



TEHNIČNE ZAHTEVE NAROČNIKA

za izdelavo projektne dokumentacije z upoštevanjem okoljskih vidikov in izvajanje projektantskega nadzora za potrebe celovite obnove in rekonstrukcije stavbe Okrajnega sodišča na Jesenicah.

Lokacija

Del nepremičnine (št. stavbe 487, k.o. 2175 Jesenice, parc. št. 458/6) na naslovu Cesta maršala Tita 37, Jesenice, to je del stavbe pokrit z dvokapno streho, v katerem posluje Okrajno sodišče na Jesenicah. Naročilo ne obravnava prostorov, ki niso v lasti Republike Slovenije, to so prostori v delu stavbe, pokritem z ravno streho.

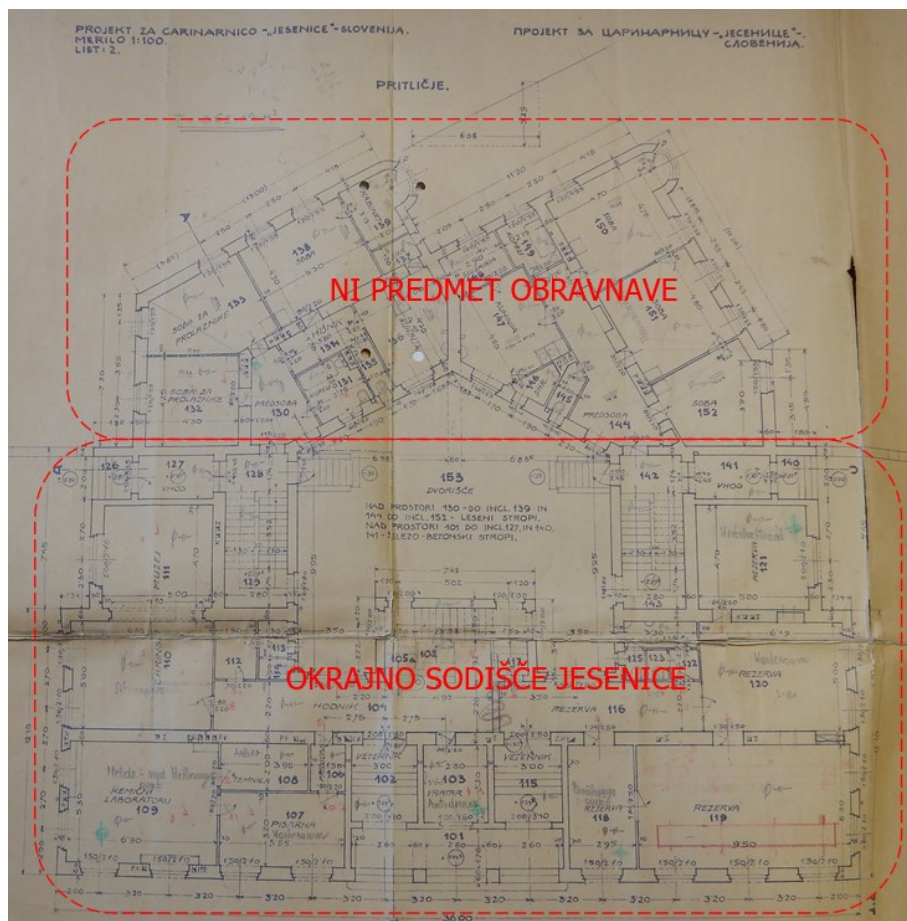
Opis obstoječega stanja

Predmet obravnave je starejši objekt, ki je zaradi pomanjkljivega vzdrževanja v slabem stanju – zaradi zamakanja strehe je prišlo do poškodb lesenih stropnih konstrukcij, ki so začasno podprte, poškodovano pa je tudi stavbno pohištvo in fasade.

Objekt je bil zgrajen l. 1935 po načrtih arhitekta Josipa Costaperaria in gradbenika Josipa Pavlina. Stavba je evidentirana v registru nepremične kulturne dediščine kot profana stavbna dediščina (EŠD 14966). Prvotno je bila predvidena kot Carinarnica Jesenice, kasneje je bila uporabljena za različne javne oz. občinske službe in stanovanja. Danes se v delu objekta nahaja Okrajno sodišče na Jesenicah, večji del objekta pa je neizkoriščen.

Celotni objekt sestavlja pet traktov, ki so razporejeni tako, da v tlorisu tvorijo peterokotno obliko z notranjim atrijem. Glavni trakt na severni strani ima tlorisne dimenzije 12,1 x 36,0 m, stranska stopniščna trakta na vzhodu in zahodu sta dimenzij 9,5 x 7,5 m, manjša trakta na jugu, ki s stopniščnima traktoma oklepata kot ca. 120° pa sta dimenzij ca. 11,0 x 13,0. Objekt obsega klet, pritličje in tri nadstropja, pri čemer pa je tretje nadstropje izvedeno le v glavnem (severnem) traktu in stranskih stopniščnih traktih. Po konstrukcijski zasnovi gre za zidano konstrukcijo z masivnimi armiranobetonskimi in deloma lesenimi stropi. Leseni stropi so izvedeni nad drugim in tretjim nadstropjem (strop proti podstrešju), v nižjih etažah pa so stropi betonski. Streha na severnem in stopniščnima traktoma je lesena dvokapnica, na južnih dveh traktih pa je izvedena ravna streha. Predmet obravnave je le del stavbe, in sicer severni trakt s stranskima stopniščnima traktoma. Tu v kleti, pritličju in prvem nadstropju posluje sodišče, drugo in tretje nadstropje pa sta neizkoriščeni.

Pregled in preiskave objekta so pokazale, da je strešna kritina povsem dotrajana in poškodovana do te mere, da ne opravlja več svoje osnovne funkcije, tj. zaščita konstrukcije pred zunanjimi vplivi. Na več mestih je prisotno zamakanje in premakanje, kar povzroča poškodbe na nosilni konstrukciji ostrešja ter lokalno tudi na nižjeležečih stropnih konstrukcijah. Dotrajani so tudi žlebovi in cevovodi, ob katerih zamaka, kar povzroča propadanje fasadnih ometov in posledično tudi zidov. Okna prostorov, ki niso izkoriščeni, so večinoma dotrajana in poškodovana, tako da ne opravljajo več svoje zaščitne funkcije. Poškodovani in dotrajani so tudi fasadni ometi, tako da je zaščita glavne nosilne konstrukcije (zidov) vprašljiva. V notranjosti so v neizkoriščenih prostorih prisotne predvsem poškodbe opleska, ter poškodbe stavbnega pohištva. Lesen strop je v območju zamakanja strehe lokalno povsem uničen in potreben zamenjave. Izven območja zamakanja so leseni stropniki predvidoma dobro ohranjeni, vendar pa so, kot je pokazala izvedena statična preverba, glede na zahteve današnjih predpisov poddimenzionirani. Elementi ostrešja so glede na zahteve današnjih standardov poddimenzionirani, problematična pa je tudi protipotresna varnost objekta.



Slika 1: Karakterističen tloris objekta – tloris pritličja



Slika 2: Okrajno sodišče na Jesenicah, severna fasada

Predmet naročila ter obseg obnove in rekonstrukcije zgradbe

Predmet naročila je izdelava projektne dokumentacije za celovito obnovo in rekonstrukcijo zgradbe.

Poleg obnove stavbnega ovoja (prenova fasade, zunanjšega stavbnega pohištva in strešne kritine) in vzdrževalnih del v notranjosti objekta (pleskanje, popravilo ali zamenjava ometov in poda, popravilo ali zamenjava notranjega stavbnega pohištva) bodo potrebni tudi posegi v nosilno konstrukcijo, s katerimi se zagotovi ustrezna nosilnost strešne konstrukcije, lesenih stropnih konstrukcij in zagotovi ustrezna protipotresna varnost objekta. Obnova zajema tudi izvedbo dostopa, vstopa in uporabe objekta za gibalno ovirane osebe, kar vključuje tudi projekt dvigala ter preureditev enih sanitarij za potrebe gibalno oviranih oseb.

Projektna dokumentacija mora obsegati vse spodaj navedene sklope in upoštevati njihovo medsebojno sovpadanje.

1. Celovita obnova strehe

- Projektna dokumentacija naj zajema celovito obnovo strehe.
- Predmet obravnave je celotna streha obravnavanega dela objekta.
- Rešitev mora zagotavljati karakteristike glede varnosti, uporabnosti in gradbenofizikalnih lastnosti, kot jih zahtevajo veljavni predpisi.
- V okviru prenove je predvideno:
 - odstranjevanje obstoječe azbestno cementne valovite kritine,
 - odstranjevanje lesene strešne konstrukcije,
 - izvedba nove strešne konstrukcije v enakih naklonih in zunanjih gabaritih, kot je obstoječa,
 - izvedba nove strešne kritine, vključno z žlebovi in obrobami, kar mora biti vse usklajeno z zahtevami spomeniškega varstva,
 - izvedba novih strelovodov vključno z meritvami,
 - sanacija lokalnih poškodb opečnatih dimnikov.
- Pri načrtovanju upoštevati faznost izvedbe in medsebojno vplivanje drugih sklopov (npr. izvedba protipotresne vezi na podstrešju v sklopu zamenjave ostrešja)

2. Obnova oken in fasad

- Projektna dokumentacija naj zajema celovito obnovo oken in fasad.
- Predmet obravnave je celotna fasada in vsa še nezamenjana okna obravnavanega dela objekta.
- Rešitev mora zagotavljati gradbenofizikalne karakteristike, kot to zahtevajo veljavni predpisi in standardi (skladno z zahtevami investitorja in pogoji ZVKDS).
- V okviru prenove oken je predvideno:
 - odstranitev oken vključno z zunanjimi in notranjimi okenskimi policami oz. obrobami,
 - vgradnja novih oken in okenskih polic skladnih z zahtevami spomeniškega varstva.
- V okviru prenove fasade je predvideno:
 - odstranjevanje poškodovanih ali labilnih delov fasadnih ometov,
 - lokalno linijsko injektiranje zidov v območju razpok,
 - izvedba novih fasadnih ometov in pleskanje v materialih in izgledu skladnim z zahtevami spomeniškega varstva,
 - čiščenje kamnite obloge zidnega podstavka (cokla), zaščita reg med kamni in površinska zaščita kamnite obloge,
 - začasna prestavitve in ponovna namestitve električnih vodov (preveriti možnosti drugačne izvedbe),
 - začasna prestavitve in ponovna namestitve drugih inštalacijskih vodov (preveriti možnosti podometne izvedbe).
- Pri načrtovanju upoštevati faznost izvedbe in medsebojno vplivanje drugih sklopov (npr.: izvedba protipotresnih zidnih vezi, sidranje stropnikov v obodne zidove ...)

3. Celovita obnova in utrditev lesenih stropov

- Projektna dokumentacija naj zajema celovito obnovo in utrditev lesenih stropov.
- Predmet obravnave so vsi leseni stropi nad 2. nadstropjem in vsi leseni stropi nad 3. nadstropjem (strop proti podstrešju) obravnavanega dela objekta.

- Rešitev mora zagotavljati karakteristike glede varnosti (nosilnost), uporabnosti (povesi, vibracije) in gradbenofizikalnih lastnosti (zvočna in toplotna izolacija), kot jih zahtevajo veljavni predpisi.
- Predvideno je utrjevanje obstoječih lesenih stropov in izvedba tlakov v novi sestavi (nivo utrditev je odvisen od predvidene namembnosti prostorov).
- V območju vidnih poškodb, tj. strop nad 2. nadstropjem in strop nad 3. nadstropjem zahodnega dela objekta, je predvidena zamenjava poškodovanih lesenih stropnikov. Ob izvedbi rekonstrukcije bo treba po odstranitvi tlakov sistematično pregledati vse lesene stropne konstrukcije ter v območjih vidnega zamakanja (zlasti ob poškodovanih okenskih odprtinah) preveriti stanje stropnikov ter jih po potrebi zamenjati.
- Pri načrtovanju upoštevati faznost izvedbe in medsebojno vplivanje drugih sklopov (npr.: sidranje stropnikov v obodne zidove, utrditev stropa za izboljšanje horizontalne togosti pri potresni obtežbi ...)

4. Protipotresna utrditev objekta

- Projektna dokumentacija naj zajema ukrepe za zagotavljanje ustrezne protipotresne varnosti objekta.
- V okviru rekonstrukcije je predvideno:
 - utrjevanje obstoječih zidov z dvostranskimi armiranobetonskimi oblogami, ki potekajo kontinuirno od temeljev do vrha objekta, temelji se po potrebi utrdijo,
 - izvedba dodatnih armiranobetonskih sten za prevzem potresne obtežbe, vključno z novimi temelji in sidranjem v stropne konstrukcije,
 - utrditev lesenih stropnih konstrukcij za zagotavljanje ustrezne horizontalne togosti stropov (diafragme) z izvedbo sovprežnega armiranega cementnega estriha ali z dvojnimi podeskanjem lesenih stropnikov,
 - povezovanje lesenih stropov z zidovi s pomočjo sidranja stropnikov ali sidranja ojačilnega cementnega estriha,
 - izvedba horizontalnih protipotresnih vezi v nivoju stropa nad 2. in 3. nadstropjem; možna je varianta v armiranobetonski izvedbi ali z jeklenimi dvostranskimi podometnimi vezmi.
- Pri načrtovanju upoštevati faznost izvedbe in medsebojno vplivanje drugih sklopov (npr.: protipotresna vez pri zamenjavi ostrešja, vplivi protipotresnih ukrepov (sidranje, vezi, AB obloge) na fasado in strop ...)

5. Dostop, vstop in uporaba zgradbe za gibalno ovirane, vključno z dograditvijo dvigala

- Projektna dokumentacija naj zajema dograditev dvigala ter druge ukrepe za ureditev dostopa, vstopa in uporabe zgradbe za gibalno ovirane osebe.
- Pri načrtovanju upoštevati fraznost izvedbe in medsebojno vplivanje drugih sklopov (npr.: sanacija fasade pri dograditvi dvigala,...).

6. Drugi ukrepi

- Poleg navedenih ukrepov bo v sklopu celovite obnove objekta treba še:
 - preurediti ene od sanitarij za potrebe gibalno oviranih oseb
 - rešiti lokalno prekomerno vlaženje kletnih zidov (npr. hidrofobna bariera v kombinaciji s hidrofobnimi ometi),
 - sanirati vse notranje površine v prostorih, ki trenutno niso v uporabi, vključno s sanacijo oziroma opleska na stenah in stropih, zamenjavo talnih in stenskih oblog,
 - v neizkoriščenih prostorih urediti elektro in strojne inštalacije,
 - prenova neizkoriščenih prostorov bo najverjetneje zahtevala tudi preureditve prostorov z izvedbo novih ali odstranjevanjem starih nenosilnih sten, izvedbo prebojev, morebitno izvedbo novega stopnišča ipd.
- Pri načrtovanju upoštevati fraznost izvedbe in medsebojno vplivanje drugih sklopov (npr.: sanacija vlage in obnova površin zidov–protipotresne utrditve zidov, inštalacije–protipotresne utrditve zidov in stropov, novo stopnišče–utrditev stropov ...).

Posebne zahteve - faznost izvedbe

Projektna dokumentacija mora biti izdelana tako, da bo omogočala faznost izvedbe obnove oz. rekonstrukcije ob spodaj navedenih pogojih.

- Ob izvedbi rekonstrukcije je omogočeno neprekinjeno delovanje sodišča brez začasne preselitve na drugo lokacijo; možne sočasne preselitve posameznih oddelkov znotraj sodne stavbe ali v kolikor to ni mogoče poiskati druge tehnične rešitve tudi zunaj sodne stavbe.
- Celotno prenovo in rekonstrukcijo objekta je treba razdeliti na več zaključenih investicijskih faz, tako da se bodo posamezne faze zaključevale in tako izvajale postopoma ali vzporedno glede na zahtevo po stalnem delovanju sodišča. V ta namen se na nivoju IDZ pripravi več variant (vsaj dve) glede faznosti izvedbe, ki se ovrednotijo z vidika stroškov in časa izvedbe posamezne faze. Pri vsaki varianti se pripravi analiza glede prednosti in pomanjkljivosti. Po uskladitvi z investitorjem se izdela nadaljnja projektna dokumentacija za izbrano varianto.
- Pri načrtovanju faznosti gradnje je treba upoštevati medsebojno prekrivanje oz. vplivanje posameznih sklopov obnove (npr. vplivi protipotresnih utrditev na obnovo fasade in strehe, ipd.) in zagotavljati njihovo celovitost po zaključku vseh faz gradnje, kar je potrebno uskladiti tudi z upravnimi postopki in pridobivanju dovoljenj.

Predmet pogodbe

a) Izdelava projektne dokumentacije

- Projektna dokumentacija z vsemi potrebnimi vsebinami se izdela v obsegu:
 - posnetek obstoječega stanja sodne stavbe
 - IDZ, ki zajema študijo vsaj 2 variant faznosti izvedbe
 - DGD, vključno z vložitvijo vlog(e) za gradbeno dovoljenje in sodelovanjem z naročnikom ter upravnim organom vse do pridobitve gradbenega dovoljenja oz. dovoljenj.
 - PZI, vključno s popisom del s projektantskim predračunom, varnostnim načrtom ter vložitvijo vlog(e) za uporabno dovoljenje in sodelovanjem z naročnikom ter upravnim organom vse do pridobitve uporabnega dovoljenja oz. dovoljenj.
- Poleg obveznih načrtov arhitekture in načrta gradbenih konstrukcij je potrebno izdelati tudi načrte elektro in strojnih inštalacij ter morebitne zahtevane elaborate.
- Za izdelano projektno dokumentacijo bo moral projektant pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne spomeniške službe kot tudi pogoje in mnenja ostalih mnenjedajalcev.
- Projektna dokumentacija se izdela skladno s predvideno faznostjo izvedbe (določeno v okviru IDZ). Posamezne faze morajo biti jasno opredeljene glede obsega, stroškov in časa izvedbe kar mora biti usklajeno tudi z izvedbo upravnih postopkov. Glede na izbrano varianto faznosti izvedbe bo morda potrebno večkratno pridobivanje gradbenega dovoljenja (gradbeno dovoljenje za del objekta) in tudi uporabnega dovoljenja.
- Pri izdelavi projektne dokumentacije mora izvajalec poleg veljavne zakonodaje s področja graditve objektov, gradbiščih, upoštevati še zakonodajo o javnem naročanju s poudarkom na Uredbi o zelenem javnem naročanju
- Pri izdelavi varnostnega načrta oz. izvajanju nalog koordinatorja v fazi priprave projekta mora izvajalec upoštevati zakonodajo s področja varnosti in zdravja pri delu s poudarkom na Uredbi o zagotavljanju varnosti pri zdravju pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih in tudi predvideno faznost gradnje.

b) Izvajanje storitev

- **tehničnega svetovanja**, ki zajema zlasti svetovanje naročniku v postopku izbire izvajalca GOI del, kot je pripraviti odgovore na tehnična vprašanja v zvezi s projektno dokumentacijo potencialnih ponudnikov GOI del, ki mu jih bo v času razpisa GOI del posredoval naročnik;
- **in projektne nadzora v času izvedbe GOI del** oziroma spremljanje gradnje, ki omogoča ugotavljanje skladnosti gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem PZI ter obsega zlasti:
 - ogled gradbišča, razgovore z investitorjem, uporabniki in izvajalci del na gradbišču,
 - predstavljanje, tolmačenje in razlago projekta,
 - preverjanje ali se objekt gradi po načrtih,
 - razreševanje nejasnosti ali izdelava manjših dopolnitev in sprememb tehničnih rešitev,
 - sprotno potrjevanje morebitnih dopolnitev projekta in vseh sprememb nastalih med gradnjo,
 - potrjevanje ustreznost izbranih gradiv in izdelkov pred vgradnjo, vzorce, obdelave, barve, ipd.;

GOI dela se bodo izvajala fazno kot bo to tudi načrtovano s projektno dokumentacijo, tako bo potekal tudi projektantski nadzor, kar je upoštevano v ceni storitev, s pričetkom predvidoma v letu 2020 v trajanju dveh let.

Obstoječa dokumentacija

Naročnik ima na razpolago predhodno izdelano dokumentacijo:

- Poročilo o statični analizi stavbe Okrajnega sodišča na Jesenicah, GI ZRMK d.o.o., DN2006465, oktober 2018,
- Projektna naloga za izvedbo dostopa, vstopa in uporabe objekta funkcionalno oviranim osebam, Atelje Dialog, Vojko Pavčič, s.p., november 2017,
- interni etažni načrt.

Ostalo

Izbrani ponudnik bo ob uvedbi v delo opravil ogled prostorov na lokaciji, predana mu dokumentacija za poslovno stavbo iz prejšnje točke teh zahteve, pridobil pa bo tudi ostale potrebne podatke o poslovanju organov.