



**Številka:** NG-0031-6/2017

**Datum:** 04.08.2017

Občina Komen  
Komen 86  
6223 Komen

**Zadeva:** Stališča ZVKDS na podane pripombe na Predlog za razglasitev nepremičnega spomenika lokalnega pomena Kobdilj - Domačije Maksa Fabianija EŠD 7364 na javni obravnavi dne 05.07. 2017 na Občini Komen.

**Zveza:** vaš dopis z dne 05.07.2017

Spoštovani.

Pošiljamo vam Stališča ZVKDS na podane pripombe na Predlog za razglasitev nepremičnega spomenika lokalnega pomena Kobdilj - Domačije Maksa Fabianija EŠD 7364 na javni obravnavi dne 05.07. 2017 na Občini Komen. V prilogi so podana stališča na pripombe vaše skupnosti Kobdilj in pripombe g. Erika Modica.

Lepo pozdravljeni.

Vodja območne enote:  
Ernesta Drole, prof zgod. in soc.



## **Zadeva: Odziv občanov vaše skupnosti Kobdilj na razgrnitev predlaganega odloka o ponovni razglasitvi, dopis z dne 09. julij 2017 – odgovor ZVKDS**

### **Odgovor na točki 1 in 2**

ZVKDS OE Nova Gorica je pripravila spremembo odloka za spomenik Kobdilj – Domačija Maksa Fabianija EŠD 7364, ker se je v proces poteka obnove izkazalo, da je spomeniku za njegovo učinkovito varovanje potrebno določiti vrednote, varovane sestavine in iz sestavin izhajajoči varstveni režim za spomenik in njegovo vplivno območje. Odločitev za revizijo razglasitve Fabianijeve domačije je temeljila na pobudah lastnika in dela strokovne javnosti. V kolikor bi tovrstne pobude prejeli tudi za druge spomenike, bi obravnavali oziroma pripravili predloge tudi za ostale. Domačija Maksa Fabianija je bila razglašena za kulturni spomenik leta 1992. Ker pa je domačija z odlokom razglašena kot zgodovinski spomenik, ne pa kot arhitekturno-umetnostni oziroma vrtno-arhitekturni, čemur domačija v celoti ustreza, je smiselno odlok oziroma razglasitev revidirati, saj je dosedanja pravna zaščita izrazito pomanjkljiva. Poleg tega so bile pobude za revizijo odloka (celo za razglasitev za kulturni spomenik državnega pomena) konkretno podane s strani lastnika in pred časom večkrat tudi s strani strokovne javnosti, zlasti članov Umetnostnozgodovinskega društva, ko so bili v Fabianijevem letu 2015 (ob 150 letnici rojstva) v Sloveniji organizirani različni dogodki. Pregled dosedanje pravne zaščite oziroma odloka je pokazal, da je domačija sicer varovana, vendar je varstveni režim precej nedorečen in presplošen, zato bi lahko pri različnih obnovitvenih delih prišlo do takšnih posegov, ki bi lahko precej negativno posegli v originalne strukture in jih ne bi mogli na pravni način preprečiti. Domačijo odlikuje tudi vedutno izrazita lega, ki pa nima vplivnega območja, kar onemogoča varovanje vedutnih kvalitiet. To je še toliko bolj zaskrbljujoče zaradi tega, ker domačija predstavlja historično mejo naselja, ki se več kot 200 let ni spreminjala, zato je ta del naselja z odnosi med historično parcelacijo, rabo prostora in (ne)pozidavo neprecenljive vrednosti, ki jo je potrebno nedvomno bolj skrbno varovati kot doslej.

### **Odgovor na točko 3:**

Revizija odloka oziroma predstavitev predloga o razglasitvi domačije za kulturni spomenik lokalnega pomena poteka v skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine, ki predvideva javno razgrnitev in zbiranje pripomb, se pravi, da so vaščani obveščeni skozi postopek, ki ga v primeru razglasitve za kulturni spomenik lokalnega pomena vodi lokalna skupnost, se pravi Občina Komen. Postopek je povsem v skladu z demokratičnimi načeli in je ustaljena praksa pri vseh tovrstnih razglasitvah (12. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/2008, 123/2008, 8/2011, 30/2011 - Odl. US, 90/2012, 111/2013 in 32/2016; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1).

### **Odgovor na točko 4:**

Drugi odstavek 39. člena ZVKD-1 določa, da je pogoj za pridobitev pravice do nadomestila v primeru, da varstveni režim omejuje obseg in način gospodarskega izkoriščanja v okviru dejavnosti ali rabe, ki jo je stvar zagotavljala oziroma imela pred razglasitvijo, ali da določa drugačno gospodarsko dejavnost ali rabo od tiste pred razglasitvijo. Določen varstveni režim na območju spomenika ne določa drugačne gospodarske dejavnosti ali rabe, kot je določena pred razglasitvijo spomenika, in tudi ne omejuje gospodarskega izkoriščanja spomeniškega območja. Zemljišča v vplivnem območju imajo določeno kmetijsko rabo. Z določenim režimom se ta raba ne spreminja. Na javni obravnavi smo pojasnili, bodo nekatere dikcije, ki so bile doslej mogoče v osnutku predloga premalo definirane, dodelane in popravljene.



### **Odgovor na točko 5**

S takšno oceno se ne moremo strinjati, saj predlagano območje obsega predvsem vzhodni, severni in južni del okolice, ne pa tudi zahodni, ki bi najbolj posegal v dosedanje pravice ostalih občanov. Pa še v tem primeru varstveni režim zahodno od domačije ne bi bistveno presegal dosedanje pravne zaščite, saj je ta del zajet v enoto registrirane kulturne dediščine Kobdilj – Vas, ki je varovan kot naselbinska dediščina v skladu s prostorskim aktom. Večina predlaganega vplivnega območja ščiti nepozidano južno in vzhodno okolico domačije, ki predstavlja vedutno najkvalitetnejše območje, ki obenem pomeni še več kot 200 let nespremenjeno historično mejo naselja. Zemljišča v vplivnem območju imajo določeno kmetijsko rabo. Z določenim režimom se ta raba ne spreminja. Na javni obravnavi smo pojasnili, bodo nekatere dikcije, ki so bile doslej mogoče v osnutku predloga premalo definirane, dodelane in popravljene.

### **Odgovor na točke 6, 7, 9, 10**

Gradbeno dovoljenje pridobiva investitor. ZVKDS je v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja eden od soglasodajavcev. ZVKDS je na dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja investitorju izdal kulturnovarstveno soglasje. Za ZVKDS je vsekakor najpomembneje, da sta že izvedena obnova in rekonstrukcija in še načrtovana izvedeni v skladu z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem ter smernicami spomeniškovarstvene stroke. V zvezi s sedaj izvedenimi obnovitvenimi posegi oziroma rekonstrukcijo delno porušenih stavb v sklopu domačije je ZVKDS seveda preveril vso izdelano in pridobljeno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Kolikor vemo, je investitor na Upravno enoto Sežana vložil PGD dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ali je bilo to do danes že izdano, pa nismo seznanjeni.

### **Odgovor na točko 8**

Urejanje javnih površin za parkirišča bo potrebno v prihodnosti urediti, kar je seveda naloga občine.

### **Odgovor na točko 11**

Predlog razglasitve v točki XII določa obveznost javne dostopnosti spomenika in se glasi:

#### ***XII.1. Obveznost javne dostopnosti spomenika***

*Z aktom o razglasitvi je treba zagotoviti obveznost javne dostopnosti spomenika*

**da**     **ne**

#### ***XII.2. Zahteve glede javne dostopnosti spomenika***

*Navedite zahteve glede javne dostopnosti spomenika oziroma razloge, zakaj spomenik ne more biti dostopen javnosti. Obveznost javne dostopnosti spomenika mora biti v sorazmerju z možnostmi lastnika oziroma posestnika.*

Lastnik, posestnik in upravljavca spomenika morajo v sorazmerju s svojimi možnostmi javnosti omogočiti dostopnost spomenika in njegovo predstavljanje. Javni dostop ne sme ogroziti spomenika in posameznih spomeniških vrednot, zlasti ne njegove osnovne namembnosti.

Na Odziv občanov vaše skupnosti Kobdilj na razgrnitev predlaganega odloka o ponovni razglasitvi, ki je bil predstavljen na **javni razgrnitvi dne 05. 07. 2017**, smo odgovorili v



gornjih odgovorih. Potrebno pa je še pojasnilo glede stanja vpisanih enot nepremične dediščine v Register kulturne dediščine (v nadaljevanju RKD). V RKD je na območju občine Komen vpisanih 142 enot registrirane nepremične kulturne dediščine, 45 je razglašanih za spomenik lokalnega pomena, ena enota je spomenik državnega pomena. Od tega je na območju Kobdilja 7 enot dediščine, od tega je 5 enot razglašanih za spomenik lokalnega pomena. Na območju Štanjela je vpisanih v RKD 26 enot registrirane nepremične dediščine, 8 enot je razglašanih za spomenik lokalnega pomena, ena enota je razglašena za spomenik državnega pomena.

Pojasniti je potrebno tudi trditev o nepopolnem seznamu razglašanih kulturnih spomenikov. Zakon oziroma 12. člen ZVKD-1 govori o postopku razglašanja kulturnega spomenika: *Zavod pripravi predlog za razglasitev spomenika po lastni presoji ali na pobudo koga drugega. Če zavod zavrne pobudo za razglasitev, mora pobudnika seznaniti s svojo odločitvijo in z razlogi zanj.* Strokovna služba se v postopku vrednotenja registrirane nepremične dediščine odloči ali le-ta zadostuje kriterijem za razglasitev za kulturni spomenik. Finančna sredstva za obnovo kulturnih spomenikov je možno pridobiti iz državnih razpisov ali občinskih razpisov za kar se odloča vsaka občina posebej na osnovi strateških usmeritev z vidika kulturnega in gospodarskega razvoja, a je ta povsem v domeni njihovih zmožnosti, sposobnosti in hotenj.



**Zadeva: Javna razgrnitev-predlog odloka o razglasitvi domačije Maksa Fabianija v Kobdilju za kulturni spomenik lokalnega pomena, odgovor na pripombe g. Erika Modica, Kobdilj 37, 6222 Štanjel – odgovor ZVKDS**

**Točka 1, 3 in 4**

ZVKDS OE Nova Gorica je pripravila spremembo odloka za spomenik Kobdilj – Domačija Maksa Fabianija EŠD 7364, ker se je v procesu poteka obnove izkazalo, da je spomeniku za učinkovito spomeniško varovanje potrebno določiti vrednote, varovane sestavine in iz sestavin izhajajoči varstveni režim za spomenik in njegovo vplivno območje. Odločitev za revizijo razglasitve Fabianijeve domačija temelji na pobudah lastnika in dela strokovne javnosti. V kolikor bi tovrstne pobude prejeli tudi za druge spomenike, bi obravnavali oziroma pripravili predloge tudi za ostale. Domačija Maksa Fabianija je bila razglašena za kulturni spomenik leta 1992. Ker pa je domačija z odlokom razglašena kot zgodovinski spomenik, ne pa kot arhitekturno-umetnostni oziroma vrtno-arhitekturni, čemur domačija v celoti ustreza, je smiselno odlok oziroma razglasitev revidirati, saj je dosedanja pravna zaščita izrazito pomanjkljiva. Poleg tega so bile pobude za revizijo odloka (celo za razglasitev za kulturni spomenik državnega pomena) konkretno podane s strani lastnika in pred časom večkrat tudi s strani strokovne javnosti, zlasti članov Umetnostnozgodovinskega društva, ko so bili v Fabianijevem letu 2015 (ob 150 letnici rojstva) v Sloveniji organizirani različni dogodki. Pregled dosedanje pravne zaščite oziroma odloka je pokazal, da je domačija sicer varovana, vendar je varstveni režim precej nedorečen in presplošen, zato bi lahko pri različnih obnovitvenih delih prišlo do takšnih posegov, ki bi lahko precej negativno posegli v originalne strukture in jih ne bi mogli na pravni način preprečiti. Domačijo odlikuje tudi vedutno izrazita lega, ki pa nima vplivnega območja, kar onemogoča varovanje vedutnih kvalitiet. To je še toliko bolj zaskrbljujoče zaradi tega, ker domačija predstavlja historično mejo naselja, ki se več kot 200 let ni spreminjala, zato je ta del naselja z odnosi med historično parcelacijo, rabo prostora in (ne)pozidavo neprecenljive vrednosti, ki jo je potrebno nedvomno bolj skrbno varovati kot doslej.

**Točka 2**

Pripravljajo se revizije starih odlokov tako v Sloveniji, kot na Območni enoti Nova Gorica. Dinamika dela pa je odvisna od količine vseh ostalih vsakodnevnih delovnih obveznosti konservatorjev in kronične podhranjenosti s kadri na Območnih enotah in Nova Gorica je ena od enot, ki glede na velikost območja in število enot kulturne dediščine, komaj dohaja s kadri, ki jih ima, da zadosti vsem zakonskim zahtevam.

Kot smo že pojasnili, je odločitev za revizijo razglasitve Fabianijeve domačija temeljila na pobudah lastnika in dela strokovne javnosti. V kolikor bi tovrstne pobude prejeli tudi za druge spomenike, bi obravnavali oziroma pripravili predloge tudi za ostale. Je pa potrebno korigirati vaš podatek o številu kulturnih spomenikov. Trenutno ZVKDS pripravlja analizo oziroma konservatorski načrt še za vas Štanjel in vrt ob vili Ferrari. Analiza območja, ki je sestavni del konservatorskega načrta, bo podlaga za morebitno pripravo revizije odlokov, čeprav za Ferrarijev vrt najbrž ne bo potrebna, saj bil vrt razglašen za kulturni spomenik državnega pomena leta 1999, ko so že veljala nova bolj podrobna pravila za pripravo tovrstnih odlokov.

**Točka 5 in 6**

ZVKDS je v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja eden od soglasodajalcev. ZVKDS je na dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja investitorju izdal kulturnovarstveno soglasje. Za ZVKDS je vsekakor najpomembnejše, da sta že izvedena obnova in rekonstrukcija in



še načrtovana izvedeni v skladu z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem ter smernicami spomeniškovarstvene stroke. V zvezi s sedaj izvedenimi obnovitvenimi posegi oziroma rekonstrukcijo delno porušenih stavb v sklopu domačije je ZVKDS seveda preveril vso izdelano in pridobljeno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Kolikor vemo, je investitor na Upravno enoto Sežana vložil PGD dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ali je bilo to do danes že izdano, pa nismo seznanjeni.

Zakaj menimo, da je odlok potreben, pojasnjujemo že v gornjem odgovoru na Točko 1, 3 in 4.

#### **Točka 7**

Varstvo spomenikov ni enkrat za vselej zaključeno statično stanje. Ob skrbi za vzdrževanje spomenikov, posegih v spomenike zaradi vzdrževalnih del ali drugih vzrokov, ki so povezani z upravljanjem in namembnostjo spomenika, se spomeniškovarstvena služba srečuje z vedno novimi vprašanji, izzivi in problemi, ki nastajajo pri ohranjanju spomeniških lastnosti zavarovanega objekta. Zato se pojavljajo tudi primeri, kot je Kobdilj, kjer se z ločenim aktom dopolni ali na novo doreče vrednote, varovane sestavine spomenika in na sestavinah določen varstveni režim spomenika in vplivnega območja.

#### **Točka 8**

Naj še enkrat ponovimo že zgoraj navedena dejstva:

ZVKDS OE Nova Gorica je pripravila spremembo odloka za spomenik Kobdilj – Domačija Maksa Fabianija EŠD 7364, ker se je v procesu poteka obnove izkazalo, da je spomeniku za učinkovito spomeniško varovanje potrebno določiti vrednote, varovane sestavine in iz sestavin izhajajoči varstveni režim za spomenik in njegovo vplivno območje. V predlogu razglasitve je pod točko *IV. Opis enote*, podan kratek opis enote dediščine. Pod točko *V. Vrednote, ki utemeljujejo razglasitev za kulturni spomenik*, so določene vrednote spomenika. Pod točko *VI. Varovane sestavine spomenika* so določene varovane sestavine spomenika, za katere je v IX. poglavju predloga razglasitve določen varstveni režim. Poglavje VII. 3 predloga utemeljuje določitev in obseg vplivnega območja. Med drugim so vrednote, ki utemeljujejo razglasitev za kulturni spomenik, in varovane sestavine spomenika obvezni del Odloka o razglasitvi.

#### **Točka 9**

Odgovor je zajet že v odgovorih na gornja vprašanja.

#### **Točka 10**

Konservator je preveril stanje tudi na terenu. Kot smo že zgoraj poudarili, domačijo odlikuje vedutno izrazita lega, ki pa nima vplivnega območja, kar onemogoča varovanje teh kvalitet. To je še toliko bolj zaskrbljujoče zaradi tega, ker domačija predstavlja historično mejo naselja, ki se več kot 200 let ni spreminjala, zato je ta del naselja z odnosi med historično parcelacijo, rabo prostora in (ne)pozidavo neprecenljive vrednosti, ki jo je potrebno nedvomno bolj skrbno varovati kot doslej.



Home (/en/) / First Military Survey (1763-1787)



1 od 1

4. 07. 17 16:29

### Kobdilj na vojaški karti iz 18. Stoletja





Kobdilj na katastru iz 19. stoletja

Določen varstveni režim ohranja značilne obrise naselja, ki so vidni iz historičnih kart in so se v tem delu naselja ohranili.

#### **Točka 11**

Vsebina je zajeta v odgovoru na Točki 5 in 6

#### **Točke 12, 14, 17**

Zemljišča v vplivnem območju imajo določeno kmetijsko rabo. Z določenim režimom se ta raba ne spreminja. Na javni obravnavi smo pojasnili, da bodo nekatere dikcije, ki so bile doslej mogoče v osnutku predloga premalo definirane, dodelane in popravljene v smislu bolj učinkovite kmetijske izrabe zemljišč.

#### **Točka 13**

Varstveni režim ne določa oblike posegov v gozdne površine in način gospodarjenja z gozdom.

#### **Točki 15 in 21**

Dopustne posege v območju spomenika določa varstveni režim spomenika v točki IX. Opis varstvenega režima spomenika v Predlogu razglasitve:

### **IX. OPIS VARSTVENEGA REŽIMA SPOMENIKA**

*Opis varstvenega režima spomenika. Varstveni režim mora biti naveden za celoto in za vsako njegovo varovano sestavino. Če gre za sestavljen spomenik ali spomeniško območje, mora biti nedvoumno opredeljeno, na kateri del celote se posamezen, konkretiziran varstveni režim nanaša.*

Za spomenik velja varstveni režim, ki določa:

- celostno ohranjanje varovanih sestavin spomenika,
- ohranjanje avtentične podobe vseh stavb na posestvu (tlorisi, gabariti, gradbeni materiali, konstrukcijske zasnove, oblikovanost zunanjščin: členitev fasad, oblika in naklon strešin, strešni napušči, kritine, barve fasad, fasadni detajli, stavbno pohištvo),
- ohranjanje funkcionalne zasnove pripadajočega zunanjega prostora, sestavin in pritikin,
- ohranjanje komunikacijske in infrastrukturne navezave na okolico,
- ohranjanje značilne obstoječe parcelne strukture (kamniti zidovi),
- zagotavljanje primerne namembnosti v skladu z lastnostmi, ki utemeljujejo razglasitev spomenika,
- ohranjanje in rekonstruiranje elementov oblikovane narave, vrtno arhitekturne kompozicije z vsemi strukturnimi prvimi in medsebojnimi razmerji med grajenimi in vegetacijskimi prvimi,
- ohranjanje oblikovanih sestavin odprtega prostora, prostorsko usklajenega součinkovanja vseh objektov domačije, vedut nanjo in z nje na okolico,
- prepovedano je postavljanje ali gradnja dodatnih objektov trajnega ali začasnega značaja, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in predstavitev ter delovanje spomenika ali njegovih delov,
- posegi so izjemoma dovoljeni s predhodnimi kulturovarstvenimi pogoji in soglasjem Zavoda, kadar se s posegi dopolnjuje varovanje objektov, prostora in ustreznih funkcij.





### **Točka 16**

Na osnovi veljavnega Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) lahko rečemo, da tovrstne razglasitve, ki v Republiki Sloveniji veljajo za več kot 8000 enot, ne zavezujejo nobene občine, da je kakorkoli finančno odgovorna. Takih določil ni niti za kulturne spomenike državnega pomena, razen seveda v posebnih okoliščinah, ki pa so vezane na rušitve kulturnih spomenikov oziroma inšpekcijske postopke. V primeru sodelovanja občin pri sofinanciranju obnov gre bolj za odločitve na osnovi strateških usmeritev občin z vidika kulturnega in gospodarskega razvoja, a je ta povsem v domeni njihovih zmožnosti, sposobnosti in hotenj.

### **Točka 18**

Delno je podan odgovor že v Točki 16. Dodajamo še pojasnilo glede nadomestila in kdaj je lastnik upravičen do nadomestila. Drugi odstavek 39. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/2008, 123/2008, 8/2011, 30/2011 - Odl. US, 90/2012, 111/2013 in 32/2016; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) določa, da je pogoj za pridobitev pravice do nadomestila, da varstveni režim omejuje obseg in način gospodarskega izkoriščanja v okviru dejavnosti ali rabe, ki jo je stvar zagotavljala oziroma imela pred razglasitvijo, ali da določa drugačno gospodarsko dejavnost ali rabo od tiste pred razglasitvijo. Določen varstveni režim na območju spomenika ne določa drugačne gospodarske dejavnosti ali rabe, kot je določena pred razglasitvijo spomenika.

### **Točki 19 in 20**

Vaše opozorilo na to dejstvo bomo preverili in po potrebi dopolnili varstveni režim. Tu gre tudi za vprašanje javnega reda in miru, kar pa je predmet druge zakonodaje.

### **Točka 21**

V varstvenem režimu za spomenik je ta vsebina zajeta v alinejah 1, 3, 7 in 8:

- celostno ohranjanje varovanih sestavin spomenika
- ohranjanje funkcionalne zasnove pripadajočega zunanjega prostora, sestavin in pritiklin,
- ohranjanje in rekonstruiranje elementov oblikovane narave, vrtno arhitekturne kompozicije z vsemi strukturnimi prvinami in medsebojnimi razmerji med grajenimi in vegetacijskimi prvinami,
- ohranjanje oblikovanih sestavin odprtega prostora, prostorsko usklajenega součinkovanja vseh objektov domačije, vedut nanjo in z nje na okolico.

