



OBČINA KOMEN

Župan

Komen 86, 6223 Komen
tel. 05 7310450, fax. 05 7310460

Številka: 007-3/2017-~~27~~
Datum: 14. 9. 2017

OBČINSKI SVET OBČINE KOMEN

Zadeva: Predlog Odloka o razglasitvi Domačije Maksa Fabianija EŠD 7364 za kulturni spomenik lokalnega pomena – prva obravnava

I. NASLOV ODLOKA

Odlok o razglasitvi Domačije Maksa Fabianija EŠD 7364 za kulturni spomenik lokalnega pomena

II. UVOD

Razlogi za sprejem in ocena stanja

Domačija Maksa Fabianija št. 39 je trenutno razglašena za kulturni spomenik (zgodovinski spomenik) z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju Občine Sežana (Uradne objave 13/92, Uradni list RS 68/95, 26/14, 7. člen). 10. člen navedenega odloka določa, da so natančne oznake naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov razglašeni s tem odlokom, navedbe lastnikov spomenikov oziroma imetnikov pravice upravljanja, lastnosti, ki utemeljujejo razglasitev, režim in varstvo, posamezne omejitve ter prepovedi in razvojne usmeritve navedene v Strokovnih osnovah za razglasitev za kulturne spomenike in zgodovinske spomenike ter naravne znamenitosti Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine v Novi Gorici.

Da bi zagotovili primerno zaščito in varovanje kulturnega spomenika je Zavod za varstvo kulturne dediščine Nova Gorica podal pobudo, da občina zaradi zastarelosti in pomanjkljivosti odloka iz leta 1992 sprejme nov odlok, ki bo v skladu z zakonom o varstvu kulturne dediščine vseboval vse potrebne vrednote, ki jih je potrebno zaščititi.

Prav tako je bila posodobljena zakonodaja s področja varstva kulturne dediščine; Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS 16/08, 123/08, 8/11, 90/12, 111/13, v nadaljevanju zakon), ki v 13. členu določa, da se spomenik lokalnega pomena razglasi z odlokom predstavnškega organa pokrajine ali občine, v drugem odstavku pa določa, kaj mora akt o razglasitvi obsegati.

Občina je predlog za sprejem odloka s strani ZVKDS OE Nova Gorica prejela 26. 4. 2017, spremembe predloga pa še 2. 6. 2017. V skladu z 12. členom zakona je občina predlog odloka (ki je bil pripravljen na podlagi predloga ZVKD) dala v javno razgrnitev (10. 6. 2017 – 10. 7. 2017) ter dne 5. 7. 2017 izvedla javno obravnavo predloga odloka. Na javni obravnavi sta s strani pripravljavcev predloga odloka sodelovala Ernesta Drole, vodja ZVKDS OE Nova Gorica ter dr. Robert Peskar (generalni konzervator).

V času javne razgrnitve je občina prejela s strani vaščanov in posameznika mnenja na predlagani odlok, kar je bilo posredovano ZVKD OE Nova Gorica z zaprosilom za podajo stališč na podane pripombe (četrti odstavek 12. člena zakona). Glede na podana mnenja in pripombe je Občina Komen predlagala ZVKDS OE Nova Gorica ponovno preučitev ter morebitno predlagane površine vplivnega območja.

Dne 12. 9. 2017 je občina prejela usklajen predlog besedila odloka z naslednjimi spremembami (glede na predlog odloka, ki je bil v javni obravnavi):

- **drugi odstavek 3. člena predloga odloka** (obseg spomenika in vplivnega območja)
Zaradi zagotavljanja prostorske celovitosti se spomeniku določi vplivno območje, ki obsega nepremičnine: parcele št. 149/3 (del), 176/1, 185 (del), 1375/36, 1375/37, 1404/1 (del), 231/1 (del), 233/1 (del), 233/2 (del), 234/1 (del), 234/3 (del), vse k.o. 2418 – Kobdilj.
- **5. člen predloga odloka** (varstveni režim vplivnega območja)
Za vplivno območje spomenika velja varstveni režim, ki določa:
 - *ohranjanje obstoječega nepozidanega odprtega prostora in tradicionalne rabe prostora,*
 - *izjemoma so dopustne s kulturnovarstvenimi pogoji usklajene nujne, predvsem podzemne komunalne, energetske, telekomunikacijske ureditve in enostavni pomožni kmetijsko –gozdarski objekti,*
 - *ohranjanje vedut na spomenik in s ali iz spomenika na okolico.*

V drugi odstavek 3. člena predloga Odloka je bila kasneje, na podlagi dopisa ZVKD OE Nova Gorica z dne 13. 9. 2017, dodana še parcela št. 175.

V ostalem je predlog odloka v istem besedilu, kot je bil javno razgrnjen v času od 10. 6. 2017 do 10. 7. 2017.

Pravna podlaga:

- 1) 16. člen Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16),
- 2) Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS 16/08, 123/08, 8/11, 90/12, 111/13).

Cilji in načela:

S sprejemom odloka se v pravem obsegu in natančno določi meje spomenika, meje in obseg vplivnega območja, varstveni režim za območje spomenika in vplivnega območja, ter tako z jasnimi varstvenimi režimi določi merila in kriterije za zagotavljanje ohranjanja in varovanja kulturnega spomenika.

Ocena finančnih in drugih posledic:

Sprejem predlaganega odloka nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun.

III. OBRAZLOŽITEV PO ČLENIH

1. člen: določa razglasitev domačije za kulturni spomenik lokalnega pomena.
2. člen: opredeljuje temeljne vrednote in varovane sestavine spomenika.
3. člen: določa obseg spomenika in vplivnega območja.
4. člen: določa varstveni režim spomenika.

5. člen: določa varstveni režim vplivnega območja.
6. člen: določa obvezo predhodne pridobitve kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja.
7. člen: opredeljuje javno dostopnost spomenika.
8. člen: določa označitev spomenika.
9. člen: določa pristojnost za nadzor nad izvajanjem odloka.
10. člen: določa obvezo zaznambe statusa spomenika v zemljiški knjigi.
11. člen: določa prenehanje veljavnosti določb Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju Občine Sežana (Uradne objave 13/1992, Uradni list RS 68/95, 26/14), ki urejajo razglasitev domačije Maksa Fabianija.
12. člen: določa pričetek veljavnosti odloka.

Občinski svet razpravlja o predlogu odloka na dveh obravnavah, v prvi obravnavi se razpravlja o razlogih, ki zahtevajo sprejem odloka ter o ciljih in načelih ter temeljnih rešitvah predloga odloka. Po končani obravnavi občinski svet z večino opredeljenih glasov navzočih članov sprejme stališča in predloge o odloku (78.-79. člen Poslovnika občinskega sveta).

Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme predlog v predlagani vsebini v prvem branju.

Na obravnavi odloka bo sodelovala Ernesta Drole, vodja Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Nova Gorica, ki je besedilo za predlagani odlok tudi pripravila. Predlog odloka, zapisnik javne obravnave ter stališča ZVKD do podanih pripomb so objavljeni na spletni strani Občine Komen:

<http://www.komen.si/objave/objave/2017060813262851/>

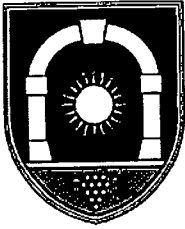
Predlogu odloka v prvi obravnavi zato prilagamo le dopis ZVKD z dne 11. 9. 2017 ter z dne 13. 9. 2017.



Marko Bandelli, mag.posl.ved
župan

Priloge:

- Dopis ZVKD OE Nova Gorica z dne 11. 9. 2017
- Dopis ZVKD OE Nova Gorica z dne 13. 9. 2017



Občina Komen
Občinski svet
Komen 86
6223 Komen

Številka:

Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Komen (Ur.l. RS 80/09, 39/14, 39/16) je občinski svet Občine Komen na svoji _____. redni seji, dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Sprejme se Odlok o razglasitvi Domačije Maksa Fabianija EŠD 7364 za kulturni spomenik lokalnega pomena v prvi obravnavi.

2.

Ta sklep velja takoj.

Marko Bandelli, mag. posl. ved
župan

Na podlagi 13. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS 16/08, 123/08, 8/11-ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16) in 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS 80/09, 39/14, 39/16) je občinski svet Občine Komen na ... redni seji dne sprejel

ODLOK
o razglasitvi Domačije Maksa Fabianija EŠD 7364 za kulturni spomenik lokalnega pomena

1. člen
(predmet odloka)

Za kulturni spomenik lokalnega pomena se razglasi Domačija Maksa Fabianija EŠD 7364 (v nadaljevanju: spomenik).

2. člen
(temeljne vrednote in varovane sestavine spomenika)

- (1) Vrednote, ki utemeljujejo razglasitev za kulturni spomenik, so:
- rojstna hiša, dom in izhodišče ustvarjalne poti pomembnega slovenskega in evropskega arhitekta dr. Maksa Fabianija,
 - umestitev domačije na dominantni legi, ki kakovostno zaokroža veduto naselja Kobdilj,
 - domačija je primer kakovostne kraške arhitekture iz obdobja 18. in 19. stoletja, ki je iz domačije prerasla v двореc, znotraj borjača združeni objekti (vila, gospodarska poslopja, šola), parkovne ureditve, obdelovalne površine in vodni viri z ledenico omogočajo visoko bivanjsko kulturo.
- (2) Spomenik se razglasi z namenom, da se zagotovita njegov nadaljnji obstoj in celovitost ter ohranijo naslednje varovane sestavine:
- avtentična podoba vseh stavb na posestvu in sicer: tlorisi, gabariti, gradbeni materiali, konstrukcijske zasnove, oblikovanost zunanjščin: členitev fasad, oblika in naklon strešin, strešni napušči, kritine, barve fasad, fasadni detajli, stavbno pohištvo,
 - zasnove pripadajočega zunanjega prostora in njegovih pritiklin,
 - komunikacijske in infrastrukturne navezave na okolico,
 - značilne obstoječe parcelne strukture in členitve,
 - avtohtoni gradbeni materiali, zlasti lokalni kamen,
 - kamniti zidovi in terase,
 - krajinska zasnova posestva: vrt, park, murva, naravna ledenica, vodna izvira in vinograd in nasad cipres.

3. člen
(obseg spomenika in vplivnega območja)

- (1) Spomenik obsega naslednje nepremičnine: stavbe št. 50, 83, 84, 198 in 204 vse k.o. 2418 - Kobdilj in parcele št. 171/1, 171/2, 172, 173/1, 173/3, 173/4, 173/5 vse k.o. 2418 - Kobdilj.
- (2) Zaradi zagotavljanja prostorske celovitosti se spomeniku določi vplivno območje, ki obsega nepremičnine: parcele št. 149/3 (del), 175, 176/1, 185 (del), 1375/36, 1375/37, 1404/1 (del), 231/1 (del), 233/1 (del), 233/2 (del), 234/1 (del), 234/3 (del), vse k.o. 2418 – Kobdilj.
- (3) Meje spomenika in njegovega vplivnega območja so določene na digitalnem katastrskem načrtu in vrisane na temeljnem topografskem načrtu v merilu 1:3000 in 1:5000. Izvirnike načrtov hranita Občina Komen in Zavod za varstvo kulturne dediščine, enota Nova Gorica (v nadaljevanju Zavod).

4. člen
(varstveni režim spomenika)

Za spomenik velja varstveni režim, ki določa:

- celostno ohranjanje varovanih sestavin spomenika iz 2. točke 2. člena,
- 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 pritiklin,
- 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 prvini in medsebojnimi razmerji med grajenimi in vegetacijskimi prvini,
- 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 kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem Zavoda, kadar se s posegi dopolnjuje varovanje objektov, prostora in ustreznih funkcij.

5. člen
(varstveni režim vplivnega območja)

Za vplivno območje spomenika velja varstveni režim, ki določa:

- ohranjanje obstoječega nepozidanega odprtega prostora in tradicionalne rabe prostora,
- izjemoma so dopustne s kulturnovarstvenimi pogoji usklajene nujne, predvsem podzemne komunalne, energetske, telekomunikacijske ureditve in enostavni pomožni kmetijsko – gozdarski objekti,
- ohranjanje vedut na spomenik in s ali iz spomenika na okolico.

6. člen
(obveznost pridobitve kulturno varstvenega soglasja)

Za vse posege v spomenik in v vplivno območje spomenika, razen če zakon ne določa drugače, je treba predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje Zavoda.

7. člen
(javna dostopnost spomenika)

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

8. člen
(označitev spomenika)

Spomenik se ob vhodu na dvorišče označi s predpisano oznako, tako da ta ne krni podobe spomenika.

9. člen
(nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem odloka opravlja inšpektorat, pristojen za področje kulturne dediščine.

10. člen
(dolžnosti zaznambe statusa spomenika)

- (1) Pristojno sodišče po uradni dolžnosti zaznamuje v zemljiški knjigi status kulturnega spomenika na parcelah, navedenih v prvem odstavku 3. člena tega odloka.
- (2) Status vplivnega območja se v zemljiški knjigi ne zaznamuje.

11. člen
(prehodna določba)

Z dnem uveljavitve odloka preneha veljati peta alineja 7. člena Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju Občine Sežana (Uradne objave 13/1992, Uradni list RS 68/95, 26/14).

12. člen
(končna določba)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka:

Datum:

**Marko Bandelli, mag. posl. ved
župan**