhodno stanje ter drevored pinij dopolniti z manjkajočimi drevesi. Po izvedeni gradnji se območje v čim večji meri ozeleni z avtohtonimi mediteranskimi rastlinami.

ZVKDS je na podlagi vsega navedenega presodil, 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).

Investitor mora pred vložitvijo zahteve za gradbeno dovoljenje za načrtovani poseg pridobiti kulturnovarstveno mnenje ZVKDS. Zahtevi za izdajo kulturnovarstvenega mnenja mora investitor priložiti projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu z GZ-1.

V skladu s prvim odstavkom 30.a člena ZVKD-1 kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje. Če se ta rok izteče v času postopka izdaje kulturnovarstvenega mnenja, se čas veljavnosti kulturnovarstvenih pogojev podaljša do izdaje kulturnovarstvenega mnenja.

☐ obrazložitev projektnih pogojev z navedbami

PRILOGA

☐ Obrazložitev