



Občina
PODČETRTEK



PROGRAM
RAZVOJA
PODEŽELJA



Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja: Evropa investira v podeželje

Premica

Premica podjetje za inženiring,
d.o.o. Klanjškova 11, 3000 Celje
Ljubljanska 11, 3000 Celje
tel.: 03 492 40 70, 041 385 050
www.premica.si, info@premica.si

investitor:
OBČINA PODČETRTEK
Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek

objekt:

**CENTER ZA
PROMOCIJO VIN,
KULTURE IN TURIZMA**
Virštanj 32, 3254 Podčetrtek
parc. št. 1034/1 (nastala iz *131, 1034, 1035/3, 1403/12)
k.o. 1231 – Virštanj



načrt:
NAČRT ARHITEKTURE

za gradnjo:
INVESTICIJSKO-VZDRŽEVALNA DELA

projektant:
PREMICA d.o.o. Celje
Celje, Klanjškova 11

odg. oseba projektanta:
ALEKSANDRA PENCA, univ.dipl.inž.arh.
direktorica

odg. projektant:
ALEKSANDRA PENCA, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0230 A

odg. vodja projekta:
ALEKSANDRA PENCA, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0230 A

št. načrta:
16/19

kraj in datum izdelave
načrta: Celje, januar 2020

1.2 KAZALO VSEBINE NAČRTA ARHITEKTURE ŠT. 16/19

- 1.1 Naslovna stran načrta
- 1.2 Kazalo vsebine načrta
- 1.3 Tehnično poročilo
- 1.4 Popis gradbeno obrtniških del
- 1.5 Projektantski predračun
- 1.6 Risbe



Občina
PODČETRTEK



PROGRAM
RAZVOJA
PODEŽELJA



Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja: Evropa investira v podeželje

1.3 TEHNIČNO POROČILO

Uvod

Investitor Občina Podčetrtek želi preurediti stavbo Virštanj - gospodarsko poslopje Banovine (nepremično dediščino EŠD 30312) v Center za promocijo vin, kulture in turizma.

Področje, kjer stoji obravnavana stavba, spada v zavarovano območje – krajinski park, Regijski park Kozjansko. Gre za območje, kjer se z varovanjem povezuje »naravne lepote, kulturno dediščino in domačine Kozjanskega parka.« (vir: Wikipedija)

Pritlična podkletena stavba je postavljena v gričevnat vinorodni svet razpršenih vinskih kleti, njena lega pa je v središču razloženega, v preteklosti pomembnega naselja Virštanj.

O pomembnosti stavbe priča tudi zasnova objekta in njegovo oblikovanje. Kljub temu, da je s popotresno obnovo v 80. letih prejšnjega stoletja stavba na severni strani izgubila avtohtoni videz in pomen, kaže njena južna stran z arkadnim hodnikom impozantno podobo.

Ob južni fasadi se vzpenja tudi več kot 120 let stara vinska trta.

Zgodovina

V preteklosti je bila stavba poznana kot vinska in viteška klet. Povezujejo jo z zapisi iz leta 1578, vsekakor pa je starejša od stavbe, ki je bila kasneje zgrajena na njeni osnovi in ima v portalu letnico 1831.

Tekom stoletij je menjala več lastnikov, sedanja lastnica pa je Občina Podčetrtek.

V objektu je bila kot zadnja dejavnost trgovina, ki je bila pred leti opuščena, tako da je danes objekt v nadstropju prazen, ena od kleti pa se uporablja kot shramba sosednje stavbe - gostilne.

Namembnost

Investitor želi objekt revitalizirati s programom, ki je vsebinsko primeren in združljiv s primarno funkcijo vinorodnega območja – vinsko kletjo s promocijskimi prostori. Stavbo želi preurediti v dva ločena sklopa, ki lahko delujeta neodvisno drug od drugega ali pa se dopolnjujeta.

Kletna prostora se preuredi v vinsko klet in vinoteko. Oba prostora sta namenjena predstavitvi in degustaciji vin. Vinoteka je hkrati tudi prodajalna vin ter drugih lokalnih izdelkov. Gre za ambientalno bogata prostora, ki pristno povezujeta izdelek (vino) s prostorom (vinsko kletjo) in krajem (Virštanjem).

Nadstropje se uredi v osrednji promocijski prostor, ki podpira predstavitveno dejavnost kleti in nudi tudi druge možnosti koriščenja. Sodobna elektronsko in tehnološko multimedijsko opremljena dvorana – predavalnica bo s spremljajočimi pripravljalnimi in sanitarnimi prostori namenjena manjšim skupinam obiskovalcev za individualni pristop, kot tudi nekoliko večjim skupinam do 30 oseb.



OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Situacija

Obravnavani objekt stoji na zemljišču s parc. št. 1034/1 (nastala iz *131, 1034, 1035/3, 1403/12) k.o. 1231 – Virštanj

Stavba stoji ob stičišču lokalne in regionalne ceste. Dovoz do nje poteka po regionalni cesti Virštanj – Podčetrtek vzdolž vzhodne strani objekta do dovozne ceste na severni strani objekta ali po lokalnih cestah, ki stavbo obkrožata na južni in zahodni strani.

V obe etaži se vstopa neposredno s terena: v kletne prostore na južni strani in v nadstropje na severni. Na severni strani objekta, kjer je dovozna cesta, vodi do vhoda v nadstropje betonirana pot s stopnicami. Na južni strani se zunanja ureditev stavbe neposredno povezuje z asfaltirano cesto.

Zasnova

Tloris stavbe je pravokotne oblike velikosti 14,45 m x 8,04 m. Višina v kletnih prostorih je od 2,44 m (shramba 1) do 2,99 m (klet 1), višina prostorov v nadstropju je od 2,31 m (wc) do 2,74 m (arkadni hodnik). Višina objekta od terena do slemena dvokapne strehe z naklonom 43° znaša 10,05 m oz. 6,99 m na vkopanem severnem delu.

Objekt je grajen iz nosilnih obodnih in vmesnih zidov iz kamna (klet) in opeke (nad kletjo). Debelina zunanjih zidov v kleti je od 40 do 103 cm, debelina notranjega zidu pa 33 cm. Debelina zunanjih zidov v nadstropju je od 24 cm do 60 cm, notranjih pa od 15 do 17 cm.

Etažno konstrukcijo nad kletjo 1 tvorijo opečni (kamniti) oboki, nad kletjo 2 in nad nadstropjem pa je armiranobetonska plošča.

Strešna konstrukcija je lesena. Streha je simetrična dvokapnica s čopi in z naklonom 43°, krita z opečnim zareznikom. Sleme strehe poteka v smeri V-Z, t.j. vzporedno s plastnicami terena.

Seznam uporabnih prostorov in površin:

Klet

Klet 1	betonski tlak	m ²	29,22
Klet 2	opečni tlak	m ²	32,36
Shramba 1	betonski tlak	m ²	2,41
Shramba 2	betonski tlak	m ²	1,45
Hodnik 1	betonski tlak	m ²	6,70
Skupaj:		m ²	71,14

Nadstropje

Prodajni prostor	PVC tlak	m ²	48,95
Skladišče	PVC tlak	m ²	18,83
Pisarna	PVC tlak	m ²	4,68
Garderoba	keramika	m ²	5,45
Wc	keramika	m ²	2,66
Hodnik 2	betonski tlak	m ²	6,52
Stopnišče	naravni kamen	m ²	4,45
Skupaj:		m ²	91,54



Skupaj uporabni prostori v stavbi:

Klet	m2	71,87
Nadstropje	m2	91,54
Skupaj:	m2	163,41

V kletne prostore so urejeni vhodi z južne strani, z arkadnega hodnika. Klet obsega dva večja prostora, v katera se ločeno dostopa skozi dvojna dvokrilna vrata s poudarjenima portaloma. V prvi kleti so pri vratih stopnice, za višinsko razliko med hodnikom in poglobljeno kletjo. Vzhodno in zahodno se z arkadnega hodnika dostopa še do dveh manjših shramb. Z izjemo zahodne shrambe, so bili vsi prostori nekoč naravno osvetljeni. Odprtine na zahodni strani so bile kasneje zazidane.

Z južne strani objekta vodi iz kleti v nadstropje pokrito stopnišče, v katerega se vstopi skozi kamnit portal na jugozahodnem delu stavbe.

Nadstropje ima tudi neposredni dostop s terena na severni strani. Skozenj se vstopi v osrednji prostor, ki je pregrajen s predelnimi stenami tako, da tvori potrebne manjše pomožne prostore. Vzdolž južne strani poteka arkadni hodnik, ki se nadaljuje v stopnišče proti kleti.

Obdelave

Fasada stavbe je ometana in slikana v svetlo oker barvi. Fasadni podstavek (cokl) je barvan v sivi barvi, kot tudi portali kletnih vrat. Vogali stavbe in okna so obrobljeni z belo barvo. Strešna kritina je opečna v naravni opečni barvi.

Stavbno pohištvo je leseno v temno rjavi barvi, razen nadstropnih vhodnih vrat, ki so iz PVC materiala v beli barvi. Okna so pravokotne oblike, vertikalno podolgovata, v kleti pa zgoraj polkrožno zaključena. Vsa okna na južni strani imajo zunanje kovinske okenske mreže.

Vse notranje stene in stropovi v nadstropju so ometani in slikani v beli barvi. Po tleh so položene PVC plošče ali keramika, odvisno od namembnosti prostora. V garderobi je stenska keramika do višine 160 cm. Obokani stropovi in stene v kleti so ometani in barvani, predvidoma z apnenim beležem, po tleh je betonski in opečni tlak.

Komunalni in energetske vodi

Objekt je priključen na vodovodno omrežje, električno omrežje in telefon. Fekalna kanalizacija je speljana v greznico. Odvajanje meteornih voda je predvidoma speljano v ponikalne jaške. V objektu je bilo električno ogrevanje, ki trenutno ne obratuje.



OPIS PREDVIDENIH POSEGOV

Situacija

Dovoz do parkirišča za obiskovalce, ki je na južni strani sosednjega gostinskega objekta, bo omogočen z obstoječe regionalne ceste, ki poteka ob vzhodni strani objekta. Dostava v obravnavani objekt bo urejena po lokalni cesti, ki poteka ob severni in zahodni strani stavbe ter po dvorišču ob južni strani, ki bo namenjeno pešcem in dostavnim vozilom.

Na zahodni in severni strani je predvidena nova trasa obstoječe lokalne ceste, ki predvideva med cesto in obravnavano stavbo postavitev opornega zidu in ni predmet tega projekta.

V stavbo se lahko vstopi z južne in s severne strani. Dostop obiskovalcev na južni strani je neposredno z dvorišča v obe kleti in do stopnišča, ki vodi v nadstropje, dostop do vhoda na severni strani pa bo vzdolž regionalne ceste po varovanem pločniku do zunanjih stopnic in do ploščadi pred vhodom.

Zunanja ureditev objekta ni predmet tega projekta.

Zasnova

Z asfaltiranega dvorišča na južni strani objekta bodo obiskovalci skozi arkadni hodnik vstopali v ločeno urejena kletna prostora, ki služita predstavitvi in degustaciji vin ter ostalih lokalnih proizvodov. Prostora tvorita različna ambienta: zahodni prostor je obokana vinska klet, kjer lahko vinogradniki razstavijo in hranijo vina, obiskovalci pa jih poskusijo, medtem ko je vzhodni prostor vinoteka, ki poleg degustacij nudi tudi prodajo vin. V shrambi pod stopniščem, ki vodi v nadstropje bodo zabojniki za ločeno zbiranje odpadkov, v servisnem prostoru za enomat bo oprema za samopostrežno degustacijo vin.

Z dvorišča na južni strani lahko obiskovalci po stopnicah na jugozahodnem vogalu objekta dostopajo do nadstropja, neposredno v osrednji, predstavitveni prostor. To je večnamenska dvorana, ki lahko sprejme do 30 obiskovalcev. Prostor bo opremljen z velikim projekcijskim platnom in sodobno avdio- vizualno tehnologijo. Nasproti vstopnih vrat z arkadnega hodnika, v severni steni, so vhodna vrata, skozi katera se dostopa neposredno s ploščadi pred severnim vhodom (za funkcionalno ovirane obiskovalce).

Seznam predvidenih prostorov in površin:

Klet

Vinska klet	opečni tlakovci	m ²	29,22
Vinoteka	opečni tlakovci	m ²	32,36
Shramba	keramika	m ²	1,45
Servis za enomat	keramika	m ²	2,41
Hodnik-klet	keramika	m ²	6,70
Skupaj:		m ²	72,14



Občina
PODČETRTEK



PROGRAM
RAZVOJA
PODEŽELJA



Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja: Evropa investira v podeželje

Nadstropje

Predstavitveni prostor	leseni pod	m2	58,36
Priprava degustacije	leseni pod	m2	9,79
Pisarna	leseni pod	m2	2,65
Predprostor	leseni pod	m2	3,32

WC ženske in invalidi	keramika	m2	3,50
WC moški	keramika	m2	3,55
Arkadni hodnik	kamen	m2	6,52
Stopnice	kamen	m2	4,45
Skupaj:		m2	92,14

Skupaj uporabni prostori v stavbi:

Klet	m2	72,14
Nadstropje	m2	92,14
Skupaj:	m2	164,28

V podstrešju bodo nameščene grelnе, hladilne in prezračevalne naprave.



Občina
PODČETRTEK



PROGRAM
RAZVOJA
PODEŽELJA



Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja: Evropa investira v podeželje

Opis obnove

Gradbena in obrtniška dela

Obstoječa stavba se obnovi na način, da se ohrani prepoznane stavbne kvalitete, druge pa izdela po vzoru lokalnih tradicionalnih.

Na severni, vzhodni in zahodni strani se izvede drenaža zalednih vod ter ustrezno utrjen zasip. Vse brežine ob objektu se zatravijo in ustrezno krajinsko uredijo.

V kleti se obnovijo kletni prostori. Pri tem se ohranijo obstoječe okenske in vratne odprtine. Oba večja prostora se namenita obiskovalcem, manjša pa uredita kot pomožna.

V nadstropju se izvede rušitev nekaterih notranjih sten in izdelava predelnih sten tako, da se oblikuje v zahodnem delu enovit prostor za dvorano, v vzhodnem delu pa se oblikujejo pomožni prostori.

Finalni tlak

v kletnih prostorih bo keramika v videzu kamna,
v zunanjem hodniku in na arkadnem hodniku bo naravni kamen –
peščenjak, na stopnišču se obnovi tlak iz naravnega kamna,
v nadstropju pa bodo lesene podnice iz hrastovega lesa v vseh prostorih z
izjemo sanitarij, kjer bodo keramične ploščice.
Izbiro finalnega tlaka potrdi ZVKDS.

Stene in strop v vinski kleti

se po odstranitvi obstoječih dotrajanih ometov po možnosti ohranijo z vidno strukturo kamna in opeke (s peskanjem in čiščenjem ter zaščito površin), oziroma se na novo omečejo s sušilnimi ometi.
Izvedba po navodilu ZVKDS.

Stene in strop v vinoteki

se obnovijo z zamenjavo dotrajanih ometov ter z barvanjem s paropropustno barvo.

Stene in strop v nadstropju

se obnovijo s čiščenjem, kitanjem in barvanjem.

Stene v vlažnih pomožnih prostorih nadstropja

se po očiščenju obložijo z vlago odpornimi ploščami ali s keramiko.

Vse okenske odprtine nadstropja

na severni, vzhodni in zahodni fasadi se višinsko in dimenzijsko prilagodijo proporcem fasad ter po vzoru okenskih odprtin na južnem zidu.

Vsa okna

se nadomestijo z novimi, ki bodo izdelana po vzoru tradicionalnih, značilnih za to območje (smrekov les, vidna struktura, lazurni premaz v tonu hrasta, dvokrilna, s tremi polji, okovje iz replik iz 19.-20. stol.).



Občina
PODČETRTEK



PROGRAM
RAZVOJA
PODEŽELJA



Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja: Evropa investira v podeželje

Okenske mreže

se rekonstruirajo z očiščenjem, peskanjem in barvanjem po navodilih ZVKDS.

Zatrepne okenske odprtine podstrešja

se pozicijsko in dimenzijsko prilagodijo proporcem fasad ter zaprejo s fiksnimi polkni, izdelanimi po vzoru tradicionalnih (smrekov les, vidna struktura, lazurni premaz v tonu hrasta) in bodo namenjene prezračevalnim napravam v podstrešju.

Vsa vrata

se nadomestijo z novimi po vzoru tradicionalnih, značilnih za to območje po navodilih ZVKDS.

Vratna portala

v vinsko klet in vinoteko se obnovita po navodilih ZVKDS.

Stari in dotrajani ometi

se po celotnem objektu odstranijo ter po izvedbi ustreznih instalacij izdelajo novi po navodilih ZVKDS.

Fasada

se obnovi s srednje zrnatim ometom v peščeni barvi.

Delilni fasadni elementi (polkrožni strešni venec, okenske obrobe, kapitel na arkadnih stebrih) bodo v beli barvi, v nivoju fasadnega ometa. Izvedba po navodilih ZVKDS.

Fasadni podstavek (cokel)

in stebri arkadnega hodnika do kapitela bodo v temnejšem barvnem odtenku fasade, ki ga določi ZVKDS.

Strop nad arkadnim hodnikom

bo iz dveh barvnih odtenkov kot prenovitev nekdanje poslikave, po navodilih ZVKDS.

Polica parapetnega zidu

na arkadnem stopnišču se obnovi po navodilih ZVKDS.

Sončna ura

na južni fasadi se rekonstruira na gladkem ometu po navodilih ZVKDS.

Streha

je bila v celoti obnovljena v letu 2015.

Dimnik

iz vidne opeke se obdela z grobim fasadnim ometom v peščeni barvi.



Občina
PODČETRTEK



PROGRAM
RAZVOJA
PODEŽELJA



Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja: Evropa investira v podeželje

Notranja oprema

Oprema prostorov bo iz naravnih materialov in sodobno oblikovana. Obravnavana oprema kletnih prostorov bo namenjena razstavljanju, predstavitvi, pokušini in prodaji vin lokalnih vinogradnikov ter predstavitvi kulturnih in turističnih znamenitosti bližnje okolice.

Za razstavljanje vin bodo ob stenah vinske kleti regali za vinske steklenice, ki so iz stebrov zidanih s polno opeko in lesenih polic iz masivnih hrastovih desk, v vinoteki pa bodo ob stenah leseni regali za vinske steklenice, ki imajo spodaj shrambni del z vrati, zgoraj pa police. V enem od segmentov lesenih regalov bosta vgrajeni hladilni vinski vitrini.

V osrednjem delu vinoteke bo točilni pult za pripravo degustacij s hlajenimi predali, pomivalnim strojem za kozarce, umivalnikom in koritom ter blagajno za prodajo vin.

V osrednjem delu vinske kleti bodo visoke mize s stoli za pokušino vin, kozarci in steklenice pa se bodo s servirnim vozičkom dostavljali od pulta za pripravo degustacij.

V steno južne fasade bo vgrajen enomat za samopostrežno degustacijo vin, pripadajoča oprema za delovanje enomata pa bo v manjšem tehničnem prostoru v jugovzhodnem delu stavbe.

Za predstavitev kulturnih in turističnih znamenitosti bližnje okolice bodo na stene pritrjene slike / fotografije, tiskane na platno, ki je napeto na leseni nosilni okvir.

Ostala oprema (stoječi obešalniki, posode za dežnike, koši za odpadke, predpražniki) bo omogočala funkcionalno rabo prostorov.

Strojne in električne instalacije

V stavbi se bodo na novo izvedle električna, komunikacijska, vodovodna, kanalizacijska, ogrevalna, hladilna ter prezračevalna napeljava. Stavba bo namenjena občasni rabi ter bo ogrevana, pohlajevana in prezračevana z energetsko učinkovito napravo, ki bo nameščena na podstrešju stavbe. Pomožni prostori nadstropja bodo ogrevani z električnimi radiatorji. Odpadne vode se bodo zbirale in odvajale v obstoječ fekalni sistem, meteorne s strešin in zunanjih utrjenih površin pa v obstoječ meteorni sistem.

Energetska učinkovitost

Z vgradnjo novih oken in vrat, ki bodo lesena, s kakovostnimi tesnili in toplotno izolirana ter z izvedbo nove fasade in hidroizolacijo vkopanih zidov, se bodo izboljšale toplotnoizolativne lastnosti stavbnega ovoja.

Z vgradnjo novih energetsko varčnih LED svetil in prezračevalne naprave z visoko učinkovitim toplotnim izmenjevalcem se bo zmanjšala poraba električne energije za razsvetljavo in ogrevanje oz. hlajenje.

Z vgradnjo varčnih dvostopenjskih sanitarnih kotličkov se bo zmanjšala poraba vode in obremenitev kanalizacije.

S predvidenimi posegi bo, ob zmernem investicijskem vložku za sodobno uporabo objekta, izboljšana energetska učinkovitost stavbe.



Občina
PODČETRTEK



PROGRAM
RAZVOJA
PODEŽELJA



Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja: Evropa investira v podeželje

Trajnostni vidik obnove

Z obnovo obstoječe stavbe se spoštuje tudi trajnostni vidik, saj se uporabi večina obstoječe stavbne mase, količina gradbenih odpadkov bo majhna in pretežno ustrezna za recikliranje ter ponovno uporabo.

Vgrajeni bodo pretežno lokalni materiali iz naravnih surovin (les, kamen, opeka), ki jih lahko izdelajo in gradijo lokalni mojstri (zidarji, mizarji, kamnoseki...), njihovo vzdrževanje pa ne zahteva zapletenih postopkov.

Uporaba objekta bo namenjena predstavitvi lokalnih vin in kulture s strani bližnjih pridelovalcev in društev, tako da bo zaradi bivanja zaposlenih v neposredni bližini, okolje minimalno obremenjeno s transportnimi in komunalnimi vplivi.

Poudarjene bodo lokalne posebnosti in identiteta vinorodnega okoliša, ki omogoča sonaravni razvoj butičnega turizma.

Celje, januar 2020

Odg. projektant:
Aleksandra Penca, univ.dipl.inž.arh.

.....



Občina
PODČETRTEK



PROGRAM
RAZVOJA
PODEŽELJA



Evropski kmetijski sklad za razvoj podeželja: Evropa investira v podeželje

1.3 RISBE

OBSTOJEČE

- 1 - Situacija - ortofoto 1:250
- 2 - Tloris kleti 1:50
- 3 - Tloris nadstropja 1:50
- 4 - Tloris podstrešja in ostrešja 1:50
- 5 - Tloris strehe 1:50
- 6 - Prerez A-A 1:50
- 7 - Prerez B-B 1:50
- 8 - Prerez C-C 1:50
- 9 - Fasade 1:100

PREDVIDENO

- 10 - Situacija 1:250
- 11 - Tloris kleti 1:50
- 12 - Tloris nadstropja 1:50
- 13 - Tloris podstrešja in ostrešja 1:50
- 14 - Tloris strehe 1:50
- 15 - Prerez A-A 1:50
- 16 - Prerez B-B 1:50
- 17 - Fasade 1:100
- 18 - Shema opreme klet 1:25
- 19 - Shema opreme klet 1:25
- 20 - Shema opreme klet 1:25
- 21 - Shema opreme klet 1:25
- 22-27 - Sheme vrat, oken in sanitarnih sten 1:1