

PROJEKTNI POGOJI PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC

navedba mnenjedajalca	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Novo mesto
naslov	Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto
št. projektnih pogojev	35105-0143/2026/2
datum	15. 4. 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 – ZZNŠPP, 131/23 - ZORZFS, 133/23, 85/24 - ZAID-A, 47/25 - odl. US, 75/25; v nadaljevanju: GZ-1)
postopek vodil	Mitja Simič, konservatorski svetovalec
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Dr. Tomaž Golob, pomočnik vodje območne enote
podpis	

INVESTITOR

ime in priimek ali naziv družbe	Občina Kostanjevica na Krki
naslov ali poslovni naslov družbe	Ljubljanska cesta 7, 8311 Kostanjevica na krki

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Revitalizacija opuščene zelene infrastrukture v sklopu posestva nekdanjega samostana – danes Galerija Božidar Jakac
kratek opis gradnje	Občina Kostanjevica na Krki želi na št. 1397 /1, 1397 /2, 1397 /3, 1397 /4 in 1397 /5, vse k.o. 1331 – Kostanjevica, urediti odprt in dostopen prostor z vzpostavitev tematskega parka v projekta v okviru Dogovora za razvoj regije - Cilj politike 2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa Prednostna naloga 3: Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost Specifični cilj: RSO2.7. Izboljšanje varstva in ohranjanja narave ter biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture.

PODATKI O DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije	Investicijski program
številka projekta	07/ID-2025
datum izdelave	november 2025
projektant (naziv družbe)	SUMA Zdenka Škaler s.p., Spodnji Stari grad 15, 8270 Krško

POGOJI ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

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

1. Zaraščeno površino nekdanjih vrtov, kasneje drevesnice, je treba selektivno izčistiti samonikle in v veliki meri neavtohtone vegetacije. Očiščevalna dela zajemajo vse obravnavane površine (parc. št. 1397 /1, 1397 /2, 1397 /3, 1397 /4 in 1397 /5, vse k.o. 1331 – Kostanjevica) v skupni površini okoli 3,4 ha.
2. Ohranja se le drevnina, ki ima parkovni potencial (vitalno stanje, habitus, ustreza vrsta) v skladu s historičnim značajem samostanskega vrta. Izbor ustreznih dreves, ki bodo ostale sestavni del parkovne ureditve, se izvede v prisotnosti pristojnega konservatorja za vrtnoarhitekturno dediščino.
3. Za izvedbo očiščevalnih del mora investitor pridobiti usposobljenega izvajalca, ki bo sodeloval z ZVKDS že pri pripravi del in ki bo pri delih sodeloval s konservatorskim nadzorom.
4. Ker obravnavana površina predstavlja tudi arheološko najdišče je treba odstranitev drevnine izvesti brez ruvanja korenin, saj bi to lahko poškodovalo arheološke plasti. Možno je freziranje štorov.
5. Sanacija območja obsega tudi sanacijo močno poškodovanega kamnitega zidu, ki obdaja obravnavano površino v skupni dolžini okoli 750 metrov. Konstruktivsko sanacijo poškodovanih in delno zrušenih zidov je potrebno izvesti po vzoru že obnovljenih po predhodni preveritvi temeljev v izogib njihovemu morebitnemu diferenčnemu posedanju in izvesti njihovo morebitno sanacijo.
6. Porušene dele zidov je potrebno ponovno pozidati bodisi z ruševinskim kamnom, če je še ustrezne kakovosti, bodisi z novim, npr. iz kamnoloma sv. Ana pri Mirni Peči. Zidove se zida z malto na osnovi hidravličnega apna, zidove, na katerih je potrebno izvesti le zidarska popravila oz. dozidavo, pa bi bilo dobro injicirati z injekcijsko maso na osnovi hidravličnega apna ali pucolanov. Zidove se fugira z malto na osnovi hidravličnega apna. Na vrhu zidu se izvede AB vez, ki se jo obzida s kamnom, nanjo pa se sidra in nato obzida skrito leseno strešno konstrukcijo, na katero se položi naravno rdeči opečni bobrovec po obstoječem detajlu, torej s kronskega pokrivanjem v območju kapa. Višinski gabarit zidov sledi obstoječemu oz. prvotnemu stanju na terenu.
7. Po odstranitvi odvečne vegetacije je na območju predvidenega urejanja in zemeljskih posegov potrebno opraviti **predhodne arheološke raziskave** za določitev vsebine in sestave najdišča v obliki arheološkega **testnega izkopa** v obliki 3 strojno-ročno izkopanih testnih sond v skupni dolžini 60 m, širine 2 m vse do geološke osnove. Po strojni odstranitvi humusa sledi ročno čiščenje in dokumentiranje celotnega tlorisa ter se nadaljuje s strojno - ročnim stratigrafskim izkopom vseh plasti, vključno z vrhom geološke osnove in ročnim izkopom morebitnih antropogenih struktur.
8. Lokacije testnih jarkov je potrebno uskladiti z odgovornim konservatorjem. V primeru odkritja arheoloških plasti, struktur je dovoljeno le te izkopati le v tolikšni meri, da se določijo gabariti za nadaljnje usmeritve varstva arheološke dediščine, ki bodo konkretizirane po pridobitvi preliminarne poročila o opravljeni predhodni arheološki raziskavi v dopolnitvi kulturnovarstvenih pogojev.
9. Pri zemeljskih delih povezanih z ureditvijo izsuševalnega jarka, izravnavo neravnin, urejanjem poti in morebitnimi drugimi deli je potrebno opraviti **arheološke raziskave ob gradnji**. Strojni izkop se izvaja s planirno žlico najmanjše širine 1,2 m.
10. Po ročni odstranitvi vegetacije (bršljan) s poškodovanega kamnitega zidu se opravi arheološki strukturni pregled in dokumentiranje zidu pred izvedbo sanacije.
11. V primeru izjemnih najdb se ogrožene dele najdišča lahko izvzame iz bodoče pozidave, oz. se izkop prilagodi dani situaciji.
12. Arheološka raziskava mora potekati v skladu z metodologijo in standardi stroke ter v skladu s Pravilnikom o arheoloških raziskavah (Uradni list RS 3/2013).
13. V ponudbo arheoloških raziskav je potrebno vključiti poizkopavalno analizo arhiva najdišča.
14. Rezultate arheološke raziskave je potrebno upoštevati pri tukaj predlagani gradnji.
15. Zaradi organizacije strokovnega nadzora so investitorja in izbrani izvajalec arheološke raziskave pisno informacijo o pričetku arheološke raziskave in o pričetku zemeljskih del dolžni posredovati na ZVKDS, OE Novo mesto, Skališkega ulica 1, 8000 Novo mesto, vsaj 7 dni

	prej. 16. Investitor si mora za izvedbo zgoraj predpisanih arheoloških raziskav pridobiti izvajalca arheoloških del in posebno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana. 17. Drenažni jarek, ki poteka ob južni stranici območja obdelave, se očisti tako kot ostale površine in se ga v končni fazi lahko zatravi. Leseno hišico ob njem se dokumentira in odstrani (razen če se izkaže možnost ponovne uporabe). Predvideti je treba možnosti premostitve. 18. Pri pripravi IDZ oz. natečajne naloge bo treba upoštevati novo stanje po izvedeni očiščevalnih delih. Pri tem je treba določiti tudi vsebino, funkcionalno zasnovo in obliko ureditve vključno z načini premoščanja jarka. Zasnova mora omogočiti širjenje forma vive, hkrati pa bi bilo smiselno določiti tudi nek prostor, kamor bi prenesli ostanke tistih skulptur, ki so podlegle zobu časa. 19. Nove poti je treba načrtovati v klasični peščeni izvedbi. 20. Na osnovi vseh podatkov pridobljenih na osnovi očiščevalnih del in arheološkega nadzora bo ZVKDS dopolnil kulturnovarstvene pogoje tako za pripravo natečajne naloge, kot za IDZ in DGD. Projekt mora vsebovati tudi načrt krajinske arhitekture. II. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki je pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega mnenja za poseg. III. 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

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 Novo mesto, je dne 26. 3. 2026 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za revitalizacija opuščene zelene infrastrukture v sklopu posestva nekdanjega samostana – danes Galerija Božidar Jakac na št. 1397 /1, 1397 /2, 1397 /3, 1397 /4 in 1397 /5, vse k.o. 1331 – Kostanjevica, kar predstavlja poseg v naslednje kulturne spomenike:

- **Kostanjevica na Krki - Arheološko najdišče grajskega kompleksa (EID 1-08771),**
- **Kostanjevica na Krki - Območje gradu Kostanjevica (EID 1-08766),**
- **Kostanjevica na Krki - Samostan (EID 1-00265) in**
- **Kostanjevica na Krki - Forma viva (EID 1-11070).**

Investitor je zahtevi priložil zgoraj navedeno dokumentacijo. Skladno s 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 s to določbo velja za zgoraj citirane kulturne spomenike varstveni režim, določen v Odloku o razglasitvi Območja gradu Kostanjevica s samostanom in Galerijo na prostem - Formo vivo za kulturni spomenik državnega pomena (Ur.l. RS, št. 81/99-3830, 55/2002-2686, 54/2003-2695).

Navedeni akt določa **varstveni režim**, ki med drugim predpisuje:

- varovanje kulturnih, arheoloških, arhitekturnih, krajinskih, likovnih in zgodovinskih vrednot v celoti, v njihovi izvirnosti in neokrnjenosti,

- podrejanje vsake rabe in vseh posegov v območje samostana ... ohranjanju in vzdrževanju varovanih spomeniških lastnosti,
- prepoved vseh posegov v vse plasti arheološkega spomenika, razen pooblaščenim osebam, s predhodnim pisnim soglasjem pristojne institucije,
- omogočanje predstavitve celote in posameznih zaščitnih elementov javnosti v meri, ki ne ogroža varovanja spomenika.

Zavarovano območje je namenjeno:

- trajni ohranitvi kulturnih, arheoloških, arhitekturnih, krajinskih, likovnih in zgodovinskih vrednot,
- povečevanju pričevalnosti kulturnega spomenika,
- prezentaciji kulturnih vrednot spomenika (in situ, v tisku ter drugih medijih),
- učno-demonstracijskemu delu,
- znanstveno-raziskovalnemu delu.

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. Zaraščeno površino nekdanjih vrtov, kasneje drevesnice, je treba selektivno izčistiti samonikle in v veliki meri neavtohtone vegetacije. Očiščevalna dela zajemajo vse obravnavane površine (parc. št. 1397 /1, 1397 /2, 1397 /3, 1397 /4 in 1397 /5, vse k.o. 1331 – Kostanjevica) v skupni površini okoli 3,4 ha.
2. Ohranja se le drevnina, ki ima parkovni potencial (vitalno stanje, habitus, ustrezna vrsta) v skladu s historičnim značajem samostanskega vrta. Izbor ustreznih dreves, ki bodo ostale sestavni del parkovne ureditve, se izvede v prisotnosti pristojnega konservatorja za vrtnoarhitekturno dediščino.
3. Za izvedbo očiščevalnih del mora investitor pridobiti usposobljenega izvajalca, ki bo sodeloval z ZVKDS že pri pripravi del in ki bo pri delih sodeloval s konservatorskim nadzorom.
4. Ker obravnavana površina predstavlja tudi arheološko najdišče je treba odstranitev drevnine izvesti brez ruvanja korenin, saj bi to lahko poškodovalo arheološke plasti. Možno je freziranje štorov.
5. Sanacija območja obsega tudi sanacijo močno poškodovanega kamnitega zidu, ki obdaja obravnavano površino v skupni dolžini okoli 750 metrov. Konstrukcijsko sanacijo poškodovanih in delno zrušenih zidov je potrebno izvesti po vzoru že obnovljenih po predhodni preveritvi temeljev v izogib njihovemu morebitnemu diferenčnemu posedanju in izvesti njihovo morebitno sanacijo.
6. Porušene dele zidov je potrebno ponovno pozidati bodisi z ruševinskim kamnom, če je še ustrezne kakovosti, bodisi z novim, npr. iz kamnoloma sv. Ana pri Mirni Peči. Zidove se zida z malto na osnovi hidravličnega apna, zidove, na katerih je potrebno izvesti le zidarska popravila oz. dozidavo, pa bi bilo dobro injicirati z injekcijsko maso na osnovi hidravličnega apna ali pucolanov. Zidove se fugira z malto na osnovi hidravličnega apna. Na vrhu zidu se izvede AB vez, ki se jo obzida s kamnom, nanjo pa se sidra in nato obzida skrito leseno strešno konstrukcijo, na katero se položi naravno rdeči opečni bobrovec po obstoječem detajlu, torej s kronskim pokrivanjem v območju kapa. Višinski gabarit zidov sledi obstoječemu oz. prvotnemu stanju na terenu.
7. Po odstranitvi odvečne vegetacije je na območju predvidenega urejanja in zemeljskih posegov potrebno opraviti predhodne arheološke raziskave za določitev vsebine in sestave najdišča v obliki arheološkega testnega izkopa v obliki 3 strojno-ročno izkopanih testnih sond v skupni dolžini 60 m, širine 2 m vse do geološke osnove. Po strojni odstranitvi humusa sledi ročno čiščenje in dokumentiranje celotnega tlorisa ter se nadaljuje s strojno - ročnim stratigrafskim izkopom vseh plasti, vključno z vrhom geološke osnove in ročnim izkopom morebitnih antropogenih struktur.
8. Lokacije testnih jarkov je potrebno uskladiti z odgovornim konservatorjem. V primeru odkritja arheoloških plasti, struktur je dovoljeno le te izkopati le v tolikšni meri, da se določijo gabariti za nadaljnje usmeritve varstva arheološke dediščine, ki bodo konkretizirane po pridobitvi preliminarne poročila o opravljeni predhodni arheološki raziskavi in dopolnitvi kulturnovarstvenih pogojev.
9. Pri zemeljskih delih povezanih z ureditvijo izsuševalnega jarka, izravnavo neravnin, urejanjem poti in morebitnimi drugimi deli je potrebno opraviti arheološke raziskave ob gradnji. Strojni izkop se izvaja s planirno žlico najmanjše širine 1,2 m.
10. Po ročni odstranitvi vegetacije (bršljan) s poškodovanega kamnitega zidu se opravi arheološki strukturni pregled in dokumentiranje zidu pred izvedbo sanacije.
11. V primeru izjemnih najdb se ogrožene dele najdišča lahko izvzame iz bodoče pozidave, oz. se izkop prilagodi dani situaciji.
12. Arheološka raziskava mora potekati v skladu z metodologijo in standardi stroke ter v skladu s Pravilnikom o arheoloških raziskavah (Uradni list RS 3/2013).
13. V ponudbo arheoloških raziskav je potrebno vključiti poizkopalno analizo arhiva najdišča.
14. Rezultate arheološke raziskave je potrebno upoštevati pri tukaj predlagani gradnji.
15. Zaradi organizacije strokovnega nadzora so investitorja in izbrani izvajalec arheološke raziskave pisno informacijo o pričetku arheološke raziskave in o pričetku zemeljskih del dolžni

posredovati na ZVKDS, OE Novo mesto, Skaliskega ulica 1, 8000 Novo mesto, vsaj 7 dni prej.

16. Investitor si mora za izvedbo zgoraj predpisanih arheoloških raziskav pridobiti izvajalca arheoloških del in posebno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

17. Drenažni jarek, ki poteka ob južni stranici območja obdelave, se očisti tako kot ostale površine in se ga v končni fazi lahko zatravi. Leseno hišico ob njem se dokumentira in odstrani (razen če se izkaže možnost ponovne uporabe). Predvideti je treba možnosti premostitve.

18. Pri pripravi IDZ oz. natečajne naloge bo treba upoštevati novo stanje po izvedeni očiščevalnih delih. Pri tem je treba določiti tudi vsebino, funkcionalno zasnovo in obliko ureditve vključno z načini premoščanja jarka. Zasnova mora omogočiti širjenje forma vive, hkrati pa bi bilo smiselno določiti tudi nek prostor, kamor bi prenesli ostanke tistih skulptur, ki so podlegle zobu časa.

19. Nove poti je treba načrtovati v klasični peščenici izvedbi.

20. Na osnovi vseh podatkov pridobljenih na osnovi očiščevalnih del in arheološkega nadzora bo ZVKDS dopolnil kulturnovarstvene pogoje tako za pripravo natečajne naloge, kot za IDZ in DGD. Projekt mora vsebovati tudi načrt krajinske arhitekture.

Kulturnovarstveni pogoji so podani na osnovi zgoraj citiranega varstvenega režima, ki predpisuje varovanje kulturnih, arheoloških, arhitekturnih, krajinskih, likovnih in zgodovinskih vrednot v celoti, v njihovi izvirnosti in neokrnjenosti. Arheološke raziskave je potrebno opraviti zaradi:

- ocene prisotnosti arheoloških ostalin na tem območju,
- določitve vrste in obsega arheoloških ostalin,
- ugotavljanja stopnje poškodovanosti arheološkega najdišča,
- ugotavljanja narave in globine stratigrafije.

Načrtovana dela ne predstavljajo »revitalizacije parka«, saj iz obstoječih virov izhaja, da je bil obravnavani prostor uporabljen v gospodarske namene.

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. ZVKDS bo kulturnovarstvene pogoje dopolnil, ko bodo izvedena potrebna očiščevalna dela in ko bodo znani rezultati arheoloških raziskav.

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 mnenja za predmetni poseg v skladu z 31. členom ZVKD-1 pridobiti tudi posebno kulturnovarstveno soglasje Ministrstva za kulturo.

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 Zahtevi za izdajo mnenja morajo biti priložena tudi načrt krajinske arhitekture.

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.