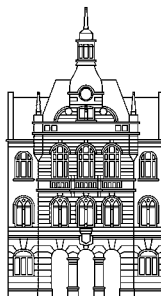




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-20/2012 (1902)
Datum: 12. 12. 2012

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

Zadeva: PROJEKT PRENOVE MESTNE TRŽNICE V NOvem MESTU

Namen: Predstavitev projekta za prenovu mestne tržnice

Pravna podlaga: Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08)

Pripravljavec gradiva: Urad za razvoj in investicije

Izdellovalec gradiva: Studio Pirss, d.o.o.

Poročevalec: Alenka Muhič, Vodja Urada za razvoj in investicije

Obrazložitev: Mestna občina Novo mesto načrtuje prenovu mestne tržnice na sedanjih lokaciji, z namenom prilagoditve sodobnim potrebam in novim standardom ter ureditvijo boljših povezav z Glavnim trgom. Podrobnejša obrazložitev je v prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto se je seznanil s projektom za prenovu mestne tržnice v Novem mestu.
2. Občinska uprava nadaljuje z vodenjem postopka za prenovu mestne tržnice v Novem mestu.

Ž U P A N

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

- Predstavitev projekta za prenovu mestne tržnice,
- Grafična priloga – predvidene površine mestne tržnice.

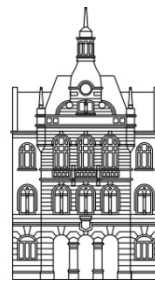
DOSTAVITI:

- Naslov, tu.





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za razvoj
in investicije**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-20/2012 (1902)

Datum: 10. 12. 2012

ZADEVA: PROJEKT PRENOVE MESTNE TRŽNICE V NOVEM MESTU

PREDMET: PREDSTAVITEV PROJEKTA ZA PRENOVO MESTNE TRŽNICE

Mestna občina Novo mesto načrtuje prenovu mestne tržnice na sedanji lokaciji, z namenom prilagoditve sodobnim potrebam in novim standardom ter ureditvijo boljših povezav z Glavnim trgom.

Ker predvidena investicija za gradnjo novega objekta tržnice ne presega 1,25 MIO EUR in v skladu s pravilnikom o javnih natečajih ni bilo potrebno izvesti javnega natečaja, so bile idejne zasnove od različnih izdelovalcev pridobljene z javnim naročilom. V postopku oddaje javnega naročila je MONM glede na kriterij ocenjevanja najnižja cena in ob upoštevanju predpogoja, da izdelovalec izpolnjuje referenčne zahteve, ki so izdelava vsaj treh projektov za javne objekte v obdobju zadnjih petih let in pridobljeno vsaj eno priznanje za odlično realizacijo s področja arhitekture ali nagrado za natečajno rešitev javnega objekta, prav tako v obdobju zadnjih petih let, za izdelavo idejnih zasnov izbrala štiri izdelovalce, in sicer: ENOTA, projektiranje, d.o.o., Poljanska cesta 6, 1000 Ljubljana, MODULAR arhitekti d.o.o., Grudnovo nabrežje 23, 1000 Ljubljana, SOBA d.o.o., Resljeva 30, 1000 Ljubljana in Studio PIRSS. d.o.o., Trg OF 13A, 1000 Ljubljana.

Predmet naročila je bila izdelava projektne dokumentacije na nivoju idejne zasnove (IDZ) z oceno investicije za prenovu tržnice ter vse storitve projektiranja, potrebne v tej fazi izdelave projektne dokumentacije.

Poleg načrtovanja prenove same tržnice na zemljiščih in v objektih, ki so last MONM, je naročilo vključevalo tudi obravnavo širšega območja, in sicer površin Florijanovega trga ter grajeno strukturo na območju celotnega kareja, da se ustvari smiselna povezava med območjem in dejavnostjo tržnice ter obstoječimi objekti. Podana je bila zahteva, da mora zasnova tržnice omogočati morebitno kasnejšo širitev s tržnico povezanih dejavnosti na površine in v prostore ostalih objektov kareja.

Za izbor najprimernejše rešitve v fazi izdelave idejne zasnove za prenovu tržnice v Novem mestu je župan s sklepom imenoval ocenjevalno komisijo v sestavi:

Predsednik:

Izidor JERALA, univ.dipl.inž.kraj.arh., podsekretar, Urad za prostor MONM

Člani:

Mitja SIMIČ, univ.dipl.inž.kraj.arh., predsednik, Društvo Novo mesto

Ivan KULJAJ, univ.dipl.nov., direktor, Zavod za turizem Novo mesto

Igor MERLIN, univ.dipl.inž.arh., višji svetovalec I, Urad za prostor MONM

Simon ŠTUKELJ, kom.inž., vodja sektorja, Sektor splošna komunala, Komunala Novo mesto.

Ocenjevalna komisija se je sestala trikrat:



1. Prvi sestanek ocenjevalne komisije je potekal 14. 3. 2012, od 8.00 do 15.00 ure na Mestni občini Novo mesto (v nadaljevanju MONM). V prvem delu sestanka so predstavniki vseh štirih izdelovalcev idejnih zasnov članom ocenjevalne komisije ločeno predstavili posamezne rešitve 1. faze. Na podlagi pregleda oddanega gradiva 1. faze in izvedenih predstavitev, je komisija pripravila usmeritve in jih izdelovalcem posredovala v premislek za dokončanje 2. faze idejnih zasnov.
2. Člani komisije so se udeležili javne predstavitve 2. faze idejnih zasnov, ki je potekala 30. maja 2012 ob 17. uri v prostorih Galerije Simulaker na Vrhovčevi ulici 1A v Novem mestu.
3. Sestanek za izbor najustreznejše rešitve za prenovo tržnice je potekal 3.7.2012 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne občine Novo mesto, na Saidlovi cesti 1. Člani komisije so ocenili izdelane rešitve in izbrali najustreznejšo.
4. Usklajevanje in potrditev (podpis) zaključnega poročila je bila izvedena korespondenčno v času od 6. 7. 2012 do 9. 7. 2012.

Ocenjevalna komisija je rešitve vrednotila v skladu z merili, ki so bila določena že v projektni nalogi, na podlagi katere so bile podane ponudbe za načrtovanje.

Komisija je ugotovila, da nobena od rešitev ne odgovarja pričakovanju naročnika v celoti, so pa vse rešitve kakovostni prispevek k nadaljnjemu pristopu prenove tržnice. Zato je komisija predlagala, da se v nadaljnjem postopku obravnava rešitev, ki najustrezneje odgovarja na večino zahtev naročnika, s tem, da se v nekaterih delih v nadaljnjem postopku še optimizira.

Ker je bila posebna pozornost namenjena merilu funkcionalnosti in fleksibilnosti ter merilu čim nižje vrednosti investicije, je komisija ugotovila, da so bile vse štiri prejete rešitve v večji meri zasnovane poudarjeno funkcionalno in fleksibilno, čeprav so med njimi tudi pomembne razlike pri doseganju navedenega kriterija. Pri vrednotenju investicijske vrednosti je komisija ugotovila, da med ocenami avtorjev prejetih rešitev ni bilo tako velikih razlik, da bi bila katera koli od rešitev bistveno cenejša od ostalih. Pri tem je potrebno poudariti, da so bile ocene pripravljene na podlagi rešitev na ravni idejne zasnove, zato je mogoče, da bi v nadaljnjih fazah projektiranja, ko bodo gradbena dela konkretizirana na ravni popisov del, vrednost lahko presegla pričakovanja naročnika. Komisij je zato naročnika v zaključnem poročilu posebej opozorila, da z avtorjem izbrane rešitve dogovori optimizacijo v smeri gotovega doseganje za naročnika sprejemljive investicijske vrednosti.

Po mnenju ocenjevalne komisije je rešitev Studia PIRSS d.o.o. najbolje rešila zadano nalogo in povezala funkcionalno izredno dobro zasnovan objekt z njegovo umestitvijo v prostor.

Zasnova objekta upošteva razmerja obstoječe okoliške stavbne strukture na način, da jo dopolni in je s svojim volumnom ne presega in bistveno od nje ne izstopa. Višina objekta sledi morfologiji terena ter skupaj s členitvijo fasad ohranja razmerje volumna po celotni dolžini. Preko odprte tržne ploščadi se prostor tržnice smiselno navezuje na Florijanov trg in atrij obstoječega kareja, prav tako pa preko vzdolžne peš povezave na Muzejsko ulico in ulico Florijanov trg. Ureditev koridorja za pešce ob Sokolski ulici, ki je od površin motornega prometa ločena z vzdolžnimi parkirišči za dostavo, to ulico ustvari prijazno pešču in Muzejsko ulico dodatno poveže s Florijanovim trgom. Površine za dostavo so ločene od površin tekočega prometa ter funkcionalno dobro navezane ne vhode v objekt tržnice in tovarno dvigalo. Rešitev zagotavlja ves predviden program tržnice, ga ustrezno ločuje in združuje ter izkorišča tudi prostore objekta Glavni trg 25, ki pa hkrati lahko delujejo tudi povsem samostojno. Na zelo atraktivnem mestu ob Florijanovem trgu je predviden tudi zahtevan manjši gostinski lokal z osnovno gostinsko ponudbo za hitro in preprosto pripravo hrane, ki jo ponuja tržnica. Gostinski lokal na terasi objekta se lahko izvede v primeru izkazanega interesa.

Muzejska ulica se v skladu z rešitvijo preoblikuje s klančinami in večjimi podesti, na katerih se lahko odvija tržnična dejavnost s stojnicami in tako privablja pešce z Glavnega trga na proti vhodu v tržnico in na njen zgornji nivo.

Objekt tržnice je zasnovan tako, da lahko obratuje povsem nemoteno ob sedanjem prometnem režimu preko Florijanovega trga, ob morebitni spremembi prometnega režima pa se Florijanov trg preoblikuje v pravokotni trg s površinami za pešce in dostopom za dostavo ter stanovalce po Sokolski ulici ter dostopom z vozili do objektov na južnem delu Florijanovega trga. Rešitev predvideva ureditev trga z raznoliko urbano opremo, na kar je ocenjevalna komisija podala predlog za optimizacijo.

Predlogi ocenjevalne komisije za optimizacijo rešitve:

1. Rešitev se optimizira tako, da se premišljeno prilagodi zahtevam konservatorskega načrta:
 - pri uporabi materialov in oblik za izvedbo fasade in strehe,
 - pri oblikovanju strehe in fasade ne uporablja bakra.
2. Obvezno se minimizira prebogata zasnova Florijanovega trga, tako da bo trg v zasnovi bolj enovit mestni prostor, dodati je treba tudi površino, ki bo naravno senčena z drevnino.
3. Bistvena zahteva pri optimizaciji pa je, da se rešitev v naslednji fazi optimizira tako, da prenova ne bo presegla za naročnika sprejemljive investicijske vrednosti.

Na podlagi izbrane idejne zasnove so bili pridobljeni projektni pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora in izdelan idejni projekt, ki je bil usklajevan s pristojnim Zavodom za varstvo kulturne dediščine. Idejni projekt vsebuje tudi podroben popis del z oceno investicije. Investicija za prvo fazo prenove tržnice je ocenjena na 914.489,15 EUR brez DDV in obsega gradnjo novega objekta tržnice, prenovo dela objekta Glavni trg 25 za potrebe tržnice ter prenovo Muzejske ulice. Investicija v drugi fazi, to je ureditev Florijanovega trga, pa je ocenjena na 533.777,80 EUR.

V proračunu MONM za leto 2013 je za namen prenove tržnice predvidenih 700.000,00 EUR. Preostali del sredstev za prenovo bo predviden v proračunu za leto 2014. S projektom za prenovo tržnice namerava MONM kandidirati za pridobitev finančnih sredstev iz Norveškega finančnega mehanizma, za kar pa je potrebno do meseca aprila 2013 pridobiti gradbeno dovoljenje, oz. kandidirati na katerem od javnih razpisov, ki bodo objavljeni v naslednjem letu.

V naslednji fazi postopka za prenovo tržnice je potrebno z javnim razpisom pridobiti ponudbe za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projektne dokumentacije za izvedbo (PZI). Vrednost naročila za izdelavo potrebne dokumentacije PGD in PZI je ocenjena na 50.000,00 EUR.

Stroški do sedaj izdelane in že naročene projektne dokumentacije znašajo (brez DDV):

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 1. Štiri idejne zasnove: | 9.800,00 EUR |
| 2. Geotehnične raziskave: | 3.172,50 EUR |
| 3. Idejni projekt: | 19.500,00 EUR |
| 4. DIIP in IP | 2.320,00 EUR |

Skupaj:	34.792,50 EUR
---------	---------------

Ocenjena vrednost projektne dokumentacije in drugih del, ki jih je treba naročiti v naslednjih fazah načrtovanja prenove tržnice:

- | | |
|--|---------------|
| - PGD dokumentacija: | 22.500,00 EUR |
| - projekt za oddajo del: | 3.600,00 EUR |
| - PZI dokumentacija: | 27.000,00 EUR |
| - projektantski nadzor: | 7.200,00 EUR |
| - projekt opreme: | 3.600,00 EUR |
| - PID dokumentacija: | 3.600,00 EUR |
| - projekt za obratovanje in vzdrževanje objekta: | 900,00 EUR |
| - projekt za vpis v uradne evidence: | 900,00 EUR |
| - vodenje in koordinacija: | 4.500,00 EUR |

Skupaj:	73.800,00 EUR
---------	---------------

Vrednosti ne vključujejo DDV.

V okviru priprave projektne dokumentacije je bil izveden tudi sestanek v zvezi z organizacijo programa v okviru prenovljene tržnice, na katerem je bil sprejet zaključek, da se ustanovi programska skupina, ki bo vzporedno z načrtovanjem in gradnjo tržnice pripravljala programsko vsebino tržnice s prepoznavno blagovno znamko. Kot nosilec projektne skupini je bil predlagan Zavod za turizem, v skupino pa bi bili vključeni tudi predstavniki pristojnih uradov mestne občine, Komunale Novo mesto, Razvojnega centra Novo mesto d.o.o., Združenja za ekološko kmetovanje Dolenjske, Posavja in Bele krajine ter nekaterih drugih zainteresiranih večjih ponudnikov.

Pripravila:

Melita MUREN, VIŠJA SVETOVALKA

Alenka MUHIČ

VODJA URADA ZA RAZVOJ
IN INVESTICIJE

Borut NOVAK

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

PREDVIDENE POVRŠINE MESTNE TRŽNICE

PRITLIČJE	[m2]
EKOLOŠKA TRŽNICA	87,77
SLAČILNICA	4,20
SKLADIŠČE 1	6,74
EKO-TRŽNICA	36,80
SKLADIŠČE 2	17,50
GOSTINSKI LOKAL	11,10
PREDPROSTOR GOST. LOKALA	11,43
NADKRITA ODPRTA TRŽNICA	237,41
OSREDNJA ZAPRTA TRŽNICA	306,56
VETROLOV 1	6,15
ODPRTI DEL NOTRANJE TRŽNICE 1	144,61
VITRINA 1	8,14
VITRINA 2	8,30
VITRINA 3	8,30
VITRINA 4	8,00
VITRINA 5	8,14
VITRINA 6	8,30
VITRINA 7	8,30
VITRINA 8	8,00
VETROLOV 2	5,50
DVIGALO	5,60
VITRINA 9	12,00
VITRINA 10	11,00
LOKAL N2	15,90
PREDPROSTOR s STOPNIŠČEM	25,11
WC INV.	3,90
ČISTILKA	3,60
DVIGALO	3,00
VETROLOV 3	4,71
JAVNI WC	25,90
PREDPROSTOR	2,50
PREVIJALNICA	2,00
NADZOR	1,70
WC MOŠKI	10,50
WC ŽENSKI	9,20
DODATNA ZAPRTA TRŽNICA	249,80
NAKUPOVALNA ULICA	132,30
KRUH in PECIVO	13,90
DELIKATESA	11,60

MESO	24,10
RIBE	17,50
LOKAL N1	17,80
GARDEROBA	7,50
HODNIK (ribe)	2,90
HLADILNICA (ribe + meso)	8,40
SKLADIŠČE (meso)	7,40
HODNIK (delikatesa, kruh)	6,40
KLET	260,19
HODNIK S SERVISOM	34,10
OSKRBNIK	9,80
SEJNI PROSTOR TRŽNICE	33,20
INTERNE SANITARIJE	12,76
HLAJENJE	11,80
SERVISNI HODNIK	23,80
DVIGALO	5,90
SHRAMBA 1	20,00
SHRAMBA 2	4,30
SHRAMBA 3	4,50
SHRAMBA 4	3,70
HODNIK	11,28
GARDEROBE ZAPOSLENIH	17,60
PREDPROSTOR DVIGALA	2,25
DVIGALO	3,00
HLADILNICA	31,60
KOTLOVNICA	12,00
SKLADIŠČE PRIROČNO	15,70
PREDPROSTOR	2,90
STREHA (OPCIJA)	244,92
TERASA	235,00
STOPNIŠČE na TERASO	9,92



</	
---	--



LEGENDA:

- IZOLATIVNI PANEL
- AB STENA
- PREDELNA STENA
- OBSTOJEČE STENE



 © STUDIO P I R S S . D.O.O.		Projektant / Lead Consultant: Vodilna mapa / Leading map: Arhitektura / Architecture: Gradbeno inženjirstvo / Structural Engineers:
avtor arhitekture / main architect	investitor / client	
Studio P i r s s . d.o.o.		Mestna občina Novo mesto
Trg Of. 13a 1000, Ljubljana sandipirss.si		Sedišna enota 1 8000 Novo mesto Tel.: +386 (0)7 363 92 02
vodja projekta / project leader		
Studio P i r s s . d.o.o.		
OZNAKA / NOTE		
IME PROJEKTA/ NAME OF PROJECT		
NOVA MESTNA TRŽNICA NOVO MESTO		
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA / RESPONSIBLE HEAD OF PROJECT	IZŠ. ŠL.	ŠTEVILKA PROJEKTA / NO. OF DESIGN
SANDI PIRŠ, univ.dipl.inž.arh.	A-1344	05/2012
ODGOVORNI PROJEKTANT / RESPONSIBLE DESIGNER	IZŠ. ŠL.	VRSTA PROJEKTA / P. PHASE
SANDI PIRŠ, univ.dipl.inž.arh.	A-1344	IDP
PROJEKTANT / DESIGNER		NAČRT / PLAN
SODELAVCI / COLLABORATORS		Arhitektura
Nika Tavčar Natalija Razpotnik Janez Gačnik		
RIŠBA / DRAWING		GLAVNO MERILO / MAIN SCALE
TLORIS KLETI		1:150
ŠTEVILKA RIŠBE / NO. OF DRAWING		DATUM / DATE
03		14.11.2012