KONSERVATORSKI NAČRT

Mapa 01

naročnik:

Daniel Smodiš, Mota 11a, 9240 Ljutomer

……

ime in priimek ter naslov naročnika oziroma ime in sedež

ime enote:

Mota - Domačija Rajh

EID – enotna identifikacija dediščine:

EŠD 1227

izdelovalec:

Vid Klančar univ. dipl. inž. arh.

podpis in žig

štev. kons. načrta in izvoda, kraj izdelave, datum

4/2010
Šentjošt, avgust 2010

01-2		**Kazalo vsebine konservatorskega načrta**	
ANALITIČNI DEL			
Mapa 1	01-2	Kazalo	*2*
	01-3	Podatki o izdelovalcih	3
	01-4	Splošni podatki o spomeniku	4
	01-5	Uvod	4
	01-6	Razumevanje spomenika in njegovih vrednot	5
	01-7	Družbeni pomen spomenika	25
	01-8	Ranljivost in ogroženost spomenika	25
IZVEDBENI DEL			
	01-9	Usmeritve za ohranjanje in varovanje spomenika	26
Mapa 2	02	Preglednica sestavin	
Mapa 4	04	Priloge:	
		- Poročilo o sondiranju ometov, beležev, stavbnega pohištva in železnih elementov	
		- Arhitekturni posnetek obstoječega stanja	
		- Fotodokumentacija v elektrosnki obliki, konservatorski načrt s prilogami v elektrosnki obliki	

01-3	**Podatki o izdelovalcih konservatorskega načrta**	
Izdelovalec:	Vid Klančar univ. dipl. inž. arh.	podpis
Delovna skupina		
arhitektura, nosilec sklopa:	Vid Klančar univ. dipl. inž. arh.	podpis
restavratorstvo, nosilec sklopa	mag. Anita Klančar Kavčič	podpis
sodelavci:	Sanja Ajdišek (sondiranja)	
št. projekta, kraj, mesec in leto izdelave:	4/2010 Šentjošt, avgust 2010	

ANALITIČNI DEL

01-4	Splošni podatki o spomeniku	
01-4.1	EID	EŠD 1227
01-4.2	ime enote	Mota - Domačija Rajh
01-4.3	občina	Ljutomer
01-4.4	katastrska občina	Mota
01-4.5	parcelna številka	48/1, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/11, 48/13
01-4.6	lastnik	Daniel Smodiš, Mateja Sever Smodiš
01-4.7	upravljavec	
01-4.8	naročnik konservatorskega načrta	Daniel Smodiš
01-4.9	nosilec posega	Daniel Smodiš
01-4.10	pristojna strokovna služba:	Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Maribor
01-4.11	zanjo: vodja OE	Srečko Štajnbaher
01-4.12	konservatorski nadzor:	Suzana Vešligaj

01-5	Uvod

Investitor namerava na kulturnem spomeniku izvesti kompleksnejše posege, s katerimi želi dotrajan in že nekaj časa opuščen objekt celovito obnoviti. V mesecu maju 2010 je pridobil *Kulturnovarstvene pogoje za obnovo stanovanjske hiše in gospodarskega poslopja na domačiji Rajh, Mota 30, EŠD 1227, št. SV-1261/2010, 14.5.2010*. Ti določajo, da je potrebno za obravnavani kulturni spomenik izdelati konservatorski načrt, izvesti sondiranja na fasadi in stavbnem pohištvu ter izdelati arhitekturni posnetek obstoječega stanja.

Domačija Rajh je dobila status kulturnega spomenika z *Odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena v občini Ljutomer, Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 1/2008, 2/2010-10.* Kompleks kulturnega spomenika vključujejo obcestni objekt (stanovanjski, gostinski del) in nanj pravokotno prislonjen gospodarski objekt. Samostojno na dvorišču domačije stojita še skedenj in svinjski hlev. Domačija je zaščitena kot etnološki spomenik. Varstveni režim omejuje posege v zunanjost objekta, gradbeno substanco, arhitekturne detajle in tlorisno zasnovo in s tem teži k ohranitvi originalne substance v čim večji možni meri.

01-6	Razumevanje spomenika in njegovih vrednot

01-6.1	izpis iz registra nepremične kulturne dediščine ter temeljni topografski načrt

IDENTIFIKACIJA ENOTE DEDIŠČINE

Fototeka OE Maribor: 2001, Srečko Štajnbaher

Evidenčna številka enote:	**1227**
Ime enote:	**Mota - Domačija Rajh**

OPIS ENOTE DEDIŠČINE

Vrsta dediščine:	**nepremična kulturna dediščina**
Tip enote:	**profana stavbna dediščina**
Obseg enote:	**skupina objektov**

Tipološka gesla enote:

domačija, gostilna, hiša, gospodarsko poslopje, skedenj, svinjak, drvarnica

Tekstualni opis enote:

Zidana pritlična in delno podkletena hiša - vaška gostilna s trgovino z dvoramnim stopniščem z ohranjenimi obroči za privez konjev in balustradno ograjo. Vhod v bivalni del stavbe je z dvoriščne strani, kjer so tudi gospodarski objekti.

Datacija enote:	**prelom 19. stol. in 20. stol.**

LOKACIJA ENOTE DEDIŠČINE

Naselje:	**MOTA**
Občina:	**LJUTOMER**

Lokacija:

Mota 30. Domačija stoji sredi obcestnega naselja.

PRISTOJNOSTI

Območna enota:	**ZVKD Maribor**

RAZGLASITEV

Vrsta spomenika	**spomenik lokalnega pomena**

Akt razglasitve:

Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena v občini Ljutomer, Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 1/2008, 2/2010-10

Vrsta razglasitve:	**stalna razglasitev do preklica**
Veljavnost razglasitve:	**21.2.2008 -**

©Register kulturne dediščine

Opis enote dediščine iz Registra kulturne dediščine. Vir: http://rkd.situla.org/

Grafični prikaz enote kulturne dediščine iz Registra kulturne dediščine. Vir: http://rkd.situla.org/, INDOK

01-6.2	**navedba aktov,** *ki določajo status spomenika*

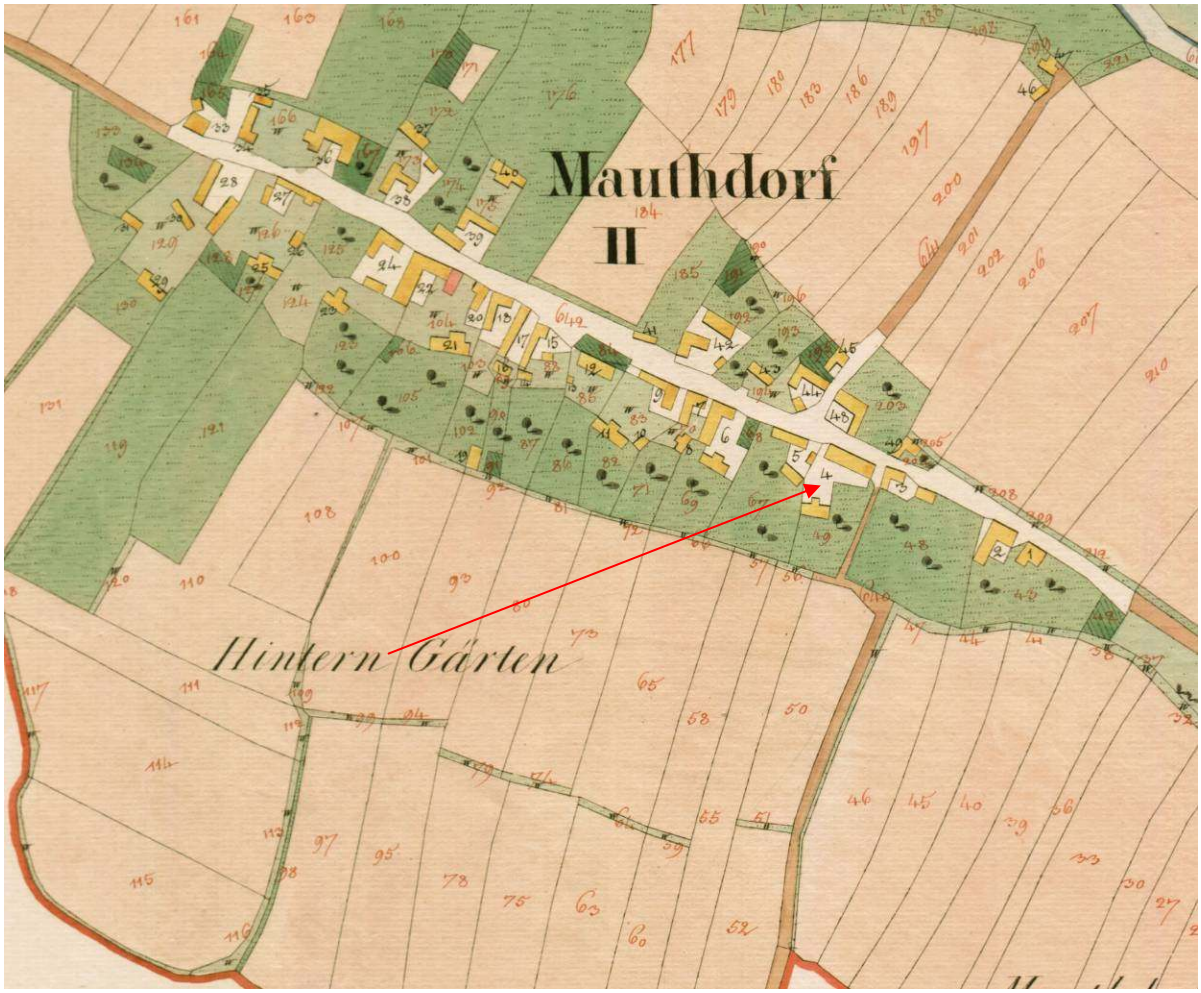
Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena v občini Ljutomer, Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 1/2008, 2/2010-10.

EŠD:	**1227**
Ime enote:	***Mota - Domačija Rajh***
Vrsta spomenika:	etnološki
Občina:	LJUTOMER
Naselje:	MOTA
Ulica:	Mota
Hišna številka:	30
Lokacija:	Parc. št.: 48, 48/1, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/13 k.o. Mota.
Utemeljitev razglasitve:	Sredi obcestnega naselja stoji mogočna podolžna, pritlična, delno podkletena vaška gostilna s trgovino. Pokriva jo opečna dvokapnica. V osrednjem delu obcestne kapi sta dve strešni okni (frčadi). Na glavni cestni fasadi sta dva glavna vhoda v nekdanjo gostilno in trgovino. Dostop omogoča podolžno dvoramno stopnišče s platojem in balustradno ograjo. Na steni stopnišča ob cesti so ohranjeni kovani obroči za privez konjev. Okna so velika, pokončna dvokrilna, s kovanimi mrežami. Na kletnih oknih so kovane lopute. Glavna cestna in stranski fasadi krasijo poudarjeni talni in strešni zidec z profiliranimi vogalnimi vertikalami, poudarjenimi okenskimi okvirji in policami. V obeh zatrepi sta dve manjši okni z polnimi lesenimi polkni. Z dvoriščne strani je dostopen bivalni del domačije. Vzdolž jugo-vzhodne polovice hiše je večja terasa z balustradno ograjo, kjer je bilo nekdaj plesišče. Na zahodni obcestni strani se s stanovanjsko stavbo v L stika gospodarsko poslopje s širokim napuščem na dvoriščni strani. Gospodarska poslopja sestavljajo nadstropna žitna (zrnska) klet z lesenim gankom, kleti, hlevi in preša. Posebej stojijo še skedenj, drvarnica in svinjski hlevi. Celotna domačija je ograjena z žičnato ograjo. Celoten kompleks je ob arhitekturnih kvalitetah pomemben predvsem zaradi svoje dolge in močne gostilniške tradicije, pri čemer vse njegove arhitekturne sestavine odražajo nekdanji ekonomski status lastnikov ob prelomu iz 19. v 20. stoletje.
Opis varstvenega režima:	Za spomenik velja varstveni režim, ki določa: – varovanje etnoloških, arhitekturnih in krajinskih vrednot v celoti, v njihovi izvirnosti in neokrnjenosti, – posebno varovanje zunanjosti objekta, njegove gradbene substance, posamezne arhitekturne detajle, tlorisne zasnove, notranje opreme in vplivnega območja, – prepoved vseh posegov v tloris in gabarite stavbe, stavbne člene, razen vzdrževalnih posegov, – strokovno vzdrževanje in obnavljanje vseh neokrnjenih prvin spomenika po načelu ohranjanja originala, – prepoved postavljanja nosilcev infrastrukture in reklam. Zavarovano območje je namenjeno: – trajni ohranitvi kulturnih in krajinskih vrednot, – povečanju pričevalnosti kulturnega spomenika, – predstavitvi kulturnih vrednot spomenika in situ, tisku in drugim medijem, – učno-demonstracijskemu delu, – znanstveno-raziskovalnemu delu.
Merilo:	M=1:2880

Izpis iz razglasitvenega odloka, Vir: http://rkd.situla.org/, INDOK

01-6.3	**opis in položaj spomenika v prostoru**

Vas Mota leži na ravnici Murskega polja, blizu rokava Mure in slabih pet kilometrov od meje s Hrvaško. Ime izhaja iz nemškega *Mauthdorf*, kakršno je tudi nemško ime katastrske občine. Mauthdorf pomeni vas z mitnico in verjetno označuje vlogo obmejne oz. obcestne vasi. Domačija sledi tipologiji obcestne vasi. Cesti so proti jugu prislonjeni podolgovati stanovanjski objekti, katerim so v obliki črke L pravokotno prislonjeni gospodarski objekti. Za obcestnimi objekti se skrivajo domačijska dvorišča s pomožnimi gospodarskimi objekti (skednji, kurniki, svinjaki,…). Za dvorišči se v izrazito podolžni, na cesto pravokotni parcelaciji, raztezajo domačijam pripadajoče njive.

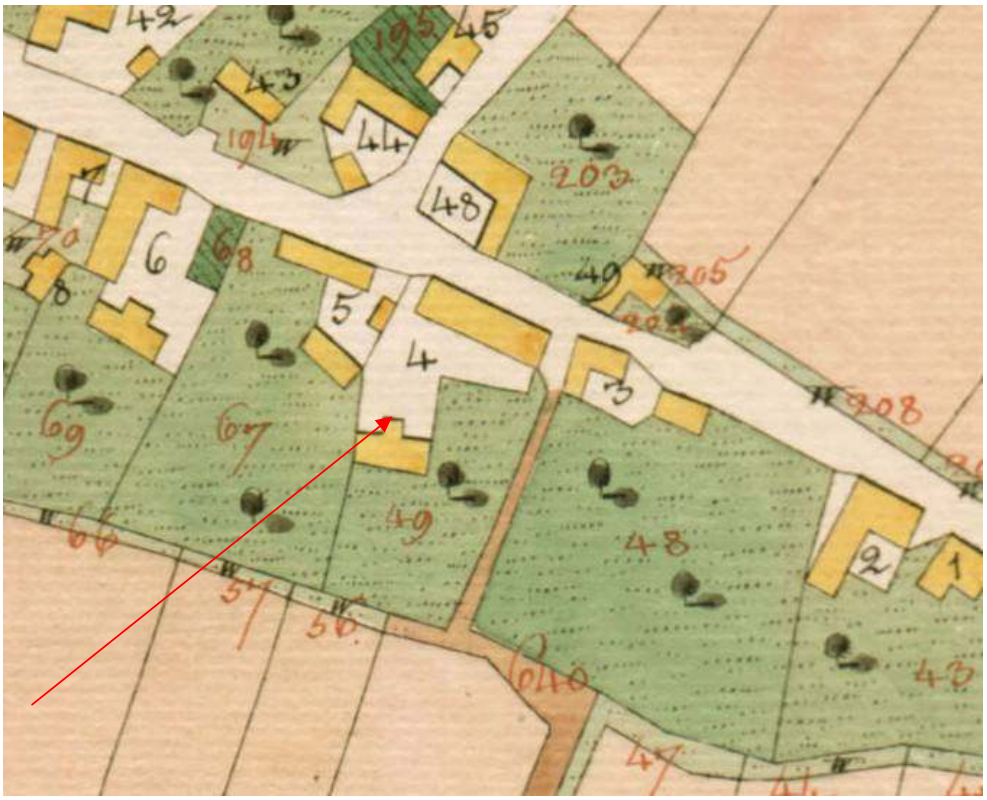


Izsek iz Franciscejskega katastra (karta M348A72) z vidno tipologijo obcestne vasi.
Vir: Arhiv Republike Slovenije

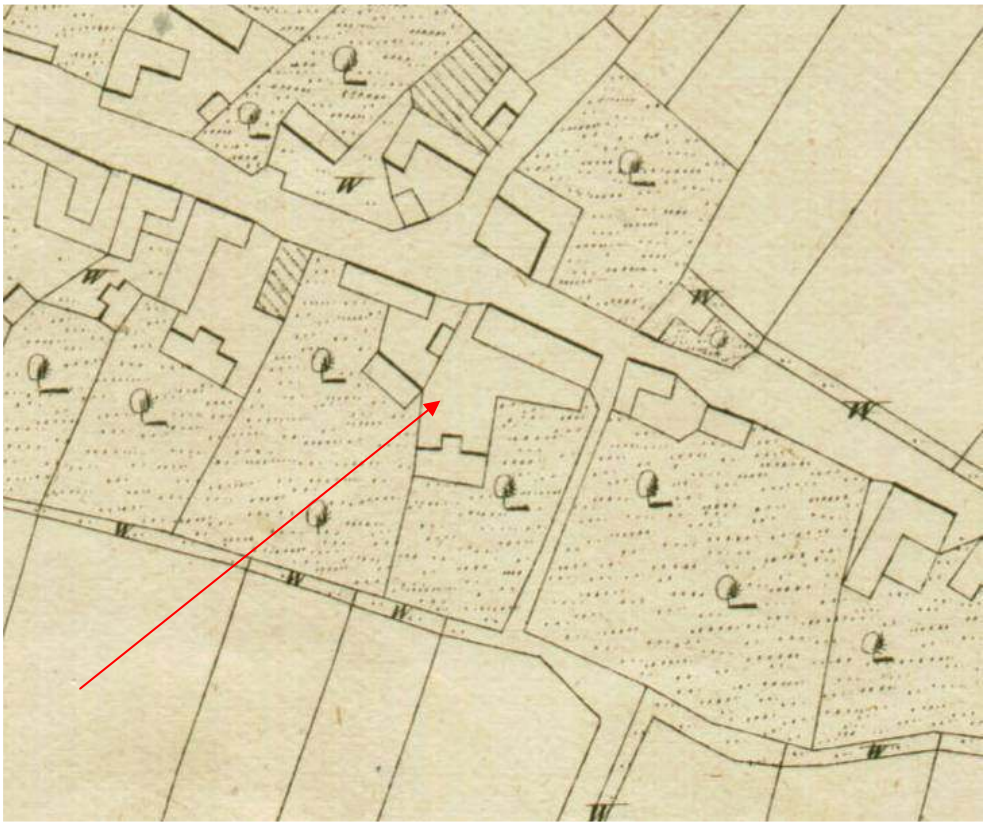
01-6.4	**opis razvoja spomenika**

V največjo pomoč pri ugotavljanju stavbne zgodovine so nam bili izrisi iz katastrov in pogovor z g. Mirkom Prelogom, ki je včasih živel v sosednji hiši. Prišli smo do sledečih podatkov:

- Franciscejska katastra (prvi in prenovljeni) imata na zemljišču domačije vrisana dva lesena objekta. Obcestnega, brez pravokotno prislonjenega gospodarskega in zadaj na dvorišču še enega. Karti sta nastali po letu 1824 in po letu 1869, ko sta bila podpisana odloka o izvedbi katastrskih izmer, ki pa so trajale kar nekaj let. Tako nam karti franciscejskega katastra najverjetneje odražata stanje domačije v drugi in zadnji četrtini 19. stoletja, ko sta na zemljišču stala dva lesena objekta, ki ju danes ni več.

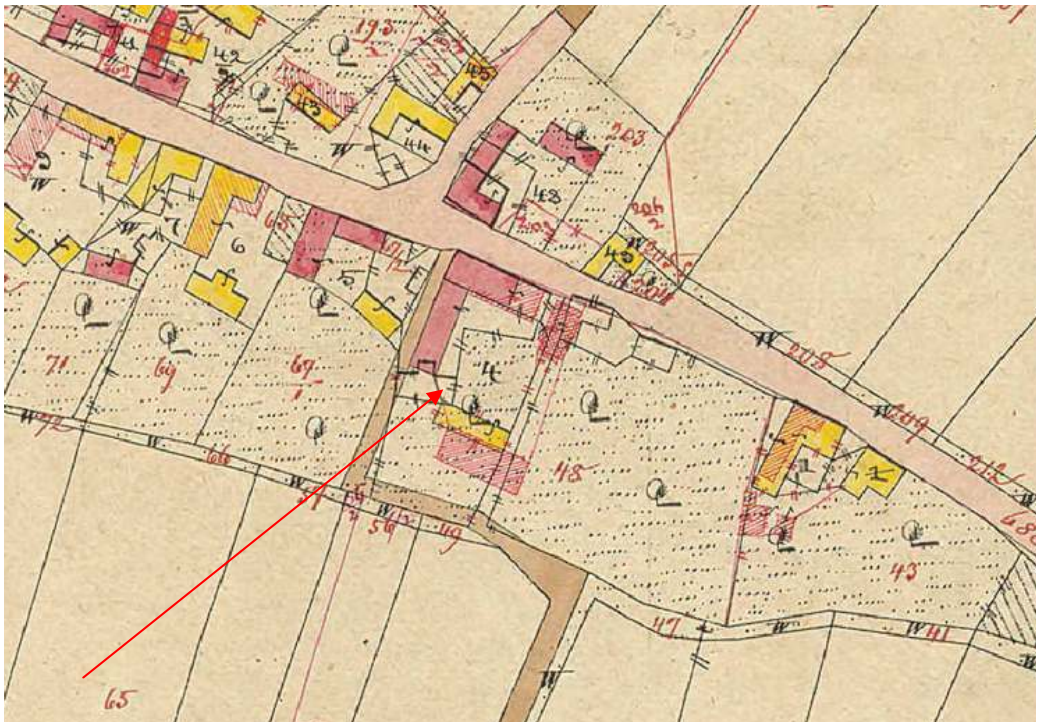


Izsek iz karte franciscejskega katastra (M348A72), Arhiv Republike Slovenije.



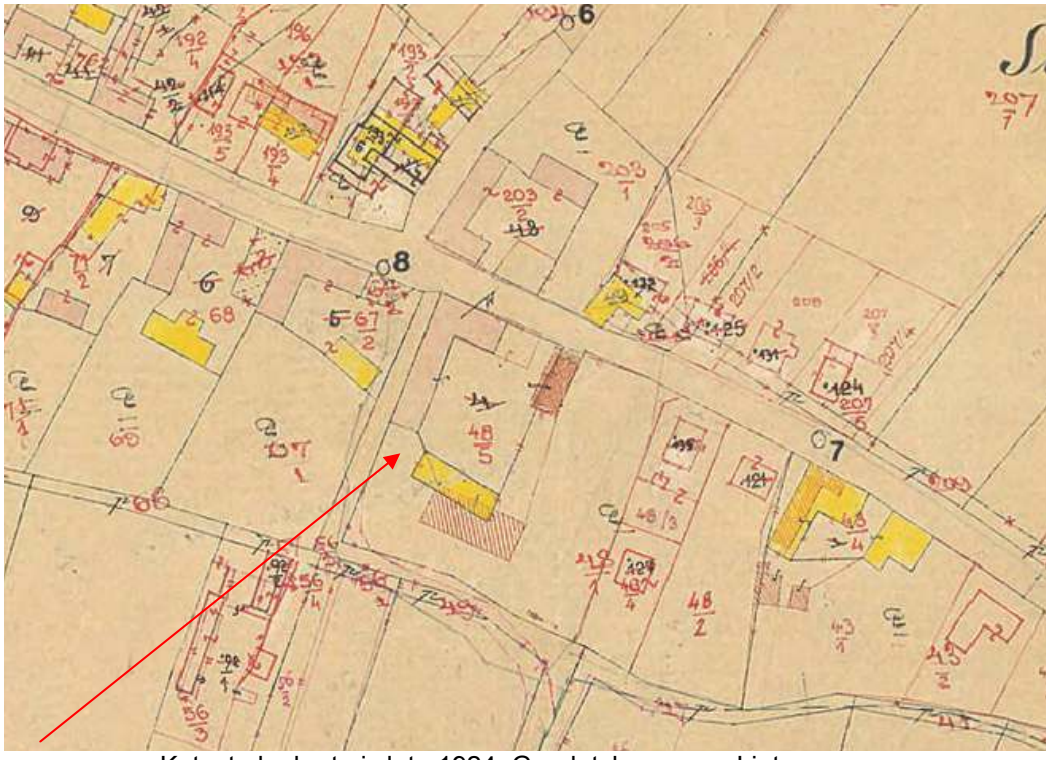
Izsek iz karte prenovljenega franciscejskega katastra (M348E02), Arhiv Republike Slovenije.

– Katastrski karti iz leta 1901 in 1924 na zemljišču že kažeta obcestni zidani objekt s prislonjenim pravokotnim.



Katastrska karta iz leta 1901, Geodetska uprava Ljutomer

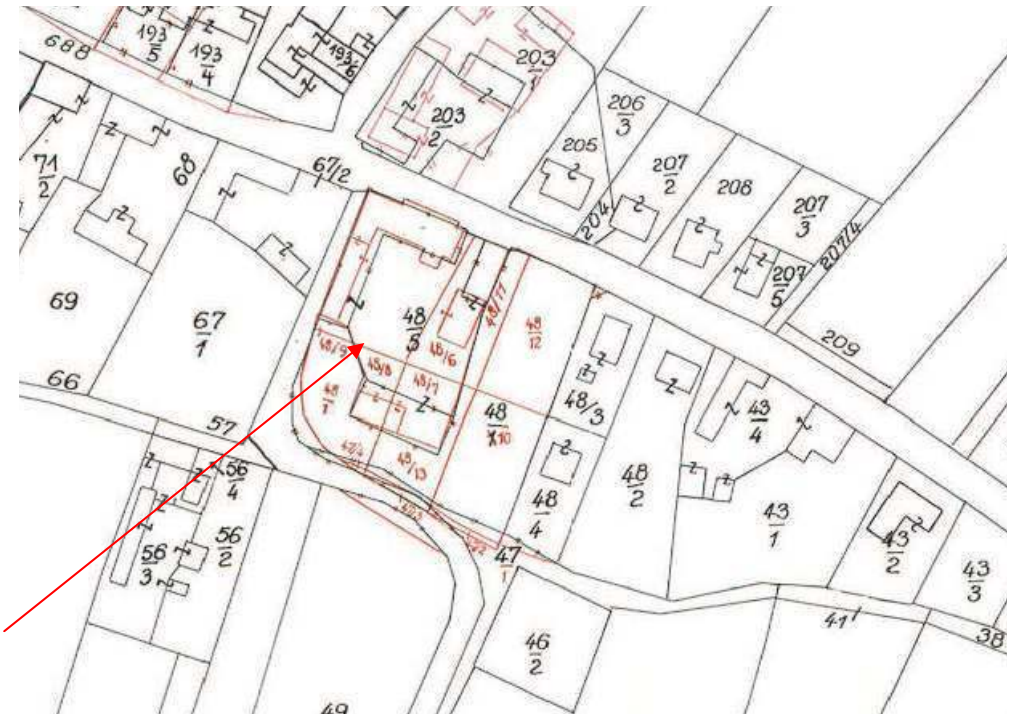
Prvotno je bil obcestni objekt proti V krajši kot danes, kar je razvidno tudi iz katastra in iz fasade na notranji podstrešni steni, ki je bila nekoč zunanja stena. Ob predelavi in dozidavi proti vzhodu so prizidali gostilno. Karti iz leta 1901 in 1924 imata sicer na mestu podaljšane gostilne že vrisan nek prizidek, a g. Prelog pravi, da je bil gostilniški del pa prizidan okoli leta 1930. To bi lahko pomenilo, da je vrisani prizidek pritličen ali lesen.



Katastrska karta iz leta 1924, Geodetska uprava Ljutomer

Fasadna stena na podstrešju kaže na dozidavo objekta proti vzhodu.
Vidni dve zazidani okenski odprtini in s profilom naznačena slepa niša.

- Kasnejši katastri kažejo današnje stanje in se od prejšnjih razlikujejo po dozidanih straniščih na dvoriščni strani, dozidanem stopnišču na cestni fasadi, rušitvi stiskalnice ob cesti na vzhodnem delu zemljišča (stiskalnico preselili v J prostore gospodarskega objekta) in gradnji svinjskih hlevov. Lastniki oz. najemniki pa so v povojnem času dvoriščnim objektom prizidali razne prizidke in nadstreške. Iz katastrov in zemljiških zapisov je tudi razvidno, da je bilo prvotno del kmetije tudi sosednje zemljišče proti vzhodu in da je bila pot, ki je prvotno potekala ob vzhodnem robu zemljišča prestavljena na zahodni rob. Stranišča na dvoriščni strani naj bi bila prizidana po vojni. Takrat je bila tudi obnovljena fasada v današnji podobi. Po 50. letu (nacionalizaciji) je bila posest zmanjšana za dve tretjini. Za tem so zmanjšali skedenj in v gospodarskem objektu uredili stiskalnico. Takrat so tudi nadzidali in dvignili streho gospodarskega dela. Pred cca. 30 leti so prodali tudi V del domačije, kjer je nekoč stal lep čebelnjak s stolpičem.



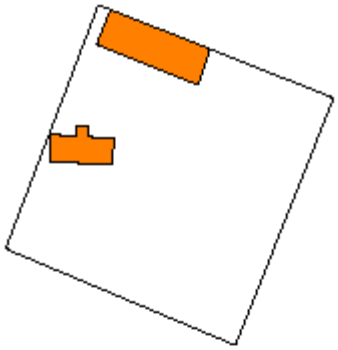
Katastrska karta iz leta 1995, Geodetska uprava Ljutomer

Današnje stanje. Ortofoto posnetek s parcelacijo. Vir: http://rkd.situla.org/, INDOK.

Iz navedenega lahko sklepamo na sledeče gradbene faze:

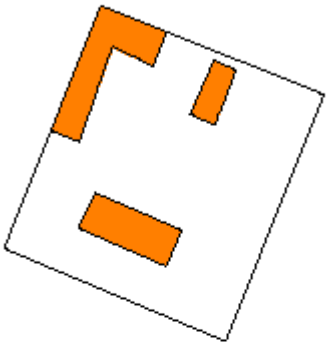
Dva prostostoječa lesena objekta.

Vsaj od prve četrtine 19. stol pa do
zadnje četrtine 19. stoletja.



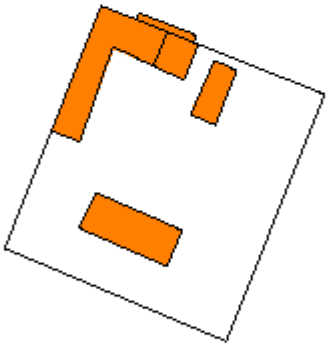
Novozgrajena zidana obcestna objekta namesto
lesenih in dva dvoriščna objekta (stiskalnica na S in skedenj na J).

Zadnja četrtina 19. stoletja



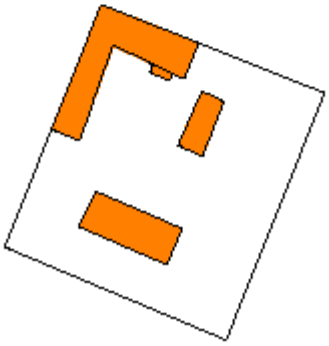
Dozidava gostilne na vzhodni strani, terase na dvoriščni fasadi
in stopnišča na obcestni fasadi

Okoli 1930.



Dozidava stranišč in obnova fasade. Rušitev stiskalnice (preselili so jo v
J del gospodarskega poslopja) in gradnja svinjskih hlevov.

Po drugi svetovni vojni.



01-6.5	**primerjava s sorodnimi spomeniki**

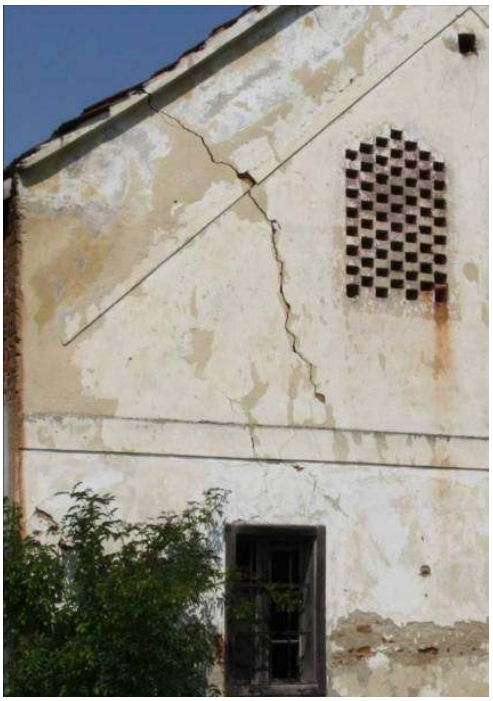
Rajhova domačija je sledila značilnostim lokalnega območja. Del pritličja, dvignjenega nekoliko nad terenom je podkletenega. Hiša in gospodarsko poslopje sta pritlična z mansardo, mansarda je delno neizkoriščena. Izpostavljena cestna fasada stanovanjskega objekta je bogato členjena, urejena, strukturirana, fasada gospodarskega poslopja in dvoriščne fasade pa so bolj preproste. Uporabljali so naravne materiale. Za gradnjo in kritino opeko, fasade pa so bile apnene, razen kletni podstavek, ki je bil obložen s kamnom - peščenjakom. V Moti je ohranjenih še nekaj domačij, pri katerih je še vidna značilna lokalna tipologija.

Domačiji v Moti z ohranjeno tlorisno in gabaritno zasnovo.
Levo s pravokotno prislonjenim gospodarskim objektom, desno z ohranjenim podstavkom, oblečenim v peščenjak.

Primera domačij v bližnjh vaseh (Boreci, Iljašovci) z ohranjenim coklom, oblečenim v peščenjak.

01-6.6	**materialno stanje spomenika in okolice**

Vsi objekti domačije so zgrajeni iz opečnatih zidakov. Opečnata je bila tudi strešna kritina. V originalu bobrovec, kasneje pa so bili vsi objekti, razen obcestnega, prekriti z novejšo opečnato kritino. Domačija je že 30 let opuščena, verjetno ni bilo opravljenih tudi nobenih večjih vzdrževanih del. Zaradi tega so objekti dodobra dotrajani.



Ponekod so v zidovju vidne razpoke, ki kažejo na statične probleme.

Zid na Z fasadi je v delu pod kaščo in južno od njega rahlo napet navzven, kar kaže na statične probleme.

V pritličju stanovanjskega dela so vidne posledice neenakomernega posedanja zidu, zaradi katerega se je zamaknil vratni okvir, kar se vidi kot špranja pri zaprtih vratih.

Delno porušen strop v JZ prostoru stanovanjskega objekta.
Pogled iz prostora (levo) in iz podstrešja (desno).

Dotrajani (desno) in žlebovi brez urejenega odtoka (levo).

Celoten kompleks ima probleme z dvigom kapilarne vlage po opečnatem zidu in neurejenim odvodnjavanjem meteorne vode. Omet odpada v kletnih in pritličnih prostorih ter na fasadi.

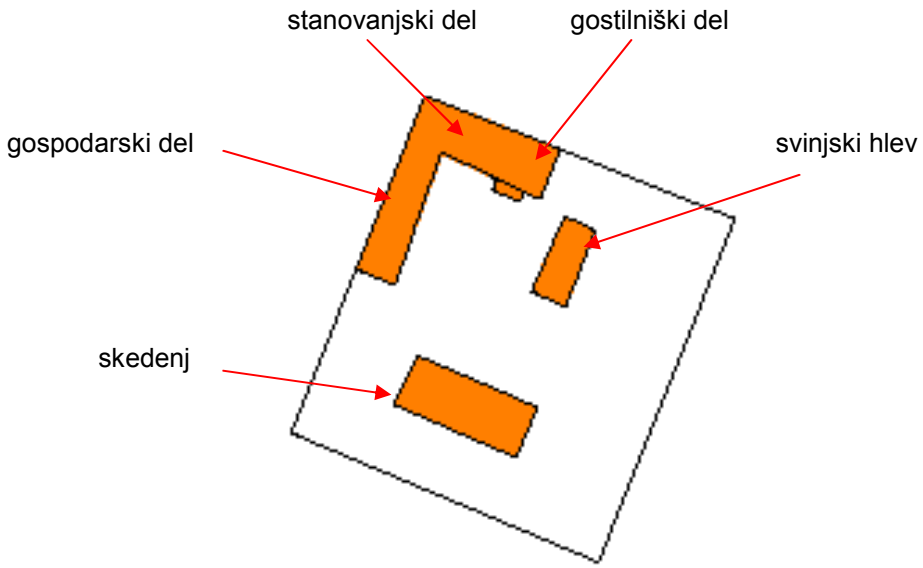
Odpadajoči omet na stropu mansarde.

01-6.7	**opis sprememb** *rabe in upravljanja skozi čas,*

Podatkov o rabi za 19. stoletje nismo našli. Gotovo je šlo za kmečko domačijo, ni pa znano, ali je bila že takrat v njem gostilna. Po besedah g. Preloga naj bi bila gostilna že v prvem zidanem objektu, ki je nadomestil lesenega (začetek 20. stoletja). S povečanjem stanovanjskega objekta proti V okoli leta 1930 se je gostilniški del le razširil. Šlo naj bi za bogato in največjo kmetijo v Moti, od koder morda izhaja tudi ime domačije (*reich* nemško bogat). Gostilna je imela tradicijo in bila dobro obiskana. Imela je svojo teraso na dvoriščni strani, kjer so gostje plesali, godci pa igrali na ganku gospodarskega poslopja. Kmalu po letu 1970 je umrl gospodar, za njim pa ni nihče vodil gostilne, ki je tako prenehala delovati. Nekaj let po smrti gospodarja se je iz hiše izselila še mama in od takrat, že dobrih 30 let, domačija sameva. Vmes je v pritličnih prostorih stanovanjskega objekta nekaj časa gostoval najemnik s trgovino in bifejem.

01-6.8	**dokumentacija stanja spomenika**

Obcestna objekta sta se delila na gostilniški del V od vhodnega hodnika, stanovanjski del Z od vhodnega hodnika in gospodarski del v pravokotno prislonjenem objektu.



V stanovanjskem delu se je iz hodnika prišlo najprej v dnevni prostor, sledijo pa tri spalnice.
V gospodarskem delu je severno prostor za orodje, nad katerim je po ganku dostop do kašče. Proti jugu sledi konjski hlev, ki je bil kasneje predelan v svinjski hlev (betonske ograde). Za njim je goveji hlev, katerega del je bil okoli leta 1970 predelan v garažo. Pod dvoriščno teraso je bil prostor za gosi in race. Na jugu gospodarskega objekta je prostor s stiskalnico, ki jel do okoli leta 1955 služil kot stanovanjski prostor, v katerem so živeli pomočniki za delo na kmetiji (štuntnarji). Takrat je bil prostor razdeljen na tri sobe, ki so predstavljale bivalni in spalni del, pod katerim so imeli tudi svojo klet. Funkciji primerno je bil ta del sicer gospodarskega objekta tudi lepše obdelan (portal, vhodna vrata, okna)
Skedenj je bil v ločenem objektu na jugu domačije. Ločen objekt je bil tudi svinjski hlev na vzhodu domačije, za njim pa še čebelnjak na zemljišču vzhodno od svinjaka, ki je bil kasneje prodan.
Življenje se je odvijalo tudi na velikem travnatem dvorišču, sredi katerega še vedno stoji velik oreh.

Sledi osnovna fotodokumentacija zunanjščine objekta. Detajli so v preglednici sestavin, vsa ostala fotodokumentacija je priložena na DVD nosilcu. Fotodokumentacija na DVD nosilcu je prav tako sestavni del dokumentacije, posebno v primerih rekonstrukcij stavbnega pohištva, fasadne profilacije,… kjer fotodokumentacija dopolnjuje arhitekturni posnetek in opise.

Pogled na stanovanjski objekt z gostilno iz SV.

Pogled na stanovanjski objekt z gostilno iz SZ. Na desni prislonjen gospodarski objekt.

Pogled na gospodarski objekt iz J.

Pogled na gospodarski objekt iz JV.

Pogled na dvoriščno fasado stanovanjskega objekta iz J.

Pogled na stanovanjski objekt z JV. Levo po drugi svetovni vojni prizidane sanitarije.

Ostanek skednja, zadaj (proti V) prizidanega.

Svinjski hlev, sprednji del prizidan kasneje.

01-6.9	**predhodne raziskave** (*kratek povzetek poročil o rezultatih preiskav)*

Naredili smo sonde na fasadah, stavbnem pohištvu, notranjih opleskih in dvoriščnem fasadnem zidovju. Sondiranja so pokazala, da je bila fasada stanovanjskega objekta prvotno v podobnih barvnih tonih kot danes, le da je bil omet zaglajen in ne grobo ometan. Fasadni podstavek je bil obložen s štokanim peščenjakom. Fasada gospodarskega objekta je bila nasprotno umazano bele oz. peščene barve, okenski okvirji pa so bili obrobljeni s sivkastim beležem. Na linah J od kašče verjetno line niso bile obrobljene s sivo. Okvirji lin so bili le črtno vezani v fasado.

Na zunanjem stavbnem pohištvu smo našli več nanosov zaščit (oranžno-rjava, dva zelena, rdeči premaz), vendar se ne da z gotovostjo trditi, kakšna je bila originalna zaščita stavbnega pohištva. Tudi ni jasno iz katere faze so obstoječa okna.

Podrobnejši rezultati sondiranja so razvidni iz poročila, priloženega konservatorskemu načrtu.

Naredili smo tudi nekaj sond na dvoriščni fasadi gospodarskega objekta in stanovanjskega objekta. Iskali smo morebitne prvotne okenske ali vratne odprtine, posebno na gospodarskem objektu, katerega fasada je bila večkrat predelana. Nekaj vertikalnih linij v fugah opek, ki kažejo na predelave odprtin, smo sicer našli, a se jih ne da uporabiti za pripravo interpretacije prvotne podobe fasade.

Zidni sondi na stanovanjskem (levo) in gospodarskem (desno) objektu.

Zaradi vidnih statičnih problemov bo moral projektant statik pred projektiranjem gradbenih konstrukcij opraviti sondiranja temeljev in nosilnih konstrukcij. Izsledki sondiranj bodo narekovali rešitve glede morebitnih rušitev nosilnih zidov, ki naj se jim sicer izogiba. Z izsledki sondiranj je potrebno seznaniti odgovorno konservatorko.

01-6.10	**manjkajoče informacije o spomeniku** *(oris informacij, ki jih ni bilo mogoče pridobiti)*

Na podlagi pridobljene dokumentacije se na da pridobiti podatkov, kakšna je bila podoba skednja, preden so ga del porušili. Prav tako nismo pridobili nobenih podatkov o ureditvi dvorišča.

Zaželeno je, da lastnik v primeru, če najde pomembnejše še neznane podatke o domačiji (stare fotografije, odkritja med prenovo,…) o tem obvesti odgovorno konservatorko, ki lahko dokumente oz. ugotovitve vključi v fond spomenika.

01-7	Družbeni pomen spomenika

01-7.1	obrazložitev kulturnega *(zgodovinskega, estetskega)* pomena

Domačija Rajh je bila največja kmetija v vasi Mota, njen pomen pa je dvigovala še gostilna v V delu stanovanjskega objekta, ki je kot dobra slovela daleč naokoli. Kmetija je bila mešana. Ukvarjali so se z vinogradništvom, imeli so 10 ha gozda in veliko (20 ha) obdelovalnih površin, kjer so gojili razne poljščine. Redili so tudi raznovrstno živino in perutnino. Dobro stoječa kmetija si je lahko privoščila za tisti čas kvalitetne tehnološke rešitve (preša, kleti, kovani elementi, domiselni detajli…) hkrati pa tudi estetsko bolj ambiciozno arhitekturo domačije (balustradno stopnišče, gank, plesna terasa,…). Domačija z gostilno je bila povezana tudi s konjskimi dirkami, ki so bile najprej v Moti, po petdesetem letu pa so jih preselili v Ljutomer. Po tekmah je bila v gostilni zabava in zbirališče lastnikov konj, ki so le te privezali na priveze, montirane na balustradnem stopnišču.

Kulturni spomenik priča o materialni kulturi prve polovice 20. stoletja in gmotnem položaju lastnikov.

01-7.2	obrazložitev razvojnega potenciala

Obstoj kmetije je slonel na kmetijski in vzporedni gostinski dejavnosti. Ker po smrti gospodarja po letu 1970 ni nihče nadaljeval z obema dejavnostma, je začela kmetija propadati. Del kmetijskih površin in tudi V del domačije je bil za tem prodan. Kupec, ki bi oživil kmetijsko in/ali gostinsko dejavnost se ni našel. Poskus najemnika s trgovinsko dejavnostjo in bifejem pa je trajal samo nekaj let. Kmetija je do danes zaradi nevzdrževanja tako propadla, da bi bila za zagon kakršnekoli dejavnosti potrebna velika zagonska sredstva. To pa le zmanjšuje možnost oživitve kmetijske ali gostinske dejavnosti. Trenutni lastnik si namerava na domačiji urediti bivanjske prostore, velikost domačije pa bo verjetno klicala k oživitvi še kakšne vzporedne dejavnosti. Najprimernejša bi bila kmetijska, kulturna, turistična ali gostinska dejavnost, ki bi se zaradi estetskih in zgodovinskih potencialov domačije še oplemenitila.

01-7.7	stopnja družbenega pomena

Stopnja družbenega pomena se v preglednici sestavin ocenjuje po naslednji legendi:
- sestavine spomenika izjemnega pomena - sestavine, ki jih ohranjamo, možni posegi ki ohranjajo vrednost
- sestavine spomenika velikega pomena - delno razvrednotene sestavine, možna popravila, ki ohranjajo oz. vračajo vrednost
- sestavine spomenika srednjega pomena - razvrednotene sestavine dediščine, možne spremembe in posegi, ki vračajo vrednost
- sestavine spomenika majhnega pomena - manj vredne sestavine dediščine, možne spremembe in povečanje pomena
- sestavine spomenika brez pomena - minimalno ohranjena pričevalnost, možne spremembe in predelave
- moteče sestavine - neustrezne in nekakovostne sestavine, nujne odstranitve

01-8	Ranljivost in ogroženost spomenika

01-8.1	splošna ocena ranljivosti in ogroženosti spomenika

Objekti na domačiji so zadnjih 30 let opuščeni, zaradi česar se niso izvajala osnovna vzdrževalna dela na strehi in stavbnem pohištvu. Velik problem predstavlja tudi kapilarna vlaga, ki se dviguje po opečnatem zidu. Prav tako neurejeni žlebovi, ki meteorno vodo ponekod izlivajo po fasadi ali za temelje objekta. Tako je veliko ometa v notranjosti in zunanjosti že odpadlo. Verjetno se je zaradi zamakanja porušil strop v JZ prostoru stanovanjskega objekta. Po objektu so vidne tudi razpoke v zidovju, ki kažejo na probleme s statiko objekta. V kolikor se ne bo pričelo z obnovo objekta oz. preventivno zakrpalo streho in uredilo žlebove, grozijo objektu dodatne poškodbe.

IZVEDBENI DEL	
01-9	**Usmeritve za ohranjanje in varovanje spomenika**

01-9.1	splošne usmeritve

Domačija je v preteklosti doživela nekaj predelav, katerih so bili deležni tako stanovanjski kot tudi gospodarski objekti. Obstoječa obcestna objekta verjetno v sebi skrivata tri gradbene faze. Najprej sta bila okoli l. 1900 zgrajena zidana stanovanjski objekt z gostilno in pravokotno gospodarski objekt. Kasneje, okoli l. 1930 so na V strani podaljšali stanovanjski objekt in naredili novo fasado, ki je na cestni strani dobila balustradno stopniščem in profilirane okenske okvire. Prav ta fasada je nosilka kvalitetne likovne podobe objekta, hkrati pa tudi ljudskega spomina o priznani vaški gostilni, kjer je bilo razvito močno družabno življenje. Kasneje je bil po drugi svetovni vojni objekt še enkrat obnovljen. Na dvoriščni strani so bile prizidane sanitarije, manjše sprememba so bile narejene verjetno tudi v tlorisu (pritlična kopalnica), hkrati pa so prenovili fasado. Namesto zaribanega so naredili grobi omet, kar je delno okrnilo podobo cestne fasade. Verjetno so sočasno tudi prenovili ali na novo naredili stavbno pohištvo in ometali cokel.

Ker je zadnji poseg po drugi svetovni vojni delno okrnil likovno podobo stanovanjskega objekta, sledijo usmeritve pri obnovi zunanjščine stanovanjskega objekta vzpostavitvi stanja, kakršno je bilo pred zadnjim posegom, po prizidavi gostilne okoli leta 1930.

Ostale usmeritve varujejo najkvalitetnejše detajle, hkrati pa dopuščajo nekaj svobode pri oblikovanju manj dodelanih fasad in urejanju notranjosti, s čimer bo projektantu puščen maneverski prostor, znotraj katerega bo lahko zadostil funkcionalnim potrebam novega lastnika.

01-9.2	usmeritve za ohranitev varovanih vrednot, razvoj, spremembe in predelave

Podrobnejše usmeritve glede varovanih elementov so razvidne iz preglednice sestavin. Sledijo splošne usmeritve, ki jih v preglednici ni bilo možno zajeti.

Tlorisna zasnova:

Obcestni stanovanjski objekt s pravokotno prislonjenim stanovanjskim objektom (v obliki črke L) predstavljata tipičen morfološki vzorec obcestne domačije v vasi Mota. Zaradi tega mora tlorisni obod teh dveh objektov ostati nespremenjen. Izjema je prizidek s sanitarijami, zgrajen na dvoriščni strani stanovanjskega objekta po drugi svetovni vojni. Tega se lahko odstrani.

Kletno in pritlično zidovje je treba ohraniti. Rušitve posameznih segmentov zidovja so dovoljene le v primerih, ko bi bilo to nujno potrebno zaradi statične nestabilnosti.

Pri notranji delitvi prostorov je treba upoštevati sledeče usmeritve:
- Tloris vhodnega hodnika, ki predstavlja direktni prehod iz cestnega do dvoriščnega vhoda, mora ostati nespremenjen.
- Dovoljeni so manjši zamiki zidov, ki se bi jih moralo zaradi statične sanacije podirati (povešen zid v pritličju).
- Dovoljeni so zamiki notranjih vratnih odprtin. Po potrebi je dovoljeno vzpostaviti tudi nove vratne odprtine.
- Neizkoriščene podstrešne prostore stanovanjskega in gospodarskega objekta je dovoljeno členiti in jih izkoristiti.

Stavbni volumni:

Višina objekta in strešni naklon stanovanjskega objekta morata ostati nespremenjena. Gospodarski objekt se lahko zniža na prvotno višino, ki je razvidna v zatrepu J fasade. Razviden je tudi naklon strešine, ki ga je tudi potrebno povzeti.

Fasadno stavbno pohištvo

Skladno z usmeritvami iz preglednice sestavin je potrebno ohraniti oz. po originalih rekonstruirati fasadno stavbno pohištvo. To naj bo iz obstojnejšega lesa, brez opleska. Les je potrebno zaščititi z brezbarvnimi naravnimi olji (npr. tungovim).

Vzhodna, severna in zahodna fasada stanovanjskega objekta:

Členitev V, S in Z fasade stanovanjskega objekta mora ostati nespremenjena. Ker bo zaradi vlage verjetno potrebno obstoječo fasado vsaj delno odstraniti, je potrebno pri novi upoštevati sledeče zahteve:

- Fasada mora biti apnena, zaglajena. V primeru prisotnosti visokega deleža vlage, je potrebno najprej omogočiti naravno sušenje po izvedbi drenaže. V nasprotnem primeru se je potrebno o sanaciji vlage posvetovati z odgovorno konservatorko.
- Kjer se bo originalna fasada ohranila, je treba odstraniti gornji sloj grobega ometa.
- Ohraniti oz. rekonstruirati je potrebno vse profilirane fasadne elemente (pilastri, okenski okvirji, kapni venec). V primeru rekonstrukcije je potrebno profile izvesti na podlagi obstoječih ohranjenih, izmere iz arhitekturnega posnetka in fotodokumentacije.
- Tudi fasada frčad mora ohraniti oz. posneti vso obstoječo profilacijo.
- Ometani del fasade mora biti sive barve, profilirani deli pa umazano bele. Točno se barva pred izvedbo uskladi z odgovorno konservatorko.
- Nove fasadne elemente, kot npr. fasadna razsvetljava, stikala,… je potrebno pred dobavo uskladiti z odgovorno konservatorko.

Dvoriščna, južna fasada stanovanjskega objekta

Ta se lahko delno spremeni. Upoštevati je potrebno sledeče pogoje:

- Ohraniti je potrebno vhodni portal z vrati.

- Okenske odprtine je dovoljeno premikati in predimenzionirati.

- V primeru da se odstrani povojni prizidek s sanitarijami, se mora sproščena fasada oblikovno prilagodi obstoječi. Dovoljene so večje odprtine in dodatna vrata.

- Ker bo fasada verjetno deležna sprememb (okenske, vratne odprtine), jo je potrebno uskladiti z odgovorno konservatorko.

- Barva fasade je ista kot na S strani. Namesto belih profiliranih fasadnih okvirjev se okvir v beli barvi na fasado le zariše.

- Odstrani je ptorebno nadstrešek nad vhodom. Senčenje se lahko uredi s senčnico, katero se zazeleni z lokalno sorto vinske trte.

Fasada gospodarskega objekta

Ohranja se predvsem podoba Z in J fasade. Ker bo zaradi vlage verjetno potrebno obstoječo fasado odstraniti, je potrebno pri novi upoštevati sledeče zahteve:

- Fasada gospodarskega objekta je umazano bele barve. Podroben ton mora pred izvedbo potrditi odgovorna konservatorka. Celotna fasada, vključno s coklom se izvede v zaglajenem ometu. Cokel in navidezni okvirji oken kašče in pod njo se obarvajo v sivkastem tonu.

- Na Z fasadi se ohrani velikost okenskih odprtin. V smeri proti J se lahko obstoječima večjima oknoma v istem ritmu doda še kakšnega. Oknom se v omet vreže črtne okvirje na način kot so obstoječi.

- Na J fasadi se ohrani obstoječe okenske odprtine in rekonstruira obstoječe stavbno pohištvo.

- Na V se ohrani dve okni in vrata s portalom v J delu (stiskalnica), na ostalem delu fasade se lahko velikost in položaj okenskih in vratnih odprtin prilagajajo novi funkciji objekta. Obliko in velikost odprtin je potrebno prilagoditi tipiki gospodarskega objekta. Podobo fasade mora potrditi odgovorna konservatorka.

Streha

Strešna konstrukcija se lahko zamenja oz. obnovi. Lahko se jo tudi prilagodi na način, da bo možno izkoristiti podstrešne prostore. Strešna kritina mora biti opečni bobrovec. Slemenjaki morajo biti izbrani po vzorcu obstoječih - slemenjaki z gumbom. Snegobrani morajo biti linijski in ne točkovni. Naklon strehe in višina kapi morata ostati nespremenjena.

Žlebovi naj bodo bakreni ali pločevinasti, v izvedbi starega bakra. Vertikalni deli žlebov ne smejo zakrivati profiliranih pilastrov. Na S fasadi naj bodo detajli bogateje oblikovani.

Obstoječi žlebni zbiralnik na S fasadi.

Streha gospodarskega objekta se lahko zniža na originalno višino, ki je razvidna iz J zatrepne fasade. Odkap na cestni (Z) strani je lahko minimalen, s polkrožno zaključenim odkapnim vencem (kot na cestni strani kašče). Streha mora biti simetrična. Zaradi tega pride odkap na dvoriščni strani večja.

Ohranjen originalni zatrepni venec na J fasadi gospodarskega objekta.

SKEDENJ

Po drugi svetovni vojni je bil V del skednja porušen. Namesto porušenega dela je bil prizidan nov objekt, podobne velikosti kot originalni skedenj. Vse skupaj je bilo prekrito z novo streho, ki je bila delno stegnjena še v nadstrešek. Skedenj s prizidki je dovoljeno podreti. V primeru, da se ga ohrani,

se mora ohraniti Z prostor, ki je originalen. Proti V se lahko doda še prizidek, ki naj sledi tipiki ohranjenega dela:

- preprosta fasada brez profiliranih okenskih okvirov, venčnih zidcev,…
- fasada v zamazani beli barvi
- majhne okenske odprtine
- kritina opečni bobrovec
- naklon strehe cca 40°, smer slemena V-Z
- v primeru prizidka je ta lahko tudi v obliki nadstreška iz lesene konstrukcije.

V primeru ohranjanja oz. dograditve skednja, je potrebno podobo fasad uskladiti z odgovorno konservatorko.

HLEV

Prvotni hlev je ohranjen v celoti. Po vojni so mu prizidali neustrezen objekt ob celotni Z fasadi in verjetno predelali del okenskih odprtin. Hlev je potrebno ohraniti, prizidke se mora odstraniti. Pri prenovi je potrebno ohraniti podobo in členitev fasade, stavbni volumen in naklon strešne kritine. Dovoljene so manjše prilagoditve v službi bolj funkcionalnih rešitev. Notranja delitev prostorov se lahko prilagodi potrebam naročnika.

01-9.4	ostale usmeritve/ dopolnitve na podlagi novih ugotovitev

V objektih domačije je nekaj kosov starega orodja, pohištva, delovnih strojev,… Priporočamo, da jih lastnik ohrani kot opremo obnovljene domačije oz. zanje uredi primeren prostor.

Nekaj primerov ohranjenih predmetov, ki pričajo o materialni in bivanjski kulturi 20 stoletja.
(biljard miza, posnemalnik, lončena peč, točilnica za med, ostanki pečnic)

KONSERVATORSKI NAČRT

Mapa 02: PREGLEDNICA SESTAVIN

naročnik:

Daniel Smodiš, Mota 11a, 9240 Ljutomer

……

ime in priimek ter naslov naročnika oziroma ime in sedež

ime enote:

Mota - Domačija Rajh

EID – enotna identifikacija dediščine:

EŠD 1227

izdelovalec:

Vid Klančar univ. dipl. inž. arh.

podpis in žig

štev. kons. načrta in izvoda, kraj izdelave, datum

4/2010
Šentjošt, avgust 2010

Preglednica sestavin spomenika

O1 - pritlično okno
O2 - okno kopalnice
V1 - vhodna vrata
O3 - frčadno okno

SEVERNA FASADA

O1

O1 (polkno)

O2

O3

V1

V1 (polkno)

Opis:

O1
Dvojna okna so lesena, profilirana in dvokrilna, z nadsvetlobo. V leseni okvir oken so na zunanjo stran montirane kovinske okenske križe. Polkna so tudi lesena z gibljivimi lamelami, dvokrilna z ohranjenim okovjem. Trenutno so demontirana (razen na enem oknu dvoriščne fasade). Na fasadi je okoli okna

izdelan profiliran okvir.

O2
Leseno okno kopalnice je karo oblike, neprofilirano, brez obrobnega fasadnega profila. Narejeno je bilo naknadno ob prenovi objekta.

O3
Okno na frčadi je dvojno, profilirano, dvokrilno z nadsvetlobo in s polkni, ki so demontirani. Na polkna lahko sklepamo po ohranjenih pantih. V nadstropnih prostorih je še nekaj primerov polken, ki verjetno pripadajo frčadnim oknom.

V1
Lesena vrata so dvokrilna z nadsvetlobo, profilirana, s polnimi lesenimi polkni na zunanji strani. Polkna so izvedena v dveh različnih variantah.

Stopnja kulturnega pomena:

O1, O3, V1
Stavbno pohištvo sooblikuje celotno podobo S fasade, ki je zaradi svoje izpostavljenosti in lepega izgleda najbolj prepoznaven element Rajhove domačije.

Gre za sestavine spomenika velikega pomena.

O2
Okenska odprtina je bila narejena naknadno in je moteča za kompozicijo fasade.

Gre za motečo sestavino.

Ogroženost:

O1, O3, V1
Okna in vrata že dolgo časa niso bila vzdrževana. Opleski so načeti, ponekod odpadli, lesena konstrukcija je ponekod na vogalnih spojih nestabilna. Kovinsko okovje je večinoma ohranjeno, ponekod manjkajo kljuke ali zapirala. Zaradi opisanega stanja je zapiranje ponekod oteškočeno. Zaradi opisanega se nekatera okna in vrata ne dajo več prosto odpirati in zapirati.

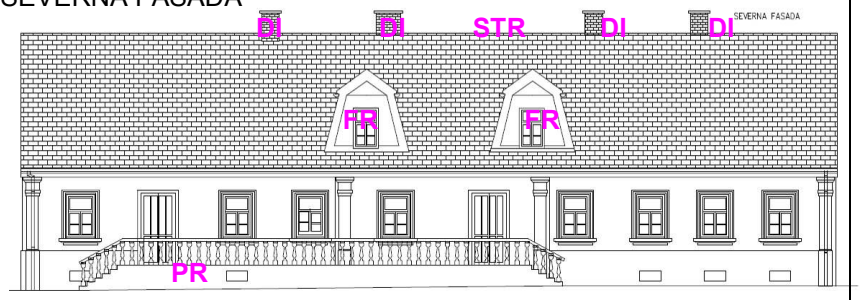
Usmeritve:

O1, O3, V1
Okna in vrata, ki so v solidnem stanju se mora obnoviti, ostale pa rekonstruirati na podlagi obstoječih. Detajlno je treba ohraniti vso profilacijo lesenih delov in razdelitev (npr. dvokrilno z nadsvetlobo). V primeru rekonstrukcije oken je dovoljeno dvojna spremeniti v enojna pri čemer morajo polkna, okenski križi in zunanje okensko krilo ostati v istem položaju glede na površino fasade. Dovoljena je tanjša termopanska zasteklitev. **V primeru rekonstrukcije stavbnega pohištva je treba primere okenskih in vratnih kril posamezne vrste med obnovo ohraniti** za potrebe primerjave originala in rekonstrukcije. Vzorce rekonstruiranega stavbnega pohištva mora potrditi odgovorna konservatorka. Kovinske elemente (zapirala, panti, kljuke, okenske križe) se mora ohraniti (speskati, zaščititi, obarvati s črno barvo Tessarol antik ali podobno). Manjkajoče oz. poškodovane kose je potrebno nadomestiti z novimi, ustrezno oblikovanimi. Vzorce kovinskih elementov mora pred montažo potrditi odgovorna konservatorka.

O2
Kopalnična okenska odprtina se zazida ali pa naredi na način, da bo skladna z logiko in kompozicijo S fasade. Podobo okna in umestitev na fasadi mora potrditi odgovorna konservatorka.

STR - strelovod
DI - dimniki
FR - frčada
PR - privez za konje

SEVERNA FASADA



STR

PR

DI

FR (S fasada)

FR (dvoriščna J fasada)

Opis:

STR
Strelovod, narejen iz železnih profilov v obliki stiliziranega cvetličnega vzorca je nameščen na slemenu stanovanjskega objekta. Vrh cvetličnega vzorca je kovinska krogla na katero je nameščen strelovod.

PR
Vzdolž terase ob severni fasadi so bili na cestno stran zidu terase pritrjeni privezi za konje. Kovinski obročki so sidrani v zid.

DI
Dimniki so zidani iz vidne opeke, profilirani, zgoraj s tanko, ravno, betonsko krono. Fuge so vrezane.

FR
Frčada je trapezne oblike, zgoraj zaključena z zatrepom. Na sredi je dvokrilno okno z nadsvetlobo. V fasadi je profiliran okenski okvir. S fasadnimi okviri sta obrobljena tudi kap ter ločilni pas med frčado in zatrepom (pri dvoriščni fasadi slednjega ni). Stene frčade so tako kot preostala obložene z opečnim bobrovcem. Odkapne letve ni oz. je ometana tako, da se fasadni omet nasloni neposredno na kritino.

Stopnja kulturnega pomena:

STR
Strogo funkcionalen a bogato okrašen detajl priča o gmotnem položaju in večji estetski občutljivosti lastnikov.

PR
V Moti so se prirejale konjske dirke. Jezdeci s konji so po tekmi prišli v gostilno. Detajl govori o občutljivosti lastnikov za potrebe gostov.

DI
Dimniki soustvarjajo podobo fasad in so odraz materialne kulture v času njihovega nastanka..

FR
Frčadi soustvarjata in poživita podobo dominantne severne fasade.

STR, DI, FR - Gre za sestavine spomenika velikega pomena.

Ogroženost:

STR
Strelovod je bil v preteklosti v delu nad kroglo ukrivljen. Verjetno od postavitve ni bil površinsko zaščiten, zaradi česar so vidni sledovi rje. Ta strelovoda kratkoročno sicer ne ogroža, moti pa estetski izgled.

PR
Privezi so sicer rjasti, a zaradi tega kratkoročno niso ogroženi.

DI
Na dimnikih ni vidnih večjih poškodb in niso ogroženi.

FR
Tako kot po celotnem objektu sta streha in omet frčade dotrajana. Ogrožen je estetski izgled.

Usmeritve:

STR
Strelovod je potrebno ohraniti. Ukrivljen element je potrebno naravnati, po potrebi zamenjati. Rja naj se odstrani in nanese zaščitni premaz, kolikor to omogoča funkcionalnost strelovoda.

PR
Privezov ni nujno ohranjati. Če se ohranijo, naj se demontirajo, odstrani naj se rja, izvede zaščita pred rjo in premaže z zaščitno Tessarol Antik barvo ali podobno.

DI
Dimnike se lahko tehnološko posodobi (npr. vstavi tuljavo) in statično sanira. V primeru, da je potrebno zaradi slabega stanja vidni del (nad streho) porušiti, se nove dimnike naredi enake starim, z vidno opeko, profilacijo, gladkimi fugami in betonsko krono. Dimnike, ki ne bodo ostali v funkciji naj se izkoristi za druge namene (prezračevalni kanali, instalacije,…).

FR
Frčado je treba obnoviti oz rekonstruirati z vsemi detajli. Fasadni omet se mora nasloniti na strešno kritino. S kritino morata biti prekrita tudi steni. Posneti je potrebno vso fasadno profilacijo. Če je možno, naj se odstrani kovinski drog, prek katerega je napeljan električni kabel.

FP1 - fasadni profil pilastra
FP2 - fasadni profil okenskega okvira
KV - kapni profiliran venec

SEVERNA FASADA

KV

FP1

FP2 (profil okenskega okvira)

FP2 (profil okenske police)

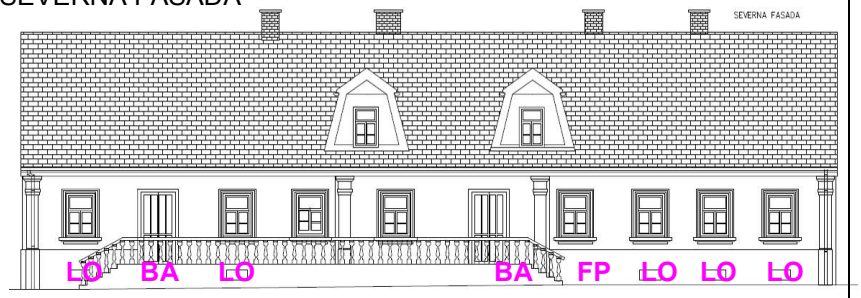
Opis:

FP1, FP2
Fasadni profili pilastrov ter okenskih okvirov so narejeni v apnenem ometu. Pod ometom je okenska polica dodatno pozidana še z opeko, sidrano v zid.

KV Profiliran kapni venec, naslonjen na pilastre.
Stopnja kulturnega pomena: FP1, FP2, KV Fasadna profilacija so izraz bogateje obdelane fasadne površine, kar da podobi fasade dodatno vrednost. Gre za sestavine velikega pomena.
Ogroženost: FP1, FP2 Fasada je podvržena prekomerni vlagi. Ta je posledica kapilarnega dviga talne vlage po opečnatem zidu in neurejeneih žlebov. Vlaga je že povzročila oslabitev in odpadanje ometa v spodnjem delu zidovja. Tako je ogrožen tudi del fasadnih profilov, ki so ponekod že odpadli, ponekod pa so že podvotljeni. Dokler ne bo rešen problem vlage se bo stanje le poslabševalo. KV Kapni venec ni ogrožen.
Usmeritve: FP1, FP2 Oslabele in poškodovane fasadne profile se lahko odstrani ter naredi nove, identične originalnim oz. izdelanim po posnetku obstoječega stanja. Tehnologija mora biti apnena. Profilacija se opleska z umazano belo barvo. Točen ton se pred izvedbo uskladi z odgovorno konservatorko. Prepovedana je izvedba profilov v obliki nalepkov iz umetnih mas. KV Kapni venec se ohrani, če pa bo to potrebno zaradi statične sanacije, se naredi novega, z enako profilacijo in na isti višini kot je obstoječi.

BA - balustradno stopnišče
FP - fasadni podstavek
LO - loputa kletnega okna

SEVERNA FASADA



BA

FP

LO

LO (sistem blokade zapiranja)

Opis:

BA
Balustradno stopnišče je prislonjeno na S fasado in povezuje oba S vhoda z ozko teraso. Tlakovanje stopnic in terase je betonsko. Tudi balustri in držalo so vliti iz betona. Koloni balustrov dajejo ritem stebriči s profiliranim karo vzorcem. Balustri so nameščeni v podstavku v katerem so odprtine za

odtekanje vode.

FP
Fasadni postavek je bil obložen s ploščami peščenjaka, ki so ponekod še vidni. Mestoma se vidi, da so bile ponekod plošče med obnovo fasade odstranjene.

LO
Lopute kletnih oken so kovinske z dvema prečkama, ki sta vpeti v pante za odpiranje. Nad vsako loputo je levo zgoraj montirana blokada zapiranja.

Stopnja kulturnega pomena:

BA
Balustradno stopnišče s teraso je izraz bogateje zasnovane dominantne fasade objekta, kar da podobi cestne fasade dodatno vrednost.

FP
Plošče iz peščenjaka, ki prekrivajo fasadni podstavek se še opazi na starejših objektih v bližnji okolici. Gre za odraz materialne kulture iz časa nastanka ter barvno in strukturno popestritev fasadnih površin.

LO
Kovinske okenske lopute so izraz bogateje obdelane fasadne površine, kar da podobi fasade dodatno vrednost.

BA, FP, LO
Gre za sestavine velikega pomena.

Ogroženost:

BA
Stopnice, balustri z držalom in konstrukcija terase so v slabem stanju. Mestoma odpadajo omet in opeke, tako da se terasa ponekod že poseda. Meteorna vlaga s ceste in talna vlaga stanje le še poslabšujeta. Balustri in ograjno držalo ponekod niso več stabilni. Vsaka zima z zmrzaljo stanje še poslabšuje.

FP
Fasadni podstavek je bil med obnovo fasade po vojni prekrit z ometom. Plošče so bile mestoma odstranjene. Po sondah sodeč, so tudi ohranjene plošče v slabem stanju - obrabljene, počene.

LO
Kletne lopute so povečini zarjavele. Stanje se zaradi vlage (lopute so tik nad terenom) poslabšuje.

Usmeritve:

BA
Stopnišče na cestni fasadi se mora rekonstruirati v obstoječih dimenzijah in materialih. Tlakovanje mora biti štokan beton (na stopnicah in podestih). V okviru betoniranja površine podesta stopnišča je potrebno izvesti ustrezno diletacijo, kar bo preprečilo poškodbe betona. O tem se bo potrebno v okviru izvedbe konsultirati z odgovorno konservatorko. Stopnice in terasa se lahko namesto betona tlakujejo z ustreznim tlakovanjem. Fasada zidu mora biti obdelana enako kot cokl stanovanjskega objekta (peščenjak) in po potrebi tehnološko prilagojena slabim pogojem glede vlage in verjetno tudi soli ob zimskem vzdrževanju cest. Balustradna ograja se mora ohraniti. Poškodovani kosi balustrov in stebričev naj se nadomestijo z novimi, identičnimi obstoječim. Novo držalo mora posneti obstoječo profilacijo.

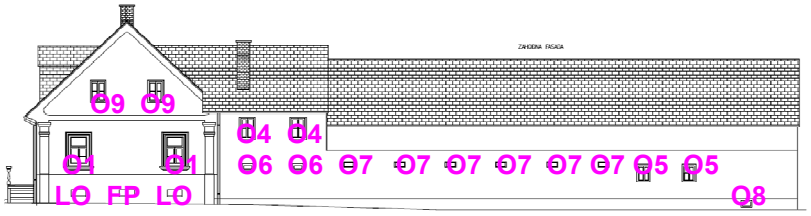
FP
Morebitne lepo ohranjene plošče je ptorebno po odstranitvi ometa očisti in montira nazaj na fasado, drugod se mora izdelati nove plošče po vzoru ohranjenih obstoječih. Površinska obdelava je štokanje kot na ohranjenem primeru zidu balustradnega stopnišča.

LO
Kletne lopute se demontira, odstrani rjo (speska), naredi dobro zaščito proti rji (npr. vroče cinkanje) in

premaže s črnim Tessarol Antik premazom ali primerljivim. Posebna pozornost naj se posveti dobri zaščiti pred rjo, saj so lopute tik nad tlemi in del njih tudi ob cesti, zaradi bo verjetno prisotne veliko vlage.

O1, LO, FP
glej preglednico S fasade

O4 - nadstropno okno
O5 - pritlično okno v stiskalnici
O6 - pritlična lina gospodarskega poslopja
O7 - pritlična lina gospodarskega poslopja
O8 - lina kleti pod stiskalnico
O9 - nadstropno okno stanovanjskega dela



O4

O5

O9

O6

O7

O8

Opis:

O4
Lesena, profilirana dvokrilna okna s polkni. Členitev oken ni vidna, ker okenska krila niso ohranjena. Verjetno je bilo vsako krilo členjeno na tri polja po višini (kot okno O5). V nadstropju Z in V fasade stanovanjskega objeta so bila okna verjetno brez okenskih kril in samo s polkni, ki so bila polna.

O5
Lesena, dvojna, dvokrilna profilirana okna brez polken in gavter. Zunanje okno je montirano v ravnini s fasado.

O6
Lina z močnejšim lesenim okvirjem in kovinskim okenskim križem. Leseni okvir je pomaknjen od površine fasade navznoter. Lina je brez zasteklitve. V fasadnem ometu je okoli okenske odprtine (cca 8 cm) vrezan črtni okvir.

O7
Lina brez lesenega okvirja, gavter in zasteklitve. V fasadnem ometu je okoli okenske odprtine (cca 8 cm) vrezan črtni okvir.

O8
Lina z močnejšim lesenim okvirjem in kovinskim okenskim križem. Leseni okvir je pomaknjen od površine fasade navznoter. Lina je brez zasteklitve. V fasadnem ometu je okoli okenske odprtine (cca 8 cm) vrezan črtni okvir.

O9
Okenska odprtina brez okenskih kril, samo s polnimi lesenimi polkni na zunanji strani. Na fasadnem ometu enostavna neprofilirana obroba.

Stopnja kulturnega pomena

O4, O5, O6, 07, O8, O9
Okna soustvarjajo podobo Z fasade, ki je v nasprotju s S (dominantna in bogateje zasnovano) bolj preprosta in odraža funkcijo objektov, ki jih ščiti.

Gre za sestavine velikega pomena.

Ogroženost:

O4, O5, O6, O7, O8, O9
Okna že dolgo časa niso bila vzdrževana. Kjer so bili opleski so ti načeti, ponekod odpadli, lesena konstrukcija je ponekod na vogalnih spojih nestabilna. Kovinsko okovje je večinoma ohranjeno, ponekod manjkajo kljuke ali zapirala. Zaradi opisanega stanja je zapiranje ponekod oteškočeno.

Usmeritve:

O4, O5, O6, O8, O9
Morebitna dobro ohranjana okna je potrebno obnoviti, ostala pa rekonstruira po vzorcu obstoječih. Profilacija mora biti posneta po obstoječih ohranjenih oknih. Po vzorcu obstojrečih je potrebno izdelati tudi polkna. Vzorce novih oken in polken mora potrditi odgovorna konservatorka. Za rekonstrukcijo naj poleg arhitekturnega posnetka služijo tudi ohranjeni originali.
Kovinske elemente (zapirala, panti, zapahi, okenski križi) je potrebno ohraniti (speskati, zaščititi, obarvati s črno barvo Tessarol antik ali podobno). Manjkajoče oz poškodovane kose se nadomesti z novimi, ustrezno oblikovanimi. Vzorce kovinskih elementov mora potrditi odgovorna konservatorka.
Pri oknu stiskalnice (O5) se lahko notranje okno izpusti in naredi samo zunanjega, v ravnini s fasado. Lahko se namesti tudi okenske križe, kot pri oknih V fasade stiskalnice.
Pri linah gospodarskega poslopja (O6, O7, O8) se lahko na notranji strani izvede zasteklitev. Ta mora biti narejena na način, da iz zunanje strani ni vidnega okvira zasteklitve. V primeru zasutja kleti pod stiskalnico, se mora kletna lina (O8) ohrani kot slepa. Zazidavo line je potrebno pozidati v liniji s fasado ampak pomaknjeno navznoter, tako da je leseni okvir z okenskim križem ohranjen (oz. rekonstruiran).
Pri nadstropnih oknih stanovanjskega dela (O9) se lahko na notranji strani izdela nova profilirana, členjena okna (sicer jih ni), po vzoru obstoječih (npr O5).

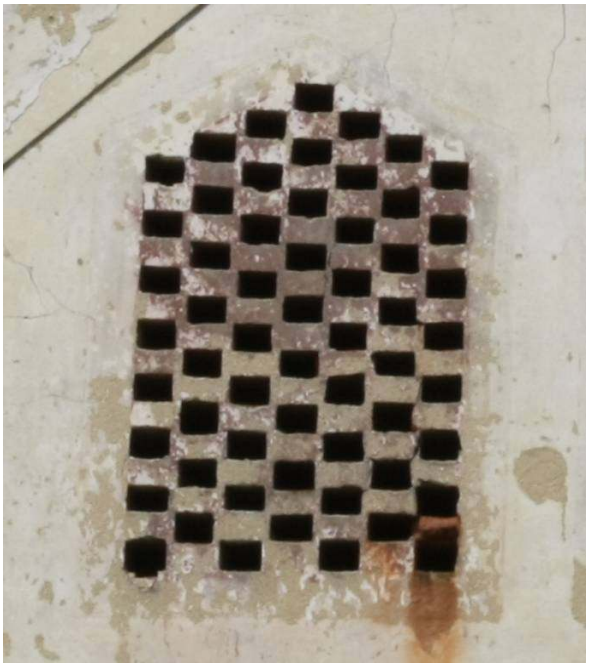
O3, FP1, FR,
glej preglednico S fasade

O5, O8
glej preglednico Z fasade

LI - prezračevalne line
BA1 - terasa z balustradno ograjo
V2 - dvoriščna vhodna vrata

BA1

V2


LI

Opis:

LI
Line v strukturi opečnih zidakov v nadstropju J fasade stiskalnice (v obliki imitacije dveh, zgoraj trikotno zaključenih oken).

BA1
Terasa z balustradno ograjo, enako tisti na stopnišču severne fasade.

V2
Masivna lesena dvokrilna vrata z nadsvetlobo. Vrata so členjena in profilirana.

Stopnja kulturnega pomena:

LI, V2
Stopnja obdelave fasadnih elementov odraža pomen fasade na katerih se nahajajo. Line odražajo preprostejšo fasado gospodarksega objekta, bogatejša vrata pa nekoliko pomembnejšo vhodno dvoriščno fasado.

BA1
Terasa je z balustradno ograjo oblikovno in vsebinsko povezana z gostinskim delom, saj je služila kot plesna terasa za goste v gostilni.

Gre za sestavine spomenika velikega pomena.

Ogroženost:

L1
Line niso ogrožene.

V2
Vrata so povešena, manjka del okovja. Ne grozi jim poslabšanje stanja, so pa potrebna obnove.

BA1
Terasa, balustri z držalom in konstrukcija terase so v slabem stanju, ponekod nestabilna. Vsakoletna zmrzal pozimi stanje še poslabšuje.

Usmeritve:

LI
Pri obnovi fasade se mora line ohraniti. Z notranje strani se lahko zasteklijo.

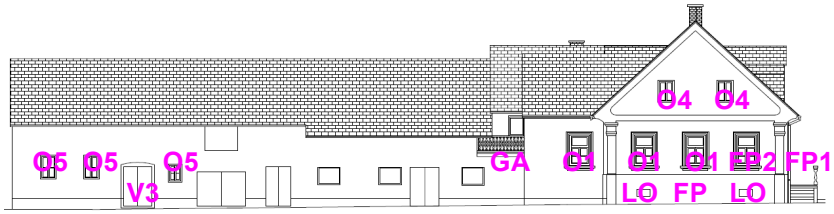
V2
Vrata je potrebno obnoviti. Ker ni originalne kljuke naj se izbere oblikovno ustrezen nadomestek. Vzorec mora potrditi odgovorna konservatorka. Vratni okvir z nadsvetlobo se lahko odstrani in naredi novega po vzorcu originala. Ohraniti ali na novo narediti je potrebno tudi portal v fasadi (verjetno vlit iz betona).

BA1
Terasa z balustradno ograjo se mora rekonstruirati v obstoječih dimenzijah in materialih. V primeru, da se bo odstranilo po vojni zgrajen prizidek s sanitarijami, se lahko teraso podaljša proti vzhodu. Poškodovane kose balustrov in stebričev je potrebno nadomestiti z novimi, identičnimi obstoječim. Novo držalo mora posneti obstoječo profilacijo. Tlakovanje mora biti štokan beton. V okviru betoniranja površine terase je potrebno izvesti ustrezno diletacijo, kar bo preprečilo poškodbe betona. O tem se bo potrebno v okviru izvedbe konsultirati z odgovorno konservatorko.

O1, FP1, FP2, FP, LO
glej preglednico S fasade

O5, O4
glej preglednico Z fasade

V3 - vhodna vrata v stiskalnico
GA - leseni gank



V3

GA

GA

Opis:

V3
Dvokrilna vhodna vrata v stiskalnico so masivna lesena, členjena in profilirana. Portal je betonski, profiliran, s karo vzorcem na podstavku.

GA
Lesen gank s strmimi stopnicami. Ograjni elementi tvorijo bogat vzorec. Na stopnicah je ta drugačen kot na balkonu. Konstrukcija je lesena. Štirje prečni nosilci vpeti v strop gospodarskega poslopja nosijo vzdolžne nosilce, na katere je nabit tlak iz lesenih desk. Prečni nosilci so s kovinskimi palicami za ograjo sidrani v strešno konstrukcijo. Pod konstrukcijo nosilcev so ob zidu nabite deske z odprtinami za ptičje hišice.

Stopnja kulturnega pomena:

V3
Vrata soustvarjajo podobe dvoriščne fasade gospodarskega poslopja. Dokaj bogata izdelava vrat in portala kažeta na odnos do delavcev na kmetiji (štuntnarji), ki so imeli nekoč na mestu stiskalnice urejeno bivališče.

GA
Poleg dostopa do kašče v nadstropju gospodarskega poslopja je gank v kombinaciji z dvoriščno teraso služil tudi potrebam gostilne, saj so na njem ob plesih igrali godci.

Gre za sestavine spomenika velikega pomena.

Ogroženost:

V3
Vratna krila so povešena, okovje razmajano. Vrata se težko zapirajo.

GA
Gank je sicer dotrajan, nekaj ograjnih kosov je polomljenih, a ne grozi poslabšanje stanja.

Usmeritve:

V3
Vratna krila se obnovi, pante speska in zaščiti pred rjo. Kljuke so lahko nove - vzorec mora potrditi odgovorna konservatorka. Portal se ščisti. Morebitni barvni nanos se hkrati s podobo fasade uskladi z odgovorno konservatorko.

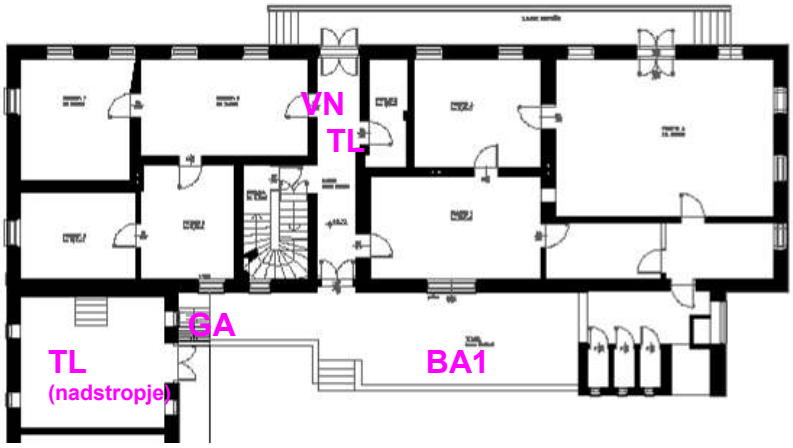
GA
Gank se obnovi. Če ga bo potrebno zaradi obnove fasade in konstrukcije demontirati, se vse dele ohrani in morebitne nove kose izdela kot natančno kopijo originala. Ohraniti oz. rekonstruirati se mora tudi ptičje hišice pod konstrukcijo ganka.

BA1
glej preglednico J fasede

GA
glej preglednico V fasade

VN - notranja vrata
TL - betonski tlakovci veže in kašče

TLORIS PRITLIČJA



VN

TL

Opis:

VN (zaradi preglednosti so v tlorisu označena le ena notranja vrata)
Lesena, členjena profilirana notranja vrata, s profilirano okrasno letvijo podboja in okrasnimi panti. Členjena so v dve polji po širini in tri po višini. Vrata so različnih dimenzij, čemur se prilagajajo dimenzija in razporeditev vratnih polj.

TL
Betonski tlak s toniranim zaključnim slojem (svetlo, temno siva, rdečkasta). Tlakovci so kvadratne in šestkotne oblike. Del tlakovcev je zlomljenih

Stopnja kulturnega pomena:

VN
Bogateje obdelana, profilirana notranja vrata so izraz materialne kulture iz časa nastanka in gmotnega položaja lastnikov.

TL
Tlak je značilen za prvo polovico 20. stoletja in s tem odraz materialne kulture časa, v katerem je bila domačija zgrajena, oz. prenovljena.

Gre za sestavine velikega pomena.

Ogroženost:

VN, TL
Ne grozi bistveno poslabšanje stanja

Usmeritve:

VN
Notranja vrata s kovinskim okovjem je potrebno obnoviti. Morebitne dotrajane ali poškodovane je potrebno zamenjati z novimi, narejenimi po vzorcu originala. Kopije morajo biti narejene po originalu in naj povzamejo vse detajle, vključno z razdelitvami polj, profilacijo in okrasnim okvirom.

TL
Tlak v veži in kašči je potrebno med prenovo odstraniti in ohraniti. Po sanaciji ga je potrebno ponovno položiti. V veži je potrebno uporabiti cele šestkotne tlakovce. Ker je del tlakovcev polomljenih, se naj za vežo uporabi tudi nepoškodovane tlakovce iz kašče. Ker bo šetkotnih verjetno premalo, jih bo v veži potrebno kombinirati s kvadratnimi (npr. obroba ob stenah iz kvadratnih tlakovcev). Ker bo tlaka v kašči premalo, naj se obstoječega kombinira z lesenimi podnicami, oz. tlakom, prilagojenim novi namembnosti kašče.

Zaključek

Preglednica sestavin služi vsebuje varovane elemente, ki jih je potrebno med projektiranjem in obnovo ščititi. V delih, kjer se zahteva natančna rekonstrukcija obstoječih varovanih elementov, se le te rekonstruira na podlagi:

- obstoječih ohranjenih originalov,
- izrisanih detajlov v arhitekturnem posnetku in
- fotografske dokumentacije.

Zaradi navedenega je sestavni del Preglednice sestavin tudi arhitekturni posnetek in katalog fotografij, ki sta priložena konservatorskemu načrtu.

Ob začetku del na kulturnem spomeniku, se mora demontirati po en primer varovanega elementa ene vrste (predvsem stavbno pohištvo), katerega se bo zaradi slabega stanja rekonstruiralo. Ti bodo služili za primerjavo originala in rekonstrukcije.

V primeru odstopanj v materialih ali detajlih mora spremembe potrditi odgovorna konservatorka.

KONSERVATORSKI NAČRT

Priloga 01: POROČILO O SONDIRANJU OMETOV, BELEŽEV, STAVBNEGA POHIŠTVA IN ŽELEZNIH ELEMENTOV

naročnik:

Daniel Smodiš, Mota 11a, 9240 Ljutomer

.....

ime in priimek ter naslov naročnika oziroma ime in sedež

ime enote:

Mota - Domačija Rajh

EID – enotna identifikacija dediščine:

EŠD 1227

izdelovalec:

Vid Klančar univ. dipl. inž. arh.

podpis in žig

sodelavci:

Sanja Ajdišek

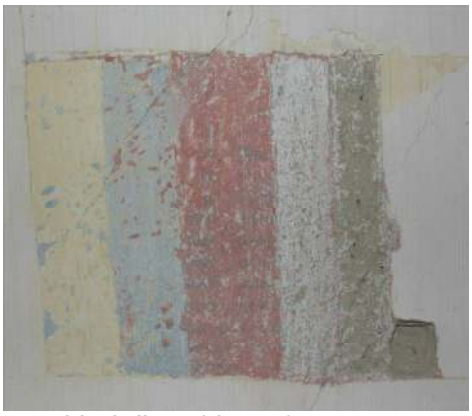
štev. kons. načrta in izvoda, kraj izdelave, datum

4/2010

Šentjošt, avgust 2010

Uvod

Skladno s kulturnovarstvenimi pogoji se je izvedlo sondiranja na fasadah, zunanjem stavbnem pohištvu, kovinskih elementih in notranjih beležih. Izsledki sondiranj so služili predvsem določitvi barvne podobe obcestne fasade. Sonde na notranjih beležih niso pokazale bogatejše obdelave (poslikave, rozete,…). Povsod je bilo vidnih več plasti beležev, med njimi tudi nekaj z valjčkastimi ali šablonskimi vzorci.



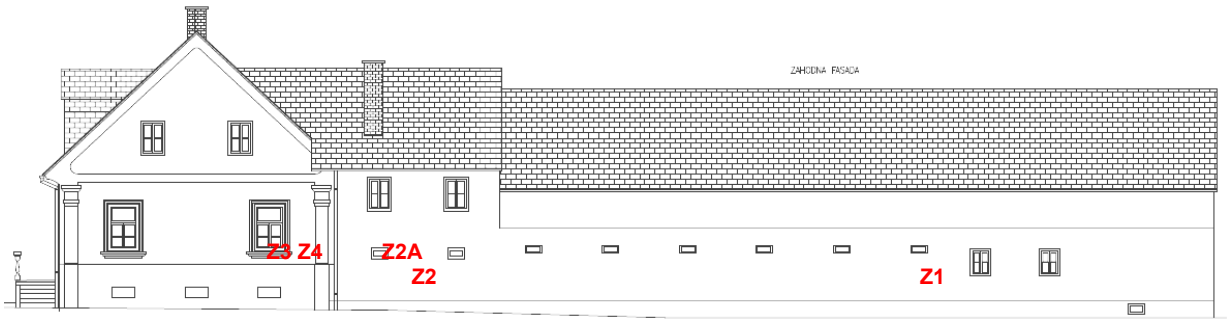
Sonda s šablonskim vzorcem (levo) in sonda s petimi nanosi beležev. (desno)

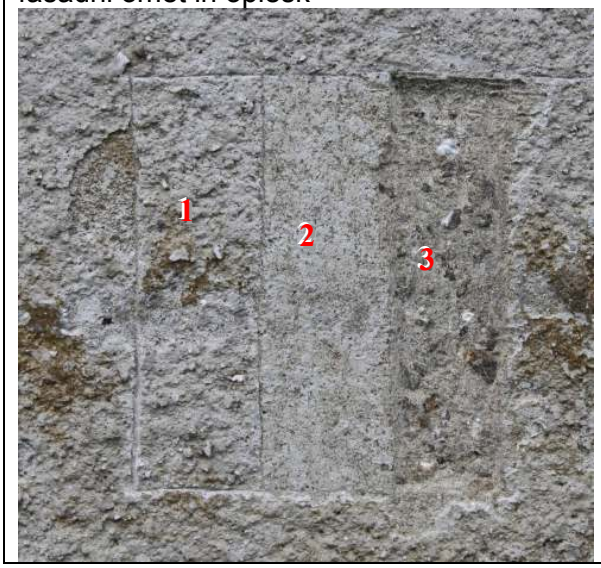
Šablonski vzorec (levo) in črtne obrobe (desno).

Terenski del sondiranj je bil opravljen 18. in 31. julija 2010. Sloji so v stolpcu '*opis*' praviloma številčeni od vrhnjega sloja (1.) proti globljim.

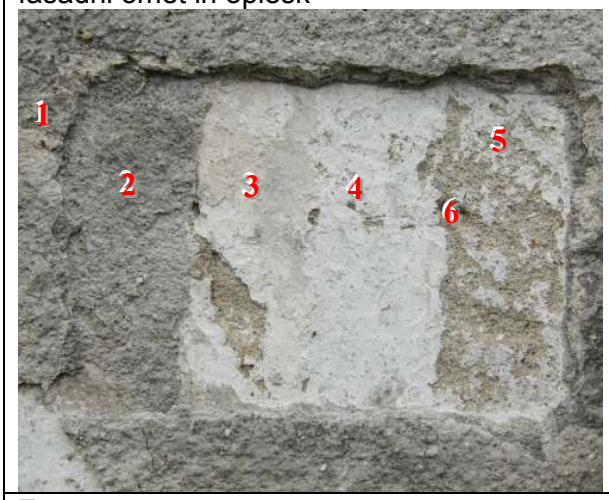
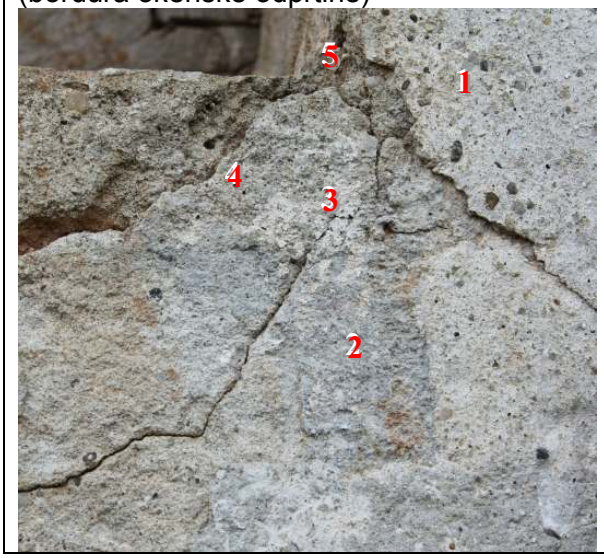
Preglednica sond - fasadni ometi in beleži

Zahodna fasada s pozicijami sond

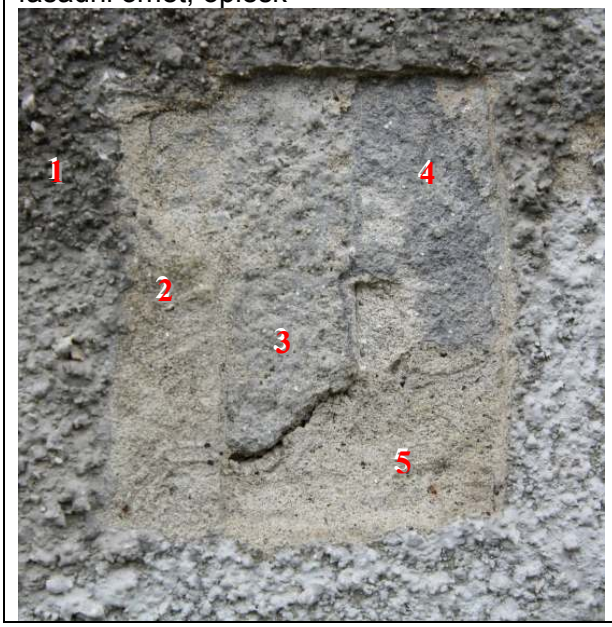


oznaka, vrsta sonde/fotografija	opis
Z_1 fasadni omet in oplesk  	1. siv oplesk : mivka, oglati drobljenec in obli pesek (do 5 mm), apno 2. fini omet: mivka ,apno 3. grobi omet: mivka, prodec (do prbl. 7 mm), apno

Fasada gospodarskega objekta je bila verjetno prevladujoče peščene ali sivkasto bele barve (barve finega opleska - mivka, apno). Ne da se z gotovostjo ugotoviti, ali so bile okenske odprtine obrobljenimi z naslikanim okvirjem v beli barvi. Navidezni okvirji so bili povsod naznačeni z črtnim vrezom v omet.

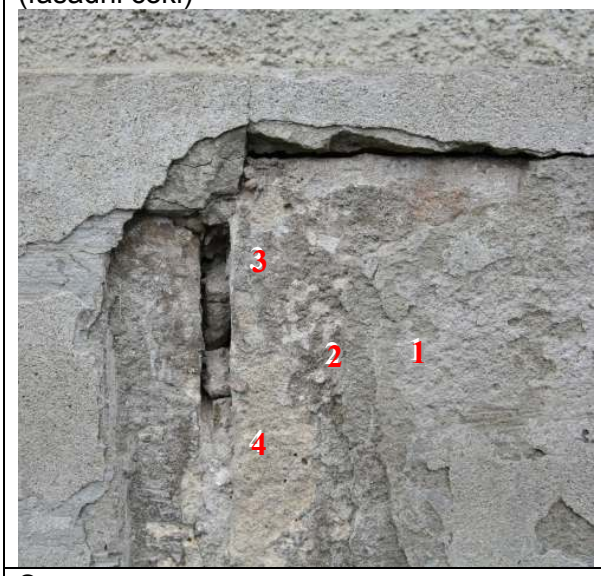
oznaka, vrsta sonde/fotografija	opis
Z_2 fasadni omet in oplesk  	1. siv oplesk: mivka, prodec (do 5 mm), apno 2. siv oplesk: mivka, apno 3. toplo bel oplesk s patino : mivka, apno 4. bel belež 5. fin omet : mivka , prodec, apno 6. grob omet (ni viden na vzorcu)
Z_{2A} fasadni omet in oplesk (bordura okenske odprtine)  	1. bel oplesk : mivka, prodec, apno 2. siv oplesk: mivka, apno 3. bel belež 4. fin omet 5. grob omet

Verjetno je, da je bil zunanji del gospodarskega objekta (kjer je kašča) na zahodni fasadi stavbe opleskan z belim apnenim beležem, ki je blago povzemal teksturo mivke spodnjega finega ometa. Okenski odprtini sta bili (najbrž) poudarjeni s svetlo modro-sivo opleskano borduro širine cca 8 cm.

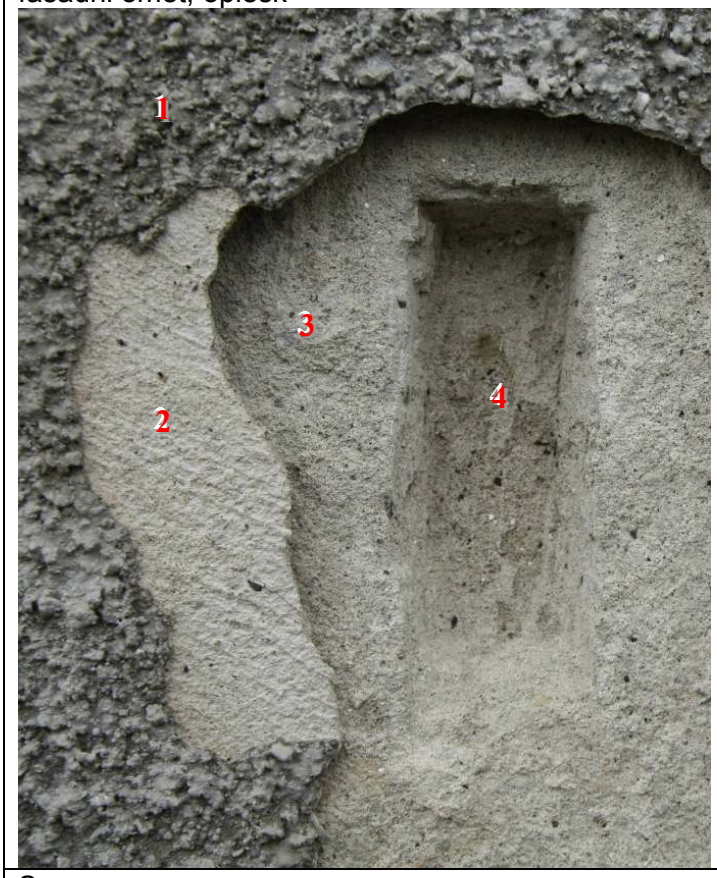
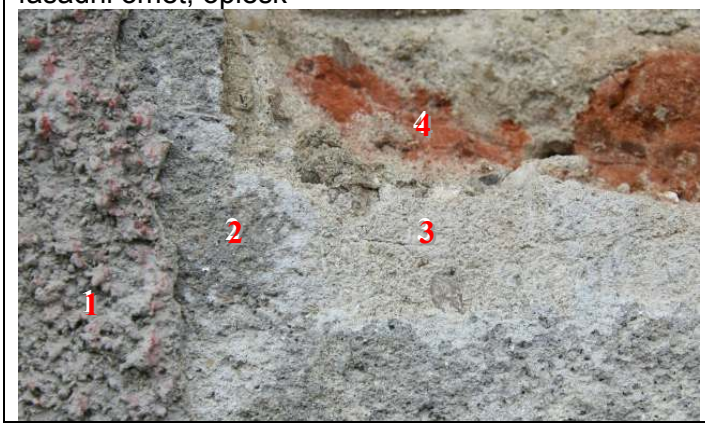
oznaka, vrsta sonde/fotografija	opis
Z_3 fasadni omet, oplesk (vlečen element, obroba pod okensko polico) 	1. siv oplesk: mivka, apno 2. malta: mivka, apno 3. toplo bel belež 4. bel belež 5. siv oplesk: mivka, prodec 6. malta: mivka, prodec, apno, ?
Z_4 fasadni omet, oplesk  	1. siv cementen oplesk: prodec do pribl. 8 mm, mivka?, cement,..? 2. fin omet: mivka, apno 3. svetlo siv oplesk : mivka apno 4. svetlo siv oplesk 5. omet

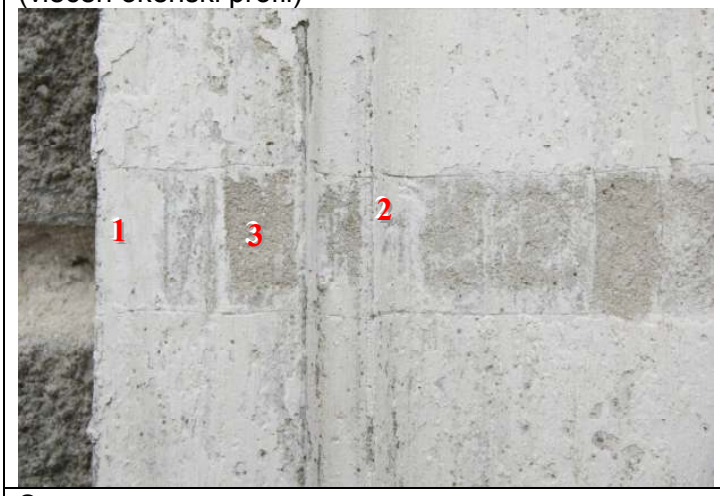
Domnevno je bil bivanjski del stavbe ločen od gospodarskega s premeno barvnih razmerij in dodanimi vlečenimi okrasnimi elementi: pilastri, kapni profili, profiliranimi okvirji okenskih odprtin, ki so bili beli. Preostali del fasade je najverjetneje imel zmerno valovito/grudasto površino svetlo modro- sive barve.

Severna fasada s pozicijami sond

oznaka, vrsta sonde/fotografija	opis
S_1 fasadni omet, oplesk (fasadni cokl)  	1. oplesk : mivka, apno 2. siv oplesk: mivka, apno 3. siv oplesk: mivka, apno 4. peščenjak – plošče, s patino
S_{11} obdelava kamnite plošče (fasadni cokl) 	1 - štokan peščenjak

Domnevamo, da je bila baza fasade iz peščenjakovih plošč neopleskana, štokana, kakor je vidno na sondi S_{11} (sorazmerno dobro ohranjena plošča na zidu balustradnega stopnišča).

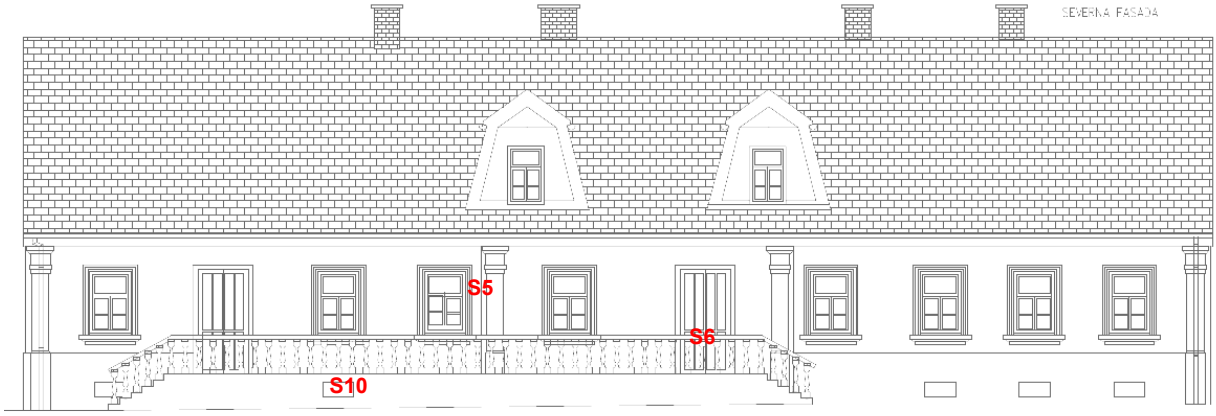
oznaka, vrsta sonde/fotografija	opis
S_2 fasadni omet, oplesk  	1. siv cementen oplesk: prodec, mivka? cement,..? 2. bel oplesk: mivka, apno 3. omet: mivka, apno 4. omet: mivka, prodec, apno
S_4 fasadni omet, oplesk  	1. siv cementni oplesk 2. svetlo siv oplesk: mivka, apno 3. omet: mivka, prodec , apno 4. opeka

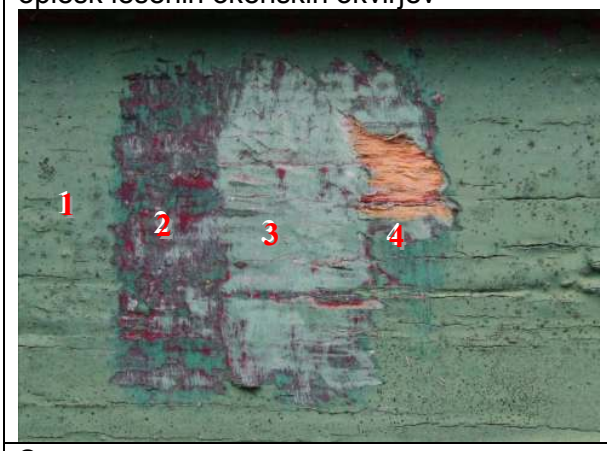
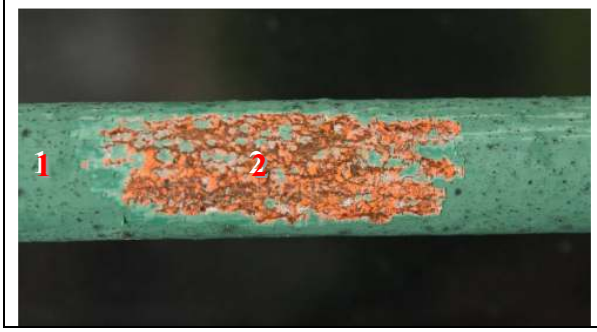
S_7 fasadni omet, oplesk (vlečen okenski profil)  	1. bel belež 2. bel belež 3. malta: mivka, apno
S_8 fasadni omet, oplesk (vlečeni okenski profili) 	1. bel belež 2. bel belež 3. malta: mivka, prodec, apno

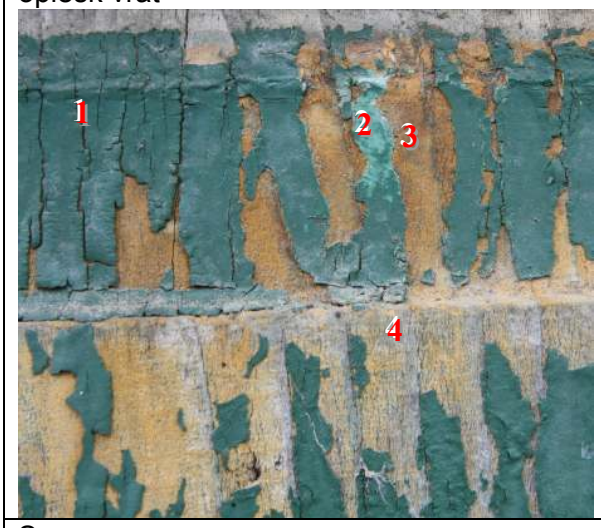
Na zahodnem delu severne fasade smo našli ostanke belo obarvanega ometa (iz mivke in apnenega veziva), ki ima črtno reliefno površino,oblikovano s pleskarskim orodjem; pod tem ometom ni (ohranjenega) sivega opleska. Glede na to, da je bila severna fasada ob dozidavi gostinskih prostorov celotno prenovljena, domnevamo na primerjavi vzorcev z zahodnega bivanjskega dela fasade (ta se po sestavi, obliki in barvi profiliranega okrasja ujemajo z okrasjem na severni fasadi) ter po prvi in drugi plasti na vzorcu S_4, da je bil bivanjski in gostinski del fasade svetlejše modro-sive barve rahle grudaste teksture. Sondiranje je pokazalo, da je bilo vse profilirano fasadno okrasje prvotno gladko belo ali pa so bila na površini skozi tanek sloj beleža vidna zrna mivke.

Preglednica sond - stavbno pohištvo, kovinski elementi

Severna fasada s pozicijami sond



oznaka, vrsta sonde/fotografija	opis
S_5 oplesk lesenih okenskih okvirjev  	1. temno zelena 2. rdeča 3. svetlo zelena 4. sledi oranžne
S_5 premaz okenskih kovinskih palic  	1. temno zelena 2. oranžna (morda minij)

S_6 oplesk vrat  	1. temno zelena 2. svetlo zelena 3. oranžno rjava 4. les
S_{10} premaz kovinskih pokrovov kletnih oken 	1. črna zaščitna barva 2. kovina (rjavičasta)

Menimo, da je bil prvi oplesk lesenih delov stavbnega pohištva - oken, vrat, polken - oranžen (enak kot v notranjosti), saj je ohranjen povsod, razen na najbolj izpostavljenih delih okenskih okvirjev, kjer ga zaradi uničenosti ni mogoče razbrati. Tam se je v sledeh obdržal le 2. – svetlo zeleni oplesk. Možno bi bilo tudi, da je bilo stavbno pohištvo prvotno brez zaščitnega barvnega premaza, premazano samo z brezbarvnim vpojnim zaščitnim oljem.

Kovinski deli so bili zeleno pobarvani verjetno hkrati s stavbnim pohištvom. Pod zelenim tonom smo zasledili le oranžen ton, kjer gre morda za zaščitni minij. Na kovinskih pokrovih kletnih oken smo pod odkrivljeno prečko odkrili črn zaščitni nanos. Domnevamo, da so bili prvotno s črno barvo zaščiteni vsi kovinski elementi.