|  |  |
| --- | --- |
| 3 | TEHNIČNI OPIS |

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1  PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU | **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del**  (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18)  **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del**  (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN) |
| 3.2  LOKACIJA OBJEKTA | Obravnavano območje predstavlja objekt palače Kresija na parceli št. \*296, k.o. 1728–Ljubljana mesto.  Obravnavani objekt se nahaja v samem središču Ljubljane v neposredni bližini Tromostovja. Objekt, ki z notranjim atrijem v celoti predstavlja parcelo št. \*296 meji na Stritarjevo in Mačkovo ulico na zahodu in jugu, Adamič-Lundrovo nabrežje na severu ter se z vzhodno stranico naslanja na območje Pogačarjevega trga.  \\server3\profile\up-10\Desktop\Capture.JPG |
| 3.3  SPLOŠNI OPIS ZGODOVINE OBJEKTA | Pred [potresom leta 1895](https://sl.wikipedia.org/wiki/Potres_v_Ljubljani) sta bili na tem mestu meščanski špital oziroma zavod za betežne, bolne in obubožane ljubljanske meščane. Prvič je omenjen že leta 1326. Ustanovila ga je ogrska kraljica Elizabeta. V začetku so bili v njem samo ljubljanski meščani, od združitve vseh ubožnih zavodov leta 1771, so vanj preselili tudi reveže in otroke od drugod. Ob njem je od leta 1345 do leta 1831 stala ena najstarejših ljubljanskih cerkva, cerkev sv. Elizabete, ki je bila v 16. stoletju središče [protestantizma](https://sl.wikipedia.org/wiki/Protestantizem). V njej sta pridigala tudi [Primož Trubar](https://sl.wikipedia.org/wiki/Primo%C5%BE_Trubar) in [Jurij Dalmatin](https://sl.wikipedia.org/wiki/Jurij_Dalmatin).  V letih od 1563 do 1598 je bila tukaj stanovska latinska šola, ki je imela stopnjo [gimnazije](https://sl.wikipedia.org/wiki/Gimnazija). V letih 1566 in 1582 ter 1595 in 1598 je bil ravnatelj [Adam Bohorič](https://sl.wikipedia.org/wiki/Adam_Bohori%C4%8D). V letih 1775 in 1776 je delovala normalka. Do leta 1807 jo je vodil[Blaž Kumerdej](https://sl.wikipedia.org/wiki/Bla%C5%BE_Kumerdej), [jezikoslovec](https://sl.wikipedia.org/wiki/Jezikoslovec) in [prevajalec](https://sl.wikipedia.org/wiki/Prevajalec), ki je leta 1772 cesarici [Mariji Tereziji](https://sl.wikipedia.org/wiki/Marija_Terezija) predložil načrt šolstva in zahteval pouk v slovenščini. Med letoma 1789 in 1809 je bila v stavbi tudi babiška šola (najstarejša zdravstvena šola, ki je bila ustanovljena že leta 1753). Leta 1811 so vse ustanove razen špitalske uprave preselili, večino v bolnišnico usmiljenih bratov na Ajdovščino, v izpraznjenih prostorih pa uredili prodajalne in stanovanja.  V prvem nadstropju je bil v prvi polovici 19. stoletja (1816 - 1849) v stavbi tudi okrožni urad ali "kresija".  Neorenesančna palača Kresije je bila zgrajena po potresu v letih 1897 in 1898. Palačo je zasnoval graški arhitekt Leopold Theyer. Fasada je neorenesančna z vitkimi stolpiči in šilastimi strehami ter zaobljenim baročnim okrasjem. Ob vhodu v Kresijo sta dva kipa, in sicer kip avtorja prve slovenske slovnice Adama Bohoriča in kip zdravnika Marka Gerbca. Leta 2005 je bila ob 15. obletnici odkrita spominska plošča Manevrske strukture narodne zaščite.  Iz originalnih načrtov je razvidno, da so imela stanovanja, ki so bila umeščena v zgornja nadstropja v notranjem dvorišču balkone. Iz tega izhaja da sedanja podoba notranjega dvorišča ne ustreza originalu.  Kresija skupaj s Filipovim dvorcem na drugi strani Stritarjeve ulice simbolično ponazarja vhod v staro mestno jedro. Skupaj nadomeščata srednjeveška špitalska mestna vrata, ki so stala na drugi strani Ljubljanice pred vstopom na most. Obe zgradbi izražata bogastvo meščanskih lastnikov. |
| 3.4  SPLOŠNI OPIS OBSTOJEČEGA STANJA | Stavba ima v tlorisu obliko nepravilnega kvadrata in notranje dvorišče. Vzdolž Adamič-Lundrovega nabrežja je objekt dolg 52,7 m, vzdolž Stritarjeve ulice 37,4 m, vzdolž Mačkove ulice 48,0 m in vzdolž Pogačarjevega trga 33,6 m. Po celotnem tlorisu ima klet, pritličje in tri nadstropja, leta 1980 pa je bilo prvotno neizkoriščeno podstrešje preurejeno v mansardo s pisarnami. Pri tem je ostala oblika strehe na zunanji strani (z izjemo novih frčad) nespremenjena, na atrijski strani pa dvignjena tako, da ima od slemena navznoter rahel nagib. Poleg tega je pritličje ob Mačkovi in Stritarjevi ulici na notranji – atrijski strani po višini razdeljeno na dve etaži: pritličje in medetažo. Medetaža na jekleni konstrukciji je bila naknadno dodana tudi ob fasadi na vogalu Pogačarjevega trga in Adamič-Lundrovega nabrežja. Etažne višine od kleti do 3. nadstropja znašajo 3,5 m, 5,6 m, 4,5 m, 4,7 m in 4,2 m. Stavba je bila večkrat rekonstruirana skladno z vsebinami in potrebami služb, ki so bile v njej.  Nosilno konstrukcijo objekta tvorijo pretežno vzdolžni zidovi (obcestni, dvoriščni in en notranji vzdolžni zid), prečnih zidov pa je precej manj (večinoma le ob prehodih v dvorišče ter ob stopniščih). Glede na prvotne načrte iz leta 1896 so v notranjih vzdolžnih zidovih precej na gosto nameščeni dimniški oziroma prezračevalni jaški. Konstrukcijske debeline znašajo od 30 cm do 105 cm in se spreminjajo po višini. Iz prvotnih načrtov, kot tudi iz načrtov preureditve prostorov v traktu ob Mačkovi ulici l.1948 je razvidno, da je bilo v tem traktu pet prečnih zidov debeline 30 cm, ki jih sedaj ni več. Očitno so bili odstranjeni v eni od preureditev po l.1948 in nadomeščeni z AB okviri s stebri dimenzij b/h=30/60 cm. Tudi v traktu ob Stritarjevi ulici glede na prvotne načrte manjka en prečni zid debeline 30 cm, vendar tam sedaj ni AB okvira.  Stropne konstrukcije nad kletjo so opečni oboki med vmesnimi oprogami. Nad pritličjem so oboki med jeklenimi I nosilci, nad vsemi nadstropji pa so stropne konstrukcije lesene. Ob preureditvi podstrešja v mansardo l.1980 je bila lesena stropna konstrukcija ojačana z jekleno.  Kot je razvidno iz osnovnih načrtov, so obodni zidovi stavbe povezani z vodoravnimi jeklenimi vezmi na nivojih stropnih konstrukcij.  Nad nekaterimi vratnimi odprtinami v notranjih zidovih, ki so bile izvedene naknadno, so vidne vodoravne razpoke. Tudi na zidnih površinah, ki dalj časa niso bile beljene, so v spodnjih etažah vidne navpične razpoke. V višjih etažah so razpoke vidne na predelnih stenah, medtem ko ni vidnejših razpok na stikih stropov in zidov.  Na osnovi izvedbe meritev vlažnosti zidov je bilo ugotovljeno, da so v nosilnih zidovih, v etažah od pritličja do ostrešja, vključno s pritličjem, prisotne običajne vrednosti vlage. Prav tako je bilo ugotovljeno, da je v predelu nosilnih zidov kleti povečana prisotnost vlage v zidovih, kar se mora upoštevati pri predlogu sanacije oziroma rekonstrukcije objekta.  V letu 2004 je bilo za Palačo Kresija izdelano poročilo potresne odpornosti št. P 1283/04-650-1, ki ga je izdelal Zavod za gradbeništvo Slovenije. Investitor je v letu 2020 pridobil dodatno poročilo o izvedenih preiskavah materialno tehničnega stanja v sklopu analize konstrukcije medetažnih plošč št. 02-055-20/DP, ki ga je izdelalo podjetje IRMA d.o.o. iz Ljubljane.  Dostopi v objekt so urejeni z vseh štirih strani palače. Glavni vhod se nahaja na Adamič-Lundrovem nabrežju. Vhod (tudi uvoz) v atrij se nahaja na Pogačarjevem trgu. Stranski vhod, ki vodi do enega od treh glavnih stopnišč pa se nahaja na Mačkovi ulici. S Stritarjeve ulice sta urejena vhoda v galerijo Kresija in TIC, ki se nahaja na vogalu objekta ob Tromostovju.  Palača Kresija predstavlja registriran spomenik kulturne dediščine EŠD 5595.  V letu 2020 se je iz objekta izselila upravna enota Ljubljana in se v njem trenutno nahajajo pisarniški prostori Mestne občine Ljubljana, galerija Kresija, TIC ter manjša trgovina na vogalu Mačkove in Stritarjeve ulice. |
| 3.5  SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE | Z rekonstrukcijo niso predvideni posegi v zunanje gabarite objekta ter štiri glavne fasade, ki mejijo na mestni prostor. Z rekonstrukcijo objekta se lahko predvidi posege v notranji atrij.  Namembnost objekta ostane nespremenjena, prostori namenjeni pisarniški dejavnosti se organizirajo tako, da se zadosti funkcionalnim potrebam investitorja. Obstoječ galerijski in trgovski program, ki se nahajata v pritličju se ohranita.  Razporeditev programa ter posameznih služb po etažah naj bo sledeč:  V kleti objekta naj se predvidi umestitev arhivov, skladišč in tehničnih prostorov.  V pritličju in medetaži je potrebno zagotoviti prostore glavne pisarne s pripadajočimi zalednimi prostori, prostore centralne blagajne, pisarniške prostore in skladišča dela splošne službe, prostore odseka za pobude meščanov, ki so sicer del kabineta župana, skupno kopirnico za vse službe v objektu ter prostore, ki bodo omogočali širitev TIC.  V prvem nadstropju naj bo služba za nepremičnine in vodstvo službe za splošne zadeve.  V drugem nadstropju naj bo direktorat, služba za pravne zadeve ter služba za finance in računovodstvo.  V tretjem nadstropju naj bodo prostori kabineta župana, službe za razvojne projekte in investicije ter oddelek za zdravje in socialno varnost.  V mansardi naj bo služba za organiziranje dela mestnega sveta, služba za notranjo revizijo, energetsko upravljanje, služba za upravljanje s kadri ter služba za javna naročila. Poleg naštetih naj bo v mansardi tudi telefonska centrala ter manjša telovadnica.  V nadstropjih je željeno, da so pisarniški prostori posameznih služb ločeni po različnih službah oziroma oddelkih ter, da imajo skupne prostore, ki so namenjeni vsem uporabnikom posameznega nadstropja. Skupni prostori, ki naj se nahajajo v vsaki etaži so sanitarije, kopalnica z enim tušem za zaposlene, čajne kuhinje, sejne sobe in manjše govorilnice. Skupni prostori naj se umestijo ob notranje dvorišče, ki ga je mogoče tudi deloma izrabiti ter v njegovem okviru umestiti tudi neposredno komunikacijo med severnim in južnim traktom objekta.  Predvideno število pisarn in zaposlenih v objektu je razvidno v poglavju 3.9 tega tehničnega opisa.  Program spremenjenih vsebin je prikazan v poglavju 3.10 tega tehničnega opisa.  Pri zasnovi pisarniških prostorov je potrebno upoštevati merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 št. 35200-3/2018/9 z dne 30.8.2018. Tabelarični prikaz velikosti poslovnih prostorov iz navedenih meril je prikazan v poglavju 3.8 tega tehničnega opisa.  Z rekonstrukcijo je potrebno rešiti potresno stabilnost objekta v skladu s soglasjem ZVKDS. |
| 3.6  TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE  3.7  PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN KOMUNALNA OSKRBA | Za namen rekonstrukcije palače Kresija je potrebno izdelati restavratorski načrt.  **KONSTRUKCIJA**  Zgradba je opečna, nosilno konstrukcijo predstavlja sistem nosilnih obodnih in notranjih zidov.  Stropovi nad kletjo so opečnati, obokani s peščenim nasutjem in tlakom. Obokani stropovi nad pritličjem so izvedeni kot opečni loki na jeklenih I profilih, ostali stropovi so leseni. V strop nad tretjim nadstropjem so leta 1980 postavili jeklene nosilce med obstoječe lesene stropnike ter nad njimi izvedli armirano betonsko ploščo debeline cca 6cm. Istočasno so v mansardi z armirano betonskimi vezmi ojačali parapetne zidove na katere so vpeli novo jekleno konstrukcijo ostrešja.  Projekt rekonstrukcije poleg posegov v obstoječo konstrukcijo, kot posledica nove organizacije funkcij, obsega tudi potresno sanacijo objekta.  Nujni posegi v konstrukcijo objekta, za doseganje njegove potresne varnosti so:  - po zunanjih fasadnih stenah vseh etaž, pod nivojem etažnih konstrukcij (leseni, ali jekleni tramovi ter opečni oboki), je potrebno izvesti horizontalne zunanje (pod ometom) vezi, v obliki karbonskih lamel, vrvic in wrap mrežic  - če so v opečnih fasadnih stenah na ležiščih tramov izdelane vertikalne luknje, v stenah za prezračevanje lesenih tramov, se v tem primeru horizontalna vez izvaja tudi na notranji strani fasadnih sten (karbonske lamele, vrvice in wrap mrežice pod ometom)  - vogali fasadnih sten se utrdijo s karbonskimi vrvicami, ki ustvarijo monolitnost in povezavo vogalov sten ter preprečujejo lokalne rušitve  -glede na dejstvo, da so bile v prečni smeri objekta določene opečne stene že odstranjene in da bo ob prenovi verjetno prišlo do odstranitve dodatnih preostalih prečnih opečnih sten, je nujno potrebno zagotoviti potresno varnost objekta v prečni smeri z dodajanjem jeklenih okvirjev - jekleni stebri morajo biti povezani s fasadnimi in notranjimi opečnimi vzdolžnimi stenami preko vijakov v epoxiju saj tako tvorijo kompozit med jeklenimi stebri in vzdolžnimi opečnimi stenami  - obočne hodnike, ki bodo ohranjeni bo potrebno z gornje strani prekriti s tkanino FRG in tako preprečiti razpoke, ki bi nastale pri morebitnem potresu  - potrebno je izvesti analizo napetosti v opečnih stenah z upoštevanjem eventualnih dodatnih obremenitev kot posledica eventualnih širitev v območju atrija. Določene dele vzdolžnih opečnih sten znotraj objekta bo možno ojačati po sistemu FRG ter tako povečati njihovo strižno odpornost  - nad prvim in drugim nadstropjem, med sredinskimi vzdolžnimi stenami in fasadnimi stenami atrija, se v primeru rušitev podpor jeklenih nosilcev, ki podpirajo obok nad hodnikom lesena medetažna konstrukcija nadomesti z novimi armirano betonskimi ploščami  - v kletni etaži in v temeljih dodatni posegi v sklopu potresne sanacije niso predvideni, razen če se bo med samo izvedbo pod temelji odkrilo luknje od lesenih pilotov, na katerih je morda temeljen objekt.  Z izdelavo potresne analizeje potrebno dokončno določilivse potrebne posege potresne sanacije objekta Kresija, ki morajo biti tudi izvedeni ob njegovi prenovi.  **STREHA**  Obstoječi nakloni strešin in gabariti (z izjemo novih frčad oziroma lin) ostanejo nespremenjeni. Ostrešja so v razmeroma dobrem stanju, morebitne dele, ki jih bo potrebno zamenjati, se zamenja z novimi in izvede v enaki obliki in materialu.  Obstoječa kritina, se po potrebi delno ali v celoti zamenja z novov soglasju z ZVKDS. Kovinske okrasne elemente na strehi se rekonstruira skladno z restavratorskim načrtom. Dimnike, ki niso v uporabi se nad streho odstrani.  Žlebovi za odvodnjavanje meteorne vode se po potrebi v celoti zamenjajo. Izvede se ogrevanje žlebov. Vertikalni odtoki ostanejo na obstoječih mestih.  Ostrešja se prezračujejo preko rež ob kapeh in slemenih.  Za potrebe strojnih inštalacij (zajem ali izpust zraka) se lahko izvedejo linijske odprtine – rešetke v ravnini strešin v soglasju z ZVKDS.  Centralni atrij palače Kresija se nadkrije z novo stekleno streho.  **FASADA IN FASADNO STAVBNO POHIŠTVO**  Na zunanjih fasadah ni predvidenih nobenih novih prebojev za okna ali vrata. Nove odprtine so dopustne na notranjih atrijskih fasadah.  Fasado je potrebno v celoti rekonstruirati skladno z restavratorskim načrtom.  Pregledajo se dekorativni elementi fasade kot so štukature, vlečeni profili…, ki se jih po potrebi rekonstruira skladno z restavratorskim načrtom.  Kovinske elemente (vrata, zaščitne mreže na oknih) je potrebno temeljito očistiti, manjkajoče dele je potrebno rekonstruirati skladno z restavratorskim načrtom.  V kolikor se pokaže, da je potrebno, se kamniti podzid in kamnite stopnice sanirajo in kamnoseško obdelajo na način enak oziroma soroden prvotni originalni obdelavi.  Zunanja vhodna vrata je potrebno obnoviti. Nove kljuke je potrebno nadomestiti z odlitki prvotnih ohranjenih kljuk skladno z restavratorskim načrtom.  Okna je potrebno obnoviti skladno z restavratorskim načrtom. Potrebno je preveriti njihovo toplotno in zvočno izolativnost.  Zagotoviti je potrebno senčenje notranjih prostorov in preprečiti bleščanje. Senčila so lahko na notranji strani okenskih kril.  Pri zasnovi obnove fasade in vseh njenih elementov je potrebno sodelovati z ZVKDS.  **NOTRANJE STAVBNO POHIŠTVO**  Prvotna originalna vrata, ki po rekonstrukciji ostanejo, je potrebno očistiti sekundarnih plasti, mizarsko obnoviti in površinsko zaščititi kot je bilo prvotno izvedeno. Okovje je potrebno ohraniti, manjkajoče dele pa nadomestiti z novimi, enakimi prvotnim.  **PREDELNE STENE**  Vse notranje nenosilne stene, ki se z novo funkcionalno zasnovo ne uporabijo, se odstrani. Nove nenosilne predelne stene morajo biti take izvedbe, ki omogoča kasnejše spremembe brezgrobih gradbenih del ali posegov v konstrukcijo stavbe. Stene med pisarniškimi in ostalimi prostori morajo zagotavljati zadostno zvočno izolativnost.  **TLAKI**  Obstoječi tlaki v kleti se v celoti odstranijo in zamenjajo z novimi. Novi tlaki so zadostno toplotno in hidro izolirani.  Nad oboki se zaradi statične sanacije objekta obstoječi tlaki odstranijo in nadomestijo z novimi.  Za potrebe statične sanacije oziroma vodenje inštalacij se na lesenih stropovih obstoječi tlaki v celoti odstranijo in zamenjajo z novimi.  Novi parketi morajo biti v obliki, materialu in finalni obdelavi enaki prvotnim.  Teraco tlaki se rekonsttruirajo skladno z restavratorskim načrtom.  Ker se objekt palače nahaja znotraj območja za pešce in kolesarje se dovoz do objekta vrši skladno s predpisi MOL, ki urejajo promet na obravnavanem območju.  Ohranijo se vsi obstoječi vhodi v objekt. Glavni vhod v objekt ostaja na Adamič-Lundrovem nabrežju. S Pogačarjevega trga ostaja vhod (uvoz) v atrij objekta. Poleg dveh naštetih se ohrani tudi stranski vhod iz Mačkove ulice in dostopi v pritličje s Stritarjeve in ostalih ulic ob objektu.  Vsi priključki so obstoječi vendar je potrebno preveriti njihovo ustreznost. V kolikor ne ustrezajo novim zahtevam ali so dotrajani jih je potrebno prilagoditi oziroma zamenjati. |
| 3.8  TABELARIČNI PRIKAZ VELIKOSTI POSLOVNIH PROSTOROV | Povzeto iz:  Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, različica 4.0 št. 35200-3/2018/9 z dne 30.8.2018 |
| 3.9  SEZNAM POVRŠIN |  |
| 3.10  PROGRAM SPREMENJENIH VSEBIN | 3.10.1 Tloris pritličja  3.10.2 Tloris medetaže  3.10.3 Tloris 1. nadstropja  3.10.4 Tloris 2. nadstropja  3.10.5 Tloris 3. nadstropja  3.10.6 Tloris mansarde |
| 3.11  PROJEKTNA NALOGA S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE | Izdelovalec:  BIRO ES d.o.o., Tržaška 51a, 1000 Ljubljana |
| 3.12  PROJEKTNA NALOGA S PODROČJA STROJNIŠTVA | Izdelovalec:  BIRO ES d.o.o., Tržaška 51a, 1000 Ljubljana |