0.7 ZBIRNO TEHNIČNO POROČILO

0.7.1 Opis gradnje in njenih značilnosti

Po naročilu investitorja smo izdelali dokumentacijo PZI za REKONSTRUKCIJO OBSTOJEČEGA OBJEKTA „HIŠA OBRTI IN ROKODELSTVA“, ki se nahaja na parc. št. 4173/1, 4173/2, 4173/3, k.o. 166 Lendava, na Glavni ulici 43 v Lendavi. Naslov objekta je Glavna ulica 43.

Objekt je zaščiten kot nepremična kulturna dediščina (EŠD 8362, Lendava - Hiša Glavna ulica 43), kot edini izvorno več-nivojski objekt na tem območju (med Glavno in Spodnjo ulico). Del objekta je v obstoječem stanju popolnoma dotrajan in mu grozi porušitev. Iz tega razloga je objekt potreben celovite prenove in rekonstrukcije.

Obstoječi objekt je edina več-nivojska hiša od Glavni ulici. Zasnovan je kot oblikovno in funkcionalno večdelni objekt in sicer:

1\ primarni trakt je umeščen kot del ob-ulične pozidave (primarni nivo - pritličje) in je podkleten (dostop preko notranjega atrija),

2\ drugi del je novejši povezovalni del in v kleti še vsebuje staro peč ter bivalni prostor v pritličju,

3\ tretji del je tri-etažna pozidava ob dvoriščnem delu ob Spodnji ulici, ki deloma zapira „atrijsko“ zasnovo stavbne kompozicije.

Drugi prepoznavni elementi so notranji gank, deloma izveden na konzolnih jeklenih traverzah, obokan okrašen prehod na severo-vzhodnem delu hiše, novodobne pozidave za sanitarne sklope, večje notranje dvorišče.

Razen pritličja primarne etaže (nivo Glavne ulice), so prostori objekta dotrajali do te mere, da jih ni mogoče uporabljati (zadnja leta niso bili v uporabi).

Fasada ob Glavni ulici je spremenjena in deloma ne odraža izvornega originalnega značaja objekta, okenske odprtine so povečane v „izložbe“, vhodi v lokale so diverzificirani in spremenjeni. Na severni fasadi in na fasadi proti Spodnji ulici so še ohranjeni ostanki okrasja, profilacij in razpoznavni urejeni ritmi in velikosti fasadnih odprtin.

Konstrukcijsko je objekt masivna opečna gradnja. Stropovi so sestavljeni iz lesenih stropnikov, obteženi. Deloma ohranjeni so leseni tlaki, spodnja stran stropov je ometana, utrjena s trstiko. Ostrešje je klasično, leseno. Opazni so povesi, kar kaže na dotrajanost dela strešne konstrukcije. Strešna kritina dela objekta ob Glavni ulici je nova.

Da bi se ugotovilo dejansko stanje objekta je potrebno sondirati temelje, tlake na terenu, nosilne stene objekta (opeko), medetažno konstrukcijo. Na zahtevo ZVKD je potrebno izvesti vzorčenje ometov, sondaže fasad in fasadnih odprtin ter drugi ukrepi navedeni v konzervatorskih pogojih.

Stanje objekta je ocenjeno kot zelo slabo, rekonstrukcija in prenova presega strošek novogradnje objekta in jo opravičuje poseben pomen objekta kot kulturna dediščina.

Objekt se REKONSTRUIRA in OBNOVI. Odstranijo se vsi dozidani deli objekta, ki niso del izvorne zasnove. Rekonstruira se originalna tlorisna zasnova objekta. Fasade se povrejo v originalno stanje. Izdela in zamenja se kompletno stavbno pohištvo po vzoru izvornega in vzorcev zbranih na objektu.

Izvedejo se novi potrebni sanitarni sklopi. Uredijo se požarne stopnice skladno z zahtevami požarne varnosti. Notranje dvorišče se prenovi tako, da se tlakuje. Uredi se tudi nov neposredni dostop iz Spodnje ulice na nivo notranjega dvorišča. Celovito se uredi odvajanje meteornih vod.

Vodovod, kanalizacija

Objekt je že priključen na vodovodno omrežje. Vodovodni priključek za predmetni objekt se izvede na novo. Ločeno merilno mesto za predmetni objekt se izvede v obstoječem merilnem jašku. Vgradi se nov vodomer z oddajnikom z daljinskim odčitavanjem.

Fekalne vode iz objekta so že speljane v kanalizacijsko omrežje. Priključek na javno kanalizacijsko omrežje se izvede na novo. Uporabi se že vgrajen revizijski jašek na parceli 167/6.

Meteorne vode

Meteorne vode iz strešin objekta so in bodo tudi v bodoče speljane preko peskolovov in revizijskega jaška v ponikovalnico.

Elektroinštalacije

Objekt je že priključen na elektroenergetsko omrežje. S prizidavo in rekonstrukcijo se priključna moč ne povečuje.

Ogrevanje

Ogrevanje se izvede z uporabo zemeljskega plina iz javnega plinovodnega omrežja.

Telekomunikacije

TK priključek je obstoječ.

Plinski priključek

Izvede se priključitev objekta na javni plinovod. Priključek je predviden iz JZ smeri (Spodnja ulica). Priključitev se izvede v skladu s pogoji upravljalca komunalnega omrežja.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt »Prenova hiše obrti in rokodelstva« je potrebno, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, s stališča varnosti obratovanja plinovoda in potrebnih odmikov upoštevati spodaj navedeni pravilnik in druge predpise za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda na območju gradnje: **Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Ur. l. RS št. 26/02 in 54/02).**

Varnostni odmik komunalnih vodov od plinovoda je predvidoma:

- kot križanja: od 30 do 90 stopinj,
- višinski odmik pri križanju: najmanj 0,2 m,
- vzdolžni odmik: najmanj 0,4 m.

V varovalnem pasu obstoječega plinovoda, ki skladno z 469. členom Energetskega zakona EZ-1-UPB2, znaša 5 m na vsako stran plinovoda - merjeno od njegove osi, se potrebna dela lahko opravljajo samo pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja. Vsi izkopi v varnostnem pasu plinovoda morajo biti izjemno pazljivi z ročnim odkopom v bližini plinovoda po navodilih upravljavca.

Zaradi možnosti odstopanja obstoječega plinovoda od dejanske situacije na terenu se mora izvesti sondažni izkop za ugotovitev dejanske lege plinovoda v prostoru. Na podlagi sondažnega izkopa se potrdi projektna rešitev s strani nadzora in upravljavca plinovodnega omrežja. V primeru odstopanja dejanske lege plinovoda od predvidene se projektna rešitev po potrebi prilagodi stanju na terenu. Spremembo je potrebno vpisati v gradbeni dnevnik.

V bližini plinovodnega omrežja ni dovoljen strojni izkop ter odlaganje ali posnetje materiala nad njim, odnosno kakršno koli znižanje kote obstoječega terena.

V območju plinovodov in priključkov ni dovoljena gradnja opornih zidov, temeljev objektov, nadstrešnic, nadgradnja ali pozidava objektov z odmiki, ki so manjši od tistih, ki so navedeni v pravilniku iz tč. 4. V območju 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ali priključka ni dovoljeno sajenje dreves in grmičevja s koreninami globlje od 0,5 m.

0.7.2 Povzetek tehničnih poročil vseh načrtov

1 Načrt arhitekture

Glede na veliko stopnjo kulturno-spomeniške zaščitenosti objekta, je obseg posegov v objekt omejen. Posledično je omejena tudi končna uporabnost obnovljenega objekta.

Primarni cilji prenove so:

1\ Obnoviti prostore (tudi v kletni etaži) do te mere, da bodo uporabni za dnevno uporabo in delo, z možnostjo uporabe pred vsem za poslovne prostore / obrtne delavnice / prodajne lokale. V ta namen je potrebno predvideti in izvesti nove sanitarne sklope po etažah brez pretiranega posega v substanco objekta (obstoječi zunanji prizidki objekta s sanitarijami se odstranijo).

2\ Zagotoviti komunikacijo in dostopnost prostorov iz in med vsemi nivoji objekta, ter tako omogočiti cirkulacijo eventualnim obiskovalcem. Urediti požarne stopnice. Zagotoviti varnost pri uporabi objekta.

3\ Urediti notranje dvorišče kot novo javno površino, z dostopom iz Glavne in Spodnje ulice. Dvorišče naj bo generator dogajanja in revitalizacije objekta kot celote. V ta namen ga je potrebno ustrezno tlakovati in dodati opremo kot so klopi, zunanje svetilke, zunanje komunalne priključke (voda, elektrika), urediti odvodnjavanje meteornih vod, ter urediti stopnišča.

Končni cilj je tako objekt z uporabnimi in atraktivnimi poslovnimi lokali / obrtnimi delavnicami, ki bo imel lasten notranji "trg", primeren za začasno tržnico, javne dogodke oz. druge prireditve v navezavi na vsebine obrtnih in rokodelskih delavnic.

2 Načrt gradbenih konstrukcij

OPORNI ZID:
Oporni zid je dimenzioniran kot konzolni zid v obliki črke L, razvitih dimenzij 1234/250/410cm. Debelina pete je 50cm, debelina zidu je 40cm. Na južni parcelni meji se izvede pasovni temelj z armirano-betonsko steno. Pasovni temelj je dimenzij 504/60/50cm, AB stena pa dimenzij 504/360/30 cm. Vse je razvidno v opažno-armaturnih načrtih. Med oporni zid in AB steno se izvedejo stopnice, po katerih se s Spodnje ulice pride na notranjo ploščad hiše. Stopnice se izvedejo na utrjeno gramozno nasutje.

GANG:
V sklopu prenove hiše obrti in rokodelstva v Lendavi je potrebno izvesti rekonstrukcijo severno-vzhodnega dela ganga. Obstoječa nosilna konstrukcija ganga se odstrani in se nadomesti z jeklenimi konzolami in lesenimi tramovi, tako, da tvorijo nosilno konstrukcijo ganga.

POŽARNE STOPNICE:
V sklopu prenove hiše obrti in rokodelstva v Lendavi je potrebno izvesti požarne stopnice ob jugo-zahodnem delu ganga.

3 Načrt elektrotehnike

Načrt električnih napeljav vključuje:
- splošni energetski razvod,
- energetski razvod, prilagojen tehnološkim porabnikom,
- načrt splošne razsvetljave,
- načrt strelovodne naprave.

4 Načrt strojništva

Ogrevanje objekta, prostorov je predvideno na plin. Objekt je priključen na vodovod in kanalizacijo.