



OBČINA
KOSTANJEVICA
NA KRKI

PROJEKTNA NALOGA

Objekt: **OBNOVA NEKDANJEGA DVORCA V KOSTANJEVICI NA KRKI**

Naročnik: **OBČINA KOSTANJEVICA NA KRKI**
Ljubljanska cesta 7
8311 Kostanjevica na Krki

št. zadeve: 351-1/2021

datum: 24.7.2025

Pripravil:
Matej Kuhar, univ. dipl. inž. arh.,
Višji svetovalec za gospodarsko
infrastrukturo, urejanje prostora in
varstvo okolja

Odgovorna oseba:
Robert Zagorc,
župan



Naslov: **Oražnova ulica 5, 8311 Kostanjevica na Krki**

Parcela št.: **7/1, 7/2 k.o. 1331 Kostanjevica**
stavba št.: **815 in 813 k.o. 1331 Kostanjevica**

Površina zemljišča pod stavbo: **875 m²**

Tlorisna površina prostorov
stavbe:

- **pritičje** neto notranje površine 468,45 m², neto zunanje pokrite površine 113,50 m²
- **nadstropje** neto notranje površine 603,20 m², neto zunanje pokrite površine 19,15 m²
- **podstrešje** neto notranje površine 665,70 m²
- **skupaj** neto notranje površine 1.737,35 m², vse neto površine 1.870,00 m²

Evidenčna številka dediščine (EŠD): **9723**

Enotna identifikacija dediščine (EID): **1-09723**

I. SPLOŠNO O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

1. OPIS OBJEKTA Z OBSTOJEČIM STANJEM

Zgodovinarji sklepajo, da je prvotni del stavbe nastal ali pa se obnovil leta 1577, nato pa se večkrat dograjeval (okoli leta 1617, nato med letoma 1689 in 1752 ter konec 19. stol), dokler ni dobil današnjega stavbnega obsega. V svojem obstoju je objekt menjal lastnike in vsebino, danes ga občani poznajo predvsem kot »stari farovž« ali »Lamutov likovni salon«, ki je še nedavno zavzemal del stavbe, ali pa tudi »ministerialni dvorec« oz. »dvorec mestnega gospodstva«.

Kompleks se nahaja na otoku v mestnem jedru mesta Kostanjevica na Krki v neposredni bližini reke Krke. Pripadajoče zemljišče v velikosti cca. 5.500 m² se nahaja med reko Krko in Oražnovo ulico (»Mali plac«), ki predstavlja trg srednjeveške zasnove, na katerega se objekt prostorsko navezuje. Tako objekt (ešd: 9723, eid: 1-09723) kot tudi mestno jedro (ešd: 262, eid: 1-00262) sta spomeniško zaščitena kot profana stavbna dediščina oz. naselbinska dediščina na podlagi Odloka o razglasitvi mesta Kostanjevice na Krki za kulturni in zgodovinski spomenik¹.

Objekt ima tlorisno obliko črke L, kar je posledica omenjenih prizidav in etažnosti P+N+Po. V pritličnem delu objekta so trenutno predvsem prostori za shranjevanje, vinske kleti, skladišča, ipd., v nadstropju v vzhodnem traktu so prostori nekdanjega Lamutovega likovnega salona (deloval je v okviru Galerije Božidar Jakac do konca leta 2020), nekdanji prostori župnišča vključno z Anino kapelo in Škofovsko sobo v osrednjem delu, in nekdanje stanovanje v južnem delu stavbe. Podstrešje je neizkoriščeno. Okvirna neto površina objekta (s podstrešjem) je 1.870 m².

Objekt je ponekod že resno načel zob časa, pogosto so južni del objekta ogrožale poplavne vode, najbolj očitno škodo pa je naredil nedavni potres konec leta 2020, zaradi katerega so iz objekta izselili še zadnje aktivne vsebine. Mestoma so tako potrebne konkretne statične ojačitve in zamenjave konstrukcije (predvidoma ostrejša in lesenih stropov). V sklopu projektiranja in izvedbe del bo nujno potrebno aktivno sodelovanje naročnika in projektanta s službami spomeniškega varstva.

2. PODATKI IZ REGISTRA NEPREMIČNE KULTURNE DEDIŠČINE:

a) Enota: Kostanjevica na Krki - Mestno jedro:

- evidenčna številka enote (EŠD): 262;
- Enotna identifikacija dediščine (EID): 1-00262
- tip enote: naselbinska dediščina;
- tekstualni opis enote: Mestno jedro z vzporednima ulicama, ki se je razvilo na umetnem otoku na okljuku reke Krke (1249 se omenja kot trg, 1252 kot mesto). Stavbe so rezultat prezidav v 19. stol., ko se je izoblikovalo tudi kostanjeviško predmestje na desnem bregu Krke.

b) Enota: Kostanjevica na Krki - Župnišče Oražnov trg 5:

- evidenčna številka enote: 9723;
- Enotna identifikacija dediščine (EID): **1-09723**
- tip enote: profana stavbna dediščina
- tekstualni opis enote: Nekdanja graščina, župnišče, danes Lamutov likovni salon je najstarejša profana stavba. Srednjeveško poreklo izpričuje ogelni pomol z mestnim

¹ Odlok o razglasitvi mesta Kostanjevice na Krki za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni list RS, št. 69/1997)



grbom. Srednjeveški trakt je vzporeden s strugo.

Na območju otoka velja Odlok o ureditvenem načrtu Mestno jedro Kostanjevica².

3. OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Tako konstrukcijsko, kakor tudi splošno stanje objekta je zelo oslabiljeno, še posebej iz stališča varnosti zaradi potresa v decembru 2020, zato je potrebno z obnovo in zaščito objekta pričeti čim prej. V prvi fazi se bo, v skladu s strokovnimi smernicami (spomeniško varstvo idr.) in drugimi obveznimi zahtevami ter projektom PZI, statično okrepilo objekt in zamenjalo streho, kar bo ustavilo nadaljnje propadanje objekta in zagotovilo njegovo varnost. V drugi fazi pa se v stavbo umesti ustrezno vsebino in zaključi objekt v primerno arhitekturno in likovno podobo. Uredi se tudi okolico objekta.

Sočasno bo Občina izvedla nujna sanacijska dela na najbolj problematičnih delih objekta, kar mora projektant upoštevati v fazi projektiranja.

V skladu s tem in na podlagi izdelane projektne dokumentacije s strani projektanta, bo občina zasnovala investicijski projekt s katerim bo sodelovala tudi na razpisih za finančna in druga sredstva glede na predvideno vsebino.

4. NUJNA SANACIJSKA DELA NA OBJEKTU

Zaradi slabega stanja objekta bo občina predhodno izvedla nujna sanacijska dela pretežno na severozahodnem kraku objekta. **Ta dela niso del naročila po tej projektni nalogi, mora pa jih projektant upoštevati v fazi projektiranja!** Naročnik bo projektantu zagotovil projektno dokumentacijo nujnih sanacijskih del.

Predvidena so naslednja dela:

- Zamenjava strehe severozahodnega kraka (t.i. »severni del«)
Popolnoma se odstrani celotna strešna konstrukcija najbolj problematičnega dela strehe v tlorisni površini cca. 130 m² vključno s propadlo leseno medetažno konstrukcijo pod njo (strop nad nadstropjem). Na območju tega dela strehe se odstrani vrhnji del zidu in izdelava novo armiranobetonsko vez nad vsemi nosilnimi zidovi, ki je hkrati ležišče novega ostrešja in novega lesenega stropa. Armiranobetonska vez bo statično povezala ta del tlorisa na nivoju podstrešja. Ohrani se zunanji polkrožni strešni venec oz. se ga rekonstruira z opeko in apneno malto.
- Statično ojačitve zidov, injektiranje in hidrofobiranje sten (t.i. »severni del«)
Zidove severozahodnega kraka se po izvedenih zemeljskih delih očisti, večje razpoke pa se grobo zameče s cementno malto. Izvede se vrtanje lukenj za injektiranje z obeh strani zidov in nato injektira z visoko viskozno, mikroarmirano hidrofobno injekcijsko maso na osnovi hidravličnega apna ali pucolanov, ki ima majhen faktor nabrekanja. Injektiranje s tlaki do 0,5 bar. Injekcijski material mora biti skladen s smernicami za sanacijo kulturnih spomenikov. Na stenah v pritličju se do kote 152,00 izvede injektiranje s silikonsko mikroemulzijo za preprečevanje dviga kapilarne vlage. Na vrhnjem delu zidov se izvede armiranobetonske vezi, tako da se ohrani polkrožni strešni venec (oz. se rekonstruira, če ga ni) na zunanji strani zidu in ohrani zid tudi na notranji strani.
- Odkop in obbetoniranje temeljev z izdelavo drenaže (t.i. »severni del«)

² Odlok o ureditvenem načrtu Mestno jedro Kostanjevica (Uradni list RS, št. 12/95, 97/01, 34/10, 30/11 in 84/15)



Temelje severozahodnega kraka se odkoplje in nato po kampadah podbetonira in obbetonira s čimer se statično poveže temeljni del stavbe in poveča površino temeljenja. Ob posegu v zemeljske plasti se izvede arheološke raziskave. Po izvedbi obbetoniranja se izvede še drenažo in odvod meteornih vod z meteorno kanalizacijo.

- Sanacija najbolj poškodovanih delov strehe osrednjega dela (t.i. »centralni del«)
V centralnem delu objekta se manjša vzdrževalna dela izvedejo le v območju strehe. Zamenja se posamezne dele ostrešja, zamenja in dopolni se posamezne kose strešnikov. Poudarek je na območju dotrajanega dela strehe ob svetlobnih linah in dimnikih. Ob razkritju strehe se pregleda vsak posamezni del strešne konstrukcije, zamenja pa se le dotrajane, manjkajoče ali poškodovane dele z isto vrsto lesa in enakim načinom obdelave.

Obrtniška dela in druga dela, kjer je zahtevana strokovna usposobljenost za specializirana dela bo izvajal izvajalec z ustreznimi referencami. Izvajala se bodo dela namenjena izključno zaradi zaustavitve propadanja objekta.

5. CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

- ohranitev in zaščita največje in spomeniško zaščiteno profane stavbe v mestu pred propadom;
- stavbi umestiti vsebine, ki jih mesto in občina potrebuje;
- vzpostavitev generatorja dogajanja in povezovanja v mestnem jedru;
- vračanje upravnih in drugih dejavnosti v središče mesta oz. na otok.

II. PROGRAM OBJEKTA

SPLOŠNO

Dvorec s svojim predprostorom mestnega trga predstavlja jedro identitete današnje družbene skupnosti Kostanjevice na Krki zato je dolžnost ga v takšni obliki tudi ohraniti. Mora biti simbol skupnosti in odražati skupno željo po medsebojnem povezovanju in napredku, ki se bo odražal v novih modelih upravljanja in razvoju programov, odzivnih na okoljsko in podnebno krizo, upoštevajoč participativno vlogo skupnosti. Z obnovo te nepogrešljive zgradbe se ustvari pogoje za revitalizacijo mestnega jedra in poišče vsebine, ki bodo vrnila življenje na mestni trg in otok. Dvorec kostanjeviškega gospostva naj postane prostor izobraževanja, medgeneracijskega sodelovanja, srečevanj, druženj in simbolni nosilec krajevnosti identitete.

Galerija Božidar Jakac in Posavski muzej Brežice hranita zavidljivo število muzejskih predmetov, ki izpričujejo izjemno bogat zgodovinski pomen kraja. Skozi obnovljene prostore je potrebno vpeljati muzejsko interpretacijo teh predmetov in jih opremiti s komentarji in strokovnimi besedili. S tem bi Kostanjevica dobila nekakšen mestni muzej, ki bi ponazoril in v zavesti ljudi utrjeval zgodovinski pomen mesta.

Stavba se ohranja v avtentični obliki, predvidoma brez vsakih zunanjih prizidav. Predlaga se odstranitev najmlajših prizidav, npr. zunanjega stopnišča na strani vhodnega dvorišča, ki zakriva 7-osno arkadno oblikovanje vhodne fasade. Stavba se bo namenila lokalni skupnosti, lokalni kulturi in lokalnim dejavnostim ter dopolni z izobraževalno in raziskovalno vsebino. Predlagani program v nadaljevanju **se lahko uporablja nekoliko elastično**, da se omogočijo rešitve, ki se najprimerneje umestijo v objekt.

V projektni dokumentaciji morajo biti ločeno opredeljeni vsebinski sklopi, kot so predvideni



v programu. V istem smislu se mora po sklopih deliti tudi popis del v projektu za izvedbo. Na ta način bo mogoče postopno (po sklopih oz. etapah) obnavljanje objekta oz. sodelovanje na razpisih za finančna sredstva. Poleg spodaj naštetih sklopov morajo biti opredeljeni tudi naslednji sklopi:

- **statična ojačitev objekta** (podbetoniranje in dograditev temeljev, injektiranje zidov, jeklena sidra, izvedba AB vencev,...)
- **zamenjava in obnova strehe** (novo ostrešje, nova naležna konstrukcija, vsi strešni sloji, krovska in kleparska dela,...)
- **sklop o obnovi zunanjega ovoja objekta** (zamenjava in vgradnja novega stavbnega pohištva, obnova fasade, restavratorska dela...).

1. SKLOP – PROTOKOLARNI PROSTORI

Kompleks prostorov – Kapela sv. Ane in Joahima (N.12), škofovska soba (N.13) s konzolnim pomolom in širok povezovalni hodnik (N.19) se zavaruje in ustrezno prezentira. Škofovsko sobo se oblikuje kot protokolarni večnamenski prostor s posebej oblikovano opremo za namene občinske uprave, avdienc in drugih protokolarnih aktivnosti. Vsebuje naj večjo sejno mizo z 20 sedišči, ki se uporablja tudi za seje Občinskega sveta. Kapela se ohrani kot sakralni prostor, ki se ob potrebi funkcionalno povezuje s povezovalnim hodnikom. Oba prostora se kot občasno ali celo redno lahko uporablja za poroke ali druge občasne sakralne dogodke. Prostore se za namene prezentacije lahko poveže s prezentacijo ostalih originalnih spomeniških prvin objekta (rimske spolije, steber z arkadama v pritličju, sarkofag, fragmente vratnih podbojev in ostale fragmente stavbne dediščine), lahko v kombinaciji z drugo lokalno dediščino (urbanistično, zgodovinsko, arhitekturno, etnološko,...).

2. SKLOP – KNJIŽNICA

Knjižnica je v teh prostorih nekdanje delovala v vzhodnem krilu. Knjižnica je v občini pomemben dejavnik, ki poleg osnovne dejavnosti skupaj z občinsko upravo in društvi povezuje vasi v občini in občani z organizacijo raznovrstnih kulturnih programov. Predvidena je predstavitev obstoječe izpostave Valvasorjeve knjižnice iz trenutne lokacije na Ljubljanski cesti in njeno nadgradnjo. Izkoristi se lahko preostale prostore v osrednjem delu in zahodnem krilu (N.14 – N.25). Sklop poleg knjižnične zbirke potrebuje čitalnico, sprejemni pult, manjšo pisarno ter dostop do sanitarij in dvigala. Navezuje naj se na povezovalni hodnik (N.19), ki omogoča razvoj in umeščanje dogodkov, celoten kompleks osrednjega dela stavbe pa kreativni povezovalec skupnosti.

Prostori:

- knjižnična zbirka, do okvirno 200 m²
- sprejemni pult
- čitalnica
- manjši spremljevalni prostor/pisarna do 15 m²
- dostop do sanitarij in dvigala

3. SKLOP – PROSTORI PIHALNEGA ORKESTRA IN GLASBENE ŠOLE

Glasbena kultura je v Kostanjevici zelo aktivna in prepoznana, hkrati pa predstavlja izjemno pomemben motor dogodkov, aktivnosti in medgeneracijskega povezovanja. Na območju občine deluje več glasbenih kolektivov v katere se je v desetletjih razvoja vključilo zelo veliko število mladih, mnogi pa so razvili svoj potencial in vstopili v profesionalne vode. Del mansarde objekta se nameni za prostore pihalnega orkestra in izpostavi glasbene šole. Uredi se ustrezen dostop iz/do zunanosti čim bolj neposredno z ustrezno kontrolo dostopa. Povezava mora biti tudi do spremljevalnih prostorov dvorane. Dvigalo mora omogočati transport glasbil pihalnega orkestra.



Prostori:

- vadbena dvorana, vsaj 100 m²
- arhiv, cca. 10 m²
- skladišče/shramba, cca. 30 m²
- pisarna, cca 10 m²
- 2x vadnica, cca. 12 m² (tudi postavitev mini klavirja)

4. SKLOP – RAZISKOVALNA POSTAJA ZRC SAZU

Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti ima interes vzpostaviti svojo raziskovalno postajo tudi na območju Dolenjske. Kostanjevica na Krki je zato idealna točka. Dejavnost raziskovalne postaje in knjižnice se deloma pokrivata, prav tako pa raziskovalci lahko koristijo prireditvene zmogljivosti kompleksa za predavanja, simpozije in delavnice.

Prostori:

- pisarna, okvirno 15 m²
- spremljevalni prostor (arhiv, shramba,...) okvirno 10 m²
- dostop do sanitarij

5. SKLOP – DRUŠTVA, KULTURA IN TURIZEM

Pritličje stavbe se nameni širokemu naboru dejavnosti, ki služijo predvsem skupni rabi društev, kulturi, dediščini, raznim promocijam, lokalnim produktom, ostalim funkcijam objekta (razstave, predavanja, delavnice,...), itd. Ti prostori se v projektni fazi zasnujejo multifunkcionalno, da lahko kasneje fleksibilno sprejmejo najrazličnejše vsebine (nadgrajen »white box«). V sklop se umesti še turistično informacijski center in manjši lokal (kavarna), ki lahko deluje v okviru društev, lahko ga vodi in koristi uporabnik, ki koristi prostor(e) za svojo ponudbo/promocijo, se odda v najem ali pa se uvede javno-zasebno partnerstvo. Lokal funkcionalno in doživljajsko dopolnjuje dejavnosti znotraj sklopa in širše. Celoten sklop koordinirajo zaposleni na TIC-u, ki lahko v svojih prostorih gosti tudi manjšo trgovino oz. promocijo lokalnih produktov.

Prostori:

- 2 - 3x večnamenski prostori, vsak okvirno vsaj 40 m²
- manjši lokal s spremljevalnimi prostori (šank, manjše skladišče)
- TIC s sprejemnico vsaj cca. 20 m² in spremljevalnim prostorom cca. 15 m², ki deluje kot pisarna in shramba
- sanitarije, ki se koristijo tudi za prireditve v letnem prireditvenem prostoru

6. SKLOP – MANJŠA DVORANA

Od porušitve nekdanjega kulturnega (zadružnega) doma Kostanjevica kot kulturno središče nima svoje dvorane, razen večnamenske v OŠ in zasebne v lokalnem wellness centru. V dvorcu je že obstoječa manjša dvorana, ki se je v preteklosti uporabljala za lokalne namene, do nedavnega pa tudi kot Lamutov likovni salon in za občasne manjše prireditve. Obstoječe prostore se posodobi in ustrezno tehnično oprepi. Dvorana omogoča približno 100 sedišč, v kolikor je mogoče, pa se jih razširi (recimo v obliki balkona), pod pogojem, da požarne zahteve pri tem niso nesorazmerne. Predlaga se, da se obstoječi strop odstrani, da dvorana pridobi na višini, uporabnosti, akustiki, estetiki in večnamenskosti. Sedišča naj bodo fiksna v stopničasti obliki z ustrezno preglednostjo in dostopnostjo, omogočen pa mora biti tudi prostor za invalide. Oder naj bo ustrezne velikosti in



ustrezno tehnično opremljen skladno s predvidenim namenom dvorane. Poskrbljeno mora biti za ustrezno osvetlitev, akustiko, ozvočenje in projekcijsko tehniko. Za celoten sklop se lahko uporabi vse tri etaže, vključno s podstrešjem (mansardo). V dvorano mora biti (skozi sprejemno dvorano) zagotovljen dostop iz zunanosti (vstopna ploščad) in tudi iz notranjih povezav. Spremljevalne prostore se koristi tudi za nastopajoče v letnem prireditvenem prostoru.

Predviden namen dvorane:

- ☑ kongresni dogodki
- ☑ sestanki
- ☑ manjše proslave
- ☑ predstavitve
- ☑ manjše igrane in lutkovne predstave (mala drama v SNG Ljubljana ima primerljivo tlorisno velikost)
- ☑ manjši koncerti,
- ☑ delavnice
- ☑ predavanja
- ☑ izobraževanja
- ☑ video projekcije

Prostori:

- dvorana (cca. 120 m², cca. 100 sedišč – pozor požarne zahteve!)
- sprejemni prostor – avla
- garderobe za nastopajoče
- primerno skladišče
- tehnični prostor za dvoransko tehniko, primeren namenu dvorane
- sanitarije oz. dostop do sanitarij nadstropja

7. SKLOP – VSTOPNA PLOŠČAD IN ZUNANJI LETNI PRIREDITVENI PROSTOR

Površina med stavbo in trgom v velikosti cca. 1000 m² predstavlja prvi stik obiskovalca z območjem kompleksa. Ohranja se stično linijo s trgom, ki predstavlja historično mejo srednjeveške oblike trga.

Površine:

- **vstopna ploščad** je urejena zunanja površina pred centralnim delom objekta s katere se dostopa do vseh pomembnih funkcij objekta (dvorana, knjižnica, zunanji letni prostor, prehod do parka ob Krki...). Lahko vsebuje tudi pretanjeno umestitev kosov urbane opreme (klopice, zasaditev, umetniška instalacija – forma viva,...). Omogočati mora jasno usmerjanje obiskovalcev do vseh funkcij objekta.
- **Zunanji nepokrit letni prireditveni prostor** za cca. 500 sedišč ali več, namenjen koncertom, predstavam, proslavam, zabavnem programu na prostem, ipd. Ureditve naj omogoča oder za večnamensko uporabo (recimo naknadno namestitev montažnega odra s streho ali brez) in namestitev večjega števila stolov. Predlaga se obliko blage amfiteatralne ureditve avditorija s širokimi podesti, ki zaradi stopničaste oblike omogoča sedenje tudi brez namestitve stolov (otroci in mladina). Pripravi se ustrezna električna inštalacija na območju odra. Uporabi se površina v severnem kotu zemljišča. V oblikovnem smislu naj bo zaključena celota tega vstopnega dela kompleksa. V sklopu stavbnega kompleksa se predvidi tudi prostor za skladišče za namene prireditvenega prostora.

8. SKLOP – ZUNANJE ZELENE POVRŠINE

Gre za zelene površine v ozadju dvorca ob Krki in površina med dvorcem in pošto (Oražnova ulica 3). Uredi se javna parkovna površina s primerno zasaditvijo, potmi, urbano opremo in urejen stik z reko. Do območja se iz vstopne ploščadi dostopa skozi arkado v zahodnem traktu in neposredno s trga ob vzhodnem vogalu zemljišča. Oblikovanje naj bo enostavno in nevsiljivo do stavbe, potrebno pa je upoštevati reden vpliv poplav.

Površine:

- Parkovna ureditev območja med objektom in Krko naj bo preprosta, predvidoma z nižjo zasaditvijo, potmi, urbano opremo in opcijo postavitve umetniške instalacije – forma viva.
- Rečno obrežje se uredi skladno z zahtevami Direkcije RS za vode in zatravi. Uredi se javni leseni pomol, velikosti okvirno 15-20 m² predvsem za stik obiskovalcev s Krko in privez manjšega števila čolnov. Pomol naj omogoča uporabo tudi v različnih vodostajih.
- Ureditev parkirišča v ozelenjeni obliki za namene objekta in tudi za umik parkiranja s trga. Predvidena je lokacija na območju med dvorcem in pošto. Parkirišče naj bo travnato z uporabo travnih plošč in nižjimi drevesi, ki omehčajo izgled in omogočijo nekaj sence. Zaželeno je, da se s parkirišča uredi dostop tudi neposredno v objekt ali celo na vstopno ploščad
- Povezava do predvidenega peš mostu preko Krke in pešpot ob Krki, kot ju predvideva Ureditveni načrt Mestno jedro Kostanjevica nista del tega projekta. Vseeno ju predvidena rešitev ne sme ovirati za morebitno izvedbo v prihodnosti.

VPLIV POPLAV

Objekt leži na poplavnem območju, tako da ga redne poplave dosežejo (jugozahodna fasada) skoraj vsako leto. Glede na karto razredov poplavne nevarnosti leži objekt deloma na območju razreda majhne nevarnosti (severovzhodni trakt) in deloma na območju razreda srednje nevarnosti (preostali del). Na objektu bo treba zagotoviti aktivno in pasivno protipoplavno zaščito. Predvidoma to pomeni izboljšanje odpornosti proti vdoru vode na tleh in stenah ter namestitve montažnih pregrad na vseh vhodih. Stoletne poplavne vode dosežejo koto cca. 151,40 mnv.

Projektant s pomočjo ustrezno usposobljenih strokovnjakov (zunanji strokovnjak, inštitut, ipd.) zagotovi tehnično rešitev, ki bo omejila vstop poplavnih voda v objekt. Poplavna nevarnost načeloma ne sme vplivati na umestitev programa v pritličju, se pa predlaga, da se izogiba umeščanju najbolj občutljivih vsebin. Tlake v pritličju se predvidi na način, da manjša razlitja ali morebiten vstop poplavnih vod ne bo povzročil trajne škode na tlakih.

Pri oblikovanju zunanosti je potrebno upoštevati občasno razlivanje poplavnih voda na jugozahodni strani in redko (stoletne poplavne vode) na severovzhodni strani objekta.

Po potrebi bo Občina skupaj s projektantom utemeljevala obstoječe in nekdanje dejavnosti v objektu. Še posebej v povezavi s pridobivanjem soglasja pri DRSV, saj je umeščanje novih dejavnosti na poplavnem območju lahko zelo omejeno. Zaradi poplavne nevarnosti bo treba (takšna je pričakovana zahteva s strani DRSV) izdelati tudi evakuacijski načrt. Ker predpisov in smernic s tega področja v Sloveniji verjetno ni, se predlaga, da se to uredi v okviru študije požarne varnosti.

OSTALO



Vse funkcije v objektu morajo imeti tudi njim primeren dostop. Uredi se tudi kontrola dostopa in umesti ostale obvezne prostore za takšen objekt (čajna kuhinja, tehnični prostor z ogrevalno tehniko, TSV, prostor za čistilko,...). Obvezna je vgradnja dvigala in zagotovitev univerzalnega dostopa skladno s predpisi.

III. OBSEG PROJEKTIRANJA

SPLOŠNO

Projektant v sklopu tega naročila predvsem:

- oblikuje idejno zasnovo glede na predvideni program ter se obvezno posvetuje in usklajuje z naročnikom in mnenjedajalci (poudarek na ZVKDS in DRSV);
- izdela celotno projektno dokumentacijo od faze idejne zasnove, gradbenega dovoljenja, do projekta za izvedbo skladno s predpisi;
- izdela tehnično rešitev za omejitev vstopa poplavne vode v objekt in njeno odvajanje;
- sodeluje pri zagotavljanju podlag za umestitev predvidenega programa v objekt, kar so lahko morebitni upravni akti za izkazovanje zgodovinskega obstoja dejavnosti v objektu na upravni enoti in DRSV

1. IZDELAVA IDEJNE ZASNOVE

Za naročnika je zelo pomembna primerna in premišljena zasnova objekta z okolico. Pomembno je, da se projektant že v najzgodnejši fazi izdelave koncepta posvetuje s službami Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Direkcije RS za vode in strokovnjakom za protipoplavne ukrepe. Predstavnik Občine je projektantu vedno na voljo za posvetovanja in usmeritve.

Pred končno izdelavo idejne zasnove mora projektant oblikovati koncept ureditve v naslednjih korakih:

1. Oblikovanje prvega koncepta

Projektant samostojno ali ob posvetovanju z naročnikom razišče prostorske in tehnične možnosti ter oblikuje konceptualno ureditev (skice v poljubni tehniki) ter jo opremi s prikazi, ki opredelijo razmestitev programa, dostope in funkcionalne povezave. V tej fazi projektant grobo oceni izpolnjevanje bistvenih zahtev iz 25. člena GZ-1 in grobo predvidi protipoplavno zaščito.

2. Predstavitev koncepta naročniku

Projektant prvi koncept iz 1. točke predstavi naročniku in se z njim o ureditvi posvetuje. Predstavniki naročnika so projektantu za posvetovanja in sestanke na voljo v neomejenem številu, skladno z ostalimi pogoji iz te projektne naloge.

3. Predstavitev dopolnjenega koncepta

Projektant skladno s posvetovanji iz 2. točke dopolni koncept in ga predstavi naročniku. V tej fazi naročnik in projektant dogovorita končni koncept.

4. Izdelava idejne zasnove za pridobitev projektnih pogojev

Na podlagi dogovorjenega koncepta iz 3. točke projektant izdela projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP) in pridobi projektne pogoje vseh pristojnih mnenjedajalcev. V tej fazi projektant predvidi tehnično rešitev protipoplavne zaščite.

5. Izdelava konservatorskega načrta

Skladno s projektnimi pogoji ZVKDS naročnik naroči izdelavo konservatorskega načrta pri izdelovalcu skladno s 14. členom Pravilnika o konservatorskem načrtu (Uradni list RS, št. 66/09). Na njegovi podlagi projektant dopolni koncept ureditve. V tej fazi se lahko izvede usklajevalne sestanke med naročnikom, projektantom in izdelovalcem konservatorskega načrta.

6. Izdelava idejne zasnove

Na podlagi dogovorjenega koncepta iz 3. točke in dopolnitev iz 5. točke projektant izdela idejno zasnovo in jo v obliki tlorisov, prerezov, situacij, shem in 3D prikazov (render) dostavi naročniku v pregled. Posredovana dokumentacija mora biti izdelana na nivoju DGD, skladno s Pravilnikom³ in na način, da ustrezno predstavi predvideni program objekta z okolico in upoštevanja pogojev vseh mnenjedajalcev. Tudi v tej fazi je naročnik na voljo za posvetovanja.

Potrjena idejna zasnova mora biti izdelana in naročniku predana v dveh (2) tiskanih izvodih, elektronskem zapisu PDF, grafični prikazi pa tudi v elektronskem zapisu DWG.

2. IZDELAVA DOKUMENTACIJE ZA PRIDOBITEV MNENJ IN GRADBENEGA DOVOLJENJA,

Po končni idejni zasnovi, ki jo potrdi naročnik, projektant izdela projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) skladno s Pravilnikom, ki vključuje:

- obrazce zbirnega prikaza
- tehnična poročila,
- lokacijski prikaze,
- tehnične prikaze.

Projektant po pooblastilu naročnika pridobi pozitivna mnenja vseh pristojnih mnenjedajalcev oz. soglasodajalcev.

Projektant po prejetih vseh pozitivnih mnenjih po pooblastilu naročnika odda vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja, en izvod dokumentacije v digitalni obliki (PDF) pa dostavi naročniku vključno z vsemi mnenji in projektnimi pogoji.

3. ZDELAVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA IZVEDBO GRADNJE

Projektant na podlagi predhodno potrjene idejne zasnove, projektno dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, mnenj, konservatorskega načrta, tehničnih pravil in drugih vhodnih podatkov izdela projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI) skladno s Pravilnikom in ostalimi predpisi.

Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI) vključuje zlasti:

- obrazce ,
- tehnično poročilo,
- načrte s področja arhitekture,
- načrte s področja gradbeništva,
- načrte s področja elektrotehnike,
- načrte s področja strojništva,
- načrte s področja požarne varnosti,
- načrte s področja geodezije,
- načrte s področja krajinske arhitekture,
- načrte s področja tehnologije

³ Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23; v nadaljevanju: Pravilnik)

- konservatorski načrt,
- lokacijske načrte,
- dokazila o izpolnjevanju bistvenih zahtev,
- popise materiala in del

ter druge sestavine skladno z namenom in vrsto gradnje ter Pravilnikom.

Projektna dokumentacija mora biti izdelana v šestih (6) tiskanih izvodih, v elektronski obliki PDF, grafični prikazi pa tudi v elektronskem zapisu DWG. Vsi, v okviru projektne dokumentacije izdelani popisi materiala in del, morajo biti izdelani v obliki primerni za izvedbo javnega naročila (Excel, .xlsx). Projektne dokumentacije mora biti priložen tudi projektantski predračun.

4. UPOŠTEVANI PREDPISI

Projektna dokumentacija mora biti izdelana v skladu z Gradbenim zakonom, Zakonom o urejanju prostora, Zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti, Zakonom o varstvu kulturne dediščine, Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov ter drugimi veljavnimi zakoni, pravilniki, standardi in smernicami, ki pokrivajo nameravano gradnjo.

IV. POGOJI ZA IZVEDBO NAROČILA

1. OBVEZNOSTI NAROČNIKA

Naročnik za potrebe projektiranja po tej projektni nalogi projektantu zagotovi:

- geodetski posnetek stavbe in tangiranih parcel
- geomehansko poročilo
- arhitekturni posnetek obstoječega stanja
- konservatorski načrt
- poročilo predhodnih arheoloških raziskav
- elaborat materialno tehničnega stanja objekta in analiza potresne odpornosti s smernicami za sanacijo
- poročilo o stanju objekta po potresu
- projekt za nujna sanacijska dela
- poročilo o predhodnem ogledu stavbe (ZVKD, 2014)
- navodila in sestanke
- pooblastilo projektantu

2. ROKI IN FAZNOST IZDELAVE

TABELA 1

Faza naročila	Faze projektiranja	Zahtevana dokumentacija	Najdaljši dopustni rok izvedbe
1. faza	IDEJNA ZASNOVA	Oblikovanje prvega koncepta in njegova predstavitev naročniku	30 dni od podpisa pogodbe
		Dopolnitev prvega koncepta in njegova predstavitev naročniku	15 dni od podanih zadnjih navodil s strani naročnika
		Izdelava idejne zasnove za pridobitev projektnih pogojev (DPP)	15 dni od dogovoritve končnega koncepta
2. faza		Izdelava konservatorskega načrta (zagotovi naročnik)	/
		Dopolnitev koncepta, izdelava idejne zasnove in dostava te dokumentacije naročniku	20 dni od predaje konservatorskega načrta

3. faza	DGD	Izdelava dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) in oddaja vlog za vsa mnenja	20 dni od potrditve idejne zasnove
		Izdelava končne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) in oddaja vloge za gradbeno dovoljenje	20 dni od prejetega zadnjega mnenja
4. faza	PZI	Izdelava dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) in predaja naročniku	120 dni od pravnomočnega gradbenega dovoljenja

Projektant izdelava projektno dokumentacijo po zgornjih korakih in časovnih rokih (koledarski dnevi).

Ponudnik pripravi ponudbo za izvedbo naročila po tej projektni nalogi deljeno po fazah iz tabele 1.