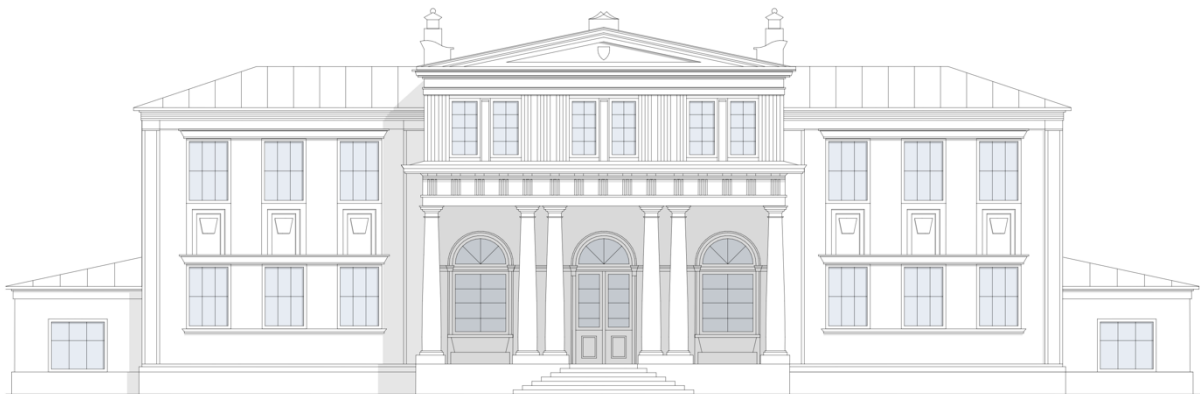


# IDZ – PROSTORSKA PREVERITEV



**Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile ter ureditev okolice vile**

# NAČRT ARHITEKTURE

INVESTITOR:

Mestna občina Maribor  
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

OBJEKT:

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve  
Vile ter ureditev okolice vile  
2190, 1348, del 1350, 1351/5, 1351/9, 1351/11,  
k. o. Koroška vrata (658)

VRSTA PROJEKTNE

DOKUMENTACIJE:

## IDZ – prostorska preveritev

ZA GRADNJO:

REKONSTRUKCIJA,  
SPREMEMBA NAMEMBNOSTI  
druge poslovne stavbe

PROJEKTANT:

MF arhitektura, Miha Fujs s.p.  
Poštna ulica 1, 2000 Maribor

Miha Fujs, univ.dipl.inž.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Miha Fujs, univ.dipl.inž.arh.,  
ZAPS A-1923

ODGOVORNI  
VODJA:

Miha Fujs, univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS A-1923

ŠTEVILKA PROJEKTA:

## 2020-06

KRAJ IN DATUM  
IZDELAVE PROJEKTA:

Maribor, maj 2021

ŠT. IZVODA:

1 2 3 4 5 6 A

**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p.  
Poštna ulica 1, 2000 Maribor

**MIHA FUJS**

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.  
PODBLAŠČENI ARHITEKT  
PA ZAPS 1923

**MIHA FUJS**

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.  
PODBLAŠČENI ARHITEKT  
PA ZAPS 1923

- 0.1** Naslovna stran
- 0.2** Kazalo vsebine načrta arhitekture
- 0.3** Tehnično poročilo
  - Arhitektura – značilnosti gradnje
  - Gradbene konstrukcije
  - Strojništvo
  - Elektrotehnika
  - Zasnova požarne varnosti
  - Zasnova zaščite pred hrupom
  - Zasnova toplotne zaščite
- 0.4** Risbe
- 0.5** Kopije pridobljenih projektnih pogojev in mnenj

## ARHITEKTURA

### 1 SPLOŠNO

#### 1.1. NAMERAVANA GRADNJA

##### Langerjeva vila

Investitorica Mestna občina Maribor se kot večinski in odgovorni lastnik objekta Langerjeva vila odloča pristopiti k pobudi o celoviti prenovi (rekonstrukciji), ki bi z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami, lahko zasijal v polnem obsegu in ta (edini) del degradiranega, neurejenega prostora območja Ljudskega vrta v Mariboru in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike teh prostorov in okolja, združeval mlade in starejše, v urejenem historičnem, športnem in zelenem okolju.

Z rekonstrukcijo vile in ureditvijo njene okolice se bodo v pritličju objekta pridobili prostori za delovanje Mestne četrti Koroška vrata, prireditvena dvorana in kavarna, v nadstropju se bodo uredili poslovni prostori za Zvezo mariborskih športnih društev, Športno zvezo Maribor in pisarna za Olimpijski komite Slovenije, uporabniki bodo imeli možnost uporabe modularne sejne sobe v nadstropju (medetaži) in souporabe prireditvene dvorane v pritličju ter osrednjega prostora vile. Z ureditvijo zunanjih površin se bo jasno definiral odprt tlakovan prostor okoli objekta, parkirišča se bodo uredila v od objekta najbolj odmaknjenem pasu ob Mladinski ulici, parkovne površine na jugu pa se bodo z ohranjanjem obstoječe in dodajanjem nove vegetacije uredile, da bodo sledile historični zasnovi, ki bo skladna s simetrično zasnovo vile.

Vila z vrtom je zavarovana kot spomenik – Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159). Pri posegih v območje je potrebno upoštevati, da se nahaja na območju spomenika Maribor – Arheološko najdišče Branik (EŠD 6067) – prazgodovinsko žarno grobišče iz bronaste dobe. Vsi posegi bodo morali biti usklajeni s smericami in pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

#### 1.2 PARCELE

##### Langerjeva vila

Območje Langerjeve vile obsega parcele s parcelnimi številkami 2190, 1348, del 1350, 1351/5, 1351/9, 1351/11, vse k.o. 658 Koroška vrata. Območje skupno meri 3.397,00 m<sup>2</sup>. Naštete parcele so v lasti in upravljanju naslednjih subjektov: Mestna občina Maribor in Zveza mariborskih športnih društev Branik.

#### 1.3 IZHODIŠČA

Projektne rešitve so bile pripravljene ob upoštevanju naslednjih izhodišč in podlag:

##### 1) Prostorski akt

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin do
- Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14 (popr.), 5/18)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 24/04)

- Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 25/02, 26/14 (popr.))
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu športno - rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 20/09)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt v mestni občini Maribor (MUV, št. 5/18)

## **2) Projektna naloga in ostale usmeritve naročnika, predstavnikov Mestne četrti Koroška vrata in Zveze mariborskih športnih društev ter ostalih izvedencev**

- Projektna naloga Izdelava projektne dokumentacije za rekonstrukcijo in (delno) spremembo namembnosti objekta »Langerjeva vila« na naslovu Mladinska ulica 29, v Mariboru (IDZ – idejna zasnova – prostorska prevera) z datumom junij 2020
- Dopis Mestne četrti Koroška vrata št. 029-52/2020-3 glede potreb MČ z datumom 30.10.2020
- Usklajevalni sestanki s predstavniki naročnika in izdelovalcem projekta obnove zahodne tribune Ljudskega vrta in pripadajoče zunanje ureditve (OFIS arhitekti, Parter) dne 18.11.2020 in 23.11.2020
- Usklajevalni sestanek s predstavniki teniškega in balinarskega društva ter strokovnjakinje na področju umestitve in izdelave skulpture Vlaste Zorko ter sinom Josipa Primožiča - Toša dne 13.10.2020
- Usklajevalni sestanek s predsednikom in predstavniki Balinarskega kluba dne 28.10.2020
- Pregled rastlinskega fonda na območju obdelave z arboristko Tanjo Grmovšek dne 11.11.2020
- Pisno stališče ZVKDS glede posegov na širšem območju urejanja z datumom 27.11.2020
- Spletni sestanek s predstavniki naročnika (MOM), predstavniki ZVKDS, arhitektko Marušo Zorec in arhitektom Davidom Mišičem dne 15.4.2021
- Usklajevalni sestanek s predstavniki Mestne četrti Koroška dne 30.7.2021

## **3) Opravljene raziskave in meritve terena**

- Geodetski posnetek obstoječega stanja (Teleskop, 7.5.2020)
- Dopolnitve geodetskega posnetka obstoječega stanja (Teleskop, 30.10.2020)

## **2 LOKACIJA**

### **2.1 LOKACIJA**

Območje obdelave predstavlja del športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt, ki se nahaja zahodno od starega mestnega jedra.

Območje Langerjeve vile zajema objekt Langerjeva vila, ploščad severno od vile do Mladinske ulice in vrt na južni strani vile do športne dvorane Lukna. Vzhodno območje meji na površine stadiona Ljudski vrt, severvzhodno je v neposredni bližini umeščen spomenik padlim športnikom kiparja Viktorja Gojkoviča, ki ga je v sodelovanju z arhitektom Bogdanom Reichenbergom postavil leta 1983, zahodno pa mejo območja predstavlja stik s predvideno promenado Toša Primožiča.

### **2.2 STANJE TERENA**

Teren obravnavanega območja je razmeroma raven, povprečna kota terena znaša 276,10 m.n.v. Severna ploščad pred vilo je asfaltirana in služi kot parkirišče, ki dovoljuje parkiranje po celotni površini tik do objekta. Južni vrt vile je zaraščen, obstoječa vegetacija je v razmeroma slabem stanju, potrebna je valorizacija rastlinskega fonda in preučitev o tem, katera drevesa je smiselno ohranjati.

Na vzhodnem delu mejo območja v naravi predstavlja niz srebrnih smrek, ki jih je zaradi različne narave odprtih površin stadiona in vile smiselno ohranjati kot razmejitev med območjema.

Na zahodni strani med vilo in teniško dvorano stoji visok zid, z zahodne strani je namenjen igranju tenisa ob zid, z vzhodne strani pa bolj ali manj služi za risanje grafitov.

### **2.3 KOMUNALNA OPREMLJENOST**

Priključki Langerjeve vile na komunalno infrastrukturo so obstoječi oziroma se komunalni vodi nahajajo v neposredni bližini. Komunalni vodi potekajo predvsem po Mladinski ulici.

## **ELEKTRIKA IN TK**

Objekt Langerjeva vila je priključen na električno in TK omrežje. Pred objektom je NN drog električnega omrežja. Do objekta vodijo zračni vodi elektrike in telekomunikacij.

V okolici je urejena ulična razsvetljava. Vodi se nahajajo na oziroma v neposredni bližini območja obdelave (Langerjeva vila in Promenada Toša Primožiča).

## **VODOVOD**

Priključek Langerjeve vile na javno vodovodno omrežje je obstoječ. Javni vodovod poteka po Mladinski ulici.

## **PLINOVOD**

Priključek Langerjeve vile na plinovodno omrežje je obstoječ. Javni plinovod poteka po Mladinski ulici.

## **ODVAJANJE ODPADNIH VOD**

Langerjeva vila je priključena na mešani vod javne kanalizacije. Javni kanalizacijski vod poteka po Mladinski ulici.

## **2.4 PROMETNA OPREMLJENOST**

Dostop do območja je z Mladinske ulice in je obstoječ. Znotraj območja je omogočeno parkiranje avtomobilov. Območje je zavarovano z zapornico.

Znotraj območja predvidene promenade ni prometnih ureditev. Omogočen je dostop za intervencijska vozila.

## **2.5 VAROVANA IN DRUGA OBMOČJA**

### **OHRANJANJE NARAVE**

Del obravnavanega območja južno od Mladinske ulice je z vidika ohranjanja narave del zavarovanega območja Maribor – Stadion Ljudski vrt, in sicer gre za spomenik oblikovane narave. Območje je zavarovano z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor.

### **VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

Na območju obdelave velja več varstvenih režimov kulturne dediščine.

Langerjeva vila je varovana kot Mladinska ulica 29 - prostostoječa restavracija v Ljudskem vrtu, zahodno od stadiona, z datacijo 19. stol.

Na območju se nahaja arheološko najdišče Branik – žarno grobišče iz pozne bronaste dobe.

Širše območje je del Mestnega jedra mesta Maribor.

### **VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

### **VARSTVO PRED POTRESI**

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g.

### **VARSTVO PRED POŽAROM**

Območje se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika. Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

**VARSTVO PRED ONESNAŽENJEM ZRAKA**

Območje Mestne občine Maribor je območje največje obremenjenosti z delci PM (10). Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti. Upošteva se Odlok o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Maribor (Uradni list RS št. 57/2017).

**VARSTVO PRED HRUPOM**

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) se obravnavano območje nahaja v III. območju stopnje varstva pred hrupom.

**VARSTVO VODA IN VODNIH VIROV**

V skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) se obravnavano območje nahaja v II. režimu varovanja zaloga pitne vode.



### **3 SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU**

#### **3.1 KLASIFIKACIJA OBJEKTA**

V skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) se objekt razvršča:

**Zahtevnost objekta:**

Objekt spada med zahtevne objekte.

**Klasifikacija celotnega objekta:**

11203 druge poslovne stavbe

**Klasifikacije posameznih delov objekta:**

11203 druge poslovne stavbe

12201 stavbe javne uprave

12112 gostilne, restavracije in točilnice

12610 stavbe za kulturo in razvedrilo

### 3.2 PODATKI O VELIKOSTI OBJEKTA

#### Velikost gradbene parcele:

Površina območja Langerjeve vile:

3.397,00 m<sup>2</sup>

#### LANGERJEVA VILA

##### Neto kvadrature

##### Klet

št.	prostora	prostor	a	b	c	skupaj
K.1		razstaviščni prostor	88,77			88,77
K.2		shramba	15,87			15,87
K.3		arhiv MČKV	9,80			9,80
K.4		tehnični prostor	9,97			9,97
K.5		komunikacije (hodnik, stopnišče)	29,98			29,98
K.6		tehnični prostor	24,04			24,04
		<b>Skupaj</b>	<b>178,43</b>			<b>178,43</b>

##### Pritličje

št.	prostora	prostor	a	b	c	skupaj
MČ.1		skupni prostor	26,10			26,10
MČ.2		pisarna	22,30			22,30
MČ.3		čajna kuhinja	1,40			1,40
MČ.4		učilnica 1	48,60			48,60
MČ.5		učilnica 2	26,40			26,40
D.1		večnamenska dvorana	103,30			103,30
D.2		zaodreje, garderobe	15,00			15,00
D.3		shramba – pomožni prostor	11,10			11,10
S.1		vhod/vetrolov	4,60			4,60
S.2		vhodna avla	48,10			48,10
S.3		wc-ženske	6,50			6,50
S.4		wc-moški	7,40			7,40
S.5		wc-invalidi	4,40			4,40
S.6		shramba	2,30			2,30
S.7		dvigalo	4,50			4,50
S.8		skupni prostor – dnevna soba	85,80			85,80
S.9		loža	34,30			34,30
		<b>Skupaj</b>	<b>452,10</b>			<b>452,10</b>

##### 1. nadstropje

št.	prostora	prostor	a	b	c	skupaj
B.1		sprejemna pisarna	31,06			31,06
B.2		vodstvo	18,09			18,09
B.3		pisarna	30,19			30,19
B.4		sejna soba	18,08			18,08
ŠZ.1		sprejemna pisarna	28,27			28,27
ŠZ.2		vodstvo	20,98			20,98

ŠZ.3	pisarna	29,87	29,87
ŠZ.4	sejna soba	17,94	17,94
S.1	komunikacije	65,50	65,50
S.2	wc - ženske	3,80	3,80
S.3	wc - moški	3,63	3,63
<b>Skupaj</b>		<b>267,41</b>	<b>267,41</b>

**Medetaža**

št.	prostor	a	b	c	skupaj
S.1	komunikacije	7,80			7,80
S.2	modularna sejna soba	123,17			123,17
<b>Skupaj</b>		<b>130,97</b>			<b>130,97</b>

**Skupaj neto površina** **1.028,91** **1.028,91**

**Bruto kvadrature**

etaža	a	b	c	skupaj
klet	255,08			255,08
pritličje	422,87			422,87
1. nadstropje	267,23			267,23
medetaža	130,97			130,97
<b>skupaj</b>	<b>1.394,56</b>			<b>1.394,56</b>

Upoštevana je naslednja delitev po standardu:

a = notranje površine objekta

b = zunanje pokrite površine objekta

c = zunanje odkrite površine objekta

**Gabariti objekta, etažnost, višina:**

objekt	osnovni gabarit	etažnost	višina objekta	absolutna kota pritličja
Langerjeva vila	39,95 x 21,10 m	K+P+1+M	12,45 m	276,13 m.n.v.

**Gabariti podzemnega dela:**

objekt	podzemni gabarit
Langerjeva vila	35,65 x 20,40 m

**Relativne kote etaž:****Langerjeva vila**

etaža	višinska kota
Klet	- 3,01
Pritličje	± 0,00
1. Nadstropje	+ 5,14
Medetaža	+ 6,77

### 3.3 PODATKI O ZUNANJIH POVRŠINAH

#### LANGERJEVA VILA

Osnovna delitev vseh površin zemljišč:

<i>tip</i>	<i>delež</i>	<i>površina</i>
Zazidane površine	18,32 %	622,30 m <sup>2</sup>
Odprte površine	81,68 %	2.774,70 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>		<b>3.397,00 m<sup>2</sup></b>

Delitev odprtih površin:

<i>tip</i>	<i>raba</i>	<i>material</i>	<i>površina</i>
Prometne površine	cesta, pločnik ob cesti, parkirišča	asfalt	563,04 m <sup>2</sup>
Tlakovane površine	notranje poti, trgi	beton, tlakovci	1.094,84 m <sup>2</sup>
Zelene površine	zelenica	zemljina	1.116,82 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>			<b>2.774,70 m<sup>2</sup></b>

### 3.4 MIRUJOČI PROMET IN PARKIRNA MESTA

Na območju Langerjeve vile je zagotovljenih 15 parkirnih mest. Parkiranje je omogočeno tudi na Mladinski ulici.

Na območju so predvidena parkirna mesta za enosledna motorna vozila in kolesa.

### 3.5 KLJUČNI URBANISTIČNI PARAMETRI

#### LANGERJEVA VILA

Upoštevani so naslednjih ključnih urbanističnih parametrov oziroma zahtev:

FI – faktor izrabe	0,42
FZ – faktor zazidanosti	0,18
ZP – odstotek zelenih površin	32,88 %
FOBP – faktor odprtih bivalnih površin	65,10 %
Število parkirnih mest	15

## **4 OBLIKOVNA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA OBJEKTA IN ZUNANJE UREDITVE**

### **4.1 LANGERJEVA VILA**

Zasnova rekonstrukcije objekta izhaja na ponovni vzpostavitvi klasicističnega značaja objekta, ki je bil med leti 1928 in 1931 po načrtih Maxa Czeikeja nazadnje kvalitetno predelan in čiščenju stihijskega predelovanja in prizidav, ki so se dogajale v kasnejšem obdobju. V izhodiščnem konceptu rekonstrukcije se zato ponovno sledi prvotnemu simetričnemu značaju vile, prizidana kuhinja na SZ delu objekta iz leta 1958 se tako odstrani. V pritličju objekta se odstranijo vse predelne stene, ostane samo primarna stenska konstrukcija. Nova funkcionalna zasnova objekta sledi obstoječi oblikovni zasnovi, pritličje se deli na osrednji skupni del z glavnim vhodom in skupnim prostorom-dnevno sobo (kavarno) z loggijem ter dve krili, v zahodnem se predvidi večnamenska dvorana, v vzhodnem pa prostori Mestne četrti Koroška vrata. Nove intervencije so minimalne, nove stene jasno pokažejo distinkcijo od obstoječih, pokazana je izvornost prostorov.

Preko obstoječega stopnišča se dostopa v 1. nadstropje, kjer se izpostavi in ohranja prvotno oblikovanje stopniščne avle, krila nadstropja se očistijo nekvalitetnih predelav, v njih se uredijo pisarniški prostori za Zvezo mariborskih špornih društev, Športne zveze, klubov in Olimpijskega komiteja. V t.i. medetaži, osrednjem prostoru nad večnamensko dvorano se uredi modularna sejna soba, ki omogoča različne rabe in pregrajevanje prostora.

V kleti objekta je predviden razstaviščni prostor v območju pod večnamensko dvorano, v krilih kleti so servisni prostori.

### **4.2 ZUNANJA UREDITEV OB VILI**

Ureditev jasno definira prostor namenjen objektu, predvideno je tlakovanje z naravnimi materiali, ki je zamišljeno kot preproga - podstavek, na katerega je postavljena vila in ki proti jugu postopoma prehaja v travne plošče in nato v travnate površine vrta na jugu. Na severovzhodu se ohranja obstoječ tulipanovec.

Območje parkirišča je ločeno s spremembo tlaka, parkiranje je zagotovljeno na severnem delu območja obravnave, skrito za grmovnicami ob Mladinski ulici. Na južnem vrtu se v skladu z zahtevami spomeniškega varstva predvidi geometrično koncipirano zasaditev, ki bo upoštevala simetrijo vile.

# GRADBENE KONSTRUKCIJE

## 1. UVOD

Langerjeva vila ob Mladinski cesti v Mariboru je bila po razpoložljivih podatkih zgrajena 1843 kot pritličen objekt. Po ogledu objekta pa sklepam, da je bila stavba postavljena nad kletjo starejšega izvora. Na to dajo slutiti pretežno kamniti, iz le slabo klesanega kamna izdelani kletni zidovi.

Leta 1926 je bila predelana, dodana pa sta ji bila še stranska prizidka. Kmalu za tem, v obdobju 1928 do 1931 je sledila najobsežnejša rekonstrukcija, nadzidava objekta za eno etažo in dograditev severnega vhoda z dvoramnim stopniščem.

Poddrugi svetovni je bilo v notranjosti stavbe izvedenih več prezidav, na severozahodni strani pa je bil dodan pritličen prizidek z novo kletjo.

## 2. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

### Klet

Objekt je le delno podkleten.

Klet starejšega izvora se nahaja pod celotnim osrednjim delom stavbe, pod severnim delom zahodnega krila in v manjšem obsegu pod severnim delom vzhodnega krila. Opisani deli kleti imajo stene zidane z lokalnim, slabo klesanim kamnom različnih oblik in dimenzij. Med kamnom se nahajajo tudi opečne pozidave. Najverjetneje gre za pozidave starejših poškodb zidovja, izravnavo neravnin in predelave novejšega izvora. Strop nad kletjo je obokan.

V kleti ni vidnih večjih poškodb konstrukcije, je pa zidovje vlažno.

Na severozahodni strani je dodana novejša klet, zgrajena po drugi iz opeke in betona. Stropna konstrukcija nad kletjo je izvedena kot armiranobetonski rebrast strop. Na posameznih mestih, kjer je oluščen tanek zaščitni sloj betona je vidna korodirana armatura.

Stanje AB plošče ni možno zanesljivo oceniti. V primeru nadaljnje uporabe, bi ploščo bilo potrebno natančneje preiskati: Potrebno bi bilo naročiti detajlne preiskave materialov (trdnosti razred betona, količino, kvaliteto ter potek armature in ugotoviti stopnje korodiranosti armature).

### Pritličje

Zidovi pritličja so zidani iz polne opeke. Povzeto po zgodovinskih načrtih ing. Antona Černeta in arh. Maksa Czeike znaša debelina zidov osrednjega, leta 1843 zgrajenega dela stavbe 50 do 55 cm. Debelina obodnih zidov leta 1926 dodanih prizidkov na vzhodni in zahodni strani znaša 30 cm. Splošno stanje zidovja v pritličju ne kaže večjih poškodb in je v dokaj dobrem stanju.

Strop na loggijo na južni strani podpira šest okroglih monumentalnih stebrov rahlo spremenljivega premera, ki ga ocenjujem na okrog 70 cm. Material iz katerega so stebri izdelani ni znan in bi ga bilo potrebno ugotoviti s sondiranjem.

Stropne konstrukcije nad pritličjem so za današnje standarde dokaj podajne, kljub njihovi veliki debelini. Najverjetneje so lesne, možno pa je tudi, da je ob nadgradnji nad osrednjim prostorom, kjer manjši razpon znaša 7,35 m že bil izveden rebričast armiranobetonski strop.

Debelina stropne konstrukcije vključno z vsemi tlaki nad osrednjim prostorom znaša, povzeto po geodetskem posnetku 1,20 m, kar kaže na kompleksno leseno stropno konstrukcijo ali armirano rebričasto s spuščnim lesenim stropom. Nad konstrukcijo, ne glede na to kakšna je, je izveden na nasutju plavajoči lesen pod, ki je zaključen s parketom.

Nad stranskimi prostori, kjer so razponi manjši in znašajo 5,60 in 5,75 je tudi debelina celotne stropne konstrukcije manjša in znaša po geodetskem posnetku 0,65 m.

Primarna nosilna smer stropov, glede na razpone, poteka v smeri sever-jug. Glede na to, bi na severni in južni fasadi pričakovali prezračevalne odprtine za lesen strop, ki pa niso vidne. Možno je, da so bile ob obnovi fasade zametane z ometom.

V načrtih iz leta 1926 je vidno, da sta v takrat skrajnem severovzhodnem in severozahodnem prostoru bila odstranjena dva zida debeline 55 cm in nadomeščena vsak s po dvema jeklenima I nosilcema. Sledov teh nosilcev danes ni možno zaznati, je pa verjetno, da sta ob nadgradnji bila odstranjena.

V zahodnem krilu je bil odstranjen del vmesnega nosilnega zidu, ki poteka v smeri vzhod-zahod. Nadomeščen je z armiranobetonskim nosilcem v katerem so vidne razpoke in bi ga bilo potrebno nadomesti z novim, ustrezno dimenzioniranim.

V zahodnem krilu je izveden še večji preboj v nekoč severnem fasadnem zidu proti po drugi svetovni vojni dodanem prizidku.

Sredi, po originalni zasnovi, severozahodnega prostora je v smeri vzhod-zahod izveden pod stropom armiranobetonski nosilec na mestu, kjer se po zgodovinskih načrtih nikoli ni nahajal nosilni zid. Lokacija nosilca je precej nenavadna. Edina razlaga za njegovo vgradnjo je morebitno dodatno podpiranje povešene stropne konstrukcije.

Stropne konstrukcije nad pritličjem nimajo vidnih večjih deformacij, vendar ne zagotavljajo toge diafragme in s tem ustrezne prerazporeditve horizontalnih, predvsem potresnih sil. Prav tako neprijetno vibrirajo.

Zidovje po drugi svetovni vojni dodanega severozahodnega prizidka je izvedeno v debelini 45 cm. Najverjetneje gre za zidove zidane iz opeke NF z nekoliko debelejšimi ometi. Stebri med okni na severni fasadi bi lahko bili tudi armiranobetonski.

Stropna konstrukcija nad prizidkom, ki hkrati predstavlja ravno streho je armiranobetonska in ne kaže večjih poškodb.

## Nadstropje

Tloris zidov v nadstropju je enak kot v pritličju. Zidovi so debeline 50 in 55 cm. Prav tako, kot v pritličju so v solidnem stanju brez vidnih večjih poškodb.

Nadstropje se nahaja v dveh različnih nivojih. Tla nad osrednjo osrednjim prostorom v pritličju so zaradi večje svetle višine tega prostora 1,60 m višja od tlakov sosednjih krilih. V nadstropju ni znakov večjih predelav.

Strop nad nadstropjem je najverjetneje lesen, saj nizko podstrešje nad njim ni uporabno.



## Streha

Streha je razgibana in položna z leseno strešno konstrukcijo oprto na zidove v 1. nadstropju. Prekrita je s pločevinasto, dokaj dotrajano kritino.

Severni vhodni prizidek s stopniščem

Severni vhodni prizidek z dvoramnim stopnišče je bil dodan med nadgradnjo v letih 1928 do 1931. Zidovi so opečni, debeline 45 cm.

Ta del objekta je, zaradi izrazitega posedanja, v najslabšem stanju. Prizidek je nepodkleten in dograjen k podkletenemu delu stavbe.

Očitno je prišlo do izrazitega posedanja vseh obodnih zidov. Na to kaže izrazit nagib stopnic v njihovi prečni smeri in nagib tlaka v nadstropju v smeri proti severu. Vidne so tudi velike razpoke v ramenskem nosilcu stopnic na podestu, kot izrazite razpoke v tlaku na mestu priključevanja k osnovnemu objektu v nadstropju.

Morda je k posedanju zahodnega zidu stopnišča dodatna pripomogla še izgradnja podkletenega prizidka na severozahodni strani. Kljub temu, pa gradnji tega prizidka ni pripisovati velikega učinka na stopniščni prizidek, saj so prav tako izrazito posedki opazni na njegovi vzhodni strani.

Pred nadaljnjim načrtovanjem rekonstrukcije je nujno sondirati temelje in pridobiti geomehansko poročilo za potrebne sanacije temeljev.

### **3. POSEGI ZA ZAGOTOVITEV NOVE FUNKCIJE TER MEHANSKE ODPORNOSTI IN STABILNOSTI STAVBE**

Z rekonstrukcijo stavbe je potrebno zagotoviti bistvene lastnosti mehanske odpornosti in stabilnosti skladno z evrokod standardi.

V ta namen je potrebno najprej izvesti detaljne preiskave konstrukcijskega sistema ter odvzeti vzorce materialov in z laboratorijskimi preiskavami ugotoviti njihove mehanske lastnosti. Prav tako je potrebno sondirati temeljev, tako v kleti, kot zlasti ob severnem prizidku, ugotoviti njihovo sestavo in globino, z geomehanskimi preiskavami pa ugotoviti karakteristike in nosilnost temeljnih tal.

Z arhitekturnimi rešitvami v idejno programski zasnovi se ne posega bistveno v gradbeno substanco objekta. Predvidene preboje in delne rušitve zidovja se lahko izvede z nadomestitvijo le teh z novimi amiranobetonskimi nosilci.

V kletnih prostorih je ob morebitni sanaciji temeljev, potrebno izvesti predvsem ustrezno sanacijo vlažnega zidovja. Le to je potrebno skrbno načrtovati ob upoštevanju vseh gradbeno fizikalnih dejavnikov. Zidovje bo najverjetneje potrebno injektirati za preprečitev prodora vlage in kapilarnega dviga ter ga izsušiti.

Sledila bo pozidava poškodb zidovja in izvedba sušilnih ometov.

Z ustreznimi tehnološkimi rešitvami bo potrebno urediti tudi tlake in preprečiti prodor vlage na stiku hidroizolacije tlakov in zidovja.

Z obokov nad kletjo bo potrebno odstraniti vse omete in morebitne razpoke v obokih, ki bi se pokazale pod odstranitvi ometov injektirati z malto z dodatki proti krčenju.

Nad oboki se naj odstranijo celotni obstoječi tlaki, nasutju pa se izvedejo armiranobetonske plošče sidrane skozi obodno zidovje.

Obstoječe stropne konstrukcije tako nad pritličjem, kot tudi nad nadstropjem bo potrebno nadomestiti z novimi armiranobetonskimi ploščami, ki bodo zagotavljale dovolj togo konstrukcijo brez nihanja, predvsem pa togo diafragmo za enakomeren raznos horizontalnih potresnih sil na opečno zidovje.

Za zagotovitev zahtevane potresne varnosti stavbe bo potrebno v vogale objekta, na stičišča nosilnih zidov in ob robove večjih odprtih vgraditi armiranobetonske vertikalne zidne vezi.

Leseno ostrešje bo morda možno delno ohranit, zaradi slabega stanja kritine, pa pričakujemo, da bo vseeno potrebna obsežna obnova lesene konstrukcije.

Posebno pozornost bo potrebno posvetiti sanaciji temeljev in preprečitvi nadaljnjega posedanja severnega stopniščenega prizidka. Prav tako bo potrebno sanirati konstrukcijo stopnišča in podesta v 1. nadstropju, ki se bo najverjetneje, kljub zamenjavi stropnih konstrukcij ohranila.

V severnem vhodnem prizidku bo izvedeno še novo dvigalo z armiranobetonskim dvigalnim jaškom.

Sestavil:  
Uroš Žvan, u.d.i.g.

# STROJNIŠTVO

## 1. SPLOŠNO

Predvidena je rekonstrukcija obstoječega objekta na Mladinski ulici v Mariboru. Predvideni so sistemi, ki bodo zagotavljali izpolnjevanje zahtev, ki jih določa Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah – PURES (Ur.l. RS 52/2010).

Toplotna in hladilna energija se pridobiva iz obnovljivega izvora energije – podtalne vode, ki je predvidoma na razpolago v zadostnih meri v neposredni bližini objekta, na parcelah v lasti naročnika. Črpalna vrtina se predvidi na parceli št. 1351/2, k.o. 658 Koroška vrata, nalivalna pa na parceli št. 1351/3, prav tako k.o. 658 Koroška vrata. Za natančne parametre izdatnosti in kapacitivnosti ponikanja ter za vodno dovoljenje, se bo izdelala raziskovalna vrtina. Predvidi se implementacija toplotne črpalke voda-voda, s hidravlično vezavo, ki bo omogočala istočasno pripravo hladilnega in ogrevnega medija, ter pasivno hlajenje izključno s koriščenjem hladilne energije podtalne vode, brez pogona toplotne črpalke.

V nadaljnjih fazah projekta je predvidena izvedba črpalnega preizkusa, ki potrdi ali ovrže možnost izkoriščanja talne vode. V primeru nezadostnih količin podtalne vode oz. nezmožnost pridobitve vodnega soglasja (parcele gradnje se nahajajo v VVO2), se predvidi alternativni sistem za pripravo ogrevnega in hladilnega medija preko reverzibilne toplotne črpalke zrak - voda. Rezervni sistem za ogrevanje je preko plinskega kotla, povezanega na obstoječ plinovod.

Načrt strojnih instalacij za naveden objekt bo obsegal naslednjo vsebino:

- ogrevanje in hlajenje
- prezračevanje in klimatizacija
- interni vodovod in kanalizacija z internim hidrantrnim omrežjem

## 2. POGOJI IN OBREMENITVE

Transmisijski izračun toplotnih izgub objekta bo izdelan v skladu s SIST EN 12831, izračun hladilnih potreb objekta po VDI 2078.

### Zunanji pogoji:

- |                                       |        |              |
|---------------------------------------|--------|--------------|
| - zunanja projektna temperatura/vlaga | pozimi | -13 °C / 90% |
| - zunanja projektna temperatura/vlaga | poleti | +34°C / 40%  |

### Notranji pogoji - pozimi:

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| - pisarne            | 22°C / vlaženje do ca 40%    |
| - sejne sobe         | 22°C / vlaženje do ca 40%    |
| - kavarna            | 22°C / vlaženje do ca 40%    |
| - hodniki, stopnišča | 19°C / vlaga ni kontrolirana |
| - čajne kuhinje      | 21°C / vlaženje do ca 40%    |
| - sanitarije         | 19°C / vlaga ni kontrolirana |

### Notranji pogoji - poleti:

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| - pisarne            | drsno do 26°C / prezračevano |
| - sejne sobe         | drsno do 26°C / prezračevano |
| - kavarna            | drsno do 26°C / prezračevano |
| - hodniki, stopnišča | ni hlajeno / prezračevano    |
| - čajne kuhinje      | drsno do 26°C / prezračevano |
| - sanitarije         | ni hlajeno / prezračevano    |

### Toplotne in hladilne potrebe

Izračun toplotnih potreb se izdela po standardu SIST EN 12831, izračun hladilnih potreb se izdela po standardu VDI 2078. Upoštevana so stanja zunanjega zraka v skladu s **Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah – PURES (Ur.l. RS 52/2010)**.

<b>Okvirne toplotne potrebe objekta</b>	<b>50,0</b>	<b>kW</b>
<b>Okvirne hladilne potrebe objekta</b>	<b>40,0</b>	<b>kW</b>

### 3. PRIPRAVA IN DISTRIBUCIJA ENERGIJE, OGREVANJE IN HLAJENJE

#### Sistem priprave toplotne in hladilne energije s toplotno črpalko

Toplotna energija za ogrevanje objekta in prva stopnja ogrevanja sanitarne tople vode (do temperatur 50°C) ter hladilna energija se pripravljata s sistemom za istočasno pripravo ogrevalnega in hladilnega medija, s toplotno črpalko voda-voda, kot glavnim generatorjem energije. Predvidena je nizkotemperaturna toplotna črpalka voda/voda, ki z ustrezno hidravlično vezavo omogoča pripravo toplotne in hladilne energije. Sistem se vgradi v tehničnem prostoru kleti. Toplotna črpalka je sodobne izvedbe za uporabo s hladilnim plinom R410a. Toplotna črpalka v celoti pokriva toplotne izgube stavbe ter tudi omogoča pokrivanje celotnih hladilnih potreb stavbe. Okvirna električna moč toplotne črpalke je 14 kW.

Sistem energetske priprave s toplotno črpalko kot osrednjim elementom je koncipiran tako, da je možna istočasna priprava ogrevalnega in hladilnega medija, za potrebe ogrevanja in hlajenja, kakor tudi za posamezne grelnike oz. hladilnike klimatskih naprav. Toplotna črpalka ob svojem delovanju vedno pripravljata medij za ogrevanje in hlajenje. Za pripravo ogrevalnega medija se kot vira toplote koristi bodisi toplotni izvori objekta preko porabnikov hladilne energije, ki so povezani na zalogovnik hladne vode, bodisi toplota podtalne vode.

Kot tehnološka rezerva in za potrebe dezinfekcije legionele je predviden dovod energije iz plinske kotlovnice. Toplota iz obstoječega priključka se uvede v projektiran sistem ogrevanja direktno v skupni zalogovnik ogrevalne vode. V primeru izpada sistema toplotne črpalke rezervni sistem prevzame pokrivanje celotnih toplotnih potreb predmetne gradnje. Plinski kotel bo okvirne nazivne moči 60 kW, z ocenjeno porabo zemeljskega plina 6,3 m<sup>3</sup>/h.

Oba izvora energije (toplotna črpalka in rezervni vir ogrevanja) se povežeta v skupno energetsko centralo preko skupnega zalogovnika ogrevalne vode, ki omogoča ločeno delovanje obeh sistemov. V zalogovniku se vzdržuje preko sistema avtomatike maksimalna temperatura 45°C. Zalogovnik istočasno predstavlja hidravlično kretnico med izvori in porabniki energije, ki so povezani na razdelilnik toplotne postaje.

#### Pasivno hlajenje (samo pri opciji izvora toplote iz podtalne vode)

V prehodnem in poletnem obdobju, kadar ni zahtev za intenzivno razvlaževanje klimatiziranega zraka, ter kadar ni potrebe za pripravo toplotne energije, se za namen hlajenja posredno preko toplotnega izmenjevalnika koristi hladilno energijo podtalne vode. S tem se v največji možni meri izkorišča obnovljiv vir za hlajenje, kar povečuje učinkovitost energetskega sistema na celoletni ravni.

Celoten sistem priprave ogrevalne in hladilne energije bo upravljan s pomočjo prostoprogramibilnega krmilnika, ki bo omogočal usklajeno delovanje vseh gradnikov in elementov sistema.

#### Energetski prostor

Energetski prostor se nahaja v kleti objekta. Celotna obstoječa oprema toplotne postaje, vključno s starim plinskim kotlom, se odstrani. V energetskem prostoru s toplotno postajo je nameščena vsa oprema za proizvodnjo, akumulacijo in distribucijo toplotne in hladilne energije, toplotni izmenjalniki za pripravo STV ter vsa regulacijska oprema.

**Tla strojnice morajo biti vodo nepropustna, s 3-5 cm robom na stenah, ki zadržuje vodo in vodotesnim pragom na vratih. Prehodi instalacij skozi talno ploščo morajo biti izvedeni vodotesno. Za odtok vode ob morebitnem izlivu mora biti nameščeno ustrezno število talnih odtokov, končni tlak mora biti izveden z ustreznimi nagibi proti talnim odtokom (talni odtoki morajo biti nameščeni na najnižjih točkah).**

#### **0.1.1.1 Kompenzacija raztezkov, vzdrževanje tlaka v sistemu**

Varovanje termičnih raztezkov se izvede z zaprtimi membranskimi razteznimi posodami, ločeno za ogrevalni krog, hladilni krog in krog pasivnega hlajenja. Za potrebe varovanja termičnih raztezkov v boilerju STV je predvidena vgradnja pretočne zaprte raztezne posode, ki je primerna za uporabo na pitni vodi. Za skupno varovanje sistema vodovoda je vgrajen vzmetni varnostni ventil katerega tlak odpiranja je 6 bar. V najvišjih točkah se predvidi odzračevanje z avtomatskimi odzračevalnimi lončki. Vzdrževanje tlaka v sistemu je izvedeno avtomatsko preko polnilnega seta, ki sestoji iz avtomatske ionske mehčalne naprave, avtomatskega polnilnega sklopa s cevnim ločevalnikom ter treh zapornih pip s pogoni, ki omogočajo dopolnjevanje posameznih sistemov preko sistema CNS. Vgrajeni so vzmetni varnostni ventili katerih tlak odpiranja je 4,0 bar. Na ekspanzijski vod se pred ekspanzijsko posodo in varnostnim ventilom namesti zaporni ventil ki je v osnovnem stanju odprt, možnost zapiranja je blokirana oz. je plombiran.

#### **0.1.1.2 Kvaliteta vode za polnjenje in dopolnjevanje sistema**

Kvaliteta vode za polnjenje sistema v smislu preprečevanja korozije v cevovodih in elementih mora odgovarjati ustreznim predpisom (npr. ÖNORM H 5195-1). Pri polnjenju je potrebno vzeti vzorec vode in izvesti analizo. Po 4 do 6 tednih obratovanja sistem je potrebno iz sistema vzeti vzorce vode in narediti analizo. Potrebno je primerjati rezultate analiz ob polnjenju in po obratovanju ter izdelati priporočila sistemsko vodo v smislu preprečevanja korozije (dodajanje ustreznih inhibitorjev).

#### **Razdelitev toplotne in hladilne energije**

Toplotna oz. hladilna energija se od toplotne črpalke vodi do zalogovnikov toplote in hladu ter naprej do razdelilnikov/zbiralnikov. Od razdelilnikov se preko mešalnih oz. direktnih razdelilnih krogov energijo vodi do posameznih porabnikov. Na razdelilniku ogrevanja so nameščeni vsi mešalni ventili in cirkulacijske črpalke, preklopni ventili ogrevanje/hlajenje, zaporne armature in nepovratne lopute.

Veje razdelilnika - ogrevanje:

- Konvektorsko ogrevanje – vzhod
- Konvektorsko ogrevanje – zahod
- Konvektorsko ogrevanje – osrednji del
- Klimati - grelniki
- Radiatorsko ogrevanje
- Rezerva
- Dovod toplotne energije

Ogrevanje STV je izvedeno z direktno povezavo sistema toplotne črpalke oz. rezervnega ogrevanja in toplotnega izmenjalnika STV.

Hlajenje:

- Konvektorsko hlajenje – vzhod
- Konvektorsko hlajenje – zahod
- Konvektorsko hlajenje – osrednji del
- Klimati - hladilniki
- Rezerva
- Dovod toplotne energije

### **Priprava sanitarne tople vode (STV)**

Priprava sanitarne tople vode je centralna v zalogovniku nameščenem v tehničnem prostoru v kleti. Grelnik STV je zunanji, razstavljen toplotni ploščni izmenjalnik toplote, ki omogoča ogrevanje STV z visokimi močmi ogrevanja ter pretočnost v zalogovniku, kar zmanjšuje zastajanje vode ter s tem povezano nevarnost razvoja bakterije legionele. Hkrati je možno enostavno čiščenje grelnika, brez razdiranja zalogovnika. Ogrevanje STV je s toplotno črpalko na temperaturo 40 do 60°C. Možno je tudi dogrevanje STV s pomočjo rezervnega sistema ogrevanja.

### **Dezinfekcija bakterij legionele v STV**

Na vstopu sanitarne vode v objekt se predvidi večstopenjska filtracija z mehanskimi filtri do 5 µm, oglenim filtrom, za odstranjevanje vonjav po kloru, pesticidov in drugih organskih spojin ter končne stopnje filtracije – UVC reaktorjem. UVC reaktor – sterilizator z zadostnim sevanjem (nad 20.000 µWs/cm<sup>2</sup>) deaktivira 99,99% klicev virusov in bakterij, česar s kloriranjem ni možno doseči. Za periodično dezinfekcijo eventualno preostalih bakterij legionele se sanitarno vodo v zalogovniku in vseh cevovodih STV enkrat tedensko pregreva na 70°C.

V ta namen se ogreje celotna količina sanitarne vode ob hkratnem delovanju ciklacijske črpalke STV. Medij za ogrevanje je ogrevna voda temp. režima 85/70°C iz rezervnega sistema ogrevanja. Dezinfekcija se konča, ko se na povratku cirkulacije doseže temperatura 70°C. Pogostost in čas izvajanja dezinfekcije legionele se določi glede na uporabnikov urnik in veljavno zakonodajo. Pregrevanje se izvaja avtomatsko preko krmilnika toplotne postaje. Cevi STV, vključno s cirkulacijo in armaturami se morajo ustrezno toplotno izolirati skladno s pravilnikom PURES (Ur.l. RS 52/2010) oz. z EN 806.

## **4.3.1.3 OGREVANJE IN HLAJENJE**

### **Konvektorsko ogrevanje in hlajenje**

V prostorih, kjer je predvideno dalj časa trajajoče zadrževanje, kot npr. pisarne, kavarna, ipd. se predvidi konvektorsko ogrevanje in hlajenje prostorov. Konvektorji v manjših prostorih bodo predvidoma parapetnega tipa, v večjih pa stropne kasetne ali vgradne izvedbe. Predvideni so dvocevni konvektorji.

Obratovanje konvektorjev oziroma vklop bo ročen ali avtomatski preko sobnega termostata montiranega na steno. V upravljalniku termostata je nameščeno tipalo in nastavljalnik temperature, ki regulira tlačno neodvisni ventil z integriranim on/off pogonom, posebej za hlajenje in posebej za ogrevanje. Ventil ima dvojno funkcijo in sicer hidravlično uravnovešenje sistema ter zaporno - regulacijsko funkcijo. Prav tako se ročno preklapljajo stopnje ventilatorja na konvektorju, z možnostjo nastavitve na avtomatski režim, ko konvektor avtomatsko izbira stopnjo ventilatorja.

### **Radiatorsko ogrevanje**

V pomožnih prostorih kot npr. sanitarije, garderobe, hodniki in stopnišča, se predvidijo panelni radiatorji. Radiatorji se opremijo s termostatskimi ventili in termostatskimi glavami za javne prostore.

## **4. PREZRAČEVANJE**

Celoten prezračevalni sistem se projektira v skladu s Pravilnikom o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS 42/2002) in v skladu s standardi, ki so osnova omenjenemu pravilniku. Količine zraka se določijo glede na zasedenost prostorov oz. glede na tehnološke potrebe v skladu s standardi, priporočili in veljavno zakonodajo. Prezračevanje je predvideno s centralnimi klimatizacijskimi napravami z visokoučinkovitim rekuperativnim vračanjem energije. Sistemi prezračevanja s centralnimi prezračevalnimi napravami so predvideni v navedenih območjih objekta. Sistemi se delijo na podlagi funkcionalnosti, toplotnih obremenitev ter obratovalnega časa:

Sistem KN1: Vzhodni trakt (kavarna in ZMŠD Branik) – okvirna količina zraka 1.800 m<sup>3</sup>/h

- Sistem KN2: Zahodni trakt (MČ Koroška vrata in športna zveza) – okvirna količina zraka 2.500 m<sup>3</sup>/h
- Sistem KN3: Osrednji trakt (Večnamenska dvorana in skupni prostori) – okvirna količina zraka 2.800 m<sup>3</sup>/h

Predvidene centralne prezračevalne in klimatizacijske naprave so opremljene s protitočnimi in križnimi rekuperatorji za vračanje toplote iz zavrženega na sveži, vtočni zrak. S tem se zmanjša poraba energije za klimatizacijo in prezračevanje. Prezračevalne naprave imajo avtomatsko DDC regulacijo in so povezljive na CNS.

Naprave se postavijo na podstrešje objekta. Naprave bodo opremljene s kombiniranimi grelniki in hladilniki zraka, ter elektro parnimi vlažilniki zraka, za ustrezno kondicioniranje dovodnega zraka. Naprave bodo vedno delovale s 100% deležem zunanjega zraka. Kanalski razvodi za dovod in odvod zraka se iz podstrešja speljejo skozi več vertikal v horizontalne razvode, ki potekajo v spuščeni stropovih prostorov. Na odcepkih so predvideni mehanski regulatorji pretoka zraka, na katerih je prednastavljena nominalna pretočna količina dovodnega oz. odvodnega zraka. Na prehodih skozi požarne sektorje, se predvidijo požarne lopute oz. požarni ventili. Dovod zraka v večje prostore se predvidi skozi stropne linijske difuzorje, v manjše pa skozi dovodne prezračevalne ventile. Linijski difuzorji imajo valjčke za nastavitev smeri curka zraka, za nastavitev ustrezne smeri curka zraka, da se prepreči občutek prepaha. Odvod zraka je predviden v spuščeni stropu, skozi prezračevalne rešetke ali ventile za odvod zraka.

## Kanali

Kanali za razvod zraka se predvidijo iz pocinkane jeklene pločevine debeline iz pocinkane pločevine St 02 Z275 oziroma "spiro" kanali, za odvod zraka iz nap pa kanali iz inox fino brušene pločevine AISI 316 debeline 0,6 mm. Spajanje kanalov bo izvedeno s prirobnicami, natičnimi spoji oziroma kjer to ni mogoče s pasovi. V vseh večjih kolenih so obvezne vodilne - usmerjevalne lopatice.

V ravnih kanalih katerih razmerje stranic je več od 2,5 je nujno potrebno vgraditi vodilne pločevine. Potrebno je zagotoviti tesnost kanalskega razvoda. Sistem izdelave kanalov bo ustrezal tesnostnem razredu C in tlačnemu razredu 2 po standardu SISTEN 1507:2006.

## Toplotna izolacija kanalov

Kanali za dovod, izpust ter zajem svežega zraka se toplotno izolirajo z izolacijo z zaprto celično strukturo, kot Armaflex AC v ploščah ali enakovredne kvalitete. Kanali, ki potekajo v neogrevanih prostorih se dodatno izolirajo z mineralno volno, kaširano z alu folijo.

## Dušilniki zvoka

Dušilniki zvoka so predvideni na vtočnem in odtočnem priključku zraka prezračevalnih naprav, kanalske izvedbe.

## Protipožarna zaščita

V skladu s študijo požarne varnosti ter Tehnično smernico TSG-1-001:2010 Požarna varnost v stavbah, se na prehodih posameznih požarnih sektorjev predvidijo ustrezne požarne lopute s termično sprožilnim členom, končnim stikalom ter z el. motornim pogonom napetosti 230V. Pogon zapre loputo, ko izgubi napetost. V primeru požara se ustrezne požarne lopute zaprejo, prezračevalna naprava pa se mora izključiti. V primeru požarne centrale se signal za zaprtje požarne lopute pripelje od požarne centrale na ustrezno prezračevalno ali klima napravo.

Na prehodih skozi požarne sektorje, kjer zaradi konstrukcijskih razlogov ni mogoče vgraditi požarnih loput, kot npr. na odcepkih iz vertikalnih kanalov na hodnike in skupne prostore, ki mejijo direktno na instalacijske jaške, se vgradijo protipožarni ventili ustrezne požarne odpornosti s signalizacijo zaprtega položaja.

## 5. INTERNI VODOVOD IN KANALIZACIJA

### Vodovod

Objekt se priključuje v novem vodomernem jašku na novi kombinirani vodomer DN40. Skladno s standardom DIN 1988, 2. del (12.88) se v razdelilno omrežje objekta predvidi še samočistilni fini filter, katerega čiščenje je samodejno v nastavljenih časovnih intervalih. Filter zagotavlja zahtevano čistost vode in ima proste odprtine v vložku med 105 in 135  $\mu\text{m}$ .

V objektu je predvideno razvodno omrežje hladne sanitarne vode za potrebe sanitarnih porabnikov in razvoda požarne vode za notranje hidrantno omrežje. Zahtevana količina požarne vode za notranje hidrantno omrežje znaša 0,27 l/s po hidrantu. Notranja hidrantna voda sta skupna s sanitarnim vodom in je izvedena pretočno. Priprava tople sanitarne vode je predvidena centralno v kotlovnici z akumulatorji tople sanitarne vode, ogrevanimi preko ločenih toplotnih izmenjevalcev.

Na vseh glavnih odcepkih cevovodov se namestijo krogelne pipe s teflonskim tesnjenjem z ročko ustrezne barve (hladna-modra, topla-rdeča).

Za obtok tople sanitarne vode po omrežju skrbi obtočna črpalka z ohišjem iz bron, ki ima ojačane ležaje in posebno tesnjenje gredi, ki je predvideno za primer delovanja s sanitarno vodo z vsebnostjo »vodnega kamna«. Na povratku krožnega voda je nameščeno temperaturno tipalo, za ugotavljanje temperature, krmiljenje črpalke v odvisnosti od temperature povratne vode je predvideno s centralnim nadzornim sistemom odvisno od zahtev (normalno obratovanje ali temperaturno razkuževanje). Pri normalnem obratovanju je mejna vrednost 40°C. Pod to vrednostjo se vklopi obtočna črpalka, nad to vrednostjo pa se ta izklopi.

Na cirkulacijski vod se pred vstopom vertikal v instalacijske jaške vgradijo modularni termostatski regulacijski ventili, namenjeni za izravnavo toplovodnih sistemov v območju med 35 in 60°C, maksimalna temperatura 100°C, z notranjim koničnim navojem. Namenjeni so termičnemu balansiranju posameznih vodov cirkulacije sanitarne tople vode med seboj in omogočajo programsko vodeno termično dezinfekcijo, kot na primer Danfoss MTCV-C. Ventili so vodeni preko glavnega krmilnika za vodenje termične dezinfekcije cirkulacije in zapis temperatur (NC), kot na primer Danfoss CCR 2+ glavni krmilnik.

Izvedba napeljave vodovoda iz vodomernega jaška do vstopa skozi steno objekta in do toplotne postaje je predvidena iz kompozitnih plastičnih vodovodnih cevi po DIN 16892/93, (PE-X/Al/PE), skupaj z Ms fittingi za stiskanje. Cevi so difuzijsko tesne večplastne cevi (sestavljena iz PE-RT-vezni sloj- vzdolžno prekrivno varjen aluminij-vezni sloj-PE-RT) za razvode, dvižne vode in priključne razvode pri vodovodu.... Požarna klasifikacija E v skladu z DIN 13501-1.

Maksimalna trajna temperatura obratovanja za vodovod znaša od 0°C do 70°C pri obratovalnem tlaku 10 bar, kratkotrajna temperatura obratovanja je 95 °C vendar se pričakujejo poškodbe. Pri maksimalni trajni obratovalni temp. 70 °C in tlaku 10 je testirana odpornost proti pretrganju 50 let, faktor varnosti 1,5.

Cevovodi hladne vode, ki so vodeni vidno, v tehničnih stropovih in jaških, so ustrezno izolirani, za kar je predvidena zaščitna in toplotna izolacija iz penastega materiala iz polietilena z zaprto celično strukturo, debeline 13 mm. Izolacija je težko gorljiva in samougasljiva, ki ne kaplja in širi ognja – vrste B1 z neprestano kontrolo po DIN 4102, 1. del (05.98), ali razreda B ali C - s3 d0 po SIST EN 13501, 1. del, s toplotno prevodnostjo  $\lambda < 0,038 \text{ W/mK}$  pri 10 °C, ki je primerna za temperaturno območje do + 102 °C. Cevi hladne vode, vodene podometno v zidnih utorih ali v tlaku, so izolirane z zaščitno izolacijo debeline 6 mm.

Cevovodi tople vode in cirkulacije se izolirajo s toplotno izolacijo z zaprto celično strukturo s toplotno prevodnostjo 0,035 W/mK, debelina pa znaša minimalno:

- za cevi z notranjim premerom do 22 mm debelina izolacije d=19 mm
- za cevi z notranjim premerom 22mm do 35mm debelina izolacije d=25mm
- za cevi z notranjim premerom 35mm do 100mm je debelina izolacije enaka notranjemu premeru.

Vsi cevovodi vodovodne napeljave se polagajo s padcem 0,05-0,10 % proti vertikalnim priključkom ali iztočnim mestom. Po končani montaži cevi se opravi tlačni preizkus skladno z DIN 1988-200. Preizkus instalacije vodovoda se izvede s hladno vodo pri čemer je potrebno zagotoviti izenačitev temperatur zunanjega zraka in vode. Manometer se priključi na najnižji točki instalacije, pri čemer je



obvezna uporaba manometra z natančnostjo 0,1 bar. Preizkusni tlak mora biti minimalno  $1,1 \times$  delovni tlak vendar ne manjši od tlaka  $p = 11$  bar. Najprej se opravi predhodni preizkus, ki traja 30 min pri katerem se vsakih 10 min tlak reaktivira (ponovno polnjenje ali praznjenje na preizkusni tlak). V nadaljnjih 30 min preizkusni tlak ne sme pasti za več kot  $dp = 0,6$  bar. Takoj po predhodnem preizkusu se opravi še glavni preizkus pri čemer se v nadaljnjih 2 urah ne sme priti do padca tlaka večjega od  $dp < 0,2$  bar.

Med tlačnim preizkusom morajo biti boljlerji izključeni iz omrežja. Po uspešnem preizkusu se sestavi zapisnik, ki ga podpiše nadzorni organ, na kar se cevi dokončno izolira.

S hiperkloriranjem se obvezno razkužujejo novi cevovodi in vodovodne instalacije. Hiperkloriranje naj bo izvedeno s strani pooblaščenega organizacije. Izpiranje cevovodov mora biti izvedeno tako, da se v odvisnosti od največje dimenzije distribucijskega cevovoda odpira minimalno število iztokov DN15 po tabeli, kot to sledi iz DIN EN 806-4, Abschnitt 6.2.2 tabele. Na napeljavo ne sme biti nameščena termostatska armatura, na iztočnih armaturah ne sme biti perlatorjev, na napeljavo ne smejo biti priključeni grelniki vode vsa ostala zaporno regulacijska armatura pa mora biti popolno odprta. Po izpiranju je namestiti sanitarno opremo in iztočno armaturo, katero je nastaviti praviloma na iztočni tlak 50-100 kPa.

### **Sanitarna oprema**

Predvidena je sanitarna keramika po izbiri arhitekta in v soglasju z investitorjem. Vsi elementi so konzolne izvedbe, straniščne školjke s podometnimi izplakovalniki in s stranskimi iztoki. Vsi umivalniki imajo vgrajene elektronske umivalniške armature, pisoarji senzorje, izplakovalni kotlički stranišč so varčni. Poleg sodi še oprema za toaletne prostore, kot so držala toaletnega papirja ter metlice s škatlo za WC. V vertikale skupnih priključnih vodov za skupine sanitarnih elementov so v stenskih nišah vgrajeni medeninasti ventili, posamezni elementi so opremljeni s kotnimi regulacijskimi ventili, tako da je omogočeno vzdrževanje armatur.

### **Razno**

Z upoštevanjem v začetku poglavja naštetih predpisov in dokumentov bodo vgrajene napeljave in naprave izpolnjevale bistvene zahteve. Z ukrepom dezinfekcije vodovodnega omrežja ob koncu gradnje bo zagotovljena osnovna higienska in zdravstvena zaščita. V času uporabe bo to zagotovljeno tudi z rednim izvajanjem termičnih dezinfekcij. Z izpolnjevanjem vseh zahtev iz zasnove požarne varnosti pa bo zagotovljena bistvena zahteva v pogledu varovanja pred požarom. Z uspešno opravljenimi tlačnimi preskusi bo zagotovljena tudi bistvena zahteva glede mehanske odpornosti in stabilnosti. Sistemi in napeljave vsebujejo tehnične rešitve, ki zagotavljajo varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.

### **Kanalizacija**

Kanalizacijo je potrebno voditi ločeno na fekalni del in meteorno. Ta načrt ne obdeluje meteorne kanalizacije.

Notranja instalacija kanalizacije kleti, pritličja in nadstropja se spelje v obstoječe kanalizacijske jaške. Izvedba priključkov kanalizacije od sanitarnih elementov do vertikal je izvedena po SIST EN 12056-1 in -2: 2001 in predvideva cevi iz umetne mase s spajanjem z obojkami, po DIN 19538 vrsta iz polipropilenskih (PP-HT) kanalizacijskih cevi. Kanalizacijske cevi, ki so v celoti vodene podometno in v tlaku, je polagati gole, in jih ni potrebno izolirati. Kanalizacijski dvižni vodi in zbirni horizontalni vodi, vodeni pod stropom nižjih etaž, so predvideni iz protišumnih PP cevi, spajanih z obojko. Vse kanalizacijske cevi, nazivne velikosti do vključno DN 100, je speljati v najmanjšem dovoljenem padcu v smeri odtokanja.

Kanalizacijski vodi morajo imeti kontrolne revizijske odprtine, predvidene najmanj na naslednjih mestih: na začetku zbirne mreže večjih priključkov v vrsti, pred prehodom vertikale v horizontalo, pri horizontalnih vodih do vključno nazivne velikosti DN 125 na vsakih 20 m, oziroma pri večjih velikostih na 40 m, pred izstopom iz objekta.

Fekalno kanalizacijo se preizkusi na tesnost s tlakom vodnega stolpca 10 m VS. Kjer fekalna instalacija presega višino 10 m se preizkus opravi sekcijsko.

Odvod kondenzov iz konvektorjev je predviden preko stenskega ali talnega sifona v fekalno kanalizacijo.

Instalacijo kondenzov se preizkusi na tesnost z napolnitvijo celotne instalacije posameznega dviznega voda. Nakar se opravi pregled vseh spojev.

Po uspešnem preizkusu se sestavi zapisnik, ki ga podpiše nadzorni organ, na kar se cevi dokončno izolira.

Pripravil:

Aleš Gašparič, univ.dipl.gosp.inž.

## ELEKTROTEHNIKA

### 1.2 SPLOŠNO

Projektna naloga za objekt " »LANGERJEVA VILA« NA NASLOVU MLADINSKA ULICA 29, V MARIBORU ". Objekt je potrebno obnoviti skladno s predvidenim IDZ projektom arhitekture.

Za namen rekonstrukcije objekta je potrebno izdelati tehnično dokumentacijo PZI in PID. Pri projektiranju je potrebno upoštevati trenutno veljavne tehnične predpise, tehnične smernice in normative zadnjega stanja tehnike. Pri projektiranju načrta elektro instalacij in opreme ter telekomunikacij bo potrebno upoštevati tudi navodila ZVKD (fasada).

Objekt je komunalno priključen na vodovodno omrežje, sistem fekalne kanalizacije, plinovod, dovod električne energije, telekomunikacijske vode ter druge priključke. Predvidi se nov NN dovod.



Slika 1: Slika zgradbe predvidene za rekonstrukcijo

### 1.3 ELEKTRO INSTALACIJE

#### 1.3.1. SPLOŠNO

Pri projektiranju je potrebno upoštevati trenutno veljavne tehnične predpise, tehnične smernice, požarno varnostne predpise in normative zadnjega stanja tehnike ter načrt elektro instalacij in opreme ter telekomunikacij natančno prilagoditi arhitekturnemu načrtu, projektu strojnih napeljav in samemu razporedu in namenu prostorov.

#### 1.3.2. NN OBSTOJEČE ELEKTRIČNE INŠTALACIJE

Obstoječe električne inštalacije se odstranijo. Skladno s zahtevami o ravnanju z gradbenimi odpadki se odpeljejo na deponijo. Vodi se evidenčni list gradbenih odpadkov.

### **1.3.3. DOVOD ELEKTRIČNEGA NAPAJANJA**

Pred objektom je NN drog električnega omrežja. Pri NN drogu se predvidi prostostoječa merilna omara za predmetni objekt. Na osnovi teh podatkov bo potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje za priključitev od elektro distribucije ter narediti projekt NN priključka. Odvisno od priključne moči, ki bo na voljo (projektni pogoji za povečanje NN priključka) se bo prilagodila tehnologija objekta, v kolikor bo omejitev maksimalne priključne moči. Napetost napajanja je 3x230/400 V, 50 Hz; sistem omrežja podan v projektnih pogojih elektro distribucije (npr.:TN). Pred objektom se predvidi NN polnilnica za električne avtomobile.

### **1.3.4. RAZDELITEV ELEKTRIČNE ENERGIJE**

Iz PMO omare je predviden NN dovod do objekta. Možnost je, da se za posamezne najemnike predvidi ločeno merilno mesto (kavarna,...) ali odštevni števec (posamezni klubi, športna zveza, olimpijski komite,...). Nizkonapetostni razvod naj bo izveden s kablji do vseh podrazdelilcev bodisi v ceveh oz. na kabelskih policah (v objektu) bodisi v ustreznih kinetah, ceveh oz. v zemlji (izven objekta). Vsi kablji razvoda morajo biti primerno dimenzionirani (z ozirom na moč) in varovani selektivno. Natančna razdelitev električne energije se izvede, ko bodo znani vsi programi objekta.

Na priključno mestu skupne rabe se vgradijo odštevni števec za del energetske centrale ter stopnišča, dvorane. Strošek el. energije energetske centrale (proizvodnjo in distribucijo grelne in hladilne energije) se preračuna glede na porabo grelne in hladilne energije v posamezni enoti (poslovni prostor).

Odštevni števeci naj imajo možnost povezave z M-BUS ali modbus.

Obstoječe razdelilne (merilne) omare na hodnikih se odstranijo.

### **1.3.5. NN INSTALACIJE - JAKOTOČNE**

Elektroinštalacija objekta naj bo priključena na javno omrežje 3x230/400V, 50 Hz v priključno merilni omarici. Instalacija naj se izvede z ne halogenimi vodniki, položenimi v kabelsko korito in delno nadometno na distančnih objemkah oz. vodniki, uvlečenimi v ustrezne instalacijske cevi in parapetne kanale. Za instalacije strojnih naprav, krmiljenja in regulacije se predvidijo ustrezni kablji skladno s priporočili proizvajalca naprav.

Stikalni program (dizajn) se izbere na podlagi dogovora z arhitekti in predstavniki investitorja. Enako velja za vtičnice RJ45 (telekomunikacije in strukturirano omrežje).

Vtičnice in stikala naj bodo nameščene po posameznih prostorih, v skladu z namembnostjo prostorov in priporočil.

### **1.3.6. RAZSVETLJAVA**

Splošna razsvetljava naj se predvidi s tipi svetilk, izbranimi na podlagi dogovora z arhitekti in predstavniki investitorja. Predvidi se uporaba LED tehnologije v smislu varčevanja energije.

Zahtevani nivo osvetljenosti naj bo v skladu s priporočili Slovenskega društva za razsvetljavo, ki podaja vrednosti srednje osvetljenosti za posamezne prostore za izobraževanje oz. po SIST EN 12464-1. Podane so tudi maksimalne vrednosti UGR (metoda za ocenjevanje in omejevanje neugodnega bleščanja).

Razsvetljavo zasnujemo na:

- ⇒ zadostnem nivoju osvetljenosti za posamezne vrste opravil,
- ⇒ potrebni enakomernosti osvetljenosti,
- ⇒ ustrezni porazdelitvi svetlosti,
- ⇒ omejitvi bleščanja,
- ⇒ pravilni smeri vpada svetlobe in senčnosti,
- ⇒ primerni barvni klimi.

V prostorih z občasno zasedenostjo (npr. stopnišča, kleti, pomožni prostori in hodniki) naj bodo svetilke opremljene s senzorji prisotnosti, ki z nastavljivo zakasnitvijo ugašajo sijalke, ko v prostoru ni ljudi. Ustrezno naj se predvidi tudi zunanja razsvetljava vseh funkcionalnih površin. Svetlobna tehnika in raspored svetlobne tehnike se uskladi z zahtevami arhitekture.

### **1.3.7. AMBIENTALNA OSVETLITEV**

Predvidena je osvetlitev fasade objekta, parka in delov objekta skladno s zahtevami arhitekta.

### **1.3.8. VARNOSTNA RAZSVETLJAVA**

Varnostna razsvetljava naj bo izvedena v smislu zahteve evakuacijskih poti in izhodih iz objekta. Predvidene so varnostne svetilke z lastnim virom napajanja oz. svetilke z vgrajenim rezervnim virom napajanja (EPN moduli lastnega napajanja), ki ob izpadu mrežne napetosti gorijo še eno uro in zagotavljajo varno komunikacijo. Svetilke nad izhodi in vzdolž evakuacijskih poti (osvetljeni smerni znaki) bodo imele nameščeni piktografski znak.

### **1.3.9. AJP – avtomatsko javljanje požara**

Glede na velikost objekta verjetno ne bo potrebno avtomatsko javljanje požara. V kolikor bo potrebno se bo v enem od tehničnih prostorov namestila AJP centrala in senzorji skladno s tehničnimi predpisi v objektu.

### **1.3.10. OZVOČENJE**

V predvidenih dvoranh in sejnih sobah je predvideno ozvočenje. Skladno s predvideno programsko shemo posameznih prostorov se bo določil nivo ozvočenja.

### **1.3.11. STRELOVODNA INSTALACIJA IN IZENAČITEV POTENCIALOV**

Skladno z veljavnimi predpisi naj se izvede strelovodna instalacija. Predvidena naj bo ustrezna ozemljitev objekta, ki bo tvorila združeno obratovalno in strelovodno ozemljitev kompleksa. Valjanec se položi v okolici objekta v obliki zanke ali s ponikovalnimi sondami. Iz njega se izvedejo vsi priključki za odvode, povezave na električne naprave, kovinske mase, cevovode itd. Strelovod naj bo klasične izvedbe po principu Faradayeve kletke. V objektu se izvede glavna izenačitev potencialov GIP in dodatna izenačitev potencialov DIP, skladno s predpisi.

V razdelilnikih in PMO je predvidena vgradnja ustreznih prenapetostnih zaščit.

### **1.3.12. TELEKOMUNIKACIJE**

Telekomunikacijsko omrežje je sedaj izgrajeno za obstoječi sistem dostopa do telekomunikacijski porabnikov. Večina je nadzemnih vodov. Na osnovi soglasodajalcev se naj preveri v kolikor je tehnološko možno, da se dovod TK izvede preko priključka na optično omrežje in kateri ponudniki telekomunikacijskih storitev so na voljo za priključitev v objekt. V kolikor je mogoče se naj predvidi izgradnja telekomunikacijske kanalizacije (cevi in jaškov), ki omogočajo priključitev na omrežja različnih ponudnikov. Obstoječi nadzemni vodi bi se odstranili.

V kleti objekta se predvidi izvedba delilne TK omarice (različnih ponudnikov telekomunikacijskih storitev). Do posameznih stanovanjskih in poslovnih enot se predvidi povezava z optiko, z FTP kablom oz. kablom koax 75 ohm (CTV). Do vsake poslovne enote se predvidi ena rezervna cev.

### **1.3.13. INSTALACIJA UNIVERZALNEGA OŽIČENJA**

Instalacija univerzalnega ožičenja za posamezne priključke je predvidena s komunikacijskimi kabli vrste FTP Cat 6A, uvlečenimi v parapetne kanale, instalacijske cevi  $\phi 16\text{mm}$  položenimi p/o, v stenah, spuščanjem stropu in estrihah itd. V PZI je potrebno definirati potrebne pozicije vseh komunikacijskih

vozlišč, priključnih omaric ter število in lokacijo posameznih priključkov. V vsaki poslovni enoti je predvidena TK omarica (enak dizajn kot el. razdelilnik in na enaki lokaciji). V posameznih poslovnih enotah je predvidena instalacija univerzalnega ožičenja po posameznih prostorih (minimalno, kar je tehnično upravičljivo za uporabo). Predvidi se IP telefonijo v poslovnih enotah.

#### **1.3.14. TEHNIČNO VAROVANJE - ALARM**

Za vsako poslovno enoto se predvidi protivlomno varovanje skladno s tehničnimi potrebami posamezne enote (odvisno od števila možnih vstopov v posamezno enoto). Ta onemogoča neželen vstop v času izven obratovalnega časa oz. odsotnosti uporabnika. Zaščiteni so vsi dostopi v posamezno enoto. Sistem obsega protivlomno centralo ustreznega dobavitelja z kodirniki, senzori prisotnosti, itd.

#### **1.3.15. KONTROLA VSTOPA IN REGISTRACIJA DELOVNEGA ČASA (opcija)**

Za poslovne prostore je možno predvideti predpripravo sistema kontrole vstopa in registracije delovnega časa. Vsak uporabnik si lahko izbere sistem kontrole pristopa po lastni presoji.

#### **1.3.16. DOMOFON (opcija)**

V objektu je predviden sistem domofona, ki zajema zunanje enote ob vhodnih vratih in notranje enote v poslovnih prostorih. Domofon se izbere v sodelovanju investitorja, arhitekta in projektanta el. inštalacij in opreme. Sistem kabliranja domofona se naj izbere takšen, da je možno enako instalacijo uporabiti za videodomofon.

#### **1.3.17. DIGITALNA REGULACIJA in NADZOR ENERGETIKE (AVTOMATIKA OBJKETA)**

Predvidi se sistem digitalne regulacije kompletne energetike in prezračevanja v objektu. V posameznih stanovanjskih enotah so predvideni prostorski regulatorji z možnostjo povezave na centralni krmilnik. Preko centralnega krmilnika imamo možnost vklopa naprav vgrajenih v objekt in režimov delovanja sistema. Centralni krmilnik ima možnost povezave na ostale sisteme v objektu preko standardnih komunikacijskih protokolov KNX, Modbus, M-bus, Bacnet, itd..

Nadzor upravljanja je možen preko webserverja in podpira html5, torej dostop možen tudi preko mobilnih naprav. Na elektro omari za energetiko (naprave strojnih instalacij) se predvidi upravljalni panel.

Za odčitavanje porabe energije je vgrajen koncentrador M-BUS, preko katerega je možno pridobivati podatke o porabi toplotne, hladilne in tudi električne energije. V vsaki enoti se meri toplotna/hladilna energija za potrebe ogrevanja/hlajenja, energija za potrebe ogrevanja sanitarne tople vode (tudi skupna – izgube cirkulacije) ter električna energija posameznih naprav energetike (toplotna črpalka, prezračevalne, ...). Za potrebe energetskega monitoringa se meri energija na vsaki napravi energetike (prezračevane naprave, ...).

#### **1.3.18. KOMPAKTNA POLNILNA POSTAJA – POLNENJE ELEKTRIČNIH AVTOMOBILOV**

V PMO omari se predvidi ločeno odjemno mesto (rezerva za dve odjemni mesti) za kasnejšo postavitve kompaktno polnilne postaje za električne avtomobile. Od lokacije PMO omare se do dveh lokacij na parkirišču (dvorišče) objekta se položi cev za kasnejši dovod do kompaktno polnilne postaje za električne avtomobile. Na osnovi razvoja e-mobilnosti se lahko uporabita tudi obe predvideni lokaciji za postavitve kompaktno polnilne postaje za električne avtomobile.

Pripravil: Marko Sevšek, u.d.i.el.



## ZASNOVA POŽARNE VARNOSTI

Načrt - študija požarne varnosti bo izdelana v skladu s **7. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur. L. RS št. 31/2004), v skladu s TSG-1-001: 2010 Tehnično smernico.**

Cilj zaščite je zavarovanje oseb in premoženja v največji možni meri. Požarno zaščito je zasnovana :

- a) Uporabi pasivnih gradbenih ukrepov
- b) Uporabi aktivnih ukrepov požarne zaščite
- c) Uporabi sistemskih organizacijskih ukrepov protipožarne zaščite

Za optimalno sestavo varstva pred požarom, ki je v skladu s predpisi ter sodobnimi tehničnimi rešitvami, je predviden koncept:

- Ustrezni dostopi za gasilce in reševalce,
- Ustrezni primarni in sekundarni gradbeni materiali,
- Ustrezne evakuacijske poti in izhodi,
- Delitev na požarne in dimne sektorje,
- Notranje in zunanje hidrantno omrežje z ustreznim tlakom in pretokom,
- Primerno število in dispozicije ročnih gasilnikov,
- Požarne lopute v prezračevalnih kanalih,
- Sistem za avtomatsko javljanje požara - AJP,
- Ustrezna varnostna razsvetljava,
- Ustrezne označbe in evakuacijski znaki,
- Ustrezno vzdrževanje opreme in naprav, ki je namenjena za varstvo pred požarom,
- Poučenost osebja,
- Požarni red z izvlečki in ustreznimi prilogami.

### **Delitev na požarne sektorje:**

Celoten objekt je v izvedbi R60. Prav tako bodo posamezni sklopi požarno ločeni po glede na različne dejavnosti v stavbi EI60 in vrati EI30-C. Fasada je v negorljivi izvedbi razreda A1. Streha bo B<sub>ROOF(t1)</sub>. Obloge sten in tal v hodnikih, stopnišču in kleti naj bodo negorljive.

### **Evakuacija:**

Širine evakuacijskih hodnikov morajo biti min. 1,2m. Širine vrat na izhodih so min. 0,9m.

Iz vsake etaže imamo en izhod v evakuacijsko stopnišče, ter sistem za AJP, zato lahko znaša dolžina evakuacijske poti do izhoda na varno stopnišče največ 35 m.

Vrata na evakuacijskih poteh se morajo odpirati v smeri izhoda – evakuacije. Vsa evakuacijska vrata (na evakuacijski poti) morajo biti stalno odklenjena oz. se morajo avtomatsko odkleniti v primeru požara in morajo biti izvedena v skladu z SZPV-CFPA-E v smislu naprav za zasilne izhode po EN 1125.

### **Varnostna razsvetljava:**

Predvidena je varnostna razsvetljava, ki omogoča varno evakuacijo ob izpadu električne energije

### **Zunanji hidranti:**

Ker gre za požarno zahtevno stavbo, morata biti v okolici objekta na ustrezni oddaljenosti (do 80 m) nameščena vsaj dva **zunanja nadtalna hidranta**.

Hidranti morajo biti praviloma nadtalni, lahko so tudi podtalni, če se zagotovi, da se hidrant ne pokrije in je vedno dostopen. Do njih mora biti zagotovljen stalen dostop. Lokacija podtalnih hidrantov mora biti označena s tablicami izdelanimi skladno s standardom SIST 1007, Označevalne tablice za hidrante.

Dovoljena razdalja med hidranti je največ 80 m. Dovoljena razdalja med zunanjima hidrantoma in zidom objekta je najmanj 5 m in največ 80 m in je ustrezna.

Premer hidranta mora biti najmanj DN 80. Tlak v zunanjem hidrantsnem omrežju, merjeno na ročniku, mora biti najmanj 1.5 bar.

### **Intervencijske površine:**

Dovozne poti so utrjene in neposredno povezane z javnimi prometnicami. Omogočajo dovoz gasilskih vozil do postavitvenih in manipulativnih površin. Predvidene so delovne in postavitvene površine za gasilce.

Zahteve za površine in dostope gasilskih intervencijskih vozil so določene po standardu (SIST DIN 14090).

## **ZASNOVA ZAŠČITE PRED HRUPOM**

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10) se obravnavano območje uvrsti v III. cono varstva pred hrupom,

Obstoječi objekt je varovan s strani ZVKDS. Pri rekonstrukciji se upoštevajo projektni pogoji ZVKDS, OE Maribor.

Ustrezna zaščita pred hrupom iz okolice se bo zagotavljala tako, da se izberejo okna ustrezne zvočne izolirnosti. Kot del projekta za izvedbo (PZI) je potrebno izdelati Elaborat zaščite pred hrupom v stavbah.

Potrebno je izbrati in vgraditi ustrezne iztočne pipe, kolena in mehko pritrditev instalacijskih cevi, da ne bo presežen nivo hrupa zaradi uporabe instalacijskega sistema. Prav tako je potrebno ustrezno izbrati ostale strojne instalacije, da nivo hrupa ne bo presegal mejnih vrednosti.

## **ZASNOVA TOPLOTNE ZAŠČITE**

Za zagotavljanje izpolnjevanja bistvene zahteve »varčevanje z energijo in ohranjanje toplote« je, ob upoštevanju podnebnih razmer in zagotavljanju ustreznega toplotnega ugodja za delo ljudi v objektu, zagotovljena tudi učinkovita raba energije. Obstoječi objekt je varovan s strani ZVKDS. Pri rekonstrukciji se upoštevajo projektni pogoji ZVKDS, OE Maribor.



## **0 OBSTOJEČE STANJE**

- 0.1 OBSTOJEČE STANJE – geodetski načrt
- 0.2 OBSTOJEČE STANJE – ureditvena situacija
- 0.3 OBSTOJEČE STANJE – tloris kleti
- 0.4 OBSTOJEČE STANJE – tloris pritličja
- 0.5 OBSTOJEČE STANJE – tloris nadstropja
- 0.6 OBSTOJEČE STANJE – tloris medetaže
- 0.7 OBSTOJEČE STANJE – vzdolžni prerez
- 0.8 OBSTOJEČE STANJE – prečni prerez
- 0.9 OBSTOJEČE STANJE – severna fasada
- 0.10 NAČRT M. Czeike (1928) - severna fasada
- 0.11 OBSTOJEČE STANJE - južna fasada
- 0.12 NAČRT M. Czeike (1928) - južna fasada
- 0.13 OBSTOJEČE STANJE - vzhodna fasada
- 0.14 NAČRT M. Czeike (1928) - vzhodna fasada
- 0.15 OBSTOJEČE STANJE - zahodna fasada
- 0.16 NAČRT M. Czeike (1928) - zahodna fasada

## **1 IDEJNA ZASNOVA**

- 1.1 IDEJNA ZASNOVA - ureditvena situacija
- 1.2 IDEJNA ZASNOVA - tloris kleti
- 1.3 IDEJNA ZASNOVA - tloris pritličja
- 1.4 IDEJNA ZASNOVA – tloris nadstropja
- 1.5 IDEJNA ZASNOVA – tloris medetaže
- 1.6 IDEJNA ZASNOVA – severna fasada
- 1.7 IDEJNA ZASNOVA - južna fasada
- 1.8 IDEJNA ZASNOVA - vzhodna fasada
- 1.9 IDEJNA ZASNOVA - zahodna fasada

## **2 RUŠITVE IN POZIDAVE**

- 2.1 RUŠITVE IN POZIDAVE – tloris kleti
- 2.2 RUŠITVE IN POZIDAVE – tloris pritličja
- 2.3 RUŠITVE IN POZIDAVE – tloris nadstropja
- 2.4 RUŠITVE IN POZIDAVE – tloris medetaže


## **3 PROGRAMSKE SHEME**

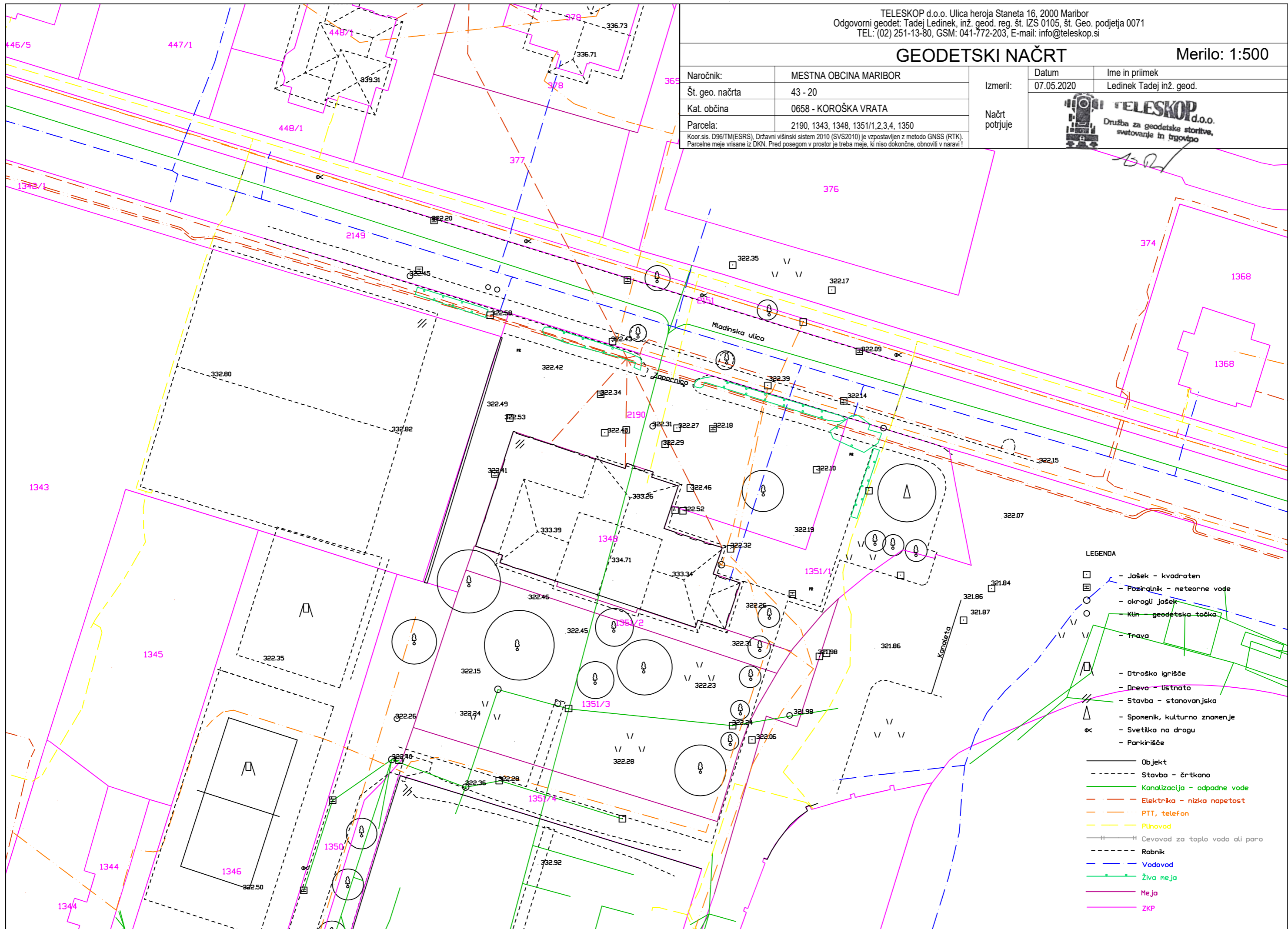
- 3.1 IDEJNA ZASNOVA - tloris kleti
- 3.2 IDEJNA ZASNOVA - tloris pritličja
- 3.3 IDEJNA ZASNOVA – tloris nadstropja
- 3.4 IDEJNA ZASNOVA – tloris medetaže
- 3.5 SHEME

# GEODETSKI NAČRT

Merilo: 1:500

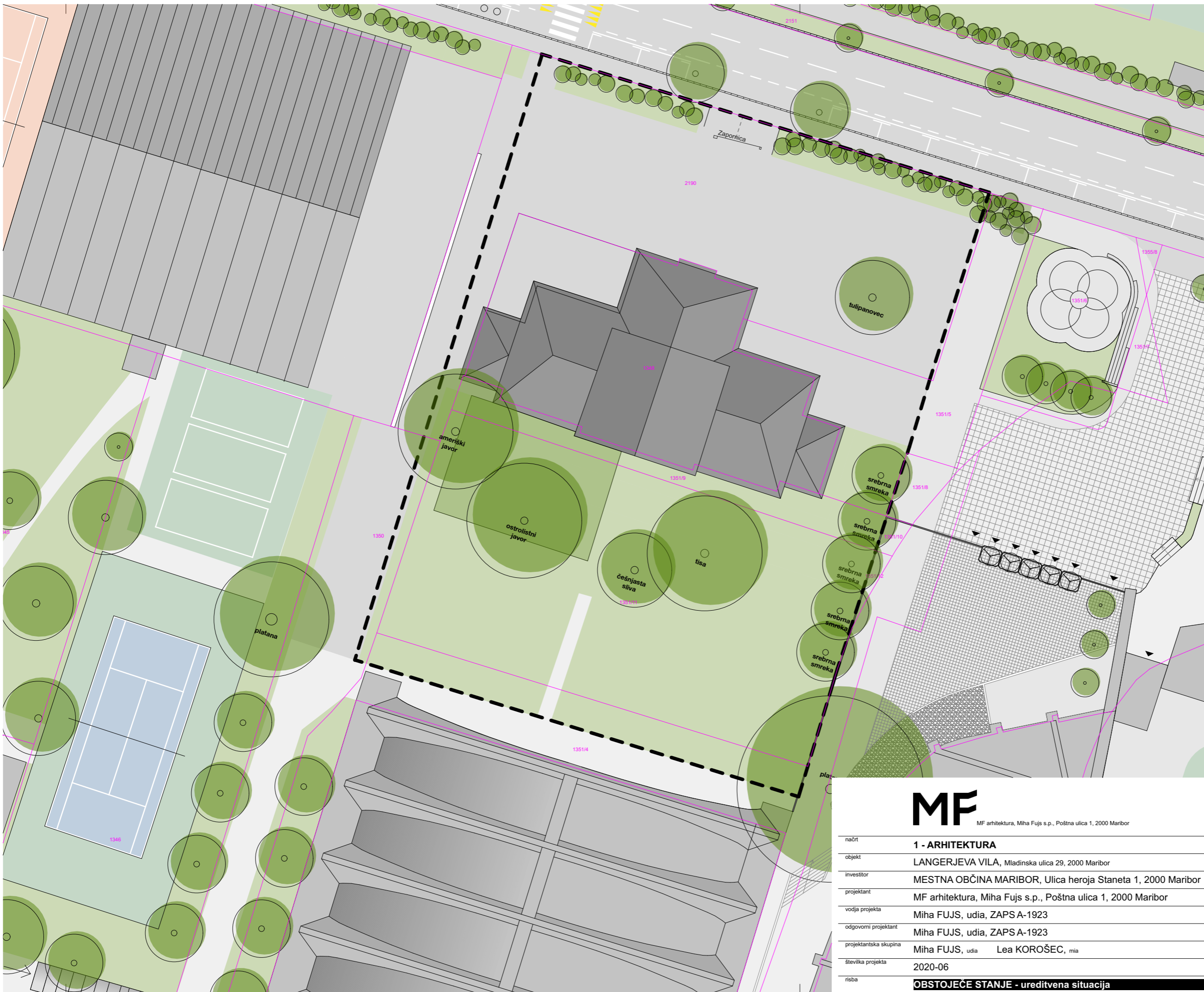
Naročnik:	MESTNA OBCINA MARIBOR
Št. geo. načrta	43 - 20
Kat. občina	0658 - KOROŠKA VRATA
Parcela:	2190, 1343, 1348, 1351/1,2,3,4, 1350
Koor.sis. D96/TM(ESRS), Državni višinski sistem 2010 (SVS2010) je vzpostavljen z metodo GNSS (RTK). Parcelne meje vrisane iz DKN. Pred posegom v prostor je treba meje, ki niso dokončne, obnoviti v naravi!	

Izmeril:	Datum	Ime in priimek
	07.05.2020	Ledinek Tadej inž. geod.
Načrt potrjuje		



LEGENDA

	- Jašek - kvadraten
	- Pozirnik - meteorne vode
	- okrogli jašek
	- Klin - geodetska točka
	- Trava
	- Otrško igrišče
	- Drevo - listnato
	- Stavba - stanovanjska
	- Spomenik, kulturno znamenje
	- Svetilka na drogu
	- Parkirišče
	- Objekt
	- Stavba - črtkano
	- Kanalizacija - odpadne vode
	- Električna - nizka napetost
	- PTT, telefon
	- Plinovod
	- Cevovod za toplo vodo ali paro
	- Robnik
	- Vodovod
	- Živa meja
	- Meja
	- ZKP



**legenda:**

območje obdelave	---
parcelne meje	---
parcele številke	2190
okoliški objekti	---
ceste	---
pločniki, utrjene površine	---
tlakovanje	---
zelene površine	---



**OBRAVNAVANO OBMOČJE:**  
 k.o. 658 - Koroška vrata  
 parcele št.:  
 2190, 1348, del 1350, 1351/5, 1351/9, 1351/11

**MF**  
 MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	[Podpis]
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	[Podpis]
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	merilo	1:375
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	0.2 _list 2
številka projekta	2020-06		
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - ureditvena situacija</b>		

legenda:



obstoječa konstrukcija   
 obstoječa konstrukcija 

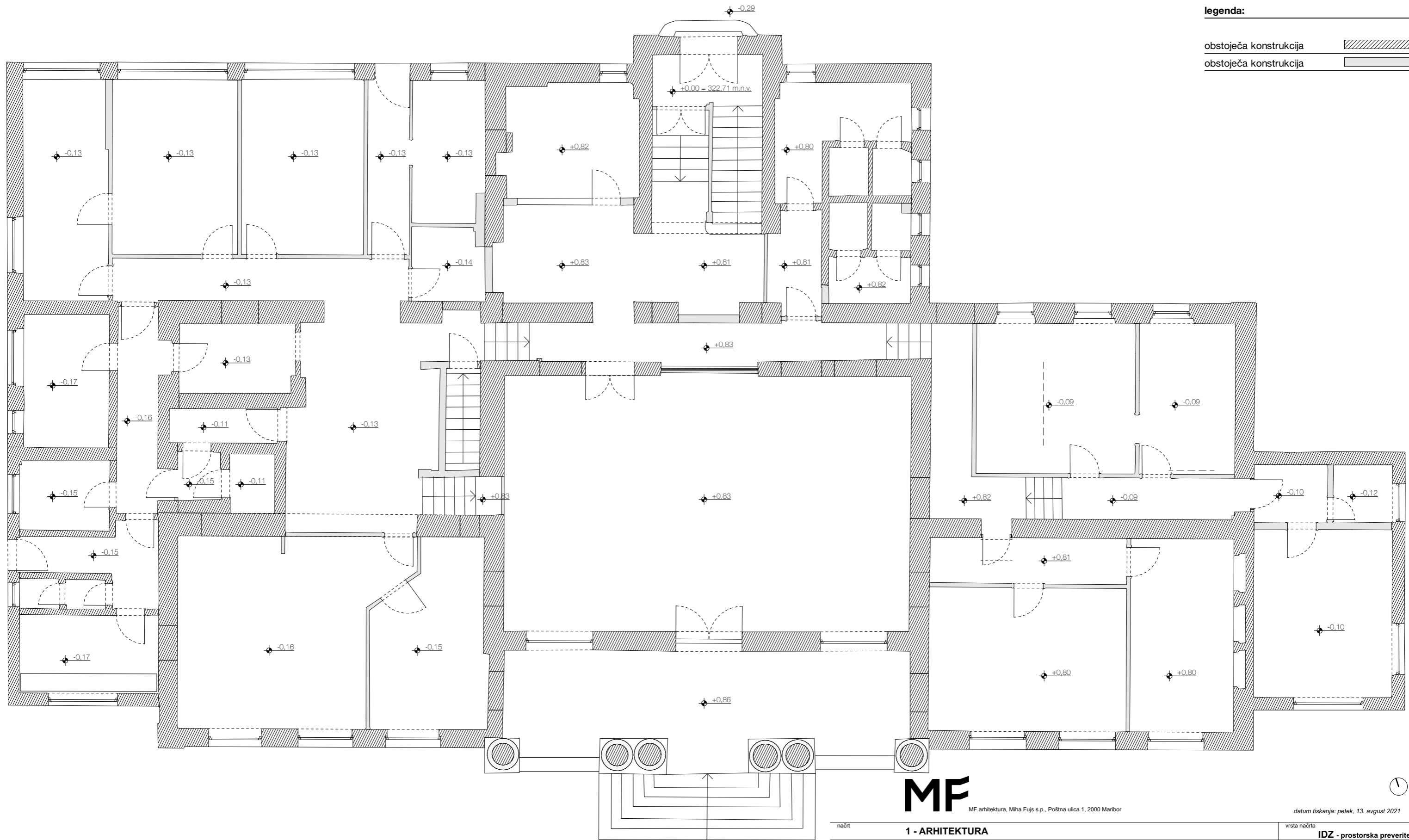


**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	<b>REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</b>
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	datum	MAJ 2021
številka projekta	2020-06	merilo	1:100
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - tloris kleti</b>	številka risbe	<b>0.3 _list 3</b>



legenda:



obstoječa konstrukcija 

obstoječa konstrukcija 



**MF**

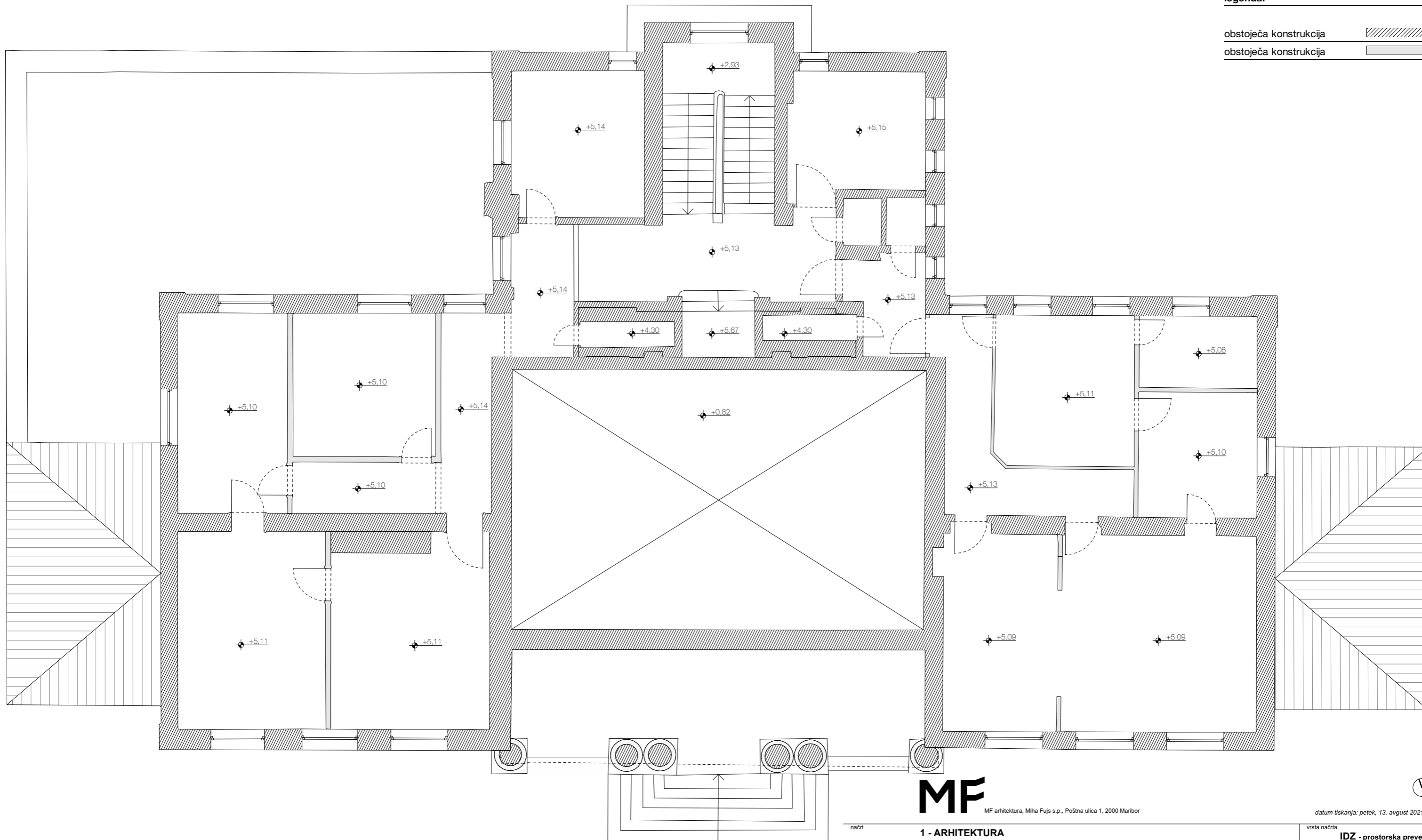
MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	datum	MAJ 2021	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	merilo	1:100	
projektantska skupina	Miha FUJS, udi Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	0.4 _list 4	
številka projekta	2020-06			
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - tloris prilježja</b>			

legenda:



obstoječa konstrukcija   
 obstoječa konstrukcija 

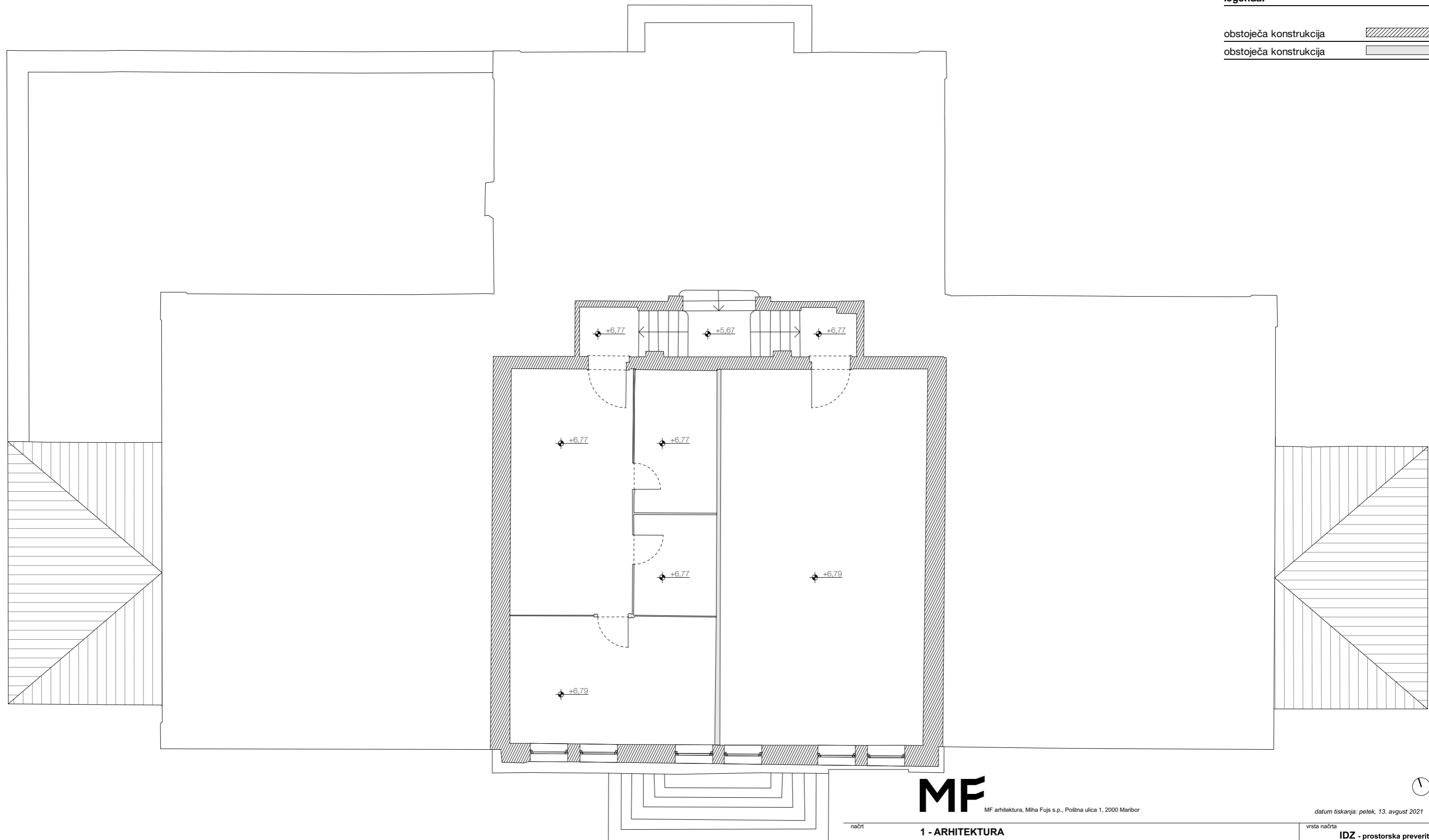


**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	merilo	1:100	
projektantska skupina	Miha FUJS, udi Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	0.5 _list 5	
številka projekta	2020-06			
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - tloris nadstropja</b>			



**legenda:**

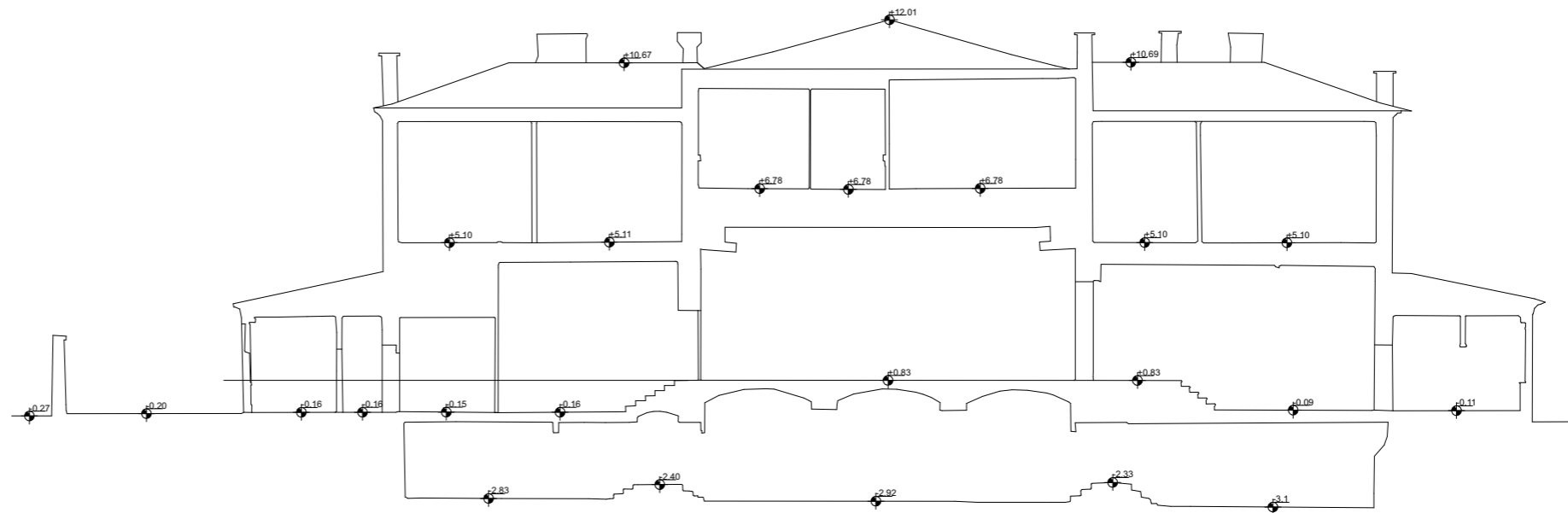
obstoječa konstrukcija	
obstoječa konstrukcija	

**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	merilo	1:100
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	0.6 _list 6
številka projekta	2020-06		
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - tloris medetaže</b>		



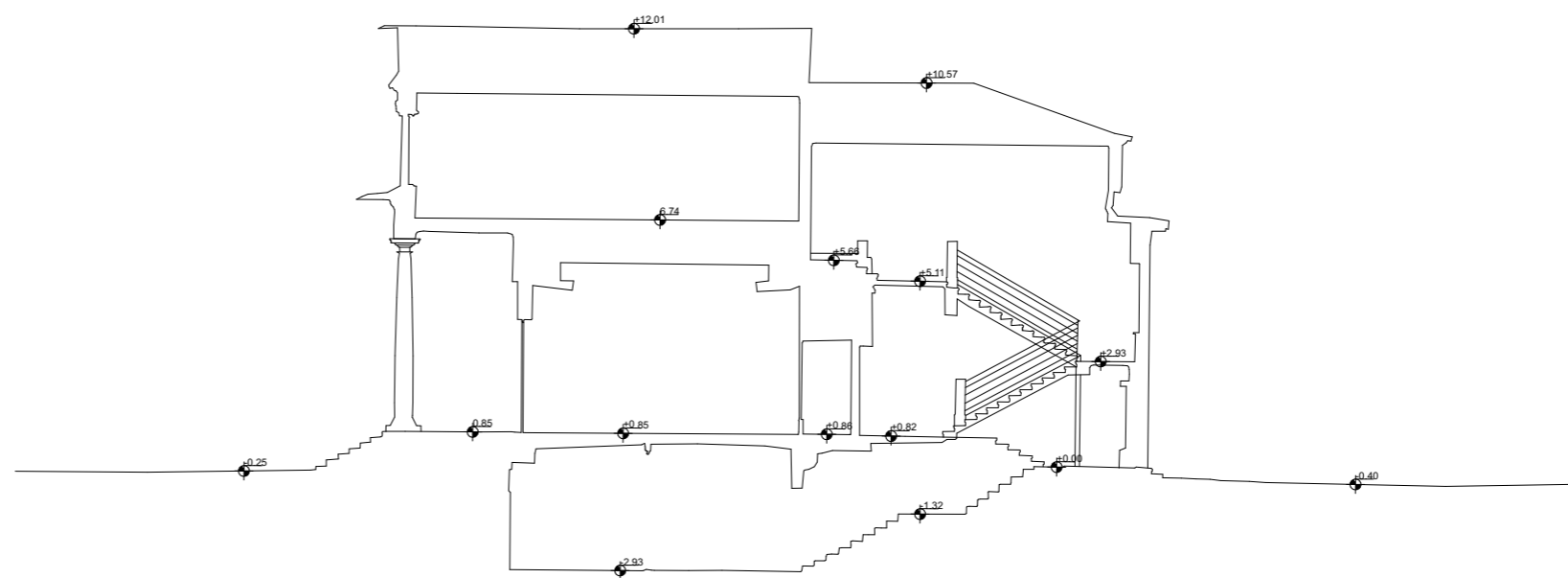
# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		[Signature]
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		[Signature]
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	številka risbe	0.7_list 7	
projektantska skupina	Miha FUJS, udi Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:200	
številka projekta	2020-06	risba <b>OBSTOJEČE STANJE - vzdolžni prerez</b>		







# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923			
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923			
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia			
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021	
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - prečni prerez</b>	merilo	1:200	
		številka risbe	0.8 _list 8	



# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - severna fasada</b>	merilo	1:100
		številka risbe	0.9_list 9



# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	<b>REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</b>
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:100
številka projekta	2020-06	številka risbe	0.10 _list 10
risba	<b>NAČRT M. Czeike (1928) - severna fasada</b>		

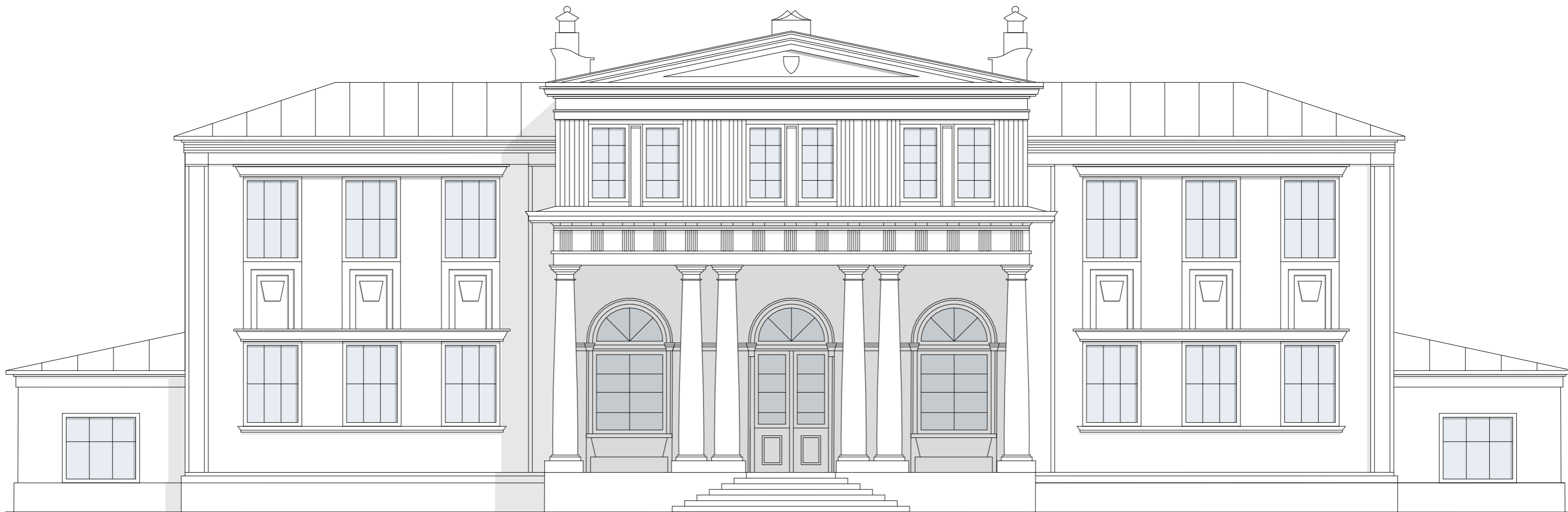


# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - južna fasada</b>	merilo	1:100
		številka risbe	0.11_list 11



# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	številka risbe	0.12_list 12	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:100	
številka projekta	2020-06	risba	<b>NAČRT M. Czeike (1928) - južna fasada</b>	



# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021



načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	številka risbe	0.13 _list 13	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:100	
številka projekta	2020-06	risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - vzhodna fasada</b>	



# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>NAČRT M. Czeike (1928) - vzhodna fasada</b>	merilo	1:100
		številka risbe	0.14 _list 14



# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>OBSTOJEČE STANJE - zahodna fasada</b>	merilo	1:100
		številka risbe	0.15 _list 15



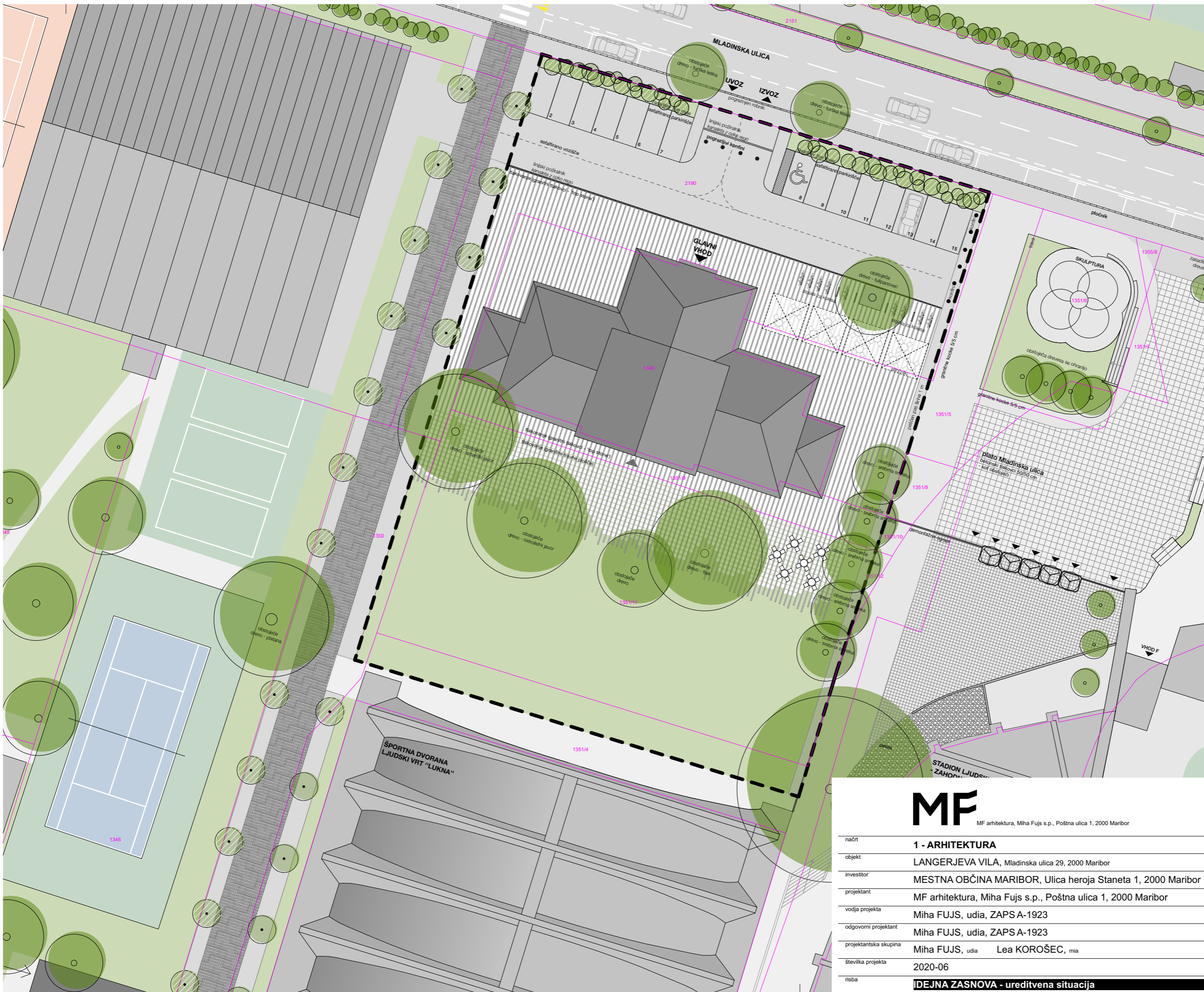


# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		[Signature]
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		[Signature]
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	številka risbe	0.16 _list 16	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:100	
številka projekta	2020-06	načrt	<b>NACRT M. Czeike (1928) - zahodna fasada</b>	
risba				



**legenda:**

območje obdelave	---
parcelne meje	---
parcelne številke	2190
okoliški objekti	---
ceste	---
pločniki, utrjene površine	---
tlakovanje	---
zelene površine	---

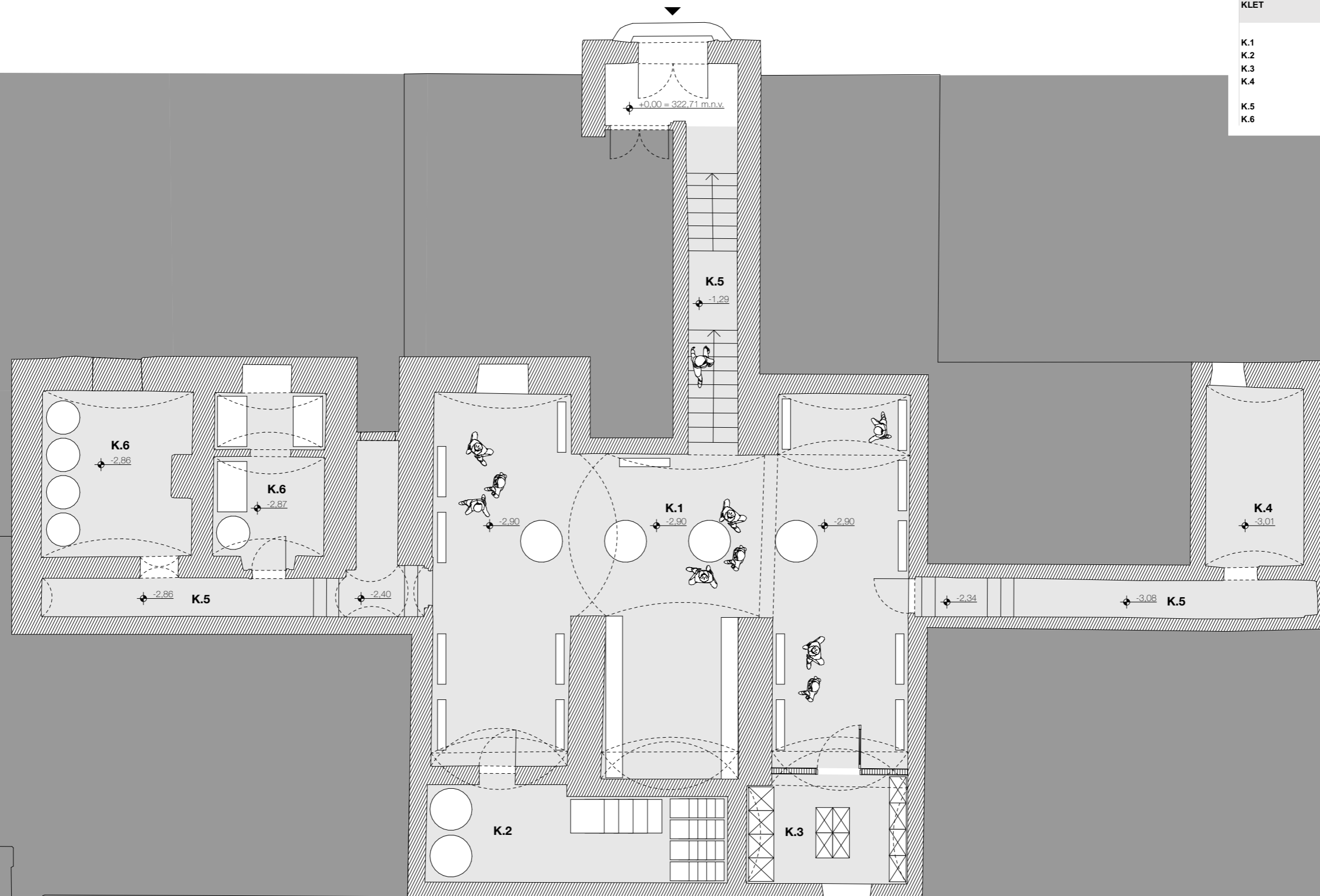
**OBRAVNAVANO OBMOČJE:**  
 k.o. 658 - Koroška vrata  
 parcele št.:  
 2190, 1348, del 1350, 1351/5, 1351/9, 1351/11

**MF**  
 MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	[Signature]
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	[Signature]
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	merilo	1:375
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	1.1_list 17
številka projekta	2020-06		
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - ureditvena situacija</b>		

KLET	neto površina	178,43 m <sup>2</sup>
	bruto površina	255,08 m <sup>2</sup>
K.1	razstavišni prostor	88,77 m <sup>2</sup>
K.2	shramba	15,87 m <sup>2</sup>
K.3	arhiv MČKV	9,80 m <sup>2</sup>
K.4	tehnični prostor	9,97 m <sup>2</sup>
K.5	komunikacije (hodnik, stopnišče)	29,98 m <sup>2</sup>
K.6	tehnični prostor	24,04 m <sup>2</sup>

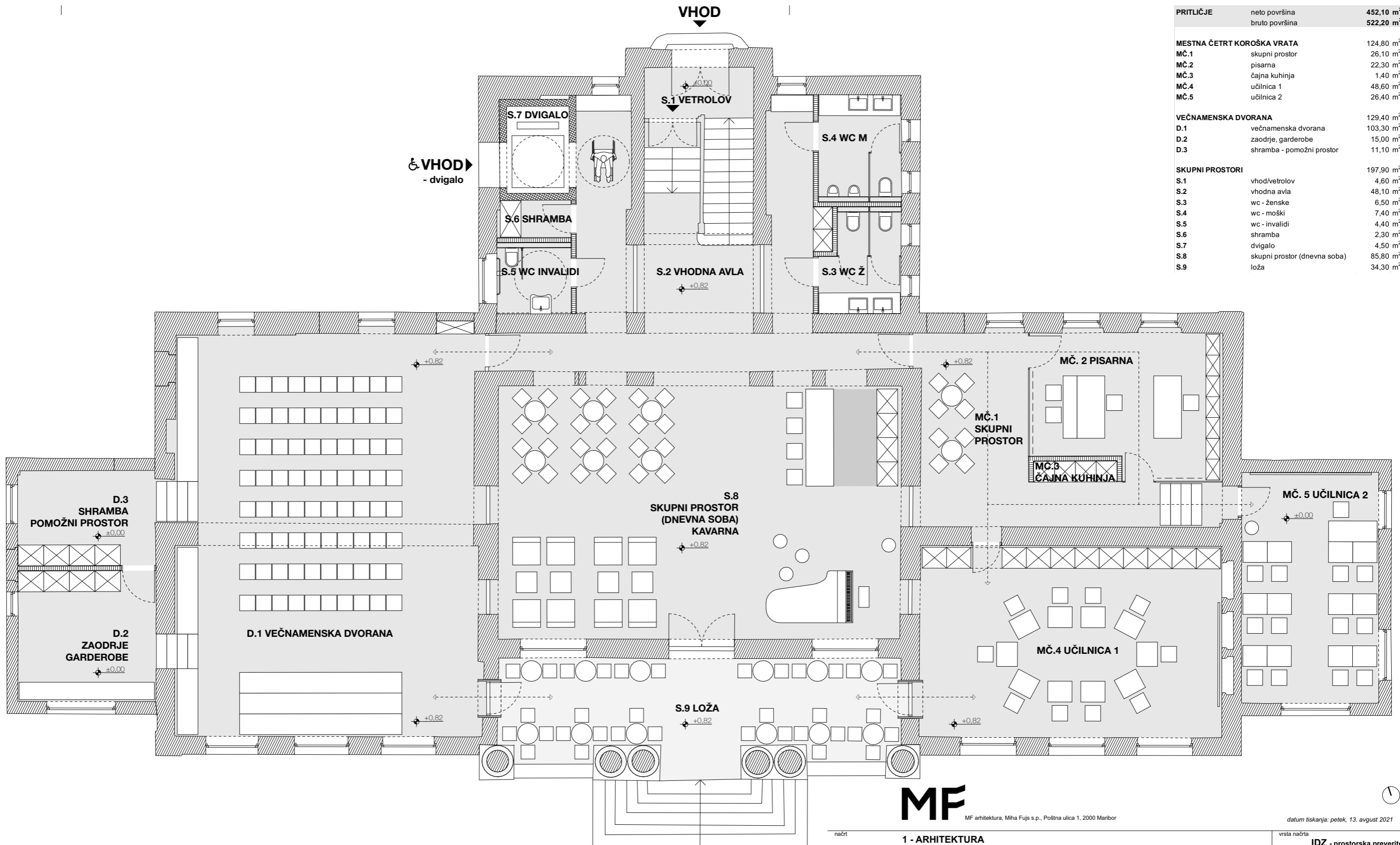


# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	merilo	1:100
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	1.2_list 18
številka projekta	2020-06		
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - tloris kleti</b>		



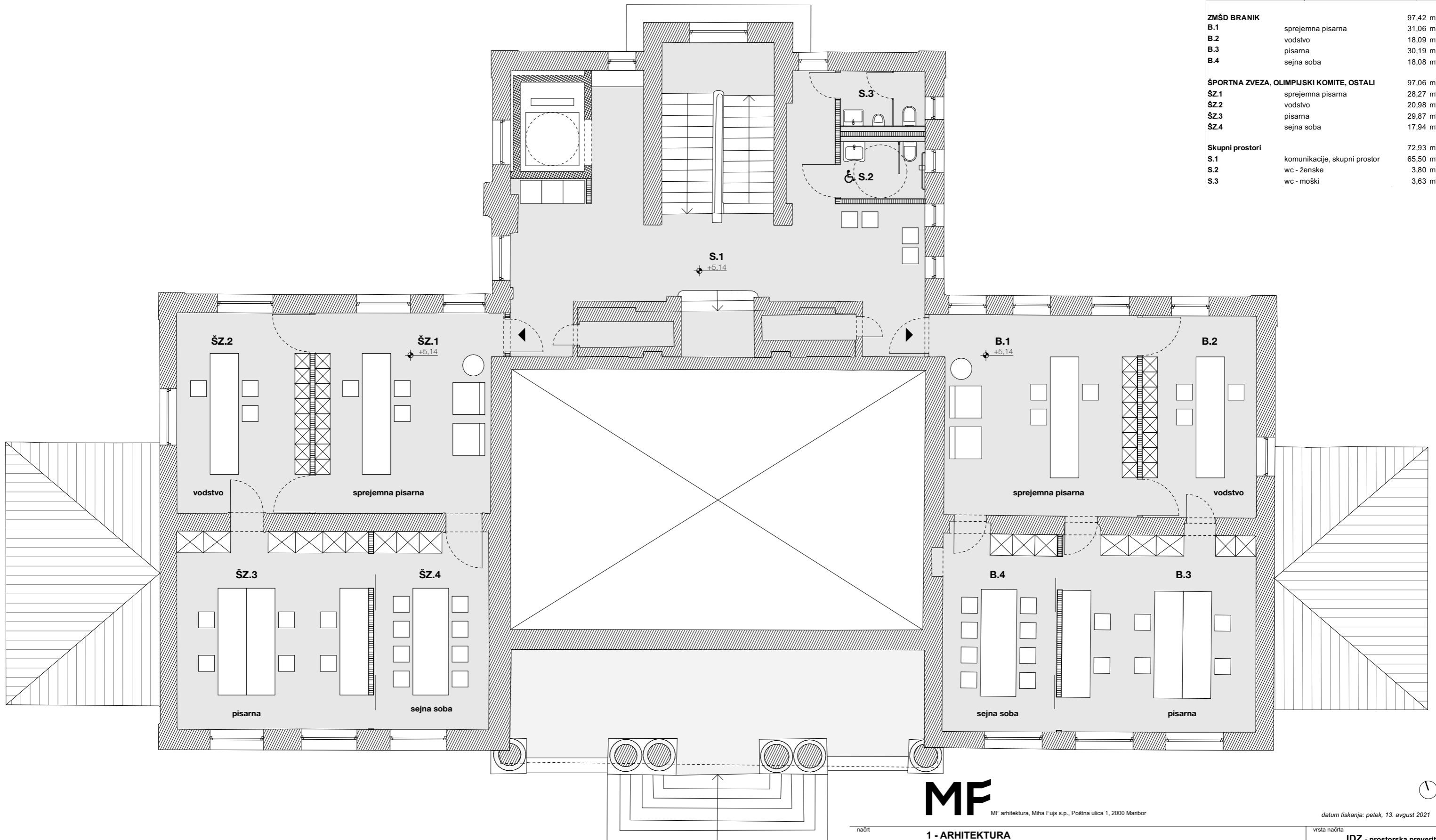
PRITLIČJE	neto površina	bruto površina	452,10 m <sup>2</sup>	522,20 m <sup>2</sup>
<b>MESTNA ČETRTO KOROŠKA VRATA</b>				
MČ.1	skupni prostor	26,10 m <sup>2</sup>		
MČ.2	pisarna	22,30 m <sup>2</sup>		
MČ.3	čajna kuhinja	1,40 m <sup>2</sup>		
MČ.4	učilnica 1	48,60 m <sup>2</sup>		
MČ.5	učilnica 2	26,40 m <sup>2</sup>		
<b>VEČNAMENSKA DVORANA</b>				
D.1	večnamenska dvorana	103,30 m <sup>2</sup>		
D.2	zaodrje, garderobe	15,00 m <sup>2</sup>		
D.3	shramba - pomožni prostor	11,10 m <sup>2</sup>		
<b>SKUPNI PROSTORI</b>				
S.1	vhod/vetrolov	4,60 m <sup>2</sup>		
S.2	vhodna avla	48,10 m <sup>2</sup>		
S.3	wc - ženske	6,50 m <sup>2</sup>		
S.4	wc - moški	7,40 m <sup>2</sup>		
S.5	wc - invalidi	4,40 m <sup>2</sup>		
S.6	shramba	2,30 m <sup>2</sup>		
S.7	dvigalo	4,50 m <sup>2</sup>		
S.8	skupni prostor (dnevna soba)	85,80 m <sup>2</sup>		
S.9	loža	34,30 m <sup>2</sup>		

**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	številka risbe	1.3_list 19
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:100
številka projekta	2020-06	risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - toris pritličja</b>



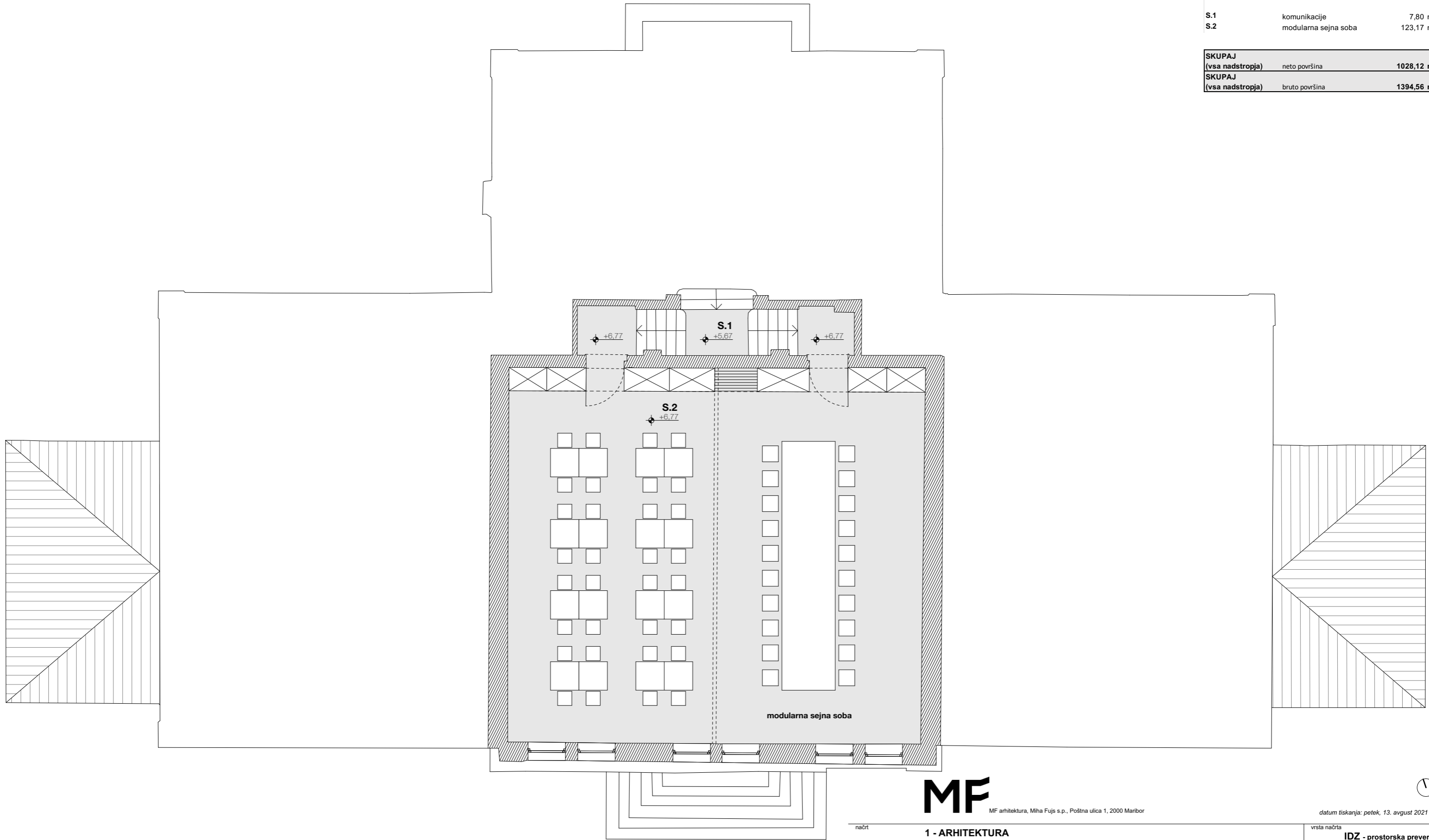
<b>NADSTROPJE</b>	neto površina	<b>267,41 m<sup>2</sup></b>
	bruto površina	<b>458,71 m<sup>2</sup></b>
<b>ZMŠD BRANIK</b>		97,42 m <sup>2</sup>
B.1	sprejemna pisarna	31,06 m <sup>2</sup>
B.2	vodstvo	18,09 m <sup>2</sup>
B.3	pisarna	30,19 m <sup>2</sup>
B.4	sejna soba	18,08 m <sup>2</sup>
<b>ŠPORTNA ZVEZA, OLIMPIJSKI KOMITE, OSTALI</b>		97,06 m <sup>2</sup>
ŠZ.1	sprejemna pisarna	28,27 m <sup>2</sup>
ŠZ.2	vodstvo	20,98 m <sup>2</sup>
ŠZ.3	pisarna	29,87 m <sup>2</sup>
ŠZ.4	sejna soba	17,94 m <sup>2</sup>
<b>Skupni prostori</b>		72,93 m <sup>2</sup>
S.1	komunikacije, skupni prostor	65,50 m <sup>2</sup>
S.2	wc - ženske	3,80 m <sup>2</sup>
S.3	wc - moški	3,63 m <sup>2</sup>

**MF**  
MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	<b>REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</b>
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udi, Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - tloris nadstropja</b>	merilo	1:100
		številka risbe	1.4 _list 20

<b>MEDETAŽA</b>	neto površina	<b>130,97 m<sup>2</sup></b>
	bruto površina	<b>158,57 m<sup>2</sup></b>
S.1	komunikacije	7,80 m <sup>2</sup>
S.2	modularna sejna soba	123,17 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>		
(vsa nadstropja)	neto površina	<b>1028,12 m<sup>2</sup></b>
<b>SKUPAJ</b>		
(vsa nadstropja)	bruto površina	<b>1394,56 m<sup>2</sup></b>



**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	<b>REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</b>
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	<b>MAJ 2021</b>
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	številka risbe	<b>1.5_list 21</b>
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	<b>1:100</b>
številka projekta	2020-06	risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - tloris medetaže</b>

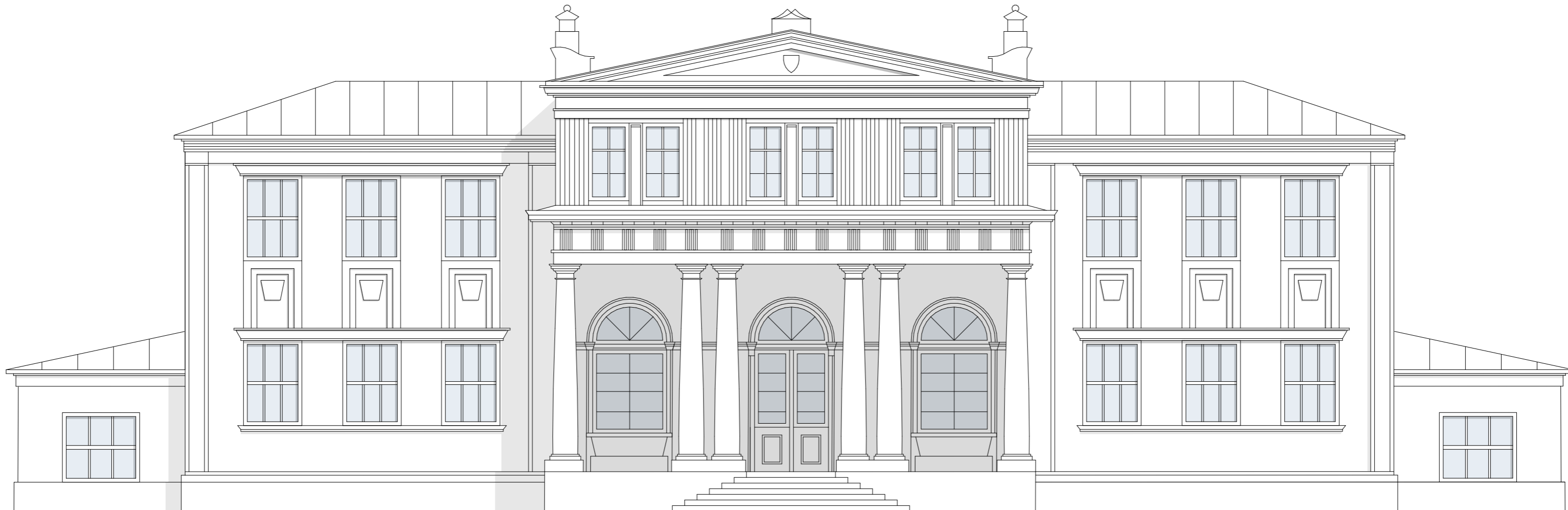


# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	številka risbe	1.6 _list 22	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:100	
številka projekta	2020-06	risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - severna fasada</b>	



# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - južna fasada</b>	merilo	1:100
		številka risbe	1.7_list 23







# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021



načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - vzhodna fasada</b>	merilo	1:100
		številka risbe	1.8 _list 24

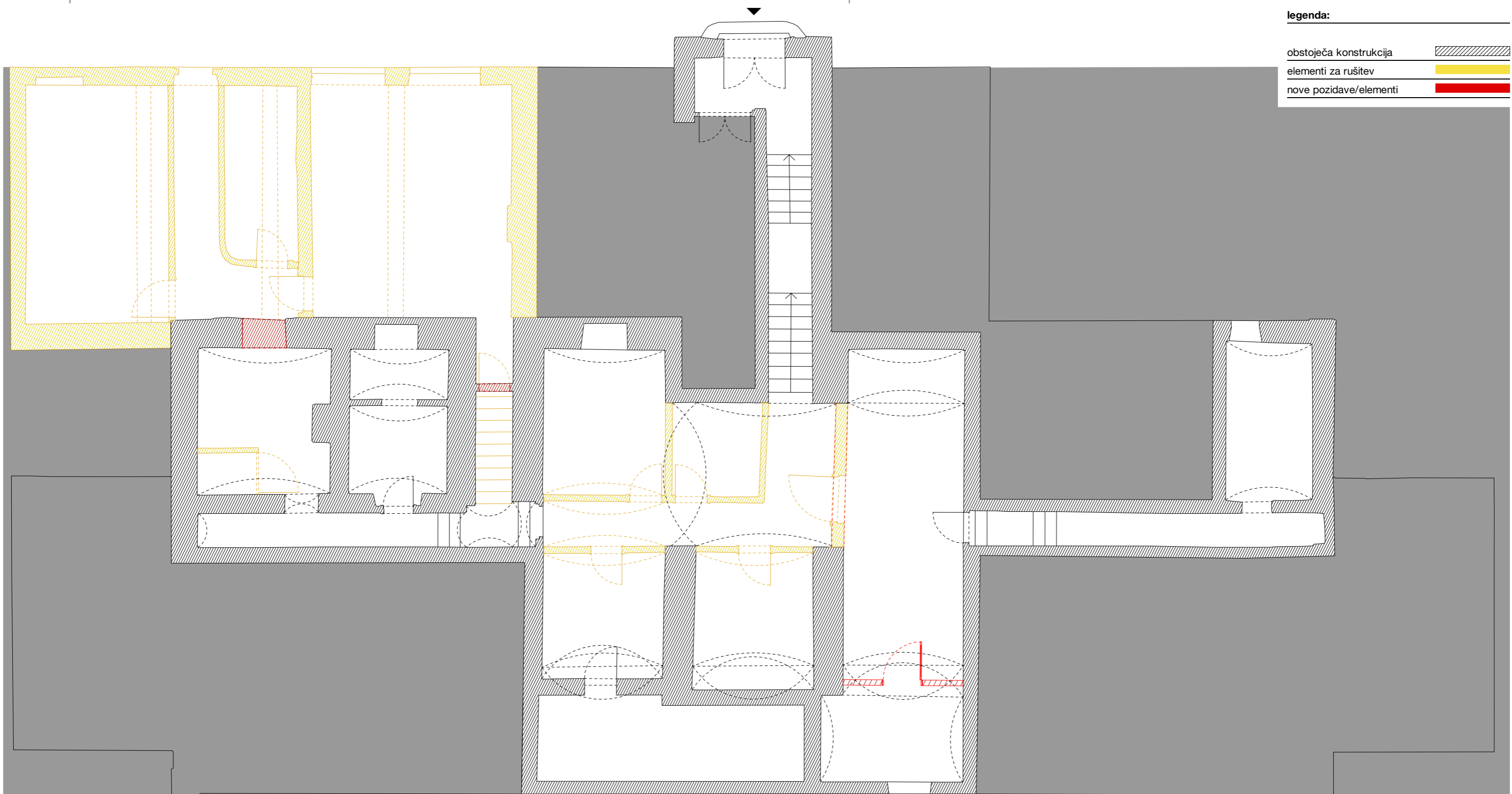


# MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - zahodna fasada</b>	merilo	1:100
		številka risbe	1.9_list 25



**legenda:**

obstoječa konstrukcija	
elementi za rušitev	
nove pozidave/elementi	

# MF

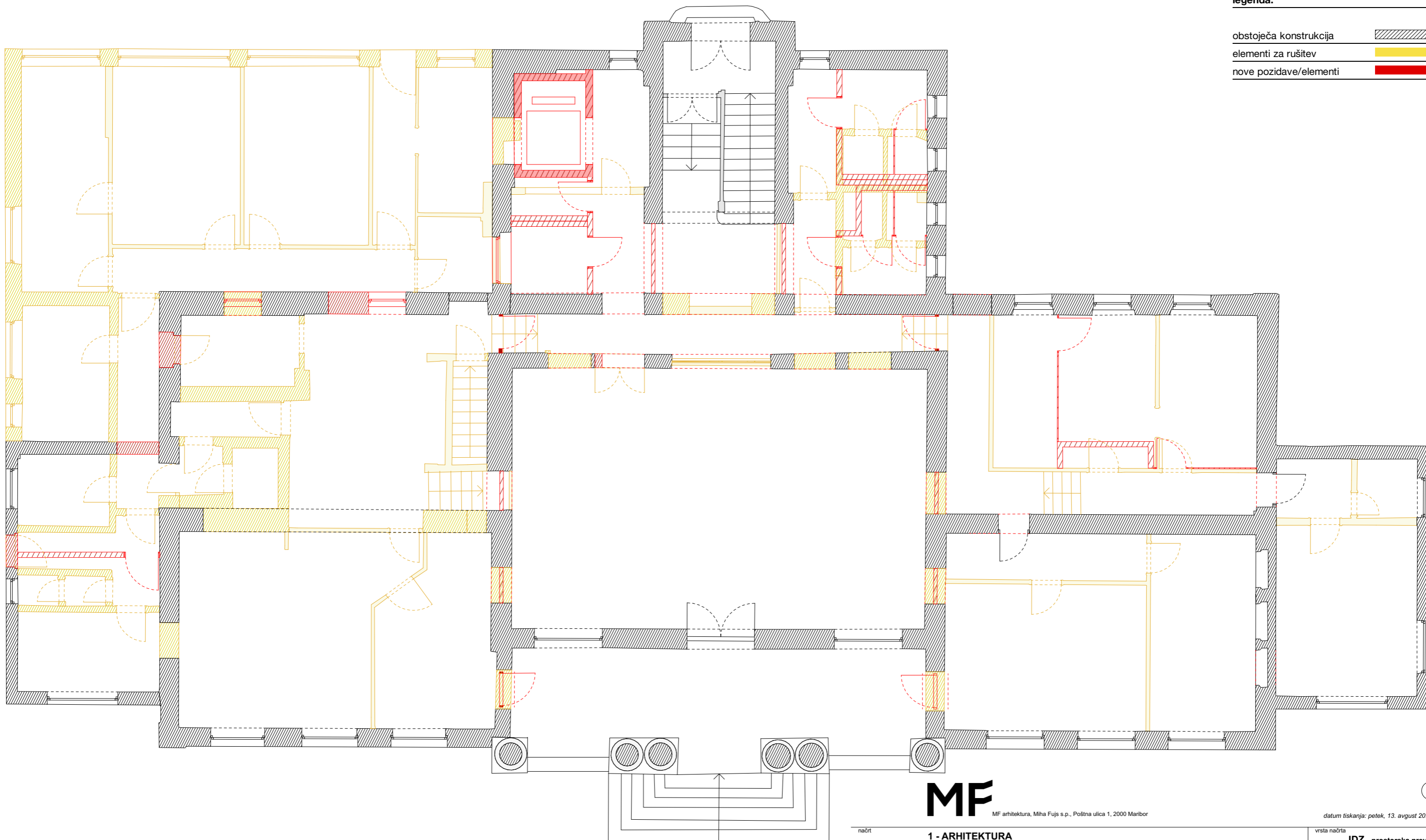
MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	<b>REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</b>
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udi Lea KOROŠEC, mia	datum	MAJ 2021
številka projekta	2020-06	merilo	1:100
risba	<b>RUŠITVE IN POZIDAVE - tloris kleti</b>	številka risbe	2.1 _list 26

legenda:

- obstoječa konstrukcija
- elementi za rušitev
- nove pozidave/elementi



**MF**

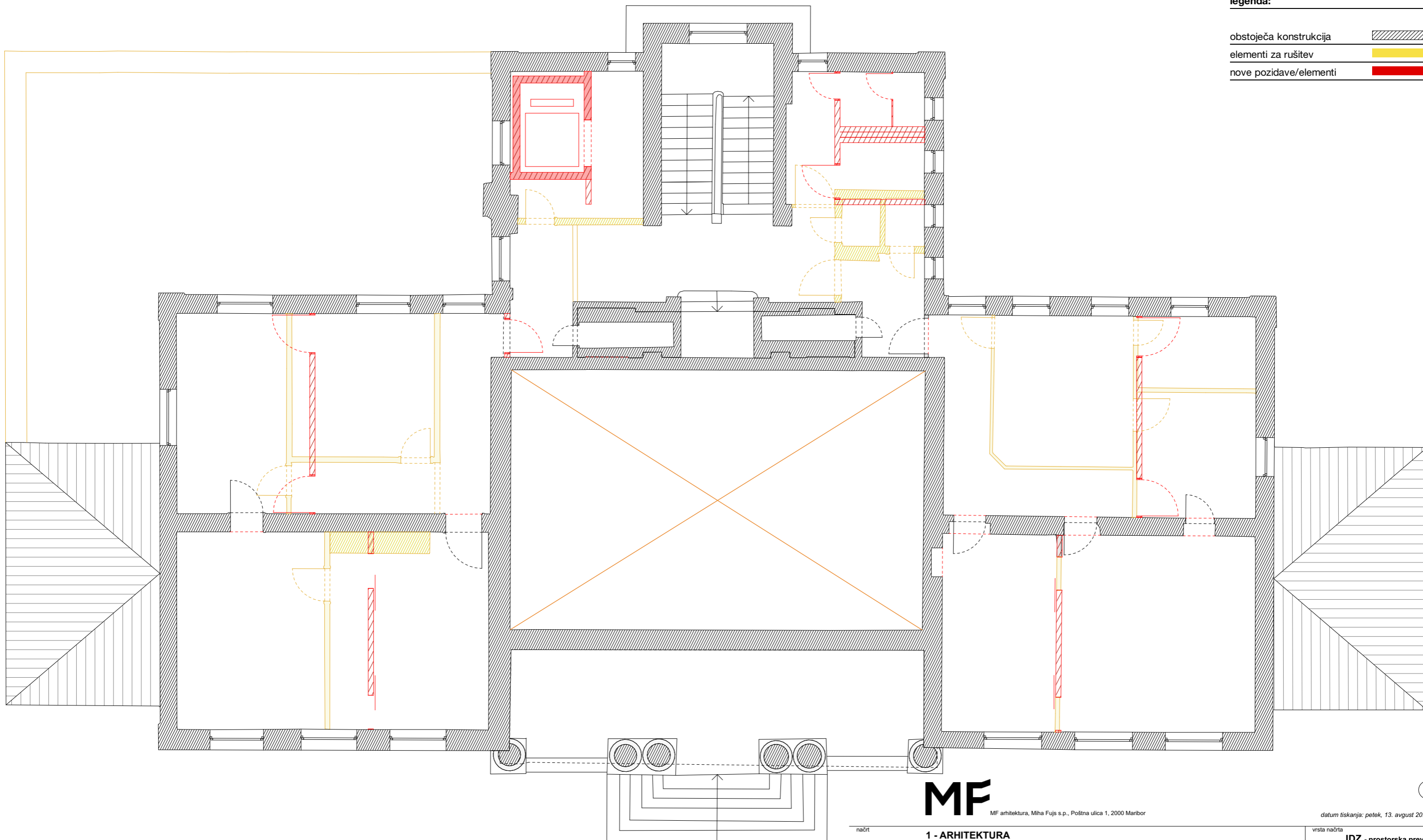
MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	<b>REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</b>
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	številka risbe	2.2_list 27
projektantska skupina	Miha FUJS, udi Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:100
številka projekta	2020-06	risba <b>RUŠITVE IN POZIDAVE - toris pritličja</b>	

**legenda:**

- obstoječa konstrukcija
- elementi za rušitev
- nove pozidave/elementi



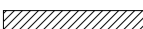


**MF**

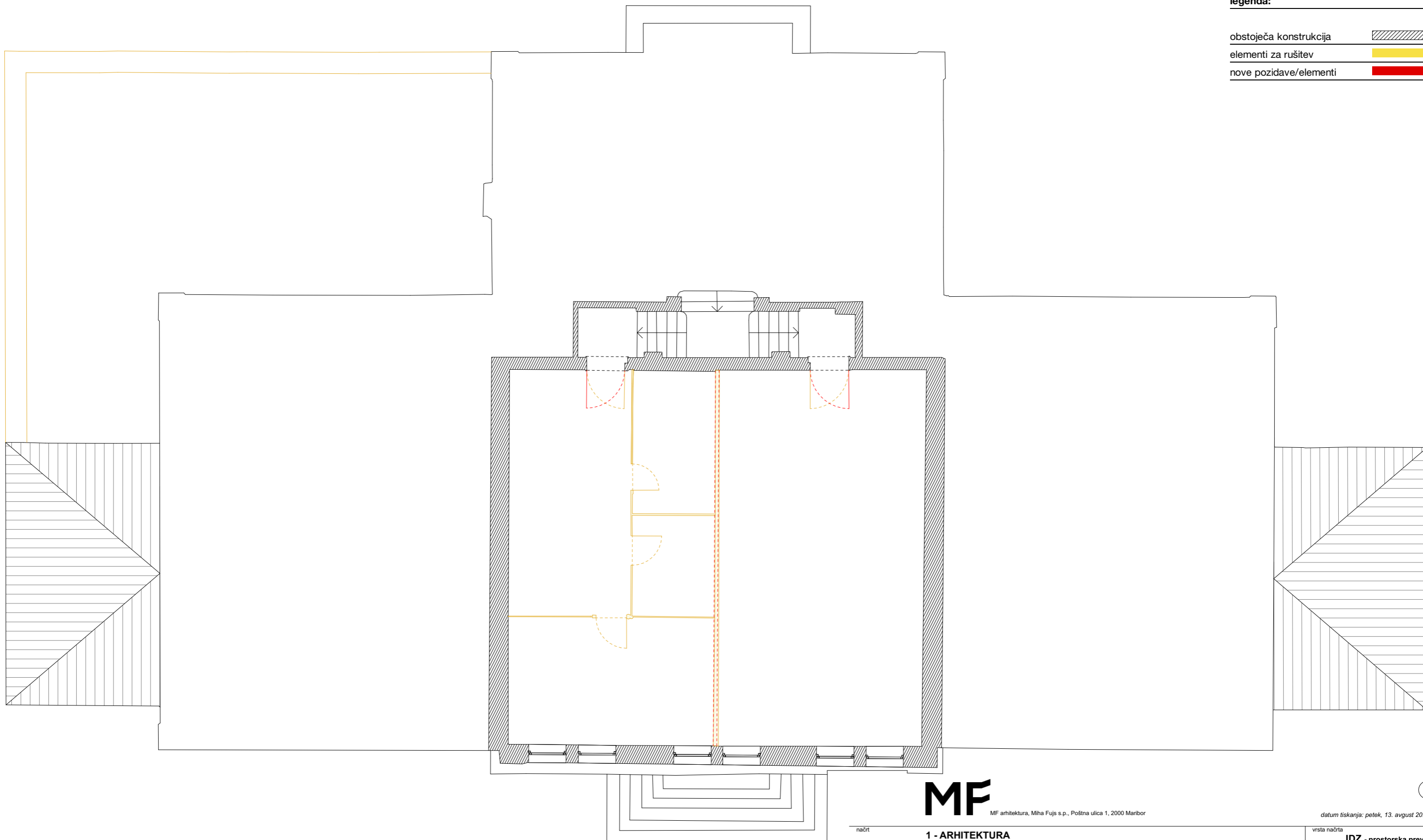
MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	<b>REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</b>
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	datum	<b>MAJ 2021</b>
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	številka risbe	<b>2.3 _list 28</b>
projektantska skupina	Miha FUJS, udi Lea KOROŠEC, mia	merilo	<b>1:100</b>
številka projekta	2020-06	risba <b>RUŠITVE IN POZIDAVE - tloris nadstropja</b>	

legenda:



obstoječa konstrukcija	
elementi za rušitev	
nove pozidave/elementi	

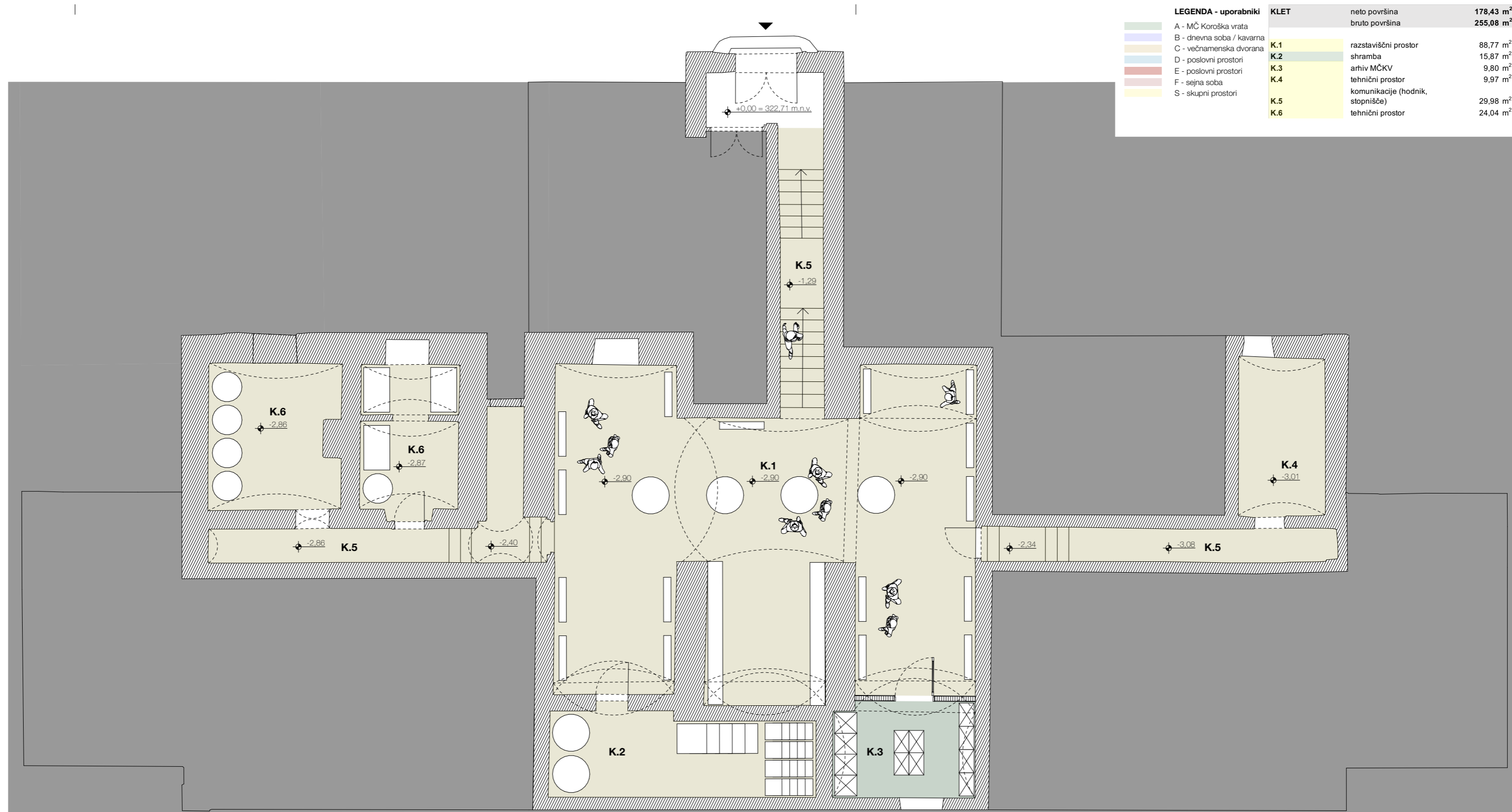


**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>	
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	merilo	1:100	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	2.4 _list 29	
številka projekta	2020-06			
risba	<b>RUŠITVE IN POZIDAVE - tloris medetaže</b>			



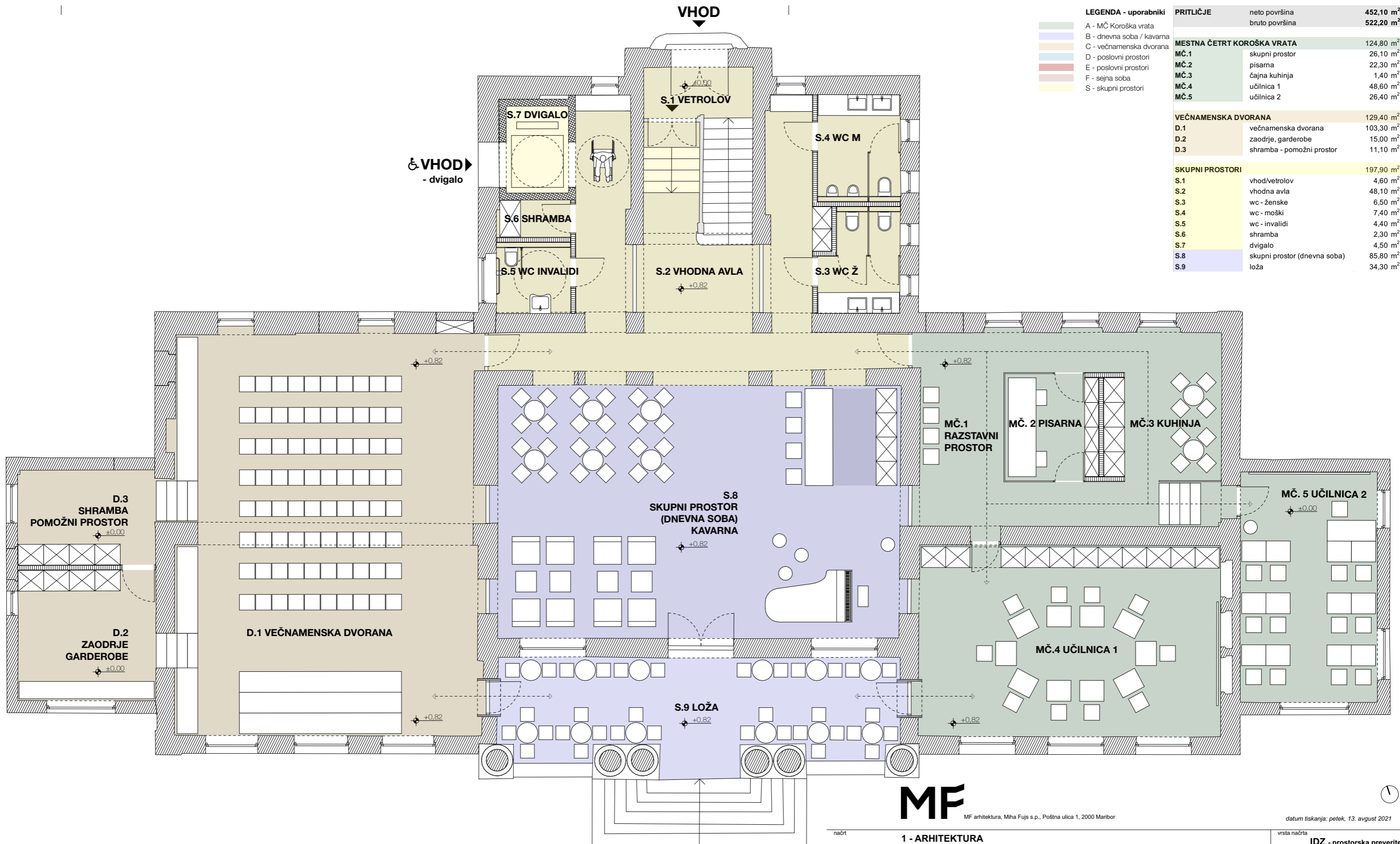
LEGENDA - uporabniki		KLET	
A - MČ Koroška vrata		neto površina	178,43 m <sup>2</sup>
B - dnevna soba / kavarna		bruto površina	255,08 m <sup>2</sup>
C - večnamenska dvorana	K.1	razstavišni prostor	88,77 m <sup>2</sup>
D - poslovni prostori	K.2	shramba	15,87 m <sup>2</sup>
E - poslovni prostori	K.3	arhiv MČKV	9,80 m <sup>2</sup>
F - sejna soba	K.4	tehnični prostor	9,97 m <sup>2</sup>
S - skupni prostori	K.5	komunikacije (hodnik, stopnišče)	29,98 m <sup>2</sup>
	K.6	tehnični prostor	24,04 m <sup>2</sup>



MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	[Signature]
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	[Signature]
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	merilo	1:100
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	3.1_list 30
številka projekta	2020-06		
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - tloris kleti</b>		



**LEGENDA - uporabniki**

- A - MČ Koroška vrata
- B - dnevna soba / kavarna
- C - večnamenska dvorana
- D - poslovni prostori
- E - poslovni prostori
- F - sejna soba
- S - skupni prostori

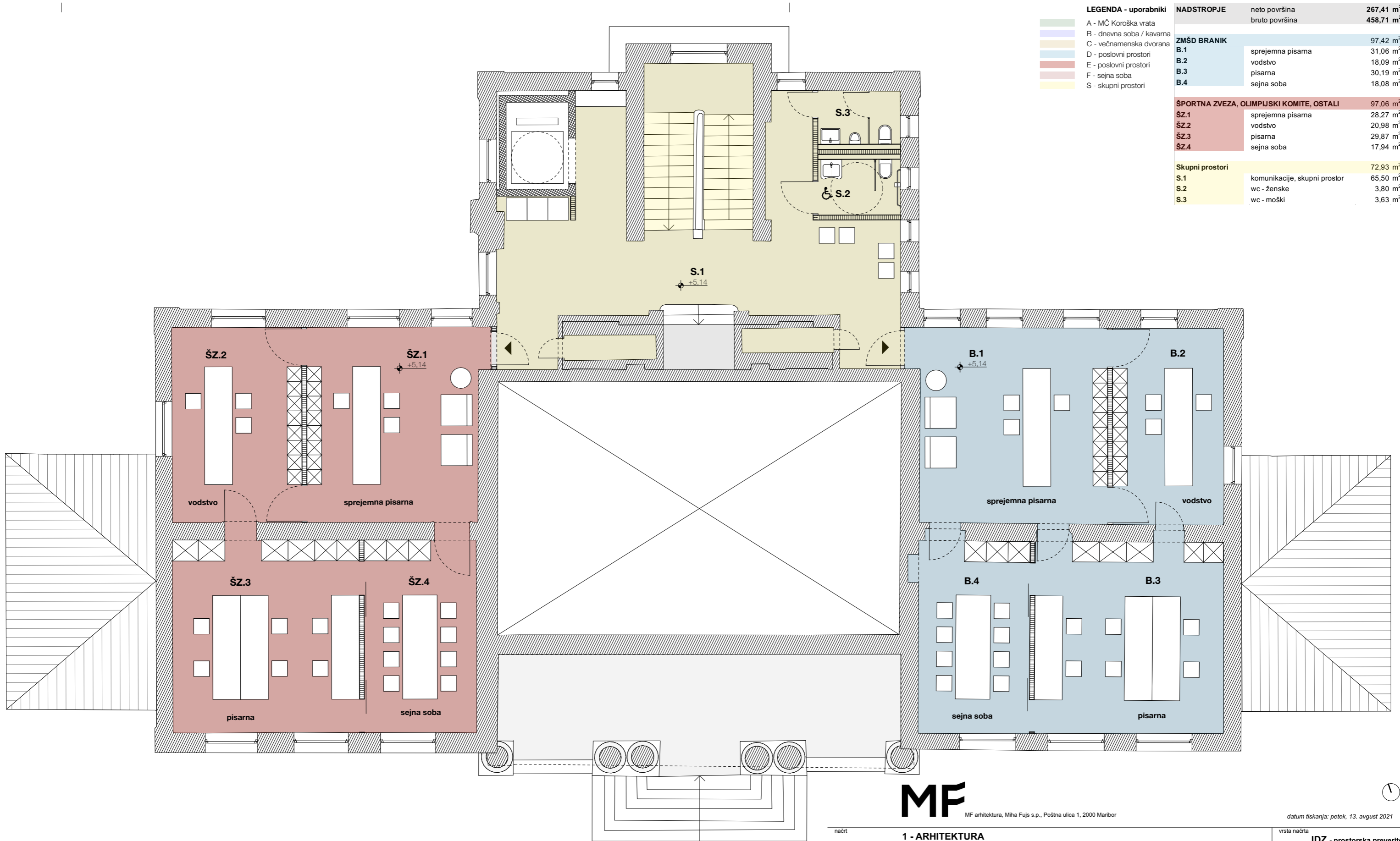
PRITLIČJE		neto površina	bruto površina	
				<b>452,10 m<sup>2</sup></b>
				<b>522,20 m<sup>2</sup></b>
<b>MESTNA ČETRTO KOROŠKA VRATA</b>				<b>124,80 m<sup>2</sup></b>
MČ.1	skupni prostor	26,10 m <sup>2</sup>		
MČ.2	pisarna	22,30 m <sup>2</sup>		
MČ.3	čajna kuhinja	1,40 m <sup>2</sup>		
MČ.4	učilnica 1	48,60 m <sup>2</sup>		
MČ.5	učilnica 2	26,40 m <sup>2</sup>		
<b>VEČNAMENSKA DVORANA</b>				<b>129,40 m<sup>2</sup></b>
D.1	večnamenska dvorana	103,30 m <sup>2</sup>		
D.2	zaodnje, garderobe	15,00 m <sup>2</sup>		
D.3	shramba - pomožni prostor	11,10 m <sup>2</sup>		
<b>SKUPNI PROSTORI</b>				<b>197,90 m<sup>2</sup></b>
S.1	vhod/vetrolov	4,60 m <sup>2</sup>		
S.2	vhodna avla	48,10 m <sup>2</sup>		
S.3	wc - ženske	6,50 m <sup>2</sup>		
S.4	wc - moški	7,40 m <sup>2</sup>		
S.5	wc - invalidi	4,40 m <sup>2</sup>		
S.6	shramba	2,30 m <sup>2</sup>		
S.7	dvigalo	4,50 m <sup>2</sup>		
S.8	skupni prostor (dnevna soba)	85,80 m <sup>2</sup>		
S.9	loža	34,30 m <sup>2</sup>		

**MF**  
MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	[Signature]
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	[Signature]
vodja projekta	Miha FUJS, uia, ZAPSA-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, uia, ZAPSA-1923	merilo	1:100
projektantska skupina	Miha FUJS, uia Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	3.2_list 31
številka projekta	2020-06		
risba	<b>DEJNA ZASNOVA - toris pritličja</b>		





**LEGENDA - uporabniki**

- A - MČ Koroška vrata
- B - dnevna soba / kavarna
- C - večnamenska dvorana
- D - poslovni prostori
- E - poslovni prostori
- F - sejna soba
- S - skupni prostori

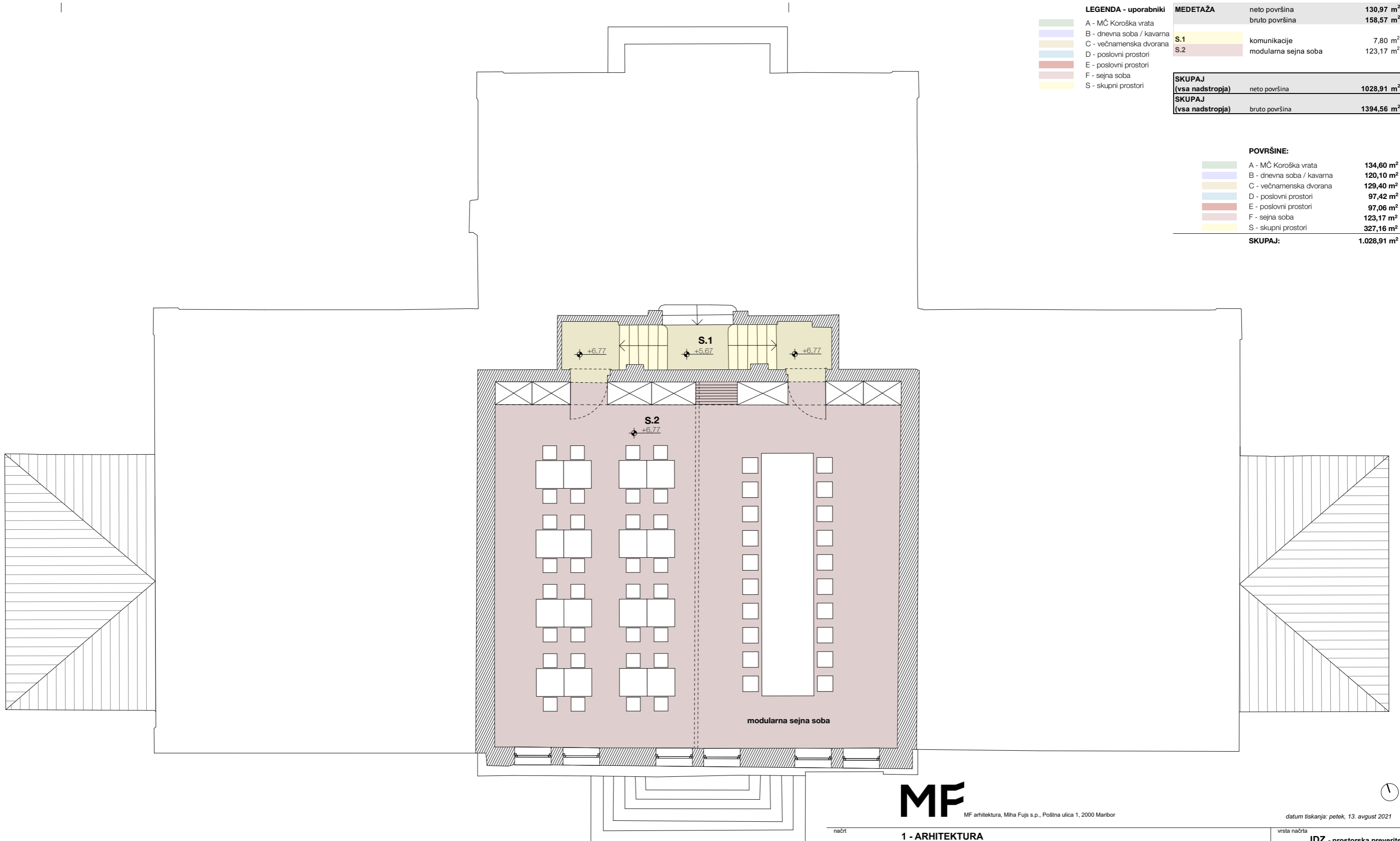
NADSTROPJE		neto površina	267,41 m <sup>2</sup>
		bruto površina	458,71 m <sup>2</sup>
<b>ZMŠD BRANIK</b>			
B.1	sprejemna pisarna		31,06 m <sup>2</sup>
B.2	vodstvo		18,09 m <sup>2</sup>
B.3	pisarna		30,19 m <sup>2</sup>
B.4	sejna soba		18,08 m <sup>2</sup>
<b>ŠPORTNA ZVEZA, OLIMPIJSKI KOMITE, OSTALI</b>			
ŠZ.1	sprejemna pisarna		28,27 m <sup>2</sup>
ŠZ.2	vodstvo		20,98 m <sup>2</sup>
ŠZ.3	pisarna		29,87 m <sup>2</sup>
ŠZ.4	sejna soba		17,94 m <sup>2</sup>
<b>Skupni prostori</b>			
S.1	komunikacije, skupni prostor		65,50 m <sup>2</sup>
S.2	wc - ženske		3,80 m <sup>2</sup>
S.3	wc - moški		3,63 m <sup>2</sup>

**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	[Podpis]
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	[Podpis]
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	merilo	1:100
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	3.3_list 32
številka projekta	2020-06		
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - tloris nadstropja</b>		



**LEGENDA - uporabniki**

- A - MČ Koroška vrata
- B - dnevna soba / kavarna
- C - večnamenska dvorana
- D - poslovni prostori
- E - poslovni prostori
- F - sejna soba
- S - skupni prostori

MEDETAŽA		neto površina	130,97 m <sup>2</sup>
		bruto površina	158,57 m <sup>2</sup>
S.1	komunikacije		7,80 m <sup>2</sup>
S.2	modularna sejna soba		123,17 m <sup>2</sup>

SKUPAJ		neto površina	1028,91 m <sup>2</sup>
(vsa nadstropja)		bruto površina	1394,56 m <sup>2</sup>

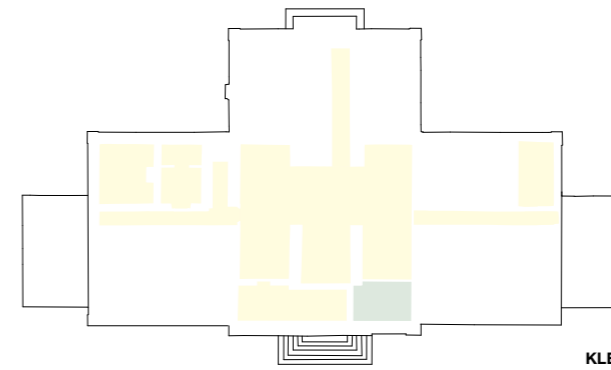
**POVRŠINE:**

A - MČ Koroška vrata	134,60 m <sup>2</sup>
B - dnevna soba / kavarna	120,10 m <sup>2</sup>
C - večnamenska dvorana	129,40 m <sup>2</sup>
D - poslovni prostori	97,42 m <sup>2</sup>
E - poslovni prostori	97,06 m <sup>2</sup>
F - sejna soba	123,17 m <sup>2</sup>
S - skupni prostori	327,16 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.028,91 m<sup>2</sup></b>

**MF**  
MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

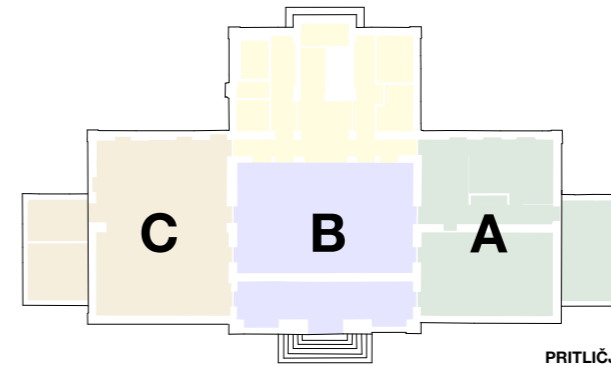
načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	podpis	[Podpis]
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	[Podpis]
vodja projekta	Miha FUJS, udiA, ZAPS A-1923	datum	MAJ 2021
odgovorni projektant	Miha FUJS, udiA, ZAPS A-1923	merilo	1:100
projektantska skupina	Miha FUJS, udiA Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	3.4_list 33
številka projekta	2020-06		
risba	<b>IDEJNA ZASNOVA - tloris medetaže</b>		



KLET

**POVRŠINE:**

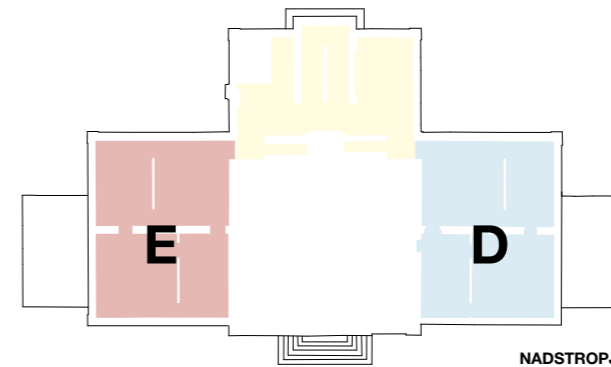
A - MČ Koroška vrata	134,60 m <sup>2</sup>
B - dnevna soba / kavarna	120,10 m <sup>2</sup>
C - večnamenska dvorana	129,40 m <sup>2</sup>
D - poslovni prostori	97,42 m <sup>2</sup>
E - poslovni prostori	97,06 m <sup>2</sup>
F - sejna soba	123,17 m <sup>2</sup>
S - skupni prostori	327,16 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.028,91 m<sup>2</sup></b>



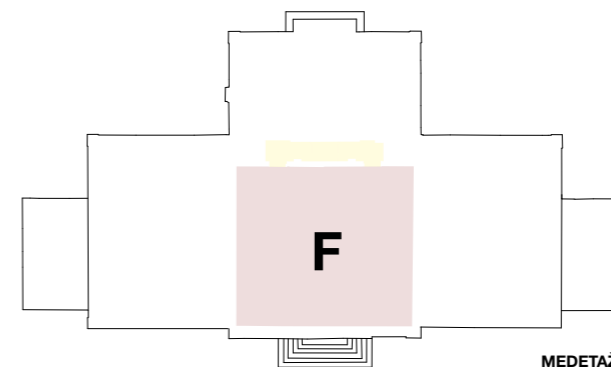
PRITLIČJE

**ODSTOTEK POVRŠIN:**

A - MČ Koroška vrata	13,09 %
B - dnevna soba / kavarna	11,68 %
C - večnamenska dvorana	12,59 %
D - poslovni prostori	9,48 %
E - poslovni prostori	9,44 %
F - sejna soba	11,98 %
S - skupni prostori	31,74 %
<b>SKUPAJ:</b>	<b>100 %</b>



NADSTROPJE



MEDETAŽA

**MF**

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja: petek, 13. avgust 2021

načrt	<b>1 - ARHITEKTURA</b>	vrsta načrta	<b>IDZ - prostorska preveritev</b>
objekt	LANGERJEVA VILA, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor	tip gradnje	REKONSTRUKCIJA, SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
investitor	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor		
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor		
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	2020-06	datum	MAJ 2021
risba	<b>HEME</b>	merilo	številka risbe <b>3.5 _list 34</b>





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

Urad za komunalno, promet in prostor  
Sektor za komunalno in promet

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: <http://www.maribor.si>

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3512-534/2020-2

Datum: 11.01.2021



Sektor za komunalno in promet Urada za komunalno, promet in prostor mestne uprave Mestne občine Maribor izdaja, na podlagi 30. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17), 37. člena Odloka o občinskih cestah (Medobčinski uradni vestnik št. 32/17 – uradno prečiščeno besedilo, 9/18, 15/19, 21/19, 22/20, 28/20 in 29/20) in vloge podjetja MF ARHITEKTURA, MIHA FUJS s.p., Poštna ulica 1, Maribor, v zadevi izdaje projektnih pogojev za načrtovanje posega v varovalnem pasu občinske ceste, naslednje

M N E N J E

Strinjamo se z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Langerjeve vile, ureditvijo okolice vile in ureditvijo promenade Josipa Primožiča – Toša na zemljišču s parcelnimi št. 377, del 2149, del 2151, del 1342/1, del 1343, 2190, del 1351/1, 1348, del 1351/2, 1351/3, del 1350, del 1351/4, del 1346, 1347 in del 1352 k.o. Koroška vrata v varovalnem pasu občinske ceste – Mladinske ulice, ter priključitvijo objekta na to občinsko cesto v Mariboru.

**Mnenje se izda na podlagi idejne zasnove št. 2020-06, ki jo je novembra 2020 izdelalo podjetje MF ARHITEKTURA, MIHA FUJS s.p., Poštna ulica 1, Maribor.**

**O b r a z l o ž i t e v:**

Podjetje MF ARHITEKTURA, MIHA FUJS s.p., Poštna ulica 1, Maribor je, za investitorja MESTNO OBČINO MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, z vlogo z dne 30. 12. 2020 zaprosilo za izdajo projektnih in drugih pogojev za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša na zemljišču s parcelnimi št. 377, del 2149, del 2151, del 1342/1, del 1343, 2190, del 1351/1, 1348, del 1351/2, 1351/3, del 1350, del 1351/4, del 1346, 1347 in del 1352 k.o. Koroška vrata.

Po pregledu vloge in idejne zasnove je bilo ugotovljeno, da je rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša na zemljišču s parcelnimi št. 377, del 2149, del 2151, del 1342/1, del 1343, 2190, del 1351/1, 1348, del 1351/2, 1351/3, del 1350, del 1351/4, del 1346, 1347 in del 1352 k.o. Koroška vrata v varovalnem pasu občinske ceste – Mladinske ulice, ter priključitev objekta na to občinsko cesto v Mariboru, iz prometno tehničnega in varnostnega vidika, možna in sprejemljiva. Ker tukajšnji upravni organ nima projektnih pogojev lahko namesto teh izda mnenje zato je, na podlagi v uvodu tega mnenja navedenih zakonskih določil, odločeno kot je v izreku tega mnenja navedeno.

**Opomba:** To mnenje velja do izdaje gradbenega dovoljenja.

Postopek vodil:  
Marjan POTOČNIK, inž.  
Svetovalec



Uroš KOS, univ. dipl. ekon., dipl. inž. prom.  
Vodja sektorja za komunalno in promet



Vročiti:

1. MF ARHITEKTURA, MIHA FUJS s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

Urad za komunalo, promet in prostor

**SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA**

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor

T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si

S: <http://www.maribor.si>

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3511 – 545/2020-2 0301 04

Maribor, 6. januar 2021



Mestna občina Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, izdaja na zahtevo Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor ki jo v postopku zastopa družba MF arhitektura Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, Maribor, na podlagi 31. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17, 72/17-popr. in 65/20) in 26. člena Odloka o organizaciji in delovnem področju Mestne uprave Mestne občine Maribor (MUV, št. 20/07, 13/10, 11/11) naslednje

## M N E N J E

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile za upravno, poslovno in gostinsko dejavnost z ureditvijo okolice ter ureditev promenade Josipa Primožiča Toša na zemljišču parc. št. 377, 2149-del, 2151-del, 1342/1-del, 1343-del, 2190, 1351/1-del, 1348, 1351/2-del, 1351/3, 1350-del, 1351/4-del, 1346-del, 1347 in 1352-del, vse k.o. Koroška vrata za Mestno občino Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor **je skladna** z Odlokom o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14-teh.popr. in 5/18).

## O b r a z l o ž i t e v

Družba MF arhitektura Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, Maribor je po pooblastilu Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor po e-pošti dne 30.12.2020 vložila zahtevo za izdajo projektnih pogojev k dokumentaciji za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Langerjeve vile za upravno, poslovno in gostinsko dejavnost z ureditvijo okolice ter ureditev promenade Josipa Primožiča Toša na zemljišču parc. št. 377, 2149-del, 2151-del, 1342/1-del, 1343-del, 2190, 1351/1-del, 1348, 1351/2-del, 1351/3, 1350-del, 1351/4-del, 1346-del, 1347 in 1352-del, vse k.o. Koroška vrata. K vlogi je v e-obliki priložila pooblastilo za zastopanje in IZP projekt št. 2020-06 z datumom november 2020 - MF arhitektura Miha Fujs s.p.

Skladno s 6. točko 30.člena Gradbenega zakona je upravni organ na podlagi zahteve za izdajo projektnih in drugih pogojev ugotovil, da je nameravana gradnja sprejemljiva ter da projektni in drugi pogoji niso potrebni, zato se zahteva za izdajo projektnih in drugih pogojev šteje kot zahteva za izdajo mnenja.

Zahtevi se skladno z 31. členom Gradbenega zakona ugodi, če je načrtovana gradnja skladna z veljavnim prostorskim aktom. Območje prostorsko ureja Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14-teh.popr. in 5/18) – v nadaljevanju odlok o URN.

Odlok o URN v 7. členu določa, da se na območju Ljudskega vrta uredijo športni sklopi - objekti za šport in turizem. Dovoljene so funkcionalne izboljšave – rekonstrukcije in adaptacije ter dopolnilne in nadomestne gradnje objektov in naprav.

V 9. členu je za Langerjevo vilo določeno, da je v objektu predvidena turistična, gostinska in poslovna dejavnost, za katero se uredi tudi funkcionalno zemljišče z zelenico in gostinskim vrtom. Oba pritlična prizidka na vzhodni in zahodni strani Langerjeve vile se rušita. Prenova Langerjeve vile se izvaja na osnovi konzervatorskega programa. Vsebina mora ustrezati značaju stavbe - kar pomeni javna funkcija za potrebe športno-rekreacijskega območja v celoti.

Ureditev promenade Josipa Primožiča Toša z drevoredom je skladna z 11.členom odloka o URN, kjer je določeno, da je potrebno v največji možni meri urediti nove drevorede.

S tem je mnenje utemeljeno.

Pripravil  
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.  
višji svetovalec

mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja

**Poslano:**

- MF arhitektura Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor (po e-pošti)
- Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor (po e-pošti)





09292021010500757

**MF ARHITEKTURA, MIHA FUJS S.P.**  
**POŠTNA ULICA 1**

Številka: 176102-00121202012300022

Datum: 6.1.2021

**2000 MARIBOR**

Vlagatelj: MF ARHITEKTURA, MIHA FUJS S.P., POŠTNA ULICA 1, 2000 MARIBOR  
Investitor: MESTNA OBČINA MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR  
Objekt: REKONSTRUKCIJA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI LANGERJEVE VILE, UREDITEV  
OKOLICE VILE IN UREDITEV PROMENADE JOSIPA PRIMOŽIČA-TOŠA  
Lokacija objekta: MARIBOR, Občina: MARIBOR  
k.o.: KOROŠKA VRATA Parc. št.: PO TRASI

Na podlagi 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49. in 52. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS št. 61/2017); 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom – 1 (Uradni list RS št. 109/2012 s spremembami) in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije d.d. št 3/04) vam izdajamo:

## **MNENJE K PROJEKTNIM REŠITVAM št.: 91352- MB/2694-IV**

Za projekt št.: 2020-06, izdelovalca MF ARHITEKTURA, MIHA FUJS S.P., za objekt: Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša.

Na območju posega in komunalnih priključkov za objekt potekajo obstoječe TK instalacije, ki bodo zaradi gradnje ogrožene. Za potrebe gradnje in priključevanja objekta na javno komunalno infrastrukturo je pred pričetkom del potrebno opraviti zakoličbo TK vodov.

Za zaščito obstoječega in izvedbo novega TK omrežja bo izdelana tehnična rešitev na terenu. Za to tehnično rešitev je potrebno skleniti pogodbe o ureditvi služnosti s Telekomom Slovenije d.d.. V kolikor se izkaže, da trasa objekta ali komunalnega voda potrebne za priključitev objekta poteka po trasi obstoječih TK vodov, je investitor dolžan zamakniti vod v skladu s tehničnimi predpisi ali pri Telekom Slovenije d.d. naročiti prestavitev TK voda. Vse stroške v zvezi z izvedbo zaščite in prestavitve obstoječih TK vodov na mestu posega nosi investitor. Vsa dela bodo izvršili strokovni delavci Telekoma Slovenije d.d..

Najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije d.d..

V primeru spremembe projektnih rešitev, si je potrebno pridobiti novo mnenje.

Mnenje k projektnim rešitvam velja eno leto od dneva izdaje mnenja.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:  
- Samo Papež, tel.: 02 333 2679, e-pošta:



Postopek vodil:  
Igor Vincetič



Žig: Vodja TKO vzhodna  
Slovenija:  
Boris Cajnko

V vednost: naslov, arhiv





Številka: 4-II-1735/2-O-20/SJ

Datum: 7.1.2021

**MF Arhitektura, Miha Fujs, s.p.**  
**Poštna ul. 1**  
**2000 Maribor**

**Zadeva: Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša v MOM - projektni in drugi pogoji v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja**

Z vlogo z dne 30.12.2020 ste zaprosili naslovni zavod za izdajo projektnih in drugih pogojev za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša na območju Ljudskega vrta v Mariboru za investitorja Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor. Ker ugotavljamo, da je za načrtovano gradnjo treba predpisati projektne in druge pogoje, vašo vlogo skladno s 30. in 112. členom Gradbenega zakona ter 105. členom Zakona o ohranjanju narave obravnavamo kot zahtevo za izdajo projektnih in drugih pogojev po 30. členu Gradbenega zakona.

Vlogi ste priložili:

- Dokumentacijo IZP Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša, MF Arhitektura, Miha Fujs, s.p., Poštna ul. 1, 2000 Maribor, št. 2020-06, november 2020
- pooblastilo MOM št. 4102-1310/2020-1 z dne 28.12.2020

Projektne in druge pogoje izdajamo v povezavi s 112. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 - popr.) na podlagi določil 105. in 105. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNorg, 31/18 in 82/20), 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS št. 130/04, 53/06, 38/10, 3/11) in skladno s 30. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 - popr.).

Predvidena je rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša. V zvezi z ureditvijo zunanjih površin je predvidena ohranitev obstoječega drevninskega fonda razen mladih dreves sedanjega drevoreda na zahodni strani dvorane Lukna in smreke, ki raste sredi linije načrtovanega drevoreda.

**1. Strokovno mnenje v postopku presoje sprejemljivosti posega na varovana območja (območja Natura 2000 in zavarovana območja)**

Strokovno mnenje v postopku presoje sprejemljivosti posega na varovana območja izdajamo skladno s 105. a členom ZON in 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS št. 130/04, 53/06, 38/10, 3/11).

Na podlagi prejete vloge in dokumentacije ugotavljamo, da se lokacija oziroma daljinski vpliv obravnavanega posega nahaja na naslednjih varovanih območjih:

Preglednica 1: Zavarovana območja

Ime zavarovanega območja	Evid. št.:	Uradna objava
SON 11 – Maribor – Stadion Ljudski vrt	813	Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (MUV, št. 17/1992)

Območje Stadiona Ljudski vrt – večina površine kareja med Mladinsko, Strossmayerjevo, Gregorčičevo in Kajuhovo ulico, razen območja individualne pozidave, ima status spomenika oblikovane narave. Gre za območje prvega mariborskega parka, Langerjevega vrta. Osnoval ga je Josipdolski glažutar Langer v letu 1843, ko je bila zgrajena tudi Langerjeva vila. V vzhodnem delu območja je bilo že pred tem mariborsko pokopališče, urejeno leta 1783 in postopoma opuščeno do leta 1937. Park je bil ob nedeljah odprt za širšo javnost, na lastnikovo željo pa ga je leta 1874 odkupila občina in je postal javna površina. Na njem je občina uredila prireditveni, veselični in športni prostor, ki je leta 1901 dobil tudi prva teniška igrišča. Parkovne površine so začeli postopno preurejati v športne površine po prvi svetovni vojni. Danes je od prvotnih parkovnih zasaditev ostalo bore malo – nekaj dreves v bližini Langerjeve vile ter velika platana severno od stare tribune nogometnega stadiona in mamutovec v severnozahodnem vogalu pomožnega nogometnega igrišča, ki sta najpomembnejši drevesi območja.

Za zavarovano območje velja varstveni režim za oblikovano naravno dediščino, ki med drugim prepoveduje:

- spreminjati vrtnoarhitektonsko zasnovo;
- uničevati ali poškodovati drevje ali grmovje (veje, debla ali korenine);
- spreminjati ekološke (npr. talne in mikroklimatske ) pogoje, ki so potrebni za obstoj in razvoj drevja ali grmovja (npr. zvišanje ali znižanje talne vode, odpiranje gozdnih sestojev, spreminjanje osončenosti dreves in grmov, zasipavanje ali odkopavanje zemljišča ipd.);
- graditi na oblikovani zeleni površini stavbe, poti ali naprave, ki niso v skladu z njenimi značilnostmi;
- spreminjati okolico oblikovane naravne dediščine tako, da bi bila ta prizadeta (npr. zapiranje pogledov, obzidava, postavljanje reklamnih in drugih tabel ipd.);

Izjemoma je s soglasjem pristojne naravovarstvene službe med drugim mogoče:

- spreminjati sestav ter namembnost posameznih delov in površin (npr. zasaditev jas ali trat, spreminjati grede v trate ipd.);
- izvajati zavarovalna dela in postavljati naprave za zavarovanje (npr. ograje zidove, ipd.);
- spreminjati značaj in obliko poti (npr. širjenje ali asfaltiranje steza ipd.);
- postavljati klopi, luči, table ipd., urejati počivališča in razgledišča;
- obnavljati ali postavljati stavbe in naprave, ki so povezane z vzdrževanjem ali predpisanim izkoriščanjem oblikovane zelene površine (npr. rastlinjake, drevesnice, gospodarska poslopja);
- polagati podzemeljske cevne vode (npr. vodovod, plinovod, kanalizacijske cevi ipd.).

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile sta možni v skladu z načrtom brez naravovarstvenih pogojev. Glede ureditve okolice vile ocenjujemo, da je predlagan koncept ureditve promenade Josipa Primožiča – Toše skladen z varstvenim režimom, dodatno pa predlagamo, da se v zvezi z ohranitvijo obstoječih drevnin ohranijo le kvalitetna in perspektivna drevesa, dodatno pa predlagamo nove zasaditve, pri katerih se vrstno in lokacijsko upošteva historična zasaditev območja (na primer sadnja jagedov na zelenici južno od Langerjeve vile). Takšen pristop je v skladu z osnovnim konceptom obnove spomenikov oblikovane narave – da se čimbolj ohranja prvotna arhitektonska podoba nasadov in vrstna sestava). Visoka in voluminozna drevesa na tej lokaciji bi tudi pripomogla k ohranjanju stare platane pri stari tribuni, saj bi omilila vpliv vetra nanjo.

**Za omilitev negativnih vplivov gradbenih del na drevnine mora investitor upoštevati naslednje pogoje:**

- vsa gradbena dela v zvezi z rekonstrukcijo vile, ureditvijo okolja ter vzpostavitvijo predvidene promenade Josipa Primožiča – Toša je potrebno zasnovati in izvesti tako, da obstoječe drevnine, ki so predvidene, da ostanejo, med izvedbo del ne bodo poškodovane. Pri tem mislimo na vse njihove dele – korenine, deblo in krošnjo. Na drevninah so možni manjši korekcijski ali sanacijski posegi v skladu s pravili arboristične stroke.
- V sklopu ureditve okolice je potrebno predvideti nove zasaditve, skladne s historično zasaditvijo.

Vsebinska pravna podlaga, na podlagi katere izdajamo omiljitvene ukrepe na zavarovanem območju:

- Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (MUV, št. 17/1992)

V skladu z 42. členom, ki se smiselno nanaša na 25. člen Pravilnika **posledice učinkov posega** na varstvene cilje območja **Maribor – Stadion Ljudski vrt** ocenjujemo z velikostnim razredom **C – nebistven vpliv pod pogoji**.

Pripravil:

Samo Jenčič, univ.dipl.inž.gozd.  
naravovarstveni svetnik

Vodja OE Maribor:

Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica



Vročiti:

- naslovníku
- arhiv tu

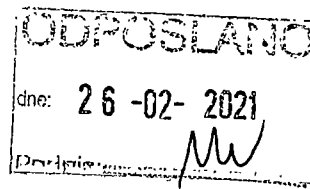


REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Drave

Krekova 17, 2000 Maribor



T: 02 250 77 50

E: gp.drsv-mb@gov.si

www.dv.gov.si

Številka: 35506-3589/2020-2

Datum: 25. 2. 2021

Datoteka: 35506-3589-02-ME.docx

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi petega odstavka 112. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17, 72/17 – popr in 65/20.; v nadaljevanju: GZ) in 151.a člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju ZV-1), na zahtevo investitorke Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ki jo po pooblastilu zastopa MF arhitektura, Miha Fujs, s. p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor (v nadaljevanju: pooblaščenec), naslednje

## PROJEKTNE POGOJE

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša, na zemljiščih s parc. št. 377, del 2149, del 2151, del 1342/1, del 1343, 2190, del 1351/1, 1348, del 1351/2, 1351/3, del 1350, del 1351/4, del 1346, 1347 in del 1352, vse k. o. 658 – Koroška vrata, v Mestni občini Maribor, na podlagi dokumentacije:

- Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev: »Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša« (odstranitev, rekonstrukcija in sprememba namembnosti), št. 2020-06, ki jo je meseca novembra 2020 izdelalo podjetje MF arhitektura, Miha Fujs, s. p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor,

je s stališča vpliva na vodni režim in stanje voda **možna ob upoštevanju naslednjih pogojev:**

### I. Pogoji tehnične narave

1. V projektni dokumentaciji mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
  - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, ureditev okolice ter vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura (vključno z mestom priključitve),
  - rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda (načrt komunalne ureditve).
2. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi, če le-ta obstaja. V primeru, da priključitev na javno kanalizacijo ne bo možna, naj se odvodnja odpadnih voda uredi skladno z zahtevami mnenjedajalca, ki ureja odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod.
3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
4. Skladno s 64. členom ZV-1 je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano. Zaradi navedenega je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno (padavinsko) kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru,

da ponikanje na predmetni lokaciji zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora biti odvodnja načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

5. Predmetna lokacija se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
6. V skladu s Tabelo 1.3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) je izvedba vrtine ali izkop in namestitvev toplotne črpalke voda – voda na ožjem vodovarstvenem območju prepovedana.
7. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrivane površine vodoneprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodoneprepustni material.
8. Za morebitno gradnjo balinišča s klasifikacijo objekta (CC.Si 24110 – športna igrišča) in morebitno gradnjo zunanje ureditve s klasifikacijo objekta (CC.Si 24122 – drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas), je treba v skladu s tretjim odstavkom 7. člena Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) ter njenimi prilogami izdelati in priložiti **revidirano analizo tveganja** za onesnaženje in sicer na način, ter v obsegu, kot to določata 50. in 51. člen Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Ur. l. RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16). Iz rezultatov predmetne analize tveganja mora biti jasno razvidno, ali je tveganje za onesnaženje podzemne vode, sled predvidenega posega, še sprejemljivo. Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda.
9. Iz projektne dokumentacije za pridobitev mnenja mora biti razviden način ogrevanja paviljonskega objekta pri balinišču. V primeru izvedbe toplotne črpalke, je treba navesti njen tip/sistem.
10. Pri morebitni gradnji dvigala s hidravličnim pogonom mora biti dno dvigalnega jaška izvedeno tako, da bo preprečen morebitni izliv hidravličnih tekočin.
11. Iz projektne dokumentacije mora biti jasno razvidno, da bo odstranitev obstoječih objektov in novogradnja na varstvenem območju v skladu s 5. členom ZV-1 načrtovana in izvedena tako, da se ne poslabšuje stanja voda ter, da se omogoča ohranjanje naravnih procesov, saj se v skladu s 76. členom ZV-1 na varstvenih območjih lahko omejijo ali prepovejo dejavnosti, ki bi lahko ogrozile količinsko ali kakovostno stanje vodnih virov.
12. Investitorica mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe ter tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.
13. Po končani odstranitvi in gradnji je treba odstraniti vse za potrebe odstranitve in gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z odstranitvijo in gradnjo prizadete površine je treba krajinsko ustrezno urediti.

## II. Pogoji pravne narave

1. Projektna dokumentacija za predvideno gradnjo mora biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.
2. Vloga in dokumentacija za pridobitev mnenja morata biti izdelani v skladu s Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09) ter Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.).
3. Za vodni motiv si mora investitorica pridobiti vodno pravico za rabo vode v skladu s 125. členom (vodno dovoljenje) ZV-1. Vodno dovoljenje izda Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28 c, 1000 Ljubljana, na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo mnenja. V kolikor investitor vodno dovoljenje že ima, ga je treba priložiti v postopku izdaje mnenja.

### Obrazložitev

Investitorica, Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, je po pooblaščenju z vlogo po elektronski pošti z dne 30. 12. 2020, podala na DRSV zahtevo za določitev projektnih pogojev k rekonstrukciji in spremembi namembnosti Langerjeve vile, ureditvi okolice vile in ureditvi promenade Josipa Primožiča-Toša.

V prvem odstavku 152. člena ZV-1 je določeno, da se za vprašanja v zvezi s postopkom za določanje projektnih pogojev, ki niso urejeni s tem zakonom, uporabljajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. V osmem odstavku 30. členu GZ je določeno, da projektni in drugi pogoji niso upravni akt.

Investitorica namerava na parc. št. 377, del 2149, del 2151, del 1342/1, del 1343, 2190, del 1351/1, 1348, del 1351/2, 1351/3, del 1350, del 1351/4, del 1346, 1347 in del 1352, vse k. o. 658 – Koroška vrata, v Mestni občini Maribor, obnoviti Langerjevo vilo z okolico in promenado Josipa Primožiča-Toša. Langerjevi vili se bo odstranila leta 1958 prizidana kuhinja, preostali prostori se bodo rekonstruirali. V vili bodo prostori Mestne četrti Koroška vrata, kavarne, pisarniški prostori za razna društva, večnamenska dvorana in razstavni prostor v kleti. Vila je tlorisnih dimenzij 39,95 m x 21,10 m in etažnosti K+P+1+M. Severno od vile bo urejeno parkirišče, vodni motiv in park mladih športnikov. Promenada bo sestavljena iz pohodnega dela iz štokanega betona širine 4,00 m in ob straneh bosta 2,00 m široka pasa s prodca, kjer bo zasaditev, klopi, ulična razsvetljava ter ostala urbana oprema. V izteku promenade na jugu je predviden spomenik Josipu Primožiču-Tošu. Preoblikovala se bo tudi uvozna klančina v dvorano Luknja. Objekt balinišča se bo odstranil in nadomestil z novim paviljonskim objektom. Balinišče bo nadkrito s pol transparentno streho.

Oskrba s pitno vodo bo zagotovljena iz javnega vodovoda. Komunalne odpadne vode bodo odvajane v javno kanalizacijo. Vila bo ogrevana s toplotno črpalko tipa voda-voda in kotlom na plin. Ob vili bo zagotovljenih 15 parkirnih mest.

V projektni dokumentaciji ni naveden način odvodnje padavinskih voda s strešnih in utrjenih-povoznih površin.

Omenjen poseg v prostor se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II, in lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim.



Obveščamo vas, do bo DRSV lahko izdal mnenje na podlagi četrtega odstavka 31. člena GZ, če bo dokumentacija izdelana skladno s temi projektnimi pogoji.

Pripravil:

Miha Eder, univ.dipl.inž.grad.  
VIŠJI SVETOVALEC III



Vodja sektorja:

mag. Mateja Klaneček, univ.dipl.inž.grad.  
SEKRETARKA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mateja Klaneček", written over the typed name and title.

Vročiti: MF arhitektura, Miha Fujs, s. p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor (priporočeno s povratnico).



**ELEKTRO MARIBOR**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Vetrinjska ulica 2,  
2000 Maribor Slovenija

OE MARIBOR Z OKOLICO  
Vodovodna ulica 2,  
2000 Maribor

> T: +386 (0)2 22-00-300 (h.c.)  
> F: +386 (0)2 22-00-336  
> P.P.: 42-2110  
> E: info@elektro-maribor.si  
> www.elektro-maribor.si  
> TRR/IBAN: 045150000570965  
> SWIFT KODA: KBMASI2X

MF arhitektura, Miha Fujs s.p.  
GLAVNI TRG 2

2000 MARIBOR

Vaš znak: \_\_\_\_\_ Naš znak: 1244472  
(4001-127/2021-2) Maribor, dne: 29. 1. 2021

**ELEKTRO MARIBOR d.d.** za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 in 65/20), Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS, št. 101/10, 17/14 - EZ-1), Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijsko omrežje električne energije - SONDO (Ur.l. RS, št. 41/11) in 30. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/17, 72/17 - popr. in 65/20) ter na podlagi vloge z dne **4. 1. 2021** izdaja

### PROJEKTNE POGOJE št. 1244472 (4001-127/2021-2)

#### I. UVODNE UGOTOVITVE

Dokumentacija: IZP, št. 2020-06

Izdelovalec projekta: MF arhitektura, Miha Fujs s.p., GLAVNI TRG 2, 2000 MARIBOR

Investitor: MESTNA OBČINA MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR

Objekt: Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice in promenade Josipa Primožiča

Katastrska občina	Parcelne številke
658 - KOROŠKA VRATA	377, 2149, 2151, 1342/1, 1343, 2190, 1351/1, 1348, 1351/2, 1351/3, 1350

#### II. TEHNIČNI POGOJI GLEDE PRIBLIŽEVANJA OBJEKTA OBSTOJEČEMU DISTRIBUCIJSKEMU SISTEMU IN NAPRAVAM

##### 1. Pogoji:

**V bližini obravnavanega področja poteka NN omrežje transformatorske postaje T-034 KAJUHOVA UL., izvod : I-06 NNO MLADINSKA ULICA**

**V bližini obravnavanega področja potekajo sledeči SN podzemni vodi :**

**- ODSEK02 KS1 - KS2 K-560 št. 4113871**

**- ODSEK03 KS2 - KS3 K-455 št. 5128302**



> Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vložku št. 1/00847/00  
> Matična številka: 5231698000 > Osnovni kapital: 203,932,511.50 EUR > ID za DDV: SI46419853



**ELEKTRO MARIBOR**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Z ozirom na to, da se bodo predvidena dela izvajala v območjih varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja je investitor dolžan najmanj osem (8) dni pred začetkom del pisno sporočiti Elektro Mariboru, d.d. lokacijo z nameravano gradnjo in datum začetka gradnje, kar je v skladu z 13. členom Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabo objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010).

Vsi stroški popravil poškodb, ki bi nastali na el. vodih in napravah, kot posledica predmetnega posega bremenijo investitorja predmetnih del, kar je v skladu s 10. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010).

Najmanj osem (8) dni pred pričetkom del je potrebno obvestiti Elektro Maribor d.d., ki bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh obstoječih nizkonapetostnih podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju, kar je v skladu s 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010).

V primeru da gornjih zahtev ne bo možno izvesti, bo potrebno pred gradnjo predvidenega objekta elektroenergetske vode in objekte prestaviti na novo lokacijo, za kar bo potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa novih elektroenergetskih vodov.

Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav so dovoljena samo pod strokovnim nadzorom predstavnika Elektro Maribor, d.d. Prav tako pa je potrebno vsa dela v bližini električnih vodov in naprav vpisati v gradbeni dnevnik, vpis pa mora biti parafiran s strani pooblaščenega predstavnika Elektra Maribor, d.d.

Pri delih v bližini električnih vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise in pod strokovnim nadzorom pooblaščenega predstavnika Elektro Maribor, d.d., s tem v zvezi je potrebno omejiti doseg gradbenih strojev in njihovih delov tako, da ni možno približevanje istih v bližino tokovodnikov na razdaljo manjšo od 2 m.

Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav je možno izvajati samo ročno in pod strokovnim nadzorom predstavnika Elektro Maribor, d.d.

Z ozirom na to, da se bodo predvidena dela izvajala v območjih varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja je investitor dolžan najmanj osem (8) dni pred začetkom del pisno sporočiti Elektro Mariboru, d.d. lokacijo z nameravano gradnjo in datum začetka gradnje, kar je v skladu z 13. členom Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabo objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010).

Vsi stroški ureditve križanja in paralelnega poteka predvidenih vodov z elektroenergetskimi kablji bremenijo investitorja predmetnih del. Isto je v skladu 10. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010). Vsa dela v zvezi z križanjem in izvedbo paralelnega poteka predvidenih vodov z električnimi kablji bo izvajal Elektro Maribor, d.d.

Najmanj osem (8) dni pred pričetkom del je potrebno obvestiti Elektro Maribor d.d., ki bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh obstoječih nizkonapetostnih podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju, kar je v skladu s 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010).

V primeru da gornjih zahtev ne bo možno izvesti, bo potrebno pred gradnjo predvidenega objekta elektroenergetske vode in objekte prestaviti na novo lokacijo, za kar bo potrebno pridobiti ustrezno



**ELEKTRO MARIBOR**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa novih elektroenergetskih vodov.

### III. POGOJI ZA PRIKLJUČITEV OBJEKTA NA DISTRIBUCIJSKI SISTEM

#### Odjem

- Predvidena priključna moč: 43 kW
- Nazivna napetost na prevzemno-predajnem mestu: 400 V
- Priključno mesto: **Oporišče NNOP001 št. 4508015**
- Transformatorska postaja T-034 KAJUHOVA UL. se napaja z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTP-04 KOROŠKA VRATA 110/10(20) KV, SN izvod K02 KV 10 KV TP 185 BEZENŠKOVA. Kratkostična moč na zbiralkah 10.0 kV znaša 0.0 MVA, velikost toka enopolnega zemeljskega kratkega stika pa je 300.0 A. V primeru, da nastane okvara na 10.0 kV distribucijskem sistemu, deluje naprava za avtomatski ponovni vklop s časovno zakasnitvijo 0.0 s (prva stopnja) in 0.0 s (druga stopnja).
- Distribucijski sistem v točki priključitve omogoča TN sistem zaščite.
- Predvideno leto priključitve: 2021
- Ostali tehnični pogoji za priključek:  
**Zaradi rekonstrukcije vile je potrebna tudi rekonstrukcija el. priključka.**

**Stari(obstoječ) nadzemni el. priključek se odstrani.**

**Nov priključek se izvede podzemno s zemeljskim kablom tip NA2XY-J 4x70mm<sup>2</sup> in sicer iz oporišča NNOP001 št. 4508015 katero stoji na robu obravnavane parcele št. 2190 ter po predvideni trasi vse do nove PS-PMO, katera se postavi zraven oporišča(droga) NNOP001.**

**Prav tako je potrebna zamenjava obstoječega oporišča NNOP001 št. 4508015 z novim B-oporiščem(drogom).**

**Stranka/investitor si mora urediti vse služnosti za predvideno traso priključka.**

**Investitor mora naročiti pri Elektro Maribor zakoličbo obstoječih NN in SN podzemnih vodov.**

Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 in 65/20) pridobiti soglasje za priključitev.

### IV. OSTALI POGOJI

1. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit), je potrebno projektno obdelati v skladu s temi projektnimi pogoji, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Priporočamo, da v izogib kasnejšim popravkom soglasij in projektne dokumentacije, investitor že pred začetkom projektiranja pridobi dokazila o pravici gradnje elektroenergetske infrastrukture, kar pomeni, da morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima ELEKTRO MARIBOR d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
3. Investitorja bremenijo vsi stroški prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzroča z omenjeno gradnjo.
4. Priporočamo, da v izogib kasnejšim popravkom soglasij in projektne dokumentacije investitor že pred začetkom projektiranja pridobi dokazila o pravici graditi.



**ELEKTRO MARIBOR**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Za elektroenergetsko infrastrukturo, katero je potrebno prestaviti, morajo biti v fazi pridobivanja dokazila o pravici graditi ali lastninske, druge stvarne oziroma obligacijske pravice pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.

Ti projektni pogoji veljajo dve leti od dneva izdaje!

Maribor, 29. 1. 2021

**Pripravlil/a:**  
ERIH ERJAVEC

**Direktor območne enote:**  
Mladen Žmavcar, univ. dipl. inž. el.

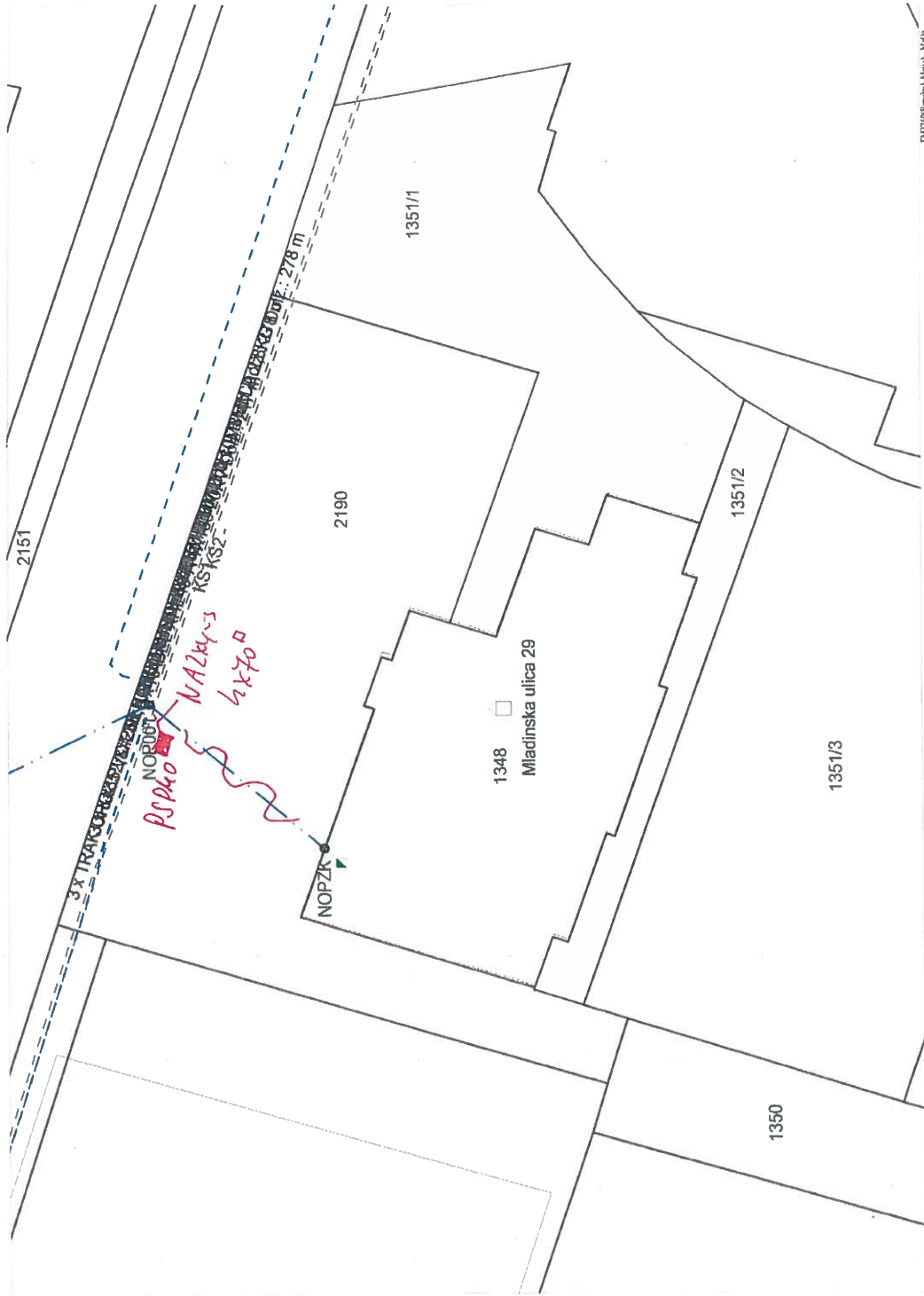
**ELEKTRO MARIBOR,**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.  
1  
MARIBOR, Veltrinjska ulica 2  
OE Maribor & okolico

Poslano:

- MF arhitektura, Miha Fujs s.p., GLAVNI TRG 2, 2000 MARIBOR
- Arhiv

Priloge:

- Skica obstoječega omrežja in predvidene rekonstrukcije priključka



**MFA Miha Fujs s.p.**

**Poštna ulica 1**

**2000 MARIBOR**

**PROJEKTNI POGOJI**

**Številka: 2021-PP-K-033**

**Datum: 27.01.2021**

**JAVNA KANALIZACIJA**

Vloga podana dne: 6.01.2021

**Za objekt:** **Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša**

**Občina:** Maribor

**Investitor:** MO MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

**Ulica:** Mladinska ulica

**KO:** Koroška vrata

**Parcele:** po situaciji

**Dokumentacija:** Projektna dokumentacija

**Izdelal:** MF arhitektura, Miha Fujs s.p.

**Vrsta:** IZP

**Številka:** 2020-06

**Datum:** november 2020

Objekte bo možno z ustrezno dimenzionirano kanalizacijo priključiti na:  
**OBSTOJEČO JAVNO KANALIZACIJO**

Pred izdelavo projektne dokumentacije oziroma pred izvedbo del je potrebno pri izvajalcu GJS pridobiti natančne podatke o legi obstoječih kanalizacijskih vodih.

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, št. 12/2016), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19). V projektu je potrebno upoštevati minimalne odmike komunalnih naprav od javne kanalizacije. V kolikor izvedba tangira tudi prečkanje javne kanalizacije, vključno s kanalizacijskimi objekti, je potrebno le-ta posebej obdelati in izdelati take rešitve, ki ne bodo vplivale na delovanje kanalizacijskega sistema.

Vse morebitne poškodbe, ki bi nastale na obstoječi kanalizaciji v času izvajanja del, je dolžan investitor na lastne stroške sanirati.

- Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti naše Mnenje k projektni dokumentaciji v sklopu katerega bomo preverili kvaliteto rešitev z vidika javne kanalizacije.

- Projektne pogoje podajamo kot koncesionar - vzdrževalec javne kanalizacije in na podlagi 30. in 31. člena Gradbenega zakona (uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 - popr.) in Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Maribor (MUV št. 11/2016, 27/2017).

**Posebni pogoji:**

Predmet predložene vloge in projektne dokumentacije je rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša.

Izdela se naj ustrezna projektna dokumentacija odvodnjavanja odpadnih voda od objekta, in to v ločenem sistemu:


- v javno kanalizacijo se naj odvedejo izključno sanitarne-komunalne odpadne vode, izdelajo se naj Projekti kanalizacijskih priključkov (MUV 12/2016 - Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije, 23.člen)! Priključitev se naj izvede na jašek javne kanalizacije. V primeru, da investitorju lokacija obstoječega revizijskega jaška ne ustreza, je možno na željeni lokaciji izvesti nov jašek na javni kanalizaciji in nanj navezati priključek.

- Padavinske odpadne vode iz celotnega območja se naj odvedejo ločeno, v lokalno ponikanje. Ne sme se obremenjevati javna komunalna kanalizacija!

- Projekt je potrebno uskladiti s projektom podjetja Parter, Petra Krištof s.p. Zahodna tribuna - sanacija kolektorja, ki se nahaja pod Langerjevo vilo.

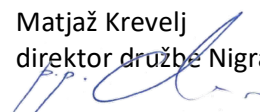
- V projektni dokumentaciji - popisu del je potrebno predvideti izvedbo geodetskega posnetka sprememb na sistemu javne kanalizacije ter izvedbo projekta PID v elektronski obliki (format \*.pdf) po končani gradnji.

Postopek vodil(-a):  
Matej Majerič



  
Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o.  
Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor

Matjaž Krevelj  
direktor družbe Nigrad d.o.o.





**MFA Miha Fujs s.p.**

**Poštna ulica 1**

**2000 MARIBOR**

**PROJEKTNI POGOJI**

**Številka: 2021-PP-C-013**

**Datum: 27.01.2021**  
**JAVNE PROMETNE POVRŠINE**

Vloga podana dne: 6.01.2021

**Za objekt:** **Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša**

**Občina:** Maribor

**Investitor:** MO MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

**Ulica:** Mladinska ulica

**KO:** Koroška vrata

**Parcele:** po situaciji

**Dokumentacija:** Projektna dokumentacija

**Izdelal:** MF arhitektura, Miha Fujs s.p.

**Vrsta:** IZP

**Številka:** 2020-06

**Datum:** november 2020

V projektu je potrebno predvideti izvedbo in saniranje prekopov skladno s Tehničnimi zahtevami v povezavi s sanacijami posegov v občinske ceste na območju Mestne občine Maribor. V kolikor gre pri izvedbi tudi za prečkanje javne kanalizacije in zveznih cevi meteornih voda javnih površin, je potrebno priložiti tehnično rešitev in način njihove zaščite.

Za vsako spremembo elementov javnih površin je v sklopu dokumentacije potrebno predvideti izvedbo geodetskega posnetka zaradi evidentiranja sprememb. Prav tako je potrebno v sklopu projekta predvideti vzpostavitev v prvotno stanje – zazelenitve.

Javne površine in infrastrukturo je potrebno zavarovati proti deformacijam. Vsa škoda, ki bi nastala na cestnem telesu bremeni investitorja.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti še naše Mnenje k projektu zaradi pregleda tehničnih rešitev eventualnih posegov v javne površine.

- Projektne pogoje podajamo kot Vzdrževalec javnih prometnih površin in na podlagi 30. in 31. člena Gradbenega zakona (uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 - popr.) in Odloka o občinskih cestah na območju Mestne občine Maribor (MUV. št. 32/17).

**Posebni pogoji:**

Predmet predložene vloge in projektne dokumentacije je rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša.

- Ureditev promenade je potrebno urediti skladno s pogoji MO Maribor, oziroma Urada za komunalno, promet,

okolje in prostor.

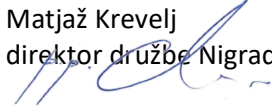
- Predvideti je potrebno ureditev odvodnjavanja padavinskih odpadnih vod od objekta in okolice ločeno, z odvodom v lokalno ponikanje. Ne sme se obremenjevati obstoječa javna komunalna kanalizacija!
- Izdelati je potrebno dokumentacijo DGD skladno z veljavno zakonodajo, ki mora zajeti gradbeni in prometni del ter ureditev odvodnjavanja.
- Predvideti je potrebno izdelavo geodetskega posnetka sprememb javnih prometnih površin, izdelanega skladno za prenos v kataster GJS ter izdelavo PID v elektronski obliki za arhiv vzdrževalca.

Postopek vodil(-a):

Matej Majerič



Matjaž Krevelj  
direktor družbe Nigrad d.o.o.



**PLINARNA MARIBOR d.o.o.**  
**Plinarniška ulica 9**  
**2000 MARIBOR**

**Datum: 04.01.2021**  
**Številka: ODS/SO-6/21 - 16**

**Vlagatelj: MF arhitektura, Miha FUJS s.p.**  
**Poštna ul. 1**  
**2000 Maribor**

Plinarna Maribor d.o.o., kot operater distribucijskega sistema zemeljskega plina, na podlagi 30. člena Gradbenega zakona GZ (Ur. l. RS, št. 61/2017 vključno s spremembami), na osnovi zahteve za izdajo projektnih in drugih pogojev z dne **30.12.2020** in ob predložitvi IZP št.: **2020-06** podal investitor oziroma njegov pooblaščenec, izdaja naslednje:

## **PROJEKTNE IN DRUGE POGOJE**

za objekt: **Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice in ureditev promenade Josipa Primožiča - Toša**

lokacija: **Mladinska ul. 29 2000 Maribor** na parc. št. **377, 2149-del, 2151-del, 1342/1-del, 1343-del, 2190 1351/1-del, 1348, 1351/2-del, 1351/3, 1350-del, 1351/4-del, 1346-del, 1347, 1352-del, k.o. 658 - Koroška vrata**

naročnik/investitor: **MO Maribor, Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor**

pooblaščenec investitorja: **MF arhitektura, Miha FUJS s.p.**

### **I. Splošni pogoji:**

1. V varnostnem pasu plinovodov ni dovoljen strojni izkop.
2. Pred izvajanjem del je potrebno plinovod na terenu zakoličiti.
3. Plinovode in priključne plinovode je prepovedano podkopavati, v kolikor je za gradnjo tak izkop potreben, mora izvajalec del o izkopu obvestiti PLINARNO Maribor d.o.o..
4. Teren pod plinovodi in priključnimi plinovodi je potrebno primerno utrditi.
5. Pred zasutjem plinovodov in priključnih plinovodov je izvajalec del dolžan obvestiti PLINARNO Maribor d.o.o., da pregleda stanje plinovodov in priključnih plinovodov.
6. Stroški zaščite in vsa eventualna popravila plinovodov in plinovodnih priključkov grede v breme investitorja.
7. Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti mnenje o ustreznosti projektnih rešitev (DGD).

**Plinarna Maribor d. o. o.**  
Plinarniška ulica 9  
2000 Maribor, Slovenija  
+386 2 22 843 00  
info@plinarna-maribor.si  
www.plinarna-maribor.si

ID za DDV: SI12048852  
Matična št.: 5034477  
Št. reg.: Okrožno sodišče v Mariboru/1/00358/00  
Osnovni kapital: 1.316.340,00 €  
BANKA INTESA SANPAOLO: SI56 1010 0005 0463 566  
NKBM: SI56 0451 5000 0473 480  
ABANKA: SI56 0510 0801 2847 739

## II. Posebni pogoji:

1. Operater distribucijskega sistema ima na območju rekonstrukcije in spremembe namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša obstoječe distribucijsko omrežje. Prav tako je tudi objekt Maldinska ul. 29 je priključen na distribucijski sistem.
2. Investitor je pred pričetkom del dolžan na lastne stroške pri operaterju distribucijskega sistema naročiti zakoličbo obstoječih distribucijskih vodov in distribucijski nadzor predstavnika Plinarne Maribor d.o.o..
3. Zagotoviti je zakonsko predpisane odmike pri približevanju in prečkanju med obstoječim distribucijskim plinovodom in ostalimi, zaradi potreb in dotrajanosti obnovljenimi ali na novo izgrajenimi komunalnimi vodi.
4. Pri ureditvi komunalne infrastrukture je investitor dolžan poskrbeti za ustrezno fizično/mehansko zaščito odkopanih plinovodov in plinovodnih hišnih priključkov, ter stalni distribucijski nadzor predstavnika Plinarne Maribor d.o.o. nad upoštevanimi navedbami in izvajanjem del.
5. Zadrževanje in upravljanje s težko gradbeno mehanizacijo na območju varnostnega pasu distribucijskega plinovoda v času, ko je le-ta odkopan, ni dovoljena skladno z zahtevami določb Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/2002 in 54/02).
6. Upoštevati je določbe Uredbe o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energatike (Uradni list RS, št. 37/2018).
7. Pred tehničnim pregledom si je potrebno pridobiti še izjavo o upoštevanju projektnih pogojev in soglasja.
8. V primeru sprememb oz. odstopanj od projektne dokumentacije je potrebno obvestiti odgovornega projektanta in Plinarno Maribor d.o.o., ter nam spremembe poslati v ponovno presojo.

Izdaja projektnih pogojev je v skladu z 32. členom GZ oproščena plačila taks, povračil stroškov ali drugih plačil.

Postopek vodil:

**Dušan Tomažič**

Pregledal:

**Damijan Bedek**

Vodja sektorja ODS:

**Andrej Grapulin**



Plinarna Maribor d. o. o.  
Plinarniška ulica 9  
2000 Maribor, Slovenija

1

Priloga : IZP št.: 2020-06

Plinarna Maribor d. o. o.  
Plinarniška ulica 9  
2000 Maribor, Slovenija  
+386 2 22 843 00  
info@plinarna-maribor.si  
www.plinarna-maribor.si

ID za DDV: SI12048852  
Matična št.: 5034477  
Št. reg.: Okrožno sodišče v Mariboru/1/00358/00  
Osnovni kapital: 1.316.340,00 €  
BANKA INTESA SANPAOLO: SI56 1010 0005 0463 566  
NKBM: SI56 0451 5000 0473 480  
ABANKA: SI56 0510 0801 2847 739



# MARIBORSKI VODOVOD, JAVNO PODJETJE, D.D.

2000 MARIBOR, Jadranska c. 24 - Telefon (02) 320 77 00, Telefax (02) 320 34 60, <http://www.mb-vodovod.si>  
TRR.št.: SI56 0451 5000 0539 052 pri NKBM d.d. BIC banke: KBMASI2X Matična št.: 5067880 ID za DDV: SI68041527



**MF ARHITEKTURA  
MIHA FUJS, S.P.  
POŠTNA ULICA 1**

**2000 MARIBOR**

Vaš znak:

Naš znak: **-732**

IV/441

Maribor, 07.01.2021

## **ZADEVA: Projektni pogoji**

Na osnovi vaše vloge, ki smo jo prejeli dne 04.01.2021, 30. člena Gradbenega zakona (GZ, Ur. L. RS, št. 61/2017), Vam kot upravljavci vodovodnih objektov in naprav na območju Mestne občine Maribor in drugih občin, ki jih oskrbujemo s pitno vodo dajemo naslednje

### **PROJEKTNE POGOJE**

K dokumentaciji št. 2020-06 (IZP), izdelani v MF arhitektura, Miha Fujs, s.p., Maribor v novembru 2020, za potrebe rekonstrukcije in spremembe namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča-Toša, na parc. št. 377, 2149 del, 2151 del, 1342/1 del, 1343 del, 2190, 1351/1 del, 1348, 1351/2 del, 1351/3, 1350 del, 1351/4 del, 1346 del, 1347 in 1352 del, k.o. Koroška vrata, kot sledi :

1. V sklopu predvidenega posega se naj upošteva :
  - Obnova hišnih vodovodnih priključkov
  - Kontrola in po potrebi ureditev/obnova armatur in cestnih kap
  - Za zagotavljanje ustrezne požarne zaščite območja in možnost priključevanja je smotrna izgradnja povezovalnega vodovodnega cevovoda DN 100 v predvideni povezovalni poti/promenadi med Mladinsko in Prežihovo ulico
2. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/12), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Mestni občini Maribor (MUV 03/14), Odloka o gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 11/12-UPB1), Odloka o dopolnitvi Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 13/12) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
3. Z ozirom na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11 in 22/13) se območje predvidenega posega nahaja v ožjem vodovarstvenem območju z oznako VVO II. Uredbo je potrebno dosledno upoštevati.
4. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja se naj dostavi v pregled in potrditev projektna dokumentacija (DGD).

Pripravi:

Miran ZUPE, inž. grad.

DIREKTOR:

Miran JUG

univ. dipl. inž. stroj.

Priloga:

- grafika

**MARIBORSKI VODOVOD,  
JAVNO PODJETJE d. d.  
MARIBOR, Jadranska c. 24**



Družba je registrirana pri Okrožnem sodišču v Mariboru, št. vložka 1/00102/00.  
Osnovni kapital 1.191.324 EUR.





SITUACIJA M 1:1000





Številka: NN/35107-0118/2020/13  
Datum: 22. 06. 2021

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju: ZVKDS), Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor, izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11-Odl.US, 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1), na zahtevo Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor (v nadaljevanju: investitor), ki ga zastopa MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor, naslednje

### KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitor mora za celovito prenovo vile in parka na naslovu Mladinska 29 v Mariboru, parcelna št. 1348, 1350-del, 1351/5, 1351/9, 1351/11 in 2190 k.o. Koroška vrata, ki predstavlja poseg v spomenika Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159) in Maribor – Arheološko najdišče Branik (EŠD 6067), po projektni dokumentaciji IZP št. 2020-06 iz meseca maja 2021, ki jo izdelal MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor, odgovorni projektant in vodja projekta Miha Fujs, u.d.i.a, pri izdelavi dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja upoštevati naslednje pogoje:

1. spomenik Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159) ima skupaj s parkom zaradi umetnostno-arhitekturnih in tudi zgodovinskih lastnosti poseben spomeniški pomen – klasicistična vila je bila zgrajena leta 1843 za josipdolskega glažutarja Josepha Langerja. Kasneje je vila služila kot otroško zavetišče in mladinski dom – med leti 1926 in 1931 jo je preuredil eden najpomembnejših mariborskih arhitektov tistega časa Max Czeike. Vilo je obdajal angleški park, ki je kasneje postal ena prvih javnih parkovnih površin v mestu. Arhitekt Czeike se pri svojih posegih ni omejil le na vilo, ampak je sočasno uredil tudi park – z bazenom na južni strani vile v njeni centralni osi ter geometrično koncipirano zasaditvijo, ki je bila skladna s simetrično zasnovo vile.
2. tako zaradi njenega dokumentiranja, valoriziranja kot tudi načrtovanja kompleksnih posegov, ki zahtevajo konservatorsko-restavratorska dela, lahko zavod kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja na podlagi 5. odstavka 29. člena ZVKD-1 določi obveznost priprave konservatorskega načrta, ki se v skladu s 7. odstavkom istega člena lahko zahteva za poseg v spomenik, če je nameravani poseg kompleksen, grozi nevarnost uničenja ali ogrožanja varovanih vrednot ali je treba pri posegu izvesti konservatorsko-restavratorska dela.
3. v obravnavanem primeru je mogoče ugotoviti, da predstavlja predvsem načrtovanje obnove fasad vile - vključno s stebriščnim pročeljem in zidcem prvotne oranžerije na južni fasadi (poleg ostalih posegov na in v spomeniku) zahtevna konservatorsko-restavratorska dela, prav tako je nameravan poseg celovite prenove vile in parka kompleksen, zaradi česar je izdelava konservatorskega načrta obvezna.

4. konservatorski načrt mora biti izdelan v skladu s Pravilnikom o konservatorskem načrtu (Ur. l. RS, št. 66/2009), ki zlasti v 3. in 4. členu določa obseg in vsebino konservatorskega načrta.
5. konservatorski načrt je v skladu s 14. točko 3. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1C), Uradni list RS, št. 111/2013, elaborat, ki je del projektne dokumentacije, s katerim se določijo sestavine spomenika, ki jih je potrebno ohraniti in usmeritve za ohranitev in varovanje spomenika. V skladu s 16., 17. in 18. členom Pravilnika o konservatorskem načrtu (Ur. l. RS, št. 66/2009), je potrebno konservatorski načrt predložiti v potrditev pooblaščenim osebam zavoda.
6. konservatorski načrt mora vsebovati konservatorsko-restavratorski projekt (mapa 03), kot ga predvidevajo 10., 11., 12., 13. in 14. člen Pravilnika o konservatorskem načrtu. V citiranem projektu je potrebno obravnavati naslednje sestavine zunanjsčine in notranjsčine spomenika: lesene elemente (stavnbo pohištvo, ograje in ročaje ograj, tlake ipd.), kamen in umetni kamen (celotna stebriščna loggia, zidec prvotne oranžerije, portali, obrobe, stopnišča, stopnice, tlaki ipd.), kovane detajle (okenske mreže, ograje stopnišča ipd.) ter omete in barvne plasti oz. beleže.
7. tokom izdelave konservatorskega načrta, katerega izdelovalec je v skladu s 14. členom zgoraj citiranega pravilnika, lahko zgolj oseba, ki je strokovno usposobljena za opravljanje specializiranih del varstva iz prve, druge, pete ali sedme alineje drugega odstavka 105. člena zakona, naj se izvedejo tudi sondažne raziskave fasad v smislu ugotavljanja tipov ometov, barvnih tonov, fasadne profilacije ter sondažne raziskave notranjsčine - predvsem reprezentančnih prostorov pritličja ipd.
8. hkrati naj se ob sondažnih raziskavah izdela natančna fotografska in grafična dokumentacija, ki naj bo sestavni del konservatorskega načrta, v katerem bo natančno predvidena konservatorska restavratorska tehnologija,
9. tako izdelavo konservatorskega načrta, kot tudi zahtevna konservatorsko-restavratorska dela lahko izvaja zgolj oseba, ki je strokovno usposobljena za opravljanje specializiranih del varstva z izkazanimi referencami pri pripravi konservatorskega načrta in izvedbi konservatorsko-restavratorskih del na primerljivih objektih.
10. za potrebe celovite preнове spomenika je potrebno izdelati posnetek obstoječega stanja spomenika, ki mora biti izdelan v skladu z »Navodili in normativi za izdelavo arhitekturnih posnetkov objektov kulturne dediščine«, saj je le na osnovi takšnega posnetka možno strokovno načrtovanje in izvajanje celovite preнове tako pomembnega spomenika (normativi so v prilogi).
11. poslana dokumentacija namreč ni skladna s stanjem na terenu (npr. nekatere odprtine niso vrisane, nekatere so neustrezno vrisane, neustrezno je vrisana delitev okenskih odprtin), prav tako pa so fasadni detajli in okrasje izrisani le shematsko ali/in neustrezno oz. pomanjkljivo glede na stanje na terenu,
12. vsa dokumentacija (načrti, detajli, fotodokumentacija) mora biti pripravljena na način, da bo ob prenovi možno zaradi dotrajanosti in/ali predvidenih posegov pri prenovi možno izdelati določene elemente in detajle po vzoru obstoječih - tako na zunanjsčini kot v notranjsčini.

#### Zunanjsčina:

13. odstraniti je potrebno pritlični prizidek na severozahodnem vogalu vile, ki je bil prizidan leta 1958 za potrebe gostinske šole in ponovno vzpostaviti primarne tlorisne in višine gabarite ter pojavnost zahodnega dela pritličja, vključno z zahodnim pritličnim prizidkom (po vzoru arhivskih načrtov),
14. na zunanjsčini je potrebno v celoti vzpostaviti pojavnost objekta iz časa med leti 1928 in 1931, ki jo je zasnoval in izvedel arhitekt Max Czeike – na osnovi arhivskih načrtov, arhivske fotodokumentacije in na osnovi sondažnih raziskav,
15. na fasadah je potrebno ohraniti in konservatorsko – restavratorsko obnoviti vso obstoječo fasadno profilacijo (mejni in venčni zidci, pilastri, okenske obrobe, profilacija v nadzidku s timpanonom, profilacija na vhodnem portiku ipd.), kamnite in betonske elemente (stebre, preklada, obrobe kletnih oken ipd. ), kovane elemente (mreže kletnih oken) ipd. – morebitne manjkajoče elemente pa dodelati po vzoru obstoječih – tako v materialu, kot v izgledu in tehnologiji, po principu, da se ohranijo originalni elementi kar v največji možni meri,



16. poseben poudarek je pri obnovi potrebno nameniti stebriščni loggi in talnemu zidcu prvotne oranžerije na južni, ter vhodnem portiku na severni fasadi,
17. natančno pojavnost okenskih obrob na fasadah, bo možno določiti na osnovi predhodnih natančnih sondažnih raziskav ter natančne grafične in fotografske dokumentacije,
18. na fasadah je potrebno ohraniti in restavratorsko obnoviti različne tipe in strukture ometov – primarni tip ometa bo določen na osnovi sondažnih raziskav,
19. uporaba vseh materialov pri sanaciji ometov in nanosu beležev mora biti prilagojena visoko paropropustni tehnologiji,
20. barvni toni fasad bodo prav tako določeni na osnovi sondažnih raziskav – ko bodo stali odri, zato nas je o tem potrebno pravočasno obvestiti (vsaj 10 dni prej),
21. iz vseh fasad je potrebno odstraniti žice in druge vode, sekundarne luči, nosilce za zastave, »plakate« ipd. (lokacija nosilca za zastave mora biti določena v sodelovanju s strokovnimi delavci zavoda),
22. žlebove in strelovode je potrebno umestiti na fasadi na najmanj vidnih in nemotečih mestih, brez posegov v fasadno okrasje (npr. na vzhodni fasadi je žleb umeščen na pilaster) – npr. umestitev strelovodov za žlebovi ipd.,
23. ohraniti in restavratorsko obnoviti je potrebno vse kamnite in betonske detajle oz. elemente (stebre, obrobe kletnih oken, stopnišče, na severni fasadi vzhodnega prizidka ipd.) – na teh elementih se izvede odstranjevanje nečistoč ter domodelacija poškodovanih mest z granulatom ustrezne teksture in barve, ki ne sme odstopati od originala,
24. stebri – v primeru poškodb se izvede lepljenje odlomljenih delov, kitanje poškodb, tonsko usklajevanje novih plomb z originalom, zaščita z zaščitnim paropropustnim premazom,
25. stopnice stebriščne loggie so sekundarne, ohranjen je del primarne kamnite stopnice (prva stopnica na vzhodnem delu stopnišča), enako velja za stopnice vhoda na severni fasadi – potrebno je namestiti kamnite stopnice; ohraniti in obnoviti je potrebno stopnice na severni fasadi vzhodnega stopniščnega prizidka,
26. vratnice vhodnega portala na severni fasadi je potrebno ohraniti in obnoviti - iz vratnic se mehansko ali kemično odstranijo sekundarne plasti, poškodbe se mizarsko sanirajo, barva vratnic mora biti paropropustna (določena v sodelovanju s strokovnimi delavci zavoda – na osnovi sondažnih raziskav); delitev steklenega dela je sekundarna – delitev je potrebno izvesti po prvotnih načrtih oz. arhivski dokumentaciji,
27. na severni fasadi vzhodnega pritličnega prizidka so vrata – le ta naj se odstranijo, glede na arhivsko dokumentacijo naj se tu namesti okenska odprtina; stopnišče naj se ohrani kot dokument časa,
28. okenska krila – na vili je deloma še ohranjeno primarno stavbno pohištvo:
  - severna fasada - okna v pritličju in nadstropju levo od vhodnega portika, okna v pritličju in nadstropju neposredno levo ob stopniščnem portiku ter polkrožno okno nad vhodnim portikom,
  - južna fasada – okna v pritličju levo in desno od stebriščne loggie,
  - vzhodna fasada – okna v nadstropju stopniščnega prizidka;
29. originalna okenska krila je potrebno kar v največji možni meri ohraniti in obnoviti – v kolikor niso dotrajana - izvajalec mora izvesti pregled vsega originalnega stavbnega pohištva, ter v poročilu navesti, da je obnova možna oz. ni možna in zakaj,
30. originalna okna je potrebno v celoti ohraniti in konservatorsko – restavratorsko obnoviti (čiščenje sekundarnih opleskov, mizarsko saniranje poškodb, manjkajoče dele pa nadomestiti v materialu, obliki in površinski obdelavi, enaki prvotni ter ponovno površinsko zaščititi v smislu prezentacije prvotnega stanja),
31. sekundarna in neustrezna okenska krila (material, delitev okenskih kril ipd.) se zamenjajo z novimi, nova okna morajo biti natančen posnetek obstoječih primarnih okenskih kril – tako v materialu (les), barvi (paropropustna), delitvi okenskih kril in njihovi profilaciji, svetle širine morajo ostati enake, pozicionirana morajo biti v isti tlorisni ravnini (notranja krila so lahko v termopan izvedbi) – izvedena morajo biti na osnovi še ohranjenih originalnih oken na objektu oz. na osnovi arhivske dokumentacije (načrti, fotodokumentacija),

32. dvoje oken in vrata, ki so vodila iz osrednjega prostora pritličja na stopniščno loggio na južni fasadi je potrebno izvesti na osnovi arhivskih načrtov in arhivske fotodokumentacije, enako velja za okna oz. odprtine, ki se bodo vzpostavile po odstranitvi prizidka na severni fasadi,
33. pri stavbnem pohištvu je potrebno ohraniti in obnoviti tudi originalno okovje (olive, pololive, nasadila, kljuge), morebitni neustrezni ali manjkajoči elementi se nadomestijo oz. zamenjajo z novimi, enakimi prvotnim oz. izdelanimi po vzoru prvotnih kosov, ohranjenih v vili,
34. odstraniti je potrebno vse zunanje okenske rolete, kakršnakoli okenska senčila je potrebno namestiti v notranjosti objekta, brez posegov na fasado objekta,
35. kjer se nahajajo slepe okenske odprtine se lahko vzpostavijo okenske odprtine - kot npr. slepa okenska odprtina v nadstropju vzhodne fasade) brez spremembe velikosti in oblike okenskih odprtin, stavbno pohištvo v morebitnih novih odprtinah se mora izvesti natančno po vzoru obstoječega primarnega stavbnega pohištva,
36. za vso stavbno pohištvo je potrebno pred posegi izdelati natančne in detajlne delavniške mizarske načrte in fotodokumentacijo, ki jih potrdi odgovorni konservator, prav tako je potrebno izdelati vzorčno stavbno pohištvo za vsak posamezni tip oken, ki jih pred vgradnjo prav tako potrdi odgovorni konservator,
37. iz stranskih reprezentančnih prostorov pritličje je mogoče ponovno izvesti prvotne izhode na stebriščno loggio (ti izhodi so bili zazidani leta 1926 zaradi varnosti otrok, ko je tu delovalo otroško zavetišče), njihovo oblikovanje je potrebno uskladiti s strokovnimi delavci zavoda,
38. na stebriščni loggi so sedaj nameščena neustrezna betonska korita, ki jih je potrebno odstraniti, primarni izgled ograje je ohranjen v arhivskih načrtih in fotodokumentaciji; izvedba ograje je predmet usklajevanja s strokovnim delavci zavoda,
39. na zahodni fasadi stopniščnega prizidka v pritličju je možno izvesti nov vhod za dvigalo za invalide,
40. na vzhodnem delu severne fasade naj se zazidata dve manjši odprtini med okni pritličja in nadstropja, iz oken naj se odstranijo sekundarne okenske mreže,
41. spreminjanje lokacije (višine) okenskih odprtin, ki je predvideno v pritličju severne fasade je iz vidika varovanja kulturne dediščine možna kompromisna rešitev - tako kar se tiče fasadnih proporcev, kot tudi uporabe spomenika,
42. pločevina na zidcih in okenskih policah – iz vidika varovanja kulturne dediščine sta sprejemljivi obe varianti izvedbe – tako z kot brez pločevine (z izvedbo t.i. bazenske tehnike) – v obeh primerih je nujna konzultacija izvajalca s strokovnimi delavci zavoda (lokacije, barvni ton pločevine ipd.),
43. vsi novi elementi na fasadah, ki bodo nadomestili poškodovane oz. dotrajane elemente morajo biti natančen posnetek obstoječih (material, izgled, barvni ton ipd),
44. tipi ometov, barvni toni fasad, barvni toni zunanjega stavbnega pohištva ipd. bodo določeni na osnovi sondažnih raziskav restavratorja zavoda, način in obseg obnove kamnitih in betonskih detajlov mora biti prav tako določen v sodelovanju z restavratorjem zavoda in odgovorno konservatorko,
45. streha – ohraniti je potrebno naklone strešin, leseno strešno konstrukcijo, tip kritine in njeno pojavnost,
46. večino dimnikov je potrebno odstraniti, ostale je potrebno ustrezno preoblikovati; iz streh je potrebno odstraniti tudi antene in klimatske naprave;
47. ustrezno je potrebno izvesti vse stike streh s fasadami – višina pločevine naj bo cca 6 cm – detajlno izvedbo je potrebno doreči v sodelovanju s strokovnimi delavci zavoda,
48. iz neposredne bližine fasad in iz fasad je potrebno odstraniti vso vegetacijo (vključno s panji in koreninskim sistemom),
49. električne in druge omarice na fasadah je potrebno umestiti na manj vizualno izpostavljena mesta na fasadah (oz. na nemotečih lokacijah v notranjščini vile,
50. osvetlitev fasad in delov objekta – lokacije in tipe osvetlitve ter svetlobnih teles je potrebno uskladiti s strokovnimi delavci zavoda (vila naj se osvetli iz tal, vendar ne kot celota, poudarijo se le posamezni elementi),

### Notranjščina:

51. v notranjščini je potrebno v največji možni meri vzpostaviti primarno tlorisno zasnovo pritličja, ki v osnovi v pritličju izvira iz časa klasicistične fasade vile iz leta 1843 in nato iz Czeikejeve predelave v letih 1928 – 31 in tloris nadstropja ter stopnišnega prizidka iz tega časa,
52. odstranijo naj se sekundarne predelne stene,
53. ohraniti je potrebno vse primarne komunikacije (hodniki, stopnišča),
54. v novo tlorisno zasnovo je potrebno vključiti motiv polkrožnega vestibula, ki je zaključeval osrednji reprezentančni prostor že od nastanka vile sredi 19. stoletja in ki ga je ohranil in v novo zasnovo umestil Czeike; natančno lokacijo se določi na osnovi sondažnih raziskav,
55. v pritličju je potrebno vzpostaviti v prvotni tlorisni pojavnosti vse tri reprezentančne prostore pritličja, ter hodnik na severni strani vile; pomožni prostori naj se umestijo v pritlična prizidka in stranske prostore stopnišnega prizidka (shrambe, sanitarni prostori, dvigalo ipd.),
56. v predvideni večnamenski dvorani je potrebno nakazati, da sta bila tu prvotno dva prostora (vila je bila zasnovana simetrično),
57. lokacije zastekljenih prebojev iz osrednjega reprezentančnega prostora v stranska reprezentančna prostora se lahko izvedejo na lokacijah primarnih povezav, natančno lokacijo se določi na osnovi sondažnih raziskav,
58. tla vseh treh reprezentančnih prostorov naj bodo na isti višinski koti,
59. glede na to, da se bodo zaradi premajhne nosilnosti in vibriranja ob hoji po njih verjetno odstranile obstoječe stropne konstrukcije nad pritličjem in nadstropjem, je potrebno iskati za nove stropne konstrukcije takšno tehnično rešitev, ki bo omogočala ohranitev glavnega stopnišča in stopnišča v mansardo. Če takšna rešitev ni možna, je potrebno izdelati načrte – tako celote kot detajlov (na osnovi zgoraj navedenih normativov), stanje natančno fotodokumentirati, natančno navesti materiale - saj bo le tako možno izvesti novi stopnišči natančno po vzoru obstoječih; vsi gabariti stopnišč, pojavnost, detajlno posamezne stopnice, stebre stopniščne ograje ipd.....
60. ob odstranitvi stropnih konstrukcij pritličja in nadstropja je potrebno ohraniti vse primarne in nosilne stene pritličja – kot je predvideno tudi v tehničnem poročilu poslani dokumentacije,
61. vsa stenska profilacija in stropovi, loki se morajo izvesti po vzoru obstoječe (potrebno je izdelati natančne načrte),
62. tloris nadstropja naj se izvede na osnovi Czeikejeve faze izgradnje nadstropja vile,
63. stopniščni ograji je potrebno ohraniti, ob obnovi ustrezno deponirati in obnoviti, (kovano ograjo z lesenim ročajem in leseno ograjo); iz lesenih delov se mehansko ali kemično odstranijo sekundarne plasti, barva mora biti paropropustna; kovani elementi ograje - odstraniti je potrebno sekundarne barvne plasti (peskanje, žičnata krtača), zaščititi pred rjo in nanesti barvni premaz (barvni ton se določi v sodelovanju z zavodom),
64. ohrani in obnovi se tudi stopnišče, ki vodi v klet,
65. ohraniti je potrebno polkrožne loke, ki vodijo iz vhodne veže na stopnišče in proti stranskim prostorom stopnišnega prizidka,
66. notranje stavbno pohištvo – ohranijo in obnovijo naj se vse primarne notranje lesene kasetirane vratnice, vključno s podboji ter z nasadili, okovjem in primarnimi kljukami; vratnice in podboje je potrebno mehansko ali kemično očistiti, okovje le kemično, sanirati je potrebno morebitne mehanske poškodbe in nanesti paropropustno barvo, nove vratnice pa naj se izvedejo po vzoru obstoječih (material, pojavnost),
67. ohranijo in obnovijo naj se tudi vsa štiri lesena polkrožna okna (lunete) na stenah glavnega stopnišča,
68. tlaki – ohraniti je potrebno tlak v veži stopnišnega prizidka, ter ostale primarne tlake v vili,
69. v prostore naj se namestiti klasični parket,
70. pri izbiri tlakov je potrebno uporabiti historične materiale – les, terazzo, cementne ploščice ipd. (v sanitarne prostore naj se namesti keramika),
71. vsi ometi v notranjih prostorih morajo biti paropropustni,

72. v reprezentančnih prostorih pritličja je potrebno izvesti sondažne raziskave, da se ugotovi, ali je morda pod beleži ohranjena dekorativna poslikava; na osnovi ugotovitev raziskav se na osnovi njene ohranjenosti in obsega določi v sodelovanju s strokovnimi delavci zavoda obseg, način restavriranja in njene prezentacije,
73. potek strojnih, elektro in drugih inštalacij ter umestitev tovrstnih naprav, lokacije elektroarmice ipd. je potrebno izvesti oz. locirati na najmanj vidnih in najmanj motečih mestih, s kar najmanj posegi v materialno substanco spomenika (lociranje v notranjščini objekta – npr. v mansardi, v stranskih prostorih, po že obstoječih vodih in prebojih ipd.),
74. klet – ohraniti je potrebno obočne konstrukcije, ustrezno je potrebno rešiti problematiko vlage in na zidove nanesti sušilni omet (za kletne prostore je ustrezna izvedba bolj grobega videza ometa),
75. vsi nepredvideni posegi na objektu se bodo reševali z izvajalci neposredno na objektu,

#### Park:

76. nova zasnova vrta mora slediti historični zasnovi, dokumentirani v arhivskih dokumentih in načrtih – torej z bazenom na južni strani vile v njeni centralni osi ter geometrično koncipirano ureditvijo in zasaditvijo, ki bo skladna s simetrično zasnovo vile in historično izpričanimi ureditvami,
77. v ureditev je potrebno vključiti obstoječ ohranjen okrasni element (vazo),
78. za utrjene površine je potrebno uporabiti naravne materiale v celotnem obodu vile,
79. tlakovanje okoli vile – obseg tlakovanja je potrebno zmanjšati – predvsem pas ob vzhodnem robu vile ter na jugu v vrtnem oz. parkovnem delu - predlagano tlakovano površino na južni strani vile naj se ureja na način, da se plošče položijo v travo in da se razmiki v smeri dvorane Lukna večajo; prav tako predlagamo, da se simetričnost vile in parka na nek način nakaže tudi v tlaku (format, zgoščevanje, barvni ton...),
80. izdelati je potrebno arboristično oceno obstoječega rastlinskega fonda, na osnovi izhodišč je potrebno ohranjati obstoječo kvalitetno vegetacijo in jo vključiti v novo ureditev,
81. na vzhodnem delu območja naj se v celotni potezi od dvorane Lukna do Mladinske ulice izvede zasaditev z drevesi (brez konfinov ob parkirišču),
82. drevored je potrebno na celotni potezi zahodno od vile od dvorane Lukna do Mladinske ulice (ob celotni potezi vile in parka, izvesti zvezno, brez prekinitve),
83. lokacija vodnega motiva pred vilo je historično neutemeljena,
84. osvetlitev parka je neustrezna,
85. za ureditev parka je potrebno izdelati načrt na krajinske arhitekture, ki ga izdela ustrezno usposobljen strokovnjak - krajinski arhitekt z referencami pri posegih v kulturno dediščino.

#### II. strokovna usposobljenost izvajalcev specializiranih del:

- izvajalec predhodnih gradbeno - zgodovinskih in restavratorskih raziskav stavbne substance spomenika, mora izkazovati strokovno usposobljenost za delo na spomenikih,
- restavratorske posege pri obnovi fasad ter vseh kamnitih in betonskih elementov fasad lahko izvaja izključno le ustrezno strokovno usposobljen specialist – restavrator z referencami pri obnovi sorodnih spomeniško zaščitenih objektov,
- prav tako morajo biti ustrezno strokovno usposobljeni tudi izvajalci - z izkušnjami in referencami pri obnovi sorodnih spomeniško zaščitenih objektov za vsa gradbeno – obrtniška dela.

#### III. Investitor mora pred pridobitvijo kulturnovarstvenega mnenja opraviti naslednje predhodne raziskave: gradbeno - zgodovinske in restavratorsko – konservatorske raziskave stavbne substance spomenika.

#### IV. Na podlagi 5. odstavka 29. člena ZVKD-1 lahko zavod kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost priprave konservatorskega načrta, ki se v skladu s 7. odstavkom istega člena lahko zahteva za poseg v spomenik, če je nameravani poseg kompleksen, če grozi nevarnost uničenja ali ogrožanja varovanih vrednot ali je treba pri posegu izvesti konservatorsko-restavratorska dela.

V obravnavanem primeru je mogoče ugotoviti, da spomenik le deloma kaže svoje prvotne značilnosti, zato je potrebno njegovo prenovo načrtovati skrbno, na podlagi predhodnih

gradbeno - zgodovinskih in restavratorskih raziskav stavbne substance spomenika, ki bodo temelj za načrtovanje posegov in rekonstrukcijo, prav tako pa bo poseg kompleksen.

Pred pričetkom prenove in za potrebe priprave dokumentacije mora investitor na osnovi določil 5., 6., 7., in 8. točke 29. člena ZVKD-1 izdelati konservatorski načrt. Konservatorski načrt mora biti izdelan v skladu s Pravilnikom o konservatorskem načrtu (Ur. l. RS 66/2009), ki zlasti v 3. in 4. členu določa obseg in vsebino konservatorskega načrta.

Konservatorski načrt mora vsebovati konservatorsko-restavratorski projekt (mapa 03), kot ga predvidevajo 10., 11., 12., 13. in 14. člen Pravilnika o konservatorskem načrtu. Sheme detajlov naj bodo vsebovane v mapi 3.

V skladu z ZVKD-1 in Pravilnikom o konservatorskem načrtu (Ur. l. RS 66/2009), ki zlasti v 3. in 4. členu določa obseg in vsebino konservatorskega načrta, mora izbrani izdelovalec konservatorskega načrta pred začetkom izdelave, kontaktirati odgovornega konservatorja ZVKDS OE Maribor, da se dogovorita o konceptu in podrobni vsebini predpisanega načrta.

V skladu s Pravilnikom o konservatorskem načrtu (Ur. l. RS 66/2009), konservatorsko-restavratorski projekt izdelujejo osebe, usposobljene za opravljanje specializiranih del varstva s področja konservatorstva-restavratorstva. Pred izdelavo oziroma v okviru izdelave konservatorskega načrta, bodo v skladu s točko III. potrebna gradbeno zgodovinska in restavratorska sondiranja sten, stropov, tlakov, notranjih prostorov in fasad. Lokacije in način izvedbe sondaž morajo biti predhodno usklajene z odgovornim konservatorjem ZVKDS OE Maribor.

Vse posege in ureditve znotraj in zunaj kulturnega spomenika je potrebno podrediti ohranitvi njegovih spomeniških lastnosti.

Konservatorski načrt je v skladu s 14. točko 3.člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1C), Uradni list RS, št. 111/2013, elaborat, ki je del projektne dokumentacije, s katerim se določijo sestavine spomenika, ki jih je potrebno ohraniti in usmeritve za ohranitev in varovanje spomenika. V skladu s 16., 17. in 18. členom Pravilnika o konservatorskem načrtu (Ur.l. RS, št. 66/2009), je potrebno konservatorski načrt predložiti v potrditev pooblaščenim osebam ZVKDS OE Maribor.

#### V. Arheološko najdišče:

- a. Območje s parc. št. 2190, 1348, 1351/5, 1351/9, 1351/11, severni del 1351/15, severovzhodni rob 1350 k.o. Koroška vrata, na katerem stoji danes Langerjeva vila, je hkrati del veliko starejšega in obsežnejšega kulturnega spomenika **Maribor - Arheološko najdišče Branik (EŠD 6067)**. Najdišče hrani ostaline še ne v celoti raziskanega in zamejenega prazgodovinskega žarnega grobišča, ki izpričuje eno od prvih gostejših naselitev na območju Maribora. Grobišče je bilo delno raziskano v letih 1932-33, pri čemer je bilo predvsem severno od današnje Mladinske ulice odkritih nekaj sto grobov s številnimi pridatki iz časa približno 1000-800 pr. n. št., ki so danes bistveni del arheološke zbirke v Pokrajinskega muzeja Maribor. V virih je med drugim izpričano tudi razdejanje »nekaj« grobov pri gradnji ceste in vile leta 1843.
- b. Upoštevajoč navedeno, bo v zvezi z obravnavnim projektom investitor moral zagotoviti tudi arheološko raziskavo ob vseh zemeljskih delih na območju najdišča, t.j. predvsem ob posegih v območje vile in njene okolice na zgoraj navedenih parcelah. Ker zemeljski posegi (komunalni in infrastrukturni vodi, sadilne jame, bazen, parkovna ureditev,..) na tej stopnji projekta niso konkretizirani v meri, ki bi omogočala konkretizacijo vrste in obsega arheoloških raziskav, lahko povzamemo le celotno površino, kjer se nepozidani (brez objekta oz. vile) zavarovani območji pokrivata in ta znaša približno 2750 m<sup>2</sup>. V primeru naknadnega prejetja konkretizacije vseh zemeljskih posegov, bomo naknadno natančneje opredelili tudi potrebne arheološke raziskave.

Ob tem opozarjamo, da lahko arheološka raziskava ob gradnji na mestu najdb arheoloških ostalin preide v ročna arheološka izkopavanja s katerimi se ostaline pred gradnjo ustrezno raziščejo, dokumentirajo in nadzorovano odstranijo. Sestavni del raziskave, ki jo (skladno z določili 34. člena ZVKD-1) zagotovi investitor, je tudi poizkopavalna obdelava arhiva najdišča in priprava strokovnega poročila.

- c. Arheološke raziskave morajo potekati v smislu 28. alineje 3. člena ZVKD-1 ter na osnovi 31. in 34. člena ZVKD-1, ki jih opravi ustrezno usposobljen izvajalec v skladu s Pravilnikom o arheoloških raziskavah (Ur. l. RS št. 3/2013). Na podlagi sklenjene pogodbe z izvajalcem arheološke raziskave investitor v skladu z 31. členom ZVKD-1 pridobi soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke dediščine, ki ga izda minister za kulturo. Pridobljeno soglasje ministrstva (po 31. členu ZVKD-1) je pogoj za pričetek arheoloških raziskav in pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja/mnenja na projektno dokumentacijo (po 30. členu ZVKD-1).

- VI. Investitor mora pred začetkom del dati ZVKDS v potrditev načrte projektne dokumentacije za izvedbo gradnje – PZI projektno dokumentacijo.
- VII. Kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje.
- VIII. Stroški organu v tem postopku niso nastali; investitor sam krije svoje stroške postopka.

### **Obrazložitev:**

ZVKDS, Območna enota Maribor, je dne 27. 05. 2021 prejel zahtevo investitorja za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Langerejeve vile ter ureditev parka vile, ki predstavlja poseg v naslednje spomenike:

- Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159),
- Maribor – Arheološko najdišče Branik (EŠD 6067) in
- Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424).

Investitor je zahtevi priložil projektno dokumentacijo, navedeno v I. točki izreka.

Kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika se določijo v skladu z aktom o razglasitvi spomenika. V skladu s to določbo velja za zgoraj navedene spomenike varstveni režim, ki je določen v Odloku o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/1992):

- Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159) - spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti skupaj z ostanki parka.
- Maribor – Arheološko najdišče Branik (EŠD 6067) - spomenik varujemo v njegovem obstoječem stanju. Najdišče je dalo že po dosedanjih raziskavah ključne podatke za evropsko zgodovinopisje. Na vsem območju se ohranjajo vrtovi oz. travnate površine, s katerimi naj se gospodari na tradicionalni način. Morebitne gradnje so možne šele po predhodnem sistematičnem raziskovanju.
- Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 42) - pri širšem mestnem jedru se varuje njegovo pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb.

Hkrati pa za vse navedene spomenike velja varstveni režim, določen v 134. členu ZVKD-1. Za vilo s parkom Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159) varstveni režim določa, da se varujejo vse zunanje značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorisni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske značilnosti, ustrezna namembnost, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika in posebej njegovo vplivno območje. Če je kot spomenik zavarovan zgodovinski park ali vrt, se varujejo parkovna ali vrtna zasnova, način zasaditve, oblikovani naravni elementi, objekti in pritikline, namenjeni uporabi in olepšanju. Na podlagi istega člena se za naselbinske spomenike, torej tudi za Maribor - Mestno jedro (EŠD 424) določa varovanje morfološke zasnove in parcelacije naselja, javni prostori in njihova oprema, ulične fasade in strehe v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabariti, meje in silhete naselja. Arheološka najdišča - torej tudi za Maribor - Arheološko najdišče Branik (EŠD 6067) - pa se varujejo pred posegi ali rabo, ki dejansko ali potencialno lahko poškodujejo arheološke plasti, spreminjajo arheološki kontekst ali spreminjajo okoljske dejavnike, pomembne za njihovo ohranitev.

ZVKDS je glede na predpisane varstvene režime izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja:

I. Podlaga za določitev kulturnovarstvenih pogojev za spomenik Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159), ki se nahaja znotraj spomeniškega območja Maribor - Mestno jedro – cona B (EŠD 424), je citirani varstveni režim veljavnega Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/1992) ki določa, da spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti, kar je mogoče doseči zgolj na podlagi upoštevanja pogojev. Hkrati pogoji upoštevajo tudi splošni kulturnovarstveni režim 134. člena ZVKD-1, ki za posamezne spomenike določa, da se varujejo vse zunanje značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorisni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske značilnosti, ustrezna namembnost, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika in posebej njegovo vplivno območje. Hkrati se le tako varuje morfološka zasnova in parcelacija naselja, javni prostori in njihova oprema, ulične fasade in strehe v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabariti, meje in silhueta naselja. Ob tem je fasade in streho spomenika Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159) mogoče rekonstruirati v materialni pojavnosti in barvni skladnosti zgolj pod naštetimi pogoji.

II. Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da mora izvajalec predhodnih gradbeno zgodovinskih in restavratorskih raziskav stavbne substance spomenika, izkazovati strokovno usposobljenost (reference) za delo na spomenikih. Enako velja za vse ostale izvajalce gradbeno – obrtniških del.

III. Peti in šesti odstavek 29. člena ZVKD-1 določata, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost oprave predhodnih raziskav, če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in grozi nevarnost za njeno poškodovanje ali uničenje. ZVKDS je določil obveznost oprave predhodnih raziskav zato, ker je bila vila predelana tako na zunanjščini, kot v notranjščini. Vila v preteklosti ni bila predmet temeljitih konservatorsko-restavratorskih in drugih raziskav, zato lahko upravičeno domnevamo, da se v vili nahaja neodkrita dediščina, ki bi se lahko ob posegih poškodovala ali uničila. Ker varstveni režim zahteva, da spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti, le-tega ni mogoče vzpostaviti brez predvidenih predhodnih gradbeno zgodovinskih in restavratorskih raziskav.

IV. Peti, sedmi in osmi odstavek 29. člena ZVKD-1 določajo, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za poseg v spomenik določi obveznost priprave konservatorskega načrta, če je nameravani poseg kompleksen, če grozi nevarnost uničenja ali ogrožanja varovanih vrednot ali če je treba pri posegu izvesti konservatorsko – restavratorska dela. Konservatorski načrt je potreben vedno, kadar gre za posege v strukturne elemente spomenika. ZVKDS je določil obveznost priprave konservatorskega načrta ker je poseg v vilo kompleksen, ker grozi nevarnost uničenja ali ogrožanja varovanih vrednot, ker je potrebno pri posegu izvesti konservatorsko – restavratorska dela in ker gre za posege v strukturne elemente spomenika. Ker varstveni režim zahteva tudi, da spomenik varujemo v njegovi avtentični pričevalnosti, tega ni mogoče uresničiti brez raziskav in konservatorskega načrta, ki bo izdelan na podlagi gradbeno zgodovinskih in restavratorskih raziskav, preučitve gradiva, virov in določitve pomenov v skladu s Pravilnikom o konservatorskem načrtu (Uradni list RS, št. 66/09). Investitor mora pripraviti konservatorski načrt v skladu s citiranim pravilnikom. Investitor mora dati konservatorski načrt v potrditev ZVKDS OE Maribor pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja.

V. Skladno z varstvenim režimom bo investitor moral zagotoviti arheološko raziskavo ob vseh zemeljskih delih na območju najdišča, t.j. predvsem ob posegih v območje vile in njene okolice na zgoraj navedenih parcelah. Ker zemeljski posegi (komunalni in infrastrukturni vodi, sadilne jame, bazen, parkovna ureditev,..) na tej stopnji projekta niso konkretizirani v meri, ki bi omogočala konkretizacijo vrste in obsega arheoloških raziskav, lahko povzamemo le celotno površino, kjer se nepozidani (brez objekta oz. vile) zavarovani območji pokrivata in ta znaša približno 2750 m<sup>2</sup>. V primeru naknadnega prejetja konkretizacije vseh zemeljskih posegov, bomo naknadno natančneje opredelili tudi potrebne arheološke raziskave. Ob tem opozarjamo, da lahko arheološka raziskava ob gradnji na mestu najdb arheoloških ostalin preide v ročna arheološka izkopavanja s katerimi se

ostaline pred gradnjo ustrezno raziščejo, dokumentirajo in nadzorovano odstranijo. Sestavni del raziskave, ki jo (skladno z določili 34. člena ZVKD-1) zagotovi investitor, pa je tudi poizkopavalna obdelava arhiva najdišča in priprava strokovnega poročila.

ZVKDS je na podlagi vsega navedenega presodil, da je predlagani poseg investitorja mogoč v obsegu in na način, kot je določen v izreku teh kulturnovarstvenih pogojev.

Če se kjerkoli na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morata investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1).

Investitor mora k projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ki upošteva te kulturnovarstvene pogoje, v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Kulturnovarstveno soglasje za posege, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, se izda v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Ker je za predlagani poseg investitorja predpisano gradbeno dovoljenje, bo ZVKDS v skladu z 31. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17) kulturnovarstveno soglasje zanj izdal v obliki mnenja (v nadaljevanju: kulturnovarstveno mnenje).

Zahtevi za izdajo kulturnovarstvenega mnenja mora investitor priložiti projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (vključno z načrtom krajinske arhitekture) ter potrjen konservatorski načrt. Priložena morajo biti tudi dokazila o pridobitvi soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke dediščine, ki ga izda minister za kulturo (po 31. členu ZVKD-1).

Investitor mora pred začetkom del dati ZVKDS v potrditev naslednje načrte projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI).

V skladu s prvim odstavkom 30.a člena ZVKD-1 kulturnovarstveni pogoji prenehajo veljati po poteku dveh let od njihove izdaje. Če se ta rok izteče v času postopka izdaje kulturnovarstvenega mnenja, se čas veljavnosti kulturnovarstvenih pogojev podaljša do izdaje kulturnovarstvenega mnenja.

Za te kulturnovarstvene pogoje se ne plača upravna taksa (22. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah, Uradni list RS, št. 106/10 – UPB4 in 32/16; v nadaljevanju: ZUT). Investitor sam krije svoje stroške postopka.

Pripravili:

Nina Nahtigal, univ.dipl.um.zgod., konservatorska svetovalka

Miran Krivec, Miran Krivec, univ.dipl.inž.kraj.arh., konservatorski svetnik

Mihela Kajzer, univ.dipl.arheol, konservatorska svetnica

Miran Ježovnik, u.d.i.g., konservatorski svetnik

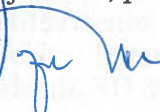
Postopek vodila:

Nina Nahtigal, univ.dipl.um.zgod., konservatorska svetovalka



Vodja OE:

Srečko Štajnbaher, prof.



Priloga: Normativi za izdelavo arhitekturnih posnetkov

Vročiti: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, po pooblaščenju MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor - OSEBNO



# ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE

## NAVODILA IN NORMATIVI ZA IZDELAVO ARHITEKTONSKIH POSNETKOV OBJEKTOV KULTURNE DEDIŠČINE



Majšperk/Breg-dvorec Hamre

## UVOD

Kljub temu, da lahko do arhitekturnih posnetkov pridemo tudi s pomočjo različnih optičnih merilnih pripomočkov, ima ročno izdelani arhitekturni posnetek še vedno velik pomen. Samo ročno izvedene meritve namreč omogočajo razumevanje gradbene zgodovine objekta, ki je kulturni spomenik. Le na osnovi ročnih meritev lahko prikažemo in opozorimo na konstrukcijske lastnosti in posebnosti objekta in na številne detajle, kot so mizarski, kamnoseški, kovaški, štukaturni; ter jih pravilno interpretiramo.

Arhitekturni posnetki morajo zadostiti naslednjim zahtevam:

- Iz posnetkov mora biti možno odčitati gradbene faze objekta, kar ni pomembno samo za spoznavanje zgodovine spomenika ampak tudi za načrtovanje gradbeno-restavratorskih posegov, saj so številne navidezne poškodbe (razpoke) samo dilatacije med posameznimi gradbenimi fazami in ne pomenijo navarnosti za objekt.
- Posnetki morajo biti osnova za kartiranje poškodb, stikov gradbenih faz, rezultatov restavratorskih raziskav, raziskav o uporabljenih materialih za gradnjo in opremo ter drugih rezultatov inventarizacije spomenika.
- Posnetki morajo vsebovati vse podatke, potrebne za izdelavo projektov za gradbeno-restavratorska, obrtniško-restavratorska in restavratorska dela, kakor tudi za projektiranje vseh potrebnih instalacij in opreme.
- Posnetki morajo vsebovati dovolj podatkov za izdelavo popisov in predračunov za izvedbo pridobivanja ponudb za posege v spomenik tudi v primerih, ko izvajamo parcialne posege.

## METODE MERJENJA IN IZRISA

Uporaba CAD (risarskih) računalniških programov nam omogoča mnogo kvalitetnejši način izrisovanja in uporabe grafičnih načrtov. Sedaj ni potrebno načrta izrisovati v merilih po potrebi, ampak se objekt izriše v 1:1 in plota v merilu kakršnem koli želimo, z različnimi vsebinami in oblikovanjem. S tem se poveča racionalnost in kvaliteta dela.

Pri izvajanju arhitektonskega posnetka se srečujemo z različnimi potrebami po natančnosti meritev, vsebini in obliki izrisov. Lahko bi jih razdelili na tri sklope:

- **Ročne meritve z izrisovanjem z CAD orodji (AutoCad, ArchiCad,...)**
- **Fotogrametrične meritve prav tako z izrisom z CAD orodji**
- **Geodetske meritve**

Ročne meritve lahko razdelimo nekako na **tri skupine po potrebah natančnosti merjenj, meril izrisov in vsebin:**

- I. Shematičen prikaz gradbene konstrukcije v manjših merilih ( $M=1:1000, 1:500, 1:200$ ). Dovoljena odstopanja 25-5 cm.**
- II. Posnetki v kvaliteti nekoč ročno izrisanega arhitektonskega posnetka  $M=1:50$ , ki je osnova za projektiranje in pridobitev gradbenega dovoljenja. Dovoljena odstopanja plus/minus 2 cm.**
- III. Posnetki detajlov v  $M=1:1, 1:2, 1:5, 1:10$ . Dovoljena odstopanja 0-0,3 cm.**

Poleg merskih podatkov je potrebno v načrte vnesti enotno označitev (oštevilčenje) posameznih prostorov po etažah. Vpisati je treba netto površino posameznih prostorov in etaž ter brutto površino etaž in celotnega objekta.

Vzporedno z meritvami je potrebno izvesti fotodokumentacijo, ki je sestavni del končnega elaborata. V načrtih označimo stojna mesta fotografiranja, na fotografijah pa goriščno razdaljo uporabljenega objektiva.

Posnetek je naročniku potrebno predati izrisan (plotan) v  $M=1:50$  na paos papirju in v digitalni obliki zapisan na kompaktnem disku. Naročniku je ob predaji arhitektonskega posnetka obvezno predati tudi vse ročne skice.

## VSEBINA IN OPREMLJENOST SKUPINE II. IZVEDBE ARHITEKTONSKIH POSNETKOV

### **Vsebina:**

1. Geodetski posnetek zunanjih kontur horizontalnega prereza kot oblika tlorisa pritličja ter konture stika objekta s terenom, če so pritlični ali kletni zidovi grajeni v naklonu. Posnetek se priključi na geodetsko mrežo.
2. Tloris kot horizontalni prerez objekta, izbran tako, da so prikazana okna, vrata, niše, line,..., ponavadi en meter nad talnim nivojem: klet, pritličje, medetaže, nadstropja,..., ostrešja, strehe
3. Dva karakteristična prereza (vzdolžni, prečni; eden skozi komunikacije in medetaže, če le te obstajajo, oziroma po dogovoru z naročnikom).
4. Vse zunanje in dvoriščne fasade.
5. O izvedbi vseh pomembnejših arhitektonskih detajlov (stebri, portali, okna, vrata, obrobe, venci, profili in dekoracije fasad, okovje stavbnega pohištva,...) se naročnik in izvajalec dogovorita posebej.

### **Oprema tlorisov:**

1. Nosilne konstrukcijske stene, predelni zidovi, sekundarne predelne stene (lesene,...)
2. Vse odprtine (vrata, okna, prehodi, niše, line,...) in če imajo le te ločne preklade, morajo biti te označene z zvrnjenimi loki v obliki konstrukcije
3. Prikazan sistem vrat in oken (kasetna, okvirna,..)
4. Prikazani vsi vratni pragovi in njihove višine
5. Prikazani vsi kamniti detajli (portali, vratni okvirji, okenski okvirji,..)
6. Prikazani vsi leseni detajli (portali, vratni, okenski okvirji). Ti detajli naj bodo označeni z križem, kot sohe
7. Vse stopnice
8. Označene preklade in nosilci (oproge) z zvrnjenimi loki, če so ločne konstrukcije
9. Prikazani oboki z zvrnjenimi loki v obliki njihove konstrukcije (banje, šilasti, eliptični, segmentni, križni oboki, češke kape, koritasti obok,...)
10. Prikazana tlorisna projekcija sosvodnic z njihovo zvrnjeno konstrukcijsko obliko (banjaste, šilaste, eliptične, segmentne,...)
11. Prikazana tlorisna projekcija nosilnih reber obokov in njihovi zvrnjeni konstrukcijski loki
12. Označene morajo biti tlorisne projekcije stropnih štukatur, štukaturnih robov in vencev

### 13. Kotiranje:

- Notranje in zunanje kote
- Notranje kote prostorov se vpisujejo znotraj prostora
- Kote diagonal prostorov in dvorišč
- Svetle širine, višine in globine vseh odprtin (okna, vrata, prehodi, niše, line,...)
- Višine vseh pragov, stopnic, parapetov,..
- Debeline vseh sten
- Širine notranjih in zunanjih polic
- Višine vseh prostorov
- Relativne višinske kote

### 14. Tloris ostrešja:

- Vrisan mora biti ves konstrukcijski les in označen z dimenzijami (povezja, povezniki, razpirachi, vse lege (kapna, vmesna, slemenska), ročice, škarje, opirači, špirovci, sohe,...). Opirači naj bodo označeni z zaseki, sohe kot pravokotni element z križem
- Vse pomembne razdalje (med povezji, povezniki, sohami, legami, razpirachi,...) morajo biti merjene in kotirane osno
- Vrisani in kotirani morajo biti vsi dimniki, zračniki, strešna okna,...

### Oprema prerezov:

1. Prerezna linija mora rezati čimveč odprtin, ki morajo biti kotirane s svetlimi višinami, zunanjimi in notranjimi parapeti
2. Etaže morajo biti opremljene z relativnimi višinskimi kotami
3. V prerezu ostrešja mora biti ves konstrukcijski les označen z dimenzijami in njihove vertikalne pozicije osno kotirane
4. V pogledih mora biti vrisano vse kar je vidno (vrata, okna, niše, oboki, sosvodnice, štukaturni robovi, venci,...

### Oprema fasad:

1. Fasada mora biti opremljena z vsemi odprtinami (vrata, okna, niše, odprtine,..) in detajli
2. Vrisani morajo biti vsi vmesni venci s profilacijo, rustika, okenske obrobe, karnise, police, morebitna druga okrasja z vso profilacijo
3. Označene morajo biti vse morebitne spolje

To so osnovni standardi za meritve in izrise arhitektonskih posnetkov. Na zahtevo naročnika oziroma odgovornih konservatorjev Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije je potrebno stopnjo obdelave, zlasti na področju obdelave detajlov ali posameznih stavbnih členov, tudi razširiti.

Primer, kjer so predpisani standardi izvedeni v praksi, so sestavni del tega navodila in so izvajalcem dostopni na kompaktnem disku.

Navodila je v OE Maribor pripravil:

Smiljan Simerl, g.t.  
višji konservatorski tehnik

v sodelovanju z

Marlenko Habjanič, u.d.i.a.  
konservatorsko svetovalko  
in  
Evo Pezdiček, u.d.um.zg.  
konservatoriko

Redakcija:

Janez Mikuž, konservatorski svetnik  
svetovalec programskega direktorja za konservatorstvo ZVKDS



**GRADBENA IN OBRTNIŠKA DELA**

<i>postavka</i>	<i>količina (m2)</i>	<i>cena/m2 neto tlorisne površine</i>	<i>cena</i>
rekonstrukcija historičnega objekta	1.020,00	1.200,00	1.224.000,00
<b>SKUPAJ</b>			<b>1.224.000,00</b>

**INŠTALACIJSKA DELA**

<i>postavka</i>	<i>količina (m2)</i>	<i>cena/m2 neto tlorisne površine</i>	<i>cena</i>
električne inštalacije	1.020,00	150,00	153.000,00
strojne inštalacije	1.020,00	200,00	204.000,00
<b>SKUPAJ</b>			<b>357.000,00</b>

**OKOLJE**

<i>postavka</i>	<i>količina (enota)</i>	<i>cena/enota</i>	<i>cena</i>
utrjene površine - tlakovanje (m2)	975	120,00	117.000,00
utrjene površine - asfalt (m2)	583	80,00	46.640,00
zelene površine in zasaditve (m2)	1150	60,00	69.000,00
zunanja osvetlitev	1	15.000,00	15.000,00
komunalna infrastruktura	1	40.000,00	40.000,00
<b>SKUPAJ</b>			<b>287.640,00</b>

**SKUPAJ OCENJENO**

1.868.640,00

**NEPREDVIDENA DELA**

5% 93.432,00

**SKUPAJ Z NEPREDVIDENIMI DELI**

**1.962.072,00**

**opombe:**

vse cene so brez DDV

ocena investicije je narejena na podlagi osnutka idejne zasnove, ni zavezujoča, za morebitna odstopanja od dejanskih vrednosti projektant ni odškodninsko odgovoren