

RAZPIS ZA IZDELAVO (projektne naloge)/ PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Projekt: **REKONSTRUKCIJA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI MANSARDE UPRAVNE STAVBE V DVE KADROVSKI STANOVANJI**

Naročnik: Psihiatrična bolnišnica Ormož

1 UVOD IN CILJ PROJEKTA

Naročnik želi neizkoriščen podstrešni prostor (mansardo) nad obstoječo upravno stavbo bolnišnice preurediti v dve (2) funkcionalni, sodobni in energetsko učinkoviti stanovanjski enoti.

Stanovanji bosta namenjeni reševanju stanovanjskih potreb deficitarnega zdravstvenega kadra (kadrovska stanovanja).

Ker gre za delno spremembo namembnosti objekta (iz poslovnega/upravnega dela v stanovanjski del) je cilj projekta pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja in priprava dokumentacije za izvedbo.

2 PREDMET PROJEKTIRANJA (OBSEG DELA PROJEKTANTA)

Izbrani projektant mora izdelati naslednje faze projektne dokumentacije skladno z Gradbenim zakonom (GZ-1):

1. Idejna zasnova (IZP): Priprava tlorisne razporeditve obeh stanovanj. V ceno naj bodo zajete 3 korekcije (IDZ).
2. Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Vključno s pridobitvijo vseh potrebnih pozitivnih mnenj pristojnih mnenjedajalcev (komunala, električna, požarna varnost itd.) in vodenjem postopka do izdaje gradbenega dovoljenja na Upravni enoti.
3. Dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI): Natančni načrti za gradbenike, obrtnike in instalaterje (arhitektura, gradbene konstrukcije/statika, strojne in elektro instalacije, načrt požarne varnosti) ter natančen popis del s projektantskim predračunom (ključno za javno naročilo gradbinca).

3. TEHNIČNE IN FUNKCIONALNE ZAHTEVE ZA STANOVANJI

- Tipologiji stanovanj: Predvideni sta dve enoti, in sicer:
 - o Stanovanje 1: 1-sobno za eno osebo ali par/ družino (velikost cca. 50 m²)
 - o Stanovanje 2: 1 sobno za eno osebo ali par/družino (velikost cca. 50 m²), odvisno od razpoložljivega prostora).
- Prostorska zasnova: Vsako stanovanje mora vključevati bivalni prostor s kuhinjo in jedilnico, spalnico, kopalnico z WC-jem ter predprostor/hodnik.
- Dostop in ločenost: Ker se stanovanji nahajata nad upravno stavbo, mora projektant predvideti varen dostop, ki čim manj moti poslovni proces v spodnji etaži. Zagotoviti je treba popolno zvočno izolacijo med etažama.
- Inštalacije (Ključna zahteva): Stanovanji morata imeti zagotovljeno popolnoma ločeno merjenje porabe energentov (lastni odštevni števec za elektriko, vodo in ogrevanje), da bo bolnišnica kasneje lahko stroške pravilno zaračunavala stanovalcem.

- Požarna varnost: Izdelati je treba elaborat požarne varnosti. Stanovanjski del mora tvoriti samostojen požarni sektor, ločen od upravnega dela stavbe.

4. POSEBNE OBVEZNOSTI PROJEKTANTA

Projektant mora v fazi PZI posebno pozornost nameniti detajlom zvočne izolacije medetažne konstrukcije (preprečevanje udarnega zvoka v upravo in obratno) ter detajlom parne zapore in toplotne zaščite mansarde z namenom preprečevanja poletnega pregrevanja.

- Statična presoja: Projektant mora v okviru svoje ekipe zagotoviti pooblaščenega inženirja za gradbene konstrukcije (statika), ki bo izvedel statični izračun in potrdil, da obstoječa medetažna konstrukcija ter ostrešje preneseta obremenitev novih stanovanj.
- Svetlobni pogoji: Ker gre za mansardo, je treba zagotoviti zadostno količino naravne svetlobe skladno s predpisi (kombinacija obstoječih oken, strešnih oken)

Pri preureditvi mansarde nad upravno stavbo v stanovanjske prostore obstajajo specifična tehnična tveganja.

Ker se stavba prvotno ni gradila za bivanje, mora projektant (arhitekt) v načrtih (PZI) obvezno rešiti naslednje štiri točke:

1. Zvočna izolacija med etažama (Udarni in prehodni zvok)

Pod mansardo se nahaja uprava bolnišnice. Po drugi strani bodo zdravniki v stanovanjih spali po zahtevnih delovnikih, morda pa bodo v stanovanju tudi družinski člani in otroci.

Tveganje: Prenos zvoka skozi medetažno ploščo.

Rešitev v projektu: Izvedba tako imenovanega plavajočega estriha z visoko kakovostno zvočno izolacijo (npr. kamena volna visoke gostote) in obrobniimi trakovi, ki fizično ločijo estrih od sten.

2. Toplotna izolacija in pregrevanje poleti

Mansardni prostori so neposredno pod streho in so najbolj izpostavljeni zunanjim temperaturam.

Tveganje: Pozimi bo v stanovanju mrzlo, poleti pa neznosno vroče, kar bo povzročilo ogromne stroške za ogrevanje in hlajenje, ki jih zdravnik ne bo želel plačevati.

Rešitev v projektu: Debelina toplotne izolacije v strehi (med in pod špirovci) mora biti najmanj 25 do 30 cm (npr. kakovostna mineralna volna).

Projektant mora predvideti tudi vgradnjo zunanjih senčil (rolete ali mrežasti roloji) na vseh strešnih oknih, saj notranja senčila ne preprečujejo pregrevanja.

3. Nevarnost zamakanja in kondenza (Parna zapora)

V stanovanju se z bivanjem, kuhanjem in tuširanjem ustvarja velika količina vlage, ki se dviguje proti strehi.

Tveganje: Če vlaga prodre v izolacijo, ta izgubi svojo funkcijo, leseno ostrešje pa začne trohneti, pojavi se plesen.

Rešitev v projektu: Projektant mora natančno definirati vgradnjo parne zapore na topli strani izolacije (proti stanovanju), ki mora biti popolnoma zatesnjena z ustreznimi lepilnimi trakovi (zlasti okoli dimnikov, zračnikov in strešnih oken).

Potrebno je prezračevanje (lokalni rekuperatorji), ki sproti odvajajo vlago iz kopalnice in kuhinje.

4. Specifike požarne varnosti (Evakuacijske poti)

Upravna stavba ima skupno stopnišče, ki se uporablja za dostop do pisarn.

Tveganje: V primeru požara v upravnem delu stanovanj v mansardi ne smejo ostati ujeti, hkrati pa požar iz stanovanja ne sme ogroziti uprave (osebje, dokumentacija).

Rešitev v projektu: obstoječe stopnišče požarno zaščiteno kot zaprt požarni sektor (požarna vrata z avtomatskim zapiranjem). Načrt požarne varnosti mora predvideti tudi javljalnike dima v obeh stanovanjih, ki so povezani s centralnim sistemom bolnišnice.

5. ROKI ZA IZVEDBO

- Izdelava idejne zasnove (IZP): 30 dni od podpisa pogodbe.
- Izdelava DGD: 14 dni od potrditve idejne zasnove,
- vložitev vloge za mnenja,
- oddaja vloge za gradbeno dovoljenje v skladu s pridobljenimi mnenji,
- Izdelava PZI s popisi del: 30 dni od oddaje vloge za gradbeno dovoljenje.

Ponudbo je potrebno poslati na naslov sara.cagran@pb-ormoz.si najkasneje do 8.6.2026, do 10:00 ure.

Veselimo se vaše ponudbe in morebitnega sodelovanja.

Direktorica:

Ksenija Pirš, mag. zdr. ved



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "K. Pirš".



