



Številka: 35106-0386-2/2026

Datum: 13.05.2026

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Nova Gorica, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 - odl. US, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 - ZNOrg, 78/23 - ZUNPEOVE, 131/23 - ZORZFS; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo Občine Ajdovščina, Cesta 5 maja 5/a, 5270 AJDOVŠČINA, ki jo zastopa FOND S d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Občina Ajdovščina, Cesta 5 maja 5/a, 5270 AJDOVŠČINA (v nadaljevanju: investitor) mora za manjšo rekonstrukcijo z vzdrževalnimi deli Lične hiše v Ajdovščini, na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina, parc. št. 974/3 in 974/4, vse k.o. Ajdovščina, po dokumentaciji PZI, št. projekta: 10/2026, FOND S d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana, februar 2026, ki predstavlja poseg v spomenik Ajdovščina – Mestno jedro (EID 1-01562) in Ajdovščina – Castra (EID 1-00003), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Streha

1. Ohranja se obstoječe naklone in obliko streh. Strešna kritina mora biti navaden gladek korec, enotne opečne barve.
2. Nova streha s sekundarno kritino mora biti izvedena na način, da na stiku med streho in fasado ne pride do bistvenih oblikovnih in gabaritnih sprememb. Pred izvedbo strehe mora izbrani izvajalec s pristojno ZVKDS doreči primeren detajl in potek del pri polaganju korcev ter pri tem upoštevati lokalno arhitekturno tipologijo. Uporaba pločevinastih obrob na zaključkih strehe ni dopustna.
3. Ohrani se in restavratorsko/obrtniško obnovi kamniti napušč.

Fasade

1. Zunanja toplotna izolacija ni dopustna.
2. Ohrani se značilne elemente členitve in zdrave, stare, historične omete.
3. Novi ometi naj se po materialu prilagodijo obstoječim, ohranjenim ometom na objektu in naj bojo v čim večji možni meri paropropustni. Svetujemo posvetovanje s tehnologom izbranega proizvajalca ometov v sodelovanju s pristojno ZVKDS.
4. Na glavni fasadi proti Rustjevi hiši se ohrani tudi okroglo okno v zgornjem trikotnem zaključku fasade.
5. Stavbno pohištvo mora biti leseno. Senčenje naj se uskladi z lokalno tipologijo (polkna).
6. Ohrani se in obrtniško/restavratorsko obnovi kovinske mreže in kamnite elemente na



- fasadah (kamniti okvirji, preklada, napušč...).
7. Zunanji nadstrešek med objektoma na parc. št. 974/3 in 974/4 mora biti oblikovno in vizualno čim bolj nevtralen.
 8. Iz fasade se umakne vse moteče elemente (npr. električne kable, zunanje enote klimatskih naprav, poštni nabiralniki ...).
 9. Elektro omarice se prestavi na vizualno manj vpadljivo lokacijo oziroma se jih obarva v istem tonu kot fasada.
 10. Grafično oblikovanje na fasadi mora biti čim bolj minimalistično in celostno zasnovano.

Kamniti zid

11. Ohranja se in obrtniško/restavratorsko obnovi kamniti zid, ki obteka vrt. Način sanacije le-tega se določi naknadno po izvedbi čiščenja.

Splošno

12. Nove preboje se izvede pazljivo, s čim manjšimi negativnimi vplivi na originalno materialno substanco in konstrukcije objektov.
13. Izvajalci predvidenih del na objektu morajo imeti izkušnje pri delu na sorodnih spomeniškovarstvenih objektih nepremične kulturne dediščine.
14. Barva fasade in stavbnega pohištva se določi po barvni študiji, ki jo pripravi konservator-restavrator ZVKDS OE Nova Gorica na osnovi predhodnega sondiranja.
15. Zaradi velike možnosti odkritja arhitekturnih ostankov rimske Castre tik pod obstoječimi tlaki in zidovi objekta predlagamo, da se vse odtoke (npr. meteorne vode) in ostalih infrastrukturnih vod izvede na zadnjo, vrtno stran objekta, to je izven obzidja rimskega tabora.
16. V primeru posegov pod obstoječe tlake in zidove objekta ter ob vseh izkopih zemljine je potrebno zagotoviti arheološke raziskave ob gradnji ter predhodno za te raziskave na Ministrstvu za kulturo pridobiti Kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.
17. Vlogi za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja se priloži popis predvidenih del, ki se ga uskladi s pristojno ZVKDS.
18. ZVKDS OE Nova Gorica bo v skladu z določili 21. točke 84. člena ZVKD-1 izvajal **strokovni nadzor nad posegom** v spomenik, zato je potrebno **začetek del 10 dni pred pričetkom pisno sporočiti na pristojno OE Nova Gorica** (tajnistvo.ng@zvkd.si).

II. 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).

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.

Obrazložitev:

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 Nova Gorica, je dne 24.04.2026 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za manjšo rekonstrukcijo z vzdrževalnimi deli Lične hiše v Ajdovščini na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina, ki predstavlja poseg v spomenik Ajdovščina – Mestno jedro (EID 1-01562) in Ajdovščina – Castra (EID 1-00003). Investitor je zahtevi priložil dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika ali z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za spomenik Ajdovščina - Arheološko najdišče Castra (EID 1-00003) in Ajdovščina - Mestno jedro (EID 1-01562) varstveni režim, določen v Odloku o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina, Uradno glasilo (Gorica), št. 4/87-157, 9/98.

15. člen omenjenega odloka določa za arheološke spomenike varstveni režim druge stopnje:

- varovanje vseh pomembnejših spomeniških sestavin,
- predhodna sistematična raziskava arheološkega spomenika in po potrebi ohranitev posameznih nepremičnih sestavin,
- za vsak poseg je potrebno soglasje pristojnega Zavoda.

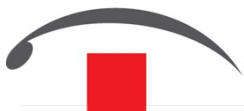
14. člen omenjenega odloka pa določa za nepremične kulturne spomenike varstveni režim druge stopnje:

- varovanje spomenika v avtentični pričevalnosti
- dejavnost v okviru spomenika mora biti s spomeniškim značajem le-tega,
- za vsak poseg je potrebno soglasje pristojnega Zavoda.

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim podal naslednje kulturnovarstvene pogoje od 1 do 11 in 12 do 16, ki določajo varovanje avtentične pričevalnosti zunanjščine hiš na parc. št. . 974/3 in 974/4, na naslovu Prešernova ulica 7a, ki sta dokumentirani v franciscejskem katastru iz konca 19. stoletja. Skupaj s sosednjo Rustjevo hišo sooblikujeta trikoten trg ob Prešernovi ulici in dopolnjujeta morfološko zasnovo varovanega območja historičnega jedra. Zlasti pomembna je ohranitev materialne pojavnosti obeh stavb vključno z njenimi kvalitetnimi detajli in značilnostmi. Iz tega izhaja, da je potrebno moteče elemente ukiniti oziroma omiliti njihove negativne vplive na podobo celote, nove zasnove pa je potrebno premišljeno in čim bolj nevtrarno oblikovati. Ob izvedbi novih prebojev se maksimalno omili negativne posledice na konstrukcijo in materialno substanco objektov. V primeru posegov pod obstoječe tlake in zidove objekta ter ob morebitnih drugih izkopih zemljine je potrebno zagotoviti arheološke raziskave z dovoljenjem Ministrstva za kulturo, s katerimi se varujejo zemeljske plasti z arheološkimi ostanki.

Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da morajo izvajalci predvidenih del na objektu imeti izkušnje pri delu na sorodnih spomenikovarstvenih objektih nepremične kulturne dediščine.

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 določil, da je potrebno vlogi za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja priložiti z ZVKDS usklajen popis predvidenih del.



ZVKDS je na podlagi vsega navedenega določil, 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 teh kulturnovarstvenih pogojev, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Zahtevi za izdajo soglasja mora priložiti opis, grafični prikaz posega in popis del, 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.

Kulturnovarstveni pogoji niso upravni akt in zoper njih ni mogoča pritožba oziroma tožba v upravnem sporu.

Stroški postopka:

Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka. Kulturnovarstveni pogoji so takse prosti (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 in 44/25 – ZDOsk-1B).

Postopek vodila:
Dr. Alenka Di Battista, prof.um.zgod.in dipl.zg.

Odločil/a:
Ernesta Drole, prof. zg. in soc.
po pooblastilu

Patricija Bratina, univ.dipl.arheol.

Žiga Žgur, m.i.a.

Vročiti:

- Investitorju-po pooblastilu: FOND S d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana – osebno