PRENOVA SOB ZDRAVILIŠKEGA DOMA

Investicijsko vzdrževalna dela

PROJEKTNA NALOGA

Laško, december 2025

SPLOŠNO	
INVESTITOR:	
ime in priimek ali naziv družbe:	Thermana d. d., družba dobrega počutja
naslov ali sedež družbe:	Zdraviliška cesta 6, 3270 Laško
OSNOVNI PODATKI O GRADNJI	
Naziv gradnje:	Prenova sob zdraviliškega doma
Vrsta gradnje:	Investicijsko vzdrževalna dela
LOKACIJA	
Naslov:	Zdraviliška cesta 4, 33270 Laško
Parcelne številke:	156
Katastrska občina:	1026 Laško
NOSILCI PROJEKTNE NALOGE	
Ime in priimek:	Barbara Černec Dobovičnik, vodja programa medicine
Ime in priimek:	Urška Senčar Hočevar, vodja programa hotelirstva
Ime in priimek:	Klavdija Lah, vodja zdravstvene nege
Ime in priimek:	Marko Kotnik, strokovni vodja medicine
Ime in priimek:	Matej Leskovšek, vodja OE tehnične službe
Verzija projektne naloge:	1.0
Datum izdelave:	December 2025

TEHNIČNO POROČILO

OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Obstoječe stanje zajema tri glavne sklope sob: oddelek za rehabilitacijsko zdravstveno nego v prvem nadstropju (ZD1 – ORZN), hotelske sobe drugega nadstropja - ZD2 in hotelske sobe tretjega nadstropja - ZD3. Prostori so trenutno funkcionalno zastareli in le delno prilagojeni sodobnim zahtevam zdravstvene nege, gibalno oviranim pacientom ter zahtevam energetske učinkovitosti. V objektu so prisotne arhitekturne in tehnične pomanjkljivosti, ki ovirajo optimalno delovanje negovalnih procesov.

• ORZN (ZD1): **32 sob** s 68 ležišči, znotraj treh odsekov (severni, osrednji in južni del). Sobe so različnih velikosti in funkcionalnih rešitev. Kopalnice so delno prilagojene, pomanjkljivost predstavljajo višina vtičnic, položaj naprav za klimatizacijo in omejen dostop do oken. Potrebna je celovita prenova sob, zamenjava inštalacij, posodobitev SOS in Nurse sistemov ter izboljšanje ergonomije. Sobe niso prezračevane, zato je potrebno predvideti tudi prezračevanje.

• ZD2: 40 sob (72 ležišč), razdeljenih na severni in južni trakt. Del prostorov (severni trakt, sobe 2201 – 2224) je bil renoviran leta 2017 in te ne bo predmet prenove. Kopalnice v mansardnem delu (južni trakt, sobe 2232 – 2240) so neustrezne za gibalno ovirane, talne obloge (tapison) niso primerne za mokro čiščenje. Predlagano je poenotenje materialov, prilagoditev širine vrat (min. 105 cm), posodobitev inštalacij in izboljšanje zvočne zaščite sob. **Predmet prenove je 16 sob.**

• ZD3: **28 sob** s 47 ležišči, večinoma hotelskega tipa. Dostop do štirih sob je mogoč le po stopnicah, kar predstavlja oviro za goste in osebje. Predvidi se celovita prenova sob s posodobitvijo in razširitvijo kopalnic, nova opreme in talnih oblog ter kompletne strojne in elektro inštalacije vključno z vso elektro in strojno opremo sob. Namembnost sob je še vedno hotelska, a morajo biti primerne za preoblikovanje v negovalne sobe.

SPLOŠNI OPIS PRENOVE

Prenova vključuje posodobitev vseh sob in spremljajočih prostorov v treh nadstropjih (ZD1-ORZN, ZD2, ZD3), vključno z inštalacijami (vodovod, prezračevanje, ogrevanje, hlajenje, elektrika, IT). Dela se bodo izvajala fazno, ob neprekinjenem delovanju hotela. Glavni cilj je povečati funkcionalnost, dostopnost in kakovost bivalnih pogojev pacientov ter zaposlenih.

OSNOVNE USMERITVE

- Zagotoviti popolno dostopnost za gibalno ovirane osebe (v skladu s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov).
- Uporabiti energetsko učinkovite materiale in rešitve.
- Vsa vrata v sobe minimalne širine 105 cm (vsa 3 nadstropja).
- Talne obloge naj omogočajo mokro čiščenje (PVC, keramika, protizdrsne površine).
- Inštalacije se vodijo v medstropovju, ne v tlaku.
- Ohraniti obstoječo kapaciteto ležišč.
- Oblikovno poenotiti pohištvo in ergonomijo po vzoru prenovljenega dela Vrelec.
- Izvesti protipožarno zaščito in zagotoviti skladnost s požarnim načrtom.
- Prenova vseh inštalacij (vodovod, elektrika, prezračevanje, IT inštalacija, ogrevanje, hlajenje).
- Prenova talnih oblog (PVC, protizdrsno, kerrock), sten (1,5 m pralni premaz) in stropov

- Upoštevati faznost prenove, med izvajanjem mora biti omogočeno normalno delovanje hotela
- Obnovitev stopnišč in servisnih prostorov.
- Držala na hodnikih.
- Enostavnost vzdrževanja in čiščenja.
- Izvedba dodatnih servisnih prostorov vključno z izvedba skupne kopalnice za nepokretne paciente (arijev voziček za tuš pacienta) v ZD1.
- Prenova dežurne sobe, pregrajen sestrski prostor (danes zavesa), kjer se vršijo predaje službe. Izvedba dodatnih nadzornih medicinskih sob v ZD2 in v ZD3.
- Izvedba kopalnice za zaposlene (službeni wc in tuš, v primeru stika z izločki).
- Jedilna miza višine 75 cm za invalidski voziček.
- Nočne omarice z izvlečno mizico, na kolesih.
- Vtičnice nad bolniško posteljo.
- Izvedba 7 sob posebej prilagojenih gostom na invalidskih vozičkih.
- V vseh nadstropjih ZD1, ZD2, ZD3 urediti nurse klicni sistem.
- ZD2 mansarda - proučiti možnost ohranitve 2/2 (hotelske postelje) oz. 1/1 (sobe z manj kot 20m2: 2232, 2233, 2234, 2238).
- V ZD3 službeni WC in čisti ter nečisti del za material
- Kontrola dostopa se uredi v ZD2 in ZD3, ZD1 zaradi specifike ostaja na klasičnem dostopu.
- Proučiti možnost povezovanja s hotelom Vrelec v etaži ZD2.
- Preveriti možnost izvedbe t.i. gasilskega dvigala.

FUNKCIONALNA ZASNOVA

NAMEMBNOST OBJEKTA (KLASIFIKACIJA)

Objekt spada v klasifikacijo 12111 – hotelske in podobne stavbe. Namenjen je zdravstveno nastanitveni dejavnosti, predvsem rehabilitaciji in zdravstveni negi.

Osnovna raba prostorov ostaja zdravstveno-nastanitvena. Prostori služijo rehabilitacijski negi, zdravstvenim storitvam ter bivanju pacientov. Z zasnovo se zagotavlja optimalna povezava med sobami, tehničnimi prostori in komunikacijami. Predvidene so širše komunikacije, držala na hodnikih, učinkovito prezračevanje tehničnih prostorov in dostopnost do oken tudi za gibalno ovirane osebe.

V 1. nadstropju se zagotavlja poostren nadzor in 24/7 nega za paciente z stopnjo nege 3. V 2. nadstropju se zagotavlja nadzor in 24/7 nega za paciente z stopnjo nege 2-3. V 3. nadstropju se zagotavlja nadzor za paciente s stopnje nege 2.

POTREBNI PROSTORI

Prenova zajema sobe, kopalnice, hodnike, čajne kuhinje, dežurne prostore, prostore za sanitetni material, nečiste prostore in jedilnico ORZN. Dodaten prostor se predvidi za kopalnico nepokretnih pacientov in shrambo medicinske opreme v ZD 1, prav tako se izvedejo pomožni prostori za medicinsko osebje in skladišča medicinskega materiala v ZD2 in ZD3. Na račun izvedbe teh prostorov se lahko izgubi kakšna hotelska soba.

ARHITEKTURA IN OBLIKOVNE SMERNICE

Oblikovanje prostorov sledi načelom funkcionalnosti, prijetnega ambienta in enostavnega vzdrževanja. Stene in hodniki naj bodo do višine 1,5 m premazani s pralnim premazom. V prostorih se uporabi svetle barvne tone, naravne materiale in protizdrsne površine. Poseben poudarek je na ergonomiji in dostopnosti.

Pri medicinskih sobah je potrebno upoštevati priporočila NIJZ

Velikost bolniške sobe je običajno določena z zakoni, standardi in smernicami, ki jih določajo zdravstveni organi in agencije, kot je Nacionalni inštitut za javno zdravje (NIJZ) v Sloveniji. Vendar pa se velikost sob lahko nekoliko razlikuje glede na vrsto ustanove, potrebe bolnikov in specifične pogoje.

V splošnem pa veljajo naslednje smernice:

1. Standardna bolniška soba (za enega bolnika)

- Minimalna površina: Običajno vsaj 12–14 m^2 na bolnika.
- Priporočeni prostor za enega bolnika: 15–18 m^2, če prostor omogoča večjo udobnost in boljše pogoje za zdravljenje.
- Ta prostor mora omogočati dovolj prostora za bolniško posteljo, gibanje osebja, opremo in morebitno obiske. Pomembno je tudi, da je soba zasnovana tako, da omogoča enostaven dostop do nujne medicinske opreme.

Soba za dva bolnika

- Minimalna površina: Za dve postelji je priporočljivo vsaj 18–22 m^2.
- Optimalna površina: 25 m^2 ali več. To omogoča ustrezno zasebnost, kar je ključno za počutje bolnikov.
-

FAZNOST IZVEDBE

Prenova se bo izvajala na način, da bodo deli objekta tekom prenove obratovali. Vseskozi bodo zasedene leta 2017 prenovljene sobe v ZD2. Faznost prenove se lahko tekom projektiranja spremeni. Vsekakor pa je potrebno zagotavljati, da je vsaj pol sob hotela Zdraviliški dom funkcionalnih.

FAZA 1: Prenova ORZN – 1. nadstropje
FAZA 2: Letni trakt (1. in 2. nadstropje) in povezovalne sobe (2. nadstropje)
FAZA 3: Prenova ZD3 – 3. nadstropje

TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE PRENOVE

RUŠITVENA – ODSTRANITVENA DELA

Rušitvena dela: odstranitev obstoječega pohištva, talnih in stenskih oblog, starih inštalacij, dotrajanih kopalniških elementov, rušitev neustreznih kopalnic, odstranitev stavbnega pohištva.

GRADBENE KONSTRUKCIJE

Gradbene konstrukcije: manjšanje predsob, širitev vratnih odprtin, lokalna sanacija sten, ureditev klančin in dostopov. Brez večjih posegov, ki bi zahtevala gradbeno dovoljenje. V kolikor se najde ustrezna rešitev za vgradnjo gasilskega dvigala bo to predmet dodatnega projekta.

OBDELAVE

TLAKI

Požarno odporne obloge stopnišč in hodnikov, PVC tlaki v sobah, protizdrsna keramika, kerrock v kopalnicah

STENE

Mavčno-kartonske stene z ojačitvami za montažo opreme.

STROP

Na hodniku se izvede montažen strop (armstrong, kompakt), v sobah in kopalnicah knauf strop z revizijami.

STAVBNO POHIŠTVO

Previdena je menjava vhodnih vrat v sobe, kopalniških vrat in oken. Fasada objekta je spomeniško zaščitena. Na oknih morajo biti komarniki.

REŠETKE / STREŠNA OKNA / ODT

Menjava obstoječega ODT sistema. Vezava na Siemens požarno centralo.

STOPNICE (stopniščni ročaj, stopniščna ograja)

Uporaba negorljivih materialov. Vsa obstoječa stopnišča so evakuacijska.

DVIGALO

Preveri se možnost izvedba dodatnega gasilskega dvigala.

STROJNE INŠTALACIJE

SOBE ZD1

Prezračevanje: vzpostavitev centralnega prezračevanja sob, povečana količina menjave zraka (bolnišnični standard).

Vodovod: inox cevi TV in HV, cirkulacija tople vode do vsake izlivke, termalna odpadna voda za kotličke z alumplast cevmi, izvedba cirkulacije in dodatnega hlajenja hladne sanitarne vode, menjava kanalizacijskih cevi od stropa 1. nadstropja do zbirnih jaškov v kleti objekta.

Hlajenje se naveže na centralno hladilno postajo v ZD3. Ogrevanje se naveže na podpostajo uprava pritličje, kjer je mogoče se navezuje na stare bakrene inštalacije. Ogrevanje in hlajenje se vrši preko 4 cevnega konvektorja nameščenega v medstropovju hodnika. Krmiljenje se vrši preko obstoječega CNS sistema. Termostat v sobi z možnostjo reguliranja temperature +/-2°C, izklop ob odprtju okna. V kopalnici se namesti lestveni kopalniški radiator s termostatskim ventilom.

SOBE ZD1 jug, ZD 2

Prezračevanje: vzpostavitev centralnega prezračevanja sob, povečana količina menjave zraka (bolnišnični standard).

Vodovod: inox cevi TV in HV, cirkulacija tople vode do vsake izlivke, termalna odpadna voda za kotličke z alumplast cevmi, izvedba cirkulacije in dodatnega hlajenja hladne sanitarne vode, menjava kanalizacijskih cevi od stropa 1. nadstropja do zbirnih jaškov v kleti objekta. Hlajenje se naveže na centralno hladilno postajo v ZD3.

Ogrevanje se naveže na podpostajo stara delavnica, kjer je mogoče se navezuje na stare bakrene inštalacije.

Ogrevanje in hlajenje se vrši preko 4 cevnega konvektorja nameščenega v medstropovju hodnika. Krmiljenje se vrši preko obstoječega CNS sistema. Termostat v sobi z možnostjo reguliranja temperature +/-2°C, izklop ob odprtju. okna. V kopalnici se namesti lestveni kopalniški radiator s termostatskim ventilom.

SOBE ZD3

Prezračevanje: vzpostavitev centralnega prezračevanja sob, povečana količina menjave zraka (bolnišnični standard).

Vodovod: inox cevi TV in HV, cirkulacija tople vode do vsake izlivke, termalna odpadna voda za kotličke z alumplast cevmi, izvedba cirkulacije in dodatnega hlajenja hladne sanitarne vode, menjava kanalizacijskih cevi od stropa 1. nadstropja do zbirnih jaškov v kleti objekta. Hlajenje se naveže na centralno hladilno postajo v ZD3. Ogrevanje se naveže na podpostajo uprava, kjer je mogoče se navezuje na stare bakrene inštalacije.

Ogrevanje in hlajenje se vrši preko 4 cevnega konvektorja nameščenega v medstropovju hodnika. Krmiljenje se vrši preko obstoječega CNS sistema. Termostat v sobi z možnostjo reguliranja temperature +/-2°C, izklop ob odprtju. okna. V kopalnici se namesti lestveni kopalniški radiator s termostatskim ventilom.

ELEKTRO INŠTALACIJE

Vsaka soba ima svoj električni razdelilnik na hodniku sobe, ki se napaja iz centralne omare na hodniku vsakega nadstropja. Glavna napajanja iz trafo postaje se ne spreminjajo. Izvede se nova varčna LED razsvetljava. Hodniki imajo razsvetljavo, ki se vklaplja senzorjev gibanja in nočne luči vezane na CNS sistem. Na hodnikih in stopniščih se izvede varnostna razsvetljava s centralnimi baterijami dobavitelja DIN Sicherheitstecnik s katero so pokriti že ostali deli objekta.

Sobe so opremljene z IP telefonijo in televizijo. Na hodnikih se izvede inštalacije za WI-FI signal in pripravi omrežna oprema za sistem on-line hotelskih ključavnic.

Sobe ZD2 in ZD3 imajo lokalno kontrolo pristopa na vratih (Tenzor, on-line sistem). Sobe ZD1 nimajo kontrole pristopa.

Hotelske sobe imajo SOS sistem (postelja in tuš) in predpripravo za nurse sistem (Caretronic). Negovalne sobe ohranijo obstoječ Nurse sistem (Caretronic). Pri vseh posteljah se pripravijo bolniški kanali.

Javljanje požara se ohrani obstoječe se poveže na obstoječo Siemens požarno centralo. Oceni se možnost ohranitve obstoječih elementov.

Izvedba krmiljenja ogrevanja ter razsvetljave hodnikov na obstoječ CNS sistem. Pozornost nameniti enostavnosti upravljanja.

POŽARNA VARNOST

Skladnost s požarnim načrtom, vgradnja novih javljalnikov in evakuacijske razsvetljave.

OPREMA

Funkcionalno pohištvo manjših dimenzij, prilagojene garderobne omare, nočne omarice na kolesih, prilagodljivi umivalniki.

PRILOGE

- Shema in popis sob