

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 elektronski obliki, konservatorski načrt s prilogami v elektronski obliki	

01-3	Podatki o izdelovalcih konservatorskega načrta	
<i>Izdelovalec:</i>	Vid Klančar univ. dipl. inž. arh.	podpis
<i>Delovna skupina</i>		
<i>arhitektura, nosilec sklopa:</i>	Vid Klančar univ. dipl. inž. arh.	podpis
<i>restavracija, nosilec sklopa</i>	mag. Anita Klančar Kavčič	podpis
<i>sodelavci:</i>	Sanja Ajdišek (sondiranja)	
<i>št. projekta, kraj, mesec in leto izdelave:</i>	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	upravljavac	
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 pohištvi 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 prislonej gospodarski objekt. Samostojno na dvorišču domačije stojita še skedenj in svinjski hlev. Domačija je zaščitena kot etnološki spomenik. Varstveni režim omejuje posege v zunanost 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 DEDIŠČINEEvidenčna številka enote: **1227**Ime enote: **Mota - Domačija Rajh**

Fototeka OE Maribor: 2001, Srečko Štajnbaher

OPIS ENOTE DEDIŠČINEVrsta 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
--------	--

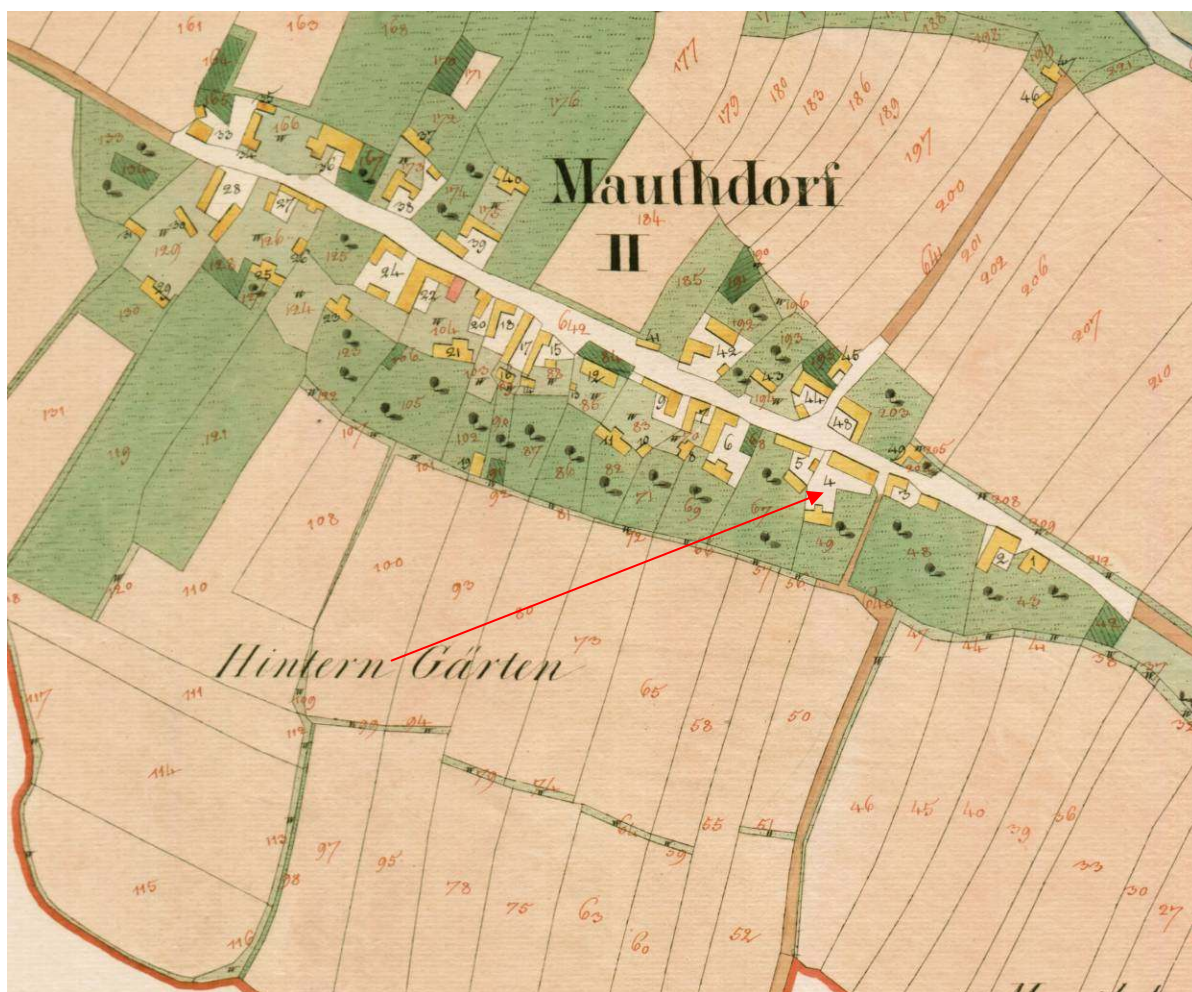
Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena v občini Ljutomer, Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 1/2008, 2/2010-10.

EŠD:	1227
Ime enote:	<i>Mota - Domačija Rajh</i>
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 zatrepih sta dve manjši okni z polnimi lesenimi polkni. Z dvoriščne strani je dostopen bivalni del domačije. Vzdlž jugo-vzhodne polovice hiše je večja terasa z balustradno ograjo, kjer je bilo nekdanj 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 zunanosti 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.

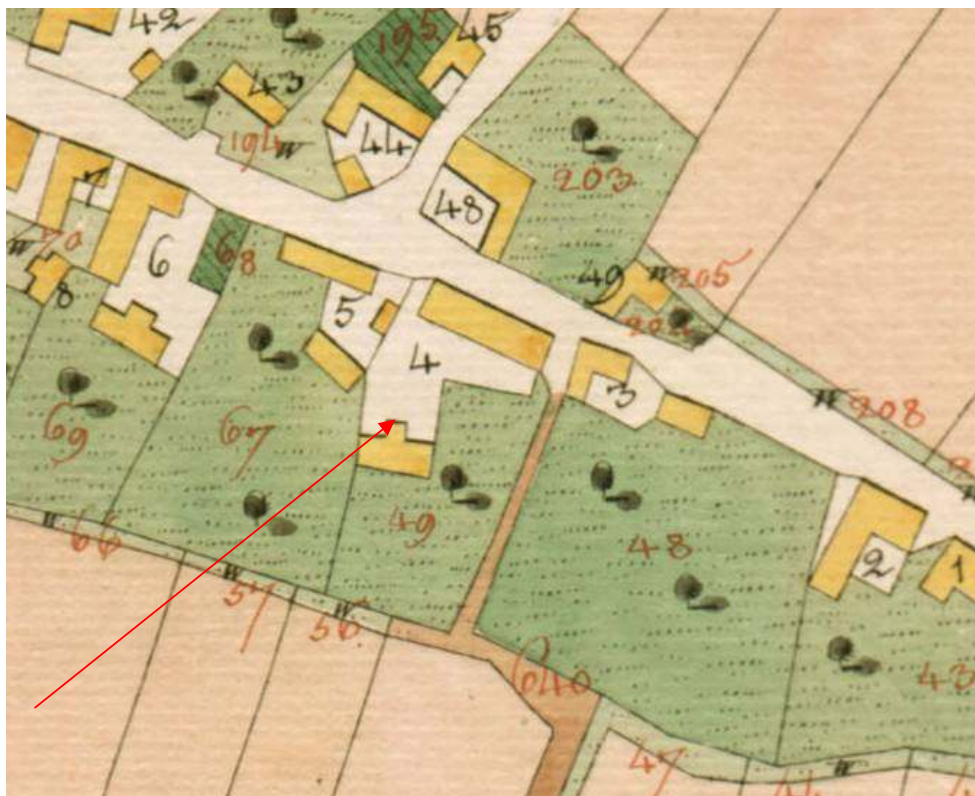


Izsek iz Franciscejskega katastra (karta M348A72) z vidno tipologijo obcestne vasi.
Vir: Arhiv Republike Slovenije

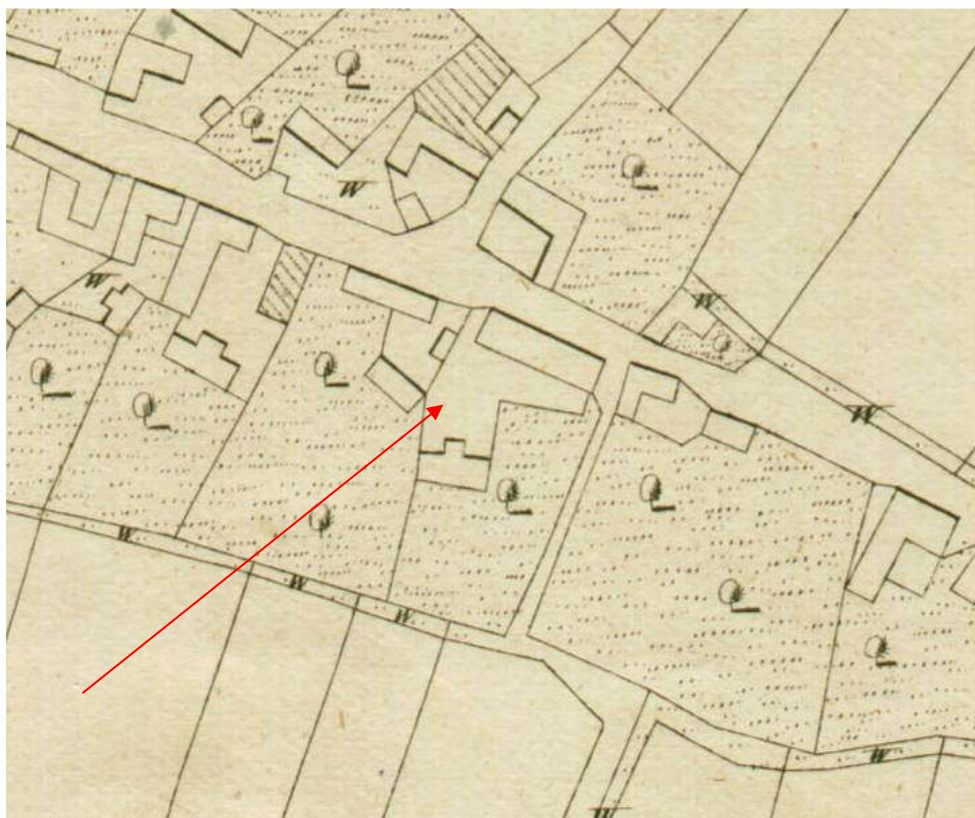
01-6.4	opis razvoja spomenika
--------	-------------------------------

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.

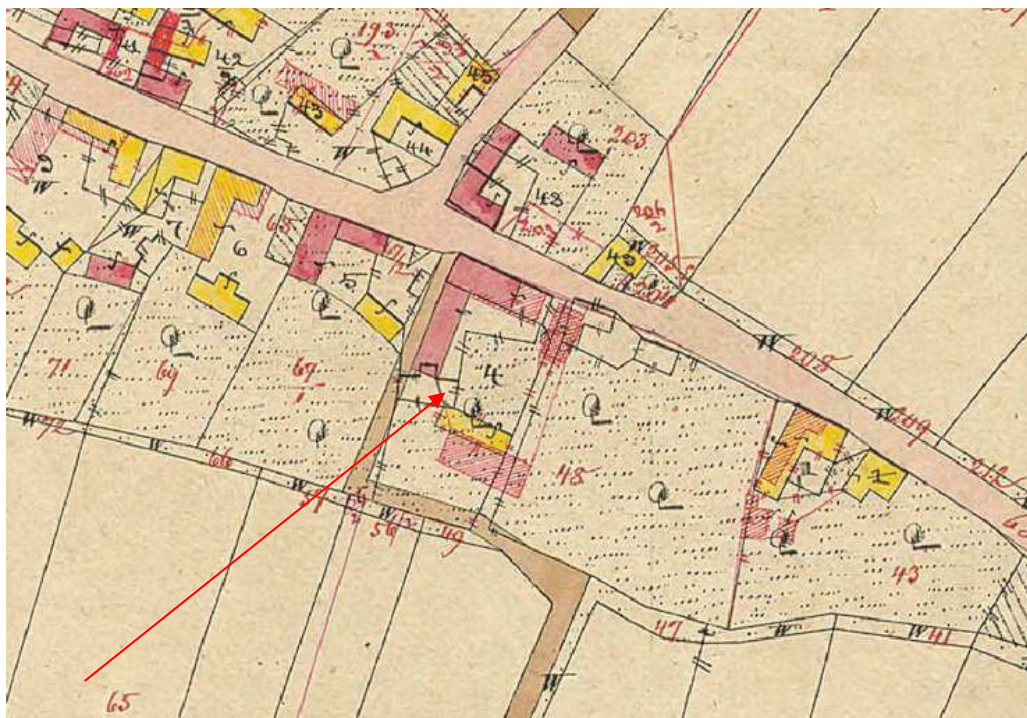


Izsek iz karte franciscejskega katastra (M348A72), Arhiv Republike Slovenije.



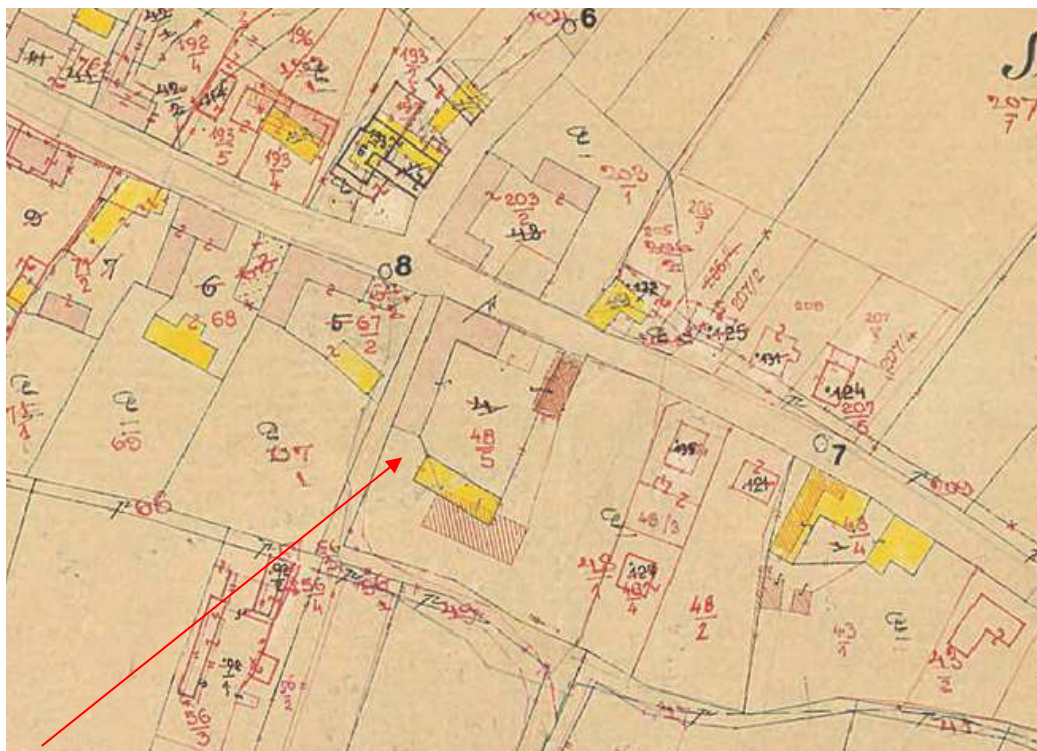
Izsek iz karte prenovljenega franciscejskega katastra (M348E02), Arhiv Republike Slovenije.

- 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.

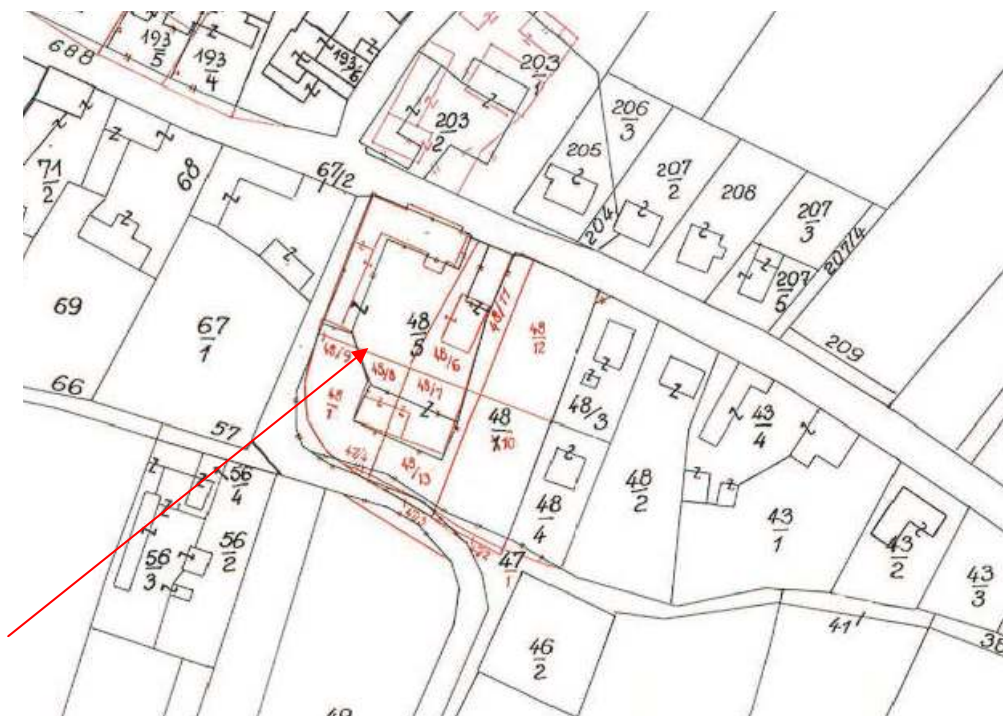


Katastrska karta iz leta 1924, Geodetska uprava Ljutomer



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 dvorišni strani, dozidanem stopnišču na cestni fasadi, rušitvi stiskalnice ob cesti na vzhodnem delu zemljišča (stiskalnice 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 dvorišni 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

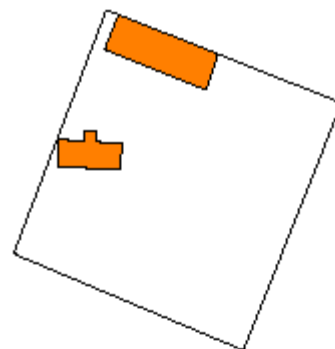


Današnje stanje. Ortofoto posnetek s parcelacijo. Vir: <http://rkd.situla.org/>, INDOK.

Iz navedenega lahko sklepamo na sledeče gradbene faze:

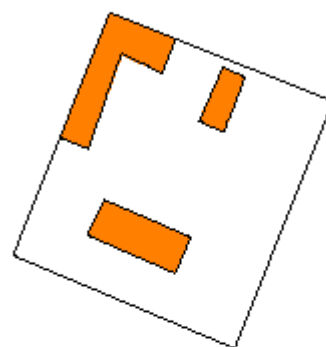
Dva prostostoječa lesena objekta.

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



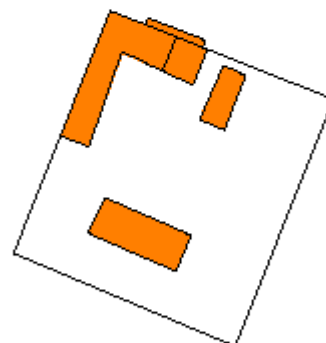
Novozgrajena zidana obcestna objekta namesto lesenih in dva dvoriščna objekta (stiskalnica na S in skedenj na J).

Zadnja četrtina 19. stoletja



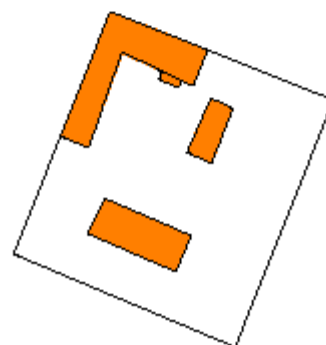
Dozidava gostilne na vzhodni strani, terase na dvoriščni fasadi in stopnišča na obcestni fasadi

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 bližnjih 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 vrtni 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 odтока (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.



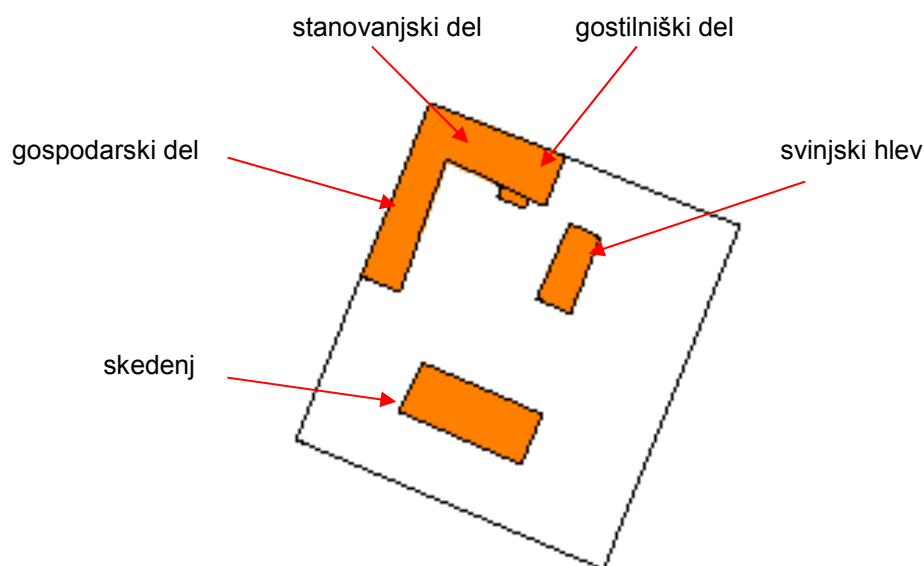
Odpadajoči omet na stropu mansarde.

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 (<i>kratek povzetek poročil o rezultatih preiskav</i>)
--------	---

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 obrobjeni s sivkastim beležem. Na linah J od kašče verjetno line niso bile obrobjene 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 sonde 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 sondiranja bodo narekovali rešitve glede morebitnih rušitev nosilnih zidov, ki naj se jim sicer izogiba. Z izsledki sondiranja je potrebno seznaniti odgovorno konservatorko.

01-6.10	manjkajoče informacije o spomeniku (<i>oris informacij, ki jih ni bilo mogoče pridobiti</i>)
---------	---

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 (<i>zgodovinskega, estetskega</i>) 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 neakovostne 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 pohištvi. 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 zunanosti 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 stopnišče 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 cokol.

Ker je zadnji poseg po drugi svetovni vojni delno okrnil likovno podobo stanovanjskega objekta, sledijo usmeritve pri obnovi zunanjšine 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) predstavlja 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 odprtín. 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 prilagoditi 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 potrebno 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 oknomoma 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 odprtih prilagajajo novi funkciji objekta. Obliko in velikost odprtih je potrebno prilagoditi tipiki gospodarskega objekta. Podobo fasade mora potrditi odgovorna konservatorica.

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 žlebovni 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 skedenja 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)