Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
Služba za kulturno dediščino
Območna enota Maribor

OBČINA KOBILJE
Prejeto 31. 05. 2023
Štev.:



Številka: ML-3510-0237/2012/12
Datum: 29. 5. 2023

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, s poznejšimi spremembami; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo Občine Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za vzdrževalna dela na objektu »Ritlopova domačija« (obnova strehe, fasade, menjava stavbnega pohištva, obnova notranjih inštalacij), na naslovu Kobilje 66, parcelna št. 2986 k.o. Kobilje, ki predstavlja poseg v spomenik: Kobilje – Domačija Kobilje 66 (EID: 1-08380), izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

1. STREHA:
   - Zaradi dotrajanosti obstoječe opečne kritine – zareznika, se strešna opeka v celoti zamenja z neglaziranim **bobrovcem ali zareznim bobrovcem,** naravne opečne barve; nova opeka je lahko engobirana.
   - Ohraniti je potrebno obliko in naklon strehe.
   - Opeka se ob robovih čelnih zatrepov polaga v malto (brez uporabe vetrnih oblog).
   - V primeru menjave strešnih žlebov se ti izvedejo iz kvalitetne pločevine v barvi postaranega bakra.
   - Točkovne snegolove je možno namestiti nad dvoriščnimi pohodnimi površinami le v minimalnem številu ali se izvede tračni snegolov, izdelan iz valjane pločevine (v barvi postaranega bakra).
   - Obnovita se obstoječa dimnika – ohrani se oblika, dimnika se omečeta (zaglajen omet) ter prebelita z apnom (ali barvo na apneni osnovi).

2. FASADE:
   - Glede odprave vlage temeljnega dela stavbe je potrebno preveriti, ali so bile smernice ZVKDS iz leta 2012 v celoti upoštevane (v prilogi: dopis ML-3510-0237/2012/2, z dne 06. 03. 2012). Vlaga, ki se danes odraža v posameznih zidanih delih domačije, se sanira s klasičnimi gradbenimi postopki, na osnovi nadaljnjih navodil ustreznih gradbenih strokovnjakov.
   - Ohranijo se vsi dekorativni elementi fasadnih ometov (okenske obrobe, šivani vogali, podstrešni venci in zidci,...).
   - Dotrajani deli ometov in profilacij se obnovijo z dodelavo, v enaki strukturi in obliki.
   - Barve fasad s profilacijami in dekorativnimi opečnimi poslikavami je potrebno ohraniti in obnoviti v obstoječih skladnih tonih paropropustnih barv (natančne barve bodo določili restavratorji ZVKDS na osnovi barvne lestvice določenega proizvajalca - po izbiri investitorja).
   - Za naknadno zaprte opečne mreže na gospodarskem delu domačije, ki so zaradi izkoriščenega prostora senika z zunanje strani odete s prozornim materialom, je potrebno najti ustreznejšo in vizualno sprejemljivejšo rešitev.
   - Priporoča se izvedba ometov na vseh neometanih, sicer neizpostavljenih fasadah gospodarskega dela, po vzoru obstoječih ometov.
   - Lesene površine fasad (gospodarski trakt, vidni deli ostrešja,...) naj bodo v enotni lesni barvi naravnega videza – hrast, oreh,....

3. STAVBNO POHIŠTVO:
   - Originalno leseno okensko pohištvo je potrebno ohraniti - z identičnimi rekonstrukcijami se zamenjajo le posamezni dotrajani deli, ki se naj nato barvno uskladijo z obstoječim lesom, ostala okna se ustrezno restavrirajo in konservirajo (obnovo starih oken morajo izvajati za to usposobljeni izvajalci mizarji).
   - Glavna vhodna in notranja vrata so primerno ohranjena.

4. NOTRANJE INŠTALACIJE:
   - Obnova inštalacij se izvaja v skladu s standardi, pri čemer posegi ne smejo razvrednotiti izvirnih elementov in stanja prostorov.

5. UREDITEV OKOLICE:
   - Dvorišče domačije mora izkazovati tradicionalno urejenost vaškega značaja, brez umetnega tlakovanja ter začasnih ali trajnih pomožnih objektov.
   - Leseno poljsko stranišče se lahko odstrani.
   - Lesena nadgradnja vodnjaka se prebarva z lesno barvo, skladno s celoto (hrast, oreh,...).

6. Vsa obnovitvena in restavratorska dela se izvajajo s predhodnim usklajevanjem in pod strokovnim nadzorom konservatorjev in restavratorjev ZVKDS.

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 soglasja za poseg.

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.

O b r a z l o ž i t e v:

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 Maribor, je dne 17. 5. 2023 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za vzdrževalna dela »Ritlopove domačije« (obnova strehe, fasade, zamenjava stavbnega pohištva, obnova notranjih inštalacij), ki predstavlja poseg v spomenik: Kobilje – Domačija Kobilje 66. Investitor v zvezi z zahtevo nima izdelane projektne dokumentacije.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika ali z določbami prostorskega akta. V skladu s to določbo velja za spomenik Kobilje – Domačija Kobilje 66 varovanje z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Lendava, Ur.l. RS, št. 20/93-936, 70/94-2534, 35/95-1687, 50/98-2277 ter naslednji varstveni režim po 134. členu ZVKD-1: varujejo se vse zunanje značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorisni razporedi, značilni naravni in umetni materiali, konstrukcijske značilnosti, ustrezna namembnost, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in vplivno območje.

ZVKDS je glede na predpisan varstveni režim izrekel kulturnovarstvene pogoje od 1. do 6. alineje I. točke te odločbe. Domačija, ki je bila zgrajena v začetku 20. stoletja (l. 1901), je imela v originalu streho pokrito s klasičnim bobrovcem (arhivski posnetek ZVKDS iz leta 1990). S kasnejšimi obnovami so bobrovec postopoma v celoti nadomestili z zareznikom, ki se je ohranil do danes. Kritina bobrovec ali zarezni bobrovec bo vzpostavila izvirnejšo zunanjo podobo domačije S vsemi drugimi načrtovanimi posegi sanacije in obnove domačije se ohranja obstoječe stanje in kvalitetni arhitekturni elementi kulturnega spomenika.

ZVKDS je na podlagi vsega navedenega odločil, 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 te odločbe, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Zahtevi za izdajo soglasja mora priložiti opis in grafični prikaz posega, 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.

Stroški postopka:

Prvi odstavek 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. –80/99, s poznejšimi spremembami) določa, da gredo stroški, ki nastanejo organu ali stranki med postopkom ali zaradi postopka, v breme tistega, na katerega zahtevo se je postopek začel. Ker se ta odločba izdaja na zahtevo investitorja, je ZVKDS na podlagi navedenih določil odločil, da investitor sam krije svoje stroške postopka, stroški organa pa bremenijo ZVKDS.

Ta odločba je takse prosta (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 8/00, s poznejšimi spremembami; v nadaljevanju: ZUT).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je v 15 dneh od dneva vročitve dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Ministrstvo za kulturo. Pritožba se pošlje po pošti ali se vloži neposredno ali ustno na zapisnik na Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Metelkova 4, 1000 Ljubljana. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov ZVKDS poslana zadnji dan roka s priporočeno poštno pošiljko. Pritožba je takse prosta (22. točka 28. člena ZUT).

REPUBLIKA SLOVENIJA • ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE • NOTRANJEGA PODOBLASTILA 7 LJUBLJANA

Postopek vodila:
Lilijana Medved, kons. svetovalka

Odločil vodja OE:
Srečko Štajnbaher, kons. svetovalec

Priloga: dopis ML-3510-0237/2012/2, z dne 06. 03. 2012

Vročiti:

- Občine Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje – osebno