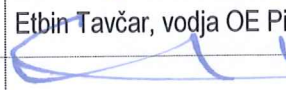




PRILOGA 8B

PROJEKTNI POGOJI PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran (v nadaljevanju: ZVKDS)
naslov	Obzidna ulica 9, 6000 Koper
št. projektnih pogojev	35104-0048/2026/2
datum	26. 2. 2026
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, 78/23 – ZUNPEOVE in 131/23 – ZORZFS; v nadaljevanju: ZVKD-1) in četrti odstavek 42. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP, 131/23 – ZORZFS, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US, 75/25; v nadaljevanju: GZ-1)
postopek vodil	Jaka Bizjak, konservatorski svetovalec
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Etbin Tavčar, vodja OE Piran, po pooblastilu
podpis	



INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe	Brilosa Residence d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Vilharjeva cesta 42, 1000 Ljubljana

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	SONO arhitekti d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Lokavec 41a, 5270 Ajdovščina

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Garažno stanovanjski objekt Valeta
kratek opis gradnje	Predvidena je nova gradnja garažnega objekta z različnimi programskimi vsebinami (oskrbne in storitvene dejavnosti, stanovanja) s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ureditvijo javnih površin in komunalno ureditvijo.

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	DPP št. 521-25
datum izdelave	Januar 2026
projektant (naziv družbe)	SONO arhitekti d.o.o.

POGOJI ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za DGD

- Investitor mora gradnjo načrtovati in izvesti tako, da se enoto dediščine Portorož - Predor na stari progi (EID: 1-28483) zaščiti pred negativnimi vplivi gradnje in ohrani v neokrnjenem stanju. V ta namen mora investitor upoštevati naslednje pogoje:
 - Investitor mora zagotoviti geotehnični nadzor nad stanjem predora. Pregledati, dokumentirati in spremljati je potrebno stanje pred gradnjo, med gradnjo in po končani gradnji. O izvedenem nadzoru je treba izdelati poročilo in ga predložiti ZVKDS.
 - Investitor mora med gradnjo in po izvedeni gradnji zagotoviti stabilnost brežin in varen odtok padavinske vode. Med gradnjo je treba po poseku gozda brežine ustrezno varovati pred erozijo. Po koncu gradnje je treba brežine takoj zasaditi skladno z načrtom krajinske arhitekture.
 - Izkopi zemljine ob predoru se morajo izvesti brez razstreljevanja kamnitih skladov.
 - Med zemeljskimi deli odkriti podzemni vodni tokovi morajo biti preusmerjeni stran od oboda predora in portala predora.
- V primeru posega v enoto dediščine Portorož - Drevored pinij od Valeta do križišča za Beli Križ (EID: 1-23196) je treba pinije ohraniti v neokrnjenem stanju. Upoštevati je treba vse ukrepe varstva narave iz 30. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Valeta (Ur. l. RS, št. 51/2012), ki se nanašajo na zadevni drevored.
- Za ureditev odprtega prostora je treba izdelati načrt krajinske arhitekture. Poudarek naj bo na hortikulturno urejenih zelenih površinah. Obstoječa večja drevesa je potrebno ohraniti ter območje hortikulturno urediti z zasaditvijo avtohtonih rastlinskih vrst ter lokalno značilnimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Tlakovane površine naj zasedajo minimalno možno površino. Izvedbo načrta krajinske arhitekture naj nadzoruje krajinski arhitekt.
- Ureditev gradbišča in izvajanje gradnje je treba načrtovati tako, da se z dostopnimi potmi, začasnimi deponijami, obračališči ipd. čim manj posega izven območja gradnje. Viške materialov, ki nastanejo pri gradnji, ni dovoljeno odlagati v območja ali na objekte registrirane kulturne dediščine. Po končani gradnji je treba prizadete površine ustrezno sanirati.
- ZVKDS bo opravljal strokovni nadzor nad gradnjo. V ta namen ga mora investitor vsaj 10 dni vnaprej pisno obvestiti o datumu pričetka gradnje.

	6. Kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje.
pogoji za PZI	/
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 je dne 23. 1. 2026 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za izvedbo gradnje z nazivom Garažno stanovanjski objekt Valeta. Investitor je zahtevi priložil zgoraj navedeno projektno dokumentacijo.

Na območju načrtovane gradnje se nahajata enoti registrirane nepremične dediščine Portorož - Predor na stari progi (EID: 1-28483) in Portorož - Drevored pinij od Valeta do križišča za Beli Križ (EID: 1-23196). Njun varstveni režim je določen v 25. členu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Valeta (Ur. l. RS, št. 51/2012) ZVKDS je na podlagi tega varstvenega režima investitorju podal zgoraj navedene pogoje za DGD, ki so namenjeni:

- ohranitvi naslednjih varovanih vrednot enote dediščine Portorož - Predor na stari progi (EID: 1-28483): gradiva (originalne materialne substance), konstrukcijske in funkcionalne zasnove ter osnovne namembnosti predora;
- ohranitvi naslednjih varovanih vrednot enote dediščine Portorož - Drevored pinij od Valeta do križišča za Beli Križ (EID: 1-23196): obstoječih pinij in njihovih rastišč z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin.

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.

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 strokovnih in pravnih podlag za odločitev je v prilogi

PRILOGA

- ☐ Obrazložitev

