

# Revitalizacija kulturne dediščine istrskega podeželja



# Kazalo

Predgovor .....	4
I. DEL: OBNOVA TRADICIONALNEGA NASELJA IN HIŠE .....	5
UVOD.....	6
NASELJE.....	12
TRADICIONALNA HIŠA.....	16
Gabariti, etažnost, orientacija.....	17
Kamnita gradnja in ometi .....	22
Streha.....	30
Strešni venci.....	33
Fasadne odprtine in fasadno stavbno pohištvo.....	37
Zunanja pojavnost .....	41
Dimniki in ognjiščni prizidki .....	42
Baladurji in ganki .....	45
Stropne konstrukcije, leseni podi in druga notranja oprema.....	52
Organizacija domačij, razporeditev prostorov in komunikacije .....	54
Dvorišča.....	54
II. DEL: VALORIZACIJA EKONOMIKE IN REVITALIZACIJE DOMAČIJE KULTURNE DEDIŠČINE .....	61
TURIZEM NA PODEŽELJU IN NA KMETIJAH.....	62
PREDPOSTAVKE KMEČKEGA TURIZMA GRONDALI .....	64
Lastne bivalne zmogljivosti.....	65
Bivalne zmogljivosti kraja.....	65
Gostinski del ponudbe .....	67
Ostale ugotovitve.....	67
EKONOMSKA VALORIZACIJA KULTURNE DEDIŠČINE.....	68
Rušiti ali obnavljati?.....	68
Kako valorizirati kulturno dediščino .....	70
ZAKLJUČEK .....	73
LITERATURA, VIRI .....	74

# Predgovor

Osrednja tema projekta REVITAS je popularizacija bogate, a še ne dovolj prepoznane kulturne dediščine istrskega podeželja. V ta namen so nastali vodniki in druge publikacije, ki bodo usmerjali obiskovalce k ogledom najzanimivejših enot in območij nepremične kulturne dediščine po tematskih sklopih: naseljih, srednjeveških freskah, utrdbah, arheološki dediščini, cerkvah... Vzporedno se ustanavljajo novi informacijski centri.

Drugi namen je, da postane kulturna dediščina podeželja, predvsem naselja s tradicionalnimi domačijami in stavbami, del kakovostne turistične ponudbe. V slovenskem delu Istre je ta možnost še zelo slabo prepoznana. Drugače tudi ne more biti, saj so simbolna, estetska in praktična vrednost tega dela kulturne dediščine skoraj v celoti prezrte. Ena od posledic opisanega (ne)odnosa je enormno neznanje glede njenega ohranjanja, vzdrževanja, sanacije, obnove in revitalizacije.

Na podlagi opisanega stanja smo se v okviru projekta odločili, da nagovorimo lastnike, načrtovalce in izvajalce ter usmerimo njihove poglede k resničnim vrednostim danega prostora z namenom, da izdelamo navodila o tem, kako ohraniti, sanirati, obnoviti, prezentirati in tudi revitalizirati stavbe, domačije in naselja istrskega podeželja. V tem delu smo prišli do faze »odstiranja« posameznih sestavin stavbne/naselbinske dediščine in do opozarjanja na vse elemente, ki sestavljajo enoto kulturne dediščine. Priročnik potrebuje nadgradnjo v obliki natančnih tehničnih navodil za posege. V ta namen bi bilo idealno odpreti posebno spletno stran, v okviru katere bi razvijali posamezne teme s sodelovanjem izučenih izvajalcev, organizacijo delavnic in podobnim.

I. Del:

# Obnova tradicionalnega naselja in hiše

# Uvod

Priročnik je nastal z namenom, da bi prispeval k varovanju nepremične kulturne dediščine podeželja slovenske Istre. Osredotoča se na vasi in manjše zaselke ruralne narave ter na etnološko dediščino, kamor uvrščamo predvsem domačije in posamezne stavbe: kmečke hiše in gospodarska poslopja. Izbrane zvrsti kulturne dediščine so zelo degradirane iz več razlogov: med njimi prednjačijo neučinkovita zakonodaja, slab odnos večine prebivalstva in države do kulturne dediščine ter posledično nespoštovanje in neupoštevanje konservatorskih navodil. Žal v naši družbi/državi nepremična naselbinska in etnološka dediščina nista dovolj prepoznani kot izjemna kulturna vrednost in del nacionalne identitete.

Stanje na terenu je zaskrbljujoče. Prevladuje usmerjenost k novogradnjam zunaj naselij. Tradicionalna naselja se dušijo sredi stanovanjskih novogradenj, ki rastejo brez pravega reda v prostoru, z obliko in dimenzijami pa zanikujejo tradicionalne lokalne zakonitosti stavbnega oblikovanja. Namesto, da bi novogradnje nadaljevale in razvijale avtohtono arhitekturo, vnašajo nered s tujimi, večinoma nekvalitetnimi materiali in oblikovnimi elementi. Enako se dogaja, ko nastajajo novogradnje v naseljih. Tu je škoda še večja, saj vsak neprimeren poseg prispeva k degradaciji kulturne dediščine oziroma spomenika.



Foto 1: Sredi novih gradenj nad Piranom se je kot po čudežu ohranila tradicionalna hiša, ki z uravnoteženimi proporci in preprostim oblikovanjem izstopa iz okolice z umirjeno lepoto in dostojanstvom.

V naseljih prevladuje žalostno pisana podoba. Veliko je ruševin različnih stopenj degradacije, neustreznih predelav, dozidav in novogradenj. Pri obnovi se s tradicionalnih hiš največkrat brezbržno odstranjujejo ali brez občutka predelujejo značilni stavbni členi. Tako ostajajo po posegih, čeprav se ohranijo gabariti in zunanji kamniti zidovi s fasadnimi odprtinami osiromašene, sterilne stavbe, oropane prave identitete.



Foto 2 in 3: Ruševine v Krkavčah

Opisano stanje je posledica daljšega procesa, ki traja od konca druge svetovne vojne. Tedaj so ljudje množično zapuščali podeželje in v dobrem desetletju so se vasi skoraj izpraznile. Kasneje, predvsem zadnji dve desetletji, se tok preseljevanja obrača nazaj. Vendar na podeželje prihajajo drugi ljudje, ki ne čutijo potrebe, da bi se



Foto 4 in 5: Obnovljeni stavbi z uničeno identiteto v Topolovcu



povezovali v trdne vaške skupnosti. Zaposleni so drugje, niso odvisni od zemlje in medsebojne pomoči. Stanje se očitno zrcali v zunanji podobi naselij. Gradbena pravila, ki so jih včasih uspešno uravnavale vaške skupnosti, so zamenjali drugačni gradbeni načini, prineseni »z vseh vetrov«, ki največkrat nimajo nič skupnega z lokalno arhitekturo. V večini primerov ne gre za nadgradnjo s kakovostno moderno arhitekturo, ampak za nemarno vnašanje stavbnih elementov brez estetske vrednosti.

Vsakokratno življenje je že v preteklosti nenehno menjavalo podobo naselij, vendar so se spremembe dogajale počasi, skladno z realnimi potrebami, spoštovanjem okolja in vaške skupnosti. Sodobni čas je prinesel nekatere novosti v način bivanja in kmečkega gospodarjenja, zato je iskanje sožitja med modernim življenjem in tradicionalno arhitekturo/poselitvijo včasih težavna naloga. Slednje velja predvsem za gospodarska poslopja: hleve, oljarne, kleti... Sanitarni predpisi in uvajanje novih tehnologij oblikujejo drugačna pravila gradnje, ki so večkrat v nasprotju z načeli varovanja kulturne dediščine.

Kljub temu so največja težava stanovanjske hiše, saj je njihova gradnja najbolj množična in najbolj problematična. Današnji stanovanjski standardi se v nekaterih vidikih razlikujejo od tistih v preteklosti. Sodobnih bivalnih enot si ne moremo zamisliti brez sanitarij ter električne, vodne, odtočne, toplotne in telefonske napeljave. V večini primerov je potrebna izvedba hidroizolacije temeljev, hidro in toplotne izolacije tal ter statične konsolidacije obodnih zidov. Vendar je navedene posege mogoče izvesti tako, da se neopazno vključijo v obstoječo materialno substanco, ne da bi okrnili njeno podobo in pričevalnost.

Posebno poglavje so tako imenovane namišljene potrebe, ki se materialno udejanjajo v različnih oblikah. Prva je predimenzioniranost stanovanjskih hiš. Včasih so bile v naseljih z velikostjo in oblikovanjem poudarjene le stavbe, ki so imele pomen za skupnost: cerkve, obrambni objekti, kasneje šole, zadružni domovi. Res da so bile domačije večje in manjše, odvisno od premožnosti lastnikov, vendar so ostajale v določenih dimenzijskih in oblikovnih okvirjih. Danes pa ljudje, ki so izgubili stik z okoljem, skupnostjo in praktičnim pogledom na svet,



Foto 6 in 7: Primera neustreznih novogradenj v okolici Pirana in v Žrnjovcu



skušajo tudi z domovanji dokazovati svojo individualnost. Zato so hiše največkrat prevelike, imajo preveč balkonov in so »unikatno« oblikovane. Negativne posledice ima tudi gradnja za trg; ta vnaša na podeželje večstanovanjske enote, oblikovane po predmestnih zgledih. Taka gradnja je na podeželju do neke mere dopustna na območjih za novo poselitev, vendar v omejenem obsegu in prilagojena okolju, nikakor pa ne sme v kulturno krajino vnašati »industrijskega« načina gradnje.



Foto 8: Novogradnja pred Borštom



Foto 9: Gradnji za trg v Grbcih

Ko se vnaprej zavrača vse, kar je povezano s tradicijo, se pozablja na prednosti, ki jih nepremična dediščina nudi in na možnosti, ki jih odpira. Tradicionalna hiša združuje večstoletne gradbene izkušnje in je optimalno prilagojena danemu okolju. Orientacija, velikost odprtih, razporeditev prostorov in dostopi so preračunani tako, da bi nudili čimbolj udobno, ekonomično in zdravo bivanje. Tradicionalna hiša ima marsikatero lastnost energetske varčne hiše, saj je zavarovana pred neugodnimi vremenskimi vplivi, po drugi strani pa maksimalno izkorišča osonečenost.

Ohranjanje in negovanje tradicionalnih materialov ter stavbnih motivov prispeva tisto estetsko noto, ki jo vsi iščemo, ko skušamo oblikovati svoje okolje. Žal se nam vse prevečkrat ponesreči z vnašanjem tujih modnih elementov, ki v to okolje ne spadajo. Na ta način radiramo svojo prisotnost s kulturnega zemljevida Evrope in se sami postavljamo v manjvreden položaj do drugih evropskih narodov.

Namen tega priročnika je usmeriti pozornost lastnikov/investitorjev, načrtovalcev in izvajalcev k naselbinski in stavbni dediščini ter jih opozoriti na njeno kulturno, simbolno, estetsko in praktično vrednost. Priročnik predstavlja temeljne značilnosti tradicionalne poselitve in hiše ter poudarja lokalno specifikko, ki jo v veliki meri gradijo karakteristični stavbni elementi, kot so baladurji, dimniki, kavade, strešni venci, portali, stavbno pohištvo, način gradnje...

Prikazani so tudi nepravilni pristopi obnove z navodili, kako se tega lotiti na pravi način. Težnja je, da se v naseljih ohranita in prezentirata obstoječa materialna substanca (kamniti zidovi, stropne konstrukcije,



Foto 10: Približan pogled razkriva osnovne značilnosti tradicionalne istrske hiše, ki se je s svojo pojavnostjo naravno ulegla v dano pokrajino, v nasprotju z okoliškimi novogradnjami brez krajevne identitete



Foto 11: Lepo ohranjeno dvorišče v Vršiču

strehe, stavbno pohištvo...) in tradicionalna podoba v vseh elementih. Navodila se nanašajo tudi na delne ali popolne rekonstrukcije, slednje kot novogradnje na mestu ruševin. Obravnava se obnova dvorišč kot izjemno pomembnih delov domačijskih in vaških ambientov. Dvorišča so iz načrtovanja obnove največkrat izpuščena, čeprav imajo s svojimi slikovitimi stavbnimi elementi enako pomembno vlogo kot stavbe pri oblikovanju tradicionalne podobe naselij.

Novogradnje zunaj naselij stojijo na vplivnih območjih naselij in/ali v kulturni krajini. Pretežno gre za stanovanjske hiše, ki rastejo brez urbanističnega načrtovanja in enotnega pristopa k arhitekturnemu oblikovanju, na način »vsak svoj mojster«. Novogradnje, kakršne nastajajo že nekaj desetletij, brezobzirno zanikujejo tradicionalne poselitvene in arhitekturne vzorce, ki so se stoletja razvijali skladno z okoljem in pravili skupnosti. Ka-



Foto 12: Okolica Pregare se polni z novimi gradnjami.

otično stanje je mogoče preseči s premišljenim načrtovanjem lokacij novih naselij, kjer bodo stavbe ustrezno razporejene in orientirane, omejene v gabaritih in oblikovane tako, da bodo ohranjale in razvijale tradicionalno lokalno arhitekturo.

Priročnik nudi priložnost, da tudi s finančnega in praktičnega (gradbenega) vidika preverimo, kaj pomeni obnova tradicionalne hiše/domačije v primerjavi z njeno rušitvijo in z novogradnjo na isti oziroma novi lokaciji. Prevladuje namreč splošno prepričanje, da je obnova starih hiš predraga, da v njih ni mogoče povsem preprečiti nastajanja vlage, da so stare hiše energetske neučinkovite, premalo osvetljene ipd. Izbrali smo konkreten primer: Grondalovo domačijo v Abitantih, ki jo želi lastnik obnoviti in nameniti kulturno turistični ponudbi. Obnova izhaja iz dejanskega stanja celote: domačija je bila kot večina opuščenih stavb Slovenske Istre v razmeroma slabem gradbenem stanju: z vrto streho, poškodovanimi stropnimi konstrukcijami, nosilnimi stenami in uničenim stavbnim pohištvo.

Grondalovo domačijo v Abitantih smo izbrali še za prikaz možnosti trajnostnega razvoja podeželja. Lastnik se je odločil, da bo domačijo namenil kulturnoturistični ponudbi. Zaveda se, da celota s svojo lepoto, specifikom in pripovednostjo lahko pritegne mnoge obiskovalce in da jo je mogoče tržiti. Odločil se je, da bo domačo kulinarčno, vinarsko in drugo ponudbo namestil v obnovljene stavbe in na dvorišče. Lastnik je eden redkih, ki se zaveda, da je mogoče hiše, gospodarska poslopja in cele domačije uspešno oživiti z novimi atraktivnimi programi in da bo obiskovalce navdušila celovita ponudba, kjer bodo vsestransko uživali v posebnostih kraja in spoznavali njegovo tradicijo.

V Evropi se del turistične ponudbe že dolgo gradi na t.i. ekoturizmu in kulturnodediščinskem turizmu, oziroma na »ponudbi teritorija«, ki ljudem ponuja »avtentično izkušnjo narave in izkušnjo življenjskih okoliščin drugih ljudi ter pristen občutek lokalnega življenja v preteklosti«. Spoznali so, da revitalizirane enote naselbinske in etnološke kulturne dediščine nudijo dobre možnosti za vnos najbolj kakovostne turistične ponudbe.



Foto 13: Novogradnje obkrožajo zaselek Sirči



## Naselje

Naselja na ozemlju današnje slovenske Istre so dobila svojo dokončno podobo v 19. stoletju in prvi polovici 20. stoletja, vendar so v osnovi starejša. Živahni gradnji sledimo zlasti v drugi polovici 19. stoletja. Podoba naselij na tem ozemlju kaže ubranost, ki izhaja iz podrejenosti okolju in nepisanim normativom vaških skupnosti. Naselja so se razvijala dolgo, kot živi organizmi, zrasli iz danega okolja. Strnjenost stavbnega tkiva, prilagojenost terenu, komunikacijam in parcelam ustvarjajo značilno slikovitost istrskih vasi in zaselkov.



Foto 14: Zaselek Jurasi



Foto 15 in 16: Slikovita ambienta v Krkavčah

Na podobo podeželskih naselij so vplivali tudi številni drugi dejavniki. Bližina večjih središč in tovornih poti je prispevala k večjemu blagostanju in boljšemu ekonomskemu statusu družin, katerih domačije so bile večje in so imele bogatejšo arhitekturo. Domačije je stoletja oblikoval življenjski utrip družin več generacij, kot na primer način dedovanja: kjer je bilo več naslednikov, je bilo treba izvesti številne prezidave in dozidave. Do razlik je prihajalo tudi zaradi vplivov iz obalnih mest, Furlanije in Krasa, ki so se mešali z avtohtonimi elementi. Vsako naselje se je kljub mnogim skupnim potezam razvilo v individualno enoto s stavbami, dvorišči in komunikacijami, vedno znova sestavljenimi v edinstvene celote.

Za uspešno revitalizacijo naselij se je najprej treba zavedati, da jih sestavljajo posamezne enote. Vsaka od njih je pomemben del celote, zato jih je treba ohraniti neokrnjene; te enote so:

- domačije s stanovanjskimi in gospodarskimi poslopji ter dvorišči;
- vodnjaki, perišča, napajališča za živino, kali, kapele;
- obcestne kamnite škarpe in podporni zidovi;
- cerkve in pokopališča;
- šole in zadružni domovi;
- komunikacije.

Posledice različnih pristopov obnove na podobo naselij so prikazane na dveh primerih: Glemu in Hrastovljah, ki imata oba status kulturnega spomenika. Fotografija iz Glema prikazuje ambient, kjer večina lastnikov ne upošteva predpisanih varstvenih režimov, samovoljno ruši stavbe in gradi brez enotnega načrta. Posledica so kaotično stanje, degradacija kulturnega spomenika in vaški ambient brez vsake estetike. Tak odnos večkrat privede do gradnje zunaj lastnih parcel, zato je poseganje na javne in sosedove površine nekaj običajnega. Povsem drugačno podobo nudi osrednji ambient v Hrastovljah, kjer je nekaj stavb obnovljenih v skladu s kulturnovarstvenimi režimi.



Foto 17: Porušeno ravnovesje v Glemu



Foto 18: Obnovljene stavbe v Hrastovljah ustvarjajo kakovosten ambient v središču vasi.

V naseljih mora ostati razpoznavna tlorisna mreža z razmerjem med pozidanimi in nepozidanimi površinami. Zgoščevanje pozidave je dopustno le izjemoma, ko pomeni smiselno nadaljevanje rasti tradicionalnega naselja in na mestu ruševin. Pri slednjih se mora v celoti obdržati prvoten tloris vsake enote.



Foto 19: Predimenzionirana hiša v Kocjančičih ruši tlorisno mrežo vasi



Za ureditev novih delov naselij je treba določiti lokacije, kjer se predvideva, da bi se nadaljevala organska rast tradicionalnih naselij. Nepremišljena in urbanistično nenačrtovana rast novogradenj po vsej okolici, kot se dogaja že desetletja, degradira tako podobo naselij v prostoru kot kulturno krajino. Pri izbiri lokacij za novo poselitev bi morali prostorski načrtovalci biti pozorni na tradicionalno orientacijo stavb in njihovo namestitev v teren. Ker nove gradnje večinoma nastajajo ob starih vaških jedrih, bi morale biti od njih diskretno umaknjene, da ne bi zastirale pogledov na naselja in iz naselij v okolico.



Foto 20: Rob vasi naselja Abitanti se ne sme zakriti z novimi gradnjami.





Foto 21: Stara in nova hiša v Strunjanu: primerjava kaže, kako se nova gradnja ne ozira na lokalne značilnosti: glavna fasada, »obraz« hiše, ki pri stari hiši ponosno gleda proti cesti, je pri novi hiši izmaličen s prevelikim napuščem, balkonom in predimenzioniranimi fasadnimi odprtinami.

## Tradicionalna hiša

Iz naselij z lahkoto izluščimo skorajda enoten tip kamnite tradicionalne hiše. Preden se lotimo njene obnove, se moramo seznaniti z dejavniki, ki so jo oblikovali. Tedaj nam bo morda bolj jasno, zakaj je v danem prostoru tako uspešna in zakaj bi jo morali ohraniti oziroma razvijati tudi v novi lokalni arhitekturi.

Tradicionalna istrska hiša je prilagojena naravnim vplivom, kot so konfiguracija terena, podnebne razmere in razpoložljivi gradbeni materiali. Vraščenosť v okolje je njena poglobitna značilnost in morda največja kvaliteta. Gradivo, tloris, proporci, orientacija stavb, naklon in oblika streh, velikost in razporeditev fasadnih odprtin pripjevajo k enotni in urejeni podobi stavb in posledično naselij.

Priročnik obravnava tip stavb, ki so nastajale od približno sredine 19. stoletja in so najpogostejše na terenu. Najstarejši, »arhaičen« tip hiše v tem priročniku ni obravnavan iz dveh razlogov. Zaradi neprostornosti ter majhnih in maloštevilnih odprtin so te hiše manj primerne za bivanje. Ohranjenih je tudi izredno malo takih hiš, imajo pa status kulturnih spomenikov, zato poteka njihova obnova pod posebnim strokovnim nadzorom in naj bi se obnavljale za druge (javne) namene.

V nadaljevanju bodo podani pogoji za fizične posege na kamnitih stavbah na območjih naselbinske dediščine po metodah spomeniškovarstvene doktrine. Izmed devetih znanih metod smo na tem mestu izbrali tri, ki so tehnične narave<sup>1</sup> in so uporabne pri sanaciji/obnovi kamnitih zidov, temeljev ometov, streh, strešnih vencev, dimnikov,

<sup>1</sup> Delak Koželj, Zvezda, Etnologija in varstvo naravne in kulturne dediščine. Magistrsko delo. Ljubljana: ULFF OEIKA 2007, str. 86-88.

baladurjev, stavbnega pohištva, tlakov in drugih elementov. Različne metode se predlagajo za posamezne stavbe, glede na njihovo stanje, stopnjo zavarovanosti in cilje obnovitvenih posegov.

**Konservacija** obsega najosnovnejše redno vzdrževanje, po potrebi vezano na zamenjavo uničenih delov in na konsolidacijo ohranjenih stavbnih delov. Je najosnovnejša in najpomembnejša varstvena naloga brez obsežnejših obnovitvenih posegov.

**Rekompozicija** (anastiloza) je metoda, s katero se porušeni izvorni deli postavljajo na originalno mesto in v svojo prvotno funkcijo. Tako se kulturni dediščini delno ali v popolnosti vrača izvorna oblika.

**Rekonstrukcija** je postopek ohranitve stavbne dediščine, s katero se obnavlja stavba ali stavbna celota, ki je bila popolnoma ali v večjem delu porušena. Pomeni popolnejši in radikalnejši postopek od restavracije, pri katerem je novih stavbnih delov sorazmerno večji del kot avtentičnih. Pri rekonstrukciji stavbne dediščine lahko uporabimo dve metodi, ki se zelo razlikujeta; prva je v smislu replike, druga je novogradnja, ki je z lego, volumnom, ambientom ali drugimi značilnostmi usklajena s historičnim okoljem.

Četrta metoda: **adaptacija – revitalizacija** je ena od najučinkovitejših metod sodobnega varstva in obnove stavbne dediščine, ki se s spremembo funkcije in s samo vključitvijo v sodobno življenje izvaja ob drugih metodah. Uporabna je za vse stavbe. Kot »krovnna« metoda vključuje druge metode tehnične narave. Stavbam določa vsebino, kar ima odločujoč vpliv na ureditev notranjih prostorov. Uporablja se predvsem pri posameznih stavbah s statusom kulturnega spomenika, tudi če so te stanovanjske. Na območju naselbinske dediščine jo je pri adaptacijah stanovanjskih enot težje uveljaviti, je pa toliko koristnejša pri vnosu kulturne, turistične ali druge javne funkcije.

## Gabariti, etažnost, orientacija

Tloris stavb je vedno vzdolžen pravokotnik z običajnim razmerjem stranic približno od 1:1,2 do 1:1,5. Njegovo obliko je narekovala orientacija stavb, po drugi strani pa je bil vzrok tehnične narave. Stropna in strešna konstrukcija iz lesenih tramov imata omejen razpon nekje do šestih metrov. Običajna dolžina zunanje krajše stranice tlorisnega pravokotnika je šest do sedem metrov, notranja dobrih pet do šest metrov. V naseljih, kjer so bili s prostorom vedno na tesnem, je tloris pravokotnika večkrat prilagojen težavnemu terenu in komunikacijam, sosednjim stavbam in mejam parcel, kar je pripeljalo do zanimivih stavbnih oblik.

Prevladujejo enonadstropne hiše. Pozno, verjetno šele od druge polovice 19. stoletja so se nekatere stanovanjske hiše povišale za mansardo in redkeje za drugo nadstropje. Pogosto je spodnja, kletna etaža vkopana v teren. Etaže so nižje od tistih, ki jih zahteva nova zakonodaja, tako da je povprečna višina enonadstropne hiše pet metrov do strešnega venca.

Hiše so orientirane z daljšima stranicama v smeri vzhod–zahod, sever–jug ali jugovzhod–severozahod tako, da se glavna fasada, kjer je največ odprtih, odpira proti zavetrni in osončeni južni, jugozahodni ali zahodni strani. Lokacija naselij na pobočjih je bila vedno preiščljeno izbrana na južnih in zahodnih legah.



Foto 22: Hiša v Brezovici

Stanovanjska in gospodarska poslopja so se razvijala v vzdolžni smeri, tako da se je lahko vsak prostor odprl proti osončeni in zavetrni strani. Prostori so bili tako svetlejši in toplejši, preprečili pa so tudi prepih, ki bi ga v hišah povzročili močni vetrovi.

### **Posegi v naseljih**

Vsaka novogradnja in dozidava v naseljih, ki ne upošteva obstoječe tlorisne mreže, višinskih omejitev in zakonitosti stavbnega oblikovanja, prinaša nered in degradacijo naselja, kar nazorno prikazujejo primeri na naslednjih fotografijah.



Foto 23 in 24: Neprilagojeni gradnji v Novi Vasi in Topolovcu





Foto 25: Primer pravilne obnove v Pisarih

Pri naseljih se varuje tudi njihova podoba v prostoru (pokrajini), zato se morajo ohraniti obstoječi višinski gabariti in etažnost. Nadzidave stavb so mogoče le izjemoma, v primerih, ko pomeni tak poseg logičen zaključek neke stavbne celote in ne ruši ravnovesja znotraj naselja. Spoštovanje obstoječe tlorisne mreže in višinskih gabaritov prispeva k ohranitvi tradicionalnega vaškega reda, ta pa ohranja prostorsko logiko, lepoto, slikovitost, človeško mero in posledično prijetnost bivanja v takem ambientu.

### **Novogradnje zunaj naselij**

Da bi novogradnje zunaj naselij sledile lokalni arhitekturi, morajo ohraniti tloris pravokotnika. Ta je lahko večji, vendar krajša stranica ne sme presegati 8 metrov pod strešnim vencem, stranici pa morata ohraniti enako razmerje kot pri tradicionalni hiši. Za enodružinsko hišo, zgrajeno v dveh etažah, bi moral zadostovati tloris zunanega pravokotnika do 7 x 10 metra. Morebitni deli stavbe, ki presegajo osnovni tlorisni pravokotnik, morajo biti nižji od osrednje stavbe, pristonjeni k zadnji ali eni od stranskih fasad. Osrednja stavba vedno dominira, njena glavna fasada pa mora ostati čista. Omejiti se morata tudi višina in etažnost. Primerna je etažnost P + 1 oziroma P + 1 + M, če je stavba s spodnjo etažo vkopana v teren.



Risbe 1, 2 in 3: Idejni prikaz enonadstropne stanovanjske hiše



Risbe 4, 5, 6 in 7: Idejni prikaz dvanadstropne stanovanjske hiše



## Kamnita gradnja in ometi

Za gradnjo so nekdanj uporabljali kamen, ki je bil najbolj pri roki; v Istri sta to peščenjak in deloma apnenec. Za okenske in vratne okvirje ter okrasne detajle so včasih naročali bel kamen iz kamnolomov. Peščenjak, ki se lomi v plasteh, se da lepše oblikovati in omogoča pravilnejšo gradnjo kakor apnenec. Vendar ta ni povsod enaka, saj se peščenjak iz različnih najdišč razlikuje po gostoti, lomljivosti in debelini plasti. Zaradi tega je na terenu nastala pisana paleta različnih gradenj. Apnenec je zahtevnejši material, saj se teže lomi in če želimo dobiti želeno obliko, ga moramo klesati. Zidarji so morali veliko bolj premišljeno ravnati z njim, da so ga umestili na pravo mesto. Kjer sta bili v bližini obe vrsti kamna, naletimo na mešano gradnjo.



Foto 26: Zid iz apnenca v Dolu pri Hrastovljah



Foto 27: Mešana gradnja v Krkavčah



Foto 28 in 29: Zidova iz peščenjaka v Krištijah in Topolovcu





Foto 30 in 31: Prerez zida in hišni vogal v Topolovcu

Zunanji nosilni zidovi so grajeni na dve lici z vmesnim prostorom, zapolnjenim z drobirjem in zemljo. Povprečna debelina nosilnih zidov je približno pol metra. Gradnja je kakovostna, s tesno prilegajočimi se kamni, zložnimi ležeče v vodoravne vrste, tako da omogočajo stabilnost. Hišni vogali so posebno skrbno izdelani, iz večjih in pravilno klesanih kamnov, medsebojno povezanih po principu šivanega roba. Uporaba malte je minimalna, pravzaprav so naravni agregat iz okolice (mivko ali prodec iz bližnjih rek) povezali z apnom in sčasoma je masa pridobila podobo kamnitega drobirja.

Sestavni del kamnitih obodnih zidov so kamniti okvirji oken in vrat, razbremenilni loki in preklade, konzole, niše, polkrožno ali ravno zaključeni vhodi v lope. Okvirji oken in vrat so iz peščenjaka ali iz belega istrskega kamna. Slednjega so naročali v kamnolomih (večkrat Zrenj), ker so bili okvirji iz tega materiala vitkejši in obenem vzdržljivejši.

Na kaj vse moramo biti pozorni, ko obnavljamo obodne zidove...



Foto 32 in 33: Zidni kapelici



Foto 34: Lina na fasadi



Foto 35: Fasadna niša



Foto 36: Kamnita plošča na fasadi



Foto 37: Kamnit dimnik



Foto 38: Kletno okno



Foto 39: Kamnita podpora  
razbremenilne preklade



Foto 40: Vrata



Foto 41: Okenska polica



Foto 42 in 43: Notranja in zunanja zidna niša v Smokvici



Foto 44: Dekoracija fasade





Foto 45: Kamnit nadstrešek nad vhodnimi vrati v Topolovcu

Žal še zdaleč ne moremo prikazati raznolikosti vseh stavbnih elementov, ki se pojavljajo na istrskih hišah in prispevajo k njihovim unikatnim podobam. Tako osiromašeno pa je videti hiša, katere fasado so pri obnovi brezčutno »očistili«.



Foto 46: Obnovljena hiša v Topolovcu



Foto 47 in 48: Ostanki fasadnega ometa na hiši v Šmarjah in Smokvici

Kamniti zidovi stanovanjskih hiš so bili praviloma ometani na zunanji in notranji strani. Ometi so iz apnene malte in lokalnega agregata, ki jim je dal značilno barvo in strukturo. Kjer so si lahko privoščili, je bil omet debelejši in v kasnejšem obdobju (verjetno šele od druge polovice 19. stoletja) tudi obarvan. O tem imamo žal premalo podatkov. Omet je enoplasten in zariban, prilegajoč se kamniti strukturi fasade. Kjer si ometa niso mogli privoščiti, so izvedli izravnalne fuge; z zaprtjem stikov med kamni so zadostili vsaj osnovnim potrebam po izolaciji. Iz povsem praktičnih razlogov (nemoteno odvajanje dima) so bili dimniki in kavade vedno ometani.

### **Posegi v naseljih**

Pri stavbah v tradicionalnih naseljih se mora ohraniti čimveč originalnih kamnitih zidov s pripadajočimi stavbnimi členi. Kako se lotiti obnove, je odvisno od primera do primera. Odločilen dejavnik je ohranjenost stavb. Metoda konservacije se uporablja predvsem pri sanaciji obodnih zidov ali njihovih delov, ki so še dovolj stabilni, da to omogočajo. Pri tej metodi se uresničuje konservatorska zahteva po ohranitvi originalne materialne substance, spomina na staro graditeljsko znanje in po dokumentiranju raznolikosti gradnje. Ohraniti se morajo obstoječe fasadne odprtine, odpiranje novih okenskih in vratnih odprtin je dopustno le izjemoma. Zazidane originalne fasadne odprtine se lahko ponovno odprejo.

Sanacija zidov, ki so v večini primerov poškodovani, obsega statična konsolidacija z armiranobetonsko vezjo, navzven nevidno, ali z železnimi vezmi, na zunaj vidnimi kot železni križ ali polkriž. Potrebna je tudi izvedba drenaže ob temeljih zaradi preprečevanja dviga vlage v zidove.

Po potrebi se zidovi zapolnijo z injektirno malto, ki ne vsebuje cementa, z vgrajenimi snovmi, ki preprečijo kapilarni dvig vode. Za zapolnitev rež med kamni mora biti uporabljena malta, ki ne vsebuje cementa in se barvno približa barvi originalne malte. Slednje se doseže z uporabo lokalnih agregatov.

Metoda rekonstrukcije se izvaja v dveh oblikah: kot dopolnitev manjkajočih delov zidov in kot rekonstrukcija v smislu nadomestne gradnje na mestu ruševin. Pri delni rekonstrukciji zidov morajo biti novi deli identični originalnim po vrsti, dimenzijah in obliki kamna ter po načinu gradnje. Kot vezivo se uporabi apnena ali tovarniško



Foto 49: Gradnja dvoriščnega zidu z debelimi cementnimi fugami



Foto 50: Kamnita fasadna obloga



Foto 51: Šmarje, primer slabe obnove kamnitega zida s cementnimi fugami



Foto 52: Šmarje, primer solidne obnove kamnitega zida



Foto 53 in 54: Primer dobre nove gradnje kamnitega zidu v Krkvčah, ki se ne razlikuje od obstoječe





Foto 55 in 56: Primera dobro obnovljenih hiš v Podpeči in Gradinu

izdelana malta, ki ne vsebuje cementa. Na delih stavb, kjer je porušen velik del nosilnih zidov, je mogoče manjkajoči del pozidati v opeki. Za morebitne kamnoseške dele, ki so odpadli s stavbe, a so se ohranili, se uporabi metoda rekompozicije, torej vgradnje na prvotno mesto, kjer bodo ti deli imeli prvotno funkcijo.

Mnogi se odločijo za sanacijo/obnovo ali kamnitih zidov gradnjo novih zaradi estetskih razlogov. Toda nepravilen pristop h gradnji doseže ravno nasproten učinek. Zidanje s širokimi cementnimi fugami in »dekorativne« kamnite obloge fasad delujejo tuje in - povejmo naravnost – grdo.



Foto 57 in 58: Ekstremno živobarvne fasade v Borštu in Šmarjah

Gradnja celovitih rekonstrukcij/novogradenj je mogoča v opeki. Tak pristop je enostavnejši in cenejši, obenem pa zadosti konservatorskemu cilju ohraniti staro poselitev (tlorisno mrežo, višinski gabariti, oblikovanje). Ker se fasade omečejo z apneno malto, se novogradnje neagresivno vključijo v dano okolje in ga uspešno dopolnjujejo. Lokalni kamen se uporablja za okvirje oken, vrat in drugih detajlov na fasadi.

Originalni ometi so večinoma uničeni. Fasade stanovanjskih hiš je treba ometati s fino zaribano, rahlo podaljšano apneno malto. Zaradi preprečevanja dviga kapilarne vlage se v spodnjem delu fasade uporabi sanitni omet. Na fasadah se ne izvajajo cokli. Omet mora biti enoplasten in v skladu z lokalno stavbno tradicijo razmeroma tanek, prilegajoč se površini zidov. Nivo fasadnega ometa se pomakne pod površino zunanjega roba kamnitih vratnih in okenskih okvirjev. Gospodarski objekti (hlevi s seniki, svinjaki, kokošnjaki) so bili praviloma neometani, zato taki ostanejo. Mogoča je zapolnitev večjih rež med kamni z drobirjem in izravnalnimi fugami iz grobe apnene malte.

Tradicionalni vaški ambientni so zelo občutljivi za vsako novost. Modne ekstremno žive barve zadnja leta spreminjajo podobo naselij. Delujejo vsiljivo in neokusno, da sploh ne omenjamo tega, kako krnijo kulturno pričevalnost. V naseljih pridejo v poštev nežne pastelne barve. Iz istih razlogov je za tradicionalne ambiente neprimerno tudi »igračkanje« z ometom: puščanje vidnih kamnov (na primer šivanih robov) sredi debele plasti fasadnega ometa.

Veliko investorjev, ki se odločijo za obnovo kamnite hiše, pusti fasade neometane, z vidnim kamnom kot estetskim elementom. Pri določenih stavbah je to dopustno, vendar je treba posvetiti veliko pozornosti načinu zastičenja rež med kamni. Velika napaka je uporaba cementne malte, ki ni kompatibilna z lokalnim kamnom, obenem pa zabrisuje pričevalnost o nekdanjem graditeljskem znanju in deluje neestetsko. Večje reže med kamni je treba zapolniti s kamnitim drobirjem, vse pa je treba zastičiti z grobo apneno malto z agregatom lokalnega izvora, ki se bo barvno uskladi s fasado.

### **Novogradnje zunaj naselij**

Pri novogradnjah zunaj naselij se ne zahteva kamnita gradnja, vendar mora biti fasadni omet fino zariban in obarvan v topli pastelni barvi. Če se investor odloči za kamnito gradnjo hiše ali posameznega stavbnega elementa, naj uporablja lokalne materiale in tradicionalen način gradnje.



Foto 59: Dober primer novogradnje v Srگاših s kamnitim baladurjem



## Streha

Streha je izjemno pomemben oblikovni element zunanjščine hiše, njena »krona«. Prispeva k enotni podobi naselij v širšem prostoru kulturne krajine. Naj bo hiša še tako dobro obnovljena, deluje tuje, če streha ni zgrajena v skladu z lokalno tradicijo.

Tradicionalna streha je dvokapna s slemenom, ki poteka vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Nagib je nizek, med 18 in 20 stopinjami. »Sploščena« streha se lažje upira včasih zelo močnim sunkom burje. Šele kasneje, nekje v prvi polovici 20. stoletja se je v manjši meri razvila štirikapna streha, ki je ohranila enak nagib.



Foto 60: Slikovit preplet »petih fasad« v Črnem kalu

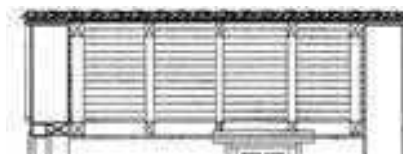
Strešne konstrukcije so lesene, izvedene kot nepravna trikotna razpirala. Stropniki v zadnji etaži so uporabljeni kot povezniki. V redkih primerih so ti položeni na kapno lego. Nad strešno konstrukcijo je lesen strešni opaž ali planete, nanje so položeni korci v apneni malti.



Foto 61: Značilna streha v Podpeči



Risba 8: Prečen prerez strehe



Risba 9: Vzdolžen prerez strehe

Kritina je iz opečnih korcev. V bolj odmaknjenem zaledju je precej streh, ki so v spodnjem delu kamnite. Korčasta streha je začela resno izpodrivati starejšo kamnito oziroma slamnato šele v drugi polovici 19. stoletja. Ker je bilo treba korce kupiti, denarja pa je vedno primanjkovalo, so se ljudje znašli po svoje. Da bi prihranili, so spodnje dele strehe prekrili s kamnitimi škrlami do višine, za katero so ocenili, da je še varna, zgornji del pa so pokrili z lažjimi korci. Kamnita streha je ohranjena v redkih primerih hiš bolj oddaljenega zaledja, v največji meri se je obdržala na svinjakah, kokošnjakah, vodnjakah in drugih manjših objektih.

### Posegi v naseljih

Strešne konstrukcije, ki so še v dobrem stanju, jih je treba ohraniti po metodi konservacije. Če je potrebno, se izvede delna rekonstrukcija z zamenjavo posameznih uničenih tramov. Navadno je treba zamenjati deske, planete pa se ohranijo. Dotrajani kosi se zamenjajo, lahko tudi z novimi enakih dimenzij.



Foto 62: Kamito korčasta streha v Pregari



Foto 63: S kamni obtežena korčasta streha v Smokvici

Veliko streh je vdratih ali so tik pred tem, da se porušijo. Ko popustijo korci, začne voda pronicati v notranjost in načenjati lesene dele, ki sčasoma zgnijejo. V naseljih je treba obnoviti strehe po vzoru originalnih po obliki, smeri, nagibu in materialu (metoda rekonstrukcije). Trami strešnih konstrukcij so lahko rezani. Nad strešno konstrukcijo se izvede lesen strešni opaž, nanj pa se položijo hidroizolacija in korci. Stare in nove lesene dele je treba zaščititi pred zajedavci, plesnimi, algami in gobami. Pred polaganjem korcev se lahko na deske ali planete položi hidroizolacija.



Foto 64 in 65: Obnovljena in sanirana originalna streha Bržanove domačije v Smokvici

Do odmikov pri uporabi materialov lahko pride pri novogradnjah; pomembno pa je, da se ohrani zunanja podoba streh: velikost, smer, oblika, nagib in kritina. Pri nobeni stavbi v naselju ni dopustno poseganje v streho zaradi umeščanja teras. Kot »krona« hiše mora streha ostati enovita, čista, razpoznavna konstrukcija. Strešna okna so dopustna v primerih, ko izboljšajo sicer slabšo osvetljenost notranjosti in tako prispevajo k bolj zadovoljivi kakovosti bivanja.

### **Novogradnje zunaj naselij**

Na območju nove poselitve se zahteva ohranitev zunanje podobe streh: smeri, oblike, nagiba, kritine. Pri obnovi streh prihaja v praksi redko do bistvenih odmikov od lokalne arhitekture. Največkrat gre za izvedbo strešnih teras. Včasih se pojavijo neprimerne konstrukcije ali prestrmi nakloni. Podobo streh največkrat skazijo strešni venci in napušči, o čemer bo govor v naslednjem poglavju.

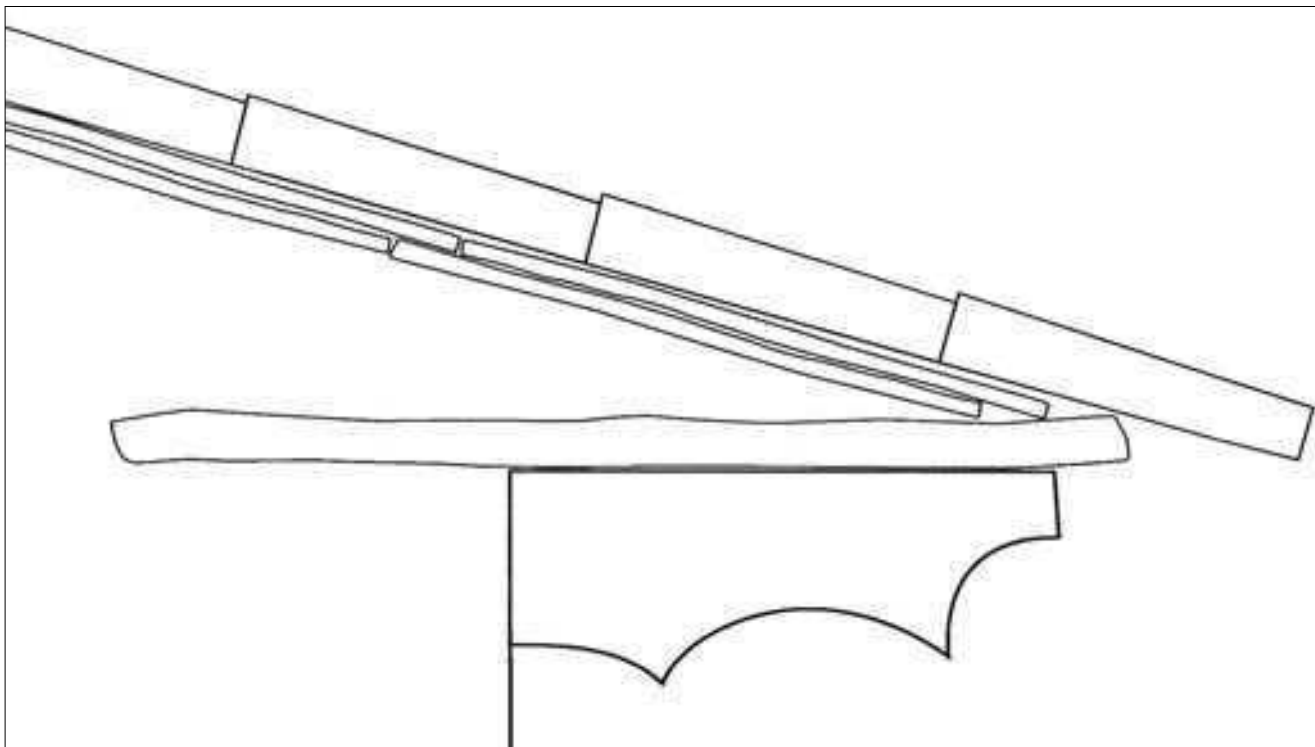


Foto 66: Štirikapna streha z ustreznim naklonom



Foto 67: Prestrma štirikapna streha

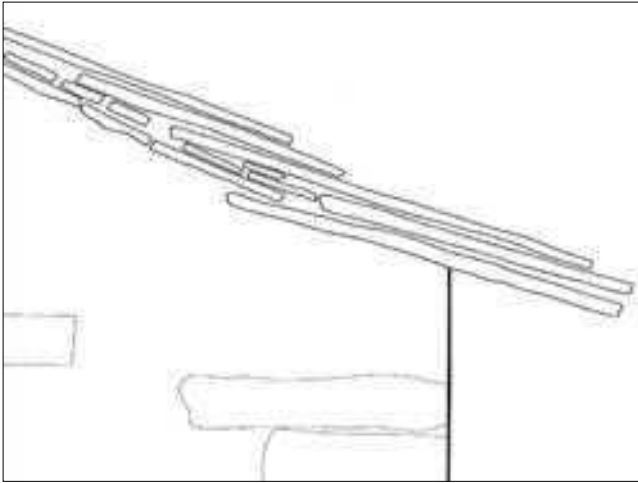
## Strešni venci



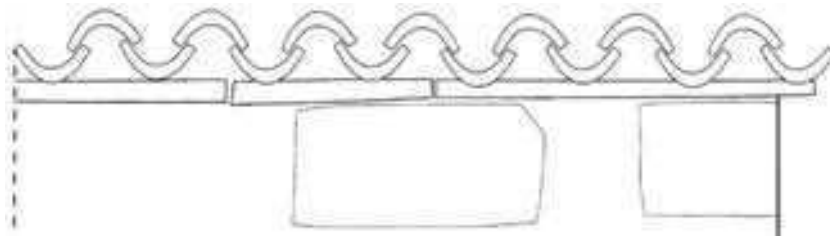
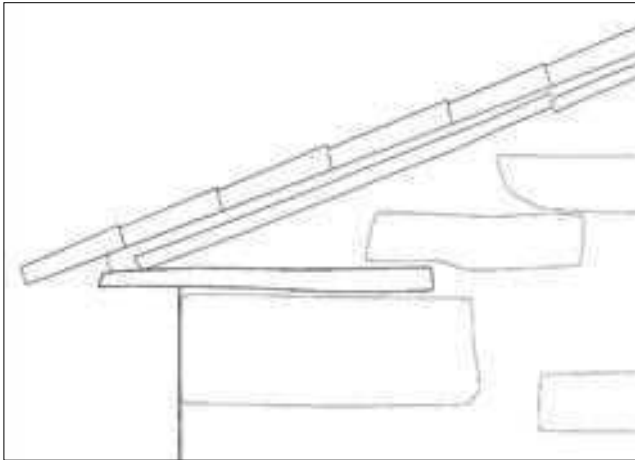
Risba 10: Kamnit strešni venec v Zabavljah

Strešni venci pomembno oblikujejo zunanjo podobo hiš. Prilagojeni so lokalnim klimatskim razmeram. Najobičajnejši so iz kamnitih plošč lokalnega kamna, vodoravni in globine približno 15–20 cm. Plitki so zato, da ne bi zadrževali močnih zračnih tokov. Na zatrepnih fasadah jih navadno ni, čez rob fasade gleda približno tretjina robnih korcev. Ponekod so zaključni robovi iz kamnitih plošč, vendar ne globlji kot 5-7 cm. Kasneje (proti koncu 19. in v 20. stoletju) so se na glavnih fasadah, ki so najbolj zaščitene pred vetrovi, začeli pojavljati nekoliko daljši leseni strešni napušči v podaljšku strešne konstrukcije, a ne daljši od 40 cm. Estetske so zlasti izpeljave tega motiva s kamnitimi konzolami. Redkeje so strešni venci ometani, navadno le na glavni fasadi.

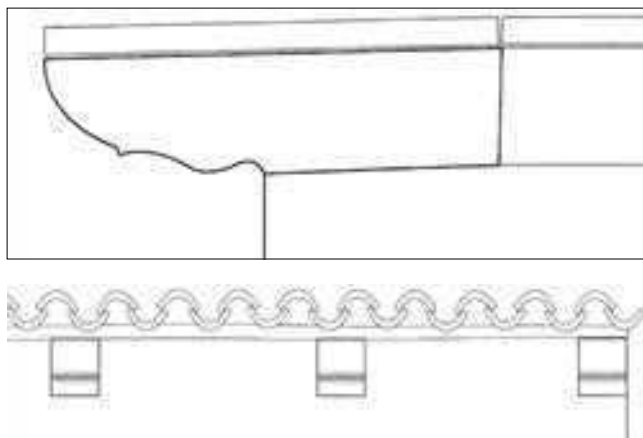




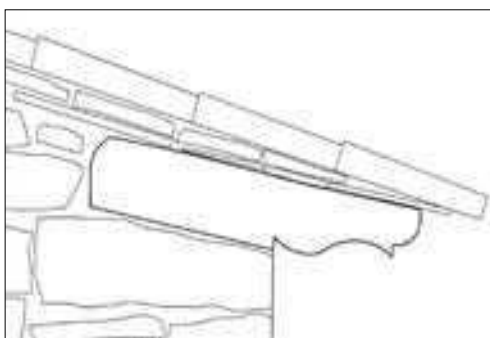
Risba 11, foto 68: Strešni venec v Buželjih



Risbi 12 in 13, foto 69: Strešni venec v Padni



Risbi 14 in 15, foto 70: Strešni venec v Smokvici



Risba 16: Lesen strešni venec v Topolovcu



Foto 71: Lesen strešni venec v Zazidu



Foto 72: Ometan strešni venec v Laborju



Foto 73: Podlaga za ometan strešni venec v Reparcu

### **Posegi v naseljih**

V naseljih je treba ohraniti originalne strešne vence oziroma napušče po metodi konservacije, tudi rekonstrukcije. Če so povsem uničeni in o njih ni podatkov, jih je treba obnoviti po analogiji, zgledujoč se po drugih vaških stavbah. To velja tako za obstoječe stavbe kot za novogradnje. Ponoviti je treba obliko, dimenzije, materiale in način njihove obdelave. Enako je treba ravnati, ko se dopolnjujejo posamezni manjkajoči kosi.

Napaka, ki se ponavlja v naseljih in zunaj njih, je gradnja prevelikih strešnih vencev/napuščev, največkrat v betonski izvedbi. Pojavljajo se na glavnih in stranskih fasadah. Take izvedbe napuščev morda bolj kot katerikoli drug stavbni element popačijo podobe hiš in vasi.



Foto 74 in 75: Nepotrebni in neestetski strešni napušči prevečkrat kazijo vaško podobo, kot kažeta primeri iz Črnotič in Ospa.

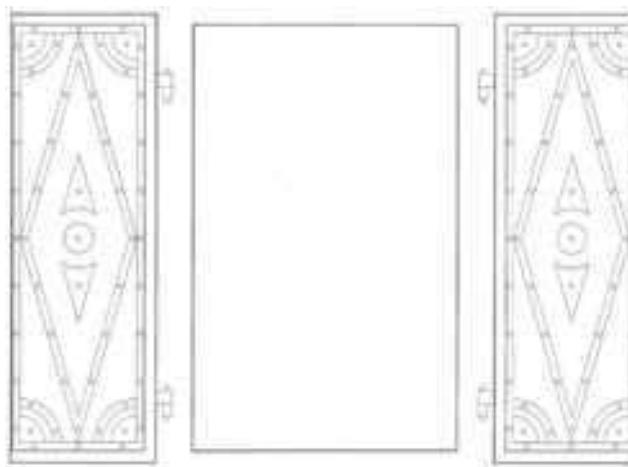
Namestitev žlebov je dopustna kot praktičen element, ki varuje fasado, vrata in temelje pred zamakanjem vode. Vizualno najmanj moteči so klasični polkrožni odtočni žlebovi in cevi iz pocinkane pločevine, ki že po krajšem času dobijo patino in se barvno zlijejo z ozadjem.

### **Novogradnje zunaj naselij**

Na območjih nove poselitve so zahteve glede dimenzij, oblike in barve strešnih vencev stroge, saj gre za preveč viden in oblikovno pomemben element, da bi ga prepustili svobodnim rešitvam. Prav je, da se strešni venec prilagodi kraju, kjer stoji novogradnja tako, da povzame vzore iz bližnjega tradicionalnega naselja.



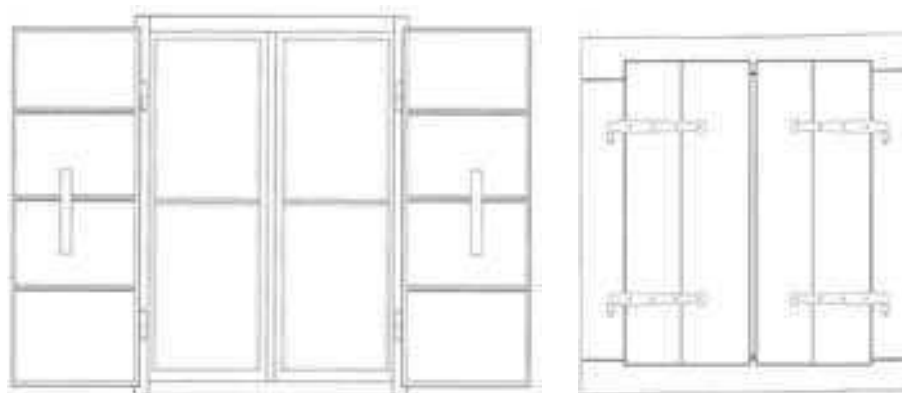
## Fasadne odprtine in fasadno stavbno pohištvo



Risba 17: Kovinska polkna v Podpeči

Okna imajo obliko pokončnih pravokotnikov z razmerjem med stranicami svetle odprtine 1:1,2 ali 1:1,3. So razmeroma majhna, dolžina krajše stranice se giblje med 80 in 90 cm. Fasadne odprtine so razvrščene v tri do štiri (včasih tudi več osi) na glavni fasadi.

Okenska krila so dvojna lesena, z enojnimi šipami. Vsako krilo je predeljeno s po eno ali dvema vodoravnima letvicama. V hlevih in kletih so se ohranila enokrilna okna majhnih dimenzij z notranjim lesenim polknom, redkeje s steklenim krilom.



Risbi 18 in 19: Najpogostejša oblika polken

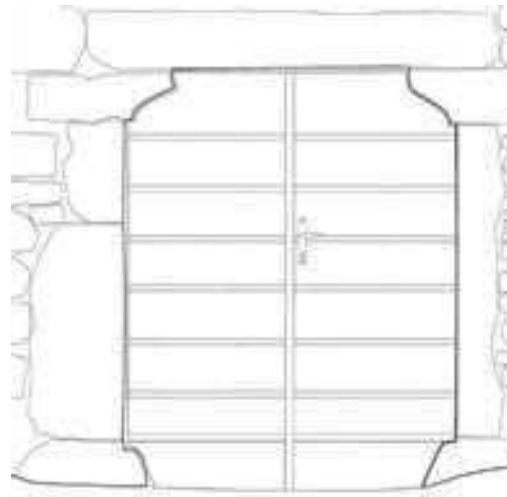


Najbolj preprosta in najbolj običajna oblika polken je polna lesena, izdelana iz dveh plasti desk, medsebojno pritrjenih z železnimi žebli. Zunanja plast je iz navpičnih desk, medtem ko so notranje deske vodoravne. Iz osnovne oblike so se kasneje razvile različne variacije, zelo redka pa so kovinska polkna.



Risba 20, foto 76 in 77: Primeri različnih izvedb lesenih polken

Hlevska in kletna vrata so polna lesena, izdelana po podobnem principu kot polkna, s po dvema vrstama desk širine najmanj 15–20 cm, položenih pravokotno druga na drugo in medsebojno pritrjenih z železnimi žebli. Izvedbe so različne: od enostavnih iz neobdelanih desk do mizarско zahtevnejših izdelkov. Glede na širino svetle odprtine so vrata eno ali dvokrilna, pojavljajo pa se tudi variante z dvema nesimetričnima kriloma, od katerih je ožje fiksno, oziroma se odpira po potrebi.



Risbe 21, 22 in 23: Primeri hlevskih in kletnih vrat

Pri stanovanjskih vhodnih vratih je zaslediti še večjo pestrost oblikovanja in zahtevnejša estetska merila. Večkrat so v zgornjem delu lesenih kril zastekljene in zamrežene pravokotne odprtine.



Risbe 24, 25 in 26: Primeri vhodnih stanovanjskih vrat

### Posegi v naseljih

Večina oken je dotrajanih. Ko se nadomeščajo z novimi, morajo ta biti po metodi rekonstrukcije izdelana po vzoru obstoječih, in sicer tako glede dimenzij in oblike, kot glede materiala in njegove obdelave. Problem so termična stekla, ki zahtevajo okenska krila z debelejšimi okvirji. Njihova namestitve se, razen v primerih posameznih kulturnih spomenikov, dovoljuje zaradi zahtev po energetski učinkovitosti. Leseni deli se premažejo z nesvetlečim zaščitnim premazom proti škodljivcem ali z oljnato barvo (mini, rjava, umazano bela...). Na oknih v pritličjih se morajo ohraniti originalne kovinske mreže. S teh je treba ročno očistiti rjo ter jih premazati s protikorozivnim in zaščitnim premazom antracitne barve.



Foto 78: Obnovljena vrata v Smokvici



Foto 79: Obnovljena okno in polkna na solinski hiši v Muzeju solinarstva

Ko se obnavljajo leseni deli stavbnega pohištva, mora veljati posebna pozornost kovinskim delom: pantom, kljukam, zapahom...



Foto 80, 81 in 82: Primeri kljuk in zapahov

Polkna se obnovijo natančno po vzoru originalnih (po materialu in načinu obdelave, obliki, velikosti, načinu zapiranja). Nanje se pritrdijo železni panti, ki se ulegajo v železne nosilce na ertah. Večina originalnih nosilcev in precej pantov je ohranjenih: ti se zberejo, očistijo, premažejo z antikorozivnim in zaščitnim premazom antracid barve ter ponovno namestijo na polkna. Manjkajoči deli se izdelajo natančno po vzoru obstoječih, iz kovanega železa. Stara kovinska polkna se ohranijo in sanirajo tako kot drugi kovinski deli.

Pomembno je, da se posamezni primeri vhodnih vrat obravnavajo individualno zaradi pričevalnosti o pestrosti nekdanje ljudske ustvarjalnosti. Če jih zaradi dotrajanosti ni mogoče ohraniti po metodi konzervacije, jih je treba obnoviti po metodi rekonstrukcije v smislu replike. Manjkajoči deli se dopolnijo z novimi, izdelanimi po vzoru originalnih po dimenzijah, obliki, materialu in njegovi obdelavi. Ohraniti, sanirati in ponovno uporabiti je treba originalne kovinske dele (nosilce vrat, pante, kljuke, ključavnice, zapaha, držala, zaščitne mreže na zastekljenih delih).

Številni lastniki želijo nad vhodna vrata v stanovanje postaviti zaščitni nadstrešek. To je mogoče, vendar so omejitve v dimenzijah, materialih in obliki. Konstrukcija ne sme biti zidana oziroma lesena in krita s korci. Dopusten je pločevinast nadstrešek, izdelan po vzoru tradicionalnih, ki se pojavljajo v preprosti ploščati obliki ali kot majhne strešice, včasih z estetsko obdelanimi robovi. Kot druga možnost se ponuja kovinskosteklena konstrukcija. V obeh primerih mora biti konstrukcija konzolno pritrjena na fasado, njene dimenzije pa morajo biti prilagojene širini vrat tako, da segajo za približno 20 cm čez kamnite vratne okvirje, v globino pa ne presegajo 70 cm. Idealno bi bilo, da bi se ta motiv znotraj posameznega naselja poenotil, kar bi po svoje tudi prispevalo k vzdrževanju reda in dobremu občutku skupnega načrtovanja prebivalcev, ki jim ni vseeno za podobo vasi.

### **Novogradnje zunaj naselij**

Pri novogradnjah so okna večja, pojavljajo se tudi balkonska okna: pomembno je, da se ohrani razmerje med površino fasade in površino odprtin, njihova razporeditev ter da so okna dvokrilna, opremljena s polkni. Materiali so lahko novi, kot na primer PVC in kovina, le da so barvno usklajeni s tradicionalnimi.



## Zunanja pojavnost

Doslej opisani stavbni elementi oblikujejo osnovno stavbno celico istrske hiše, ki z ravnimi linijami, zaprtostjo, nizko streho in plitkimi napušči deluje strogo, asketsko, dostojanstveno. Fasade, obrnjene proti severnim in vzhodnim vetrovom, so zaprte, nerazčlenjene, nimajo fasadnih odprtin ali jih imajo le malo. »Obraz« hiše je glavna fasada, kjer je vhod in večji del odprtin, razporejenih v navpične in vodoravne vrste. Obračajo se na ulico, k cesti, v dolino. Morebitne prizidave so ob zadnji in stranskih fasadah. Stavbni člen, ki se pojavlja na glavni fasadi, je baladur, v spodnjem delu pa glavno fasado večkrat zakrije pergola.



Foto 83: Pomjan, glavne fasade

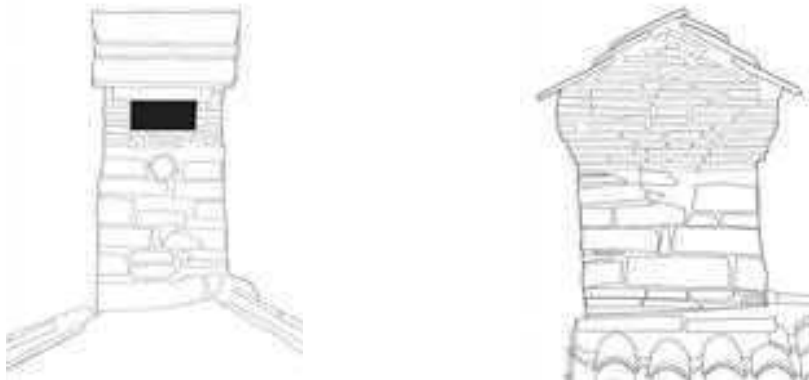


Foto 84: Kocjančiči, zadnja in stranska fasada

Strogo zunanjo podobo stavb popestrijo arhitekturni elementi, ki se pojavljajo v mnogoterih zanimivih oblikah in se razlikujejo od vasi do vasi, od hiše do hiše: baladurji, ganki, dimniki, spahnjence, kamniti in leseni strešni venci, okenski in vratni okvirji, konzole, kamnite in korčaste strešne kritine, posneti hišni vogali, niše, konzole, stavbno pohištvo, način gradnje. Prav ti značilni arhitekturni elementi določajo enote kulturne dediščine kot individualne, enkratne celote ter jim dajejo višjo estetsko vrednost.

## Dimniki in ognjiščni prizidki

Dimniki so nastali zaradi potrebe, da se je dim z ognjišča, ki se je ujel v napo, iz nje speljal na prosto. Tako je bila tudi večja varnost pred požarom. Podobo dimnikov so krojile potreba po funkcionalnosti, razpoložljiva sredstva in estetski čut. Dimnik je v spodnjem delu pravokotnega tlorisa, grajen pa je iz lokalnega kamna. Ta del je bil ometan z namenom, da zračni tokovi ne bi potiskali dima nazaj v hišo. Dimniška kapa ali dimniški zaključek je okrasni element, ki je pogosto oblikovan zelo večče, domiselno in estetsko, pa naj je hiša še tako skromna.<sup>2</sup> Dimniške kape so grajene iz drobnih opek in/ali kamna, kritina pa je kamnita ali iz korcev. Zanimiva je kombinacija dimnikov s kavadami, ki skupaj sestavljajo slikovit stavbni element. Večina dimnikov je porušenih. Tisti, ki so ostali, pa z domiselnimi oblikami pričajo o nekdanji umetniški kreativnosti lokalnih mojstrov in prispevajo velik delež k lepoti in slikovitosti naselij.



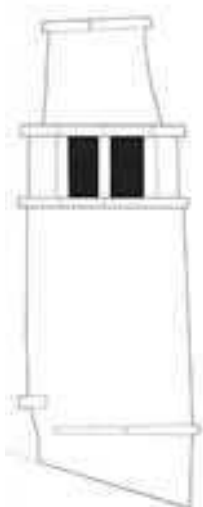
Risbi 27 in 28: Dimnik v Pisarih



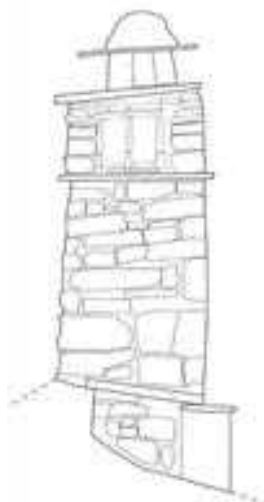
Risba 29, foto 85: Dimnik v Loparju

<sup>2</sup> Babič, Agnese, Pikel, Valter, Koper, mesto stoterih dimnikov. Koper 2004, str. 11.

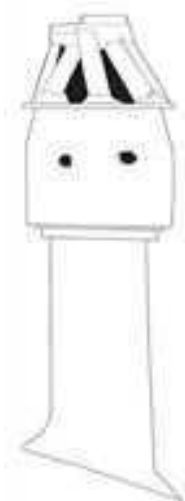




Risba 30, foto 86: Dimnik v Koštaboni



Risba 31, foto 87: Dimnik v Smokvici



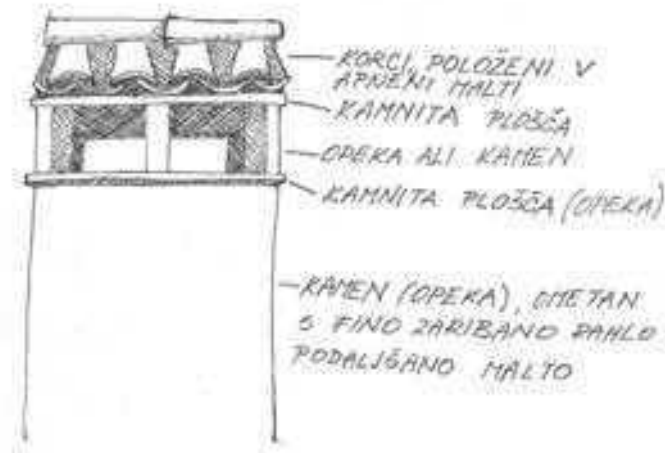
Risba 32, Foto 88 : Dimnik v Svetem Petru



Risba 33, Foto 89: Dimnik v Sečovljah

## Posegi v naseljih

V naseljih je treba ohraniti vse preostale obstoječe dimnike po metodi konservacije. Porušeni dimniki, o katerih obstaja foto ali druga dokumentacija, se obnovijo kot replike po vzoru originalnih, tisti, o katerih podatkov ni na razpolago, pa se izdelajo na novo po analogiji, zgledujoč se po ohranjenih primerih v naseljih. Pomembno je, da se pri gradnji uporabljajo tradicionalni lokalni materiali: kamen, drobna opeka, korci in apnena malta. Druga možnost je, da se izbere preprosta nevtralna oblika dimnika, ki se pojavlja na celotnem izbranem terenu.



Risba 34: Navodila za obnovo dimnika

Izvedba tradicionalnih dimnikov se zahteva tudi pri novogradnjah v naseljih, saj je ta stavbni element preveč pomemben, da bi ga nadomeščali z novimi oblikami. Spodnji del, ki je ometan, se lahko zgradi v opeki, medtem ko naj se za kapo uporabijo tradicionalni materiali.



Foto 90 in 91: Obnovljena dimnika na Bržanovi domačiji v Smokvici in na solinarski hiši v Muzeju solinarstva

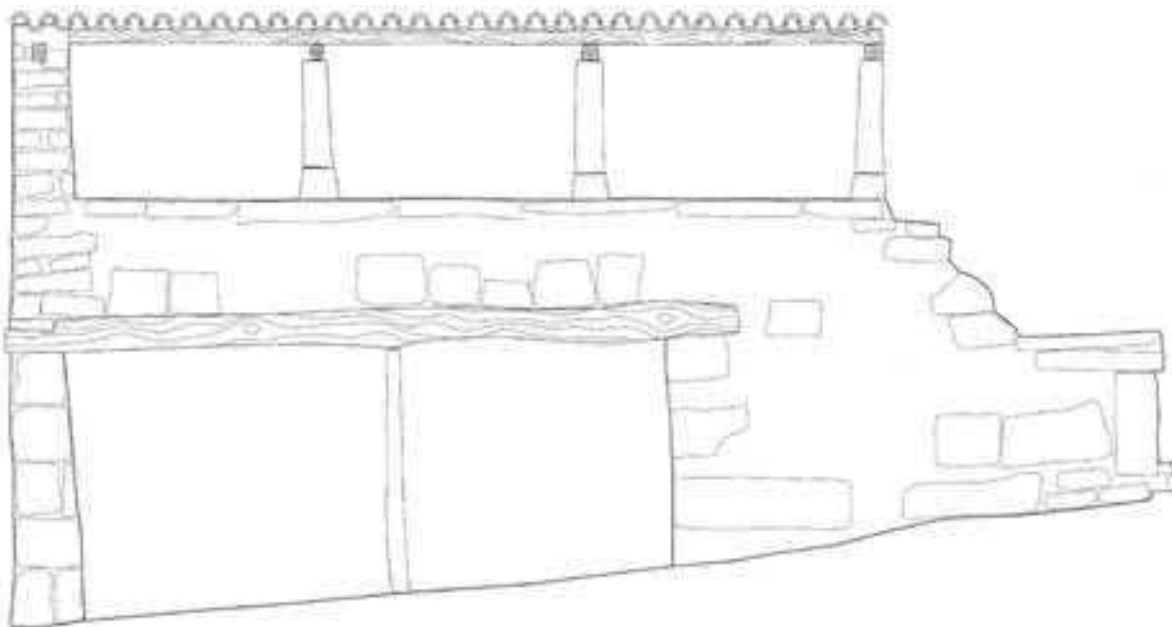




## Novogradnje zunaj naselij

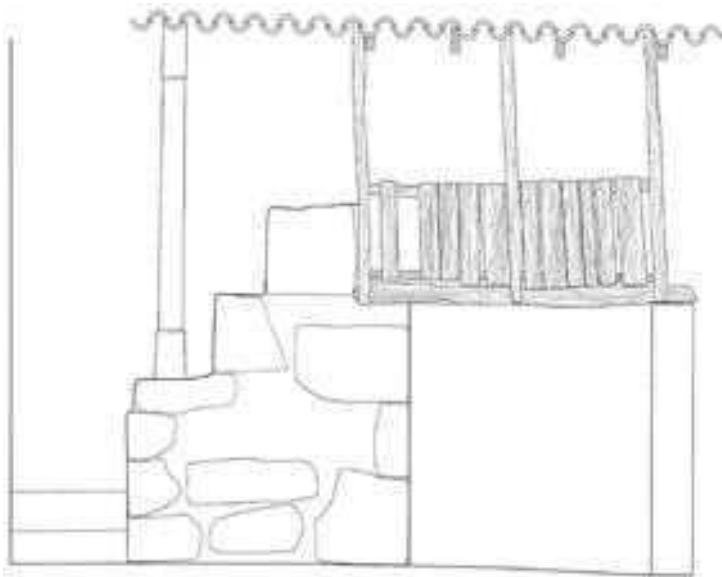
Pri novogradnjah zunaj naselij imitacija starih dimnikov ni potrebna, je pa priporočljivo, da se pri izvedbi izhaja iz tradicionalnih vzorov. Morda bo gradnja tradicionalnega tipa dimnika investitorju pomenila tisto estetsko noto, s katero bi rad oplemenitil zunanost svoje hiše. Nekateri investitorji želijo kot oblikovni del na zunanjščini uporabiti motiv kavade. Priporočljivo je ta motiv poiskati v najbližji vasi, saj se tako ohranjajo mikrolokalne posebnosti tudi v sodobni arhitekturi.

## Baladurji in ganki

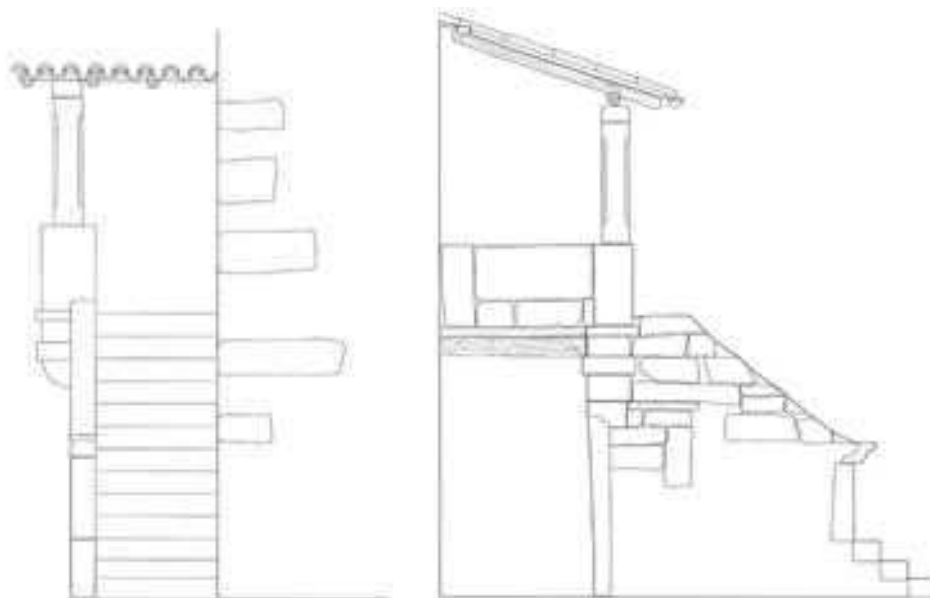


Risba 35: Baladur v Laborju

Baladur je najznačilnejši in najslikovitejši stavbni element istrskih hiš. Pojavlja se v mnogoterih podobah, ki jim sledimo od vasi do vasi, od hiše do hiše. Tako kot dimnik, tudi baladur priča o kreativnosti in čutu za estetiko nekdanjih prebivalcev. Sestavljata ga zunanje kamnito stopnišče in manjši pokrit prostor pred vhodom. Oba sta ograjena s polno zidano ograjo. Ponekod je del ograje lesen ali kovinski. Podest pred vhodom (redkeje tudi stopnišče) je tlakovan s kamnom (redkeje lesenimi deskami). Večina podestov je pokritih z enokapno in v posameznih primerih trikapno leseno konstrukcijo, krito s korci. Nadstrešek podpirajo kamniti ali leseni stebriči. Stebri, ki nosijo strešico ali podpirajo spodnji del, so kamniti monoliti, večkrat klesani in s posnetimi robovi. Nad drugimi je lesena pergola. Prostor pod stopnicami je polno zidan, pod podestom pa je delno ali v celoti odprt.



Risba 35, foto 92: Baladur v Dolu pri Hrastovljah



Risbi 37 in 38: Baladur v Pomjanu

Nice imenuje ta motiv »loggietta«, njene korenine pa išče v beneškem stavbarstvu. Zunanje stopnišče ima funkcijo, ki izvira iz temeljne prostorske delitve stavbnih enot na gospodarsko pritličje (hlev, klet) in stanovanjsko nadstropje.



Foto 93: Baladur v Buželih



Foto 94: Baladur v Grbcih

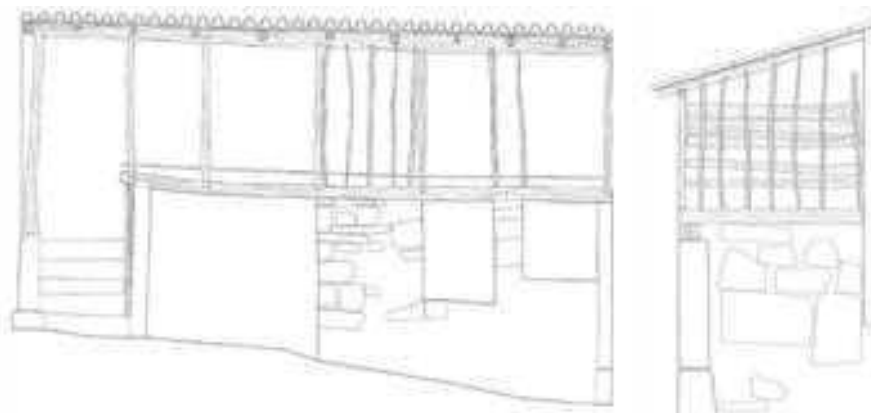


Foto 95: Baladur v Gorelih



Foto 96: Baladur v Padni

Gank, ki ga domačini imenujejo baladur, se je pojavil na Krasu in Kraškem robu po zgledu furlanske arhitekture s konca 17. ali iz 18. stoletja z uvedbo koruze, ki so jo na njem sušili. Redkeje ga zasledimo v Istri. Gank je dolg lesen hodnik, globok od 1 do 1,30 m, ki poteka vzdolž cele širine glavne fasade. Za razliko od istrskih baladurjev, ki vodijo pred edini vhod v stanovanje, pa je iz kraških gankov vstop v vsak prostor v nadstropju. Pod iz desk je položen na tramove, ki so vpeti v obodni zid ali jih nosijo leseni in/ali kamniti stebri. Pokriva ga lesen nadstrešek v podaljšku strešne konstrukcije, ki ga podpirajo leseni stebriči. Lesena ograja je izvedena na različne načine, a vedno je preprosta: na dve vodoravni deski so pribite navpične letvice, ponekod je ograja zaprta z deskami, drugje jo sestavlja nekaj vodoravnih desk. Na gank vodijo kamnite ali lesene stopnice.



Risbi 39 in 40: Gank v Smokvici



Foto 97 in 98: Gank v Popetrah



Izbrane fotografije in izrisi gankov in baladurjev nudijo le delen vpogled v množico zanimivih izvedb teh motivov na območju slovenske Istre in Kraškega roba.

### Posegi v naseljih

V naseljih naletimo na veliko rekonstrukcij in novogradenj izpeljank iz tradicionalnih baladurjev, vendar so nekatere izvedbe žal nepravilne. Včasih je zaslediti ambicijo investitorja, da bi sledil lokalni tradiciji, vendar to ni mogoče z vnašanjem novih materialov in oblik. Veliko je tudi primerov, ko se obstoječe stavbe neprimerno dozidajo z balkoni, terasami po vzoru predmestnih gradenj. Oboje pomeni degradacijo vaških ambientov. Tudi obnova obstoječih enot se lahko kljub dobrim namenom odmakne od uspešne realizacije že z uporabo napačne malte.



Foto 99 in 100: Neustrezne terase in balkoni v Dolu pri Hrastovljah in Padni

Vsak posamezen baladur in gank je treba ohraniti v celoti, kot unikat. Sanirati ga je treba po metodi konservacije in rekonstrukcije. Uničene dele, največkrat so to nadstreški in posamezni kamniti deli, je treba dopolniti po metodi delne rekonstrukcije z novimi, po dimenzijah, obliki, materialu in njegovi obdelavi izdelanimi po vzoru originalnih.



Foto 101: Obnovljen gank v Laborju

Foto 102: Obnovljen baladur v Topolovcu

Popolna rekonstrukcija pride v poštev na mestih porušeni baladurjev. Baladurji, o katerih obstaja foto ali druga dokumentacija, se obnovijo kot replike po vzorih originalnih, tisti, o katerih podatkov ni na voljo, pa se izdelajo na novo po analogiji, zgledujoč se po ohranjenih primerih v naseljih. Pomembno je, da se pri gradnji uporabljajo tradicionalni lokalni materiali: kamen, les, apnena malta in korci za kritino.

Lep primer popolne rekonstrukcije je baladur Bržanove domačije v Smokvici. Po samoporušenju zaradi dotrajanosti je bil leta 2000 obnovljen v okviru spomeniškovarstvenega projekta. Ker gre za izjemno kakovosten stavbni element in del kulturnega spomenika, je bila sprejeta odločitev za rekonstrukcijo. To so omogočili dostopni podatki (fotografije in fotogrametični posnetek). Ob rekonstrukciji se je izvajala metoda rekompozicije; kamen je bil zbran iz ruševin, večji in razpoznavni kamni pa so bili postavljeni na prvotna mesta. Leseni deli so bili tako uničeni, da jih je bilo treba nadomestiti z novimi.



Foto 103: Obnovljen baladur Bržanove domačije v Smokvici

### **Novogradnje zunaj naselij**

Pri novogradnjah zunaj naselij je problematična izvedba balkonov in teras; teh je pogosto preveč ter so prevelike in niso na pravih mestih. Večkrat obkrožajo dve ali več fasad in se včasih ponavljajo v dveh etažah. Taki balkoni vnašajo v prostor nered in degradirajo kulturno krajino, poleg tega pa so bolj kot ne neuporabni. Prevelike terase rušijo razmerje med osnovno stavbno celico in dodanimi enotami in so zaradi pretiranih dimenzij pretežno neizkoriščene.

Namesto opisanih izvedb se kot dobra osnova za izpeljavo sodobnega uporabnega in estetskega stavbnega elementa ponuja motiv baladurja, vzetega iz bližnje soseščine. Ponujata se dve varianti: baladur se lahko izvede v celoti, s povečanim podestom (tlorisni pravokotnik dimenzij 3 x 3 metre je uporaben zunanji prostor)



Foto 104: Stavbni niz z balkoni v okolici Izole

ali pa se zunanje stopnice odstranijo in ostane terasa. Lastnik, ki bo na polno zidano ograjo dodal zaključne police iz lokalnega kamna in bo lesen nadstrešek ali pergolo podprl s kamnitimi stebrički, bo zunanost hiše nadgradil z estetsko noto, ki bo neprimerno bolj prefinjena, kot če bi vanjo vnašal, na primer, prefabricirane betonske elemente.



Risba 41: Predlog izvedbe motiva baladurja

## Stropne konstrukcije, leseni podi in druga notranja oprema

Tramovi stropnih konstrukcij so leseni, najpogosteje iz hrastovega in kostanjevega lesa. Stropnike so namestili istočasno z gradnjo zidu. Kjer je bil razpon večji, so stropni konstrukciji v pritličju dodali vzdolžen tram, v osrednjem delu podprt z lesnim stebrom, stoječim na kamnitem podstavku. Debla so pred uporabo klali oziroma obtesali do ustrezne dimenzije. Ker jih niso rezali, so neravna, nepravilnih oblik. Na tramove so položene široke deske (15-30 cm), ki so obenem pod zgornjega prostora.

Stropne konstrukcije so navzven vidne le v hlevih, kletih, nad lopami in redkeje v stanovanjih. Bivalne prostore so zgoraj zapirali z deskami (letvami), ki so jih površinsko nasekali, ometali in pobarvali.



Foto 105: Ohranjena stropna konstrukcija v Smokvici

### Posegi v naseljih

Pri stavbah in na območjih kulturne dediščine je nujno, da se ohrani čimveč primerov originalnih stropnih konstrukcij in da se sanirajo po metodi konzervacije. Poseg obsega površinsko čiščenje in premaze proti zajedavcem. Posamezne stropne grede, ki so uničene, se nadomestijo z novimi po metodi rekonstrukcije. Po dimenzijah, obliki in materialu naj bodo skladne z originalnimi, dopušča pa se uporaba rezanih tramov iz dveh razlogov. Prvi je ta, da se je znanje o izdelavi starih tramov žal že izgubilo in je mojstre, ki bi znali/hoteli narediti tramove po starih postopkih, izredno težko najti. Drugi razlog pa izhaja iz konservatorskega pristopa, ki narekuje optimalno prezentacijo originalnih delov, medtem ko naj se novi deli vizualno ločijo od starih. Pri popolnih rekonstrukcijah se v celoti uporabi rezan les. V nobenem primeru ne gre za nasilen poseg v notranjost hiše, saj ostaja material enak. Obstoječo stropno konstrukcijo, ki jo je še mogoče ohraniti, a nima zadovoljive nosilnosti, je treba v skladu s statično presojo utrditi z vgraditvijo dodatnih lesenih ali kovinskih nosilcev.





Foto 106: Nova stropna konstrukcija v kleti Grondalove domačije v Abitantih

Podi so večinoma uničeni. Nad vidnimi stropnimi konstrukcijami se mora obnoviti klasičen lesen pod po vzoru originalnega. Manjkajoči deli se dopolnijo z novimi, izdelanimi po vzoru originalnih po dimenzijah, obliki, materialu in njegovi obdelavi. Zaradi večjega udobja je mogoče deske medsebojno vezati na preklop (U, L). Če je v gornji etaži stanovanje, se lahko nad lesen pod položi izolacija in nad njo pod po izbiri, razen pri stavbah s statusom kulturnih spomenikov.

Kjer so v notranjščini ohranjeni pomembni elementi stavbne opreme, kot so ognjišča (ali ognjiščne niše), krušne peči, stenske niše in kamniti tlaki, se ti ohranijo tudi v okviru nove ureditve.



Foto 107: Stopniščna ograja v Dekanih



Foto 108: Kamnit tlak kuhinje v Črnotičah

Pri novogradnjah v naseljih lahko pride do odmikov pri uporabi materialov, razen pri delih, ki so vidni navzven, na primer lopah.

### **Novogradnje zunaj naselij**

Za novogradnje zunaj naselij sicer ni zahtev, je pa zaželeno, da so vidne konstrukcije (lope, podhodi) lesene.

## Organizacija domačij, razporeditev prostorov in komunikacije

Pri kraškem tipu domačije so stavbe organizirane okrog zaprtih dvorišč. Tam, kjer dvorišče ni obdano s stavbami, je ograjeno z dva metra ali več visokim kamnitim zidom. Vhod v domačijo vodi skozi dvoriščni porton. Stanovanjska hiša je samostojna enota. Starejši tip je imel v pritličju klet in morda še kuhinjo, medtem ko so bile v zgornjem nadstropju spalnice in kašče, do katerih se je prišlo po zunanjih stopnicah in ganku. Šele kasneje so ponekod uvedli notranje stopnišče.

V manjši meri se je kraški tip domačije razvil tudi v Istri, sicer pa je podoba domačij v Istri zelo pestra. Včasih je gospodarsko poslopje v istem nizu s stanovanjsko hišo, drugje je od nje povsem ločeno. Če so bili gospodarski in bivalni prostori združeni v isto stavbo, je bila delitev etažna. Gospodarski prostori so imeli mesto v pritličju, bivalni v nadstropju. Do slednjih je bil dostop po baladurju.

### Posegi v naseljih

Pri ohranjanju organizacije domačij z razporedom notranjih in zunanjih prostorov ter komunikacij med njimi pride v poštev metoda adaptacije – revitalizacije. Njen pomen je velik; stavbam določa vsebino, kar ima odločujoč vpliv na ureditev celote. Idealno bi bilo, da bi se ta metoda uporabila pri vseh stavbah oziroma domačijah, ki se obnavljajo. Vendar je pri stanovanjskih hišah, ki niso posebej zavarovane znotraj zaščitenih naselij, ta metoda večkrat težko izvedljiva, ker preveč posega v načrte investitorjev. V večji meri se uporablja pri stavbah, ki imajo javno funkcijo. Lastnik, ki načrtuje v stavbi/domačiji turistično dejavnost, bo na primer zainteresiran, da jo ohrani v čimbolj avtentični podobi in tradicionalni pripovednosti, saj se zaveda, da bo to povečalo njeno privlačnost in izboljšalo kakovost bivanja.

Žal se nekaterim kompromisom v škodo integritete kulturne dediščine ni mogoče izogniti, če želimo, da bo načrtovanje revitalizacije realno. Današnji stanovanjski standardi se v nekaterih vidikih razlikujejo od preteklih. Elementi, ki so tuji tradicionalni kulturi in stavbarstvu, vendar so hkrati nujno potrebni v sodobnih bivalnih in gospodarskih enotah, so predvsem sanitarije ter električna, vodna, odtočna, toplotna in telefonska napeljava. Vendar je tudi našteje posege mogoče izvesti tako, da se nemoteče vključijo v obstoječo materialno substanco, ne da bi okrnili njeno podobo in pričevalnost.

Zaradi vnosa novih funkcij je večkrat treba spreminjati namembnost prostorov, predvsem iz gospodarskih v stanovanjske. Včasih to narekujejo sanitarni predpisi, ki zahtevajo umik hlevov, svinjakov in podobnih objektov iz vasi, čeprav so bili ti v preteklosti njen sestavni del. Po drugi strani je prišlo do novih tehnoloških zahtev pri hlevarstvu, kletarstvu in drugih kmečkih dejavnosti, ki večkrat zahtevajo umik v večje prostore zunaj naselij. V nekem smislu je spreminjanje namembnosti prostorov samo nadaljevanje že tradicionalnega dogajanja; že v preteklosti so namreč domačini prirejali prostore in cele stavbe v skladu s spreminjajočimi se potrebami.

## Dvorišča

Dvorišča so pomemben del domačij, saj najmanj pol leta funkcionirajo kot bivalni in delovni zunanji prostori. Ker so na zavetrni in osončeni strani hiš, nudijo prijetno bivanje na prostem. Z vso opremo so neodtujljiva vsebina in estetska komponenta podeželskih naselij.

Dvorišča so različnih velikosti in oblik. Pri domačijah kraškega tipa so razmeroma velika in zaprta; obdajajo jih stavbe in visok kamnit zid s portalom. Dvoriščni porton je bil pomemben del celote. Pomenil je povezavo domačije z ulico in vasjo, zato je bila njegovemu oblikovanju namenjena posebna pozornost; kamnoseško obdelani okvirji so prave mojstrovine. V Istri naletimo na naslednje različice: od visokih zidov, ki zapirajo dvorišča, do nižjih izvedb, ki omogočajo vizualno komunikacijo med dvoriščem in vaško ulico. Nekatera dvorišča so delno obzidana, druga pa brez pregrad prehajajo v vaški ambient.



Foto 109: Pergola v Kastelcu



Foto 110: Pergola v Žrnjovcu

Poseben čar daje dvoriščem zasaditev: najznačilnejša je pergola iz tesanega akacijevega lesa, prepletena s trto. Lahko pokriva celotno dvorišče ali le njegov del. Postavitve so različne: v večini primerov je pergola tik ob hiši, včasih pa na zunanjem robu dvorišča. Kjer je ni, jo nadomesti drevo (murva, kostanj ali oreh), naletimo pa tudi na oboje.



Foto 111: Pergola v Podpečí



Foto 112: Pergola v Zabavljah

Dvorišča so v celoti ali delno kamnito tlakovana. Tlak je iz nepravilnih plošč lokalnega kamna (peščenjaka ali apnenca) debeline vsaj 10 cm, ki so položene na izravnano podlago brez veziva (suhogradnja). Prostor med njimi se je sčasoma zarasel z mahovi ali travami. Kjer ni bilo tlaka, je bila steptana zemlja, saj se je po površini veliko hodilo in na njej delalo. Danes so dvorišča večinoma zaraščena s travo. Na dvorišču so bili manjši objekti (ne vedno in ne vsi od naštetih): gnojnik, kokošnjak, svinjak, poljsko stranišče. K opremi dvorišča spadajo še kamnita miza, kamnite ali lesene klopi, včasih vodnjak, lijak.



Foto 113: Dvoriščni tlak v Hrvojih



Foto 114 in 115: Dvoriščni tlak v Pregari



Foto 116 in: Dvoriščni tlak na Vršiču



Foto 117: Dvoriščni tlak v Abitanti.



## Posegi v naseljih

Dvorišča morajo ohraniti originalno podobo. Po metodi konservacije morajo biti ohranjeni vsi elementi, ki ga sestavljajo: dvoriščni zidovi, portali, objekti, tlaki, pergole in druga zasaditev, vodnjaki, klopi, mize, lijaki in morebitna druga oprema. Večje novogradnje v dvoriščih niso dopustne, mogoča pa je postavitve manjših objektov (lop za avtomobile, manjših shramb, drvarnic), vendar v kamniti gradnji, omejenih dimenzij in oblikovanih v skladu s stavbnim izročilom.



Foto 118 : Dvoriščna klop v Hrvojih Foto



119: Dvoriščna klop v Topolovcu



Foto 120: Miza na dvorišču v Plavjah



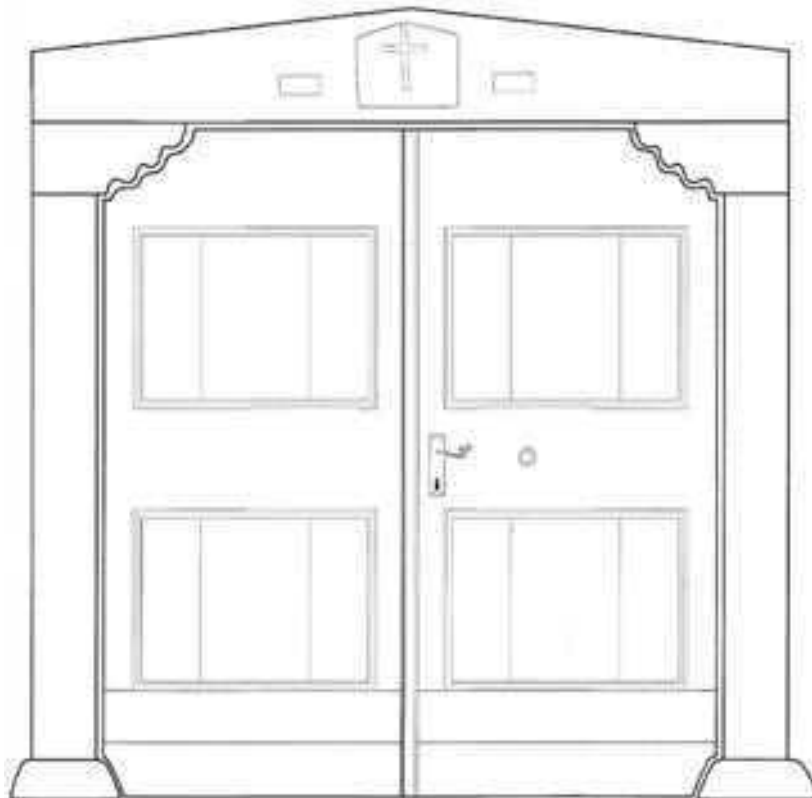
Foto 121 in: Vodnjaka na dvorišču v Ospu



Foto 122: Vodnjak na dvorišču v Plavjah



Foto 123: Lijak na dvorišču v Črnotičah



Risba 42: Dvoriščni portal domačije kraškega tipa v Črnotičah

Obstoječe tlake je treba obnoviti po metodi konservacije. Zaradi gibanja terena je včasih treba tlak in podlago izravnati. V teh primerih se kamni odstranijo in ponovno namestijo na izravnano podlago, na enak način in po istem vzorcu. Manjkajoči deli se dopolnijo z novimi, izdelanimi po vzoru originalnih po dimenzijah, obliki, materialu in njegovi obdelavi. Pri tem je zelo pomembno, da izhajajo novi kosi iz istih nahajališč kot originalni, torej da gre za isto strukturo kamna, kar pogojuje tudi likovno kompozicijsko podobo tlaka.

V dvoriščih se ohranijo/obnovijo pergole, izdelane po vzoru tradicionalnih iz akacijevega lesa. Nadstreški ali tende nimajo tu kaj iskati. Za nočno osvetlitev zadostuje nekaj preprostih klasičnih luči v obliki kovinskega krožnika.



Foto 124: Obnovljena pergola v Padni



Foto 125: Običajna lučka

Posebno poglavje pomeni zunanje pohištvo, ki lahko veliko prispeva k podobi celote, če je pravilno izbrano. Edina oprema, ki pride tu v poštev, so lesene mize, klopi in stoli, izdelani po vzoru starih. Ob fasadi je mogoča postavitve kamnitih klopi.



Foto 126 in 127: Primeri dobro obnovljenih dvoriščnih tlakov v Abitantih in Podpeči



Foto 128: Napačno obnovljen dvoriščni tlak z betonskimi fugami v Topolovcu

Pri novogradnjah v naseljih se dvorišča uredijo na enak način, z metodo rekonstrukcije po analogiji.

### **Novogradnje zunaj naselij**

Pri novih gradnjah zunaj naselij se zahteva uporaba lokalnega kamna ali drugega tlaka, ki mu je po strukturi in barvi podoben. Glede na izjemne tehnične lastnosti naravnega kamna, zlasti njegove trajnosti in odpornosti proti obrabi je bolj smiselna uporaba naravnega kamna. Tradicionalna posaditev se ne ohranja le zaradi kulturnopričevalnega in estetskega elementa, ampak tudi zaradi tega, ker omogoča prijetno bivanje zunaj tudi v toplejših mesecih leta.

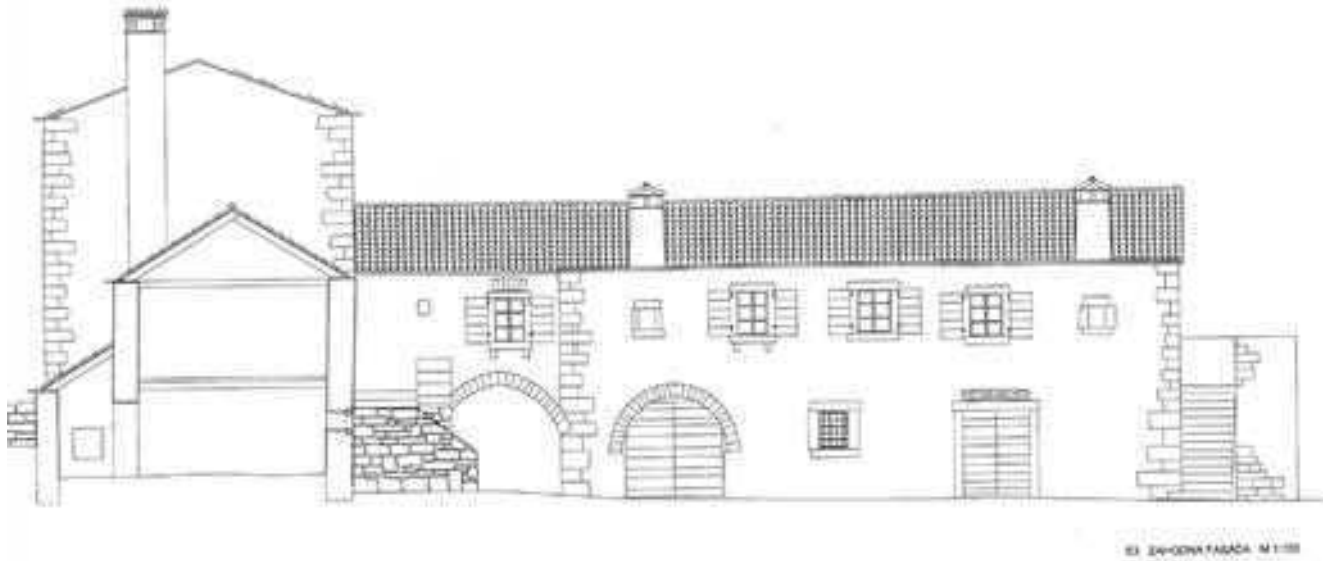


II. Del:

**Valorizacija ekonomike  
in revitalizacije domačije  
kulturne dediščine**

## Turizem na podeželju in na kmetijah

Turizem na podeželju izkorišča naravo kot turistično destinacijo. Za mestne prebivalce pomeni podeželje spokojnost in verodostojnost, ponuja jim možnosti za slikovite izlete in rekreacijo na prostem, kot so pohodništvo, ribarjenje ali jahanje. Vendar obstaja neskončno vrst turizma na podeželju, od ekstremnega (na primer gorski turizem na zelo odročnih področjih) do predmestnega področja (pri katerem gre pogosto za izletniški turizem). Turizem na podeželju soupada s turizmom na kmetijah in turizmom, ki se osredotoča na naravo (Lomine et al. 2008).



Risba 43: Grondalova domačija v Abitanti  
iz idejnega načrta revitalizacije vasi Abitanti (Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, 2004)

Glavne oblike turizma na podeželju so (Sfakianakis 2000; povz. po [http://www.itr.si/javno/youth\\_farm/sl/non-agric-activities2.html#TOP](http://www.itr.si/javno/youth_farm/sl/non-agric-activities2.html#TOP)):

1. agroturizem, razvit na poljedelskih območjih,
2. turizem na kmetiji, razvit na kmetijskih območjih,
3. naturalistični turizem, razvit na »naravnih« območjih z namenom, da obiskovalci pridobijo več znanja o naravi,
4. turizem, ki se ukvarja z opazovanjem rastlinstva in živalstva v regijah z visoko biotsko raznovrstnostjo (mokrišča, ekosistemi s posebnim živalstvom idr.),
5. pohodništvo, razvito ob naravnih pešpoteh,
6. športni turizem na podeželskih območjih (jahanje, kolesarjenje, splavarjenje idr.),
7. ogledi znamenitosti in izletniški turizem na podeželskih območjih,

8. pustolovski turizem na podežlju, preživetje (survival) in hoja po poteh na nedostopna območja, hoja po kanjonih, gozdovih in puščavah ter prikaz življenja v divjini,
9. kulturni, zdravstveni, izobraževalni, religijski, sprostitevni in robinzonski turizem,
10. ekoturizem.

Z vidika sodobnih trendov v turističnem povpraševanju velja turizem na podežlju za perspektivno področje. Slovenija je v evropskem merilu država z visokim deležem gozdnih površin, z ekološko ohranjenim podeželjem in relativno bogato etnološko ponudbo. Čedalje več turistov povprašuje po sprostitvi v naravi, čistem okolju, etnoloških znamenitostih, po posebnostih slovenske kuhinje in po izdelkih domače obrti (Frank 2007, 41).

Turizem na kmetijah je oblika turizma na delujočih kmetijah na podežlju. Kmečki turisti so po navadi mestni prebivalci, ki želijo uživati na podežlju, se mogoče ponovno povezati s svojimi podeželskimi koreninami ali omogočiti svojim otrokom, da se seznanijo z domačimi živalmi ter se kaj naučijo o kmečkem življenju. Po navadi je mogoča na kmetiji, ki se ukvarja s kmečkim turizmom, nočitev z zajtrkom ali nastanitev v kampu. Mogoče dejavnosti so pohodništvo, jahanje pa tudi pomoč pri kmečkih opravilih, ki se razlikujejo glede na sezono (Lomine et al. 2008).

Turizem na kmetijah oziroma kmečki turizem je pojav novejšega časa. Nastal je kot odziv na množični turizem v hrupnih, grajenih, umetnih okoljih, ki ne ponujajo več pravega stika z naravo in tudi ne z domačim kmečkim prebivalstvom. Spodbudili sta ga splošna okoljska naravnost ljudi, želja po miru, čistem zraku, spoznavanju narave, kulturne krajine in kmečkih opravil, po gibanju v zeleni, neokrnjeni naravi. Zato so za kmečki turizem primerni zlasti kraji delnega, blagega varstva narave v gorovju ali v predgorju z obilico sprehajalnih možnosti, izletniških točk, kolesarskih poti, po možnosti tudi z vsaj minimalnim vodnim okoljem. Zelo privlačne so osamljene gorske kmetije ali pa vsaj kmetije na robu vasi. Prednost imajo tista območja, ki so blizu večjih turističnih središč (zimsko-



Foto 129: Vinograd lastnika Grondalove domačije v okolici Abitantov

športnih, ob morju, jezeru ...), kjer gosti lahko uporabljajo turistične objekte in naprave (smučišča, bazene, kopališča, zdravilišča, športne naprave). V tem primeru je kmečki turizem oblika nastanitve za večja turistična središča. Brez možnosti povezave z večjim središčem je lahko vlaganje v kmečki turizem tvegano oziroma zajame le ozek segment populacije (zlasti ljudi z majhnimi otroki in starejše) (Pogačnik 2008, 119).

Povprečna velikost slovenske kmetije je 6,5 ha in po velikosti ni primerljiva s povprečno velikostjo kmetije v Zahodni Evropi. V Sloveniji je trenutno 1.650 kmetij, ki so se usmerile v ekološko pridelavo hrane in obdelujejo 2.980 ha zemljišč. Njihovo število iz leta v leto narašča, vendar je še vedno zelo nizko v primerjavi z Nemčijo, kjer je v obdobju od leta 1987 do leta 2007 obseg površin, ki so namenjene ekološki pridelavi hrane, narasel na 800.000 ha. Trenutno je pri nas registriranih 2.987 kmetij, ki se poleg svoje osnovne dejavnosti ukvarjajo tudi z dopolnilno dejavnostjo na kmetiji, od tega je kar 42 odstotkov slovenskega ozemlja na območjih, ki so oddaljena od glavnih urbanih naselij ali pa so na strmih predelih, kjer je onemogočena intenzivna obdelava kmetijskih površin (tretji tip podeželja) in kjer živi 14,25 odstotka prebivalstva (Slovenska turistična organizacija in Zveza turističnih kmetij Slovenije 2008).

Turisti želijo na kmetih uživati mir, v ohranjeni naravi in zasebnosti (če ne celo samoti), zato na turistično kmetijo ni smotrno umeščati bolj hrupnih in množičnih dejavnosti (kot so veselice in gostinske prireditve, avtomobilski in strelski športi, množični pohodi in letalski športi); te dejavnosti spadajo zlasti v bližnja večja središča. Kmečki turizem je primerna oblika varstva kulturne krajine, saj ohranja drobne krajinske strukture, kot so obmejki, plotovi, terase, osamljena drevesa, gozdni otoki, naravne struge potokov, mlake, močvirja, skalovje ... Naštete sestavine dajejo pestrost, scensko doživljanje – skratka, za turiste so privlačne in okoljsko ustrezne (Pogačnik 2008, 120).

Turistična dejavnost na kmetiji je v Sloveniji opredeljena kot dopolnilna dejavnost na kmetiji. Gre za eno zahtevnejših dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, ki jo opredeljujeta Zakon o kmetijstvu (Uradni list RS, št. 45/08) in Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 4/06 in 601/07). Podzakonski predpisi (na primer Uredba o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji (Uradni list RS, št. 61/05) določajo minimalne tehnične pogoje in minimalni obseg storitev za opravljanje turistične dejavnosti na kmetiji, pogoje glede kategorizacije turističnih kmetij z nastanitvijo, sanitarno-zdravstvene pogoje za prostore, opremo, naprave in osebe ter veterinarsko-sanitarne pogoje za proizvodnjo živil živalskega izvora (Kovačič 2000).

Poudariti je treba, da se izraza kmečki turizem in turistična kmetija razlikujeta. V pogovoru večkrat slišimo, da kmetijo, ki se poleg osnovne dejavnosti ukvarja še s turistično, napačno poimenujemo kmečki turizem. Pravilen izraz po slovenski zakonodaji je turistična kmetija, kmečki turizem pa lahko uporabljamo za celotno področje, ki zajema kmetijstvo in turizem.

## Predpostavke kmečkega turizma Grondali

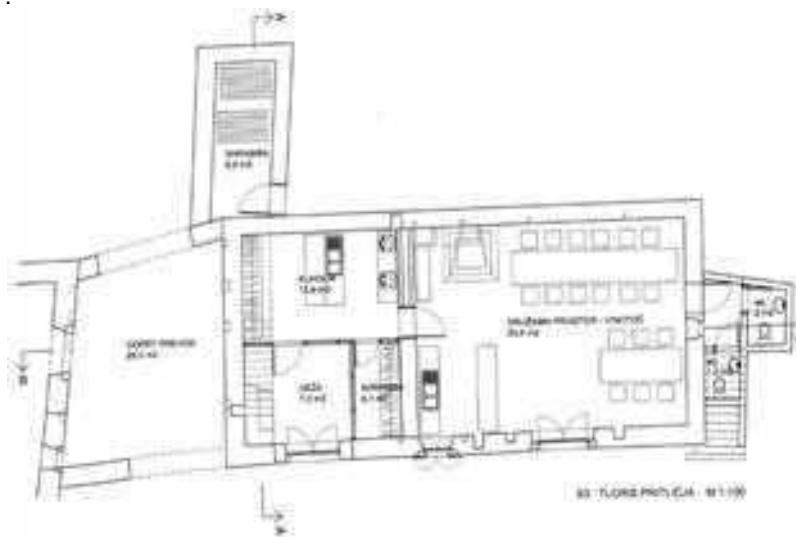
Predpostavke temeljijo na splošnih izhodiščih in dosegljivih javnih podatkih, ki jih seveda mogoče uporabiti v vseh podobnih primerih, ko preizkušamo turistično valorizacijo kmečkega gospodarstva. Gre predvsem za sistematično zlaganje potencialnih elementov. Za kaj več pa se kot običajno treba lotiti izdelave vsakokratnega poslovnega načrta.





### Lastne bivalne zmogljivosti

Kmečki turizem Grondali bo v končni fazi razpolagal s štirimi apartmaji s po štirimi ležišči, restavracijo (kuhinjo, jedilnico) ter obsežnim dvoriščem za zunanjo postrežbo. Omenjeni prostori so izdelani do faze končne notranje ureditve, do podaljšane četrte gradbene faze. Površina pritličnih prostorov za kuhinjo in restavracijsko dejavnost znaša 123 m<sup>2</sup>, površina bivalnih, apartmajskih površin pa 280 m<sup>2</sup>. Površina vinske kleti s prostorom za ponudbo je 62 m<sup>2</sup>.



Risba 44: Tloris pritličja Grondalove domačije iz idejnega načrta revitalizacije vasi Abitanti (Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, delavnica študentov 4. letnika)

Skupnih učinkov ekonomske valorizacije naselja Abitanti ne moremo obiti. Število apartmajev ali turističnih ležišč se lahko znatno poveča. Lastniki drugih objektov v vasi lahko ponudijo prenočišče z zajtrkom, polpenzion ali polni penzion, če v vasi deluje gostinski obrat.

Investitor še ni začel investicijskega projekta kmečkega turizma in nima ocene stroškov namenskega dokončanja objektov, zato izhajamo iz približnih ocen stroškov poslovanja ob pričakovanem obsegu, da bi lahko z načrtovanim izkazom uspeha ocenili ekonomičnost predmetnega projekta.

Danes je v Sloveniji povprečna zasedenost turističnih kmetij več kot 90 dni, torej okoli 25 odstotna, cene prenočišča za primerljive lokacije pa se gibljejo med 13 in 30 EUR. Cene apartmajev s po štirimi posteljami se gibljejo okoli 50 EUR. Ob teh predpostavkah bi bilo mogoče v apartmajih kmetije Grundali iz naslova prenočišč ustvariti statistično 18.000 EUR dohodka letno.

### Bivalne zmogljivosti kraja

Arhitekturna delavnica študentov Fakultete za arhitekturo iz Ljubljane je pred nekaj leti ponudila zasnovo eksploatacije stavbnega fonda Abitantov, kot ga prikazuje spodnja skica.



- 1 GOSTILNICA / VINSKA KLET / INFO PISARNA / PRENOČIŠČA
- 2 ODDAJA IN POPRAVILLO KOLEŠ : SKUPINSKA PRENOČIŠČA
- 3 JAVNE SANITARJE
- 4 ZASEBNA BIVALNA ENOTA / MOŽNOST ODDAJE
- 5 BUŠEVINA, ZAŠČITENA PRED NADALJNJIM PROFANIRANJEM
- 6 MALO LETNO CLEDALOČE
- 7 SHRAMBA / SKLADIŠČE
- 8 MUZEJSKA OLIJARNA
- 9 ČAJNICA / PROSTOR ZA ODDIH "DELAVNIČARJEV"
- 10 SENČNI PROSTOR ZA ODDIH
- 11 TRGOVINICA Z DOMAČIMI IZDELKI
- 12 LEŽALE PROŠČADI
- 13 VINDTOČ / VINSKA KLET / PRENOČIŠČA
- 14 GALERIJA / PREDAVALNICA / UČILNICA / PRENOČIŠČA
- 15 TRGOVINA / ZASEBNA BIVALNA ENOTA
- 16 ELEKTRIČNE OMRANICE ZA CELOTNO NASELJE
- 17 GALERIJA / DELAVNICE
- 18 PRODAJALNA ZELIŠČ / ZASEBNA BIVALNA ENOTA
- 19 SUŠENICA ZELIŠČ
- 20 VINSKA KLET / BIVALNE ENOTE Z MOŽNOSTJO ODDAJE

Risba 45: Shema iz idejnega načrta revitalizacije vasi Abitanti  
(Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, delavnica študentov 4. letnika)

Če bi to prevedli v nočitvene zmogljivosti kraja, bi dobili oceno v spodnji preglednici.

Ocena prenočitvenih zmogljivosti Abitantov po zaključeni gradnji

	Število lokacij	Ocena števila prenočišč
Skupinska prenočišča	4	20
Zasebne bivalne enote z možnostjo oddaje	12	36
Ostala prenočišča	3	12
<b>SKUPAJ</b>		<b>68</b>
Zasedene bivalne enote lastnikov	4	

Vir: Shema iz idejnega načrta revitalizacije vasi Abitanti

Turistična valorizacija kraja je učinkovita šele, če je mogoče turista zadržati več kot le čez dan.

Potencial prihodka Abitantom iz naslovov prenočišč je potemtakem na podlagi enakih podatkov kot pri kmetiji Grondali 110.160 EUR. Naselje bi lahko uporabilo zasnovano »razpršenega hotela«. V takem okviru bi lahko kmečki turizem Grondali igral vlogo gostinskega lokala, kjer bi si lahko turisti privoščili zajtrk, kosilo in večerjo, odvisno od tega, ali bi šlo za polpenzion ali polni penzion. Ob oceni cene enega obroka na 12 EUR in ob polpenzijski ponudbi bi kmečki turizem Grondali lahko iz tega naslova razvojno računal na prodajo svoje kuhinje v višini 73.440 EUR. Te navedbe zgolj odstirajo pogled na potencialne, ki jih je mogoče uresničiti, seveda pa je nanje mogoče računati le razvojno.

### **Gostinski del ponudbe**

Ker ne poznamo trdnega poslovnega načrta, bomo poslovne učinke kar se le da realistično presodili na podlagi nabora predpostavk.

- Vsa poslopja so zgrajena do pete gradbene faze, manjka funkcionalna oprema (pohištvo, kuhinjske niše v apartmanih, restavracijska oprema in celotna kuhinja).
- Vrednost funkcionalne opreme ocenjujemo na 200.000 EUR in se bo amortizirala v desetih letih.
- Štirideset odstotkov hrane in pijače bo priskrbelo kmetijstvo Grondali samo iz lastnih virov (dodaja vrednost svoji osnovni in dopolnilni kmetijski dejavnosti).
- Gostinski in namestitveni del redno zaposluje eno osebo: kuharja in ekonoma obenem. Delo natakarja, čistilca ipd. opravlja v poletni konici oseba kot malo delo. V to kategorijo sodi še osebje kmetije (2 zaposlena), ki priskoči na pomoč v konicah, predvsem poleti. To je običajen način dela v kmečkem turizmu. Turistične konice v poletnih mesecih običajno ne sovpadajo s konicami pri kmečkih opravilih.
- Gostinski del kmečkega turizma letno proda:
  - kosila/večerje: pribl. 1.500 za lastne goste, pribl. 1.500 za dnevne obiskovalce, pribl. 1000 za organizirane
  - skupine, vse po ceni 12 EUR;
  - polovico prometa predstavlja pijača, od tega 30 odstotkov lastnega izvora (vino, žganice, likerji, sadni napitki);
  - priročna kmečka tržnica ustvari 10 odstotkov prometa gostinskega dela.

### **Ostale ugotovitve**

Zaposlitve je treba, kot običajno, načrtovati konzervativno – le ena stalno zaposlena oseba (in študentsko/malo delo v času konic ter poletnih in sezonskih mesecev), ob stalni pomoči dveh zaposlenih iz naslova osnovne in dopolnile kmetijske dejavnosti s tem, da je zaposlitvenih možnosti seveda več in jih je mogoče realizirati v skladu s poslovnimi dosežki. Ključno pa je, da posla ne obremenimo s prevelikimi začetnimi fiksnimi stroški. Povejmo enostavno: na tovrstni turistični kmetiji sta vedno potrebni dve osebi, le da stroškovno trpimo polni strošek le za eno. To je kmečki turizem!

V konkretnem primeru je naslednji korak izdelava poslovnega načrta, ki bi moral temeljiti na še bolj poglobljeni preučitvi naslednjih dejavnikov:

- vrednostjo vseh investicij,
- raziskavo povpraševanja oziroma trga, ki naj poveča objektivnost predvidenih prodajnih izidov,
- pripravo učinkovitega načrta trženja,
- ekonomsko valorizacijo kulturne dediščine, ki podpira načrtovani turistični promet kmetije.



Foto 130: Obnovljena kletna vrata

## Ekonomska valorizacija kulturne dediščine

### **Rušiti ali obnavljati?**

Posamezniki, ki se odločijo za trženje kulturne dediščine, imajo do sanacije/obnove nepremičnin zadržke. Nekatere od teh smo že omenili, morda največji vpliv pa ima splošno prepričanje, da je sanacija/obnova kamnite hiše veliko dražja od novogradnje. To prepričanje je še podkrepljeno z dejstvom, da so stare kamnite stavbe največkrat v dokaj slabem gradbenem stanju. Ko so investitorji postavljeni pred odločitev, naj stavbo/domačijo ohranijo ali porušijo in zgradijo novo, se večkrat odločijo za novogradnjo. Tako se, na primer, tradicionalne jedi in vina ponujajo v »sterilnih«  
prostorih novogradenj, ki jim skušajo lastniki vdahnuti nekaj krajevnega duha z razstavo etnoloških predmetov, slikami in fotografijami tradicionalnih motivov ipd.

Opisano splošno prepričanje ni preverjeno. Zato smo se odločili za izdelavo študije o primerjavi ocen investicije med obnovo obstoječe domačije, rušitvijo domačije in novogradnjo na istem mestu ter novogradnjo na novi lokaciji. Uradno oceno je izdelala Tanja Fučka, univ. dipl. inž. arh., iz podjetja STUDIO3, d.o.o., Ajdovščina, na podlagi Pravilnika o cenah in normativih za določanje cen gradbenih del za popotresno obnovo objektov



(Uradni list RS, št. 59/98, 9/99, 19/00, 31/01, 53/02, 32/05, 82/07 in 83/07). Pri vseh primerih je osnova za izdelavo ocene investicije usklajenost objektov s prostorskimi akti in ostalo zakonodajo, ki predpisuje pogoje za graditev objektov tako, da bodo ti zadostili vsem bivanjskim zahtevam. Študija je upoštevala, da bi imeli novogradnji enake tlorisne in višinske gabarite kot obstoječa domačija.

Za vzorčen primer smo izbrali Grondalovo domačijo v Abitantihi. Ocena izhaja iz dejanskega stanja domačije, kakršna je bila pred začetkom obnove, ko so bili ohranjeni le obodne stene, kamniti tlaki in delno oba baladurja. Streha je bila vdrtá, stropne konstrukcije in stavbno pohištvo pa so bili uničeni. Študija upošteva dejstvo, da se je lastnik odločil za ohranitev domačije v čim bolj avtentični podobi in v novi turistični funkciji, ki bo čim bolj prilagojena nekdanji rabi objektov (stanovanjski deli, klet). Pri sanaciji/obnovi stavb se ohranjajo originalni elementi, ki so nepogrešljiv del kulturne dediščine:

- kamniti obodni zidovi z vsemi kamnitimi in lesenimi elementi (baladurji, okvirji fasadnih odprtín, prekladami, nišami, konzolami, kamnitimi loki, nišami nekdanjih ognjišč) se ohranijo v celoti;
- kamnit tlak v pritličju se ohrani, manjkajoči deli se obnovijo po vzoru obstoječega tlaka;
- stropne in strešne konstrukcije se izdelajo nove, z lesenimi stropniki na enaki osni razdalji, kot so bili originalni;
- obnovijo se leseni podi v dvojni križni izvedbi z vmesno armiranobetonsko vprežno ploščo in izolacijsko plastjo. V kmečki izbi (nekdanjem hlevu) se ohranita vzdolžen hrastov nosilec, podprt z lesenim stebrom na kamnitem podstavku;
- obnovita se strehi s korci, položenimi v apneno malto in spodnjimi robovi iz kamnitih skrlj;
- sanirajo se kamniti nosilci dimnikov, obnovijo se kape;
- a novo se izdelajo vsa okna, polkna, vrata in notranje okenske police po vzoru originalnih, z uporabo obstoječih kljuk in mehanizmov;
- upošteva se, da ima obstoječ objekt že priključke za električno, vodovodno in telefonsko javno omrežje, je pa potrebna njihova obnova.



Foto 131: Delno obnovljena Grondalova domačija

Rezultati študije kažejo stroške investicije na vzorčnem objektu, dobljene na podlagi danih podatkov in s pomočjo predvidevanj. Rezultati niso dokončni, temveč služijo kot osnova za primerjavo stroškov med posameznimi načini gradnje. Študija ponuja zanimive podatke, ki govorijo v prid ohranjanju avtentičnih stavb in spodnaša splošno nepreverjeno mnenje, da je obnova tradicionalnih kamnitih stavb neprimerljivo dražja od novogradnje. Rezultati ocen na vzorčnem objektu za gradbenoobrnitiška dela so pokazali, da je investicija za rekonstrukcijo približno za deset odstotkov dražja od novogradnje. Kljub temu je končna ocena investicije pri novogradnji višja kot pri rekonstrukciji zaradi višjih stroškov plačila spremembe namembnosti zemljišča, komunalnega prispevka in komunalnega opremljanja predvidenega zemljišča.

Na podlagi ugotovljenega lahko zaključimo, da je obnova kulturne dediščine cenovno dosegljiva oziroma ne presega stroškov za novogradnjo. Z vidika turističnega razvoja podeželja pa je izrazito dobičkonosna, saj bo goste privabljal le ambient, katerega specifika in enkratnost bosta skrbno ohranjeni.

### **Kako valorizirati kulturno dediščino**

Ta del gradiva se nanaša na poglavje Ekonomika kulturne dediščine, v njem se trudimo približati implementacijskim okvirjem.

Neposredna uporabna vrednost izhaja iz dobrin, ki jih je mogoče pridobiti in potrošiti. Obiskovalci/turisti nimajo veliko možnosti, da ustvarjajo neposredno uporabno vrednost sami. S sabo lahko odnesejo nekaj gob, naberejo kostanj ali odnesejo šopek rož. Večino dobrin pa jim mora nekdo prodati, da jih lahko dobijo, potrošijo in tako »odnesejo« s sabo. Če domači »proizvajalci« ne znajo ničesar ponuditi, potem obiskovalci ne bodo odnesli ničesar, kar bi sodilo v okvir neposredne uporabne vrednosti. V turizmu to pomeni, da ni prave ali zadostne ponudbe. Preprosto povedano; če znamo kaj ponuditi (in zaračunati), je to neposredno uporabna vrednost, če ne, govorimo o posredni uporabni vrednosti.

Na podeželskih območjih je izobilje dokazov preteklega človeškega sodelovanja s krajino. To se kaže v različnih vrstah zgradb – hišah, kmetijah, mlinih, cerkvah, gradovih, mostovih in podobnem – ter v pre mnogih zapletenih značilnostih krajine. Krajina je kakor bogata zgodovinska knjiga, ki razodeva, kako so generacije obdelovale zemljo in spreminjale njen videz. Podobno tudi prebivalstvo in ljudska kultura vsake podeželske skupnosti s svojo glasbo, pesmimi, plesom, tradicionalnimi nošami, običaji, festivali, jezikom in religijo izražata dediščino skupnosti ([http://www.itr.si/javno/youth\\_farm/sl/non-agric-activities2.html#TOP](http://www.itr.si/javno/youth_farm/sl/non-agric-activities2.html#TOP)).

Turistične kmetije imajo veliko možnosti, da svojo ponudbo razvijajo v smeri turizma na področju kulture. Podeželje je najboljša destinacija, kjer lahko domači turist odkriva svoje korenine, življenje svojih prednikov, njihove običaje in hrano. Večina turističnih kmetij ponuja tradicionalne jedi, v porastu pa so tudi kmetije, kjer je mogoče prespati na seniku in tako doživeti nekaj, kar je bilo nekoč običajno. V skladu s porastom zanimanja se lahko tudi ponudba razvija v tej smeri in se podaljšuje iz enega dogodka v dvo ali večdnevno doživetje in spoznavanje ljudske folklore in tradicije.

Kulturna krajina ponuja obiskovalcem in uporabnikom predvsem posredno uporabno vrednost. V njej se skriva znaten del razloga, zakaj potrošniki sploh konzumirajo neposredno uporabno vrednost oziroma, zakaj so sploh prišli na podeželje. Njeno merjenje pa je zahtevno in presega standardni finančno računovodski pristop.

Izraža se namreč v sekundarnih in terciarnih učinkih, ki ne poznajo osnovnega menjalnega razmerja. Skratka, tokovi prihodkov se ustvarjajo posredno, njihovi prejemniki pa so lahko številni in raznovrstni. Nedvomno pa je to osnova za ustvarjanje neposredne uporabne vrednosti, kot smo jo prikazali spodaj.



Foto 132: Oživljena vas v času umetniške delavnice

Če poenostavimo, ponudniki lahko ustvarjajo neposredno uporabno vrednost na več načinov, z:

- izborom ponudbe: ogledi, zgodbe, edinstvenosti kraja ipd., zaradi katere bodo obiskovalci bivanje v kraju podaljšali in s tem prodajo standardnih turističnih zmožljivosti: hrane in prenočišč;
- dogodki: šagre, gobarska fešta, praznik vina, oljk, breskev...;
- prikazom domačih opravil;
- pešpotmi, kolesarskimi potmi;
- enkratnimi dogodki: kmečko tržnico;
- izposajo koles;
- prodajo turističnih spominkov in kmetijskih izdelkov kot prodajnih artiklov;
- brošurami, CD-ji.

Večina gornjih navedb je nastala na podlagi intervjuja z nosilcem kmetijske dejavnosti gospodarstva Grundali. Ti podatki so sicer zelo pomembni, celotno sliko pa lahko poiščemo v Študiji izvedljivosti valorizacije kulturne dediščine slovenske Istre. Skrivnosti eksploatacije kulturne dediščine pravzaprav ni. Gre za nepregledno število alternativ, od katerih vsaka zahteva projektno menedžiranje in izrabo mreženja na podjetniški ravni. To je tako, kot če bi parafrazirali Einsteinovo misel, da »obstaja množica informacij in konfuzija ciljev«.

Sam projekt REVITAS je prispeval k valorizaciji kulturne dediščine kmetije Grundali in kraja, tako da so v okviru tega projekta skozi Abitante speljane naslednje poti:

- dve pešpoti: prva je Belvedur–Hrvoji–Abitanti–Gradin–Sirči–Trebeše–»Starci«–Sokoliči (Velivir)– Sočerga–Smokvica–Movraž–Dvori, druga pa Abitanti–dolina Malinske–Topolovec–dolina Dragonje in naprej;
- kolesarski poti: prva je Hrvoji–Topolovec–Belvedur–Koromači–Sirči–Pičuri–križišče Trebeše–Galantiči–Gračiči, druga pa Smokvica–Brgot–Vela griža–Sv. Kvirik–Sočerga–Pisari–Karli–Abrami–Pregara–Brezovica–Gradin–Abitanti–Hrvoji;
- konjeniška pot: Sečovlje–Dragonja–Škrline–Belvedur–(Brič)–Abitanti–Pregara–Sočerga.

Velika razlika med neposredno in posredno uporabno vrednostjo že danes žene številna prizadevanja družbene skupnosti, domačih in mednarodnih projektov, nepridobitnih organizacij in posameznikov, da na tako imenovani nepridobitni način krepijo pomen kulturne dediščine.

Tudi v primeru domačije Grundali je treba pregledati vse možnosti in se priključiti kar se le da velikemu številu

- tovrstnih projektov. Katerih? Poglejmo okvirni pregled:
- razpisi Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- razpisi Slovenskega podjetniškega sklada,
- prijave na projekte Čezmejnega sodelovanja Slovenija – Hrvaška in Slovenija - Italija, program LEADER in podobno,
- prijave na razpise Mestne občine Koper,
- sodelovanje z nepridobitnimi organizacijami in pobudniki.

Priložnost je prav tako nova finančna perspektiva Evropske unije, ki je z Državnim razvojnim programom prenesena v niz podpornih mehanizmov v Sloveniji. V tem okviru je še posebej pomembno razvojno sodelovanje z Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.



Foto 132: Vodnjak ob vhodu v Abitante



## Zaključek

Ugotovili smo, da istrsko podeželje premore velikanski potencial kulturne dediščine, ki pa ni dovolj prepozna in nezadržno propada. Projekt REVITAS je nastal z namenom, da bi prispeval k kakovostnemu trajnostnemu razvoju podeželja s poudarkom na varovanju in promociji kulturne dediščine. Žal pa obstoječe stanje naselbinske in stavbne/etnološke dediščine v slovenski Istri ponuja klavrno podobo in ne kaže na to, da bi se izboljšalo. V tej nalogi smo se osredotočili prav na ta del kulturne dediščine iz dveh razlogov: prvič, ker je najbolj ogrožen in drugič, ker bi, če bi bil pravilno prepoznan, lahko predstavljal potencial za kakovosten krajevni razvoj. Zato se nismo omejili le na kulturni, estetski in prostorski pomen kulturne dediščine, ampak smo poudarili tudi njen potencialni praktični pomen, ki bi ga pridobila, če bi jo z aktivnim varovanjem vključili v sočasen krajevni razvoj. Priročnik vsebuje smernice za fizično sanacijo kulturne dediščine, po drugi strani pa sugerira nove vsebine, ki bi z aktivnim varovanjem prispevale k njeni prezentaciji. Načrtovanje varovanja naselbinske in stavbne kulturne dediščine podeželja bo namreč realno le, če bo potekalo v okviru širše razvojne perspektive.

## Literatura

- ABITANTI (projekt PHARE, čezmejno sodelovanje Slovenija/Italija). ZVKDS, Koper, 2004
- Benčič Mohar, Eda, Tipologija naselij in stavbarstva v Slovenski Istri, Kulturna narodnostno mešanega ozemlja Slovenske Istre. Znanstveni inštitut Filozofske fakultete, Ljubljana 1993, str. 167-196.
- Caprin, G., Istria nobilissima, Trieste 1907.
- Deanovič, Boris, Ekonomija ohranjanja nepremične kulturne dediščine, Gradbenik 7-8, 2006, str. 20 -21.
- Deu, Živa, Obnova stanovanjskih stavb na slovenskem podeželju, Ljubljana 2004.
- Frank, Renata, Logistični in trženjski vidiki poslovanja izletniške kmetije Pesniški hram: diplomsko delo, Ekonomska fakulteta Maribor, 2007.
- Freundenreich Aleksander, Narod gradi na ogoljenom Krasu. Zapažanja - snimci i crteži arhitekta, 1. in 2. del, Zagreb 1962.
- Freundenreich Aleksander, Kako narod gradi na području Hrvatske. Zapažanja - snimci i crteži arhitekta, 1. in 2. del, Zagreb 1972.
- Lomin et al., Key Concepts in Tourism, New York: Palgrave Macmillan, 2008.
- Nice, Bruno, La casa rurale nella Venezia Giuglia, Bologna 1940.
- Pagiola, 1996 Pagiola, Stefano. Economic Analysis of Investments in Cultural Heritage: Insights from Environmental Economics. World Bank: Washington, D.C. 1996.
- Pagnini, Maria Paola, La casa rurale nel Carso Triestino. Estratto dagli atti del Museo Civico di Storia naturale, Trst 1966.
- Plut, D Preobrazba geografskega okolja v koprskem primorju (II. faza), Inštitut za geografijo univerze v Ljubljani, 1977.
- Pogačnik, Andrej, Prostorsko načrtovanje turizma, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Ljubljana, 2008.
- Ravnik, Mojca, Pozabljene hiše pod Kraškim robom, članek v Delu dne 18. 10. 1986.
- Sedej, Ivan, Kmečka naselja kot spomeniške vrednote, z sompozicija Varstvo in oblikovanje kulturne krajine Slovenije, 24. 27. 3. 1965.
- Sedej, Ivan, Sto najlepših kmečkih hiš na Slovenskem, Ljubljana 1989.
- Šuklje, Gizela, Vplivi podnebnih razmer in oblikovanje hiš in naselij v Slovenski Istri Slovenski etnograf 5, str. 44-53, Ljubljana 1952. Julij Titl, Socialnogeografski problemi na Koprskem podeželju. Koper 1965
- Tkalčič, M. Dopolnilne turistične dejavnosti. Skripta. Portorož: Turistica, 2003.
- Tkalčič, M. Naravna in kulturna dediščina – sestavine turistične politike. Zbornik referatov in razprav. Ljubljana: Državni svet RS, 2002.

## Viri

- [http://www.itr.si/javno/youth\\_farm/sl/non-agric-activities2.html#TOP](http://www.itr.si/javno/youth_farm/sl/non-agric-activities2.html#TOP)
- Kovačič, Matija, Turizem v razvoju podeželja in prispevek mladih, Rakitna (on line). (Citirano 5. januarja 2011). Dostopno na spletnem naslovu: [www.ds-rs.si/dejavnost/posveti/posvet\\_16122033/kovacic.doc](http://www.ds-rs.si/dejavnost/posveti/posvet_16122033/kovacic.doc) Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, delavnica študentov 4. letnika.
- Pravilnik o cenah in normativih za določanje cen gradbenih del za popotresno obnovo objektov (Uradni list RS, št. 59/98, 9/99, 19/00, 31/01, 53/02, 32/05, 82/07 in 83/07).
- Uredba o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti in kmetiji (Uradni list RS, št. 61/05).
- Zakon o kmetijstvu ((Uradni list RS, št. 45/08).
- Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 4/06 in 601/07).

# Priročnik za model revitalizacije naselbinske in stavbne dediščine

**Projekt: REVITAS**

Čezmejno sodelovanje Operativni program IPA Slovenija – Hrvaška 2007-2013

**VODJA PROJEKTNE AKTIVNOSTI**

Eda Benčič Mohar

**KOORDINATORKA PROJEKTA**

Eda Benčič Mohar

**ZALOŽIL**

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije  
Zavod za zaščito kulturne baštine Slovenije

**ZA ZALOŽNIKA**

dr. Jelka Pirkovič

**AVTORJI BESEDILA**

Vinko Zupančič  
Eda Benčič Mohar

**UREDNIKA BESEDILA**

Eda Benčič Mohar

**FOTOGRAFIJE**

Mirjam Golja (foto 4, 5, 24, 26-45, 60-65, 68-73, 76, 77, 80-82, 85-89, 92-96, 101, 102, 109-123, 130)  
Eda Benčič Mohar (foto 1-3, 6-25, 46-59, 66, 67, 74, 75, 78, 79, 83, 84, 90, 91, 97-100, 103-108, 124-133)

**RISBE**

Slobodan Olič (risbe 10-33, 35-40, 42)  
Tanja Fučka (risbe 1-7, 41)

**LEKTORIRALA**

Alenka Kobler

**REALIZACIJA**

Tiskarna SKUŠEK d.o.o.

**TISK / TISAK**

Tiskarna SKUŠEK d.o.o.

**NAKLADA / NAKLADA**

1000 izvodov

Projektno dejavnost je izvedel Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije in v sodelovanju s prtnerji

Mestna občina Koper (vodilni partner)



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Občina Izola



Občina Piran



Istrska županija



ISTARSKA  
REGIONE  
ISTRIANA

Mesto Buzet



Mesto Poreč



Turistična skupnost Istrske Županije



Občina Svetvinčenat



Mesto Vodnjan



Evropsko unijo sestavlja 27 držav članic, ki so se odločile postopoma povezovati svoja znanja, resurse in uso-  
de. V obdobju širitve, ki je trajalo 50 let, so skupaj zgradile cono stabilnosti, demokracije in trajnostnega razvo-  
ja, pri tem pa obdržale kulturno raznolikost, toleranco in osebno svobodo. Evropska unija si prizadeva deliti  
svoje dosežke in vrednote z deželami in narodi izven svojih meja.