PRILOGA 8B

Dopolnitev **PROJEKTNIH POGOJEV PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA**

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije Služba za kulturno dediščino **Območna enota Celje** Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Celje
naslov	Glavni trg 1, 3000 Celje
št. projektnih pogojev	**EG-10639/2011-17**
datum	**1. 9. 2025**
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 – ZZNŠPP in 133/23; v nadaljevanju: GZ-1)
postopek vodil	Andreja Mihelčič Koželj, univ. dipl. inž. kraj. arh., konservatorska svetovalka Jože Kunšek, univ. dipl. inž. arh., konservator Danijela Brišnik, univ. dipl. arheol., konservatorska svetnica
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Vodja območne enote Celje, po pooblastilu: Danijela Brišnik, univ. dipl. arheol., konservatorska svetnica
podpis	

REPUBLIKA SLOVENIJA • MINISTRSTVO ZA KULTURO • VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE • 8 LJUBLJANA

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	[redacted]
naslov ali poslovni naslov družbe	[redacted]

POOBLAŠČENEC	
izpolni se, kadar je imenovan pooblaščenec	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	**Novogradnja stanovanjske hiše (opcija 1 ali opcija 2)**
kratek opis gradnje	Investitor podaja zahtevo za izdajo kulturnovarstvenih pogojev za dve možni lokaciji za novogradnjo stanovanjske hiše na parceli št. 259/23 in 259/17, k.o. Lemberg (1059). Vlogi je bil priložen idejni načrt hiše.

PODATKI O DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije	**Idejni načrt**
številka projekta	-
datum izdelave	-
projektant (naziv družbe)	-

POGOJI ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za DGD

I. Investitor mora pri izdelavi dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja upoštevati naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1. Umestitev stanovanjske hiše je možna na parceli št. 259/23, k.o. Lemberg (1059). Hiša je lahko orientirana z daljšo stranico v smeri S – J (predlog umestitve hiše opcija 1).
2. Predlagana umestitev novega objekta v prostor je sprejemljiva. Etažnost objekta je lahko (K+P+M) pri čemer mora biti kletna etaža iz zaledne strani v celoti vkopana. Kolenčni zid je lahko višine 1,20 m.
3. Tlorisni gabarit novega objekta naj bo podolgovat in pravokoten. Razmerje stranic naj bo med 1:1,5 in 1:2. Ob hiši je lahko v tlorisnem zamiku v zaledje umešča garaža, ki pa mora biti iz stranskih in iz zadnje strani vkopana v teren, njena streha pa mora biti ozelenjena.
4. Streha na stanovanjski hiši naj bo simetrična dvokapnica brez čopov, z naklonom strešin 40° (±2°). Sleme simetrične dvokapnice naj bo vzporedno z daljšo stranico objekta.
5. Streha mora biti krita s tradicionalno opečno neglazirano kritino, opečno rdeče barve, strešnik klasični bobrovec, zarezni bobrovec ali zareznik oz. sorodni nizkoprofiliran opečni strešnik.
6. Strešni napušč naj bo čimmanjši in naj bo klasično oblikovan in v enakem tonu zaključenega sloja kot fasada, ali pa naj bo izveden v vidnem lesu, ki bo toniran v naravni barvni ton, vetrna pločevinasta obroba pa naj bo čim ožja.
7. Vse vidne kleparske elemente na stavbi (žlebovi, odtočne cevi, zaključne obrobe) je potrebno med seboj materialno in barvno poenotiti in izvesti v navadnem cinkotitu, pocinkani prašno barvani pločevini oz. jih skriti. Snegobrani na hiši se izvedejo v barvi strešne kritine.
8. Namestitev črnih oz. temnih fotonapetostnih modulov ali solarnih kolektorjev na streho objekta s kulturnovarstvenega vidika ni sprejemljiva.
9. Osvetljevanje mansardnih prostorov naj se zagotovi iz zatrepnih strani objekta. Če drugače ni možno zagotoviti osvetlitve mansarde, se lahko izvede eno strešno okno na severni strešini in v osi stavbne odprtine v pritličju. Izvedba frčad na strehi objekta s kulturnovarstvenega vidika ni sprejemljiva.
10. Vse fasadne odprtine na objektu, naj bodo pokončne, podolgovate in med seboj dimenzijsko ter kompozicijsko skladno oblikovane ter simetrično razporejene po fasadah.
11. Vso stavbno pohištvo naj bo po možnosti leseno, v naravni barvi lesa, oz. poenoteno v barvi in obdelavi.
12. Finalna obdelava fasadnih površin hiše se izvede z ometom v toniranem belem ali drugem svetlem, vizualno nevpadljivem, naravnem barvnem tonu. Vzorčaste večbarvne fasade (npr. belo-črne) ali tonirane v živih, nenaravnih barvnih tonih s kulturnovarstvenega vidika niso sprejemljive. Dovoli se delna izvedba lesenega obitja fasade, vertikalnega rastra, v naravni barvi lesa.
13. Objekt mora biti zasut s terenom na naraven način. Ohraniti je potrebno naravno oblikovanost terena.
14. Postavitev umetnih barier (večjih grajenih opornih zidov, zidanih ali polnih lamelnih ograj ipd.) s kulturnovarstvenega vidika ni dovoljena. Morebitna ograja mora biti transparentna ali izvedena z živicami (gabrova živa meja). Neposredna okolica naj se po zaključku del vzpostavi v prvotno stanje in v čim večji meri zatravi.
15. Ob predložitvi projektne dokumentacije z upoštevanjem vseh navedenih pogojev bo v skladu z 28. in 30. členom ZVKD-1 izdano kulturnovarstveno soglasje.

II. Kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje.

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

Izhodiščno načelo pri rabi prostora v varovanih območjih je ohranjanje ostalin na površju in v zemlji v čimbolj neokrnjeni obliki; pri čemer je potrebno poiskati najustreznejše in posebne tehnične rešitve, ki posege v varovane sestavine zmanjšajo na minimum.

V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko Zavod to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline (*27. člen ZVKD-1).*

Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, mora najditelj/lastnik zemljišča/ drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik/investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1).

V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor za predmetni poseg v skladu z 31. členom ZVKD-1 pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline pri Ministrstvu za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

pogoji za uporabo objekta

OBRAZLOŽITEV PROJEKTNIH 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 Celje, je dne 28. 7. 2025 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za Novogradnjo stanovanjske hiše, ki predstavlja poseg v vplivno območje spomenika **Lemberg pri Novi Cerkvi - Grad Lemberg (EID 1-04369)**. Grad Lemberg je srednjeveški grad, ki je bil leta 1584 temeljito predelan, dozidan v renesančnem slogu z dodanima velikima rondelama, zadnje desetletje je grajska stavba ponovno deležna večje rekonstrukcije. Vplivno območje gradu zajema nekdanje pripadajoče grajsko posestvo z njivami, gozdom in vinogradom severno od gradu.

Varstveni režim za vplivno območje Gradu Lemberg je določeno v Odloku o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Celje (Ur.l. SRS, št. 28/86-1364, Ur.l. RS*, št. 1/92-18). Vplivno območje je širša okolica spomenika, ki je določena z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika in znotraj katere morajo biti posegi v prostor in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju ali v kateri se presojajo vplivi na dediščino. V vplivnih območjih spomenikov velja pravni režim varstva, ki določa, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju spomenikov. Prostorske ureditve v vplivnem območju spomenika morajo biti prilagojene prostorskim možnostim tako, da družbeni pomen spomenika v prostoru ni okrnjen.

Ker je v strokovnih osnovah določeni varstveni režim določen na način, iz katerega se ne da razbrati njegovega obsega, velja za spomenike v skladu s 134. členom ZVKD-1 naslednji varstveni režim:
»- posamezni spomeniki: varujejo se vse zunanje značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorisni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske značilnosti, ustrezna namembnost, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika in posebej njegovo vplivno območje. Če je kot spomenik zavarovan zgodovinski park ali vrt, se varujejo parkovna ali vrtna zasnova, način zasaditve, oblikovani naravni elementi, objekti in pritikline, namenjeni uporabi in olepšanju,
- vplivno območje spomenika: prostorske ureditve morajo biti prilagojene prostorskim možnostim tako, da se ohranja družbeni pomen spomenika v prostoru.«

Poleg navedenega Odloka o razglasitvi na obravnavanem območju velja tudi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vojnik, Uradno glasilo slovenskih občin, št.

59/2016 (dalje OPN), ki v 25. členu določa splošne PIP za ohranjanje kulturne dediščine:
»(7) Varstveni režim za ohranjanje vrednot stavbne dediščine, kot so:
- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, 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,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih-cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.«
(16) V vplivnih območjih dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.
(17) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o OPN je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege po predpisih za varstvo kulturne dediščine.«

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.) Kulturnovarstveni pogoji od št. 1 do 15 so podani z namenom ohranjanja vedut na grad v prostoru, zato je predlagana opcija 1 sprejemljiva, saj je izven vizurnega območja gradu, parcela se nahaja na robu vplivnega območja, kjer se v naravi nahaja travnik. Opcija 2 je iz kulturnovarstvenega vidika problematična, saj bi bil stanovanjski objekt na slemenski legi izpostavljen in bi negativno vplival na dojemanje gradu v prostoru.
2.) 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.

Izhodiščno načelo pri rabi prostora v varovanih območjih je ohranjanje ostalin na površju in v zemlji v čimbolj neokrnjeni obliki; pri čemer je potrebno poiskati najustreznejše in posebne tehnične rešitve, ki posege v varovane sestavine zmanjšajo na minimum.

V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko Zavod to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline (*27. člen ZVKD-1).*

Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, mora najditelj/lastnik zemljišča/ drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik/investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1).

V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor za predmetni poseg v skladu z 31. členom ZVKD-1 pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline pri Ministrstvu za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

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.