

PROJEKTNA NALOGA

Objekt: Fakulteta za turizem z bivanjskimi kapacitetami in prostori za Mednarodni center za eksperimentalne raziskave v turizmu

Parcele št: 131/1, 138/3, 138/2, 140/1, 141 K.O. Brežice

1. SPLOŠNO

Investitor želi preurediti prostore oz. objekt bivšega dijaškega doma v Brežicah za potrebe Fakultete za turizem z bivanjskimi kapacitetami ter prostori za Mednarodni center eksperimentalne raziskave v turizmu.

Projekt se izdelava na podlagi te projektne naloge in lokacijske informacije št. 35012-57/2016.

Objekt bivšega dijaškega doma je zgrajen z gradbenim dovoljenjem št. 351-281/78-4/5 datu 12. 1. 1979, na podlagi proj. dok. za objekt: DOM UČENCEV BREŽICE (št. pr. 980/A-78, julij 1978, izdelovalec - projektivni biro Region).

2. OBMOČJE

Območje posega je kompleks Trg izgnancev 12, 12a in 12b (bivši dijaški dom, knjižnica, dom kulture).

Objekt bivšega dijaškega doma se naslanja na objekt knjižnice, skupaj tvorita atrij in mali trg.

Zaradi nedefinirane namembnosti objekt ni v uporabi, je nevzdrževan, zapuščen in propada. S stališča oblikovanja je s svojim prevelikim volumnom (P + 4) neskladen in moteč v prostoru.

Za potrebe kompleksa Trga izgnancev 12, 12a in 12b so že izvedena parkirišča za obiskovalce delno tudi parkirišče za zaposlene, kakor tudi tlakovanja, pešpoti, povezave in ozelenitve.

Območje je infrastrukturno opremljeno (kanalizacija, vodovod, elektrika, TK, CATV).

Na podlagi temeljitega pregleda in strokovne analize obstoječega objekta bivšega dijaškega doma s strani vseh odgovornih projektantov je v predhodnih postopkih ugotovljeno:

- zaradi togosti in nefleksibilnosti konstruktivnih elementov (tunelski opaži) je preureditev prostorov za drugo namembnost (v našem primeru pridobitev večjih učilnic) brez temeljite rekonstrukcije oz. delne rušitve – nemogoča,
- gradbeni elementi (fasadne plošče, stavbno pohištvo, izolacije, estrihi, finalni tlaki, ometi) so zaradi nevzdrževanja objekta v slabem stanju in potrebni zamenjave. Celotna konstrukcija ni skladna s Pravilnikom o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah.
- vse instalacije (elektrika, TK, vodovod, ogrevanje), radiatorje, sanitarno keramiko je potrebno zamenjati zaradi dotrajanosti in novih zahtev glede projektiranja in izvedbe,
- na objektu niso izvedeni požarno varstveni ukrepi, ki bi bili skladni z veljavno zakonodajo.

Predvideni program Fakultete za turizem zahteva večje spremembe v objektu, katerih obstoječa konstrukcijska zasnova ne omogoča. Ker so tudi ostali gradbeni elementi in instalacije potrebni zamenjave, menimo, da je racionalno in ekonomično preureditev za potrebe nove namembnosti možno zagotoviti edino s temeljito rekonstrukcijo in sicer na način, da se ohranijo deli objekta, kateri omogočajo kvalitetno nadgradnjo oz. preureditev (celotni temelji objekta in dilatacija A2 -zaklonišče z bivanjskimi kapacitetami) in da se odstranijo deli objekta in konstrukcije ki to onemogočajo in so tudi neprimerni v današnjem času gradnje.

3. PREDLAGANE REŠITVE

Preuredi se objekt bivšega dijaškega doma v prostore Fakultete za turizem in bivanjske kapacitete - spremeni se namembnost objekta, izvede se rekonstrukcija objekta z delno rušitvijo (zaradi že prej omenjene nefleksibilnosti konstrukcije).

Cilj je funkcionalno in oblikovno preoblikovati objekt na način, da ustreza razmeram v prostoru. Objekt ostane v enakem horizontalnem gabaritu (znotraj osnovnega gabarita 36,27 m x 29,01 m je formiran razgiban tloris sestavljen iz štirih dilatacij) in vertikalnem gabaritu P + 3, delno K (zaklonišče). Glede na novi program je obstoječ objekt možno znižati, kar pomeni bistveno izboljšavo glede skladnosti z okoliškimi objekti in ureditvami.

3.1. ARHITEKTURA

V pritličju, I., II. in III. nadstropju se uredi (za cca. 220 študentov) prostor za Fakulteto za turizem in sicer:

- 1 matična učilnica za 80 študentov
- 2 matični učilnici za 50 študentov
- 2 matični učilnici za 40 študentov
- 4 učilnice za vaje za 30 študentov
- 2 računalnici za 30 študentov
- 1 kuhinja s predavalnico cca 90 m²
- 1 wellnes cca 40 m²
- 1 učilnica hotelskih sob s sanitarijami (ena 3. Ktg, ena 4. Ktg, ena 5. Ktg)
- 18 kabinetov od tega 10 individualnih, 8 skupnih
- Referat za študente s prostorom za študente
- Vodstvo: dekanat
 - Tajnik
 - Poddekan 2 pisarni
 - tajništvo 1 pisarna
 - knjižničar 1 pisarna
 - finančne in kadrovske zadeve 2 pisarni
 - pomožni prostori (garderobe, sanitarije, čistila, servisni prostori)
 - komunikacije
 - dvigalo
 - arhiv

V delu III. nadstropja (zahodni del objekta) se uredijo bivanjske kapacitete (predvidoma 18 ležišč s spremljajočimi prostori - kopalnice, čajne kuhinje, komunikacije).

Glavni vhod za fakulteto se uredi iz obstoječega atrija (med knjižnico in bivšim dijaškim domom), kateri se s pasajo poveže z vhodnim platojem knjižnice ter se na ta način realizira pomembna komunikacija med objektoma, hkrati pa atrij dobi svoj pomen in se končno doseže smisel urejevanja kompleksa v celoti.

Med posameznimi učilnicami je zaželeno, da se zgradi pomična stena, ki omogoča, da se, v primeru potrebe, pridobi veliko učilnico.

Vhod za zaposlene in vhod za bivanjske prostore sta ločena od glavnega vhoda za fakulteto - komunikacije naj se ne križajo.

3.2. GRADBENA KONSTRUKCIJA

OBSTOJEČE STANJE

Na sedanji lokaciji stoji obstoječi objekt, ki je bil namenjen domu učencev srednjih šol. Objekt že dalj časa ni v uporabi, ni vzdrževan in je v slabem gradbeno tehničnem stanju.

Sestavljen je iz štirih dilatacijskih enot in sicer dveh bivanjskih enot (A1, A2), centralnega stopnišča (A4) in učilnic (A3). Največji delež objekta (A1, A2) je skozi vse štiri etaže grajen s tunelskimi opaži.

Konstruktivni sistem je sistem prečnih in vzdolžnih AB zidov povezanih z AB ploščo. Pritličje dilatacij (A1, A2) ter ostali dve dilataciji sta grajeni klasično. Temelji so pasovni, točkovni, temeljna plošča je pod stopniščem in zakloniščem.

PREDVIDENO STANJE

Tri dilatacijske enote obstoječega objekta (bivanjska enota s telovadnico - A1, stopnišče - A4 in učilnice - A3) naj se poruši do temeljev, stanovanjska enota nad zakloniščem - A2 naj ostane in se delno rekonstruira.

Nov objekt naj bo zgrajen iz treh dilatiranih enot:

Obstoječa dilatacijska enota »A« je dimenzij 19,63 x 11,77 m, naj se delno rekonstruira. V objekt naj se postavi novo stopnišče za bivalni del in dvigalni jašek za namestitvev osebne dvigala. Na nivoju strehe se del objekta poruši. Streha se izvede kot enokapnica na jekleni podkonstrukciji. Vertikalni gabarit enote je sestavljen iz kleti, pritličja, I. nadstropja, II. nadstropja, III. nadstropja in podstrešja.

Nova dilatacijska enota »B« naj bo prilagojena dimenzijam obstoječih temeljev. Tlorisna velikost objekta je 25,40 X 11,84 m in stopniščem velikosti 13,70 X 4,00 m. V njej naj se nahajajo predavalnice, komunikacija in sanitarije. Nosilna konstrukcija naj bo v celoti armiranobetonska, streha naj se izvede kot ravna streha z minimalnimi nagibi. Vertikalni gabarit enote je sestavljen iz pritličja, I. nadstropja, II. nadstropja in III. nadstropja.

Nova dilatacijska enota »C« naj bo prilagojena dimenzijam obstoječih temeljev. Tlorisna velikost objekta je 13,00 X 6,80 m. V njej naj se nahajajo predavalnice in kabineti. Nosilna konstrukcija je v celoti armiranobetonska, streha naj se izvede kot poševna streha v podaljšku strehe objekta »A«. Vertikalni gabarit enote je sestavljen iz pritličja, I. nadstropja, II. nadstropja, III. nadstropja in podstrešja.

Energetska sanacija starega dela knjižnice v ločenem popisu del (izolacija fasade, zamenjava stavbnega pohištva in toplotna črpalka za celoten objekt knjižnice)

3.3. ELEKTROINŠTALACIJE

Kompletna inštalacija naj bo vezana na dve odjemni mesti za meritev porabe električne energije.

Prvo odjemno mesto je predvideno za potrebe fakultete, drugo odjemno mesto je predvideno za bivanjske kapacitete. V prostorih objekta naj se predvidi naslednje inštalacije:

- inštalacije za splošno in zasilno razsvetljavo ter zunanjo razsvetljavo neposredne okolice.

- inštalacije za malo moč, vtičnice in tehnološke porabnike ogrevanja, prezračevanja in hlajenja prostorov
- inštalacija za izenačenje potencialov
- telefonska in računalniška inštalacija kot univerzalno ožičenje
- strelvodna inštalacija in ozemljitve
- inštalacija za ozvočenje predavalnic
- antenska inštalacija v kompletnem objektu
- inštalacija za prikazovalne ure
- inštalacija za tehnično zaščito kompletnega objekta
- domofonska inštalacija v bivanjskih prostorih

Kompletna električna inštalacija se izvede v skladu s tehničnimi normativi in standardi za tovrstne inštalacije.

3.4. STROJNE INŠTALACIJE

Vodovod

Objekt naj se priključi na obstoječe vodovodno omrežje v obstoječem vodovodnem jašku pri knjižnici Brežice.

Ogrevanje

Obstoječa toplotna postaja zadostuje za potrebe ogrevanja novih in adaptiranih prostorov ter vseh ostalih prostorov, ki so že sedaj ogrevani. Iz kotlovnice vodi glavni toplovodni vod v knjižnico. V obstoječem toplovodnem jašku naj se izvede odcep za potrebe po ogrevanju v Fakulteti za turizem in bivanjskih kapacitetah ob konicah.

V obeh ločenih sistemih naj se izvede talno ogrevanje. Za ogrevanje se predvidi toplotna postaja, v kateri se namesti/ta TČ za ogrevanje objekta in sanitarne tople vode, ogrevanje iz centralne kotlovnice pa se predvidi za konice.

Hlajenje

Hlajenje naj se predvidi v prostorih učilnic, referatov in kabinetov ter študentskih sob.

Prezračevanje

Izvede naj se prezračevanje učilnic s prisilnim prezračevanjem učilnic s prezračevalnimi enotami.

Čajne kuhinje naj se prezračujejo z odvodom zraka s kuhinjskim ventilatorjem vgrajenim v kuhinjsko napo.

Sanitarije naj se prezračujejo z zajemom zraka iz skupnega prostora - hodnika in odvodom zraka s podometno vgrajenimi ventilatorji.

3.5. ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev je v veliki meri obstoječa. Za potrebe kompleksa Trga izgnancev 12,12a in 12 b so že izvedena parkirišča za obiskovalce, delno tudi parkirišče za zaposlene, kakor tudi tlakovanja, pešpoti, povezave in ozelenitve. Ob novi ureditvi naj se dokonča trg v ospredju objekta ter pasaža oziroma povezava trga oz. povezava obstoječega atrija z vhodnim platojem pred knjižnico. Po končani gradnji naj se uredijo zelenice okoli objekta ter prostor pred vhodom v bivanjske kapacitete. Dokončajo naj se parkirišča za zaposlene. Predvidi se tudi ureditev parkirišč na južnem delu parcele št. 144/20, k.o. Brežice.

4. ZAGOTOVITEV NEOVIRANEGA GIBANJA FUNKCIONALNO OVIRANIM OSEBAM

Zagotoviti je potrebno neovirano gibanje funkcionalno oviranih oseb skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

Brežice, maj 2016