

ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI VKLJUČEVANJA KULTURNIH SCEN V
RAZVOJ INDUSTRIJSKIH OBMOČIJ:

PRIMER SKLADIŠČ SOLI MONFORT IN GRANDO V FIZINAH

D.T.2.1.1

Version 1

Avtorji:

Ana Plestenjak, Aleksandra Saša Vesenjaka, Neža Čebrova Lipovec, Jaka Bizjak





KAZALO VSEBINE

1. POVZETEK / SUMMARY	2
2. UVOD	8
3. PREDSTAVITEV RAZVOJA OBJEKTOV	10
3.1. SKLADIŠČE MONFORT	10
3.1.1. PREDSTAVITEV GLAVNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA IN OKOLICE	10
3.1.1.1. OPIS OBJEKTA	10
3.1.1.2. ZGODOVINSKI RAZVOJ OBJEKTA	12
3.1.1.3. RABA IN UPRAVLJANJE SKOZI ČAS	14
3.1.1.4. PRAVNI AKTI	15
3.1.1.5. DRUŽBENI POMEN SPOMENIKA	17
3.1.1.6. OBSTOJEČE STANJE, RANLJIVOST IN OGROŽENOST OBJEKTA	18
3.1.2. UPORABNOST OBJEKTA ZA PLANIRANE AKTIVNOSTI	19
3.1.3. OKVIRNA DOLOČITEV FUNKCIJ OBJEKTA	22
3.1.3.1. PROTOKOLARNO PRIREDITVENE DEJAVNOSTI	23
3.1.3.2. GASTRONOMSKI DOGODKI	26
3.1.3.3. »PREZENTACIJSKA SOBA« ZA DEJAVNOSTI ZUNANJIH NAJEMNIKOV	28
3.1.3.4. RAZSTAVNI PROSTOR	31
3.1.4. PREIZKUS IZVEDLJIVOSTI IN RAZVOJA	35
3.1.4.1. TEHNIČNA IZVEDLJIVOST	35
3.1.4.2. POTREBNA DOVOLJENJA	35
3.1.4.3. POTEK PRENOVE	37
3.1.4.4. DRUŽBENO-EKONOMSKA ANALIZA KORISTI	41
3.1.5. ANALIZA/UPRAVLJANJE TVEGANJ	43
3.2. SKLADIŠČE GRANDO	46
3.2.1. PREDSTAVITEV GLAVNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA IN OKOLICE	46
3.2.1.1. OPIS OBJEKTA	46
3.2.1.2. ZGODOVINSKI RAZVOJ OBJEKTA	47
3.2.1.3. RABA IN UPRAVLJANJE SKOZI ČAS	50
3.2.1.4. PRAVNI AKTI	50
3.2.1.5. OBSTOJEČE STANJE, RANLJIVOST IN OGROŽENOST	50
3.2.2. UPORABNOST OBJEKTA ZA PLANIRANE AKTIVNOSTI	51
3.2.3. OKVIRNA DOLOČITEV FUNKCIJ PROSTORA	57
3.2.3.1. ŠPORTNA DVORANA	58
3.2.3.2. FITNES CENTER	60
3.2.3.3. MEDGENERACIJSKI CENTER IN COWORKING DELAVNICA	61
3.2.3.4. TRGOVSKO-GOSTINSKI DEL	64
3.2.4. PREIZKUS IZVEDLJIVOSTI IN RAZVOJA	65
3.2.4.1. TEHNIČNA IZVEDLJIVOST	65
3.2.4.2. POTREBNA DOVOLJENJA	65
3.2.4.3. DRUŽBENO-EKONOMSKA ANALIZA KORISTI	66
4. VIRI IN LITERATURA	67
4.1. VIRI SLIK	68



1. POVZETEK / SUMMARY

Študija izvedljivosti preučuje možnost vključevanja kulturnih in kreativnih industrij v oživljanje kulturnih spomenikov. Izbrana sta bila dva spomenika industrijske dediščine, ki ležita v Občini Piran. To sta skladišči soli Monfort in Grando, ki ležita drugo ob drugem ob glavni cesti med Portorožem in Bernardinom in predstavljata pomembna prostorska elementa. Gre za ogromna masivna objekta iz začetka 19. stoletja, ki sta bila v večji meri opuščena l. 2012.

Zaradi industrijske rabe je bil ta predel Slovenske obale dolga leta zanemarjen. Zdaj pa Občina Piran na tem mestu želi urediti kulturno točko, ki bo ležala ob glavni turistični promenadi in bo omogočala tudi prerazporeditev turistov iz preobremenjenega mestnega središča Pirana tudi v bližnjo okolico. Hkrati pa želi vzpostaviti središče, ki bo namenjeno tudi lokalnemu prebivalstvu in v katerem se bodo dogodki odvijali preko celega leta.

V pričujoči študiji so predstavljene možnosti revitalizacije obeh objektov. Vsak objekt je obdelan v posebnem poglavju. Najprej je podan podroben opis objekta, njegova zgodovina, pretekla raba in upravljanje, pravni akti, ki ga opredeljujejo, družbeni pomen spomenika ter obstoječe stanje z določeno ranljivostjo in ogroženostjo.

Sledi poglavje, kjer je preučena uporabnost objekta za planirane aktivnosti. Predstavljenih je več željenih novih funkcij. Za vsako od teh je določena potreba po prostoru ter analizirana ustreznost objekta za tovrstno rabo. Pri določanju ustreznosti funkcije je slednji pripisan a ocena ustreznosti: 1- objekt je primeren za rabo, 2- objekt je pogojno primeren; 3 - objekt brez večjih sprememb ni primeren in 4 - objekt ni primeren. Sledi razlaga pomanjkljivosti. Dodatno so naštetje še glavne spremembe, ki so potrebne na objektu v primeru te rabe (**Tabela 3; Tabela 12**).

V naslednjem poglavju je predstavljen podrobnejši opis programskih vsebin, sledi razlaga oblikovne zasnove opreme z grafičnim prikazom ter analiza potencialnih uporabnikov in kapacitete prostorov.

Temu sledi preizkus izvedljivosti in razvoja. Ker gre za konceptualno študijo izvedljivosti je obravnavana zlasti tehnična izvedljivost s poudarkom na pregledu potrebnih dovoljenj za spremembe in uporabo. Temu sledi opis planiranega poteka prenove in upravljanja izvedbe. Na koncu pa podajamo še družbeno-ekonomsko analizo koristi ter v primeru skladišča Monfort tudi analizo in upravljanje tveganj. Finančna analiza v študijo ni vključena.

V prvem delu študije je predstavljeno skladišče Monfort, ki je hkrati tudi pilotni projekt, na katerem bo v okviru projekta REFREsh dejansko preverjena možnost revitalizacije s pomočjo kreativnih industrij. Skladišče je razdeljeno na pet prekatov. V enem je trgovina, v dveh pa že od l. 2014 delujeta galerija in muzej. Dva prekata še nimata trajne funkcije. Za enega od njiju (prekat 3) so bili v sklopu projekta REFREsh že izdelani koncepti ponovne uporabe. V tej študiji (izdelalo jo je podjetje GEAart, vizualne komunikacije d.o.o.) so bile preučene tri možnosti za uporabo prekata kot večnamenskega prostora, ki bi služil za:

1. Protokolarne in prireditvene dejavnosti,
2. Gastronomske dogodke,
3. »Prezentacijska soba« za dejavnosti zunanjih najemnikov.

V prvem primeru prostor namenjen različnim dogodkom kot so kulturno umetniške prireditve, protokolarni dogodki, novinarske konference, promocijski dogodki. V osnovi prostor ostaja prazen. Predvidene so le premične predelne stene, ki služijo kot postavitev zaodrja, garderob ipd. Oder, stoli in projekcijsko platno ter multimedijški pripomočki so premični (Poglavje 3.1.3.1.).

Drugi preučeni primer so gastronomski dogodki (Poglavje 3.1.3.2.). Prostor ni primeren za pripravo hrane. Možno pa je v njem organizirati dogodke, kjer je drugje pripravljena hrana zgolj postrežena.



To so npr. banketi, cocktailparty, fingerfood pogostitev ipd. Prav tako je moč organizirati dogodke ob različnih lokalnih praznikih, kjer se prav tako hrano le poizkuša. Ta namen je prostor opremljen s premičnim pohištvo.

Tretja možnost je bila ureditev tematske sobe na temo solinarstva in pomorstva, ki pa bi še vedno omogočala katerokoli od zgoraj naštetih dejavnosti (Poglavje 3.1.3.3.). V tem primeru je preučena možnost dekorativne opreme prostora s sodobnimi stiliziranimi elementi, ki bi simbolno nakazovala prvotno uporabo skladišč. Prostor je ob tem še vedno odprt in brez večjih posegov.

V študiji je dodatno preučena možnost uporabe sosednje kampate (kampata 2) za razstavni prostor. V njem bi lahko bil urejen interaktivni interpretacijski center solinarstva (Poglavje 3.1.3.4.), s čimer bi bila predstavljena prvotna funkcija skladišča in širši pomen soli in solinarstva za okoliško prebivalstvo. Druga opcija je, da se v to kampato razširi razstavišče Pomorskega muzeja Sergej Mašera, ki sedaj deluje v kampati 1. Zaradi velikega števila rekvizitov se vedno bolj kaže potreba po dodatnih razstavnih prostorih.

Nobena od omenjenih različic uporabe ne posega bistveno v sam spomenik. Predvideni posegi so vezani na urejanje tlaka ter premično/odstranljivo pohištvo. Prostori še naprej ostajajo veliki in odprti, s čimer se ohranja njihovo impresivnost.

Ne glede na morebitno bodočo funkcijo se je za največjo pomanjkljivost izkazala vlaga oz. slanost prostorov, zaradi česar je raba objekta brez večjih posegov nekoliko omejena. Potrebno je poiskati rešitve s prezračevanjem, klimo in ogrevanjem. Hkrati pa je zaradi bodočega zadrževanja večjega števila ljudi v sklopu objekta nujno potrebno urediti tudi sanitarije.

Za drugi objekt, Grando, je predvidena le teoretična študija, ki bo izhodišče za morebitne posege v prihodnosti. V sklopu projekta REFREsh ni predvidenih sredstev za kakršnekoli posege. V tem primeru je zato naštet cel spekter možnosti uporabe objekta v različne namene. Ocene uporabnosti in predvideni posegi se zelo razlikujejo (poglavje 3.2.2; Tabela 12). Ker še ni jasnih vizij s strani lastnikov, smo v študiji preučili štiri možnosti uporabe, ki so se najbolj poudarjale na sestankih z lokalnimi skupnostmi.

Največja kampata je namenjena športni dvorani z različnimi igrišči. V sosednji manjši kampati smo preučili umestitev fitnes centra s savno, prostorom za masažo in garderobami, ki bi služile tudi športni dvorani. Za tretjo kampato je preverjena možnost vzpostavitve medgeneracijskega centra in coworking delavnice. Četrta kampata pa je namenjena trgovinam z lokalnimi produkti in kavarnam.

Izsledki kažejo, da je objekt primeren za športno dvorano, brez večjih posegov v spomenik (Poglavje 3.2.3.1). Prostor je dovolj velik za izvajanje različnih iger, tako po površini, kot po višini. Potrebno je urediti klimo, prezračevanje, gretje, ter izbrati ustrezno talno oblogo in primerno osvetljava. Hkrati je potrebno urediti skladišče in garderobe. Te so v predlogu predvidene v sosednjem prostoru s fitnessom (Poglavje 3.2.3.2). Druga kampata je sicer precej manjša, vendar je že zdaj razdeljena v dve nadstropji. V tem delu so tudi že urejene sanitarije. Predlog predvideva, da je v pritličju urejen sprejemni center z garderobami in savno. V nadstropju je fitnes s sobo za masaže. Tudi v tej kampati je potrebno urediti prezračevanje, klimo, ogrevanje in osvetljava. Večji posegi v objekt niso potrebni.

V tretji kampati je preučena možnost vzpostavitve medgeneracijskega centra in *coworking* delavnice (Poglavje 3.2.3.3). V ta namen se prostor lahko uredi razmeroma enostavno z manjšimi posegi (tlak, prezračevanje, klima, ogrevanje). Ker se ljudje v prostoru zadržujejo le krajši čas. Prostor je lahko s predelnimi panelnimi stenami lahko razdeljen na več prostorov. Vendar pa prostor (zaradi hrupa) ne more biti v uporabi za obe dejavnosti. V ta namen bi bilo potrebno predvideti večjo investicijo in prostor preurediti po principu »škafli v škafli«. To pomeni, da bi znotraj obstoječega objekta postavili povsem nov prostor z lastno mikroklimo. Na ta način je v prostorih možno hraniti tudi pripomočke oz. dokumente, ki so bolj občutljivi na vlažnost in slanost. Tudi ta prostor bi bilo moč preurediti v nadstropja.



V četrti kampati je predvidena ureditev trgovsko - gostinski ponudbi (Poglavje 3.2.3.4). Pri tem gre za prodajo lokalnih produktov. Enostavnejša in cenovno ugodnejša rešitev je postavitve lično urejenih stojnic. Druga ki bolj posega v prostor a hkrati zagotavlja bolj prijetno bivanje (klima, prezračevanje, ogrevanje, hramba hrane,...) pa je ureditev lokalov po principu »škatla v škatli«. Prostor se lahko preuredi po nadstropjih (celotna ali delna razdelitev). V tem primeru so posegi večji, hkrati pa je tudi večja obremenitev za spomenik.

Študija je pokazala, da bi z novo rabo objektov, pridobil tako Piran, kot tudi širša okolica. Prav tako so koristi prepoznane na strani lokalne skupnosti kot na strani turistov.

Z vzpostavitvijo kulturnega središča v Monfortu, bo nastala nova točka kulturnega udejstvovanja na obali. To bo prineslo neposredne, kot posredne koristi. Glavna neposredna korist je finančna - prihodek bi lahko doprinesel k vzdrževanju objekta, ki je zdaj breme lastnika. Predvidena raba s pomočjo kreativnih industrij sicer sama po sebi še ne pomeni zagotovitve sredstev. Zato je nujno povezovanje z drugimi sektorji, zlasti s turističnim, saj se s tovrstno rabo odpira cela paleta dogodkov in atrakcij, ki privabljajo različne goste. Poleg tega je objekt in dejavnosti nujno bolj učinkovito tržiti. Potrebno je tudi izdelati plan trženja kot tudi načrt upravljanja spomenika.

Druga pozitivna korist je razvoj in krepitev kulturnih in kreativnih industrij, kar omogoča tudi nove zaposlitve v teh panogah. Zaradi povečanja kulturnih dogodkov se bo povečal tudi obisk Pirana in okolice, kar posredno koristi drugim gospodarskim panogam v okolici. Povečan obisk zaradi kulturnih prireditev prinaša sekundarni dohodek lokalnemu prebivalstvu, kar pomeni možnost dodatnega zaposlovanja tudi v drugih sektorjih. Poleg tega bi vzpostavitev nove zanimive točke omogočila prerazporeditev turistov iz mestnega jedra Pirana, ki je že močno nasičeno z obiskovalci.

Z ureditvijo Granda pa bi se ponudbo dodatno popestrilo. Poleg urejene okolice na promenadi med Portorožem in Bernardinom, bi zlasti lokalno prebivalstvo pridobilo novo točko druženja in ustvarjanja za vse generacije ter nov športno-rekreativni center. Hkrati pa bi prostor dobil trgovsko-gostinski predel za promocijo lokalnih produktov. Prihodek iz tržnih dejavnosti bi omogočil kritje stroškov za vzdrževanje objekta. Ustvarjena bi bila nova delovna mesta, tako v objektu, kot v okolici. S tem bi bile uresničene želje lokalnega prebivalstva, ki so bile jasno izražene na srečanjih z njimi.

The feasibility study examines the possibility of involving cultural and creative industries in the revitalization of cultural heritage. For this reason, two abandoned industrial buildings located in the Municipality of Piran were selected. These are the salt warehouses Monfort and Grando. They are located next to each other along the main road between Portorož and Bernardin and represent important spatial elements on the Slovenian coast. These huge massive buildings were built in the beginning of the 19th century. Their original function was abandoned in 2012.

Due to industrial use, this area of the Slovenian coast was neglected for many years. Now, the Municipality of Piran wants to transform it into a cultural point on the main tourist promenade that will also allow the redistribution of tourists from the congested city centre of Piran to the surrounding areas. At the same time, it wants to set up a centre dedicated to the local population, where events will take place throughout the year.

The study examines the possibilities for revitalization of both buildings. It is divided in two main chapters that are dedicated to one historic building (3.1. for Monfort and 3.2. for Grando).

At the beginning of each chapter a short introduction of the building is given. It includes a description of the building, its history, past use and management, the legal acts protecting it, its significance, and its vulnerability and threats.



This is followed by the comparison of the building to the planned activities. Several possible activities are presented. For each one, the need for space and the suitability of the facility for this type of activity has been analysed. For this reason, the suitability of the building for the activity was assessed: 1- The building is suitable for use; 2- The building is conditionally suitable; 3 - the building is not suitable without major changes and 4 - the object is not suitable. In addition, the deficiencies are further explained and the main changes needed for such use are listed (Tabela 3; Tabela 12).

Furthermore, a detailed description of the planned activities is presented. The concepts of the new design and equipment needed are described and supported with a graphical representation. The analysis of potential users and the capacity of the premises is also presented.

This is followed by a feasibility and development test. As this study being the conceptual feasibility study, mainly technical feasibility is addressed, with an emphasis on the review of the necessary permits for proposed development. This is followed by a description of the flow of the development management. In the end, a socio-economic analysis of the benefits is created. In the case of Monfort, also risk management analysis is added. The financial analysis is not included in the study.

At first, the salt warehouse Monfort is discussed. Monfort is also a pilot project, in which actual possibility of revitalization with the help of creative industries is going to be verified through the REFREsh project. The warehouse is divided into five chambers. In one is currently a store. Two chambers are from 1. 2014 used by a gallery and a museum. The rest two chambers do not yet have a lasting function. For one of them (chamber no. 3), reutilization concepts have already been developed as part of the REFREsh project. In this study (made by GEAart, vizualne komunikacije d.o.o.), three options for the use of the chamber as a multi-purpose room were examined:

- 1. Place for protocol and event activities,*
- 2. Place for gastronomic events,*
- 3. "Presentation Room" for the activities of outer tenants.*

In the first case, the place is intended for various events such as cultural and art events, protocol events, press conferences, promotional events. Basically, the chamber remains empty. Only movable partitions that are foreseen, serve as the setting of a backstage, wardrobes, etc. Stage, chairs, projection screen and multimedia accessories are all movable (Chapter 3.1.3.1.).

In the second case, the place is intended for gastronomic events (Chapter 3.1.3.2.). The chamber is recognized as not suitable for preparing food. It is only possible to organize events, where elsewhere prepared food is served here. These are, for example, banquets, cocktail party, finger food catering, etc. It is also possible to organize events for various local festivals, where food can also be tasted. In this case also only movable furniture is anticipated in the chamber.

The third option is the arrangement of a thematic room on the topic of salt and maritime affairs, which would still allow any of the mentioned activities (Chapter 3.1.3.3.). In this case, the possibility of decorative equipment of the space with modern stylized elements, which symbolically indicate the original use of the warehouse, is examined. In addition, in this case, the room is open and without major interventions.

The study further explores the possibility of using another unused chamber (Campata 2) as a place for exhibitions. In it, an interactive interpretation centre (Chapter 3.1.3.4.), where the original function of the warehouse, the production of the salt in general and the broader meaning of salt for the surrounding population are presented, is foreseen.



Another option is to expand the exhibition centre of the Pomorski muzej Sergej Mašera, which now operates in the chamber 1. Due to the large number of requisites, the need for additional place for exhibition is evident.

None of the above-mentioned proposals for the future use interacts substantially in the building itself. The planned interventions are mainly related to floor levelling and incorporation of movable furniture. The chambers remain large and open, thus preserving their impressiveness.

Regardless of the possible future function, moisture and salinity of the rooms have proven to be the biggest disadvantages. These make the use of the building somewhat limited without major interventions. It is necessary to find solutions with ventilation, air conditioning and heating. At the same time, due to the future presence of a large number of people within the facility, it is essential to arrange sanitary facilities.

For the second building, Grando, only a theoretical study was foreseen. Within the REFREsh project there are no envisaged funds for any interventions, therefore the study is a starting point for possible future development. In this case, the whole spectrum of options for using the facility for various purposes is listed. Usability assessments and anticipated interventions vary greatly (Chapter 3.2.2, Tab. 12). Due to the lack of clear visions by the owners, the study looks at four possible uses, most emphasized in meetings with local communities (LSG meetings).

The warehouse Grando has four chambers. The biggest one is proposed to become a sports hall with various playgrounds. In the neighbouring smaller chamber, the fitting-out of the fitness centre is examined. For the third chamber, the possibility of establishing an intergenerational centre and a co-working workshop is checked out. The fourth chamber is dedicated to shops with local products and cafes.

The results indicate that the warehouse is suitable for a sports hall, without major interventions in the building (Chapter 3.2.3.1). The space is wide and high enough to perform various sports. It is necessary to arrange air conditioning, ventilation, heating, and choose the appropriate floor covering and appropriate lighting. However, it is necessary to arrange a storage room for equipment and wardrobes. In the proposal these are provided in the neighbouring chamber where a fitness centre is foreseen (Chapter 3.2.3.2). The second chamber is much smaller, but it is already divided into two floors. In this part there are already well-equipped sanitary facilities. The proposal foresees a reception centre with wardrobes and a sauna on the ground floor. In the first floor a fitness centre with a massage room is arranged. In this chamber, it is also necessary to arrange ventilation, air conditioning, heating and lighting. No major interventions in the original structure of the building are required.

In the third chamber the possibility of setting up an intergenerational centre and a co-working workshop (Chapter 3.2.3.3) is examined. For this purpose, the chamber can be ready for use relatively easily with minor interventions (flooring, ventilation, air conditioning, heating). The chamber could be divided into several rooms with partition wall panels. However, the chamber (due to noise) could not be used for both activities at the same time. For this purpose, it would be necessary to foresee a larger investment and to rearrange the chamber according to the "box in the box" principle. This means that, within an existing building, a completely new room with its own microclimate would be built. In this way, it is possible to also store gadgets and documents that are more sensitive to humidity and salinity. The chamber could also be divided in different floors.

In the fourth chamber of Grando, the trade and catering arrangement, where local products are promoted, is foreseen (Chapter 3.2.3.4). A simpler and more cost-effective solution is the installation of personalized stalls. The other one that interferes more in the building, while at the same time provides a more comfortable use (air conditioning, ventilation, heating, food retention, etc.), is the arrangement of outlets according to the "box in the box" principle. The chamber could



be divided to floors (total or partial). In this case, the interventions are more aggressive and there is a bigger pressure on the historic building.

The study shows that with the new use of the historic buildings, Piran and the wider surroundings could gain a lot. With the establishment of a cultural centre in Monfort, a new point of cultural activity is going to emerge on the coast. Benefits are recognized on the side of the local community and also on the side of visitors / tourists. Benefits are direct as well as indirect.

One of the possible positive benefits is the development and strengthening of cultural and creative industries, which also enables new jobs in these sectors. However, maybe even more important direct benefit is financial - revenue could contribute to the maintenance of the building, which is now the burden of the owner. Although the intended use of the building by creative industries may not mean providing funds by itself, but with more effective marketing of the events this could become a fact.

Due to the increase of cultural events, the visit to Piran and its surroundings is going to increase, which is indirectly going to benefit other economic sectors in the area. An increased visit to cultural events brings secondary income to the local population, which means the possibility of additional employment also in other sectors. Therefore, it is necessary to bond with other economic sectors, especially with tourism, as this kind of use opens up a whole range of events and attractions that attract different public.

In addition, the establishment of a new interesting point would allow the redistribution of tourists from the city centre of Piran, which is already heavily saturated with visitors.

However, a higher number of visitors brings also some disadvantages to historic buildings. Therefore, it is necessary to create a marketing plan as well as a conservation management plan.

Besides, with the new arrangements in the salt warehouse Grando, the offer would be even more varied. Now neglected area would become a nice spot on the tourist promenade. In addition, the local population would gain a new gathering and creative place for all generations and a new sports and recreational centre. At the same time, the premises would be given a trade and catering area for the promotion of local products. Revenue from marketing activities would provide cover for maintenance costs for this building also. Here too new jobs would be created, both in the building and in the surrounding area. This would accomplish the wishes and needs of the local population, which were clearly expressed in meetings.

2. UVOD

Študija obravnava možnosti vključevanja kreativnih industrij v oživljanje dveh opuščenih skladišč soli. Skladišči soli **Monfort** (parc. št. 1313 k.o. Portorož) in **Grando** (parc. št. 1314 k.o. Portorož) ležita v Fizinah, med obalo in obalno cesto med Portorožem in Bernardinom.

Stavbi sta zgrajeni na utrjeni ploščadi, postavljeni na morsko dno, ki se proti morju zaključuje s kamnitimi pomoli, proti severu pa nadaljuje v strm teren. Z vzpenjanjem terena se začne območje stanovanjskih hiš. V smeri proti Bernardinu območje meji na plažo, ki se nadaljuje do hotelskega kompleksa. V smeri proti Portorožu se nadaljuje zidana obala, ki nima izrazite funkcije razen te, da je s svojo ureditvijo postala del obalne promenade, ki se ravno v območju skladišč soli prekine.



Slika 1: pogled na skladišči Grando in Monfort (pred letom 2014)



Gre za masivna objekta z dolgimi pravokotnimi tlorisi. Zgrajena sta bila med letoma 1824 in 1838. Razlog za izgradnjo je bila povečana proizvodnja soli in posledično potreba po njenem skladiščenju v centralnih državnih skladiščih. Vse od postavitve do nedavnega sta objekta služila prvotnemu namenu - skladiščenju soli.

V Monfortu je bilo skladiščenje povsem končano leta 2012. Danes je funkcija objekta daleč od prvotne. V eni kampati je danes trgovina Mercator, drugo imajo v uporabi Obalne galerije Piran, osrednji dve lastnik (Občina Piran) občasno oddaja v najem za kulturne prireditve, vzhodno pa ima v uporabi Pomorski muzej Sergeja Mašera v Piranu, ki tu hrani in predstavlja zbirko čolnov in bark.

Sosednji objekt, Grando, še vedno služi kot skladišče. Prostori se oddajajo različnim uporabnikom. Le osrednja kampata, kjer je najemnik SOL, Soline d.o.o., še vedno služi prvotnemu namenu. V njej se skladišči in pakira sol. V ostalih prostorih se hrani drugo blago.

Masivna objekta, ki ležita ob obalni promenadi, ki povezuje dva turistična bisera - Portorož in Piran, zavzemata eminentno pozicijo na Slovenski obali. Z velikimi, pokritimi in med seboj povezanimi prostori nudita številne možnosti boljše uporabe za sedanjo družbo. V *Strategiji razvoja turizma v občini Piran med leta 2009 in 2015* (Občina Piran 2009) je navedeno, da sicer v občini obstaja veliko število namestitvenih kapacitet tudi visoke kakovosti, »vendar pa gostom ne morejo ponuditi popolnega in bogatega doživetja destinacije zaradi pomanjkanja raznovrstne in atraktivne ponudbe različnih produktov in programov v sami destinaciji«. Dodatno poudarja da »niso izkoriščene možnosti, ki jih nudi destinacija s svojimi naravnimi in kulturnimi danostmi.« (Občina Piran 2009, 6).

V tem kontekstu skladišči omogočata razvoj številnih panog, ki bi ponujale zanimiva doživetja in nadgrajevale turistično ponudbo s kulturnimi in dediščinskimi vsebinami. Zato Občina Piran želi prostorom nameniti novo funkcijo, ki bo trajnostno naravnana in hkrati tudi rentabilna. V revitalizacijo bi rada vključila kreativne industrije, saj v njih prepozna dodano vrednost. Zato bo v okviru projekta REFREsh preverjena možnost preoblikovanja tretje kampate skladišča Monfort v kulturno-zabavno središče, namenjeno večjim prireditvam. Na celotni slovenski obali je namreč izrazito pomanjkanje prostorov za večje javne prireditve.

Poleg tega je bilo v SWOT analizi prepoznano tudi veliko število društev in nevladnih organizacij, ki nimajo svojih prostorov, a bi jih za uspešnejše delovanje potrebovali vsaj občasno. Na sestankih z lokalnimi skupnostmi, ki so bili organizirani v okviru projekta REFREsh, pa so bili nakazani tudi drugi interesi za uporabo.

V študiji zato preverjamo različne možnosti uporabe obeh skladišč. Vsak objekt je obdelan v svojem poglavju. Najprej je podan podroben opis objekta, njegova zgodovina, pretekla raba in upravljanje, pravni akti, ki ga opredeljujejo, družbeni pomen spomenika ter obstoječe stanje z določeno ranljivostjo in ogroženostjo.

Sledi preveritev uporabnosti objekta za planirane aktivnosti. Predstavljenih je več željenih novih funkcij. Za vsako od teh je določena potreba po prostoru ter analizirana ustreznost objekta za tovrstno rabo. Pri določanju ustreznosti funkcije je slednji pripisana ocena ustreznosti, ki ji sledi razlaga pomanjkljivosti. Dodatno so našteje še glavne spremembe, ki so potrebne na objektu v primeru te rabe.

V naslednjem poglavju je predstavljen podrobnejši opis programskih vsebin, sledi razlaga oblikovne zasnove opreme z grafičnim prikazom ter analiza potencialnih uporabnikov in kapacitete prostorov.

Temu sledi preizkus izvedljivosti in razvoja. Ker gre za konceptualno študijo izvedljivosti je obravnavana zlasti tehnična izvedljivost s poudarkom na pregledu potrebnih dovoljenj za spremembe in uporabo. Finančna analiza v študijo ni vključena. Opisan pa je potek prenove in upravljanja izvedbe. Na koncu podajamo še družbeno-ekonomsko analizo koristi ter v primeru skladišča Monfort tudi analizo in upravljanje tveganj.

3. PREDSTAVITEV RAZVOJA OBJEKTOV

3.1. SKLADIŠČE MONFORT

3.1.1. Predstavitev glavnih značilnosti objekta in okolice

3.1.1.1. Opis objekta

Skladišče soli Monfort leži med morjem in obalno cesto Portorož - Bernardin.



Slika 2: Lokacija skladišča Monfort na katastru

Gre za masiven pravokoten objekt velikosti 20,11 x 156,52 m, zgrajen med letoma 1838 in 1858. Postavljen je bil na utrjeni, v morje postavljeni, kamniti ploščadi, ki se zaključuje s kamnitimi pomoli. Debeli zidovi objekta so zgrajeni iz izklesanih blokov peščenjaka in nagnjeni navznoter, da so lahko zdržali pritisk soli iz notranjosti. Zidovi so postavljeni na lesene pilote, zabite v morsko dno.

Zunanjo podobo Monforta odlikuje arhitekturno oblikovanje v klasičnem slogu. Južna in severna fasada imata po pet rahlo navzven izstopajočih delov z vertikalnimi pravokotnimi nišami, ki si sledijo v enakomernem ritmu in se na vrhu trikotno zaključujejo. Na morski strani so v nišah vrata, na nasprotni - severni strani objekta pa so niše slepe. Na južni - morski strani je eno (osrednjo) od trikotnih čel zamenjal zidec nad vencem z napisom Monfort. Vse fasade povezuje kamnit strešni venec.

Prvotno je bil objekt z močnimi zidovi razdeljen na pet enako velikih prostorov, t.i. kempat. Vhod v vsakega je imel po dvoje dvokrilnih lesenih vrat, postavljenih ena nad drugo. Služila so tako za nalaganje soli, kot stalnemu prezračevanju, ki je potrebno pri skladiščenju soli. Med drugo svetovno vojno je bila zahodna kempata delo porušena in pozidana nazaj le do polovice višine objekta. V njej je danes trgovina Mercator. Na vzhodno stranico objekta je prislonjen manjši prizidek.



Slika 3: Skladišče soli; pogled na objekt Monfort z morja

Streha skladišča je dvokapna, jugovzhodni del je zaključen s trokaptico. Ostrešje skladišča je v osnovi še prvotno. Leseno strešno konstrukcijo sestavljajo nosilec (28 x 22 cm) naslonjen na obodne zidove, poševna nosilca (28 x 22 cm) ter podporni leseni slopi (26 x 22 cm) in razpirala (28 x 22 cm), ki pomagajo pri raznosu obtežbe poševnim nosilcem. Posamezni elementi strešne konstrukcije so med seboj povezani z vidnimi kovinskimi spoji. Čez strešno konstrukcijo so položeni špirovci (12 x 17 cm), ki potekajo vzporedno z vencem in povezujejo elemente strešne konstrukcije med sabo. Čez špirovce so položene deske in kritina iz korcev. Vsaka kampata ima 12 elementov strešne konstrukcije, ki med seboj stojijo na približno 180–250 cm razdalje. Ob zidovih so strešni nosilci od tal podprti z lesenimi sohami (14 x 18 cm). Nad portali (funkcionalnimi in slepimi) so vgrajene strešne odprtine s polkrožnim oknom. Leta 2014 je bila zamenjana valovita salonitna streha z novo opečno krtino. V nivoju strešin so bila na severni strani dodana prosojna strešna polnila – strešna okna.

Stene so bile v preteklosti do višine venca obložene z lesenimi deskami. Obloga je bila z žebli pritrjena na lesene lege v zidovih, ki so potekale vzdolž zidov, po višini pa so bile lege med seboj razmaknjene na približno 100 cm. Te obloge so bile v večini prostorov odstranjene, ohranjene (oz. obnovljene) so le v 3. in 4. kampati. Na predelnih stenah med prostori so preprosta dvokrilna lesena vrata.



Slika 4: Notranjost 3. kampate skladišča Monfort z lesenimi oblogami sten

Slika 5: Notranjost 2. kampate skladišča Monfort, brez stenskih oblog

Skladiščni prostori (kampata 1 - 4) imajo tla obdelana v zalikanem betonu /asfaltu/, ki sega do višine 25 cm lesenih slopov. Zaliti so tako slopi, na katerih stoji strešna konstrukcija in lesena podkonstrukcija na kateri stojijo omenjeni slopi. Površina ni ravna.

V 5. kampati (trgovina) je strešna konstrukcija novejša (po drugi svetovni vojni). Princip postavitve je podoben le izvedba je drugačna. Čez kampato je položenih 12 elementov strešne konstrukcije. Leseno konstrukcijo sestavljajo osrednji steber (20 x 20 cm), ki podpira slemensko lego (20 x 20 cm), špirovce podpirajo kapna (25 x 25 cm), vmesna in slemenska lega (20x20 cm), razbremenitvi obtežbe

špirovcev pa pomagajo še trikotna razpirala (20 x 20 cm). Čez špirovce so položene deske in kritina iz valovitih salonitnih plošč. Kampata je z leseno predelno steno razdeljena na trgovino in več manjših skladiščnih prostorov, pisarn s sanitarijami itd. Tla so pretežno obdelana v keramiki, le pisarne imajo položen parket. Stene so ometane, opleskane ali obložene s keramiko. Strop je lesen, v trgovini je dodan spuščeni montažni strop.

Streha vzhodnega prizidka je enokapna. Tla so obdelana v teracu (hodnik, čajna kuhinja), v pisarnah je položen parket, v garderobah in sanitarijah pa keramika. Stene so ometane in opleskane ali oblečene s keramiko. Okna in polkna so lesena.

Okolica objekta je asfaltirana. Na severni, cestni strani takoj ob objektu je pločnik. Sledi zeleni pas, posajen z nizkimi okrasnim grmičevjem in visokimi drevesi - cipresami, zaključuje ga pločnik ob cesti. Na vzhodni in zahodni strani so urejena parkirišča, na južni strani pa je kamnita ploščad prekrita z asfaltom.

3.1.1.2. Zgodovinski razvoj objekta

Skladišče Monfort je bilo domnevno zgrajeno leta 1838 zaradi velike potrebe po dodatnem skladiščenju državne soli. V času gradnje je namreč vzhodno od njega že stalo eno večje skladišče soli - Grando, ki pa ni zagotavljalo dovolj prostora za vso sol.

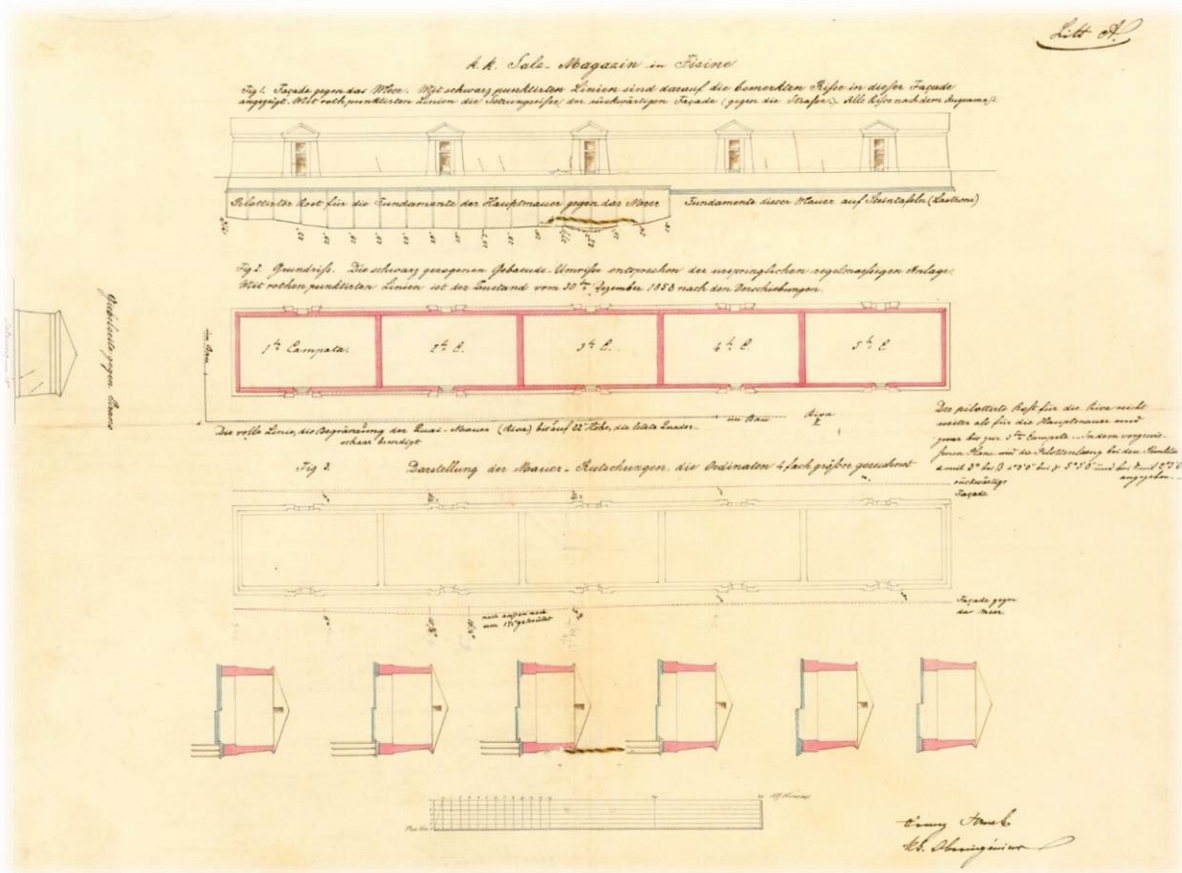


Slika 6: Monfort na razglednici iz konca 19. oz. začetka 20. stoletja. (Vir: <http://www.pir.sik.si/slo/eknjiznica/domoznanska-zbirka-starih-razglednic>)

Dela je izvajalo podjetje Innocenzo Turrini iz Trsta. Originalni načrti objekta niso ohranjeni, obstaja pa načrt sanacije iz leta 1858, ki ga hrani Državni arhiv v Trstu. Jugozahodna stena objekta in obala sta se začeli posedati, zato so jo med letoma 1858-59 so zaradi posedanja morali sanirati (Slika 7).

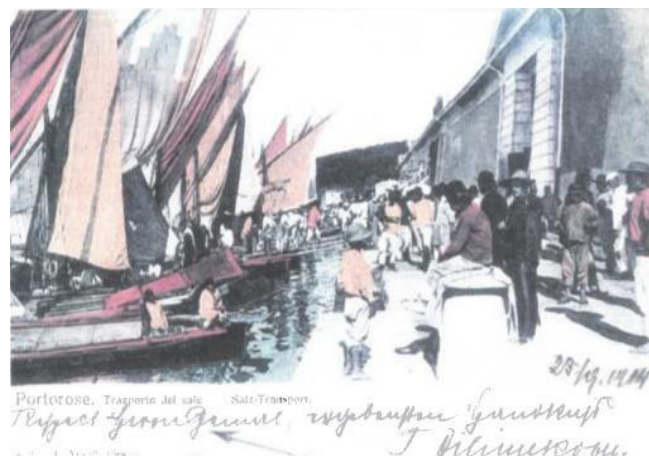
Verjetno je bila v času sanacije nad vrata osrednje kampate postavljena tudi plošča z napisom Monfort. Zakaj to ime, ni povsem jasno. Možno je, da je skladišče dobilo ime po Mauriziu Manfroniju Nobile Monfortu, ki je leta 1832 postal finančni pomočnik v Trstu, za tem pa je napredoval (Manuale del regno Lombardo-Veneto per l' anno 1847. 903). Flavio Bonin¹ (ustno) domneva, da je obnovil skladišče in je to zaradi zaslug prevzelo njegovo ime.

¹Kustos za starejšo zgodovino pomorstva v Pomorskem muzeju Sergeja Mašera, Piran.



Slika 7: Monfort, načrt sanacije iz leta 1858

Po izgradnji skladišča Monfort je bila poleg njega postavljena še manjša zgradba, ki so jo imenovali *casel*. V njem je imel svoj urad obalni vodja. Kje je stala ni povsem jasno. Objekt je danes bodisi porušen, bodisi skrit v masi novejšega prizidka od vzhodni fasadi skladišča Monfort.



Slika 8: Razglednica iz leta 1914 kaže pristanišče pred Monfortom. Vidni so poudarjeni kamni na vhodnem predelu (Purger 2004, 1)

Med II. svetovno vojno in po njej je Monfort doživel nekaj sprememb. Med vojno je bila zahodna karnata objekta porušena. Domnevno je bila zadeta ob bombardiranju hangarja hidroavionov, ki je stal zahodno od objekta. Kasneje je bila ponovno pozidana, vendar le do polovične višine preostalega objekta (Slika 9). V tem delu je danes trgovina.



Slika 9: Pogled na Monfort in Grando. Zahodna kampata Monforta je že znižana, vzhodnega prizidka pa še ni. (vir

<http://novice.najdi.si/predogled/novica/e4d6e653f8279b7e3aaf376e44fdedba/Regional-Obala/Obala-Kras-in-Notranjska/Najlep%C5%A1i-turisti%C4%8Dni-kraj-skozi-%C4%8Das>)

Po vojni je bil na vzhodnem delu prizidan še en prizidek, ki je povezan z vzhodno kampato. V njem so bili prostori solinske uprave.

V vzhodni kampati je bil vzhodni del skladišča Monfort prezidan. V pritličju so bile v njem urejene garderobe in sanitarije za zaposlene v nadstropju pa arhiv. Poleg zidane medetaže je bil v kampati postavljen tudi kiosk izdelan iz mavčno-kartonskih plošč, ki je služil informacijski pisarni.

Leta 2014 je bilo skladišče Monfort delno obnovljeno. Portale na morski strani so novo ometali, dotrajana salonitna kritina je bila zamenjana s korci, nameščen je bil nov žleb.

Medetaža v vzhodni kampati je bila 23. aprila 2014 predmet požara, zato je Občina Piran 2017 izvedla javno naročilo, ki je zajemalo izvedbo konstrukcijskih elementov za namen ureditve Informacijskega centra. Rekonstrukcija se je začela leta 2018 (v okviru evropskega projekta Mala barka) s prenovo celotnega vzhodnega predela, ki naj bi v nadaljnje služil kot informativni center (glej PGD 16/17, PIA Studio, d.o.o., Portorož, julij 2017).

3.1.1.3. Raba in upravljanje skozi čas

Monfort je bil od postavitve do leta 1983 namenjen izključno skladiščenju soli. Sprva je bil v lasti Solinske uprave, nato pa Droge Portorož in kasneje Droge Kolinska. Leta 1983 je Droga Portorož eno kampato skladišča odstopila Turistično hotelskemu podjetju, kar označuje začetek uporabe skladišč v neindustrijske namene.

Preostale kampate so bile še vedno v uporabi Droge Portorož in namenjene prvotni rabi. Leta 1988 je bilo ustanovljeno je podjetje Soline Pridelava soli d. o. o., hčerinsko podjetje Droge Portorož, ki je prevzelo uporabo skladišča.

Leta 1994 je prišlo do lastninjenja družbene lastnine. Čeprav je bilo v uporabi Droge Kolinska oz. njenega hčerinskega podjetja je bilo skladišče Monfort (skupaj s sosednjim Grandom) skladno s tedanjo zakonodajo izločeno iz lastninjenja, lastništvo pa je bilo preneseno na Občino Piran. Skladišči sta bili namreč takrat že zaščiteni z občinskim odlokom o spomenikih. S posebno pogodbo je občina Drogi Kolinska za obdobje 99 let podelila pravico do najema in uporabe obeh skladišč.



Leta 1997 je občinski svet Občine Piran sprejel Odlok o ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin - skladišče soli v Portorožu, ki je med drugim predvidel rekonstrukcijo ter spremembo namembnosti skladišča Monfort, rekonstrukcijo in delno spremembo namembnosti skladišča Grando ter razširitev in ureditev plaže s plažnimi pomoli v ožjem priobalnem pasu.

Leta 2002 se je z novelacijo pogodbe iz leta 1994 doba pravice Droge Kolinska do najema skladišč skrajšala na obdobje 25 let, z možnostjo podaljšanja. Leta 2002 je podjetje Soline, Pridelava soli d. o. o. postalo last družbe Mobitel d. d.. Leta 2012 sta občina Piran in Droga Kolinska sporazumno razvezali pogodbo o podelitvi pravice rabe. S tem sta obe skladišči prešli v uporabo občine.

Občina Piran je leta 2013 izvedla razpis za izbor idejnih rešitev urejanja območja skladišč soli. V pripravi je bil tudi natečaj, vendar ni bil izveden. Istega leta je bila promenada ob skladiščih zaprta za promet in spremenjena v območje za pešce.

UPRAVLJANJE IN RABA MONFORTA DANES

Danes Občina Piran kot lastnik skrbi tudi za upravljanje objekta in sicer skozi občinsko upravo. Žal je upravljanje razpršeno med kabinet Župana in več uradov občinske uprave in se izvaja parcialno. Za trženje skrbi kabinet Župana, za izvajanje evropskih projektov Urad za gospodarstvo in turizem ter Samostojna investicijska služba, za programske vsebine pa Urad za družbene dejavnosti. Za investicijsko vzdrževanje in izboljšave objekta Občina Piran zagotavlja proračunska sredstva na postavki Sanacija skladišč soli v Portorožu.

Občina Piran vzhodno kampato (1) daje v uporabo Pomorskemu muzeju Sergeja Mašera v Piranu, ki tu hrani in predstavlja zbirko čolnov in bark. Zahodno kampato (4) imajo v uporabi Obalne galerije Piran. Osrednja prostora občasno oddajajo za različne prireditve. Kratek čas je v objektu deloval tudi muzej turizma. V zahodni kampati (5) je trgovina Mercator.

Tabela 1: Današnji najemniki prostorov v Monfortu

5	4	3	2	1	Prizidek
Mercator	Obalne galerije Piran	Oddajane za enkratne dogodke	Oddajanje za enkratne dogodke	Pomorski muzej Sergeja Mašera (Piran)	nepremičninska agencija

3.1.1.4. Pravni akti

Skladišče Monfort in sosednje skladišče Grando sta bila 2. decembra 1983 z *Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Piran* (Uradne objave (Primorske novice), št. 26/83-379, 3/2009) razglašena kot kulturni spomenik lokalnega pomena.

Objekt je skupaj s sosednjim Grandom vpisan v Register kulturne dediščine pod evidenčno št. 7207:

IDENTIFIKACIJA ENOTE DEDIŠČINE

Evidenčna številka enote: 7207

Ime enote: Portorož - Skladišči soli Obala 10

OPIS ENOTE DEDIŠČINE

Zvrst dediščine: stavbe



Tip enote: profana stavbna dediščina

Obseg enote: skupina objektov

Tipološka gesla enote:

skladišče

Tekstualni opis enote:

Dve masivni enostavno oblikovani podolgovati stavbi ob morju za skladiščenje soli. Magazen Monfort ima vertikalno členjeno fasadno steno.

Datacija enote:

sredina 19. stol., 1825, 1858-1859

Avtor(ji):

Varstvene usmeritve:

stavbe

LOKACIJA ENOTE DEDIŠČINE

Naselje: PORTOROŽ

Občina: PIRAN

Lokacija:

Obala 10. Ob cesti med Piranom in Portorožem.

PRISTOJNOSTI

Območna enota: ZVKD Piran

RAZGLASITEV

Vrsta spomenika spomenik lokalnega pomena

Akt razglasitve:

Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Piran, Uradne objave (Primorske novice), št. 26/83-379, 3/2009

Vrsta razglasitve: stalna razglasitev do preklica

Veljavnost razglasitve: 10.12.1983 -

Izpis iz RKD (<http://rkd.situla.org/>)



Slika 10: zaris lokacije skladišč soli iz RKD (<http://qiskd6s.situla.org/qiskd/>)

3.1.1.5. Družbeni pomen spomenika

Skladišče Monfort in vzhodno ležeče skladišče Grando imata velik pomen z zgodovinskega in znanstvenega (razvojno-tehničnega) stališča, saj predstavljata objekta zgodnje industrijske dediščine. Gre za skladišča soli velikih dimenzij s specifično gradnjo, ki je bila potrebna zaradi funkcionalnosti. Njuna impozantna gradnja je bil že v času postavitve velik tehnični dosežek. Dodatno je sama oblika in postavitve podvržena funkciji skladiščenja razdrobljenega tovora (soli) v velikih količinah. Oba objekta sta že od izgradnje dalje s svojo monumentalnostjo zaznamovala obalni prostor in sooblikovala kulturno krajino med kopnim in morjem. Monfort se ponaša tudi z nekaterimi estetskimi elementi (niše, trikotni strešni zaključki napis, strešni venec).

Skladišči soli sta pomemben del sklopa Sečoveljskih solin. Od vseh nekdanjih solin v Tržaškem zalivu so ohranjene in v funkciji le Piranske (Sečoveljske). Med vsemi skladišči pa sta bila do nedavnega v prvotni funkciji le Monfort in Grando. Kot taka ostajata dragocena pričevalca o nekdanjem tradicionalnem gospodarstvu. S svojo monumentalnostjo predstavljata simbol solinarske dejavnosti, ki je bila dolga leta pomemben sestavni del življenja in dela Pirančanov ter predstavlja pomemben del identitete lokalnega prebivalstva. Solinarstvo je bilo za Piran poleg ribolova in poljedelstva najpomembnejša gospodarska panoga. Z njim so povezane številne šege in običaji.

Ker sta bila objekta do nedavnega še v uporabi, je z dobro interpretacijo možen lep prikaz nekdanje rabe (o skladiščenju soli, prevozu, tovorjenju, prekladanju in polnjenju skladišč gradnji objektov,...). Hkrati nudita zanimive zgodbe o hranjenju, distribuciji in pomenu soli v preteklosti. Poudariti velja, da je bila sol pomemben konzervans in je povezana s tradicionalnimi tehnikami hranjenja mesa (zlasti svinjine) in rib. Kot taka je bila zelo dragocena in v različnih časih različno obdavčena. S tem so povezane tudi številne zgodbe o tihotapljenju - ne nazadnje tudi z Levstikovim Martinom Krpanom.

Lokacija in obsežnost prostorov nudita veliko možnosti za vključitev objektov v sodobno javno življenje, v kolikor bodo poiskane primerne vsebine. Ker objekta ležita tik ob morju in ob obmorski promenadi nudita številne možnosti za dopolnjevanje kulturnega, turističnega, športnega razvoja. V preteklosti je bil najpomembnejši dostop do objektov po morju. Pomol pred Grandom še danes nudi tovrstne možnosti, ter omogoča razvoj različnih vodnih in podvodnih aktivnosti. Zaradi številnih



zanimivih podvodnih ostalin (bazeni rimskodobne ribogojnice, potopljene maone, potopljen hidroavion), bi lahko lokacija postala tudi izhodišče za različne potope, snorklanje ipd.

3.1.1.6. Obstoječe stanje, ranljivost in ogroženost objekta

Objekt z okolico je v relativno dobrem stanju. Monfort je mestoma brez ometa. Na teh mestih je peščenjak že močno erodiran. Vidne so razpoke v objektu, kar bi bilo potrebno čimprej sanirati. Streha objekta Monfort je nova, krita s korci. Večinoma je zamenjano žlebovje, le na 5. kampu, kjer je trgovina ne.

Največji problem predstavlja vlaga in neugodni vremenski pogoji, vezani na agresivno morsko atmosfero. Močno poškodovana južna fasada objekta Monfort je v območju delovanja kapilarne vlage površinsko sprana ali sprhnela, na teh mestih se kaže gradbeni sestav, ki je zaradi tega še bolj izpostavljen propadanju. Problem predstavlja tudi kratek napušč pri obeh objektih, fasade so do višine dveh tretjin (do 6m) močno izpostavljene deževju. Posebej na severni strani objektov se zaradi tega pojavlja mah in vegetacija. Problem so večja drevesa tik ob objektu, stene se posledično počasneje sušijo. Fasado objektov so v preteklosti poskušali reševati tudi z neustreznimi ometi in novejšimi beleži, vendar prav tako prihaja do odstopanja materiala od podlage.

Poleg vlage poškodbe na objektu povzročata tudi promet, ki se odvija na severni strani območja, na cesti, ki je glavna povezava med Piranom in Portorožem. Tresljaji in vibracije vozil povzročajo širjenje razpok v tlaku in stenah.

Zaradi lokacije spomenika, je v prihodnosti pričakovati velike razvojne pritiske. Z opustitvijo dejavnosti skladiščenja soli in morebitno nepravilno izbiro novih dejavnosti obstaja možnost, da se spomeniku zmanjša kulturni pomen. Dopustne spremembe in možna raba objekta so opredeljene v *Izhodiščih za koncepte uporabe skladišč Monfort in Grando* (Plestenjak et al. 2018, 47).

Kot primerna raba so ocenjene:

- Skladiščenje soli: vsaj v delu objekta naj se obdrži primarna raba objekta (Plestenjak et al. 2018, 47; poglavje 01-7.3.4.1).
- Kulturne vsebine: dopusten je vnos muzejske oz. drugih kulturnih in javnih funkcij. Del vsakega objekta je potrebno nameniti interpretaciji objektov in njune prvotne namembnosti (Plestenjak et al. 2018, 47; poglavje 01-7.3.4.2).
- Dejavnosti povezane z morjem: dolgoročna raba naj bo povezana z morjem - kontinuiteta dostopa po morju - prevoz do solin, povezava z arheološkimi ostanki in potopljenimi predmeti (ladje, hidroplan) (Plestenjak et al. 2018, 47; poglavje 01-7.3.4.4)



3.1.2. Uporabnost objekta za planirane aktivnosti

Večina prostorov objekta Monfort, ki imajo skupno 2280 m² uporabne površina, že ima programsko vsebino, ki jo večinoma izvajajo kreativne industrije. V 1. in 4. kampati so razstavniki prostori, v 5. kampatu je trgovina (**Tabela 2**). Brez trajne funkcije sta kampati 2 in 3.

Tabela 2: Uporaba objekta Monfort

5 Mercator	4 Razstavišče (Obalne galerije Piran)	3 Večnamenski prostor	2 Neopredeljeno	1 Razstavišče (Pomorski muzej Sergej Mašera, Piran)	Prizidek Podreti!
---------------	--	-----------------------------	--------------------	---	----------------------

V okviru projekta REFREsh so bile za tretjo kampato skladišča, ki jo uporablja Občina Piran, v študiji »Koncepti revitalizacije za skladišče Monfort«, ki jo je izdelalo podjetje GEAart, vizualne komunikacije, d.o.o. (Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje), preučene možnosti programskih zasnov. Prostor naj bi služil kot večnamenski prostor za različne prireditve, ki bi ga lahko uporabljale različne kreativne industrije.

Preučene so bile tri možnosti uporabe:

4. protokolarne in prireditvene dejavnosti,
5. gastronomski dogodki,
6. in »prezentacijska soba« za dejavnosti zunanjih najemnikov.

Vse tri funkcije bi bilo moč umestiti tudi v kampato 2, kjer dolgoročna funkcija še ni določena. V tem prostoru naj bi po prvotnem planu deloval Muzej turizma. Ker pa menimo, da si prvotna funkcija objekta (skladišče soli) zasluži celostno predstavitev, saj je stoletja dolgo krojila življenje Pirana in Pirančanov, hkrati pa so zgodbe povezane s tem za obiskovalce zelo zanimive, smo izdelali še idejno zasnovo za t.i. interpretacijski center solinarstva oz. dodaten razstavniki prostor Pomorskega muzeja Sergej Mašera.

Glede na bodočo funkcijo smo preučili potrebo po prostoru in ustreznost objekta za predlagane aktivnosti (**Tabela 3**). V sklopu slednje je podana ocena primernosti objekta za izvajanje dejavnosti (1 - objekt je primeren, 2 - objekt je primeren z omejitvami, 3 - objekt brez večjih sprememb ni primeren; 4 - objekt ni primeren). V obrazložitvi so navedene omejitve oz. pomanjkljivosti trenutnega stanja, določili pa smo tudi minimalne potrebne spremembe v objektu za izvajanje določene funkcije.



Tabela 3: Pregled potreb po prostoru in ustreznosti kampate 3 v objektu Monfort za izvajanje določenih aktivnosti

Aktivnost	Potreba po prostoru	Ustreznost objekta		
		Ocena	Obrazložitev	Potrebne spremembe
<p>1. Protokolarnе prireditvene dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kulturno umetniške prireditve - protokolarni dogodki - novinarske konference - promocijski center 	<ul style="list-style-type: none"> - potreben je velik, odprt prostor - servisni prostori - toaletni prostori 	<p>1-objekt je primeren*</p> <p>* omejitve za koncerte!</p>	<ul style="list-style-type: none"> - potrebno je določiti največje možno število ljudi na dogodkih - Za izvajanje koncertov (decibeli) je potrebna preverba statike 	<ul style="list-style-type: none"> - izravnava tlaka - predelne stene, garderobne omare - osvetlitev, instalacije - prezračevanje - klima, ogrevanje - varovanje, požarna zaščita
<p>2. Gastronomski dogodki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kulinarčni dogodki - spremljevalni gastronomski dogodki lokalnih praznikov 	<ul style="list-style-type: none"> - prostor za goste - hladilnica - točilnica - skladišče - prevzem blaga - toaletni prostor 	<p>2-objekt je primeren z omejitvami *</p> <p>* objekt ni primeren za restavracij o s kuhinjo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vlaga - temperatura - prenosa vonjav v druge kampate 	<ul style="list-style-type: none"> - izravnava tlaka - predelne stene, garderobne omare - osvetlitev, instalacije - prezračevanje - klima, ogrevanje - varovanje, požarna zaščita - oprema za hlajenje in serviranje jedi
<p>3. »Prezentacijska soba« za dejavnosti zunanjih najemnikov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - začasne in tematske razstave ter muzejske zbirke - poročne slovesnosti in druge pomembne obletnice - protokolarni obiski 	<ul style="list-style-type: none"> - prireditveno razstavni prostor - servisni / skladiščni prostor - toaletni prostor 	<p>1-objekt je primeren</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vlaga in nihanje temperature v prostoru onemogočata prikaz določenih zbirk, - nekateri najemniki imajo prazen prostor, ki ga lahko opremijo po svoje 	<ul style="list-style-type: none"> - izravnava tlaka - predelne stene, garderobne omare - osvetlitev, instalacije - prezračevanje - klima, ogrevanje - varovanje, požarna zaščita



<p>4. Razstavni prostor/ Interpretacijski center solinarstva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - razstavni prostor s stalno predstavitvijo solinarstva, skladišč, transporta in pomena soli ali plovil 	<ul style="list-style-type: none"> - razstavni prostor - prostor za delavnice - servisni / skladiščni prostor - toaletni prostor 	<p>1-objekt je primeren</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pri postavitvi razstave in izboru rekvizitov je potrebno upoštevati vlago in nihanje temperature v prostoru 	<ul style="list-style-type: none"> - izravnava tlaka - predelne stene, garderobne omare - osvetlitev, instalacije - prezračevanje - klima, ogrevanje - varovanje, požarna zaščita
--	--	-----------------------------	---	---

Glede na zgoraj navedeno lahko ugotovimo, da sta tako 3. kot 2. kampata dovolj veliki za vsako od naštetih aktivnosti. Ne glede na aktivnost, trenutno ni vse potrebne infrastrukture za sprejem večjega števila ljudi. V objektu ni toaletnih prostorov za večje število obiskovalcev. To je potrebno zagotoviti znotraj objekta ali v neposredni bližini.

3.1.3. Okvirna določitev funkcij objekta

Kot omenjeno imajo tri od petih kampat že vzpostavljene programe. Zato v tem poglavju obravnavamo le zgoraj našteje predloge za kampato 3 in 2. Vsi predlogi predvidevajo minimalne posege v spomenik in so reverzibilni. V nadaljevanju je naveden podrobnejši opis programskih vsebin, sledi razlaga oblikovne zasnove opreme z grafičnim prikazom ter analiza potencialnih uporabnikov s kapaciteto prostorov (Slika 11).



Slika 11: Pregled novih funkcij prostorov v Monfortu



3.1.3.1. Protokolarno prireditvene dejavnosti ²

Programska zasnova

Glavni programi, ki se razvijajo v okviru tega vodilnega koncepta so:

- kulturno umetniške prireditve
- protokolarni dogodki
- novinarske konference
- promocijski center

Posamezni programi so predstavljeni v nadaljevanju.

Program: kulturno umetniške prireditve

Objekt Monfort s svojim ambientom ponuja prostor za organizacijo raznovrstnih kulturno umetniških prireditev, ki jih dopolnjujejo:

- lokalne prireditve
- festivali: film, glasba
- koncerti
- gledališke igre

Program: protokolarni dogodki

V okvir protokolarnih prireditev v zaprtih prostorih se lahko v objekt Monfort umesti vse vrste spremljevalnih dogodkov kulturno umetniških prireditev kot so:

- proslave
- otvoritve razstav
- gala modne revije
- dobrodelne prireditve

Program: novinarske konference

Novinarska konferenca je eno izmed najučinkovitejših orodij za komuniciranje z mediji, na katerega se je potrebo temeljito pripraviti. Novinarsko konferenco v objektu Monfort je smiselno organizirati ob predstavitvi večjih dogodkov in projektov.

Program: promocijski center

Zaradi potenciala, ki izhaja iz frekventne lokacije objekta, se lahko dvorana uporabi tudi kot priložnostni promocijski center za dogodke in druge prireditve, ki se odvijajo na območju občine,

²Besedilo je povzeto iz študije »Koncepti revitalizacije za skladišče Monfort«, ki jo je izdelalo podjetje GEArt, vizualne komunikacije, d.o.o., Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje.

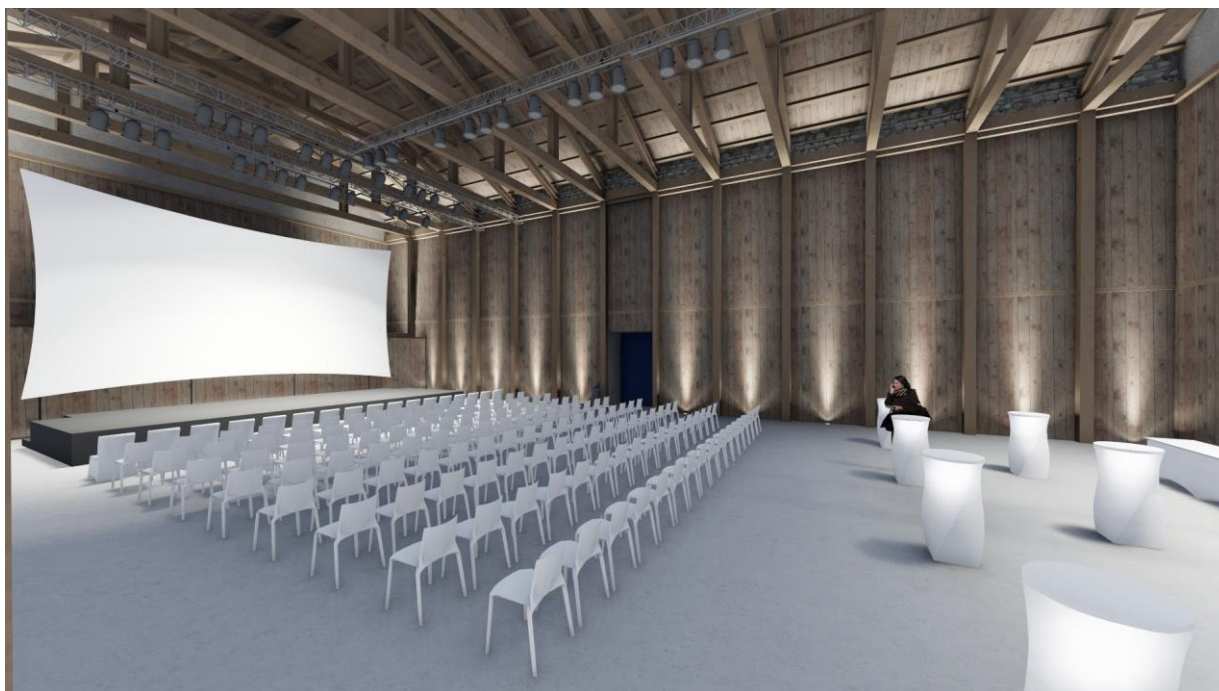
predvsem v zaledju, kamor obiskovalce želimo povabiti in usmeriti. Takšen promocijski center zagotavlja celovito informiranost obiskovalcev o aktualni ponudbi in aktivnostih v občini, kjer se promovira vodene ogleda, predvsem zaledja.

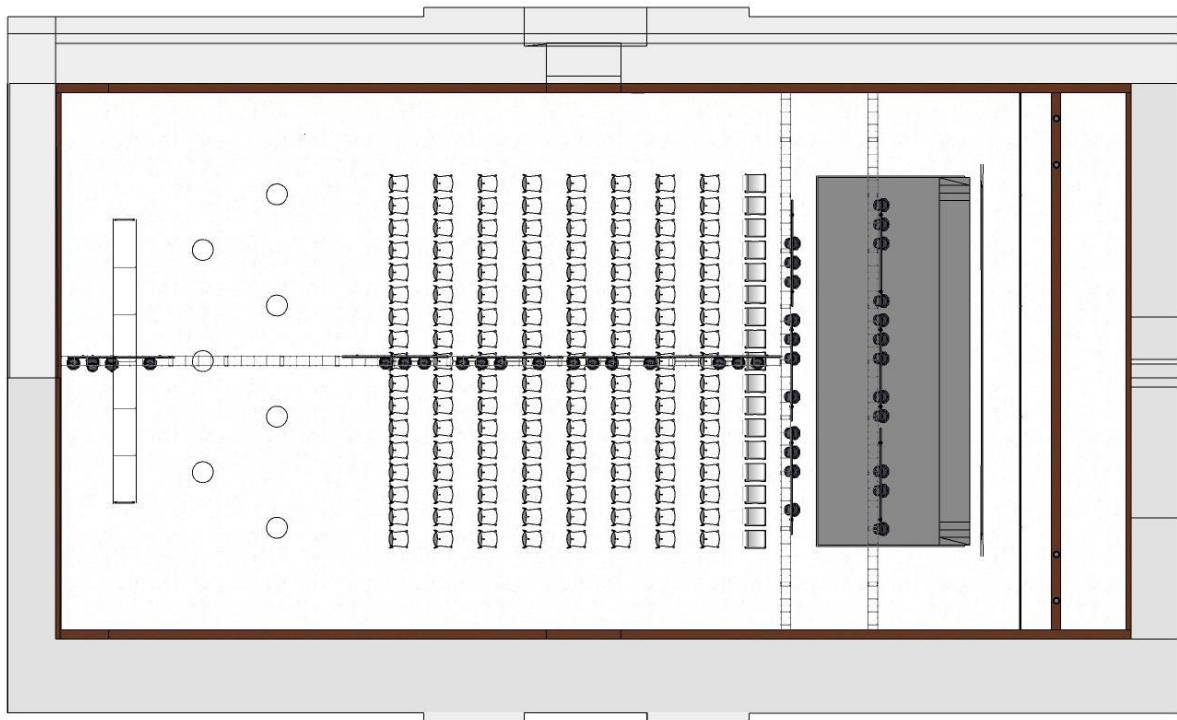
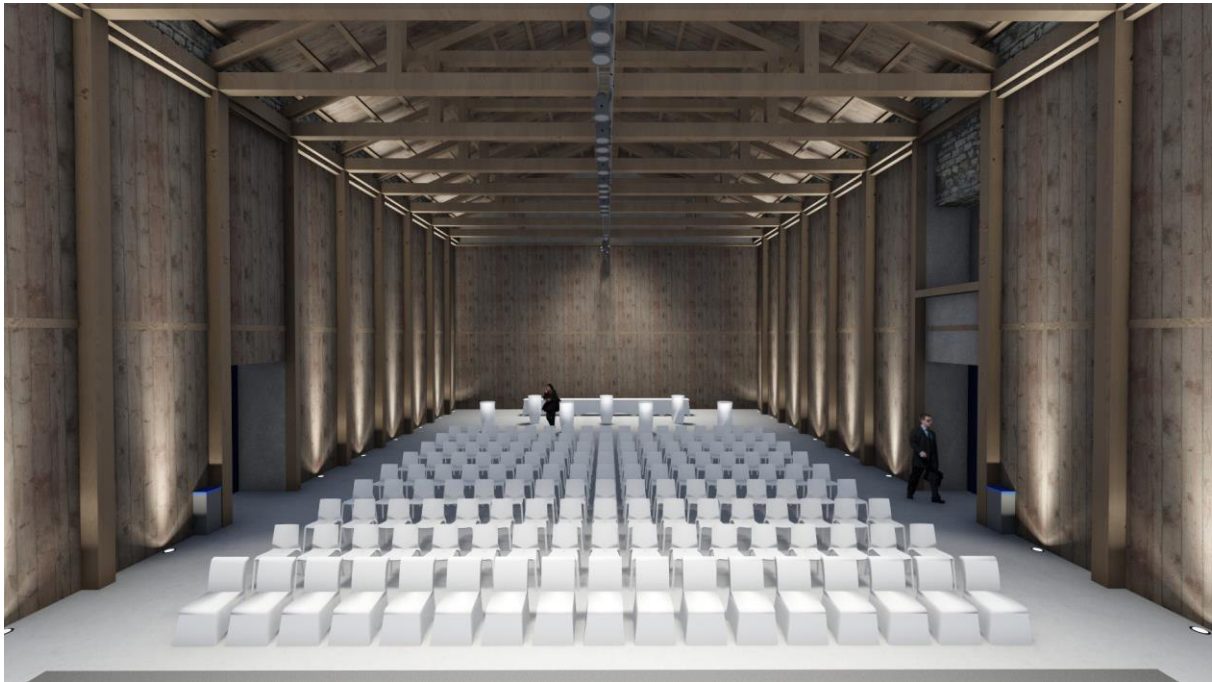
Razlaga oblikovne zasnove opreme za protokolarno prireditvene dejavnosti

Posegi v prostor so minimalni. To se doseže ne samo z minimalno količino le-teh, izbranih materialov in barv, temveč tudi z izgledom opreme. Slednja je izčiščenih linij, vendar nekoliko zmehčanih, da ne deluje grobo in s svojimi linijami in belo barvo simbolično opominja na snov, ki je v preteklosti napolnjevala objekt - kupčke/kupe soli (strach prti, napeti čez barske mizice in catering pult, linija stolov se mehko zalomi v sedalnem delu...).

Premična oprema je zložljiva, da se kot taka lahko v kar največji meri prilagodi namenu. Mehkobo ambienta dosežemo tudi s pomočjo razsvetljave. Osvetlitev je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki dotični uporabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar da objektu veličastno noto in poudari ostreže kot enega od njegovih markantnih arhitekturnih delov. Osvetljeni so tudi deli opreme, npr. barske mizice, ki »žarijo« od znotraj (od zgoraj navzdol) in tako v sicer dovolj temačnem prostoru delujejo kot da lebdi, s čimer dosežemo nezemeljskost. Oprema izčiščenih oblik ter svetlih barv se potom kontrasta jasno loči od obstoječe opreme relativno temačnega prostora in mu na ta način pušča živeti svojo zgodbo. Edina izjema je nepremična pregradna stena za namen depoja ali garderobe, ki se zlije z obstoječimi stenami in tako navidez izgine. Ta stena je modularna na način, da se lahko odpira poljubno po posameznih odsekih, bodisi drsno, bodisi pod kotom 90 stopinj.

Kar zadeva specifikacij opreme, je predstavljena varianta z največjo kapaciteto (največji predviden oder in število stolov ter miz), da prostor še vedno deluje elegantno.







Uporabniki in kapaciteta prostorov

Tabela 4: kapaciteta prostorov z novo funkcijo

FUNKCIJA	UPORABNIKI	Max. št./dogodek	Uporabna površina m ²
1. Protokolarne in prireditvene dejavnosti	Enkratni najemniki	Sedišča: 180 Stojišča: do 230	Kampata 3 - površina 465m ² : 139m ² - oder, zaoderje; 35x2 + 75 m ² - dostop; 181 m ² - sedišča/stojišča

3.1.3.2. Gastronomski dogodki³

Programska zasnova

Glavni programi, ki se razvijajo v okviru tega vodilnega koncepta so:

- kulinarčni dogodki
- spremljevalni gastronomski dogodki lokalnih praznikov

Program: kulinarčni dogodki

Med kulinarčne dogodke sodijo predvsem slavnostne večerje, ki so glede na razpoložljivost prostora, ki ga dvorana v objektu Monfort ponuja, lahko organizirane kot banket in cocktailparty ali fingerfood.

Banket je primeren za vrhunska poslovna oz. slavnostna srečanja, kjer se pripravi več manjših omizij in so gosti v celoti postreženi s kulinarčnim menijem.

Cocktailparty ali fingerfood pa je primeren za pogostitve, ki se odvijajo pred ali po dogodkih, koncertih oz. otvoritvah. Tovrstni dogodki so pravzaprav družaben dogodek, kjer se lahko gostje veliko gibljejo po prostoru, se družijo ter spoznavajo udeležence in se vzporedno odvijata pogostitev pijače in fingerfood prigrizkov.

Program: spremljevalni gastronomski dogodki lokalnih praznikov

Kulinarčna ponudba lokalnih praznikov se lahko v objektu Monfort dopolnjuje s sočasnimi dogodki na temo sezonskih praznikov z degustacijami ali prodajo lokalnih pridelkov in proizvodov. Ponovno se na tak način promovira praznike, ki se odvijajo v zaledju občine, hkrati se razširi ponudbo lokalne kulinarike v kulturno in turistično središče občine.

Razlaga oblikovne zasnove opreme za gastronomski dogodek

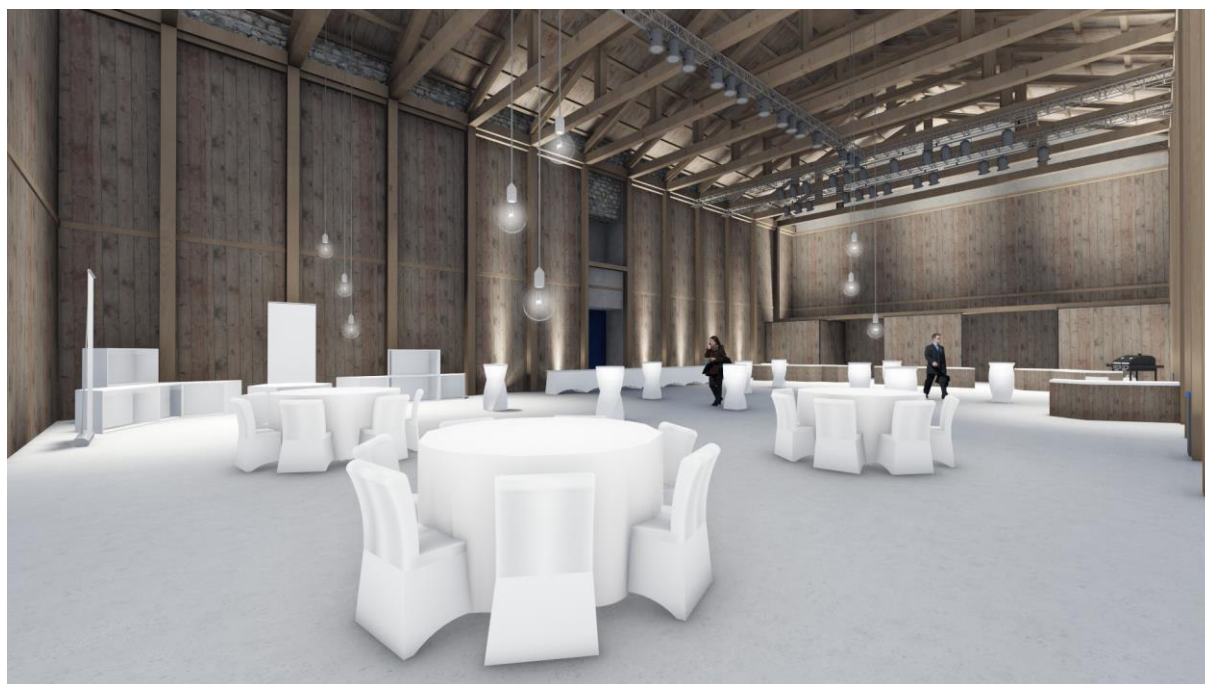
Posegi v prostor so tako kot pri opremi za protokolarno prireditvene dejavnosti minimalni. To se doseže ne samo z minimalno količino le-teh, izbranih materialov in barv, temveč tudi z izgledom opreme. Slednja je izčiščenih linij, vendar nekoliko zmečanih, da ne deluje grobo in s svojimi linijami

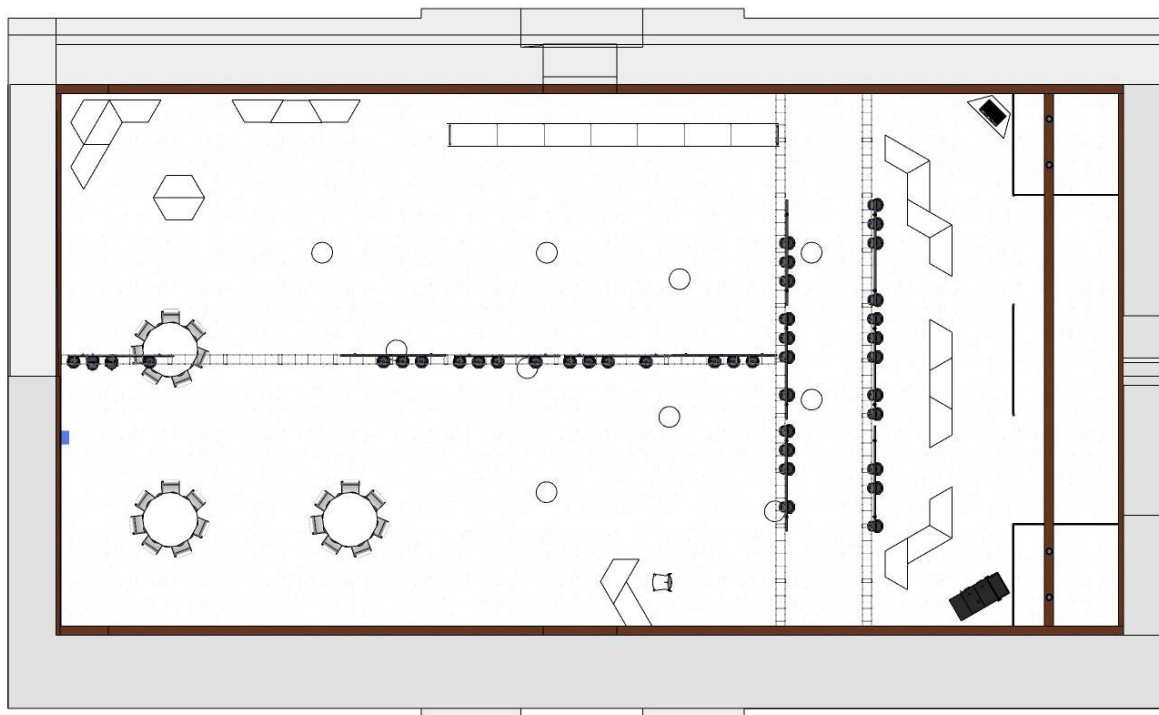
³ Besedilo je povzeto iz študije »Koncepti revitalizacije za skladišče Monfort«, ki jo je izdelalo podjetje GEArt, vizualne komunikacije, d.o.o., Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje.

in belo barvo simbolično opominja na snov, ki je v preteklosti napolnjevala objekt - kupčke/kupe soli (strach prti, napeti čez barske mizice in catering pult, linija stolov se mehko zalomi v sedalnem delu...). »Oblečena« zložljiva premična oprema deluje tudi bolj nevtralnno in elegantno. Tri večje mize so namenjene predvsem šibkejšim (npr. starejšim) obiskovalcem dogodka. Za potrebo promocije določenih kulinarčnih produktov je zasnovano modularno pohištvo, ki se poljubno sestavlja v skladu s potrebami. Spremlja ga lahko kak lično oblikovan roll-up pano.

Mehkobo ambienta dosežemo s pomočjo razsvetljave. Osvetlitev je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki dotični uporabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar da objektu veličastno noto in poudari ostrešje kot enega od njegovih markantnih arhitekturnih delov. Osvetljeni so tudi deli opreme, npr. barske mizice, ki »žarijo« od znotraj (od zgoraj navzdol) in tako v sicer dovolj temačnem prostoru delujejo kot da lebdiijo, s čimer dosežemo nezemeljskost. Oprema izčiščenih oblik ter svetlih barv se potom kontrasta jasno loči od obstoječe opreme relativno temačnega prostora in mu na ta način pušča živeti svojo zgodbo.

Izjema je pregradna stena za namen depoja, ki se zlije z obstoječimi stenami in tako navidez izgine, do neke mere pa tudi modularni pulti za namen postrežbe tople hrane. Slednji so, razen delovne površine, namreč prav tako izdelani iz desk. Sestavljajo se poljubno, v skladu z željami in potrebami, in so postavljeni pred pregradne stene depoja/ skladišča. Tudi te se odpirajo poljubno, po posameznih odsekih, bodisi drsno, bodisi pod kotom 90 stopinj. Na ta način imajo pripravljavci hrane najhitrejši in neoviran dostop do skladišča.





Uporabniki in kapaciteta prostorov

Tabela 5: kapaciteta prostorov z novo funkcijo

FUNKCIJA	UPORABNIKI	Max. št./dogodek	Uporabna površina m ²
2. Gastronomski dogodki	Enkratni najemniki	Do 250	Kampata 3 - površina 465m ²

3.1.3.3. »Prezentacijska soba« za dejavnosti zunanjih najemnikov⁴

Programska zasnova

»Prezentacijska soba« se opremi s sodobnimi stiliziranimi elementi na temo solinarstva in pomorstva. Glavni programi, ki se razvijajo v okviru tega vodilnega koncepta so:

- začasne in tematske razstave ter muzejske zbirke
- poročne slovesnosti in druge pomembne obletnice
- protokolarni obiski

⁴ Besedilo je povzeto iz študije »Koncepti revitalizacije za skladišče Monfort«, ki jo je izdelalo podjetje GEArt, vizualne komunikacije, d.o.o., Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje.



Program: začasne in tematske razstave ter muzejske zbirke

Skladno s sorodno dejavnostjo, ki se razvija v preostalih prekatih objekta, se lahko tudi v dotični dvorani postavi na ogled kreativne razstave ali muzejske zbirke, ki so plod različnih arhitekturnih, arheoloških, umetnostno-zgodovinskih, slikarskih in kiparskih delavnic ali taborov. Le ti odpirajo možnost za razvoj atraktivnih kulturno turističnih proizvodov, ki prinašajo pomembno dodano vrednost objektu in širšemu območju, s katerimi se privabi posebne ciljne skupine gostov.

Program: poročne slovesnosti in druge pomembne obletnice

Objekt Monfort zagotovo izstopa kot posebna lokacija za organizacijo poročnih slovesnosti, pa tudi za praznovanje drugih pomembnih obletnic in dogodkov. Monfort s svojim ambientom in atraktivno bližino morja ponuja možnost za organizacijo poročnega slavlja, ponudbo pa dopolnjujejo storitve v neposredni bližini, kot so ekskluzivne hotelske namestitve s programi za dobro počutje.

Program: Protokolarni obiski

Monfortov ambient je primeren tudi za organizacijo drugih pomembnih obletnic in dogodkov ter protokolarnih obiskov na občinskem in poslovnem nivoju. V okviru tovrstnih dogodkov je potrebno dvorano primerno urediti kot konferenčno sobo, ki bo primerna za manjše kongrese, seminarje, poslovna srečanja oz. sestanke in programe usposabljanja za podjetja in druge organizacije.

Razlaga oblikovne zasnove opreme za »prezentacijsko sobo«

Posegi v prostor so minimalni. To se doseže ne samo z minimalno količino le-teh, izbranih materialov in barv, temveč tudi z izgledom. Oprema za »prezentacijsko sobo« je kar se da izčiščenih linij, da ne moti avtentičnih lastnosti prostora in se od slednjih jasno loči, ter hkrati ostaja dovolj nevtralna in kot takšna nemoteča ob morebitnem najemu prostora, kar prikazuje primer vizualizacije opreme za poročno slovesnost.

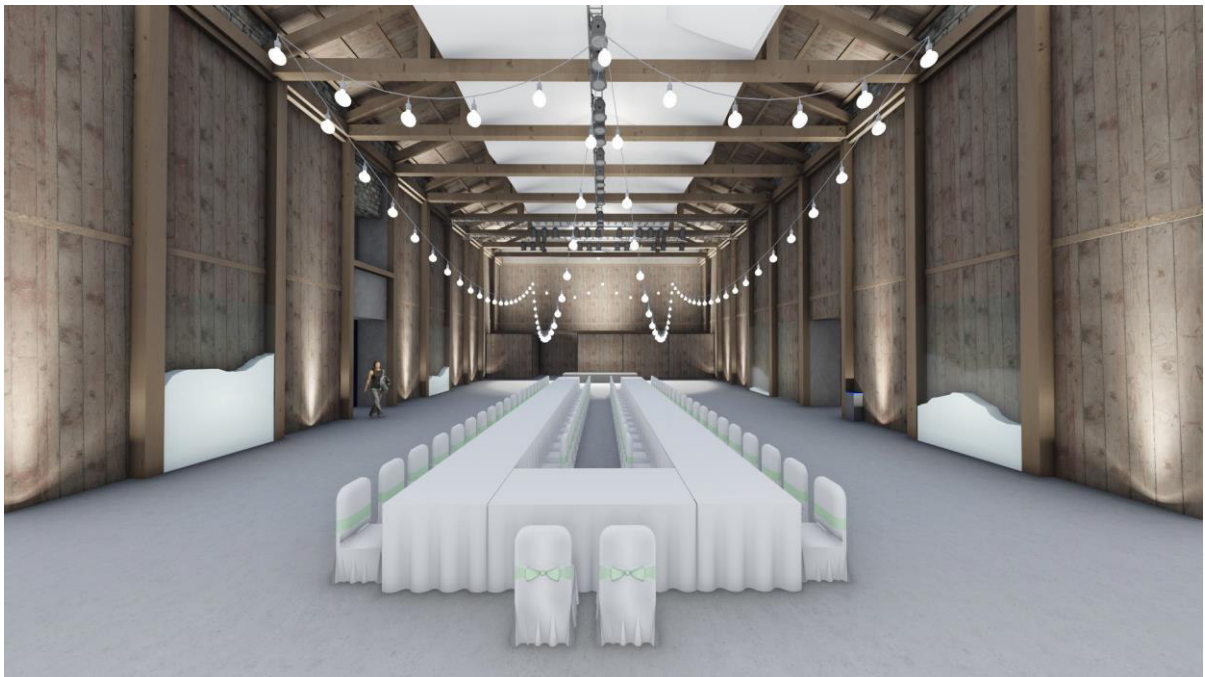
Z minimalnimi oblikovalskimi posegi se tako prikaže nekdanjo dejavnost v objektu (skladišče soli). Pod strop - nad veličastnimi tramovi je napeto platno oz. strach na način, ki spominja na kupe soli. S tem je simbolično ponazorjeno dejstvo, da je sol nekoč segala prav do stropa in so jo bili morali vsipati v skladišče kar skozi strešne odprtine.

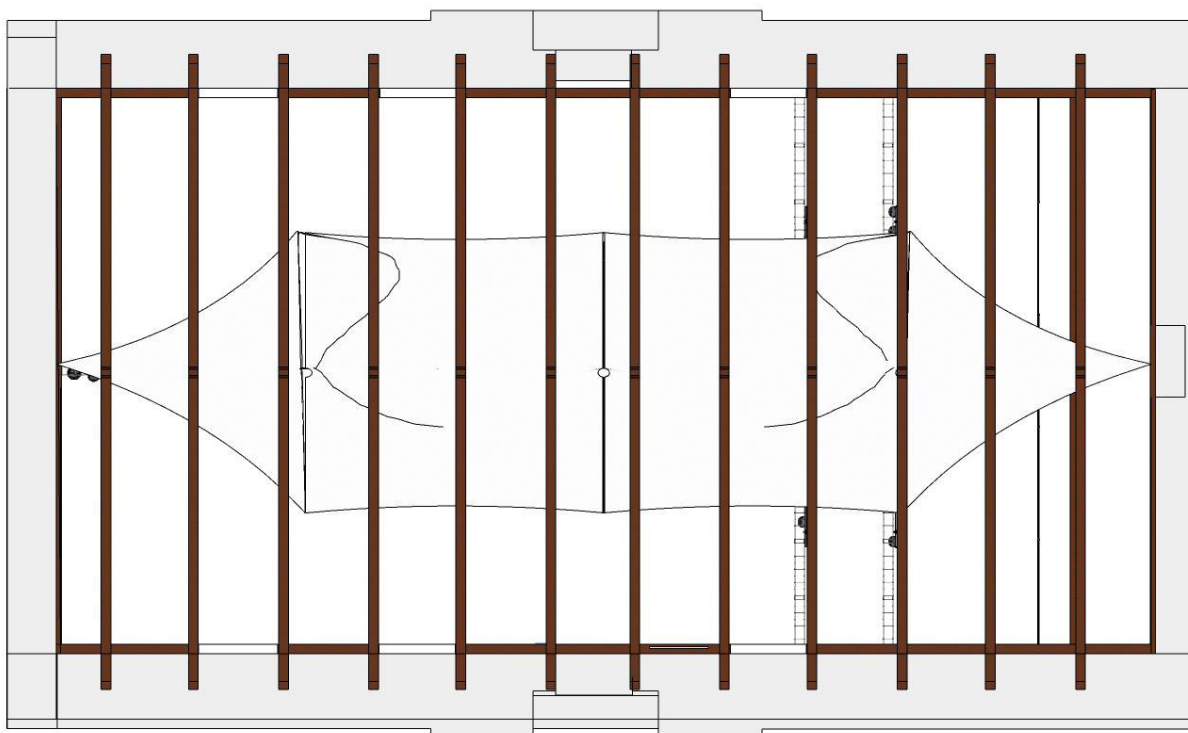
Daljši steni sta opremljeni z »vitrinami« iz kaljenega stekla, v katerih je sol. Nivo soli ponazarja stanje solinarstva/količino soli v skladišču v določenem zgodovinskem obdobju, kar se navede z letnico in ključno besedo bodisi vžgano v lesen opaž, bodisi izvedeno kot nalepka ali na vitrini. Steni povezuje abstrahirana maona (barka za prevoz soli).

Vsa dejstva o objektu in arhitekturne skice so aplicirani na totem iz kaljenega stekla, ki se nahaja takoj za vstopom v objekt.

Mehkobo ambienta dosežemo s pomočjo razsvetljave. Osvetlitev je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki dotični rabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar da objektu veličastno noto in poudari ostrežje kot enega od njegovih markantnih arhitekturnih delov.

Vsa oprema se potom kontrasta jasno loči od obstoječe opreme relativno temačnega prostora in mu na ta način pušča živeti svojo zgodbo. Edina izjema je pregradna stena za namen depoja, ki se zlije z obstoječimi stenami in tako navidez izgine. Ta stena je modularna na način, da se lahko odpira poljubno po posameznih odsekih, bodisi drsno, bodisi pod kotom 90 stopinj.





Uporabniki in kapaciteta prostorov

Tabela 6: kapaciteta prostorov z novo funkcijo

FUNKCIJA	UPORABNIKI	Max. št./dogodek	Uporabna površina m ²
3. »Prezentacijska soba« za dejavnosti zunanjih najemnikov	Enkratni najemniki	Sedišča: 180 Stojišča: do 230	Kampata 3 - površina 462 m ²

3.1.3.4. Razstavni prostor

Programska zasnova

Kampata se nameni razstavnemu prostoru. V njem so:

- trajna ali začasna tematska razstava,
- predel s »hands on« rekviziti,
- kreativni kotiček za delavnice,
- muzejska trgovina.

Posamezni programi so predstavljeni v nadaljevanju.

Program: interpretacijski center

V kampati se uredi interpretacijski center, ki obravnava tematiko solinarstva, pridelave, prevoza skladiščenja in distribucije soli skozi čas. Ne gre za klasično razstavo, temveč za interaktivni center



z »hands on« rekviziti, kjer obiskovalec sam spoznava delo in življenje solinarjev in lahko sam preizkusi prenašati sol ipd.

Del prostora je namenjen tudi prodaji piranske soli in sorodnih izdelkov, del prostora pa različnim delavnicam. Program se vključuje v inovativno ponudbo kulturnega turizma, ki temelji na edinstvenih kulturnih doživetjih ter spoznavanju avtentičnosti kraja in življenja lokalnega prebivalstva. Prikaz prvotne funkcije daje dodano vrednost objektu in širšemu območju, s katerimi se privabi posebne ciljne skupine gostov. Vzpodbuja samostojno raziskovanje Pirana in okolice. Lahko se tudi ponovno vzpostavi morsko povezavo s solinami.

Program: razstavišče Pomorskega muzeja Sergej Mašera v Piranu

V 2. kampato se razširi razstavni prostor iz 1. kampate, kjer Pomorski muzej Sergej Mašera na ogled ponuja zbirko plovil. Tam sta trenutno predstavljeni zbirki »Tradicionalno ladjedelnštvo« in »Razvoj vodnih športov« (Pomorski muzej Sergej Mašera 2018). Muzej ima na voljo številne rekvizite, ki so vredni ogleda, vendar v 1. kampati ni dovolj prostora za razstavo vseh plovil in drugih pripomočkov. Ureditev programa je odvisna od postavitve zbirke.

Razlaga oblikovne zasnove opreme za Interpretacijski center solinarstva

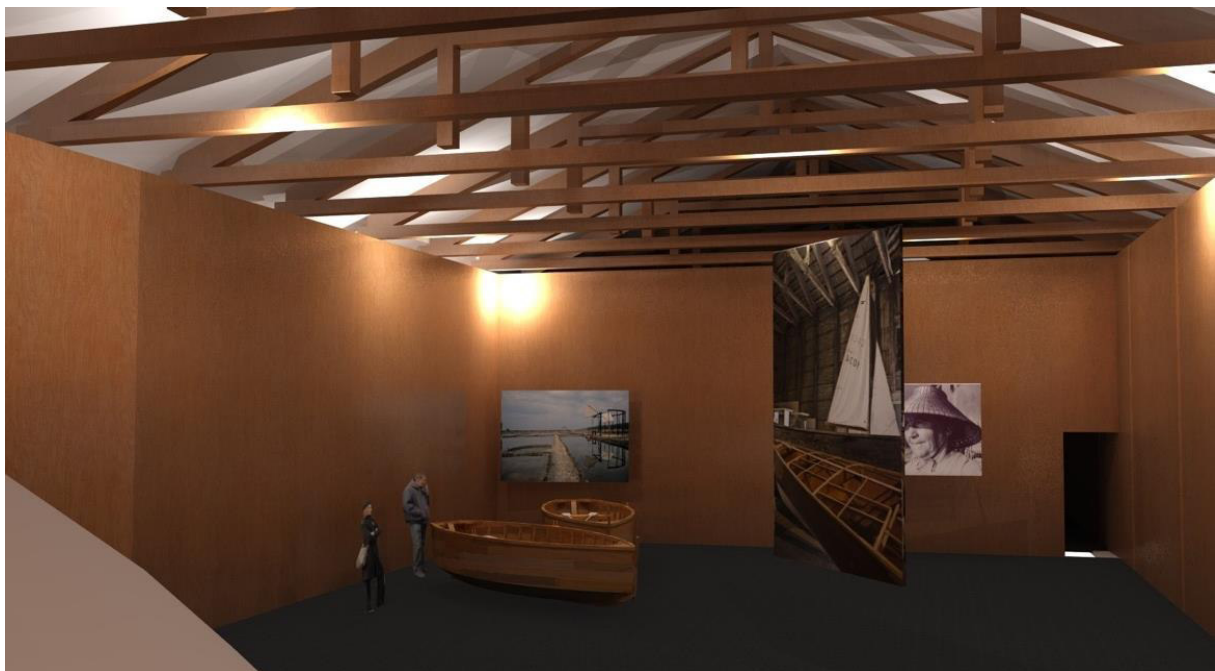
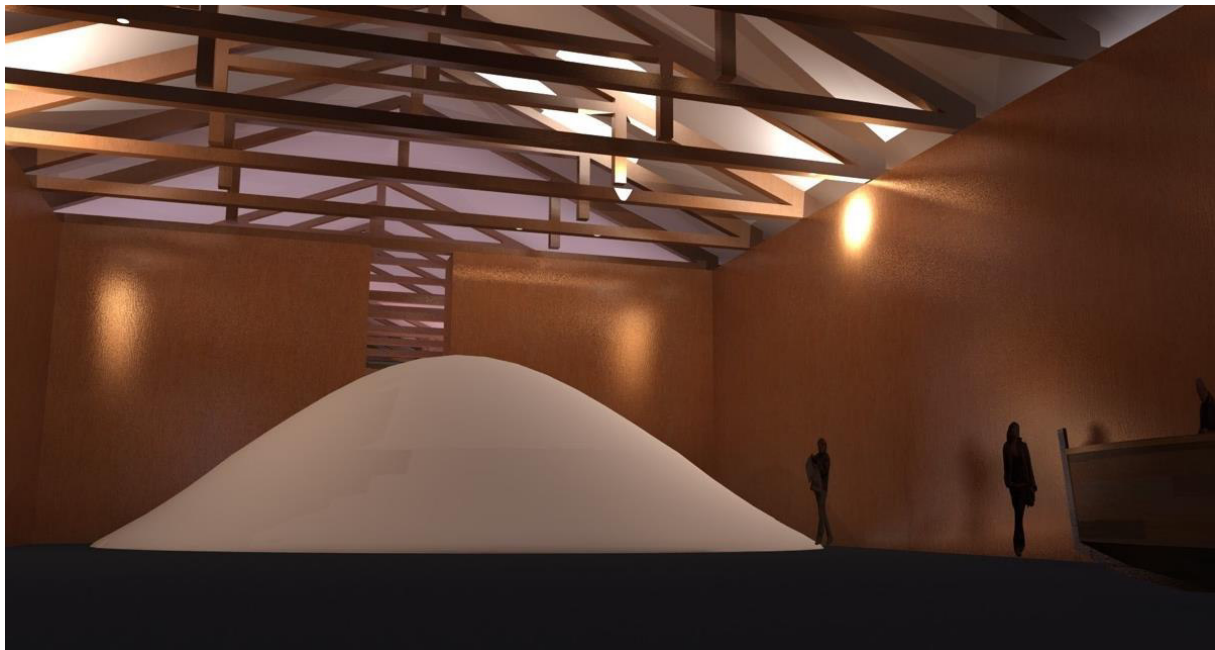
Posegi v prostor so minimalni. Oprema je kar se da izčiščenih linij, da ne moti avtentičnih lastnosti prostora in se od slednjih jasno loči, ter hkrati ostaja dovolj nevtralna in kot takšna nemoteča ob morebitnem najemu prostora. To se doseže ne samo z minimalno količino izbranih materialov in barv, temveč tudi z obliko.

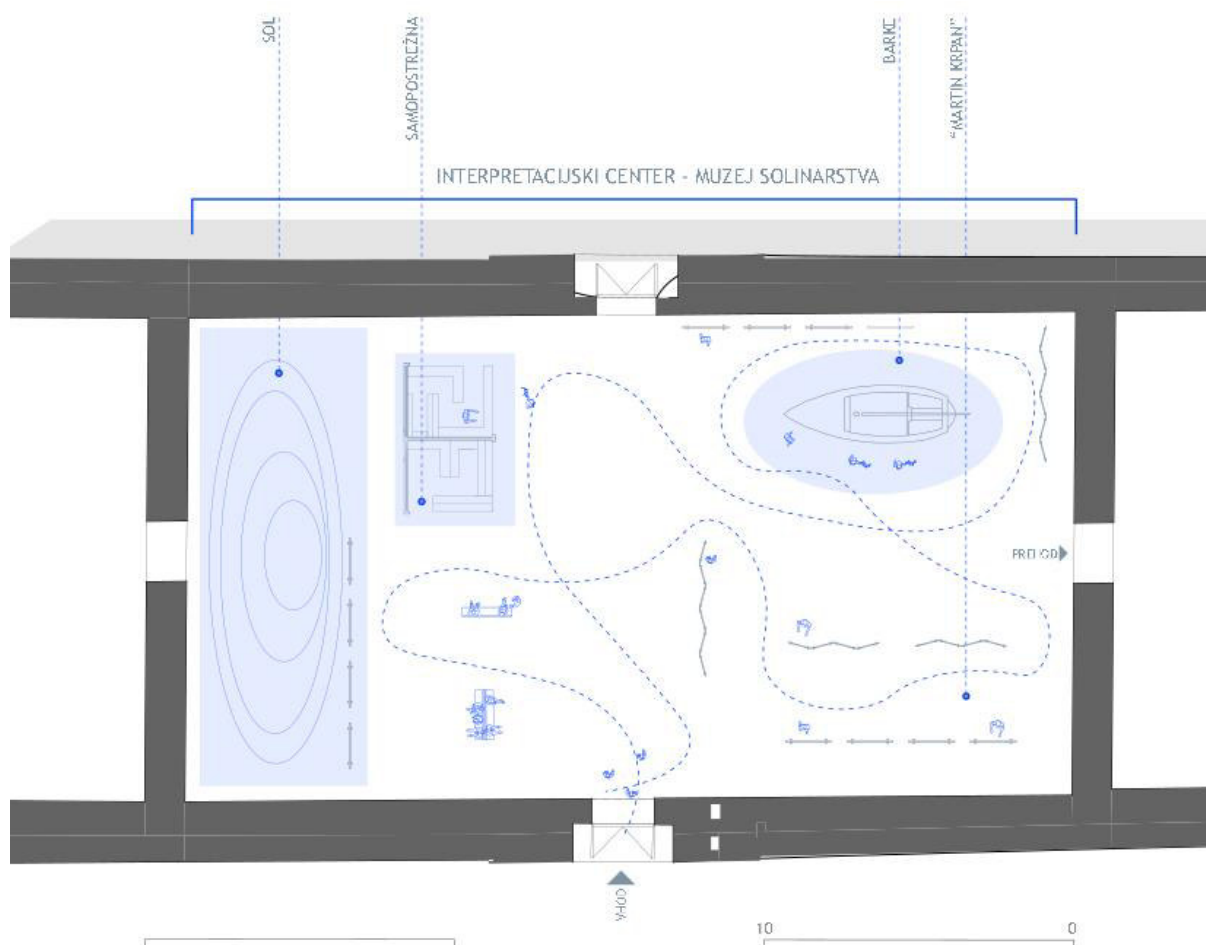
Z minimalnimi oblikovalskimi posegi se tako prikaže nekdanjo dejavnost v objektu - skladišče soli. V prostoru se vsiplje večji kup soli, s čem na simboličen način ponazorimo dejstvo, da je sol nekoč segala prav do stropa in so jo morali vsipati v skladišče tudi skozi strešne odprtine.

Del prostora je namenjen samopostrežni stojnici, kjer si obiskovalec lahko nasiplje in zapakira sol. V delu prostora so prikazane maone, barke za prevoz soli. Predvidi se interaktivna karta, kjer se obiskovalci seznanijo s potjo soli iz solin v skladišča. Prikaže se tudi tihotapske poti in načini pretovora. V del prostora se namesti družaben program, ki je povezan s povestjo o Martinu Krpanu. Sem sodijo športne, zabavne in nagradne igre.

Osvetlitev je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki dotični rabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar da objektu veličastno noto in poudari ostrežje kot enega od njegovih markantnih arhitekturnih delov.

Vsa oprema se po kontrastu jasno loči od obstoječe opreme relativno temačnega prostora in mu na ta način pušča živeti svojo zgodbo.





Uporabniki in kapaciteta prostorov

Tabela 7: kapaciteta prostorov z novo funkcijo

FUNKCIJA	UPORABNIKI	Max. št./dogodek	Uporabna površina m ²
4. Razstavni prostor	Osebj, obiskovalci	500/dan	Kampata 2 - površina 463 m ² : 90 m ² (depo), 373 m ² (prostor za razstavišče)



3.1.4. Preizkus izvedljivosti in razvoja

3.1.4.1. Tehnična izvedljivost

Obstoječe stanje, ranljivost in ogroženost objekta so opisani že v poglavju 3.1.1.5. Omejitve in usmeritve za prenovu, razvoj in ohranjanje spomenika pa so podrobno podane v *Izhodiščih za koncepte uporabe skladišč Monfort in Grando* (Plestenjak et al. 2018, 41-47) in jih je pri načrtovanju kakršnihkoli posegov potrebno upoštevati.

Variante 1-4 ne posegajo bistveno v spomenik in so tehnično izvedljive v kratkem času (do 1 leta).

Ne glede na dejavnost je potrebno izravnati tlak, urediti osvetlitev, prezračevanje, klimo in ogrevanje ter razpeljati instalacije. Poleg tega sta potrebni varovanje objekta in požarna zaščita. Osvetlitev in oprema prostora pa sta odvisni od končne funkcije.

3.1.4.2. Potrebna dovoljenja

Sprememba funkcije objekta zahteva tudi določena nova dovoljenja, potrebno je pridobiti oz. izdelati tudi nekaj drugih dokumentov in upoštevati določene omejitve.

Sprememba namembnosti

»Projekt za spremembo namembnosti objekta je potrebno narediti v primeru, ko želimo v objektu spremeniti namembnost oz. osnovno dejavnost. Pri tem je sprememba namembnosti objektov izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico. Ker je namen revitalizacije industrijske kulturne dediščine umestitev kulturno prireditvenih vsebin in tudi kulinarčnih je potrebna sprememba namembnosti objekta, saj je v objektu oziroma prekatu, ki je predmet revitalizacije trenutna namembnost gospodarska dejavnost skladiščenja soli, oziroma je skoraj celoten objekt klasificiran kot rezervoarji, silosi in skladišča. Torej za uspešno izvedbo zgoraj predlaganih konceptov ponovne uporabe je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje za predvideno spremembo namembnosti. V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja in spremembe namembnosti je potrebno naročiti dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DPD), v kateri se opredeli trenutno namembnost glede na Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) ter določi novo klasifikacijsko raven objekta. V upravni zadevi odločanja o izdaji gradbenega dovoljenja in spremembe namembnosti dela objekta skladišča Monfort mora upravni organ preveriti, med drugim, tudi pogoj ali je DPD v skladu s prostorskimi akti, ki je veljajo na tem področju. Obravnavana lokacija zemljišča se urbanistično ureja z Ureditvenim načrtom za obalno območje Bernardin - skladišča soli v Portorožu - ureditveno območje T 5/2 (Uradne objave PN, št. 6/98, 13/06 - v nadaljevanju UN). UN v 6. členu določa, da so dovoljenje investicije in spremembe namembnosti delov ali celote objekta. 20. člen UN pa določa, da je v ureditvenem območju na posameznem funkcionalnem zemljišču potrebno zagotoviti za program v skladiščih vsaj eno parkirno mesto znotraj objekta za vsakih 40m². Ker pa UN v 25. členu dovoljuje tolerance pri gradnji oziroma prenovi komunalne in cestne infrastrukture, v kolikor se pri izdelavi izvedbene dokumentacije ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, če le-ta ne poslabša in ne vpliva na obstoječe oziroma predvideno stanje, je bila izdana obvezna razlaga tretjega odstavka 25. člena, ki se razlaga tako, da je mogoče parkirišča kot del cestne infrastrukture preurediti tako, da se namesto v samih skladiščih soli predvidijo parkirna mesta za javni in poslovni program na parkiriščih ob objektih in v okolici objektov skladišč soli.



Pri postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja in spremembe namembnosti je potrebno pridobiti tudi druga soglasja, predvsem je potrebno upoštevati usmeritve za ohranjanje in varovanje kulturnega spomenika ter morebitne konservatorske smernice.« (GEAart 2018, 58).

Uporabno dovoljenje

»Gradbeni zakon v 118. členu določa, da se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

Zakon o graditvi objektov, v 197. členu (uporabno dovoljenje po tem zakonu) določa, da se, ne glede na ostale določbe tega zakona glede obvezne pridobitve uporabnega dovoljenja, šteje, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu (med drugim) vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. 12. 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve tega zakona (dne 1. 1. 2003) v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve tega zakona na predpisan način evidentirana v zemljiškem katastru. Citirano pomeni, da se torej že po samem zakonu šteje, da imajo uporabno dovoljenje tiste stavbe, ki so bile torej zgrajene do konca leta 1967 in poslovni prostori v njih, ki so bili dne 1. 1. 2003 v uporabi. Da bi se lahko presodilo izpolnjevanje pogojev po 197. členu ZGO-1, je torej treba navedena dejstva in okoliščine zanesljivo ugotoviti v ugotovitvenem postopku in na tej podlagi presoditi, ali se torej uporabno dovoljenje za neki objekt potrebuje, ali pa se morda šteje, da ga objekt oz. poslovni prostor ima na podlagi 197. člena ZGO-1. V primeru objekta Monfort je Upravna enota Piran izdala potrdilo št. 351-50/2015-5, z dne 26.3.2015, s katerim se potrjuje, da ima objekt uporabno dovoljenje.« (GEAart 2018, 58-59)

Gostinska dejavnost in kulinarični prostor

»Sicer je v konceptu ponovne uporabe predvidena občasna gostinsko kulinarična dejavnost, vendar bomo tukaj podali tudi zahteve in omejitve v primeru stalne gostinske dejavnosti.

Stalna gostinska dejavnost

Gostinsko dejavnost lahko opravljajo pravne osebe in samostojni podjetniki posamezniki, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti, ter društva, ki imajo gostinsko dejavnost določeno v svojem temeljnem aktu in če izpolnjujejo z zakonom določene pogoje. Poleg ustrezne registracije mora subjekt izpolnjevati tudi minimalne pogoje, ki so določeni v Pravilniku o minimalnih tehničnih pogojih in minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti. Za objekt, v katerem se bo opravljala gostinska dejavnost, mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov. Gostinec mora določiti in prijaviti obratovalni čas gostinskega obrata v skladu s Pravilnikom o merilih za določitev obratovalnega časa gostinskih obratov in kmetij, na katerih se opravlja gostinska dejavnost.

Občasna gostinska dejavnost

V primeru občasne gostinsko kulinarične prireditve mora organizator na podlagi Zakona o javnih zbiranjih zagotoviti varnostno službo tudi, če opisane prireditve organizira v svojih poslovnih prostorih zgolj občasno (torej manj kot dvanaajstkrat v obdobju enega leta). V teh primerih organizator ni zavezanec po Uredbi o obveznem organiziranju službe varovanja na javnih prireditvah, mora pa o vsaki prireditvi obvestiti pristojno policijsko postajo.

Pogoji za opravljanje gostinske dejavnosti zunaj gostinskega obrata se nanašajo tudi na izpolnjevanje minimalnih tehničnih pogojev in pogojev glede zagotavljanja varnosti živil ter varnosti in zdravja pri delu na podlagi Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 93/2007 - UPB2)«. (GEAart 2018, 59)



Druge omejitve

»**Okoljske:** Okoljskih omejitev ni.

Tehnične: slab prezračevalni sistem, kulinarčna prireditev je možna ob že vnaprej pripravljenem cateringu. Posebni učinki niso možni.

Kulturnovarstvene: v primeru podanih konceptov ponovne uporabe ni omejitev, saj gre zgolj za vzdrževalna dela, na katera je bilo že pridobljeno kulturnovarstveno soglasje. V postopku spremembe namembnosti objekta, pa se bo upoštevalo konservatorske smernice in usmeritve Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS.« (GEAart 2018, 59)

Načrt upravljanja

Poleg navedenega je potrebno narediti strateški dokument, ki bo predvidel dolgoročno upravljanje spomenika. Gre za t.i. načrt upravljanja, ki ga mora skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (60. člen) potrebujejo vsi spomeniki in spomeniška območja, ki imajo upravljavca.

V tem dokumentu se določijo strateške in izvedbene usmeritve za celovito ohranjanje in način izvajanja njegovega varstva. Poleg pregleda kulturnih vrednot, vizije varstva in konservatorskih usmeritev pa vsebuje tudi strateške in izvedbene cilje upravljanja, določbe, ki se nanašajo na upravljavsko strukturo in ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in podroben načrt dejavnosti s finančnim okvirom, ter kazalnike in način spremljanja izvajanja predvidenih del. Izdela ga upravljavec skupaj z ZVKDS.

3.1.4.3. Potek prenove

Potek prenove zajema:

- nujna obnovitvena dela v kampati 3
- spremembo namembnosti celotnega objekta Monfort (razen kampate 5)

Obnovitvena dela

V okviru projekta REFREsh so za 3. kampato skladišča Monfort predvidena obnovitvena dela, ki naknadno omogočajo realizacijo katerekoli od zgoraj opisanih različic. Obnovitvena dela zajemajo:

- izravnavo tlaka (cca 445 m²):
 - o odstranitev asfalta
 - o izvedbo armiranobetonske plošče debeline 20 cm
 - o brušenje in poliranje betonske plošče
 - o izdelavo in vgradnjo čelne obrobe nove armiranobetonske plošče
 - o izdelavo in montažo odstranljive pokrivne rešetke instalacijskega kanala
- garderobo:
 - o izdelavo in montažo lesene konstrukcije fiksnih in premičnih večnamenski predelnih sten
 - o enostransko oblaganje lesene konstrukcije predelnih sten z voodpornimi mavčno kartonskimi ploščami na leseni podkonstrukciji

- o pleskanje notranjih površin predelnih sten.

Natančnejši popis del je predstavljen v tabeli 8.

Tabela 8: Informativni popis del s predizmerami za izvedbo vzdrževalnih del v 3. kampati skladišča soli Monfort (Popis del predvidene investicije, pripravil Boštjan Voda)

opis	m.e.	količina	Znesek v EUR
1. Priprava gradbišča in postavitve gradbiščne zaščitne ograje z vrati po robu območja v dolžini 30,0 m, vse komplet.	kpl	1,00	300,00
2. Strojno rezanje končnega tlaka - asfaltne površine prostora, odstranitev tlaka vključno s spodnjim ustrojem tlaka v skupni debelini 40,0 cm. Poudarek na pazljivem ravnanju in odkopavanju ob obodnih zidovih prostora. Postavka vključuje odvoz ruševin na deponijo v oddaljenosti do 25,0 km.	m ²	460,00	6.440,00
3. Fino planiranje dna izkopa z natančnostjo +/- 3 cm, vse komplet.	m ²	470,00	838,60
4. Enostransko opaženje čela nove armirano betonske plošče z odmikom od obodnih kamnitih zidov, vključno z razopaženjem in čiščenjem, vse komplet.	m ²	35,00	490,00
5. Dobava in razstiranje tamponskega sloja pod novim tlakom pritličja objekta iz kamnitega drobljenca frakcije 0-32 mm v debelini 20,0 cm, vključno z utrjevanjem in nabijanjem do potrebne zbitosti, vse komplet.	m ²	470,00	2.300,00
6. Dobava in strojno vgrajevanje črpnega betona C 25/30 v novo armirano betonsko talno ploščo debeline 20 cm. Površina plošče strojno zglajena v standardu za ravnine. Postavka vključuje tudi dobavo, krivljenje in vgradnjo betonskega jekla pred betonažo, skladno z navodili statika.	m ³	95,00	16.435,00
7. Brušenje in poliranje površine nove betonske plošče do ustrezne površine, vključno z globinsko impregnacijo celotne površine tlaka, vse komplet.	m ²	460,00	2.990,00
8. Izdelava in vgradnja čelne obrobe nove armirano betonske plošče iz pocinkane pločevine debeline 3 mm in razvite širine 40,0 cm, po detajlu projektanta, vse komplet	m	90,00	2.970,00
9. Izdelava in montaža odstranljive pokrivne rešetke instalacijskega kanala med obodnimi zidovi in novo armirano betonsko ploščo, iz lesenih letev dimenzij 5/8 cm, vključno s podkonstrukcijo in sistemom naleganja med obodne zidove in novo betonsko ploščo. Elementi rešetke do dolžine 200 cm.	m ²	60,00	1.800,00
10. Izdelava in montaža lesene konstrukcije premičnih večnamenskih predelnih sten v prostoru iz lesenih moralov v segmentih širine 1,20 m in višine 4,00 m. Lesena konstrukcija vključuje tudi peto, na kateri po stena - zaslon stala. Konstrukcija se izvede po navodilih statika.	kos	15,00	2.250,00
11. Izdelava in montaža lesene konstrukcije fiksne predelne stene v prostoru iz lesenih moralov dolžine 15,00 m in višine 5,00 m. Konstrukcija se izvede po navodilih statika.	m ²	75,00	1.875,00
12. Enostransko oblaganje lesene konstrukcije predelnih sten z vodoodpornimi mavčno kartonskimi ploščami na leseni podkonstrukciji. Debelina plošč 15 mm. Postavka vključuje tudi pripravo površin za pleskanje, kar vključuje kitanje in brušenje stikov, vse komplet.	m ²	150,00	1.800,00



13. Pleskanje notranjih površin predelnih sten iz mavčno kartonskih plošč sten z barvo po izboru naročnika.	m ²	150,00	495,00
	SKUPAJ		40.983,60
	DDV 22%		9.016,40
	ZNESEK z DDV		50.000,00

Dodatno je bil narejen popis opreme z okvirno oceno stroškov po zgoraj opisanih programskih konceptih (Tabela 9).

Tabela 9: Popis opreme po konceptih uporabe (GEAart 2018, Tabela 6)

koncept ponovne uporabe	opis opreme	št. kosov in dimenzije	ocenjena vrednost stroška v EUR
1. protokolarno prireditvene dejavnosti z odrom, sedišči, stojšči in delom, ki je namenjen pogostitvi gostov	oder (sestavljiv po modulih)	1 kom. (10 x 4 m)	12.000,-
	leseni premični paneli (pregradna stena)	5 kom. (3 x 3 m)	10.000,-
	filmsko platno	1 kom. (10 x 6 m)	10.000,-
	luči (tla)	22 kom.	2.900,-
	luči (za/nad pregradno steno)	4 kom.	600,-
	luči, reflektorji + DMX kontroler + kabli	30 kom.	6.000,-
	kovinski nosilec za reflektorje	40 m	5.500,-
	stoli	150 kom.	20.000,-
	barske mize + baterijska lučka	7 kom.	1.400,-
	catering pult	6 kom. (120 cm dol. /kom = 720 cm skupne dol.)	900,-
	oprijeti prti streh za barske mize in catering pulte	720 cm skupne dolžine	1.000,-
	koš za smeti	2 kom.	120,-
	projektor (z dodatno opremo)	1 kom.	6.000,-
	ročni brezžični mikrofonski	1 kom.	500,-
	naglavni brezžični mikrofonski	1 kom.	400,-
	mešalna miza	1 kom.	300,-
	širokokotni mikrofonski (s stojalom) za zборе	1 kom.	600,-
	DVD predvajalnik	1 kom.	200,-
	monitor zvočnik	1 kom.	400,-
	ozvočenje		3.000,-
montaža		3.000,-	
SKUPAJ		84.820,-	



koncept ponovne uporabe	opis opreme	št. kosov in dimenzije	ocenjena vrednost stroška v EUR
2. gastronomski dogodki s pulti za kulinarčno ponudbo (catering), mizami in sedišči	leseni premični paneli (pregradna stena)	5 kom. 3 × 3 m	10.000,-
	luči (tla)	22 kom.	2.900,-
	luči (za/nad pregradno steno)	4 kom.	600,-
	luči, reflektorji + DMX kontroler + kabli	30 kom.	6.000,-
	kovinski nosilec za reflektorje	40 m	5.500,-
	luči, viseče	9 kom.	900,-
	catering pult	7 kom. (120 cm dolžine/kom = 840 cm skupne dolžine)	1.000,-
	barske mize + baterijska lučka	10 kom.	2.000,-
	catering mize	3 kom. (premer 150 cm)	480,-
	stoli	22 kom.	4.400,-
	razstavne police (sestavljivo pohištvo)	10 kom (70 x 140cm)	1.100,-
	pulti (sestavljivo pohištvo)	13 kom. (70 x 140 x 75 cm)	4.000,-
	koš za smeti	4 kom.	240,-
	oprijeti prti strech za barske mize, stole in catering pulte		3.500,-
	prenosna kuhalna plošča	1 kom.	220,-
	plinski žar	1 kom.	370,-
	roll up stojalo	2 kom.	400,-
montaža		3.000,-	
SKUPAJ			46.610,-

koncept ponovne uporabe	opis opreme	št. kosov in dimenzije	ocenjena vrednost stroška v EUR
3. »prezentacijska soba« s sodobnimi stiliziranimi elementi na temo solinarstva in pomorstva	leseni premični paneli (pregradna stena)	5 kom. (3 × 3) m	10.000,-
	luči, tla	16 kom.	2.200,-
	luči (za/nad pregradno steno)	4 kom.	600,-
	luči, reflektorji	30 kom.	6.000,-



	+ DMX kontroler + kabli		
	kovinski nosilec za reflektorje	40 m	5.500,-
	strech / platno, strop	1 kom. (29 x 7,5 m (tlorisno))	4.000,-
	steklene »izložbe« za sol	6 kom. (3 × 2 m)	5.000,-
	steklena info tabla	1 kom. (3 × 1 m)	1.200,-
	koš za smeti	1 kom.	60,-
	ladja z jadri (maona)	1 kom. (6,2 x 5,5 m)	2.700,-
	montaža		3.000,-
	SKUPAJ		40.260,-

Glede na terminski plan obnovitvenih del, naj bi bil do konca oktobra 2018 izdelan PZI. Do 20. novembra 2018 naj bi bilo narejeno javno naročilo za izvajalca investicijskih del v 3. kampati. Dela naj bi bila končana 20. decembra 2018.

Sprememba namembnosti

Sočasno z izvedbo obnovitvenih del bo tekel postopek za spremembo namembnosti objekta, ki ima trenutno še status skladišč. DGD za spremembo namembnosti naj bi bil pripravljen novembra 2018. Pridobitev dovoljenja je predvidena januarja 2019.

3.1.4.4. Družbeno-ekonomska analiza koristi

V spodnji tabeli navajamo družbeno ekonomske koristi, ki bi jih pridobil projekt z novo funkcijo:

Tabela 10: Neposredne in posredne koristi objekta z novo funkcijo

NEPOSREDNE KORISTI	POSREDNE KORISTI
- Vzpostavitev novega kulturnega središča na obali	- Obogatena kulturna in turistična ponudba regije - Izhodišče za spoznavanje širše okolice
- Prihodek lahko omogoči kritje stroškov rednega vzdrževanja, ki so zdaj breme lastnika - potrebno kakovostno trženje	- Sekundarni prihodek za lokalno prebivalstvo (bifeji, restavracije, trgovine, prenočišča),...
- Zaposlovanje v sklopu novih funkcij objekta - Dolgoročno je možnost zaposlitve osebe za marketing - Razvoj KKI v Občini Piran	- Zaposlovanje v sekundarnih sektorjih (storitvene dejavnosti)
- Povečanje obiska (turizma) zaradi kulturnih dejavnosti	- Prerazporeditev turistov od obstoječih atrakcij, na do sedaj manj zanimive predele - Sprememba toka turistov - dogajanje preko celega leta



<ul style="list-style-type: none">- Ureditev kulturnega spomenika	<ul style="list-style-type: none">- Urejanje okolice- Vzpostavi se promenada med Portorožem in Bernardinom- prikaz primera oživitve opuščene industrijske dediščine za razvoj proizvodov in dejavnosti v povezavi z njegovo okolico
---	---



3.1.5. Analiza/upravljanje tveganj

TVEGANJE	STOPNJA TVEGANJA	VERJETNOST %	STRATEGIJA UPRAVLJANJA TVEGANJA
	Nizka/ srednja/ visoka	1 - 100	Predvideni ukrepi
<p>Tehnično:</p> <ol style="list-style-type: none"> Slaba Izvedba vzdrževalnih del Statični problemi Slanost in vlažnost prostorov Pomanjkanje parkirnih prostorov 	<ol style="list-style-type: none"> srednja srednja visoka visoka 	<ol style="list-style-type: none"> 30 40 90 100 	<ol style="list-style-type: none"> Potrebno je skrbno pripraviti popis del, stroškovnik in terminski plan. Potrebne so dodatne raziskave in monitoring v času uporabe objekta Potrebno je pripraviti študijo ukrepov, urediti prezračevanje in klimo. Zaradi teh težav obstajajo programske omejitve. V času rabe je potreben monitoring sprememb. Potrebna je celovita prostorska rešitev na občinski ravni.
<p>Zakonsko:</p>			Vsi postopki morajo biti izvedeni transparentno in skladno z veljavno zakonodajo.
<p>Družbeno:</p> <p>Podpora lokalne skupnosti je lahko nižja od pričakovane, ali pa celo pride do nasprotovanja aktivnostim</p>	srednja	30	Posebno pozornost je potrebno nameniti komunikaciji z javnostmi ter vključevanju lokalne skupnosti v pripravo programov.
<p>Finančno / ekonomsko /marketing, itd.</p> <ol style="list-style-type: none"> Izvedba projekta V prihodnosti so stroški vzdrževanja objekta lahko večji od prihodkov oddaje prostorov! 	<ol style="list-style-type: none"> srednja visoka 	<ol style="list-style-type: none"> 30 90 	<ol style="list-style-type: none"> Do povišanja stroškov investicije lahko pride zaradi nepredvidenih okoliščin, ki se ugotovijo ob izvajanju vzdrževalnih del. Do težav lahko pride tudi zaradi slabega planiranja . Za preprečitev težav, je potrebno izbrati preverjenega projektanta in izvajalca z referencami. Potrebno narediti načrt trženja ter vzpostaviti sodelovanje s poslovnim in turističnim sektorjem (sponzorstvo).



TVEGANJE	STOPNJA TVEGANJA	VERJETNOST %	STRATEGIJA UPRAVLJANJA TVEGANJA
	Nizka/ srednja/ visoka	1 - 100	Predvideni ukrepi
Institucionalno / organizacijsko: 1. Vodenje investicije 2. Upravljanje v prihodnosti	1. srednje 2. visoko	1. 40 2. 100	1. Tveganje je povezano s koordinacijo različnih subjektov (investitor, projektant, izvajalec, soglasodajalci,...). Da ne pride do zastojev ali povečanja stroškov, je potrebno zagotoviti učinkovit nadzor in koordinacijo del. 2. Upravljanje objekta in oddaja prostorov sta znotraj Občine Piran razdrobljena na več enot, zaradi česar ni preglednosti. V ta namen mora Občina ustanoviti (ali zadolžiti) poseben oddelek, ki bo skrbel tako za upravljanje in vzdrževanje kot trženje objekta.
Lastništvo posesti	Ni relevantna	0	Lastnik je Občina Piran.
Pridobljena ali manjkajoča dovoljenja, dokumenti pristojnih organov: - Zastoji pri dovoljenju za spremembo namembnosti	nizka	10	Čeprav je verjetnost težav pri pridobivanju dovoljenj manjša, še vedno lahko pride do nepredvidenih situacij, ki vplivajo na realizacijo v smislu časovnih zaostankov in spremembe stroškov, potrebe po revizijah, spreminjanju projekta ipd. V ta namen je potrebno izbrati zanesljivega projektanta z dokazanimi izkušnjami za vodenje postopkov in zagotoviti ustrezen nadzor del.
Naravni okoljski, trajnostni dejavniki (ki vplivajo na naložbo): - Visoka plima - Veter - Klimatske spremembe - Okoljske nesreče	nizka	20	Ukrepi za zaščito ob naravnih in drugih nesrečah



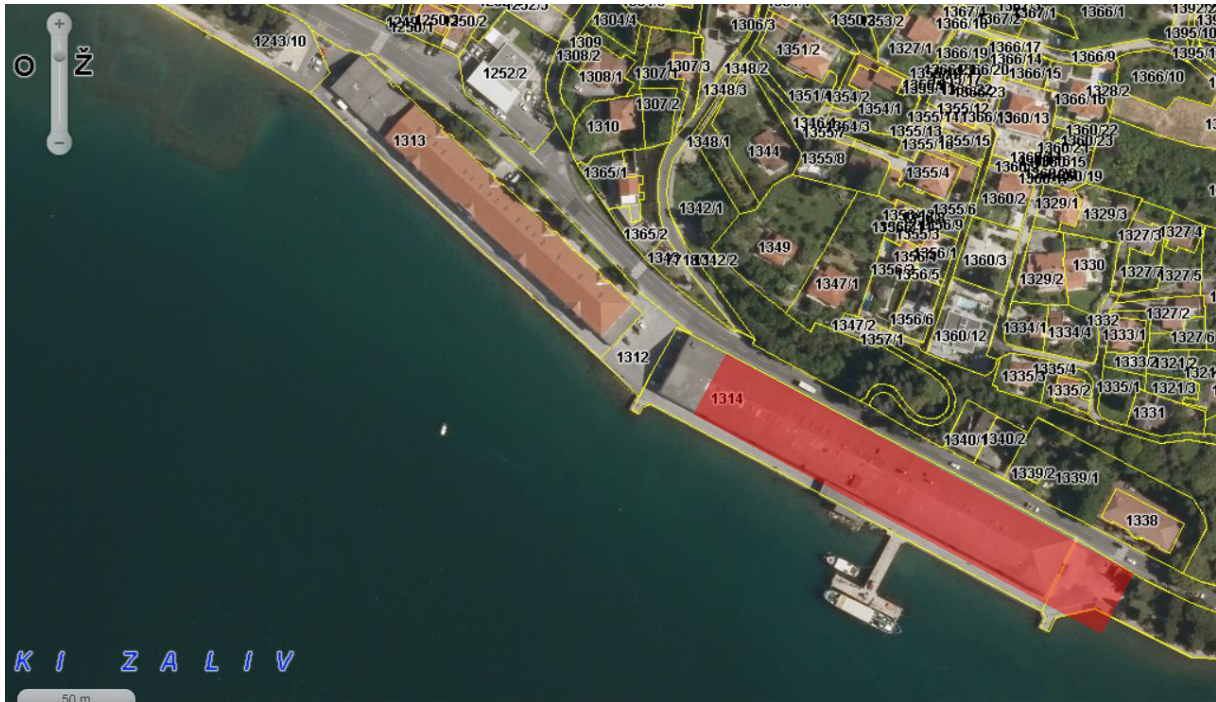
TVEGANJE	STOPNJA TVEGANJA	VERJETNOST %	STRATEGIJA UPRAVLJANJA TVEGANJA
	Nizka/ srednja/ visoka	1 - 100	Predvideni ukrepi
<p>Spremembe turizma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obstaja možnost, da projekt ne bo pripomogel k pozitivnim spremembam, ki se jih pričakuje na področju turizma - Možno je, da zaradi različnih geopolitičnih idr. razmer v regiji pride do upada turizma 	srednja	40	<p>Potrebno je pripraviti strategijo trženja in oglaševanja.</p> <p>Hkrati je potrebno še naprej vključevati deležnike in ciljne skupine, ter koordinirati aktivnosti s turističnim sektorjem.</p> <p>Z upravljanjem tveganj se ustvarja pozitivne trende v turizmu, nova delovna mesta, podpira se nove podjetniške ideje, s čimer se ustvarjajo pozitivni učinki na razvoj lokalne skupnosti</p>

3.2. SKLADIŠČE GRANDO

3.2.1. Predstavitev glavnih značilnosti objekta in okolice

3.2.1.1. Opis objekta

Vzhodno od Monforta leži še eno, starejše in večje skladišče soli, zgrajeno med leti 1824 in 1828. Sprva so ga imenovali Fizine, kasneje pa se ga je zaradi velikosti prijelo ime Grando.



Slika 12: Lokacija skladišča Grando na katastru

Objekt je enako kot kasneje Monfort zgrajen na kamniti ploščadi, postavljeni v morje. Grando je podolgovata pravokotna, zelo enostavno oblikovana stavba. Glavni vertikalni sistem objekta tvorijo masivni zidovi iz kamnitih blokov peščenjaka, ki se z višino ožijo. V spodnjem delu je debelina zidu 250 cm, v zgornjem delu pa približno 195 cm. Dimenzije objekta so 186 x 29 m. Sestavljajo ga 4 kampate. Prva in zadnja sta daljši (vzhodna 83,4 m, zahodna 44,45 m), sredinski pa krajši (22,8 x 22,9 m). Objekt ima na notranji strani nosilne zidove ojačane s slopi, ki se razširijo v prostor za dober meter. Notranje nosilne stene so različno debele (zahodna je 2,8 m, ostali dve pa 1,81 m). Salonitna streha skladišča je dvokapna, jugovzhodni del je zaključen s trokapnico. Kota venca je približno 8 m. Višina objekta znaša 11 m.

Fasada je preprosta, gladka. Na morski strani določajo ritem vrata in nad njimi okna, ki so nekoliko poglobljena v fasado. Teh je bilo prvotno sedem: v zahodni kampati dve, v obeh manjših kampatah po ena in v vzhodni, večji tri. Prva, druga, šesta in sedma vrata so še v prvotni obliki, vrata in okna so lesena in se odpirajo proti morju. V tretji niši so okna in vrata zazidana, na fasadi je viden dimnik. V prostor velikosti 3x1,5 m ni mogoče stopiti. Predvidevamo, da gre za kurilnico oz. sistem ogrevanja, ki je po fasadi speljan v pisarne nadstropja. Med tretjo in četrto nišo se pojavi nov vhod v tretjo kampato. Četrta vhodna niša trenutno ni v uporabi, iz nje se vstopa v tovarno dvigalo. Takoj zraven 4. vhodne niše je nov preboj v pritličju, vhod v mehanično delavnico. Naslednja niša, peta, je na vhodu zazidana, nameščena so enokrilna manjša vrata in okno v pritličju. Predvidevamo, da je tukaj nameščena elektro omara. Okno nad vhodnimi vrati je predelano v podolgovato pravokotno obliko brez kril.



Slika 13: Pogled na objekt Grando

Fasada, ki gleda na cesto, nima odprtin. Jugovzhodna stranska fasada ima vrata, nad katerimi je bil dodan nadstrešek, še višje je mala okrogla niša. Poleg glavnih sredinskih vrat so bila dodana še ena za električno omarico. Na severovzhodni fasadi so samo vrata z dodanim nadstreškom.

Vrata in okna so dvokrilna in lesena. Ponekod so jih zaradi potreb industrije nadomestili s kovinskimi.

Notranjost 3. in 4. kampa je obdana z lesenimi oblogami. V 2. kampu se pojavljajo štirje AB stebri, ki podpirajo vmesno etažo grajeno iz armiranega betona, zgrajeno okrog leta 1983. V etažo s pisarnami in skladiščem vodijo dvoramne stopnice in tovorno dvigalo, nameščeno ob južno steno prostora. Iz medetaže vodijo na podstrešje skozi stropno loputo enoramne stopnice, nameščene na vzhodni strani prostora.

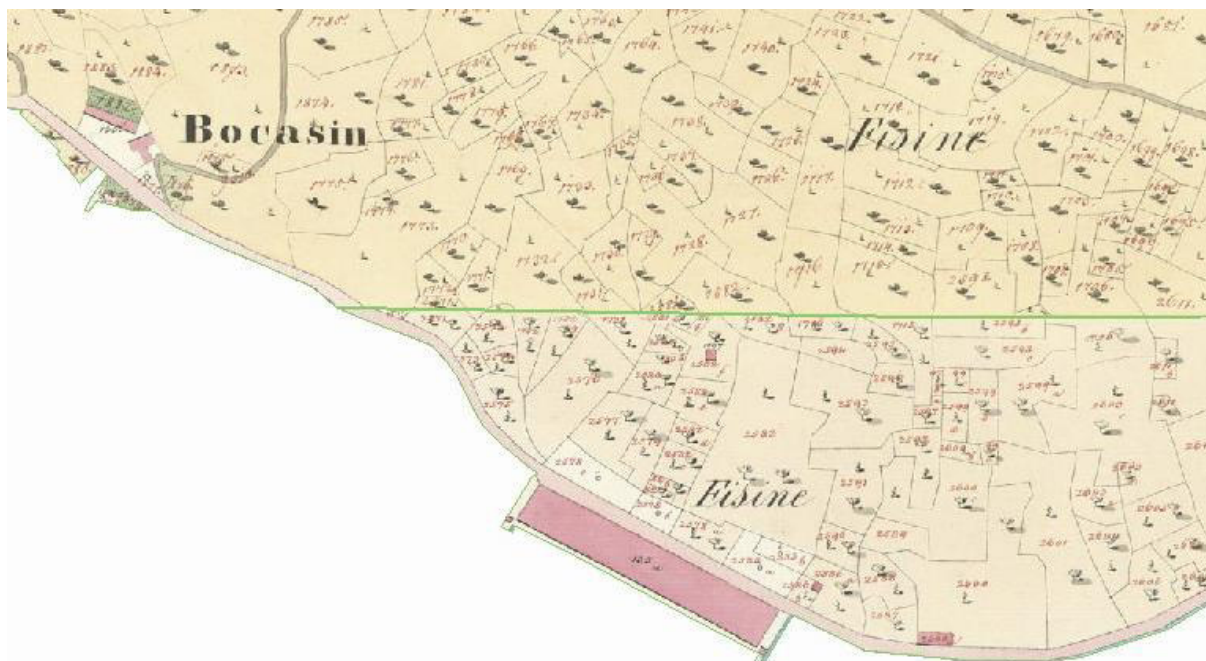
Okolica okrog objekta je asfaltirana, objekt je umeščen med cesto in pomolom. Na severni, cestni strani takoj ob objektu je speljan pločnik ob cesti. Del obale pred Grandom se zaključuje z dvema manjšima pomoloma na vsaki stani objekta in večjim pontonskim pomolom pred vhodom v 2. kampo. Ta je bil zgrajen leta 1983. Na njem so pristajale večje ladje, ki so pretovarjale sol. V ta namen je bil na fasado dodan sistem tekočega traku z vsemi pripadajočimi elementi, ki je omogočal nakladanje soli z ladje v skladišče.

Sistem tekočega traku je bil nameščen tudi na ostrešje v notranjosti in je potekal preko celotnega objekta.

3.2.1.2. Zgodovinski razvoj objekta

V času Napoleonovih Ilirskih provinc se je začelo na Slovenski obali še intenzivneje pridelovati sol kot prej. To je privedlo tudi do rasti Sečoveljskih solin, ki so kmalu po leta 1814 dosegle sedanjo velikost. Povečana proizvodnja je narekovala gradnjo novih centralnih skladišč. Načrte zanje so večinoma pripravili že Francozi, zgradili pa so jih Avstrijci.

Po zgraditvi prvega večjega skladišča piranske soli, skladišča Antenale v Fasani (zgrajeno leta 1822, porušeno leta 1962), je leta 1824 Predsedstvo Solnega konzorcija izvedlo natečaj za izgradnjo še enega novega skladišča, ki naj bi stalo v Fizinah. Od sedmih prispelih projektov je bil izbran projekt Signorinija. Po njem so istega leta v Fizinah zgradili novo skladišče, poimenovano *Magasen grando* ali *Magasen novo* (Slika 14).



Slika 14: Izsek iz Franciscejskega katastra iz leta 1825. Vidno je le skladišče Grando.

Dela je izvajal gradbenik Francesco Bracciadoro, ki je našel podizvajalce, zidarje iz Senja in Bakarja na Hrvaškem. V štirih mesecih je bilo narejeno skladišče v velikosti 132,72 x 22,75 m. Čeprav so bila sprva predvidena 4 vrata na morsko stran in 2 vrat ob straneh, je Bracciaodoro na morsko stran naredil 5 vrat in nobenih stranskih (No. 271, 16.6.1824)⁵. Zato je bilo dodatno potrebno narediti še dvoje stranskih vrat, nad katerimi sta bili tudi dve okrogli okni. Poleg tega sta bili narejeni tudi dve predelni steni (No. 270, 16. 6. 1824). Dva manjša prostora sta lahko prevzela po 12.600 stotov (630 ton) soli, večji pa 225.500 stotov (11.275 ton) soli. Zaradi premajhne kapacitete je leta 1826 CK direkcija za Primorsko potrdila gradnjo prizidka za dodatnih 6000 modijev soli (cca. 5208 ton) (No. 92/1229, 10.5.1826). Načrt je pregledal inž. E. Vorbeck in zaradi simetrije določil podaljšanje objekta za 23 klafter in 2 čevlja (44,09 m), s čimer je prizidek lahko prevzel še 7900 modijev soli. Ta prizidek je bil namenjen kvalitetnejši soli in naj bi imel leseno oblogo.

Tudi prizidek, ki je bil dodan na zahodno stran objekta je gradil Bracciadoro. Zidarji so delo slabo opravili, saj jih Bracciadoro ni nadzoroval. Ko so prišli skoraj do strehe, se je podrla severna sena, južna pa se je razprla. Pri tem je bilo poškodovanih več delavcev (No 265, 10.11.1826 in No. 227, 20.11.1826). Prišli so inšpektorji iz Trsta in Gradca. Ugotovili so, da je bila gradnja zelo površna, pri zidavi so uporabljali nečisto kamenje, malto pa so mešali s slano vodo, ki se zato ni sušila. Poleg tega so stene postavili celo izven temeljev. Goljufali so tudi pri gradnji ploščadi, ki naj bi bila v celoti iz apnencev, a so za sredico uporabili peščenjak (No. 8, 8.1.1827).

Delavci so morali vse stene porušiti in začeti znova, Bracciadoro je plačal kazen, inšpektorji pa so poslali navodilo, da je treba pri gradnji uporabljati samo sladko vodo. Skladišče je bilo dokončano novembra 1828 (No. 312/2525, 7.11.1828 in No. 318, 12.11.1828).

Objekt je skorajda nedotaknjen ostal do leta 1968 oz. 1983.

⁵ Oštevilčenje listin Pokrajinskega arhiva Koper, Enota Piran.

Na ploščadi je na mestu sedanjega pomola pred Grandom do leta 1968 stal star, lesen pomol (Anon. 1983), ko ga je močno neurje dokončno uničilo. Na njem so iztovor soli vršili ročno s primitivnimi napravami in velikim fizičnim naporom solinarjev (Slika 15).



Slika 15: Pogled na ročno raztovarjanje soli v skladišče Grando (vir: <http://www.etana.si/traven/index.php/istra/stavbe/item/1977-skladisci-soli-monfort-in-grando>)

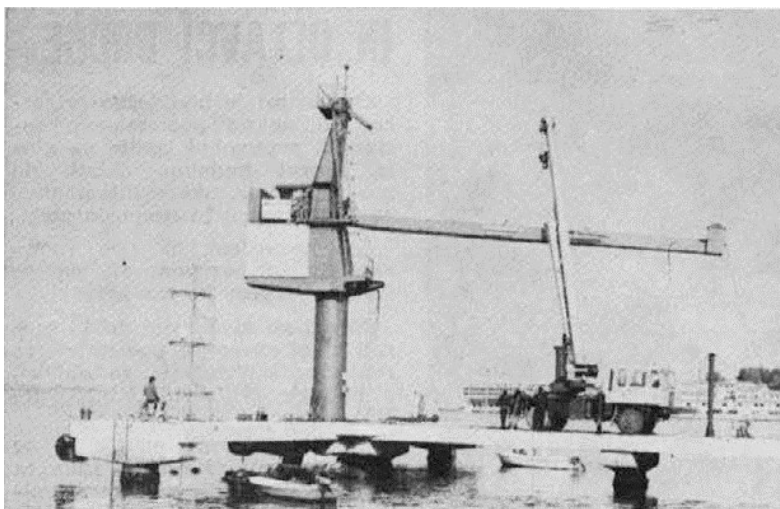
Delo je bilo težko in zamudno. Sol je bila z majhnimi ladjami pripeljana z Lere in iz Strunjana ter čez stari leseni pomol na hrbtih delavcev znošena na desetmetrski vrh skladišča.

Po zrušitvi pomola so vso sol (tudi »uvoženo«, s Kopra in Umaga) privažali s tovornjaki in jo vsipali v vsipne koše, ki so bili nameščeni ob morski strani objekta (Slika 16).



Slika 16: Žerjav za pretovarjanje soli med leta 1969-1983. (vir: <http://www.dksol.si/nerafinirana-morska-sol-v-sloveniji/>)

V skladiščih soli se je proizvodnji proces v celoti mehaniziral šele po letu 1983 oz. 1984. Takrat so ob skladišču Grando zgradili nov pomol (SGP Nova Gorica s kooperanti), ki naj bi v poletnih mesecih služil za »utovor oziroma iztovor avtomobilov in čolnov s potniških ladij«. Postavljen je bil tudi morski žerjav za raztovor soli (Metalna, Maribor; Slika 17) - tako je bilo moč pretovoriti 100 ton soli v eni uri (Anon. 1983). Sočasno so sanirali strešno konstrukcijo in na strop Granda namestili pretovorni trak. Pretovor soli se je iz ladij preko žerjava po novem vršil na zavarovanem traku 5 m visoko.



Slika 17: Pomol in žerjav za pretovor soli z ladij, zgrajen leta 1983 (Mekiš, 1985, 2)

Dodatno so v 3. kampati skladišča Grando uredili prostore za mletje, oplemenitenje in pakiranje morske soli ter površine za shranjevanje embalaže in gotovih izdelkov. Do takrat so bili pakirni stroji v ta isti objekt neprimerno nameščeni, električne inštalacije dotrajane, prostori za pakiranje v zimskem času brez ogrevanja in prezračevanja, kompresorska postaja neurejena. Delovni pogoji so bili izredno neugodni, zaradi česar je bila velika stopnja obolevnosti med delavci (Anon. 1983).

3.2.1.3. Raba in upravljanje skozi čas

Skladišče Grando je imelo ves čas istega lastnika kot skladišče Monfort, zato je bila tudi upravljavska struktura in z njo povezane spremembe enaka (Glej poglavje 3.1.1.3).

Odstopanja v rabi med skladiščema so nastala šele v zadnjih letih. Grando je bil od postavitve do leta 2014 namenjen izključno skladiščenju soli. V kampati 2 še vedno deluje družba Soline d.o.o., ki ima v prostorih pakirnico soli. Preostale prostore lastnica - Občina Piran - oddaja različnim najemnikom, ki imajo v njih urejena skladišča.

Tabela 11: Današnji najemniki prostorov v Monfortu

Savić s.p., Riva d.o.o., ...	Obalne galerije mesta Piran - depo	SOL Soline d.o.o.	SOL Soline d.o.o.
---------------------------------	---------------------------------------	----------------------	----------------------

3.2.1.4. Pravni akti

Glej poglavje 3.1.1.4.

3.2.1.5. Obstoječe stanje, ranljivost in ogroženost

Objekt, čeprav slabo vzdrževan, je v relativno dobrem stanju. Lesena strešna konstrukcija je mestoma dotrajana, salonitna kritina je neprimerna.

Največji problem predstavlja vlaga in neugodni vremenski pogoji, vezani na agresivno morsko atmosfero. Problem predstavlja tudi kratek napušč pri obeh objektih, fasade so do višine dveh tretjin



(do 6m) močno izpostavljene deževju. Posebej na severni strani objektov se zaradi tega pojavlja mah in vegetacija. Fasado so v preteklosti poskušali reševati tudi z neustreznimi ometi in novejšimi beleži, vendar prav tako prihaja do odstopanja materiala od podlage.

Poleg vlage poškodbe na objektu povzročata tudi promet, ki se odvija na severni strani območja, na cesti, ki je glavna povezava med Piranom in Portorožem. Tresljaji in vibracije vozil povzročajo širjenje razpok v tlaku in stenah.

Notranji prostori objektov so le nujno vzdrževani.

Zaradi lokacije spomenika je v prihodnosti pričakovati še večje razvojne pritiske. Z opustitvijo dejavnosti skladiščenja soli in nepravilno izbiro novih dejavnosti obstaja možnost, da se spomeniku zmanjša kulturni pomen.

3.2.2. Uporabnost objekta za planirane aktivnosti

Leta 2014 je Občina Piran razpisala izbor variantnih rešitev za območje skladišč soli. Cilj izdelave je bil pridobiti najustreznejšo rešitev za vsebinsko - programsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno rešitev za obravnavano območje. Izbrana ideja naj bi bila aktualna še danes. Zmagovalec Boštjan Voda je uporabo prostorov v Grandu razdelil na:

Večnamenski prireditveni prostor	Trgovsko -	gostinski	center
----------------------------------	------------	-----------	--------

V sklopu projekta REFREsh je bilo izvedenih več posvetov z lokalnimi podpornimi skupinami. Na njih je bilo identificiranih več potreb po uporabi prostorov s strani lokalne skupnosti.

Le-te vidijo potrebo po:

- prostorih za druženje in ustvarjanje (Mladinski kulturni center, medgeneracijski center, inkubator, coworking, kreativne delavnice, ipd.),
- športni dvorani (za večnamenske dogodke - košarko, odbojka na mivki, rolkanje, fitness, ipd.),
- trgovinah z lokalnimi izdelki,
- kavarnah in bistrojih.

Na podlagi tega je bila pripravljen popis različnih dejavnosti, ki bi jih bilo moč izvajati v objektu, ter določena njihova primernost in obremenitev za spomenik.

Tabela 12: pregled potreb po prostoru in ustreznosti objekta za izvajanje določenih aktivnosti

SKUPINA	FUNKCIJA*	DEJAVNOST/ AKTIVNOST	POTREBNI PROSTORI	POTREBNA OPREMA	INŠTALACIJE IN POTREBNE ZAHTEVE	POTREBNA POVRŠINA m ²	USTREZNOST OBJEKTA		POTREBNE SPREMEMBE	OBREMENI TEV ZA SPOMENIK
							ocena	obrazložitev		
KULTRUŠNE	RAZSTAVIŠČE; GALERIJA, MUZEJ	razstave, seminarji, konference, srečanja, tečajji	predavalnice, delavnice, garderobe, prilagoditveno- razstavnih prostor, ateljeji - delavnice	panoži, vitrine, osvetlitev, oprema za nadzor in varovanje	ogrevanje, elektro, internet, telefon	ni omejitve	2 - objekt primeren z omejitvami	Vlaga v prostoru ne omogoča predstavitve zbirk, temperatura v prostoru je spremenljiva, omejitve razstavnih/ razstavljenih predmetov	določiti maksimalno število obiskovalcev	2 - MAJHNA
	KONCERTNA DVORANA	koncerti	večnamenski prilagoditveni prostor, zaoderje, garderobe, skladišče,	stoli, projektorji, zasloni, projekcijsko platno, oder	ogrevanje, elektro, internet, telefon, voda, odtoki, klima, osvetlitev, ozvočenje	ni omejitve	2 - objekt primeren z omejitvami	zaradi povečenih decibelov potrebno preveriti statično stabilnost objekta	določiti maksimalno število obiskovalcev	3 - VELIKA
	VEČNAMENSKA DVORANA	uprizoritvene dejavnosti /gledališče, kino/ srečanja, tečajji, vadba, izobraževanje	večnamenski prilagoditveni prostor, zaoderje, delavnice, garderobe, skladišče, servis	stoli, projektorji, zasloni, projekcijsko platno, oder	ogrevanje, elektro, internet, telefon, voda, odtoki, klima, osvetlitev, ozvočenje	ni omejitve	1 - objekt je primeren		določiti maksimalno število obiskovalcev	3 - VELIKA
TURISTIČNE	ARHIV, DEPO	shramba dokumentov, rekvizitov	knjižnica, skladišče, delavnice	regalno skladišče	ogrevanje, elektro, internet, telefon, klima	ni omejitve	3 - objekt je primeren z večjimi sprememba mi	vlaga, temperatura	prilagoditi prostor kot "škaflo v škafli" - ustvariti novo uporabno mikroklimo	4 - NAJVEČJA
	TURISTIČNA PISARNA - INFOTOČKA	posredovanje informacij, promocija, izobraževanje	pisarna, knjižarna, spominki	stoli, mize, panoži, vitrine, osvetlitev	ogrevanje, elektro, internet, telefon, osvetlitev	ni omejitve	1 - objekt je primeren	vlaga, temperatura	predelne stene	2 - MAJHNA



SKUPINA	FUNKCIJA*	DEJAVNOST/ AKTIVNOST	POTREBNI PROSTORI	POTREBNA OPREMA	INŠTALACIJE IN POTREBNE ZAHTEVE	POTREBNA POVRŠINA m ²	USTREZNOST OBJEKTA		POTREBNE SPREMEMBE	OBREMENI TEV ZA SPOMENIK
							ocena	obrazložitev		
IZOBRAŽEVALNE	KABINET, ATELJE, STUDIO	kreativne delavnice, coworking	delavnice, ...	stoli, mize, staleže, računalniška oprema, strojna oprema	ogrevanje, elektro, internet, telefon, prezračevanje	min 3m ² / osebo	1 - objekt je primeren	vlaga, temperatura	predelne stene, dnevna svetloba	
	MEDGENERACIJSKI CENTER	kreativne delavnice, tečajji,	predavalnice, delavnice, ...	stoli, mize, staleže, računalniška oprema	ogrevanje, elektro, internet, telefon, prezračevanje	ni omejitve	1 - objekt je primeren	vlaga, temperatura	zaželena dnevna svetloba	2 - MAJHNA
	PREDAVALNICA , MULTIMEDIJSKA	tečajji, kongresi, konference, izobraževanje, srečanja	prireditveni prostor, skladišče, servis	stoli, mize, projektorji, panoiji, kateder	ogrevanje, elektro, internet, telefon, klima	100 m ² / 100 ljudi	1 - objekt je primeren	vlaga, temperatura		2 - MAJHNA
GOSTINSKE	VINSKA KLET - VINOTEKA	degustacija, catering, hramba	prostor za goste	stoli, mize, točilni pult, hladilniki	elektro, internet, telefon, ogrevanje, voda, odtoki	1 m ² / osebo	2 - objekt primeren z omejitvam i	vlaga, temperatura, v onj	pijačo se hladi s prinesenimi hladilniki, v primeru kleti je potrebno ustvariti posebno mikroklimo "škatlo v škatli"	2 - MAJHNA
	KAVARNA, ČAJNICA	postrežba	prostor za goste	stoli, mize, točilni pult	elektro, internet, telefon, ogrevanje, voda, odtoki	1,5 m ² / osebo	1 - objekt je primeren	vlaga, temperatura, v onj		2 - MAJHNA
	RESTAVRACIJSKA GOSTILNA	degustacija, catering	prostor za goste, točilnica, kuhinja, sanitarije	stoli, mize, pult	elektro, telefon, ogrevanje, voda, odtoki, prezračevanje	1,8 m ² / osebo	2 - objekt primeren z omejitvam i	vlaga, temperatura, v onj	ustvariti ustrezno klimo za degustacijo, v poštev prid te sveža postrežba	3 - VELIKA



SKUPINA	FUNKCIJA*	DEJAVNOST/ AKTIVNOST	POTREBNI PROSTORI	POTREBNA OPREMA	INŠTALACIJE IN POTREBNE ZAHTEVE	POTREBNA POVRŠINA m ²	USTREZNOST OBJEKTA		POTREBNE SPREMEMBE	OBREMENI TEV ZA SPOMENIK
							ocena	obrazložitev		
GOSTINSKE	RESTAVRACIJSKI A KUHINJA	druženje, priprava hrane,	prostor za goste, pomivalnica, hladilnica, skladišča, garderoba, prevzem blaga	stoli, mize, pult, oprema za pripravo in serviranje hrane, omare	ogrevanje, elektro, telefon, voda, odtoki, klima, prezračevanje	6 m ² / na osebo	4 - objekt	vlaga, temperatura, vonj	prirrediti prostor kot "škatalo v škatali" - ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerno prezračevanje	4 - NAJVEČJA
							ni primeren			
POSLOVNE	POSLOVNI PROSTOR, PISARNE	podjetniški inkubator, oglaševanje, prodaja, delavnica, pisarniška dejavnost	pisarne, čajna kuhinja	mize, stoli, police, omare, predelne stene	elektro, voda, telefon, internet, prezračevanje, ogrevanje, klima, potreba po dnevni svetlobi	3 m ² / osebo	3 - objekt	vlaga, temperatura	namestiti več odprtih, prirrediti prostor kot "škatalo v škatali" - ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerno prezračevanje	4 - NAJVEČJA
							je primeren z večjimi sprememba mi			
POSLOVNE	TRGOVSKI LOKAL, TRGOVINA	prodaja	prodajalna, skladišče	stalaže, pulti, mize, stoli	elektro, voda, internet, telefon, ogrevanje	ni omejitve	3 - objekt	vlaga, temperatura	prirrediti prostor kot "škatalo v škatali" - ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerno prezračevanje	4 - NAJVEČJA
							je primeren z večjimi sprememba mi			
TRŽNICA	prodaja, sejmarjenje, degustacija			pulti, mize	elektro, voda, odtoki, prezračevanje	ni omejitve	2 - objekt	vlaga, temperatura, vonj	ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerno prezračevanje	2 - MAJHNA
							primeren z omejitvami			
ŠPORTNE	FITNES	vadba, rekreacija	fitnes studio, sprejemnica, tuši, garderoba	pult, miza, naprave za športno vadbo	elektro, ogrevanje, voda, odtoki, prezračevanje, klima	50 - 200 m ²	3 - objekt	vlaga, temperatura, vonj	prirrediti prostor kot "škatalo v škatali" - ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerno prezračevanje	4 - NAJVEČJA
je primeren z večjimi sprememba mi										



FUNKCIJA*	DEJAVNOST/ AKTIVNOST	POTREBNI PROSTORI	POTREBNA OPREMA	INŠTALACIJE IN POTREBNE ZAHTEVE	POTREBNA POVRŠINA m ²	USTREZNOST OBJEKTA		POTREBNE SPREMEMBE	OBREMENI TEV ZA SPOMENIK
						ocena	obrazložitev		
ŠPORTNA DVORANA	vadba: hokej (20 x 40 m), mali nogomet (20 x 40 m), gimnastika, košarka (26 x 14 m), odbojka (18 x 9 m), tenis (36,5 x 18,3 m), badminton (13 x 6 m), balnišče (24 x 3 m)	igrišča, garderoba, tuši	odvisno od namembnosti	elektro, ogrevanje, voda, odtoki, prezračevanje, klima	glej dejavnost	1 - objekt je primeren		prezračevanje	2 - MAJHNA
SAVNA, SPA, whirpool	regeneracija	garderoba, kopeli, tuši,	peč, kotel za vodo, bazenčki, savne, ležalniki, sedeži, solarij	elektro, ogrevanje, voda, odtoki, prezračevanje, klima	ni omejitve	3 - objekt je primeren z večjimi sprememba mi		prideliti prostor kot "škaflo v škafli" - ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerne prezračevanje	4 - NAJVEČJA
KLUBSKI PROSTORI	druženje, hramba rekvizitov	pisarne, klubska soba, shramba, delavnica	odvisno od namembnosti	elektro, voda, internet, telefon, ogrevanje, voda, odtoki	ni omejitve	1 - objekt je primeren			2 - MAJHNA
SOBA S KOPALNICO	prenočitev	bivalni atelje, sanitarije	postelja, omara, miza, stol	elektro, voda, odtoki, internet, telefon	18 m ² / 2 osebi	3 - objekt je primeren z večjimi sprememba mi		prideliti prostor kot "škaflo v škafli" - ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerne prezračevanje	4 - NAJVEČJA
SKUPINA									
SPORTNE									



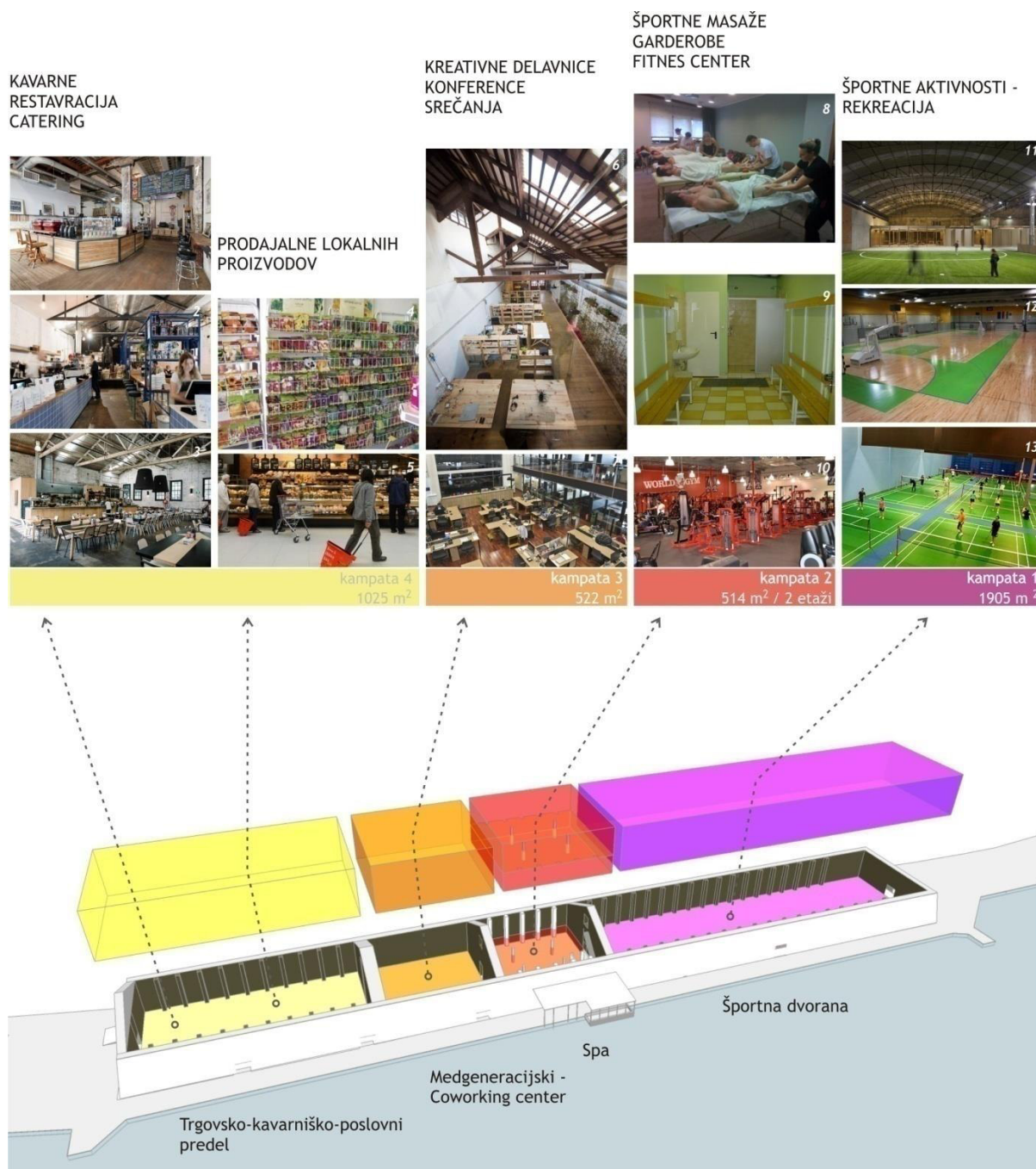
SKUPINA	FUNKCIJA*	DEJAVNOST/ AKTIVNOST	POTREBNI PROSTORI	POTREBNA OPREMA	INŠTALACIJE IN POTREBNE ZAHTEVE	POTREBNA POVRŠINA m ²	USTREZNOST OBJEKTA		POTREBNE SPREMEMBE	OBREMENI TEV ZA SPOMENIK
							ocena	obrazložitev		
STANOVANJSKE	SOBA S KOPALNICO	prenočitev	bivalni atelje, sanitarije	postelja, omara, miza, stol	elektro, voda, odtoki, internet, telefon	18 m ² / 2 osebi	3 - objekt je primeren z večjimi sprememba mi		privediti prostor kot "škaflo v škafli" - ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerno prezračevanje	4 - NAJVEČJA
	SKUPNA LEŽIŠČA	prenočitev	bivalni atelje, sanitarije	postelja, omara, miza, stol	elektro, voda, odtoki, internet, telefon	8 m ² / osebo	3 - objekt je primeren z večjimi sprememba mi		privediti prostor kot "škaflo v škafli" - ustvariti novo uporabno mikroklimo, potrebno urediti primerno prezračevanje	4 - NAJVEČJA

*za funkcije vseh prostorov je potrebno zagotoviti sanitarije, varovanje , požarno varnost

3.2.3. Okvirna določitev funkcij prostora

V Grandu je v štirih kampatah na voljo 4525 m² površin. Podrobneje smo preučili naslednje programske rešitve (Slika 18):

1. Športna dvorana - kampata 1,
2. Fitnes center s predelom za masaže in savne ter garderobe - kampata 2,
3. Medgeneracijski in *coworking* center - kampata 3,
4. Trgovsko - gostinski predel - kampata 4.



Slika 18: Pregled novih funkcij prostorov v Grandu



Izbor je bil narejen primarno glede na želje lokalne skupnosti. Upoštevali pa smo tudi ustreznost objekta in obremenitve za spomenik. Hkrati se zavedamo tudi pomena trajnostne rabe in vzdrževanja objekta, zato so bile izbrane funkcije, ki so namenjene tako kulturno-kreativnim dejavnostim, kot tudi tržno naravnane funkcije.

Ob vsakem predlogu je naveden je podrobnejši opis programskih vsebin, sledi razlaga oblikovne zasnove opreme z grafičnim prikazom ter analiza potencialnih uporabnikov s kapaciteto prostorov.

3.2.3.1. Športna dvorana

Programska zasnova

Kampata 1 je zaradi svoje velikosti primerna za športno dvorano. Možna je umestitev različnih igrišč:

- košarka (28 x 15 m), možni 2 igrišči;
- odbojka (18 x 9 m), možni 2 igrišči;
- tenis (36,5 x 18,3 m), možni 2 igrišči;
- badminton (13,4 x 6,1 m), možno do 9 igrišč;
- balinišče (24 x 3 m), možno 8 igrišč;
- drugo.

Razlaga oblikovne zasnove

Osnovno izhodišče zasnove športnih dejavnosti je, da spodbuja uporabnike in obiskovalce k dejavnemu življenjskemu slogu.

Vhodov v dvorano je več; neposreden v vzdolžni smeri iz vzhoda, trije pa iz morske strani. Predel ostaja velik odprt prostor, posegi v prostor so minimalni. Prostor je zasnovan enostavno in pregledno, orientacija gibanja in kroženja po objektu je čim lažja, poti uporabnikov so ločene in čim krajše. S tem namenom so dejavnosti v dvorani dosledno povezane v samostojne funkcionalne sklope. Skozi prehod v kampato 2 je dostop do garderob in tušev, ki so v pritličju kampate 3. Na zahodni predelni steni je manjši prostor namenjen hrambi rekvizitov in manjša pisarna.

Športna oprema ne sme biti fiksno pritrjena na konstrukcijo objekta, temveč naj bo premična ali zlozljiva, da se lahko v kar največji meri prilagodi namenu.

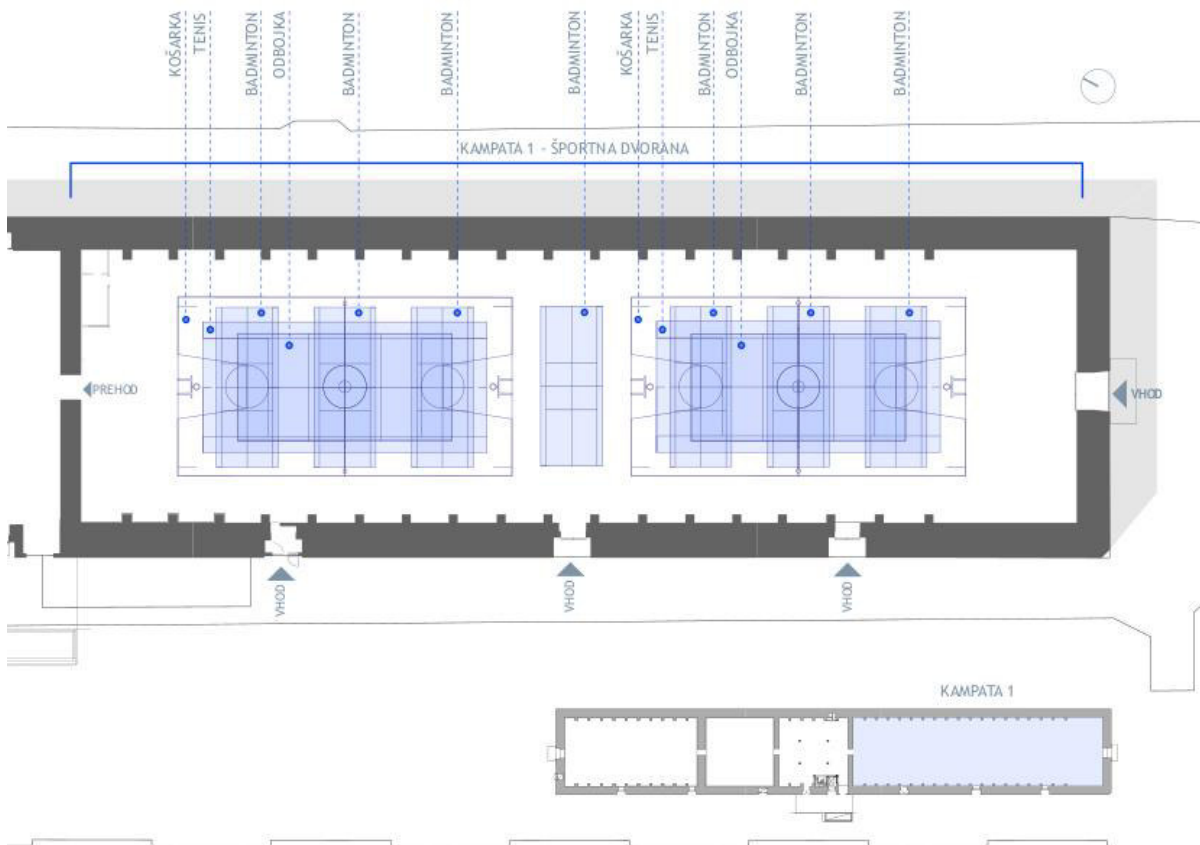
Uredi se primeren tlak, v katerega se zarišejo športna igrišča. Osvetlitev naj bo funkcionalna, uredi naj se prezračevanje.

Predlagana zasnova je tudi dovolj odprta in prilagodljiva, da se jo da še poenostaviti in racionalizirati, ne da bi pri tem izgubila na svoji celovitosti.

Uporabniki in kapaciteta prostorov

Tabela 13: kapaciteta prostorov z novo funkcijo

FUNKCIJA	UPORABNIKI	Uporabna površina m ²
1. Športna dvorana	Dolgoročni najemnik, ki oddaja igrišča na uro	Kampata 1 - površina 1950 m ²





3.2.3.2. Fitness center

Programska zasnova

Sam izraz zdrav življenjski slog predstavlja način življenja, ki je usmerjen k doseganju optimalnega zdravja v vseh njegovih vidikih. Angleški izraz je *wellness*, sestavljen iz besed *well being*, kar pomeni v slovenščini dobro počutje, in iz izraza *fitness*, kar v slovenščini pomeni gibalna učinkovitost. Pod izrazom zdrav življenjski slog opisujemo dejavnosti, ki jih človek opravlja z namenom, da bi se čim bolje počutil oziroma da bi živel čim bolj kakovostno življenje. Kvaliteta življenja pomeni sposobnost zaznavanja lastnega zdravja in življenjskega sloga.

Kot možen program predlagamo wellness center s fitnessom in savnami, prostorom za masaže in spa center. Glede na program v sosednji kampati 1 - športne dejavnosti, predstavlja predlagana vsebina dopolnitev oz. popestritev programa.

V tej kampati se uredi garderoba, ki je namenjena tudi športni dvorani.

Razlaga oblikovne zasnove

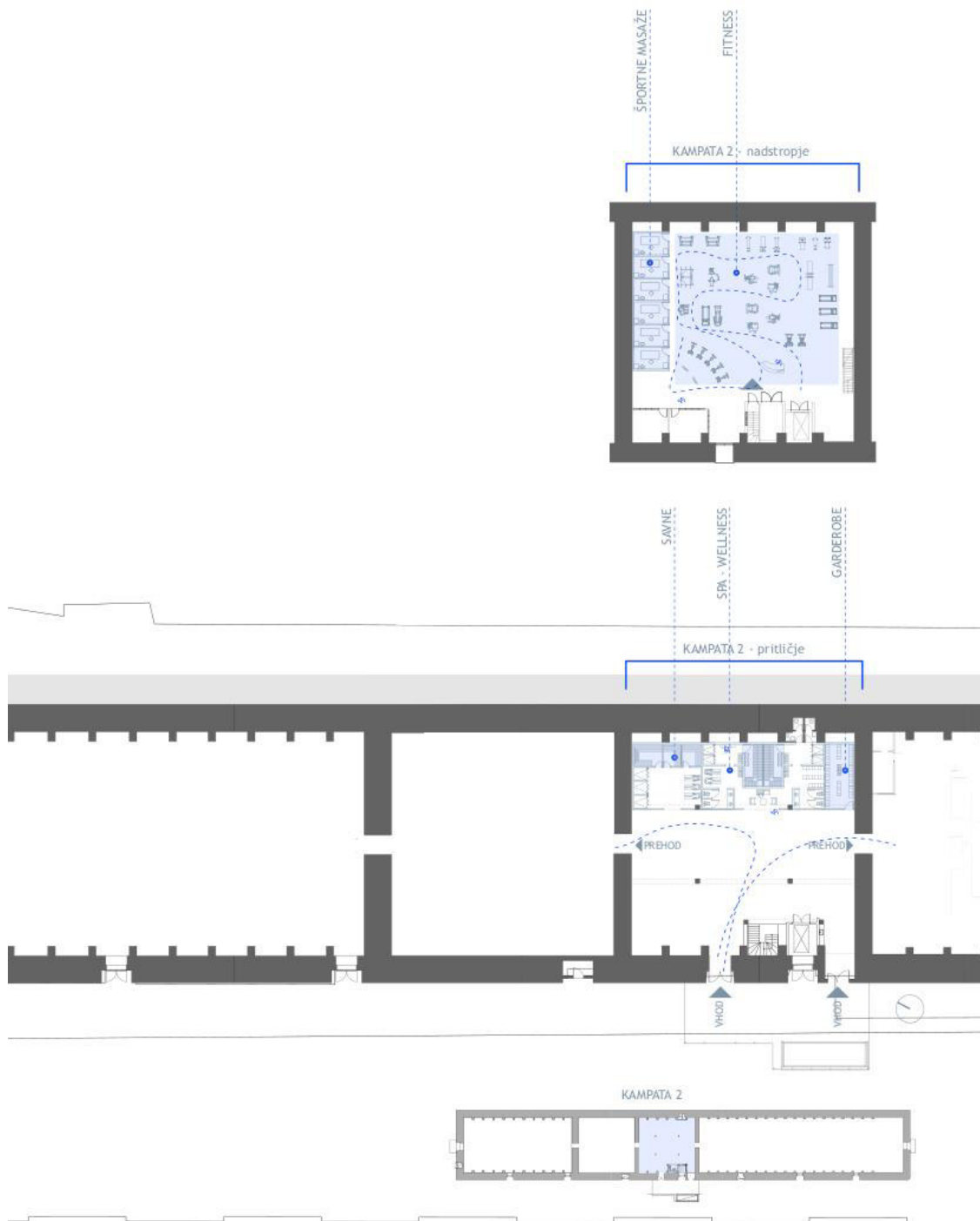
Ker je kampata v osnovi dvoetažna, jo ohranimo, prav tako ohranimo obstoječe stopnice in dvigalo. V pritličju se na severni strani kampate uredi sprejemni center s pisarno, ter garderobe, ki so namenjene tudi sosednji športni dvorani. Del prostora se uredi v wellness center z različnimi tipi savn, tuši in sanitarijami. Poseg v prostor se izvrši po principu oblikovanja »škatla v škatli« (glej poglavje 3.2.4.1), kjer želimo zagotoviti pravo mikroklimo, ki je za izbrano vsebino primerna.

V etaži kampate 2 se uredi fitness center s savno in prostori za masaže, predvsem športne. Masažne prostore umestimo v prvo etažo na zahodno steno, tako ostane prostor za fitness celovit in velik, zaključuje ga impozantna strešna konstrukcija. V etaži se nahajata dva prostora, eden je namenjen shranjevanju rekvizitov, drugi pa pisarni. Mehkobo ambienta dosežemo s pomočjo razsvetljave. Osvetlitev je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki dotični rabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar da objektu veličastno noto in poudari ostrežje kot enega od njegovih markantnih arhitekturnih delov.

Uporabniki in kapaciteta prostorov

Tabela 14: kapaciteta prostorov z novo funkcijo

FUNKCIJA	UPORABNIKI	Uporabna površina m ²
2. Fitness center, prostor s savno, masaže, garderobe, sprejemna pisarna	Dolgoročni najemnik, opravlja storitve / oddaja prostore	kampata 2 - površina 514 m ² x 2 etaži



3.2.3.3. Medgeneracijski center in *coworking* delavnica

Programska zasnova

Del prostora se nameni medgeneracijskemu centru, kjer se izvaja kreativne delavnice, tečaje ipd. Namenjen je druženju različnih generacij in izmenjavi znanj.

Del prostora je urejen kot *coworking* delavnica. Del prostora je lahko tudi predavalnica z multimedia opremo.



Medgeneracijski center bo zagotovil različne preventivne programe najbolj ranljivim skupina prebivalcev v regiji, na področju medgeneracijskega sodelovanja in medkulturnega povezovanja. Ustvarja prostor za druženje, sodelovanje, prenos znanja in aktivno učenje v vseh življenjskih obdobjih, hkrati pa uvaja vsebine in za vključevanje in socializacijo ranljivih skupin ter nudi preventivne programe in vsebine. Skozi pestre aktivnosti, ki bodo potekale v večgeneracijskem centru, bodo omogočale socialno vključevanje vseh generacij v skupnosti ter gradnjo solidarnosti, zaupanja in medsebojne pomoči. S povezovanjem vseh ciljnih skupin in s povezovanjem organizacij v lokalnem okolju, bomo zagotovili komplementarne oblike podpore, ki bodo dvignile kvaliteto življenja vključenim posameznikom, posledično pa tudi kvaliteto življenja v skupnosti.

Coworking ali **sodelo** je relativno mlad koncept sodobnega načina dela posameznikov različnih profesij, ki delujejo bodisi samostojno (so samozaposleni) bodisi pod okriljem določene organizacije (so vpeti v delujoč kolektiv) in načeloma souporabljajo delovno površino v določenem časovnem obdobju z namenom zmanjšanja socialne izolacije, profesionalne izmenjave, potencialne optimizacije samostojnega ali kolektivnega delovnega procesa ter povezovanja z ostalimi posamezniki, kar jim omogoči realizacijo določenih bodisi poslovnih bodisi družbeno koristnih ciljev.⁶

Kreativna vozlišča so *coworking* prostori s programskim fokusom na kreativnih industrijah in s skupnostjo profesionalcev delujočih večinoma na polju kreativnih industrij. Vizija kreativnih vozlišč je poganjanje inovacij in kompetentnosti ter nadaljnjega razvoja področja kreativnih industrij kot pomembne gospodarske panoge. Vrednote delovanja kreativnih vozlišč so odprtost oziroma vključevalna skupnost, povezanost in vpletenost v različna lokalna in globalna, politična in družbena okolja ter stremljenje k opolnomočenju profesionalcev, da z ustrezno podporo dosežejo svoje ekonomske in družbene potenciale.

Razlaga oblikovne zasnove

Coworking je lahko v obliki platforme apliciran na prostor, ki ne pozna nikakršnih omejitev glede na starost, profil ali kvalifikacijo posameznih uporabnikov, v ospredje pa postavlja skupnost, ki sodeluje, si medsebojno pomaga ter potencialno dela na skupnih projektih. Gre za fizično nezamejen oziroma delno zamejen odprt prostor, ki predvideva souporabo delovne površine v obliki stalnih delovnih površin (t.i. *fixdesks*) oziroma delovnih površin, ki nimajo v naprej rezerviranega mesta (t.i. *flexdesks*), poleg tega pa nudi souporabo tudi ostalih dobrih, ki nastopijo v obliki tehnične opreme (npr. tiskalnik, brezžična spletna povezava, itn.) ter spodbuja skupnostne aktivnosti (npr. dogodki v obliki konferenc, srečanj, predavanj, delavnic itn.), ki so odprti tako za uporabnike kot tudi zunanje obiskovalce.

Lahko se uredi t. i. podjetniški inkubator s prostori za delo (mize, pisarne,). Kulturni inkubator je platforma z organizirano vodstveno strukturo, ki skrbi za spodbujanje procesov razvoja, inoviranja ter sodelovanja na področju kulture. Zanj je značilna heterogena skupnost, sestavljena iz posameznikov ali kolektivov, ki delujejo v polju kulture, sam prostor pa je lahko tako odprt, fizično razdeljen na več ločenih enot ali pa kombiniran.

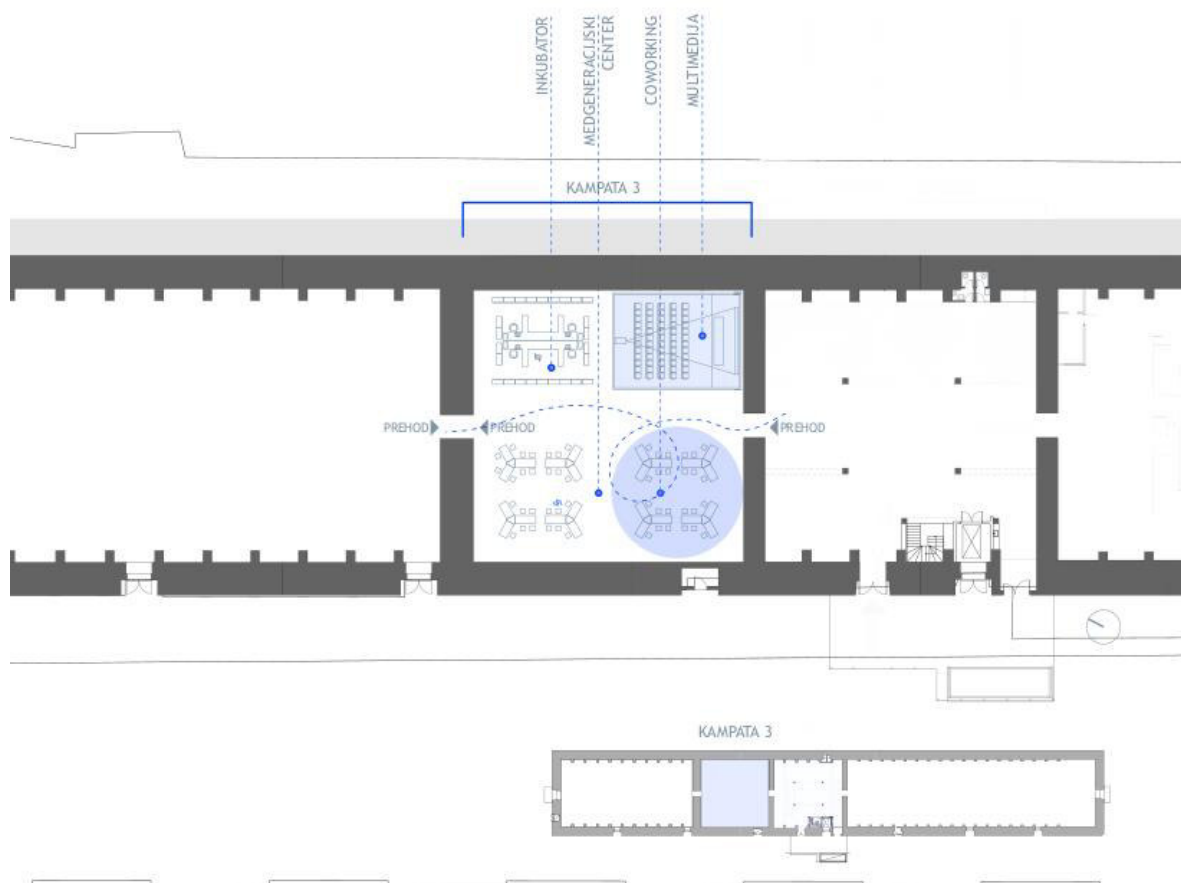
V *coworking* prostorih je stalna miza tista, ki jih posamezni član sodelavne skupnosti uporablja stalno in je temu tudi prilagojena. Običajno ima takšna miza tudi shranjevalne površine, ki jih lahko uporabnik zaklene, v primeru, da v prostoru ni prisoten. V *coworking* prostorih, ki so namenjeni

⁶ Iz študije Perčič, Orel, Piškorič (2015) *Stanje in potencial coworkinga v Sloveniji: študija o rezultatih pilotnega projekta coworkinga oz. sodela ter možnosti implementacije pilotnega poslovnega modela kot temeljnega stebra podpornega okolja v okviru socialnega podjetništva*, Ljubljana, 2015.

nepisarniškem načinu dela npr. *coworking* delavnice se lahko namesto miz to drugi stalni delavni prostor (fixspots), ki se uporabljajo na enak način kot stalne mize.

Začasna miza v *coworking* prostorih je tista, ki jo izmenično uporabljajo različni posamezniki sodelavne skupnosti, glede na to kakšen trenutni delavni kotiček jim najbolj ustreza in kateri je prost. V primeru začasnih miz, kjer uporabniki ne morejo shranjevati svojih stvari, so v prostorih običajno tudi omarice, ki omogočajo shranjevanje osebnih predmetov. V *coworking* prostorih, ki so namenjeni nepisarniškem načinu dela, se lahko namesto miz, to drugi začasni delovni prostori (flexspots), ki se uporabljajo na enak način kotčasne mize.

Prostor je mogoče relativno enostavno prilagoditi novi funkciji. Potrebni so manjši posegi (ogrevanje, klima, prezračevanje, elektroinstalacije, internet, telefon, izravnava tal) in ureditev delovnih površin. Posamezni predeli se lahko funkcionalno ločijo s panelnimi predelnimi stenami. V tem primeru ni moč izvajati več dejavnosti sočasno (hrup ipd). Zato bi bilo bolj smiselno predvideti večjo investicijo ter prostor predelati. Možna je ureditev več etažah - po principu »škatla v škatli« (glej poglavje 3.2.4.1). Vsaj v nekaterih prostorih je za uporabo zelena dnevna svetloba.



Uporabniki in kapaciteta prostorov

Tabela 15: kapaciteta prostorov z novo funkcijo

FUNKCIJA	UPORABNIKI	Uporabna površina m ²
Medgeneracijski center, <i>coworking</i> prostor, delavnice, predavalnice,...	Najemniki/dan, teden, mesec, leto,...	Kampata 3 - površina 522 m ² (možnost izdelave etaž po principu »škatla v škatli«)

3.2.3.4. Trgovsko-gostinski del

Programska zasnova

V prostoru se uredi trgovsko-gostinski predel, z več manjšimi lokali: trgovinami, kavarnami ipd. Vzpodbuja se predvsem prodajo lokalnih produktov.

Razlaga oblikovne zasnove

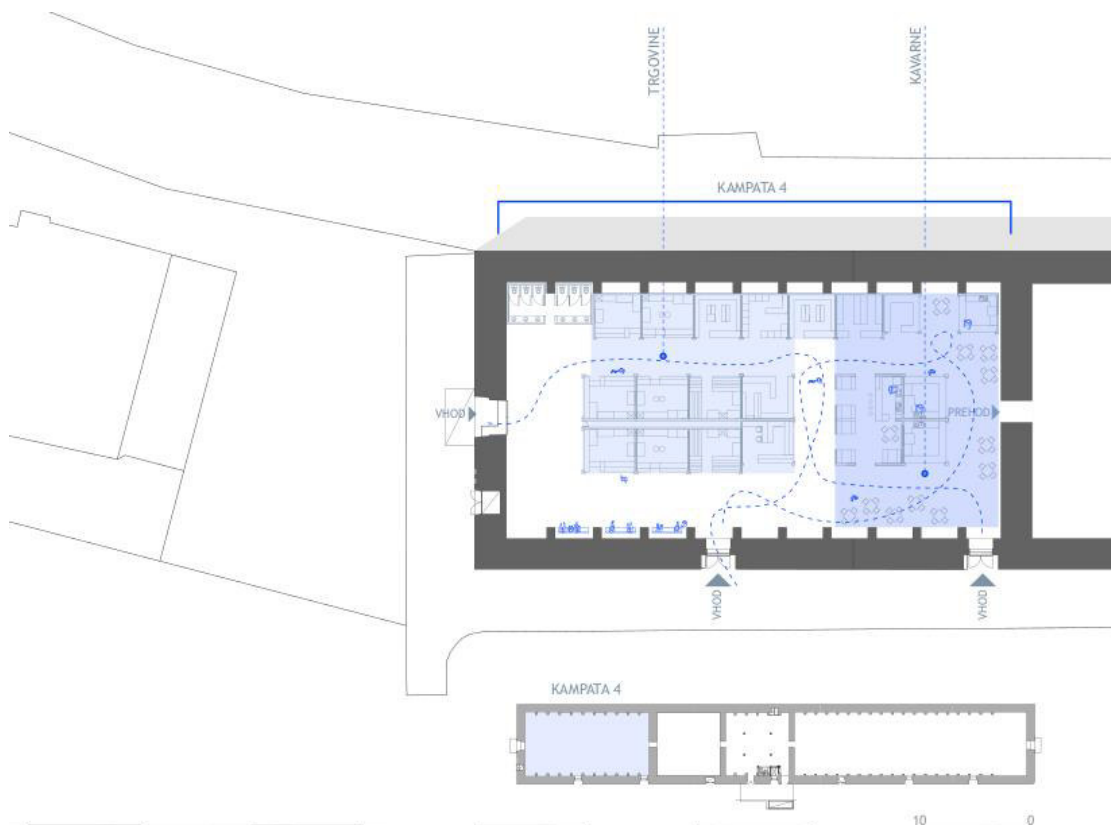
Program predvideva razdelitev kampate na več manjših prostorov. Možna je tudi dvovišinska oblikovna zasnova.

Osrednji prostor je zaradi impozantnega volumna odprt, vidna je strešna konstrukcija. Tako postaja točka srečevanja in dogodkov, v prostoru se uredi trgovsko-gostinski predel, z več manjšimi lokali: trgovinami, kavarnami ipd.

Zaradi velikega volumna se v kampati uredi več manjših trgovinskih enot, ki ponujajo tako lokalne prehranske produkte, kot izdelke domače obrt. Na južni strani se umestijo umetniške stojnice, kjer se predstavljajo zanimivi in kvalitetni kreativni s področja slikarstva, kiparstva, oblikovanja, tekstila, keramike, dekorja, nakita, ipd.

V prostor vstopamo iz treh točk in sicer iz zahoda, ki je glavna vstopna točka in skozi dva vhoda iz morske strani. Skozi desni vhod iz morja se v notranjosti niza najprej kavarniški del, skozi katerega je možen prehod v medgeneracijski del objekta. V kampati so na severozahodni strani urejeni tudi sanitarni bloki.

Za predlagan program je potrebno izvesti kvalitetno prezračevanje, ogrevanje, klimo, elektroinstalacije, internet, telefon.





Uporabniki in kapaciteta prostorov

Tabela 16: kapaciteta prostorov z novo funkcijo

FUNKCIJA	UPORABNIKI	Uporabna površina m ²
Trgovsko-kavarniško-poslovni predel	Najemniki	Kampata 4 - površina 1025 m ² (možnost izdelave etaž po principu »škatla v škatli«)

3.2.4. Preizkus izvedljivosti in razvoja

3.2.4.1. Tehnična izvedljivost

Obstoječe stanje, ranljivost in ogroženost objekta so opisani že v poglavju 3.2.1.5. Omejitve in usmeritve za prenovo, razvoj in ohranjanje spomenika pa so podrobno podane v *Izhodiščih za koncepte uporabe skladišč Monfort in Grando* (Plestenjak et al. 2018, 41-47) in jih je pri načrtovanju kakršnihkoli posegov potrebno upoštevati.

Predlagani posegi v objekt so preureditveni posegi. V nosilno konstrukcijo se ne posega, kljub temu pa je potrebno predvideti tudi nekaj celovitih prenovitvenih del na celotnem objektu. Salonitno kritino je potrebno zamenjati z novo kritino z opečnatimi korci. Strešni konstrukciji se po potrebi obnovijo in ojačajo kovinske vezi, zamenjajo se dotrajani leseni elementi. Izvede nova talna konstrukcija s potrebnimi cevnimi razvodi. V sklopu prenove se izvede nova fasada po celotnem ovoju stavbe, odstrani se vse nepotrebne napeljave in njihove pritrditve.

V notranjosti objekta je ne glede na bodočo dejavnost potrebno izravnati tlak, urediti osvetlitev, prezračevanje, klimo in ogrevanje ter razpeljati instalacije. V celoti se zamenjajo strojne in elektro inštalacije objekta. Poleg tega sta potrebni varovanje objekta in požarna zaščita. Osvetlitev in oprema prostora pa sta odvisni od končne funkcije.

V primeru predloga za 1. kampato (športna dvorana) je poseg razmeroma nezahteven in ga je moč urediti dokaj enostavno, brez posegov v konstrukcijo objekta. Tudi ostale programe je moč izdelati preprosto, vendar je za kvalitetnejše bivanje v prostorih primernejši princip oblikovanja »škatla v škatli«. To pa zahteva večje posege.

Princip »škatla v škatli« pomeni, da je znotraj obstoječega objekta zgrajen povsem nov prostor, ki je ograjen od obstoječe stavbne substance. Nova izolirana tla, stene in streha omogočajo kakovostnejšo mikroklimo, primerno temperaturo, predvsem pa manjše energetske izgube. Zagotovljen je tudi poenoten videz prostora. Potrebne strešne odprtine so umeščene na način, da ne spreminjajo vizualne podobe, hkrati pa omogočajo osvetlitev prostorov, kjer je zagotovljenost z naravno svetlobo manjša. Princip oblikovanja »škatla v škatli« nudi kvalitetnejše delovne pogoje, zagotovljena je boljša klima, temperatura in udobje, se pa zaradi same izvedbe čas prenove podaljša.

3.2.4.2. Potrebna dovoljenja

V primeru novih posegov v/na objektu in/ali spremenjene rabe objekta, so (enako kot za Monfort) potrebna nova dovoljenja:

- Gradbeno dovoljenje
- Sprememba namembnosti



- Uporabno dovoljenje⁷

Poleg tega je za vsakršno spremembo potrebno pridobiti kulturnovarstveno mnenje. Poleg tega je potrebno izdelati tudi načrt upravljanja objekta.

3.2.4.3. Družbeno-ekonomska analiza koristi

V spodnji tabeli navajamo družbeno ekonomske koristi, ki bi jih pridobil projekt z novo funkcijo:

Tabela 17: Neposredne in posredne koristi objekta z novo funkcijo

NEPOSREDNE	POSREDNE
<ul style="list-style-type: none"> - Vzpostavitev nove točke druženja za lokalno prebivalstvo (medgeneracijski center) - Prostori za kreativno podjetništvo - Nov športno-rekreacijski center 	<ul style="list-style-type: none"> - Zadovoljstvo lokalnega prebivalstva - Promocija lokalnih produktov
<ul style="list-style-type: none"> - Prihodek omogoča kritje stroškov vzdrževanja 	<ul style="list-style-type: none"> - Sekundarni prihodek za lokalno prebivalstvo (bifeji, restavracije, trgovine, prenočišča),...
<ul style="list-style-type: none"> - Nova delovna mesta 	<ul style="list-style-type: none"> - Zaposlovanje v sekundarnih sektorjih (storitvene dejavnosti)

⁷ Za podrobno razlago glej poglavje 3.1.4.2

4. VIRI IN LITERATURA

Benčič Mohar E., Bizjak J., Kovač M. M., Weigl I. (2014), *Smernice za izpeljavo javnega, mednarodnega, anonimnega, arhitekturno-krajinskega, anketnega, projektne natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve ter izdelovalca projektne dokumentacije za območje skladišč soli Portorož*. Št. 350-0029/2013/2; 17.1.2014

Benčič Mohar E., Milotti Bertoni D., Weigl I., Guštin B., Makovec M. (2010), *Sečovlje - Sečoveljske doline, Portorož - skladišči soli Obala 10, Portorož - hiša Obala 27. Strokovne podlage predloga za kulturni spomenik državnega pomena*. - ZVKDS OE Piran, avgust 2009 - julij 2010.

GEAart, vizualne komunikacije d.o.o. (2018), *Koncepti revitalizacije za skladišče Monfort*. - Nazarje. Neobjavljena študija nastala v okviru projekta REFREsh.

Gradivo arhiva mesta Piran - Pokrajinski arhiv Koper.

Mekiš D. (1985), *Soline bodo svojo podobo spremenile*. - *Naš Glas* 1985/2, 2.

Ministrstvo za kulturo RS (2018), *Register nepremične kulturne dediščine (RKD)* - <http://rkd.situla.org/>. Preverjeno 19.6.2018.

Naš glas (Droga Kolinska) - [https://www.dlib.si/results/?query=%27org%3d481%27&frelation=Na%C5%A1+glas+\(Droga+Kolinska\)&pageSize=25](https://www.dlib.si/results/?query=%27org%3d481%27&frelation=Na%C5%A1+glas+(Droga+Kolinska)&pageSize=25). Preverjeno 9.4.2018.

Občina Piran (2009), *Strategija razvoja turizma v občini Piran med leta 2009 in 2015*. <https://www.piran.si/index.php?page=static&item=457>-Preverjeno 9.4.2018.

Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na področju občine Piran. - *Ur. Obj. Primorskih novic* št. 26/83-379, 3/2009.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Piran za obdobje 1986–2000 in družbenega plana občine

Perčič E., Orel M., Piškorič L. (2015), *Stanje in potencial coworkinga v Sloveniji: študija o rezultatih pilotnega projekta coworkinga oz. sodela ter možnosti implementacije pilotnega poslovnega modela kot temeljnega stebra podpornega okolja v okviru socialnega podjetništva*. Ljubljana.

Piran za obdobje 1986–1990, *Ur. obj. Primorskih novic*, št. 12/1997.

Plestenjak A., Vesenjsek A. S., Bizjak J. (2018), *Izhodišča za koncepte ponovne uporabe skladišč soli Monfort in Grando*. - Neobjavljena študija nastala v okviru projekta REFREsh.

Pomorski muzej Sergej Mašera (2018), *Razstavišče Monfort*. - <http://www.pomorskimuzej.si/sl/razstavisce-monfort>. Preverjeno 25.9.2018.

Purger B. (2004), *Zasnova varstva kulturne dediščine sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran* (*Ur. Objave* št. 26/98, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 24/02, 37/03) v letu 2003/2004. Št. O/II-0401-2004.

Vranešič N. (2001), *Skladišče soli Monfort v Portorožu (zahodni objekt). Posnetek obstoječega stanja. Projekt št. 196/2001* - Tehnično poročilo hrani ZVKDS OE Piran.

ZAG Ljubljana, Odsek za kovinske, lesene in polimerne konstrukcije (2013), *Poročilo št. P 827/13-630-2 o pregledu in oceni stanja ostrejša objektov Monfort in Grando*. 29.11.2013

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (2008) - *Uradni list RS*, št. 16/08 in 123/08.

4.1. VIRI SLIK

SLIKA 1: Pomorski muzej Sergeja Mašera. Razstavišče Monfort. -
<http://www.pomorskimuzej.si/en/exhibition-monfort>. Preverjeno 25.9.2018

SLIKA 2: Javni pregledovalnik grafičnih podatkov Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano;
http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#map_x=389555.1875&map_y=42057.6875&map_sc=1785&layer_s=Rastri,DOF-client,REZI,REZI250,REZI25,REZI5,GERK_SDO,RPEKataster,DKN,OMD_GO_18,OMD_DO_18,OMD_PO_18,MEDVOLK1_18,MEDVOLK2_18,HAB1_30_05_18,HAB1_10_06_18,HAB1_20_06_18,HAB2_20_05_18,HAB2_30_05_18,HAB2_10_06_18,HAB2_20_06_18,HAB2_30_06_18,HABM_30_06_18,MET1_18,MET2_18,VT_R1_18,VTR2_18,STE1_18,STE2_18,DZ_PREPOVED_PASE_18,DZ_OMEJITEV_PASE_HAB_30_5_18,DZ_OMEJITEV_PASE_HAB_10_6_18,DZ_OMEJITEV_PASE_HAB_20_6_18,DZ_MET_18,NUV_D_18,NUV_O_18,VV_O_I_DR_18,VVO_VSA_18,NATURA_HABITATI_18,NATURA_PTICE_18,OOTT_OBMOCJA_18,STATUS_OOTT_18,KRSITEV_STATUSA_OOTT_18,MEJICE_18,OMD_GO_17,OMD_DO_17,OMD_PO_17,MEDVOLK1_17,MEDVOLK2_17,HAB1_01_17,HAB1_10_17,HAB1_30_17,HAB2_17,MET1_17,MET2_17,VTR1_17,VTR2_17,STE1_17,STE2_17,DZ_PREPOVED_17,DZ_HAB_17,DZ_MET_17,NUV_D_17,NUV_O_17,VVO_DR1_17,VVO_ALL_17,NATURA_SCI_17,NATURA_SPA_17,OOTT_OBMOCJA_17,OOTT_STATUS_17,OOTT_KRSITVE_17,MEJICE_2017,EC_Avtoceste,EC_Odlagalisca,EC_Mesta,EC_Degradirana; Preverjeno 25.9.2018

SLIKA 3-5: Foto: SAV

SLIKA 6: <http://www.pir.sik.si/slo/eknjiznica/domoznanska-zbirka-starih-razglednic>Preverjeno 25.9.2018

SLIKA 9: <http://novice.najdi.si/predogled/novica/e4d6e653f8279b7e3aaf376e44fdedba/Regional-Obala/Obala-Kras-in-Notranjska/Najlep%C5%A1i-turisti%C4%8Dni-kraj-skozi-%C4%8Das>Preverjeno 25.9.2018

SLIKA 10: <http://giskd6s.situla.org/giskd/>Preverjeno 25.9.2018

SLIKA 11.1: Foto: AP

SLIKA 11.2: http://www.povezanimuzeji.si/wp-content/uploads/2016/07/Razstavisce-Monfort_mala.jpg

SLIKA 11.3: http://www.obalne-galerije.si/files/slike/375_1.jpg

SLIKA

11.4: https://www.culture.si/images/4/4a/Piran_Days_of_Architecture_2016_Exhibition_at_Monfort.jpg

SLIKA 11.5: http://www.fsf.si/2018/wp-content/uploads/Platno_ze_stoji_razstavisce_Monfort.jpg

SLIKA 11.6: <https://pbs.twimg.com/media/B0Fi17YIcAA3qTk.jpg>

SLIKA 11.7: [http://www.jezersek.si/si/imagelib/source/default/poroke/catering-poroka/Jezersek%20catering%20poroka%20Monfort%20\(10\).JPG](http://www.jezersek.si/si/imagelib/source/default/poroke/catering-poroka/Jezersek%20catering%20poroka%20Monfort%20(10).JPG)

SLIKA

11.8: https://www.portoroz.si/si/imagelib/twi/default/import/kongresni_centri/lokacije/DSCN8923.jpg

SLIKA 11.9: <http://www.muzikobala.com/wpMO/wp-content/uploads/2018/05/druga-godba-2018-Alsarah-Monfort-portoroz-foto-maja-bjelica-2.jpg>

SLIKA

11.10: <http://www.pomorskimuzej.si/uploads/public/FOTOGRAFIJE/Muzej%20solinarstva/maone.jpg>



SLIKA 11.11: https://issuu.com/kpss/docs/knjiga_soline_web, str.32

SLIKA 11.12: https://www.ekapija.com/thumbs/piranske_soline_021214_tw630.jpg

SLIKA 11.13: http://www.enjoylocal.si/media/catalog/product/cache/1/small_image/250x/17f82f742ffe127f42dca9de82fb58b1/7/0/700x993_piranske_soline_piran.jpg

SLIKA 11.14: <https://www.val-navtika.net/wp-content/uploads/2015/03/Zbirka-tradicionalnegaladjedelstva-2.jpg>

SLIKA 11.15: https://1.bp.blogspot.com/-ufiPMmSqgsE/VCgBtW-Jc2I/AAAAAAAAQjA/etq8BHWzAPMpfRCyrzfC10sf8pthBhBdACPcB/s1600/IMG_2459.JPG

SLIKA 11.16: https://www.info-slovenija.si/media/com_mtree/pictures/listings/6265/53558.jpg

SLIKA 12: Javni pregledovalnik grafičnih podatkov Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano; [SLIKA 13: FOTO: SAV](http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#map_x=389555.1875&map_y=42057.6875&map_sc=1785&layer_s=Rastri,DOF-client,REZI,REZI250,REZI25,REZI5,GERK_SDO,RPEKataster,DKN,OMD_GO_18,OMD_DO_18,OMD_PO_18,MEDVOLK1_18,MEDVOLK2_18,HAB1_30_05_18,HAB1_10_06_18,HAB1_20_06_18,HAB2_20_05_18,HAB2_30_05_18,HAB2_10_06_18,HAB2_20_06_18,HAB2_30_06_18,HABM_30_06_18,MET1_18,MET2_18,VT_R1_18,VTR2_18,STE1_18,STE2_18,DZ_PREPOVED_PASE_18,DZ_OMEJITEV_PASE_HAB_30_5_18,DZ_OMEJITEV_PASE_HAB_10_6_18,DZ_OMEJITEV_PASE_HAB_20_6_18,DZ_MET_18,NUV_D_18,NUV_O_18,VVO_I_DR_18,VVO_VSA_18,NATURA_HABITATI_18,NATURA_PTICE_18,OOTT_OBMOCJA_18,STATUS_OOTT_18,KRSITEV_STATUSA_OOTT_18,MEJICE_18,OMD_GO_17,OMD_DO_17,OMD_PO_17,MEDVOLK1_17,MEDVOLK2_17,HAB1_01_17,HAB1_10_17,HAB1_30_17,HAB2_17,MET1_17,MET2_17,VTR1_17,VTR2_17,STE1_17,STE2_17,DZ_PREPOVED_17,DZ_HAB_17,DZ_MET_17,NUV_D_17,NUV_O_17,VVO_DR1_17,VVO_ALL_17,NATURA_SCI_17,NATURA_SPA_17,OOTT_OBMOCJA_17,OOTT_STATUS_17,OOTT_KRSITVE_17,MEJICE_2017,EC_Avtoceste,EC_Odlagalisca,EC_Mesta,EC_Degradirana; Preverjeno 25.9.2018</p></div><div data-bbox=)

SLIKA 14: <HTTP://GISKD6S.SITULA.ORG/GISKD/>; PREVERJENO 25.9.2018

SLIKA 15: <HTTP://WWW.ETANA.SI/TRAVEN/INDEX.PHP/ISTRA/STAVBE/ITEM/1977-SKLADISCI-SOLI-MONFORT-IN-GRANDO>

SLIKA 16: <HTTP://WWW.DKSOL.SI/NERAFINIRANA-MORSKA-SOL-V-SLOVENIJI/>

SLIKA 17: Foto: SAV

SLIKA 18.1: <http://rhdprojects.com/wp-content/uploads/2-ROASTER-780x520.jpg>

SLIKA 18.2: https://static1.squarespace.com/static/58ec5b9b3e00bee0be441ffa/5a8badbf08522933c26dd5fc/5a8bc4d541920223d0011c15/1519109334279/Cafe_North-Melbourne_Roast-Warehouse_SimonShiff-6-720x480.jpg?format=750w

SLIKA 18.3: <https://damselindior.com/wp-content/uploads/2015/03/gallery-space3.jpg>

SLIKA 18.4: <http://www.prodaja-plinov.si/uploads/image/P4130137.jpg>

SLIKA 18.5: https://beta1.finance.si//pics//cache_me/mercator-zzs-024-jm-59f1e2f312835.jpg.cut.s-59f1e2f46bbb9.jpg-widths/mercator-zzs-024-jm-59f1e2f312835.jpg.cut.s-59f1e2f46bbb9.jpg.600px.jpg

SLIKA 18.6: <https://www.pinterest.com/pin/106679084898736090/>

SLIKA 18.7: [https://www.gazetadopovo.com.br/ra/mega/Pub/GP/p4/2016/06/28/Economia/Imagens/Cortadas/Nex%20Coworking%20-%20MG%20\(4\)-k2cB-U20448342062mgE-1024x576@GP-Web.jpg](https://www.gazetadopovo.com.br/ra/mega/Pub/GP/p4/2016/06/28/Economia/Imagens/Cortadas/Nex%20Coworking%20-%20MG%20(4)-k2cB-U20448342062mgE-1024x576@GP-Web.jpg)



SLIKA 18.8: <https://www.mojstil.si/wp-content/uploads/2016/02/sportna-tecaj4.jpg>

SLIKA 18.9: <http://www.sctriglav.si/uploads/cms/image/garderobe%20zgodovina1.JPG>

SLIKA 18.10: <http://www.travelanygym.com/Bootstrap/images/parallax/b46c662c-61f2-4d2d-a908-fc4963c9c094world-gym-2.jpg>

SLIKA 18.11: https://static.dezeen.com/uploads/2012/10/dezeen_N10-Sports-facility-by-Comoco_22.jpg

SLIKA 18.12: https://www.sport-ljubljana.si/f/pics/Objekti_1/7_objekt.jpg

SLIKA 18.13: <https://www.pinterest.com/pin/437975132489492677/?lp=true>