

ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI KONCEPTA REVITALIZACIJE V OBJEKTU MONFORT

*Naročnik: Občina Piran,
Tartinijev trg 2, 6330 Piran*

*Izvajalec: GEAart, vizualne komunikacije, d.o.o.,
Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje*

Nazarje, 20. julij 2018

KAZALO

POVZETEK / UVOD / str. 3

ABSTRACT / str. 4

1 NAMEN IN CILJ / str. 5

- 1.1 NAMEN PROJEKTA / str. 5
- 1.2 CILJ PROJEKTA / str. 5

2 POLITIKE IN ZAKONSKI OKVIRJI / str. 6

- 2.1 EVROPSKE POLITIKE IN ZAKONODAJA / str. 6
- 2.2 NACIONALNE POLITIKE IN ZAKONODAJA / str. 7
- 2.3 LOKALNE POLITIKE IN ZAKONODAJA / str. 7

3 ANALIZA STANJA / str. 8

- 3.1 KRATEK OPIS ZGODOVINE OBJEKTA / str. 8
- 3.2 ID OBJEKTA / str. 9
 - 3.2.1 Podatki o lastnikih in rabi / str. 9
 - 3.2.2 Opis enote nepremične kulturne dediščine / str. 9
- 3.3 LEGA / str. 9
- 3.4 TEHNIČNI OPIS OBJEKTA / str. 10

4 ZGODOVINA OBNOVITVENIH DEL / str. 13

- 4.1 IDEJNI NAČRTI ZA OBJEKT IN OKOLICO / str. 13
- 4.2 PREGLED INVESTICIJ V OBJEKTU MONFORT / str. 14
 - 4.2.1 Obnova strešne kritine skladišča soli Monfort v skupni površini 2.500 m² / str. 14
 - 4.2.2 Nujna vzdrževalna dela fasade na objektu Monfort / str. 14

5 TRENUTNO STANJE UPORABE OBJEKTA / str. 15

- 5.1 PREGLED DEJAVNOSTI PO PREKATIH / str. 3
 - 5.1.1 Prekat A / str. 15
 - 5.1.2 Prekat B / str. 15
 - 5.1.3 PREKAT C / str. 15
 - 5.1.4 PREKAT D / str. 15
- 5.2 PREKAT B podrobno / str. 15
 - 5.2.1 Najem dvorane od 2015 do 2018 / str. 15
 - 5.2.2 Monfort na spletni strani Turističnega združenja Portorož / str. 19
 - 5.2.3 Izvajanje projekta REFREsh / str. 19

6 RAZVOJNI POTENCIAL OBJEKTA / str. 20

- 6.1 ZNAMENITOSTI IN ZANIMIVOSTI OBJEKTOV / str. 20
 - 6.1.1 Skladišči soli, EŠD 7207 (Monfort in Grando) / str. 20
- 6.2 ZNAMENITOSTI IN ZANIMIVOSTI OBMOČJA / str. 20
 - 6.2.1 Upravna stavba solin, EŠD 7208 / str. 20
 - 6.2.2 Park Rastelli, EŠD 28131 / str. 20
 - 6.2.3 Morje / str. 20
 - 6.2.4 Arheološko najdišče / str. 21
- 6.3 PRIREDITVE V OBČINI PIRAN / str. 21

7 SWOT ANALIZA / str. 23

8 VIZIJA KONCEPTOV PONOVNE UPORABE OBJEKTA / str. 24

9 STRATEGIJA / str. 25

- 9.1 TEMELJNE STRATEŠKE USMERITVE / str. 26

10 PROGRAMSKA ZASNOVA DVORANE V OBJEKTU MONFORT / str. 27

- 10.1 PREDLOG PROGRAMSKIH VSEBIN / str. 27
- 10.2 OPIS VODILNIH KONCEPTOV UPORABE / str. 28
 - 10.2.1 Protokolarno prireditvene dejavnosti / str. 28
 - 10.2.2 Gastronomski dogodki / str. 28
 - 10.2.3 »Prezentacijska soba« / str. 29
- 10.3 OPIS PREDVIDENE INVESTICIJE V PREKATU B PREKO PROJEKTA REFRESH / str. 3
- 10.4 POPIS OPREME PO VODILNIH KONCEPTIH PONOVNE UPORABE / str. 31
- 10.5 GRAFIČNI IZRISI VODILNIH KONCEPTOV PONOVNE UPORABE / str. 34
 - 10.5.1a Prikaz opreme prostora za protokolarno prireditvene dejavnosti / str. 34
 - 10.5.1b Razlaga oblikovne zsnove opreme za protokolarno prireditvene dejavnosti / str. 39
 - 10.5.2a Prikaz opreme prostora za gastronomski dogodek / str. 40
 - 10.5.2b Razlaga oblikovne zsnove opreme za gastronomski dogodek / str. 44
 - 10.5.3a Prikaz »prezentacijske sobe« (prazne) / str. 45
 - 10.5.3b Prikaz opreme za »prezentacijsko sobo« (primer najema za poročno slavlje) / str. 51
 - 10.5.3c Razlaga oblikovne zsnove opreme za »prezentacijsko sobo« / str. 54

11 IZVEDLJIVOST KONCEPTOV PONOVNE UPORABE – OMEJITVE IN ZAHTEVE / str. 55

- 11.1 SPREMEMBA NAMEMBNOSTI / str. 55
- 11.2 UPORABNO DOVOLJENJE / str. 55
- 11.3 GOSTINSKA DEJAVNOST IN KULINARIČNI PROSTOR / str. 56
- 11.4 DRUGE OMEJITVE / str. 56

12 MOŽNOSTI FINANCIRANJA INVESTICIJ / str. 57

- 12.1 LASTNA PRORAČUNSKA SREDSTVA / str. 57
- 12.2 PRORAČUNSKA SREDSTVA DRŽAVE / str. 57
- 12.3 EVROPSKA UNIJA / str. 57
- 12.4 DRUGE OBLIKE KAPITALA / str. 58

13 UPRAVLJANJE / str. 58

14 VIRI, LITERATURA / str. 59

POVZETEK

Občina Piran se zaveda problematike oživljanja opuščene industrijske dediščine. V ta namen se je tudi vključila v projekt REFREsh - Ruralrevitalisationfor culturalheritage, katerega cilj je preoblikovati industrijsko dediščino v družbeno koristne objekte. V okviru projekta je predmet obravnave objekt skladišč soli – Monfort. S to študijo želimo podati koncepte ponovne uporabe glede na trenutno stanje, ki obsega tako finančne ovire, obstoječe dejavnosti, ter druge faktorje, ki krojijo območje danes. Prav tako smo v študiji zajeli vsa dosedanja prostorska in programska dogajanja, ter tako zbrali informacije, ki bodo v pomoč za bodočo ureditev območja kot celote.

Območje skladišč soli predstavlja izjemen kulturni spomenik, katerega je potrebno ohraniti, kar se ugotavlja tudi skozi želje lokalnega prebivalstva, turističnih vizij in strategij Občine Piran. Območje ima izjemno strateško pozicijo, ki pa je skozi čas že pridobila določene vsebine, katere Občina Piran kot lastnik, želi v objektu tudi ohraniti. Danes v objektu Monfort svojo dejavnost opravljajo Obalne galerije Piran in Pomorski muzej Sergej Mašera Piran. Poleg njih pa Občina Piran oddaja preostale prostore v najem za različne vsebine in izvaja evropske projekte. Glede na to, da je v večini prostorov dejavnost zapečatena za naslednjih nekaj let, se je v študiji opredelilo kateri koncepti ponovne uporabe bi bili smiselni v prostoru (natančneje v prekatu B), ki so namenjeni različnim ciljnim skupinam oziroma jih Občina Piran uporablja tudi za svoje prireditve. Študija tako podaja tri različne možnosti ureditve glede na sredstva, ki jih ima Občina Piran na razpolago za investicijska dela. Prav tako pa so v študiji opredeljene omejitve in zahteve, katere je potrebno izpolniti, da bo prostor pripravljen za bodočo ureditev kulturne dediščine kot celote.

UVOD

Občina Piran je partner v projektu z akronimom REFREsh – Ruralrevitalisationfor culturalheritage, ki se izvaja v okviru programa Interreg Srednja Evropa in je sofinanciran iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. V okviru projekta je potrebno podati koncepte ponovne uporabe nekdanjega skladišča soli Monfort, natančneje v prekatu, ki je tudi predmet investicije. Skladišče soli Monfort je enkraten spomenik kulturne dediščine, lokalnega pomena. Poleg objekta Monfort se nahaja še skladišče soli Grando in skupaj tvorita edinstveno območje nekdanje industrije soli, danes pa velik potencial kulturne dediščine, ki je prepoznana kot nova razvojna priložnost kraja in regije.

Pomanjkanje finančnih sredstev sicer trenutno ne omogoča celovite revitalizacije območja in njenega zaledja, se pa Občina Piran zaveda, da je kulturna dediščina izrednega pomena tako v evropskem, regijskem in državnem prostoru, kot spodbujevalec trajnostnega razvoja, ki bi lahko prispevala k večji blaginji lokalnega prebivalstva in širše.

S to študijo želimo podati koncepte ponovne uporabe glede na trenutno stanje, ki obsega tako finančne ovire, obstoječe dejavnosti, ter druge faktorje, ki krojijo območje danes. Prav tako pa bomo v študiji zajeli vsa dosedanja prostorska in programska dogajanja, ter tako zbrali informacije, ki bodo v pomoč za bodočo ureditev območja kot celote.

ABSTRACT

With this study, we want to define the concepts of reuse of the former salt warehouse "Monfort" according to the current state, which encompass:

- *purpose and objectives of the study,*
- *binding policies and legal framework,*
- *analysis of the existing state,*
- *history of renovation works,*
- *current situation and use of the building,*
- *development potential of the building,*
- *swot analysis,*
- *vision and concepts of reuse of the building,*
- *basic strategic orientations,*
- *proposal of contents of the chamber B with presentations of functional and physical layouts with estimation of costs,*
- *feasibility study of the analyzed concepts of reuse- restrictions and requirements,*
- *options for financing of future investment in the building,*
- *guidelines for management of the building.*

The study also includes everything that has happened in the area of spatial planning and the program and thus information will help manage the area as a whole in the future. The study defines which concepts of reuse would be sensible for the building (more accurately for chamber B) and offers three possibilities of arrangement according to the assets the Municipality of Piran has at disposal for investments. The study also defines the limitations and requirements, which must be fulfilled to prepare the space for the future management of the cultural heritage as a whole.

The former salt warehouse "Monfort" area is an exceptional cultural monument that needs to be preserved, which is also evident through the wishes of the local population and tourism strategies of the Municipality of Piran. "Monfort" is a massive building with the layouts of long rectangles and the dimensions of industrial halls. The subject of investment and placement of new content is the partition 2 from the direction of Piran, so-called part B, the size of 445 m².

The former salt warehouse "Monfort" will be preserved as an exceptional location in the immediate vicinity of the sea and with a strategic location between Portorož and Piran, in an unspoiled architectural image that valorizes the cultural heritage and the history

of the area, based on salt and maritime activities. With new programs, the monument will be given a modern touch, consistent with the development and needs of the area.

With the reutilization concepts, "Monfort" will become:

- *a cultural monument that, with its offer, will be included in cultural and tourist programs in the area of the Municipality of Piran*
- *an example of reviving an abandoned industrial heritage for the development of products and activities in relation to its surroundings*
- *an efficiently exploited space that takes into account the past and the need for adjustment to the present time, continuing the traditions and stories, based on salt and maritime activities.*

The program contents of the three leading concepts of use are intended to create a new cultural tourism offer based on the unique cultural values of the local environment:

1. *ceremonial events*
(cultural events, ceremonies, press conferences, opening of exhibitions, charity events, ...)
2. *gastronomic events*
3. *"Presentation room" (temporary and thematic exhibitions and museum collections)*

The management of the former salt warehouse "Monfort" is provided by the Municipality of Piran as the owner. Based on the description of the actual situation and the future activities, stated in the study, the current and future management is ensured through the municipal administration of the Municipality of Piran, part of this is also Tourist association Portorož that now manages the renovated space. They take care of planning and organizing events, promotion, regular maintenance etc.

Funds for maintenance, investment and improvements of the facility are provided by the Municipality of Piran. As the revitalization of the entire "Monfort" and the "Grando" building, which the Municipality of Piran wishes to regulate as a whole, represents a significant financial burden, cannot be guaranteed only by its own budgetary means. Therefore, national financial funds are available through tenders from Ministry of Culture, Ministry of Economic Development and Technology and other ministries. There are also funds from European Cohesion Policy. A public-private partnership is certainly another way to contribute to the revitalization of the area.

1 NAMEN IN CILJ PROJEKTA

Projekt REFREsh je bil prijavljen na prednosti osi Naravni in kulturni viri, katerega cilj je oživljanje kulturne dediščine podeželja oziroma ponovna uporaba opuščenih industrijskih objektov. Namen projekta REFREsh je ponovno revitalizirati opuščene industrijske objekte, ter jim podati nove vsebine. V projektu sodeluje 10 partnerjev iz 5 držav: AufbauwerkRegion Leipzig GmbH (Nemčija), Saxonia – site development and management company (Nemčija), Chamber of Commerce and Industry of Pecs-Baranya (Madžarska), Local government of Kolmo (Madžarska), Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Občina Piran, Venetian Heritage Cluster (Italija), Občina CastellodiGodego (Italija), Primorsko – goranska županija (Republika Hrvaška) in Občina Lokve (Republika Hrvaška). Vrednost celotnega projekta je 2.152.612,50 EUR, delež Občine Piran je 200.145,00 EUR.

1.1 NAMEN PROJEKTA

Namen projekta REFREsh je oživljanje opuščene industrijske dediščine. V okviru projekta se želi opuščene objekte industrijske dediščine preoblikovati v multikulturalna središča kreativnih industrij. V okviru projekta se bo pripravilo regionalno strategijo in priročnik za integracijo novih kulturnih vsebin. Pri nastajanju dokumentov se bo vključilo vse deležnike, od lokalnega prebivalstva do lokalne politike, saj je namen le teh, pripraviti vsebine, ki bodo privabile čim več ljudi in v objekt vtisnile "novo življenje", z upoštevanjem kulturnovarstvenih zahtev.

1.2 CILJ PROJEKTA

Cilj projekta je preoblikovati industrijsko dediščino v družbeno koristne objekte.

Cilji so naslednji:

- pripraviti pet akcijskih načrtov in pet regionalnih strategij vključevanja kreativnih scen
- izdelati različne koncepte ponovne uporabe industrijske dediščine na pilotnih primerih
- izmenjava medsebojnih izkušenj usposabljanja potencialnih deležnikov med partnerji z namenom trajnostne uporabe objektov
- pet manjših investicij v objekte, ki so predmet konceptov ponovne uporabe: objekt Huthaus v Freiburgu (Nemčija) kot kulturno stičišče, objekt komuniističnega sedeža v Komlu (Madžarska) kot kulturno stičišče, objekt skladišča soli Monfort v Piranu (SLO) kot večnamensko kulturno središče in kulinarčni prostor, stara trgovina v CastellodiGodego (Italija) kot kulturno središče ter tehnični objekt ob vodnem jezu v Lokvah (Hrvaška).

2 POLITIKE IN ZAKONSKI OKVIRJI

Zakonodaja na področju kulturne dediščine oziroma zakonodaja s področja varovanja kulturnih spomenikov in njihove ponovne uporabe je omenjena že v Haaški konvenciji. Sicer gre za varovanje kulturnih spomenikov v primeru oboroženih spopadov, pa vendar je dokument pomemben korak k varovanju kulturnih dobrin. Mednarodne listine in dokumente, ki zadevajo varstvo spomenikov in kulturno varstvenih območij je Slovensko nacionalno združenje za spomenike in spomeniška območja –ICOMOS zbralo v svojih publikacijah Doktrina 1 in Doktrina 2. Tudi Ustava Republike Slovenije v 5. členu navaja, da država skrbi za ohranjanje kulturne dediščine. V tem dokumentu predpisov, ki zadevajo kulturno dediščino na splošno ne bomo navajali, temveč smo se osredotočili na predpise, ki opredeljuje ponovno uporabo objektov kulturne dediščine oziroma vplivajo na spremembo namembnosti objekta kulturne dediščine in so pomembne za umestitev novih vsebin v objekt Monfort.

2.1 EVROPSKE POLITIKE IN ZAKONODAJA

Evropske listine:

- Konvencija o varstvu evropskega arhitektonskega bogastva iz leta 1985, opredeljuje arhitektonsko bogastvo kot vse stavbe in konstrukcije, ki imajo izrazito zgodovinski, arheološki, znanstveni in tudi socialni pomen. Konvencij nalaga državam podpisnicam obveznost sprejetja integralnih ukrepov za ohranjanje arhitektonskega bogastva. Med drugim tudi varstvo arhitektonskega bogastva kot glavnega cilja urbanističnega načrtovanja mest in vasi ki zagotavlja, da se ti pogoji upoštevajo v vseh fazah izdelave razvojnih načrtov kot tudi v postopku za dovolitev del.
- Konvencija o varstvu evropskega arhitektonskega bogastva iz leta 1985, opredeljuje arhitektonsko bogastvo kot vse stavbe in konstrukcije, ki imajo izrazito zgodovinski, arheološki, znanstveni in tudi socialni pomen. Konvencij nalaga državam podpisnicam obveznost sprejetja integralnih ukrepov za ohranjanje arhitektonskega bogastva. Med drugim tudi varstvo arhitektonskega bogastva kot glavnega cilja urbanističnega načrtovanja mest in vasi ki zagotavlja, da se ti pogoji upoštevajo v vseh fazah izdelave razvojnih načrtov kot tudi v postopku za dovolitev del.
- Evropska strategija kulturne dediščine za 21. stoletje iz leta 2017, zagovarja skupen in enoten pristop h kulturni dediščini ter način, na katerega bi jo bilo treba upravljati. Strategija vsebuje tri pomembne sklope. Družbeni, ki izkorišča dediščinske dobrine, spodbuja raznolikost in participatorno upravljanje. Sklop prostorskega in gospodarskega razvoja poudarja prispevek dediščine k trajnostnemu razvoju, ki temelji na lokalnih virih, turizmu in zaposlovanju. Ter sklop znanja in izobraževanja, ki se s pomočjo dediščine osredotoča na izobraževanje, raziskovanje, in sicer z ustanavljanjem središč za širjenje znanja o dediščini ter središč za usposabljanje v poklicih in obrteh, povezanih z dediščino.

2.2 NACIONALNE POLITIKE IN ZAKONODAJA

Politike:

- Strategija kulturne dediščine za obdobje 2018–2026, osnutek iz dne 12. 2. 2018 že v uvodu kot splošne cilje navaja, da se s pomočjo dediščine prispeva h kakovosti življenja in k bolj povezani družbi, pospešuje trajnostni razvoj Slovenije in izboljšuje odnos družbe do naše dediščine. Celostno ohranjanje je uspešno le, če ga dosledno izvajajo vse javne službe ob konstruktivni vlogi države in z aktivnim vključevanjem lokalnih skupnosti ter državljanov. Prav tako je v strategiji navedeno, da je ohranjanje dediščine potrebno na medsektorskih ravneh, saj le tako rezultati in učinki ohranjanja vplivajo na uspešnost sektorjev kot je izobraževanje, načrtovanje, infrastruktura, turizem, itd. Kar se tiče virov financiranja, ki predstavljajo eno izmed poglobitnih težav ohranjanja, pa strategija navaja zagotavljanje povečanja in stabilnosti namenskih sredstev v obliki javnih subvencij in davčnih olajšav po vzoru drugih evropskih držav.

Zakonodaja:

- Zakon o varstvu kulturne dediščine
- Gradbeni zakon z določbami Zakona o graditvi objektov

2.3 LOKALNE POLITIKE IN ZAKONODAJA

- Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Piran (Uradne objave PN, št. 26/83,3/09)

Podrobnejše razlage predpisov bomo podali v nadaljevanju glede na koncepte uporabe.

3 ANALIZA STANJA

3.1 KRATEK OPIS ZGODOVINE OBJEKTA

V času Napoleonovih Ilirskih provinc se je začelo na slovenski obali še intenzivneje pridelovati sol kot prej. To je privedlo do rasti Sečoveljskih solin, ki so kmalu po letu 1824 dosegle današnjo velikost. Povečana proizvodnja je narekovala gradnjo novih centralnih skladišč. Načrte zanje so večinoma pripravili že Francozi, zgradili pa so jih Avstrijci. Prvo večje skladišče piranske soli – skladišče Antenale (porušeno leta 1962) – so leta 1922 zgradili blizu Fasana (danes avtokamp Lucija).

Leta 1824 je Predsedstvo Solnega konzorcija izvedlo natečaj za izgradnjo še enega novega skladišča, ki naj bi stalo v Fizinah. Izbran je bil projekt Signorinija. Po njem so istega leta v Fizinah zgradili novo skladišče, poimenovano Magasengrando ali Magasen novo. Dela je izvajal gradbenik Francesco Braccidoro (za 38.719 goldinarjev), 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 štiri vrata na morsko stran in dvojne vrat ob straneh, je Braccidoro na morsko stran naredil pet vrat in nobenih stranskih. Zato je bilo potrebno narediti še dvojne stranske vrat, nad katerimi sta bili dve okrogli okni. Poleg tega sta bili narejeni tudi dve predelni steni. 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 soline za Primorsko potrdila gradnjo prizidka za dodatnih 6000 modijev soli (cca. 5208 ton). 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, naj bi imel leseno oblogo.

Tudi prizidek, ki je bil dodan na zahodno stran objekta je gradil Braccidoro. Zidarji so delo slabo opravili, saj jih Braccidoro ni nadzoroval. Ko so prišli skoraj do strehe, se je podrla severna stena, južna pa se je razprla. Inšpektorji iz Trsta in Gradca so ugotovili, da je bila gradnja zelo površna, pri zidavi so uporabljali nečisto kamenje, malto pa 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 bila v celoti iz apnencev, a so za sredico uporabili peščenjak. Delavci so morali vse stene porušiti in začeti znova. Braccidoro je plačal kazen, inšpektorji pa so poslali navodilo, da je potrebno pri gradnji

uporabljati samo sladko vodo. Skladišče Grando je bilo dokončano leta 1828.

Leta 1838 so zahodno od Granda postavili še skladišče Monfort (MagasenMonfort). Dela je izvajalo podjetje InnocenzoTurrini iz Trsta. Med letoma 1858-59 so zaradi posedanja morali sanirati jugozahodno steno in obalo. Originalni načrti objekta niso ohranjeni, obstaja pa načrt sanacije iz leta 1858, ki ga hrani Državni arhiv v Trstu.

Načrti sanacije kažejo, da je bil Monfort prvotno pet prekatni objekt. Plošča z napisom Monofort, nad vrati osrednjega prekata, je bila verjetno postavljena v času sanacije. Zakaj to ime, ni povsem jasno. Možno je, da je skladišče dobilo ime po MauriziuManfroniju Nobile Monfortu, ki je leta 1832 postal finančni pomočnik v Trstu, zatem pa napredoval. Dr. Flavio Bonin, kustos za starejšo zgodovino pomorstva v Pomorskem muzeju Piran domneva, da je obnovil skladišče in je to zaradi zaslug prevzelo njegovo ime.

Pri 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 ob vzhodni fasadi skladišča Monfort.

Med II. svetovno vojno in po njej je Monfort doživel nekaj sprememb. Med vojno je bil zahodni prekat objekta porušen. Morda je bil zadet ob bombardiranju hangarja hidroavionov v neposredni bližini. Kasneje je bil sicer ponovno pozidan, vendar le do polovične višine preostalega objekta. V tem delu je danes trgovina. Po vojni je bil na vzhodnem delu prizidan še en prizidek, ki je povezan z vzhodnim prekatom. Prizidek je zgrajen iz opečnega modularnega zidaka debeline 29 cm. Na zidove je položena AB plošča, ki nosi strešno konstrukcijo, krito z valovitimi salonitnimi ploščami. V prizidku so bili prostori uprave. V vzhodnem prekatu je bil 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 prekatu postavljen tudi kiosk, izdelan iz mavčno-kartonskih plošč, ki je služil informacijski pisarni.

V letih 1983 in 1984 se je proces proizvodnje v celoti mehaniziral. Takrat je Droga Portorož eno kampato skladišča Monfort oddala v najem Turistično hotelskemu podjetju, kar označuje začetek uporabe skladišč v neindustrijske namene.¹

1 / Besedilo je v celoti povzeto po Izhodiščih za koncepte ponovne uporabe skladišč soli Monfort in Grando, Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS (2018), avtorjev A. Plestenjak, A.S. Vesenjaj, J. Bizjak.

3.2 ID OBJEKTA

3.2.1 Podatki o lastnikih in rabi

Lastništvo:

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran

Dejanska raba:

Pozidano zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Portorož.

Namenska raba:

Območje centralnih dejavnosti - »c« - turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti.

3.2.2 Opis enote nepremične kulturne dediščine

Evidenčna številka enote: 7207

Ime enote: Portorož – skladišči soli

Zvrst dediščine: stavbe

Vrsta spomenika: spomenik lokalnega pomena

Vrsta razglasitve: stalna razglasitev do preklica

Pristojnosti: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, območna enota Piran

3.3 LEGA

Skladišče soli – Magasen Monfort leži na parcelni številki 1313, k.o. Portorož, na naslovu Obala 8, 6320 Portorož. Objekt je umeščen na ozkem ravninskem delu med morjem in lokalno cesto LC 312 271 (parc. št. 7703/14 k.o. 2631-Portorož), katera pod strmim terenom ostro ločuje obalni pas od zelenih brežin Portoroškega zaledja. Stavba leži med Portorožem in Piranom, v naselju Bernardin. Strmi teren se pri stavbi Monfort razširi v manjši plato, na katerem je bencinska črpalka in nekdanja policijska postaja Piran. Za bencinsko črpalko oziroma severozahodno od stavbe Monfort, se nahaja večja neizkoriščena površina, severno pa območje stanovanjskih hiš. Območje severovzhodno od kompleksa skladišč zajema upravno stavbo nekdanje direkcije solin in park Rastelli. Vzhodno od skladišča soli se nahaja mesto Portorož, zahodno mesto Piran, po celi dolžini pa obalna promenada. V smeri proti Piranu se v neposredni bližini nahaja plaža, z nekaj zasajenimi borovci, naprej od plaže pa stoji jadranski klub, hotelski kompleks, v smeri severa pa Turistica – Fakulteta za turistične študije. V smeri Portoroža se nadaljuje zidana obala, katera razen sprehajalne promenade nima izrazite programske funkcije. Južno skladišče soli meji na vodno zemljišče morja (parc. št. 1/17 k.o. Morje) in predstavlja priobalno zemljišče (Vir: Občina Piran, Javno zbiranje variantnih rešitev urejanja območja skladišč soli).

Slika 1: Prikaz parcel in aerofoto posnetek območja skladišč soli Monfort in Grandu (Vir: GEOTIM 89 d.o.o.).





Slika 2:
Objekt Monfort
iz smeri Piran



Slika 3:
Objekt Monfort
iz smeri Portorož



Slika 4:
Lokalna cesta
za objektom

3.4 TEHNIČNI OPIS OBJEKTA

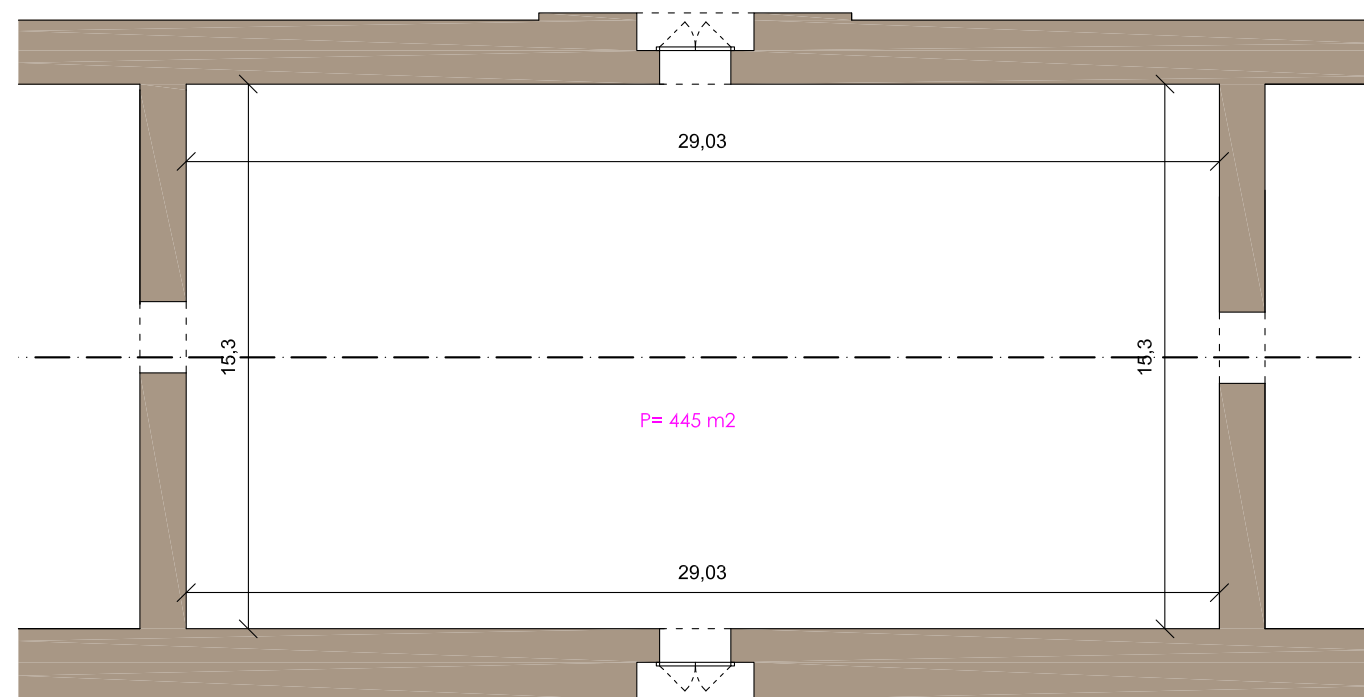
Skladišče Monfort je grajen kot masivna stavba s tlorisi dolgih pravokotnikov in dimenzijami industrijskih hal. Daljši stranici imata štiri rahlo navzven izstopajoče dele fasade. Debeli zidovi (v spodnjem delu 250 cm, v zgornjem 190 cm) so iz klesanih blokov peščenjaka in nagnjeni navznoter, da so lahko zdržali pritisk nato-vorjene soli. Ostrešje ima velik razpon in je iz lesa. Prvotno je bilo ostrešje verjetno iz kovinskih plošč ali lesa. Na južni fasadi so vertikalno pravokotne niše z vrati, ki si sledijo v enakomernih razmikih, skozi katera so nalagali sol. Na strani proti morju so v nišah vrata, na strani proti lokalni cesti pa so niše slepe. Naknadno so nastala vrata v niši. Na južni strani fasade je nad vhodom v prekat, ki je predmet investicije, napis Monfort. Fasade med seboj povezuje kamnit strešni venec, na morski strani fasade je odpadlo večino ometa.

Notranjost skladišča je znotraj razdeljena z močnimi zidovi na več prostorov, ime-novanih »kampade«². Vsak od prostorov ima po dve dvokrilni leseni vrati, postavlje-ni ena nad drugo, kar je bilo potrebno zaradi nakladanja soli. Na zahodni in vzhodni strani skladišča sta kasneje nastala prizidka, kjer se danes nahaja trgovina Mercator ter na vzhodnem delu različne dejavnosti, predvsem poslovni prostori. Leta 2014 je bila obnovljena streha, investitor je bila Občina Piran.

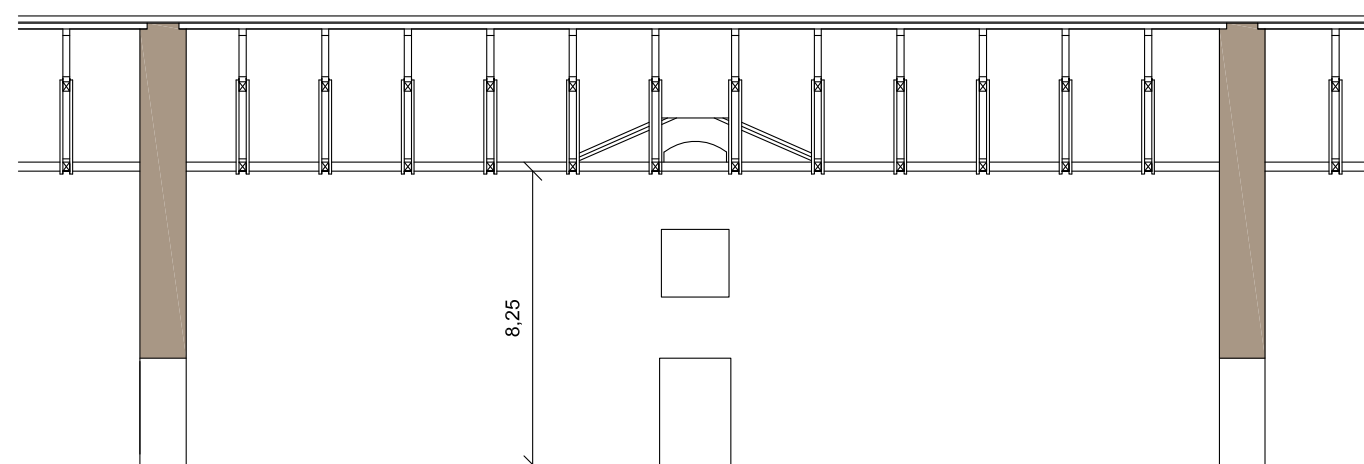
Stavba Monfort meri 5394 m² in ima velik tlorisni in višinski gabarit. Razdeljena je na 4 prekate. Predmet investicije in umestitve novih vsebin je prekat 2 iz smeri Piran, t.i. prekat B. Prekat meri cca. 445 m² (Vir: Občina Piran, Javno zbiranje varian-tnih rešitev urejanja območja skladišč soli).

2 / Kampada – izraz izhaja iz italijanščine campata in se uporablja za razmejitev prostorov v skladišču soli Monfort.

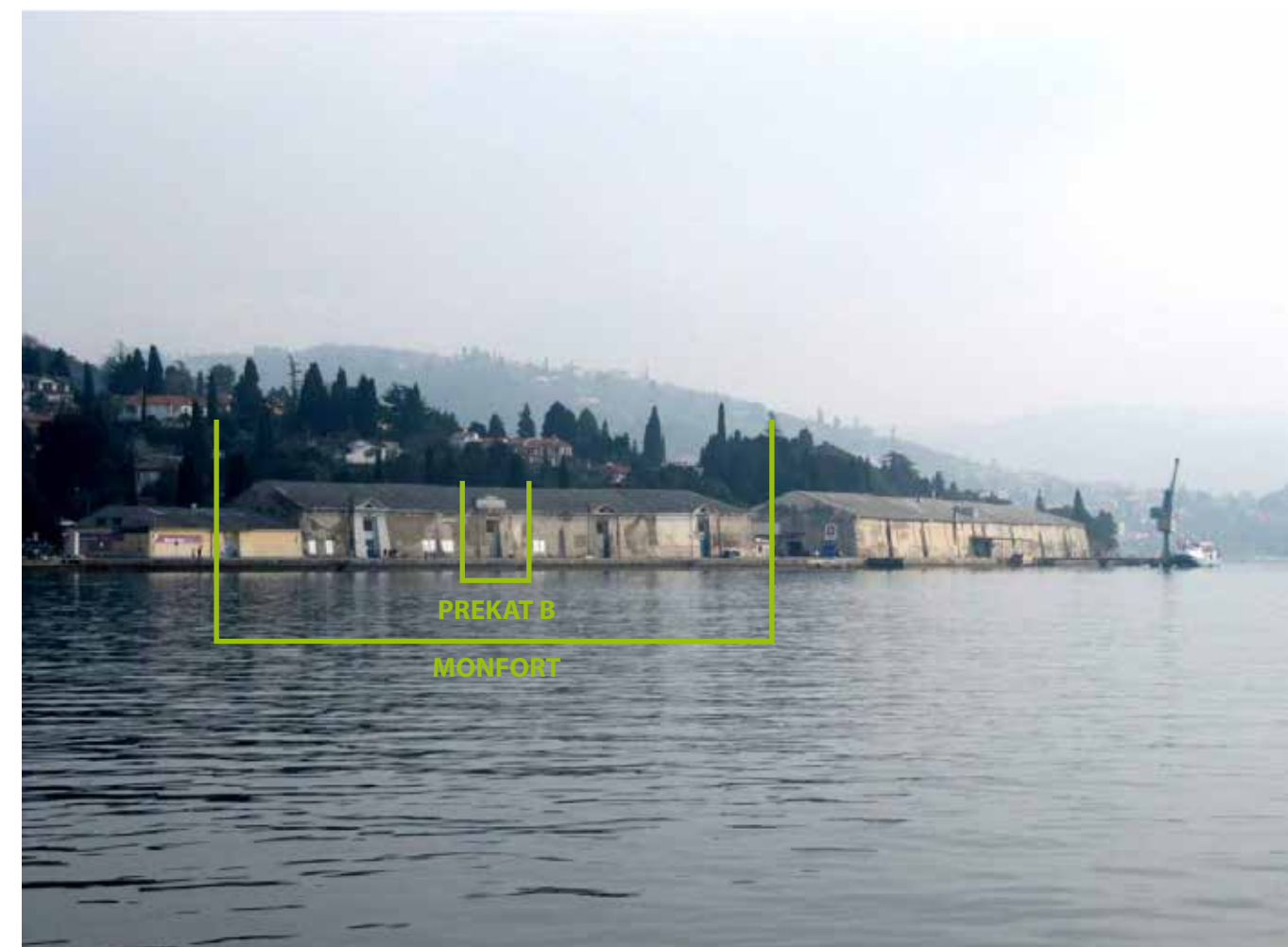
Slika 5: Tloris pritličja objekta Monfort - prekat B (Vir: Boštjan Voda – Arhitekt)



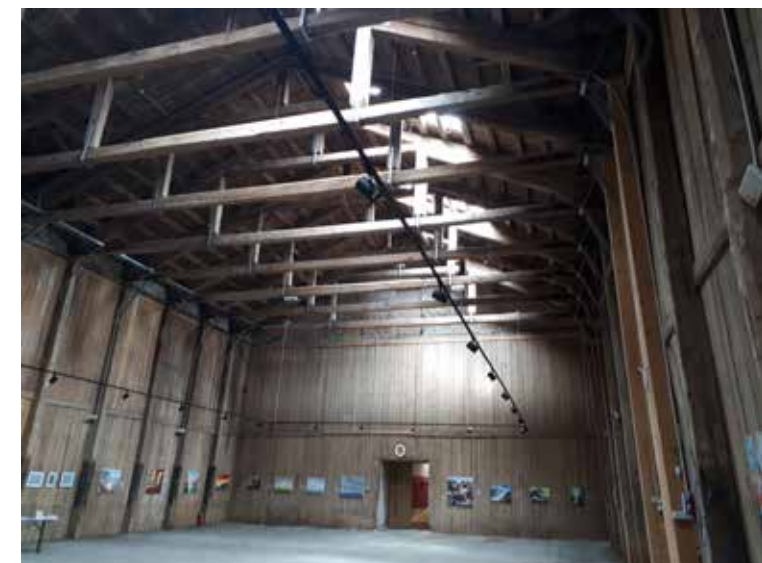
Slika 6: Prerez objekta Monfort - prekat B (Vir: Boštjan Voda – Arhitekt)



Slika 7: Lokacija dvorane v »prekatu B« znotraj objekta Monfort (vir: <https://old.slovenskenovice.si/novice/slovenija/iskanje-nove-soli-za-piranski-skladisci>)



Slika 8: Fotografije notranjosti prekata B v objektu Monfort



4 ZGODOVINA OBNOVITVENIH DEL

4.1 IDEJNI NAČRTI ZA OBJEKT IN OKOLICO

V mesecu maju 2013 je Občina Piran izvedla razpis za izbor variantnih rešitev za območje skladišč soli in okolice v Portorožu, ki obsega zaledni del, morski del ter dva objekta nekdanjih skladišč soli – Monfort in Grando. Na natečaj je prispelo 29 idejnih rešitev, komisija je nato nagradila tri. Med nagrajenimi so bili Boštjan Voda iz Portoroža, Romana Kačič in Mattias Liden iz Pirana ter Tomaž Schlegl iz Kamnika.

Občina Piran je tako pridobila celovite in trajnostno naravnane rešitve za sedanjo programsko in oblikovno praznino, katere skladišča ohranjajo v svoji veličini, rdeča nit vseh pa je bila sol. Občina Piran je je pri izvedbi natečaja rešitev poudarila, da elaborati ne bodo nujno tudi uresničeni, saj zaradi pomanjkanja sredstev idejne rešitve zaenkrat ni možno realizirati. Spodaj podajamo opis rešitev kot jih predlagajo izbrani natečajniki:

Boštjan Voda, ki je bil tudi zmagovalec razpisa, je predlagal, da skladišče Monfort nameni kulturi in dediščini kraja. V prekate se umesti dve etaži. Najbolj zahodno se nameni večjemu turistično informacijskemu središču, sredinski del pa se nameeni kot multi prostor, kjer obiskovalec lahko pridobi vse informacije o kraju in tudi ponudbo. V ta programski sklop bi po načrtih arhitekta Vode sodilo vse od pisarn, razstavnih prostorov, gastronomije, gostinskega lokala ter identiteta piranskega turizma z novo blagovno znamko. Območje kjer svojo dejavnost izvajajo Obalne galerije pa naj ostane. V četrti prekat bi se umestil muzej turizma in zgodovine mest. V zadnjo peto enoto pa namenilo mladinskemu in kulturnemu centru občine. Fakulteta za turizem bi pa lahko upravljala z muzejem turizma in mladinsko kulturnim centrom. Rekonstrukcijo objekta si je arhitekt zamislil na sodoben način, z ohranitvijo konstrukcijskih in arhitekturnih elementov stavbe. Prenovilo bi se obodne nosilne zidove fasado in odprtine. Streho bi se nadomestilo s stekleno kritino, ki bi omogočala naravno osvetlitev. Notranjost objekta bi se uredila po sistemu »hiša v hiši« - z vstavljanjem kubusov oziroma škatel.

Območje Granda pa je arhitekt navezal na Portorož, kjer bi se umestilo večnamenski prireditveni prostor, namenjen sejmom, koncertom, občinskim prireditvam. V srednjem in vzhodnem delu objekta pa bi se namenilo trgovsko gostinskemu centru v dveh etažah. Trgovsko gostinski center bi vseboval izdelke in storitve višjega cenovnega razreda. Zunanje površine si je arhitekt zamislil kot sredozemska trga ob morju, z ozelenitvijo ter podaljšana nad površino morja. Rekonstrukcija objekta bi bila izvedena na enak oziroma podoben način, kot objekt Monfort.

Vorskem delu pred skladišči bi se uredilo komunalne priveze ter pomol za pristanje turističnih plovil pred objektom Grando.

V Prilogi 1 prilagamo Predlog programske zasnove ureditve arhitekta Boštjana Vode (vir: Občina Piran). Ocena vrednosti investicije ni bila narejena.

Tomaž Schlegl bi ustvaril programsko povezavo z Benetkami in beneškim Arsenalom, saj se le ta širi in bi del tega usmeril v Portorož kot dislocirano enoto. S tem bi se povečal oziroma razširil ugled obeh destinacij ter omogočile nove možnosti za predstavitev znanih umetnikov. Arhitekturno zasnovo Granda in Monforta bi arhitekt pustil nespremenjeno. Med objektoma bi naredil piazza MONDO (skovanka iz obeh besed), ki bi bila povezovalni člen v oba vhoda objektov, proti morju pa bi se razširila v pristajalni pomol. Tako bi se razbila monotonost 400 m dolge pešpoti ob skladiščih. Pristajalni pomol, bi bil pokrit s streho kar bi imelo tako funkcijo zatočišča pred slabim vremenom in obenem bi predstavljal vizualno in funkcionalno celoto. Na pomolu bi bil zasnovan objekt, ki bi služil kot informacijska in turistična centrala s spremljajočimi dejavnostmi (kavarna, restavracija, knjigarna,...). Vzpostavila bi se redna morska linija med obmorskimi meti Portobus. Parkirišče pa bi se uredilo v sklopu bencinske črpalke. Glede na idejno rešitev avtor navaja, da bi bila investicija sorazmerno majhna, saj bi se odstranilo vse neprimerne prizidke, ter prenovilo del Monforta, ostali deli so po avtorjevem mnenju primerni za postavitve vrhunskih razstav. Ocenjena vrednost investicije za celotno območje je 6.643.000 EUR. V Prilogi 2 prilagamo predlog zasnove programske ureditve arhitekta Tomaža Schlegla (vir: Občina Piran).

Romana Kačič in Mattias Liden bi v Monfort umestila dejavnosti povezane s so-ljo, arheologijo, tradicijo, znanostjo in umetnostjo. V objektu Gradno pa predvsem športne dejavnosti in glasbo. Grandu bi namenila za ples, odbojko, plezanje ter koncerte. Dejavnosti bi bile tam začasno, vsebina bi se menjala. Na obali pa predlagata ureditev morskih orgel, po vzoru Zadra in Tartinijevo glasbo. Morski del pa bi namenila dnevnim privezom plovil. Ocenjena vrednost investicije iz pridobljene literature ni navedena. V Prilogi 3 prilagamo predlog njune zasnove programske ureditve (vir: Občina Piran).

4.2 PREGLED INVESTICIJ V OBJEKTU MONFORT

Na podlagi podatkov, ki smo jih pridobili od Občine Piran ugotavljamo, da so bile v in na objektu Monfort narejene naslednje investicije:

4.2.1 Obnova strešne kritine skladišča soli Monfort v skupni površini 2.500 m²:

Obnovitvena dela so obsegala odstranitev salonitne kritine, izvedbo hidroizolacije strehe in zamenjavo kritine s korci. Obenem so se zamenjali strešni svetlobniki, impozantno vidno leseno ostrešje je bilo na mestih nekdanjih zamakanj dotrajano, zato so bili zamenjani oziroma ojačani tudi posamezni deli lesenega ostrešja. V celoti so bili zamenjani vsi prekorodirani kovinski spojni elementi ostrešja. Zgornji deli kamnitih zidov so bili z notranje strani pregledani in po potrebi ojačani ter dodatno zaščiteni z mrežo, v posameznih prostorih so bile odstranjene dotrajane notranje deščične obloge. Objekt je dobil tudi novo požarnovarno električno napeljavo, razsvetljavo ter aktivno požarno zaščito. Z zamenjavo salonitne kritine so rešili tudi problem azbesta v občutljivem okolju. Investicija je bila sofinancirana s pomočjo programa Kulturni tolar, s strani Ministrstva za kulturo.

4.2.2 Nujna vzdrževalna dela fasade na objektu Monfort: Obnovljeni so bili portali vhodov v skladišča soli Monfort, saniran je bil odpadajoč omet ter pobarvani in zaščiteni leseni elementi. Ob vhodih so bile nameščene tudi klopi za obiskovalce in sprehajalce.

Tabela 1: Pregled investicij v objektu Monfort

Leto	Investicija	Vrednost v EUR	Vir financiranja
2014	Obnova strešne kritine skladišča soli – Monfort	302.842,37	Program Kulturni tolar, Ministrstvo za kulturo (98.450,00 EUR) in lastna sredstva
2015	Obnova fasade in klopi	18.292,00	Lastna sredstva
2016	Sanacija obalnega pločnika ob skladišču	ni podatka	Lastna sredstva
2017	Projektna dokumentacija za ureditev prekata D v sodobni dvoetažni info center	16.250,00	Lastna sredstva in EU sredstva

5 TRENUTNO STANJE UPORABE OBJEKT

5.1 PREGLED DEJAVNOSTI PO PREKATIH

Objekt je razdeljen na štiri prekate v katerih se izvajajo različne dejavnosti. Občina Piran danes dva prekata daje v uporabo, in sicer prekat A Obalnim Galerijam in prekat D Pomorskemu muzeju Sergej Mašera Piran. Preostala dva prekata, prekat B in C, sta v upravljanju Občine Piran, ki prostora oddaja v najem zunanjim naročnikom. V letu 2018 sta v teku tudi dva EU projekta: v prekatu D se izvajajo obnovitvena dela za ureditev informacijskega centra preko EU projekta Mala barka 2; v prekatu B pa poskus oživitve odsluženih objektov industrijske dediščine v okviru EU projekta REFREsh.

V nadaljevanju podajamo podroben opis dejavnosti po prekatih.

5.1.1 Prekat A

Prekat A, imajo v uporabi Obalne galerije Piran in je namenjen dejavnostim, ki jih izvajajo Obalne galerije in se uporablja kot razstavišče Monfort. Razmerje med Občino Piran in Obalnimi galerijami je urejeno z najemno pogodbo.

5.1.2 Prekat B

Prekat B, se oddaja v najem fizičnim ali pravnim osebam pod pogoji iz navodil Župana, številka dokumenta 3528-20/2014, z dne 25. 9. 2014 ter pod drugimi pogoji, ki se glede na namen najema in druge posebnosti določijo v pogodbi o najemu. V prekatu B Občina Piran trenutno izvaja projekt REFREsh, ki je financiran iz transnacionalnega programa Srednja Evropa. V fokusu projekta je preučitev možnosti za oživitev odsluženih objektov industrijske dediščine z umestitvijo novih kombiniranih vsebin s področja kreativnega, kulturnega in storitvenega sektorja ter preizkus razvitih idej na izbranih objektih.

5.1.3 PREKAT C

Prekat C, se oddaja v najem fizičnim ali pravnim osebam za različne namene. Vendar zaradi prostorskih omejitev (pritrjene arhivske omare, katere se ne da odstraniti oz. premakniti) je prostor tržno manj zanimiv.

5.1.4 Prekat D

V prekatu D, ki je bil do sedaj razstavni prostor plovil Pomorskega muzeja Sergej Mašera Piran, trenutno potekajo dela investicije projekta Ohranitev pomorske dediščine Severnega Jadrana, ki je sofinanciran v okviru programa Interreg V-A Slovenija – Hrvaška 2014 - 2020. Znotraj samega prostora se nahaja manjši dvonadstropni del, ki je dotrajan in ne služi svojemu namenu. Projekt predvideva porušenje notranjega dela zgradbe, namesto tega pa izgradnjo modernega dvonadstropnega dela zgradbe. V pritličju, ki bo stekleno, se bo uredilo info center skupaj z informacijami o izgradnji starih bark, skladišči in sanitarijami. V zgornjem nadstropju bo urejen dodatni prostor za razstave, predstavitve in konference s pogledom na stare barke. V novem info centru bodo obiskovalci dobili informacije o partnerjih v projektu in o dogodkih. Stekleni del nadstropja bo omogočal nove informacije s pogledom na barke od zgoraj navzdol iz različnih novih perspektiv. Občina Piran ima za izvedbo pridobljeno vso potrebno tehnično dokumentacijo, vključno z gradbenim dovoljenjem. Pred izvedbo tega javnega naročila bo izvedeno javno naročilo, ki zajema izvedbo konstrukcijskih gradbenih elementov v objektu za namen ureditve info centra. Lastnik prostora je Občina Piran, ki je hkrati tudi investitor. Prostor ne bo menjal lastnika, vzdrževanje investicije se bo izvajalo z rednim vzdrževanjem občinske komunalne infrastrukture. V prekatu, ki je predmet investicije, se ne sme izvajati drugih dejavnosti kot navedeno v prijavnici projekta, še vsaj tri leta po zadnjem izplačilu.

5.2 PREKAT B podrobno

5.2.1 Najem dvorane od 2015 do 2018

Dvorana v prekatu B, se oddaja v najem fizičnim ali pravnim osebam pod pogoji iz navodil Župana, številka dokumenta 3528-20/2014, z dne 25.9.2014, ter pod drugimi pogoji, ki se glede na namen najema in druge posebnosti določijo v pogodbi o najemu. S pogodbo o uporabi dvorane v skladišču soli Monfort v Portorožu se najemnik zavezuje prostore uporabljati kot dober gospodar in je v času najema materialno odgovoren za morebitne poškodbe na objektu in opremi. Najemnik dvorane

je dolžan v času najema zagotoviti ustrezno varovanje ljudi in premoženja, saj je za varnost sodelujočih in povabljenih odgovoren izključno najemnik sam. Pri uporabi dvorane je dolžan upoštevati tudi vse zahteve iz Študije požarne varnosti za navedeni objekt, št. elaborata 050/14-PV, ki jo je v avgustu 2014 izdelal Lozej, inštitut za varnost, d.o.o., Ajdovščina, ki je na vpogled v prostorih Občine Piran v Piranu, Tartinijev trg 2. Še posebej je najemnik dolžan upoštevati zahteve požarne študije, ki se nanašajo na maksimalno še dovoljeno število ljudi v dvorani. Občina oddaja dvorano v uporabo najemniku v stanju v kakršnem je. Najemnik je dolžan zagotoviti vse varnostne pogoje, da bo uporaba dvorane varna in v skladu z veljavnimi predpisi. Najemnik je dolžan tudi sam preveriti ali prostor izpolnjuje vse zakonske in druge pogoje za njeno vsakokratno uporabo, oziroma glede na namen, za katerega jo najemnik najema. V kolikor zgoraj navedeni pogoji niso v celoti izpolnjeni, dvorane ne sme uporabljati. Najemnik hkrati jamči občini, da bo prevzel vsakršno škodno in drugo odgovornost, ki bo izhajala iz uporabe dvorane, vključno z upoštevanjem določil Zakona o javnem redu in miru.

Tabela 2: Namen uporabe prekata B v obdobju od 2015 do 2018

Leto 2015	Št. oddaj	Tip dogodka
Jan	/	/
Feb	/	/
Mar	/	/
Apr	3	koncert razstava gala večerja
Maj	/	/
Jun	/	/
Jul	/	/
Avg	3	športni dogodek plesne delavnice depo slik
Sep	/	/
Okt	/	/
Nov	1	Dnevi arhitekture
Dec	/	/

Leto 2016	Št. oddaj	Tip dogodka
Jan	/	/
Feb	/	/
Mar	/	/
Apr	1	depo slik
Maj	1	koncert
Jun	2	predstavitve novega avtomobila in druženje športni dogodek
Jul	1	poroka
Avg	3	športni dogodek koncert depo slik
Sep	2	poroka športni dogodek
Okt	/	/
Nov	1	dnevi arhitekture
Dec	/	/

Leto 2017	Št. oddaj	Tip dogodka
Jan	/	/
Feb	/	/
Mar	1	priprava gradiv za Istrski maraton
Apr	1	večerni dogodek
Maj	3	poroka večerni dogodek koncert
Jun	2	poroka vinsko-kulinarični dogodek
Jul	1	MIFF - Mednarodni folklorni festival
Avg	1	Ex-tempore
Sep	1	razstava
Okt	2	praznovanje 70-letnice podjetja Oktoberfest v Monfortu: Pivo in Buča s solnim priokusom
Nov	1	večerni dogodek
Dec	/	/

Leto 2018	Št. oddaj	Tip dogodka
Jan	/	/
Feb	1	interno lansiranje novega produkta
Mar	1	priprava gradiv za Istrski maraton
Apr	/	/
Maj	3	koncert koncert večerni dogodek
Jun	1	audio/vizualni dogodek

Slika 9: Fotografije različnih načinov uporabe dvoran v objektu Monfort (vir: različni spletni viri)



Vir: http://www.hisa-vizij.com/default.asp?mid=en&pid=novice_podrobno&novicaid=161&katid=29



Vir: https://www.culture.si/en/Piran_Days_of_Architecture



Vir: <http://www.jezersek.si/si/poroke/catering-poroka/1047>



Vir: <http://www.obalne-galerije.si/index.php/si/article/361/2/99>



Vir: <https://old.slovenskenovice.si/novice/slovenija/iskanje-nove-soli-za-piranski-skladisci>



Vir: <https://old.slovenskenovice.si/novice/slovenija/iskanje-nove-soli-za-piranski-skladisci>



Vir: http://www.hisa-vizij.com/default.asp?mid=en&pid=novice_podrobno&novicaid=161&katid=29



Vir: <http://foto-zgodbe.blogspot.com/2014/09/monfort-portoroz-od-skladisca-soli-do.html>



Vir: <http://foto-zgodbe.blogspot.com/2014/09/monfort-portoroz-od-skladisca-soli-do.html>



Vir: <http://www.pomorskimuzej.si/sl/razstavisce-monfort>

5.2.2 Monfort na spletni strani Turističnega združenja Portorož

PREKAT B v objektu Monfort je s strani Turističnega združenja Portorož uvrščen na seznam lokacij poslovnega turizma (a) in kulturnih znamenitosti (b) (Vir: spletna stran Turističnega združenja Portorož; <http://www.portoroz.si/si/>).

V okviru segmenta poslovnega turizma je dvorana znotraj objekta Monfort v PREKATU B namenjena najemu za večje prireditve, razstave, praznovanja, zabave ali koncerte, saj sprejme do 500 obiskovalcev. Nekdanje skladišče soli Monfort se oglašuje kot edini prireditveni prostor s pogledom na morje, ki je od morja oddaljen slabih pet metrov in je primeren za najem v toplejšem delu leta, saj se zaradi masivnih kamnitih zidov v njem zadržuje stalna temperatura.

Skladišči soli Monfort in Grando pa sta uvrščeni tudi na seznam kulturnih znamenitosti iz prve polovice 19. stoletja, kamor so solinarji po koncu solinarske sezone pripeljali letni pridelek iz lastnih hišnih skladišč v solinah. Danes objekt Monfort služi kot razstavni prostor, kjer si lahko obiskovalci ogledajo zbirke Pomorskega muzeja »Tradicionalno ladjedelništvo« in »Razvoj vodnih športov«, in galerijo, kjer se vrstijo številne razstave sodobne umetnosti.

5.2.3 Izvajanje projekta REFREsh

V prekatu B Občina Piran trenutno izvaja Projekt REFREsh, ki je financiran iz transnacionalnega programa Srednja Evropa (<http://www.interregcentral.eu>) in je v teku od 1. 7. 2017. V fokusu projekta je preučitev možnosti za oživitev odsluženih objektov industrijske dediščine z umestitvijo novih kombiniranih vsebin s področja kreativnega, kulturnega in storitvenega sektorja ter preizkus razvitih idej na izbranih objektih. V okviru projekta se bodo izvedla vzdrževalna dela izravnave tlaka in umestitve premičnih predelnih sten. V projektu sodeluje deset partnerjev iz Hrvaške, Italije, Madžarske, Nemčije in Slovenije, iz slednje poleg ZVKDS OE Piran tudi Občina Piran, ki bo razvite ideje skušala udejanjiti na primeru večnamenske dvorane v nekdanjem skladišču soli Monfort v Portorožu.

6 RAZVOJNI POTENCIAL OBJEKTA

Čeprav je študija namenjena pripravi konceptov ponovne uporabe industrijske dediščine na primeru stavbe Monfort, je v razvojni potencial objekta vključen tudi objekt Gradno, saj sta programsko in prostorsko obravnavana kot celota, skupaj z njunimi funkcionalnimi zemljišči na kopnem in morju. Razvojni potencial nekdanjih skladišč soli lahko najbolje predstavimo s prikazom znamenitosti objektov in njune okolice ter prireditvami, ki se odvijajo v Občini Piran.

6.1 ZNAMENITOSTI IN ZANIMIVOSTI OBJEKTOV

6.1.1 Skladišči soli, EŠD 7207 (Monfort in Grando)

Zahodna stavba »Magasen Monfort« in vzhodna stavba »Magasen Grando«, sta bili primarno namenjeni skladiščenju soli in neposredno povezani z morskim prometom. Nahajata se na atraktivni sekvenci obalne linije med Portorožem in Piranom, ki predstavljata dva pomembna turistična in kulturna centra slovenskega primorja, katera se z različnimi programi vzajemno dopolnjujeta.

Objekta, zgrajena med letoma 1824 in 1838, sta nastala zaradi povečane proizvodnje soli in potrebe po njenem skladiščenju. Sta podobno masivno grajena. Debeli zidovi 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. Monumentalni leseni ostrejši imata velik razpon. Notranjost obeh skladišč je znotraj razdeljena z močnimi zidovi na več prekatov.

Objekta imata velik pomen z zgodovinskega in znanstvenega 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 bila že v času postavitve velik tehnični dosežek. Dodatno je bila sama oblika in postavitve podvržena funkciji skladiščenja razdrobljenega tovara (soli) v velikih količinah.

Obstoj skladišč priča o povečanju proizvodnje in distribucije soli v sredini 19. stoletja. To je čas razcveta Piranskih solin. poleg tega gre za edini (skoraj intaktni) skladi-

šči soli v Sloveniji in okolici, ki sta do nedavnega še služili prvotnemu namenu.

Oba objekta že od izgradnje dalje s svojo monumentalnostjo zaznamujeta obalni prostor in sooblikujeta kulturno krajino med kopnim in morjem.

6.2 ZNAMENITOSTI IN ZANIMIVOSTI OBMOČJA

Okolica stavb je prežeta z najrazličnejšimi kulturno-zgodovinskimi in tudi naravnimi znamenitostmi, ki bi lahko ustrezno dopolnjevale načrtovane kulturno turistične programe obeh skladišč soli.

V nadaljevanju prikazujemo najpomembnejše znamenitosti in zanimivosti ožjega območja, ki predstavljajo potencial za vključevanje v ponudbo objektov.

6.2.1 Upravna stavba solin, EŠD 7208

Upravno stavbo solin so postavili med letoma 1926 in 1928 in stoji severozahodno od skladišča Grando. Ta je bila tesno povezana s skladiščema. Kasneje je bila v njej uprava tovarne Droga. Danes je objekt v zasebni lasti.

6.2.2 Park Rastelli, EŠD 28131

V severovzhodnem delu zalednega pasu je ohranjen večji fragment parka Rastelli in vrt upravne stavbe, ki je zasnovan v dveh nivojih – nižje ležeči del meji na cesto in je obdan z zidom, v njem so polja nepravilnih oblik, zasajena s trajnicami in drevjem, kot je redek primer rdečelistne bukve, v spodnjem delu dominirata zimzeleni hrast črnika. V zgornjem delu parka je manjše umetno jezero z otokom, med drevjem gre omeniti večjo atlantsko cedro. Park Rastelli ima tudi status naravne vrednote (ID 4818).

6.2.3 Morje

Obala pred skladišči je bila pretežno namenjena tehnologiji pretovarjanja soli in privezov za plovila. O tem priča obstoječa (zapuščena) infrastruktura na kopnem

3 / Besedilo je deloma povzeto po Izhodiščih za koncepte ponovne uporabe skladišč soli Monfort in Grando, Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS (2018), avtorjev A. Plestenjak, A.S. Vesnjak, J. Bizjak.
4 / Besedilo je povzeto iz Analize in evalvacije Strategije razvoja turizma v Občini Piran 2009 – 2015 (Vir: Valicon, 2017) in Lokalnega programa kulture Občine Piran (LPK) 2018-2021 (Vir: Interakta d.o.o.).

in morju (obstoječi pomol z razkladalnim dvigalom) ter utrjena ploščad, ki je danes v funkciji sprehajalne promenade. Morje in morsko obrežje (ID 70000) ima status ekološko pomembnega območja.

6.2.4 Arheološko najdišče

Skladišči soli Monfort in Grando ležita v Fizinah, na zasutem delu morja zahodno od centra Portoroža. Arheološki viri pričajo o tem, da je bil dobro zavarovan zaliv ob vznožju flišnega pobočja poseljen vsaj od rimske dobe dalje.

Arheološko bogato območje je bilo ob koncu 18. stoletja večinoma nepozidan obalni predel s cesto, ki je povezovalo Sečoveljske soline in Piran. Kasneje je prišlo do večjih posegov v prostor; z nasuvanjem morja je bila spremenjena obalna linija, zgrajena je bila nova cesta in gospodarska infrastruktura, območje je bilo postopno urbanizirano in je danes gosto pozidano. Izvedene arheološke raziskave so pokazale, da so kljub intenzivni gradbeni dejavnosti arheološke ostaline vsaj mestoma ohranile vse do danes:

- spomenik lokalnega pomena Portorož – Arheološko najdišče Fazine, EŠD 7199; je bil razglašen z namenom zaščite rimskega pristaniškega kompleksa, katerega strukture so ohranjene na morskem dnu zahodno od skladišča Monfort
- enota dediščine Portorož – Arheološko najdišče Fazine 2, EŠD 30245; je vpisana v register kulturne dediščine z namenom zaščite rimskodobnih arheoloških ostalin na območju severno in severozahodno od skladišča Monfort
- enota dediščine Tržaški zaliv – Arheološko najdišče Tovorne ladje Grobišče Maon, EŠD 800024; je vpisan v register kulturne dediščine z namenom zaščite podvodne arheološke dediščine na območju južno od skladišč Monfort in Grando, kjer se na območju enote dediščine na morskem dnu, na globini cca. 6 m, nahajajo štiri lesene maone, ladje, ki so prevažale sol.

6.3 PRIREDITVE V OBČINI PIRAN

Osrednje letne kulturne prireditve so osišče kulturnega ustvarjanja ljudi in kulturnega utripa Občine Piran. V Portorožu prevladujejo prireditve zabavnega značaja, v Piranu pa vključuje kulturni program široko in pestro ponudbo kakovostnih glasbenih, razstavnih, muzejskih in drugih umetniških dogodkov, pri čemer je dovolj iniciative tudi za zabavne vsebine. Vloga zaledja je zato ponuditi avtentične prireditve in razviti turistične proizvode s področja kulture, ki izhajajo iz kulturne dediščine.

Povzetek o stanju prireditev v Občini Piran črpamo iz Analize in evalvacije Strategije razvoja turizma v Občini Piran 2009 – 2015 (Vir: Valicon, 2017). Seznam prireditev, vključenih v turistično ponudbo Občine Piran, je razdeljen v štiri kategorije: športne prireditve, zabavne prireditve, kulturne in festivalske prireditve ter sejemske prireditve. Izbrane oziroma predlagane so tudi ključne prireditve, ki so organizirane vsako leto in pripomorejo k oblikovanju identitete, znamke, atraktivnosti in promocije destinacije. To so Solinarski praznik, Dan vrtnic, Praznik turizma, Portoroško poletje, MMS ter filmski festival.

Na destinaciji se vsako leto odvije več kot 100 različnih dogodkov, ki segajo na področje kulture, etnografije, gledališča, popularne kulture in zabave. Struktura prireditev po letih je precej različna. Pomemben delež predstavljajo filmske prireditve, ki predstavljajo v povprečju 28 % delež in glasbene prireditve, v povprečju predstavljajo 20 % delež, vendar se njihovo število zelo spreminja. Število prireditev in dogodkov v letu 2017 je ostalo glede na pretekla leta nespremenjeno, medtem ko se je nekoliko spremenil izbor prireditev glede na vsebino oziroma kategorije. Športnih prireditev je bistveno manj, povečalo se je število prireditev, ki so povezane s kulinariko ali lokalnimi pridelki.

Med tradicionalne se uvrščajo tiste prireditve, ki so stalne in imajo v prostoru večletno tradicijo, zato jih navajamo v spodnji tabeli.

Tabela 3: Seznam tradicionalnih prireditev (Vir: TZ Portorož)

Seznam tradicionalnih prireditev (Vir: TZ Portorož)
Teniški turnir Slovenija open (Portorož)
Mednarodna jadrana regata (Portorož – Monfalcone, Portorož – Lignano, Piran, Portorož - Milje)
Portorož CUP (Mednarodna jadrana regata – open) (Piran)
Velikonočna regata (optimist)
Tek med solinami
Tradicionalne zabavne prireditve:
Silvestrovanje na prostem (Piran)
Dan vrtnic (Portorož)
62. Neptunov krst (krst dijakov Srednje pomorske šole) (Piran)
Miss turizma
Portoroške noči
Bernardin fest
Melodije morja in sonca (Portorož)
Kulturne tradicionalne prireditve
Tradicionalne kulturne prireditve:
Mednarodni slikarski Ex-Tempore (Piran)
Poletna muzejska noč (povezovalni kulturni dogodek muzejev in galerij) (Piran)
Festival slovenskega filma (Piran, Portorož)
MIFF (mednarodni folklorni festival) (Piran, Portorož)
Solinarski festival (Piran in krajinski park)
Tartini festival (mednarodni glasbeni festival posvečen G. Tartiniju) (Piran, Izola, Koper)
DEKD (Dnevi evropske kulturne dediščine) (Piran)
Jaslice v piranskih cerkvah (Piran)
Procesija z baklami (Piran, Strunjan)
Solinarska šagra (Sečovelje)
Svetovni dan turizma (različne prireditve)
Piranski glasbeni večeri
Tradicionalne sejemske prireditve:
Internautica 2008 (Mednarodni navtični sejem) (Portorož)
Sejem starin (Piran)
Sejem vse sladkosti življenja - december Portorož
Tradicionalne etnološko - kulinarčne prireditve:
Praznik olja in bledeža (Padna)
Praznik artičok (Strunjan)
Praznik vina in česna (Nova vas)
Praznik kakijev (Strunjan)

7 SWOT ANALIZA

Tabela 4: SWOT analiza

PREDNOSTI	SLABOSTI
- Izjemen kulturni spomenik - Zgodovinski pomen - Razvita turistična občina - Izjemna strateška lokacija – bližina svetovno znanih znamenitosti - Močan javni sektor - Možnost obnove po fazah - Razvoj dodatne turistične ponudbe - Prisotnost Univerze v prostoru	- Potrebne relativno velike investicije v obnovo in opremo - Odsotnost javno zasebnega partnerstva - Pomanjkljiva zakonodaja na področju kreativnih industrij - Omejene parkirne površine v neposredni bližini - Pomanjkanje upravljalškega kadra - Pomanjkanje strokovnega znanja - Majhen trg
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
- Možnost razvoja edinstvenih turističnih proizvodov - Regijsko in medregijsko povezovanje turistične ponudbe - Regijsko trženje - Mednarodno povezovanje - Povezovanje tradicionalnih obrti z gospodarstvom - Povezovanje turizma in kulture - Možnost pridobitve občinskih, državnih in proračunskih sredstev - Javno – zasebno partnerstvo pri izvajanju posameznih dejavnosti - Nova delovna mesta	- Ukinjanje sredstev za investicije - Neuspehi pri pridobivanju nepovratnih sredstev - Kulturnovarstvene omejitve - Pomanjkanje usposobljenega kadra - Pomanjkanje zanimanja mladih za tradicionalne obrti - Konkurenca sosednjih trgov

8 VIZIJA KONCEPTOV PONOVSNE UPORABE OBJEKTA

Objekt Monfort se bo kot nekdanje skladišče soli na izjemni lokaciji v neposredni bližini morja in s strateško lego med Portorožem in Piranom, ohranjal v neokrnjeni arhitekturni podobi, ki valorizira kulturno dediščino in zgodovino območja temelječo na solinarstvu in pomorstvu, kateremu bodo nove programske vsebine dale sodoben pridih, skladen z razvojem in potrebami območja.

Objekt Monfort bo s koncepti ponovne uporabe:

- kulturni spomenik, ki bo s svojo ponudbo vključen v kulturne in turistične programe območja Občine Piran
- primer oživitve opuščene industrijske dediščine za razvoj proizvodov in dejavnosti v povezavi z njegovo okolico
- učinkovito izkoriščen prostor, ki upošteva preteklost in potrebno po prilagajanju sedanjemu stanju, z nadaljevanjem tradicije in zgodbe solinarstva ter pomorstva

9 STRATEGIJA

Strategija za razvoj programov objekta Monfort temelji na analizi stanja in identificiranih razvojnih potencialih. Poleg tega so bile pri pripravi konceptov ponovne uporabe upoštevane ključne razvojne usmeritve in cilji na področju kulture in turizma, opredeljene v naslednjih nacionalnih in občinskih strateških dokumentih:

- Strategiji trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 – 2021, ki se uresničuje skozi načrtovanje razvoja turizma, ki temelji na kulturni dediščini in poudarja potrebo po oblikovanju muzejskih in prireditvenih produktov, ki temeljijo na slovenski kulturni identiteti;
- Lokalnem programu kulture Občine Piran 2018 – 2021, ki kot osnovni dokument kulturnega razvoja Občine Piran, med osnovne cilje postavlja pripravo kakovostnega programa za prihodnji kulturni razvoj v občini in umešča nekdanje skladišče soli med kulturno infrastrukturo s pomembnim razvojnim kulturnim potencialom.
- Izhodiščih za koncepte ponovne uporabe skladišč soli Monfort in Grando, ki opredeljuje predvsem družbeni pomen, ranljivost in ogroženost spomenika, pa tudi usmeritve za ohranjanje in varovanje spomenika. Izpostavljene so številne možnosti za vključitev objektov v sodobno javno življenje, med drugim kot dopolnjevanje kulturnega, turističnega in športnega razvoja. Prav tako je še danes omogočen dostop po morju s pomolom, ki omogoča razvoj vodnih in podvodnih aktivnosti v neposredni okolici, predvsem zaradi številnih zanimivih podvodnih ostalin. Poudarjena je dragocena pričevalnost nekdanjega tradicionalnega gospodarstva, kjer je z dobro interpretacijo možen lep prikaz nekdanje rabe o skladiščenju, prevozu, polnjenju skladišč ipd., pa tudi pomena soli v preteklosti. Funkcionalna objekta predstavljata pomemben simbol solinarske dejavnosti, ki je bila dolga leta pomemben sestavni del življenja in dela Pirančanov ter predstavlja pomemben del identitete lokalnega prebivalstva.
- Analizi in evalvaciji Strategije razvoja turizma v Občini Piran 2009 – 2015, ki na osnovi preverjanja in vrednotenja ciljev ter s pomočjo analize stanja

na destinaciji opredeljuje smernice za pripravo strategije za prihodnje obdobje. Namen novo opredeljene identitete znamke destinacije je povezati tri entitete Piran- Portorož – zaledje v enovito in celovito destinacijo z jasno zgodbo. Novo opredeljena identiteta tako narekuje, naj Piran in Portorož delujeta med seboj povezovalno, pri čemer Portorož predstavlja telo destinacije, ki je moderno, aktivno in usmrejeno v zdravje, medtem ko Piran destinaciji dodaja dušo in romantičen pridih. Destinacija se diferencira po dveh bistvenih vseprisotnih elementih, ki sta mikroklima in sol. Iz te osnove je sledil tudi predlog slogana, ki se glasi »Piran, Portorož – Ščepce Mediterana.« Raziskava profila obiskovalcev občine Piran v poletni sezoni je pokazala, da se 90 % toka se odvije med Piranom, Portorožem in vmesnimi točkami. Točke navdušenja so skoncentrirane v Piranu, medtem ko je zadovoljstvo s Portorožem in vmesnimi točkami potrebno bistveno izboljšati. Najpogostejši motiv obiska destinacije izhaja iz naravnih danosti (wellness, dogodki, šport, rekreacija, zgodovina). Po oceni podatkov zadovoljstva gostov s posameznimi elementi turistične ponudbe priobalnih občin so rezultati pokazali, da so najmanj zadovoljni s ponudbo kulturnih prireditev (49 % je (zelo) zadovoljnih). Raven kakovosti ponudbe kulturnega turizma in prireditev so predstavniki hotelov ocenili kot slabšo v primerjavi s preteklim obdobjem (20158 – 2016). Število obiskovalcev, ki so obiskali muzeje, znamenitosti in galerije, kaže v letu 2016 na najvišji obisk pri naslednjih objektih: obzidje (45.525), akvarij (38.336), čarobni svet školjk (11.000), muzej podvodnih dejavnosti (10.000), muzej solinarstva Sečoveljske soline (9.350), pomorski muzej Sergej Mašera (7.356), Monfort (1.190). Med izpostavljenimi usmeritvami je navedeno, da učinkovit management destinacije naj vključuje aktivnosti, ki na Piran in Portorož delujejo povezovalno. Za povečanje izvensezonskega obiska je potrebno zagotoviti celoletno ponudbo. Podana je usmeritev za vlaganje v investicije, ki izboljšujejo konkurenčnost, predvsem na področju prireditev in kratkih ogledov kulturne in naravne dediščine. Navedene so ključne prireditve, ki pripomorejo k oblikovanju identitete, znamke, atraktivnosti in promocije destinacije: Solinarski praznik, Dan vrtnic, Praznik tu-

rizma, Portoroško poletje, MMS ter filmski festival. Poleg tega je potrebno prireditve v čim večjem številu vezati na originalne zgodbe, izročila, šege in običaje ter zgodovinska dejstva. Prireditve so tiste, ki pozitivno vplivajo na sezonskost, potrebno pa je tudi celovito načrtovanje in upoštevanje dogodkov za celotno območje slovenske Istre. Usmeritev na področje prireditev je nujna, sploh del, ki se nanaša na sol, ki je bila pri novi identiteti znamke določena za glavni prepoznavni element destinacije.

9.2 TEMELJNE STRATEŠKE USMERITVE

Temeljne strateške usmeritve pri razvoju konceptov ponovne uporabe objekta Monfort so:

- izkoristiti kulturne in turistične potencialne, ki jih ima objekt
- postaviti objekt v vlogo spodbujevalca identitete znamke destinacije
- spoštovati kulturno spomeniške smernice pri upravljanju in razvoju objekta
- razvijati visoko kakovostne programe za doseganje zadovoljstva gostov ter promocijo destinacije

10 PROGRAMSKA ZASNOVA DVORANE V OBJEKTU MONFORT

Programska zasnova večnamenske dvorane v objektu Monfort prvenstveno temelji na analizi stanja ter identificiranih razvojnih potencialih objekta kulturne dediščine, ki izhajajo iz znamenitosti in zanimivosti same stavbe kot tudi njegovega okolja ter prireditev, ki se odvijajo v ožji in širši okolici. Na teh podlagah so se identificirali trije programski koncepti, v okviru katerih se bodo vzporedno z opremo dvorane razvijali proizvodi in dejavnosti v Monfortu v povezavi z njegovo okolico.

Programska zasnova večnamenske dvorane sledi naslednjim izhodiščem:

- spoštovanje preteklosti (sol, solinarstvo, pomorstvo) in upoštevanje arhitekturnih znamenitosti objekta
- oblikovanje vsebin za širši krog obiskovalcev, ki se dopolnjujejo s potrebami kraja in turistično ponudbo občine, skladno z identificiranim pomenom prireditev za povečanje atraktivnosti destinacije
- upoštevanje dejanskega stanja in finančnih omejitev, ki narekujejo kar se da največji izkoristek prostora za revitalizacijo objekta Monfort

10.1 PREDLOG PROGRAMSKIH VSEBIN

Programsko zasnovo v objektu Monfort v »prekatu B« po svoji prevladujoči vsebini razdelimo na tri koncepte uporabe:

1 / protokolarno prireditvene dejavnosti

2 / gastronomski dogodki

3 / »prezentacijska soba« za dejavnosti zunanjih najemnikov

Dvorana je impozantna in notranjost svojevrstna, v neposredni bližini morja in na pol poti med Piranom in Portorožem, zato je zelo primerna za vse vrste protokolarnih, kulturnih in glasbenih dogodkov, pa tudi kulinaričnih eventov, ki so dandanes vse bolj priljubljeni.

Koncepti ponovne uporabe prostora so primerni za spremljevalne dogodke oz. razširitve programa tradicionalnih in vsakoletnih prireditev Občine Piran. Na ta način se podaljša čas trajanja prireditev in širitev programa na novo lokacijo. Taka kombinacija po eni strani objektu Monfort dajeno prepoznavnost, po drugi pa prireditve pridobijo na številu obiskovalcev zaradi frekventne lokacije objekta. V ta segment vsebin sodijo torej gala večerje in slavnostne otvoritve, novinarske konference, glasbeni in kulinarični spremljevalni dogodki, začasne in druge tematske razstave. Zaradi potenciala, ki izhaja iz lokacije objekta, se lahko dvorana uporabi tudi kot promocijski center za dogodke in druge prireditve, ki se odvijajo na območju občine, predvsem v zaledju, kamor obiskovalce povabimo in usmerimo.

Ker je objekt živi spomin na solinarsko dejavnost v obalnih krajih, ki je pripomogla k razvoju tega prostora, je pomembno, da se ohranja redeča nit tradicije kraja in zgodbe solinarstva. Arhitekturne posebnosti objekta in velike dimenzije dvorane so primerne zato, da se jo uredi v prezentacijsko sobo. Dvorano se privlačno in nevpadljivo opremi z elementi nekdanje dejavnosti objekta, ki je solinarstvo. Aranžma oziroma tematsko opremljen prostor se lahko izvede za vse koncepte uporabe, saj ambient oplemeniti, hkrati pa ne omejuje izvedbe katerikoli dejavnosti, ki so se izkazale zanimive za najem zunanjih naročnikov (npr. poroke, poslovne večerje, razstave ipd.). Ne nazadnje je tako opremljen prostor zelo primeren za obiskdelegacije in protokolarnih obiskov.

Posegi v prostor so v vseh primerih minimalni. To se doseže ne samo z minimalno količino posegov, temveč tudi z izgledom le-teh. Tako premična kot nepremična oprema sta tako izčiščenih linij, uporabi pa se tudi minimalno število barv in materialov. Dodani elementi izčiščenih oblik ter svetlih barv se potem kontrasta jasno ločijo od obstoječe opreme relativno temačnega prostora in mu na ta način puščajo živeti svojo zgodbo. Edina izjema je pregradna stena za namen depoja, ki se zlije z obstoječimi stenami in tako navidez izgine. Premična oprema je bodisi zložljiva, bodisi modularna, da se kot taka lahko v kar največji meri prilagodi namenu. Bela barva opreme spominja na barvo soli in s tem simbolično opominja na snov, ki je v preteklosti napolnjevala objekt. Osvetljava je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki

dotični rabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar sicer preprosti rabi namenjenemu objektu da veličastno noto in poudari ostrešje kot enega od njegovih markantnih arhitekturnih delov.

10.2 OPIS VODILNIH KONCEPTOV UPORABE

Programske vsebine treh vodilnih konceptov uporabe so namenjene ustvarjanju nove ponudbe kulturnega turizma, ki temelji na edinstvenih kulturnih vrednotah lokalnega okolja.

10.2.1 Protokolarno prireditvene dejavnosti

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 lahko 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, 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.

10.2.2 Gastronomski dogodki

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

- kulinarični dogodki
- spremljevalni gastronomski dogodki lokalnih praznikov

Program: kulinarični dogodki

Med kulinarične 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 kulinaričnim 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 in spoznavaajo udeležence in se vzporedno odvijajo pogostitev pijače in fingerfood prigrizkov.

Program: spremljevalni gastronomski dogodki lokalnih praznikov

Kulinarična 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.

10.2.3 »Prezentacijska soba«

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

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 incentive programe za podjetja in druge organizacije.

10.3 OPIS PREDVIDENE INVESTICIJE V PREKATU B PREKO PROJEKTA REFRESH

Investicija, ki ga je predvidena v okviru projekta obsega spodnji popis del. Predlog del je možno v okviru izvedbe prilagoditi glede na dejansko situacijo in tehnične omejitve. V primeru sprememb se bo pridobilo novo kulturnovarstveno soglasje.

Tabela 5: Popis del predvidene investicije, pripravil Boštjan Voda - arhitekt

poz.	poz.	m.e.	količina
1.	gradbena in obrtniška dela		
	<i>informativni popis del s predizmerami za izvedbo vzdrževalnih del v skladišču soli Monfort v Portorožu, oznaka prostora - tretja kampata.</i>		
1	Priprava gradbišča in postavitve gradbiščne zaščitne ograje z vrati po robu območja v dolžini 30,0 m, vse komplet.	kpl	1,00
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.	m2	470,00
3	Fino planiranje dna izikopa z natančnostjo +/- 3 cm, vse komplet.	m2	470,00
4	Enostransko opaženje čela nove armirano betonske plošče z odmikom od obodnih kamnitih zidov, vključno z razopaženjem in čiščenjem, vse komplet.	m2	35,00
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.	m2	470,00
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.	m3	95,00
7	Brušenje in poliranje površine nove betonske plošče do ustrezne površine, vključno z globinsko impregnacijo celotne površine tlaka, vse komplet.		

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	m1	90,00
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.	m2	60,00
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
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.	m2	75,00
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 brušje stikov, vse komplet.	m2	150,00
13	Pleskanje notranjih površin predelnih sten iz mavčno kartonskih plošč sten z barvo po izboru naročnika.	m2	150,00

10.4 POPIS OPREME PO VODILNIH KONCEPTIH PONO VNE UPORABE

Tabela 6: Popis opreme in okvirne cene za vsak koncept uporabe posebej.

zap. št.	vodilni koncept ponovne uporabe	opis opreme	št. kosov in dimenzije	ocenjena vrednost stroška v EUR
1	protokolarno prireditvene dejavnosti z odrom, sedišči, stojišči 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 strech 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 mikrofons	1 kom.	500,-
		naglavni brezžični mikrofons	1 kom.	400,-
		mešalna miza	1 kom.	300,-
		širokokotni mikrofons (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,-
2	gastronomski dogodki s pulti za kulinarčno ponudbo (catering), mizami in sedišči	leseni premični paneli (pregradna stena)	5 kom. 3 x 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,-

3	»prezentacijska soba« s sodobnimi stiliziranimi elementi na temo solinarstva in pomorstva	leseni premični paneli (pregradna stena)	5 kom.	10.000,-
		luči, tla	16 kom.	2.200,-
		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,-
		strech / platno, strop	1 kom. 29 x 7,5 m (tlorisno)	4.000,-
		steklene »izložbe« za sol	6 kom. 3 x 2 m	5.000,-
		steklena info tabla	1 kom. 3 x 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,-

Tabela 7: Popis opreme, ki bi lahko bila stalna oz. uporabna za vse koncepte ter specifično opremo za vsak koncept

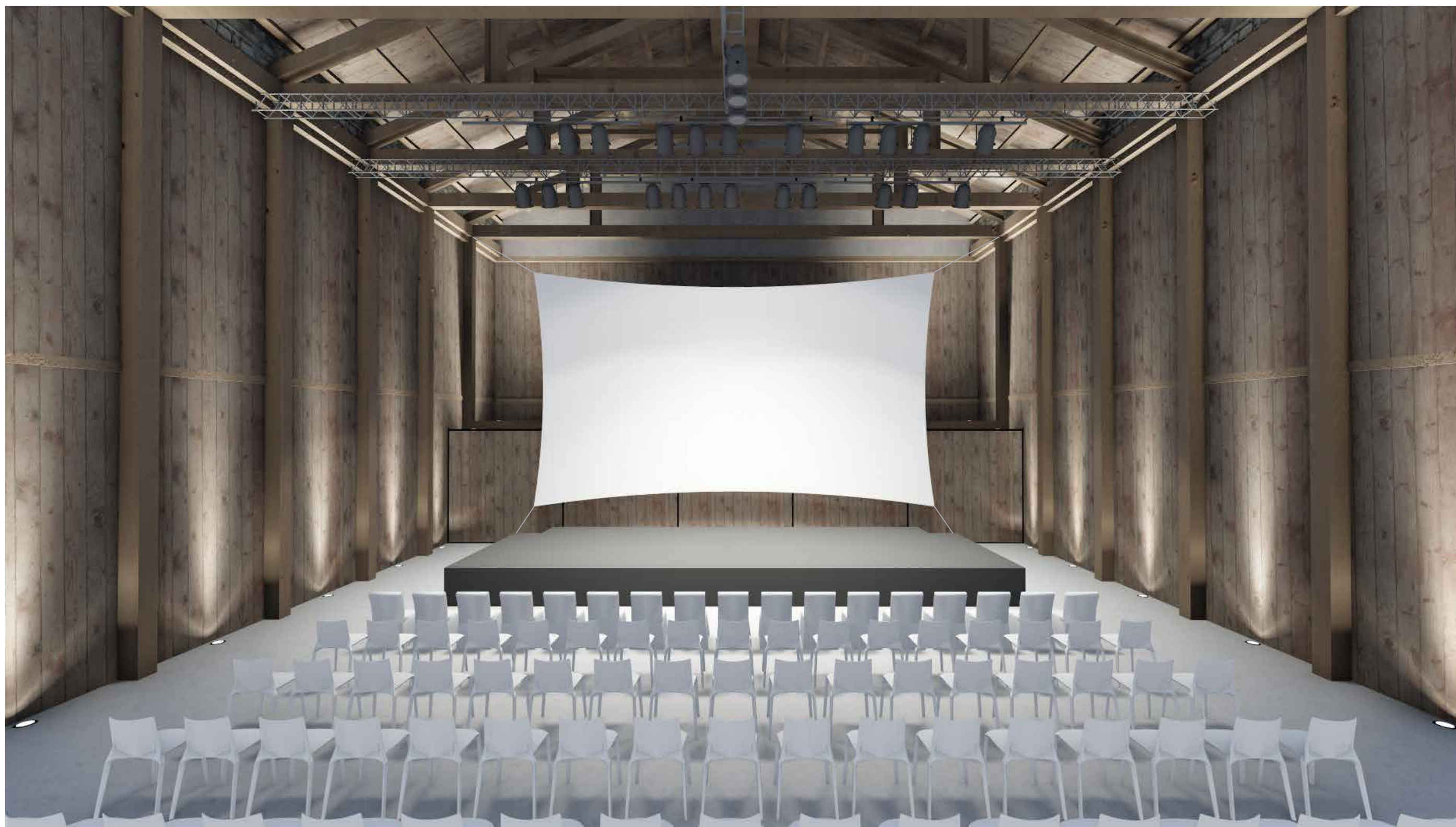
zap. št.	vodilni koncept ponovne uporabe	opis opreme	št. kosov in dimenzije	ocenjena vrednost stroška v EUR
1	oprema prostora	leseni premični paneli (pregradna stena)	5 kom.	10.000,-
		strech / platno, strop	1 kom. 29 x 7,5 m (tlorisno)	4.000,-
		filmsko platno	1 kom. 10 x 6 m	10.000,-
		luči, tla	22 kom.	2.900,-
		luči (za/nad pregradno steno)	4 kom.	600,-
		luči, reflektorji + DMX kontroler + kabli	30 kom.	6.000,-
		oder (sestavljiv po modulih)	1 kom. 10 x 4 m	12.000,-
		kovinski nosilec za reflektorje	40 m	5.500,-
		projektor (z dodatno opremo)	1 kom.	6.000,-
		ročni brezžični mikrofoni	1 kom.	500,-
		naglavni brezžični mikrofoni	1 kom.	400,-
		mešalna miza	1 kom.	300,-
		širokokotni mikrofoni (s stojalom) za zборе	1 kom.	600,-
		DVD predvajalnik	1 kom.	200,-
		monitor zvočnik	1 kom.	400,-
		ozvočenje		3.000,-
		ladja z jadri (maona)	1 kom. 6,2 x 5,5 m	2.700,-
		steklene »izložbe« za sol	6 kom. 3 x 2 m	5.000,-
		steklena info tabla	1 kom. 3 x 1 m	1.200,-
		razstavne police (sestavljivo pohištvo)	10 kom. 70 x 140 cm	1.100,-
		pulti (sestavljivo pohištvo)	13 kom. 70 x 140 x 75 cm	4.000,-
		montaža		3.000,-
		SKUPAJ		79.400,-

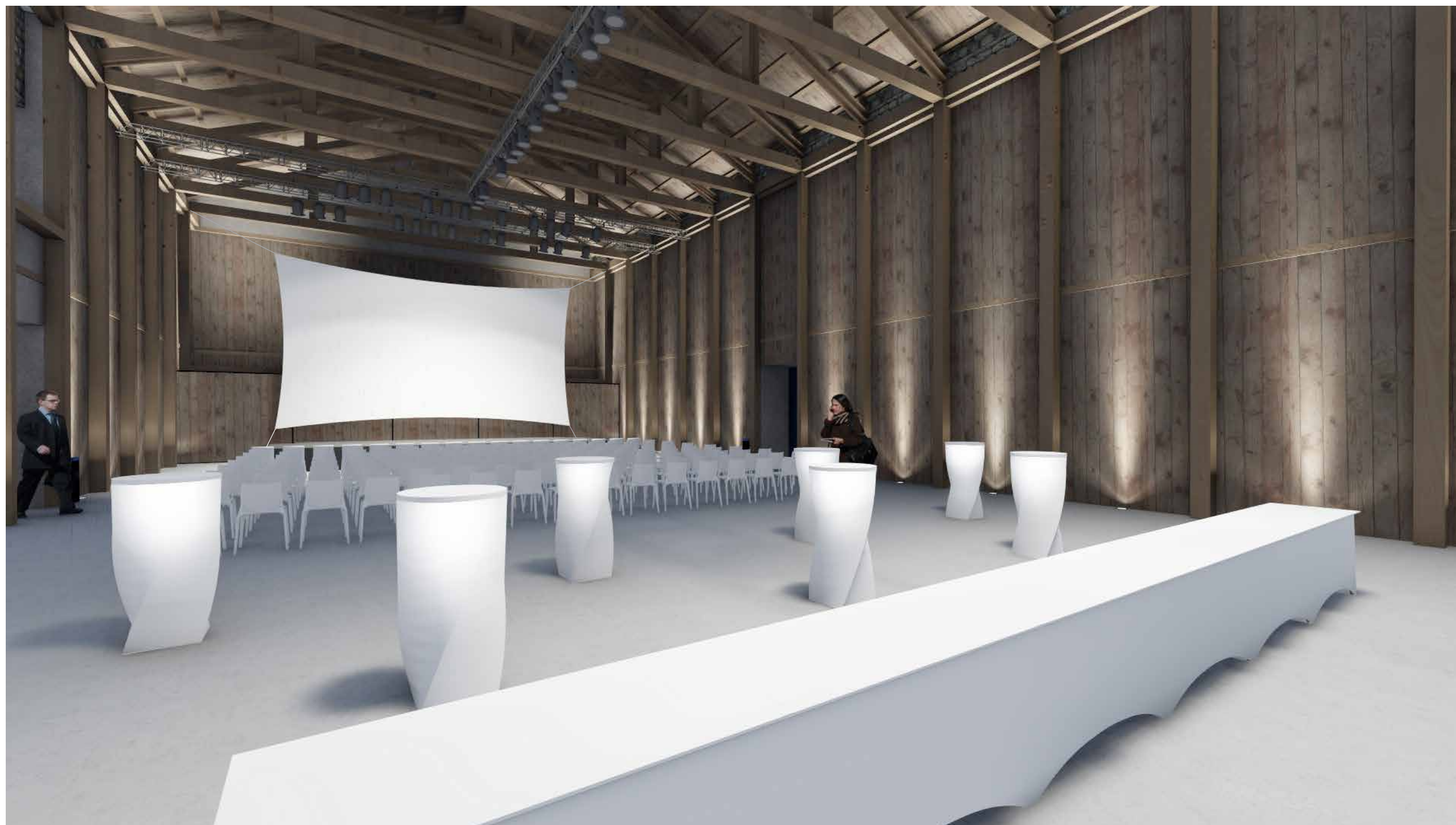
2	dodatna oprema za različne konceptne uporabe	stoli	150 kom.	20.000,-
		barske mize + baterijska lučka	10 kom.	2.000,-
		catering pult	7 kom. 120 cm dolžine/kom 840 cm skupne dolžine	1.000,-
		catering mize	15 kom. 180 cm dolžine / kom.	1.950,-
		oprijeti prti strech za barske mize, stole (80 kom.) in catering pulte		5.000,-
		koš za smeti	4 kom.	240,-
		SKUPAJ		30.190,-

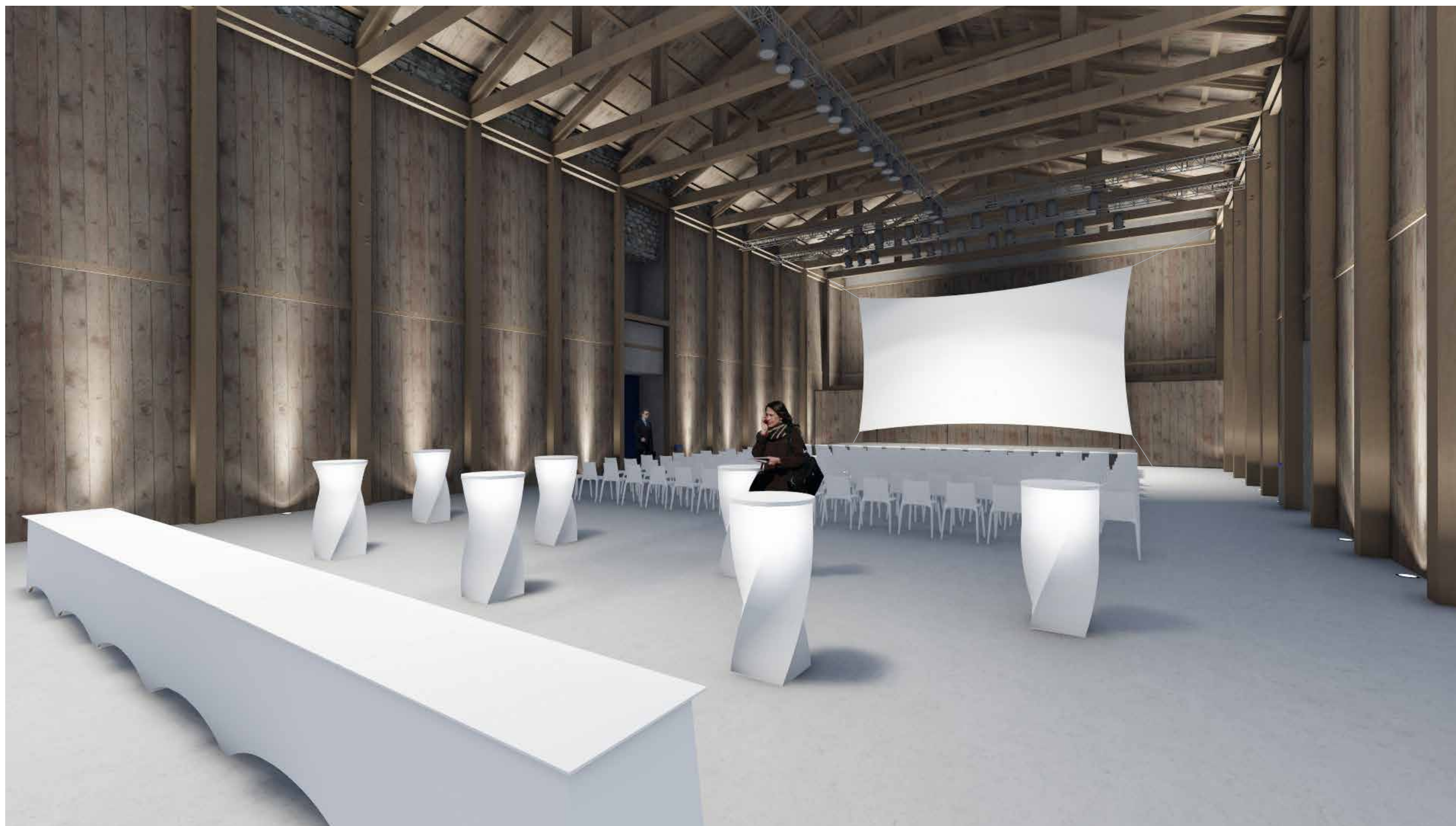
10.5 GRAFIČNI IZRISI VODILNIH KONCEPTOV PONOVNE UPORABE

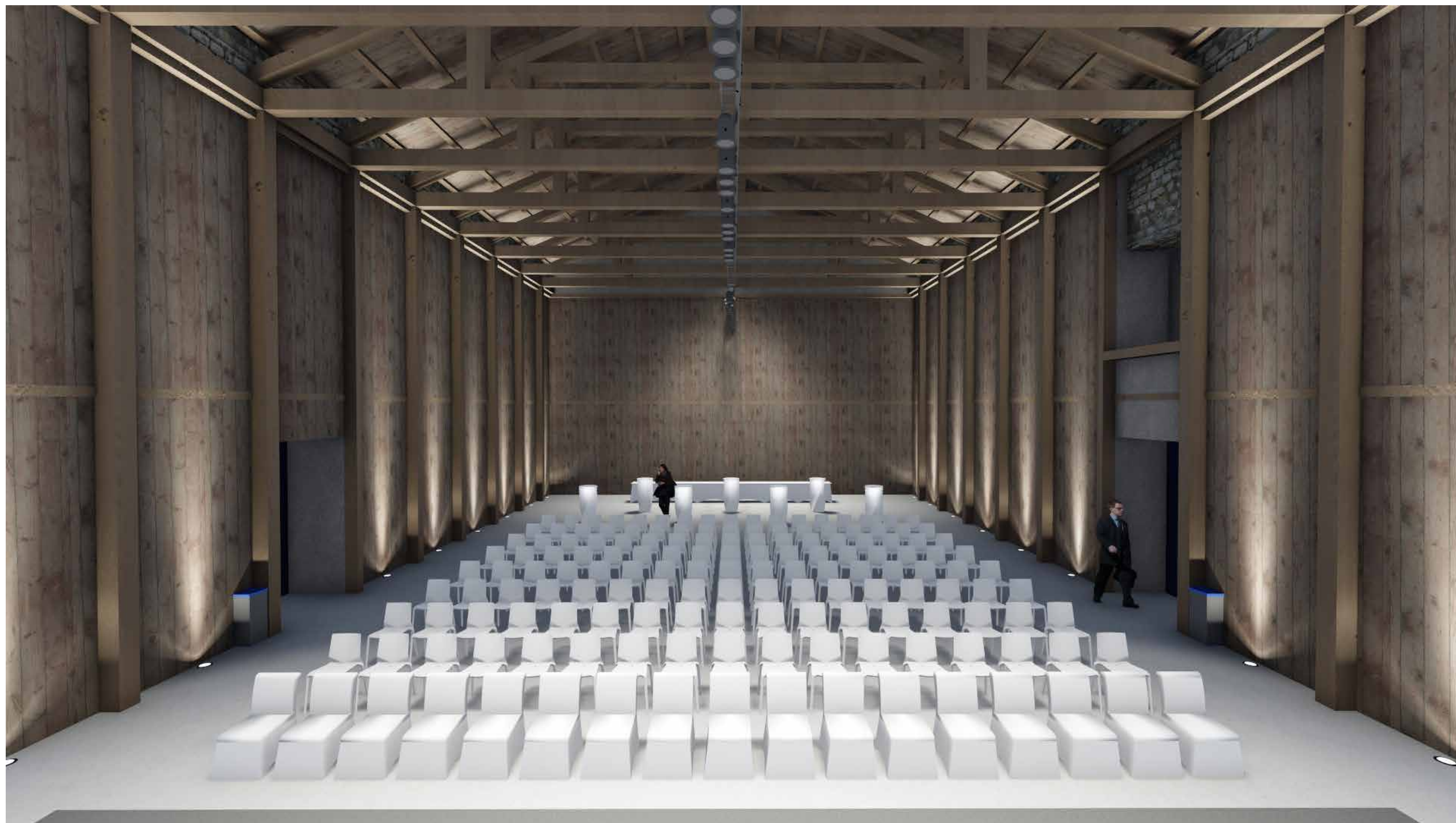
10.5.1a Prikaz opreme prostora za protokolarno prireditvene dejavnosti











10.5.1b Razlaga oblikovne zsnove opreme za protokolarno prireditvene dejavnosti

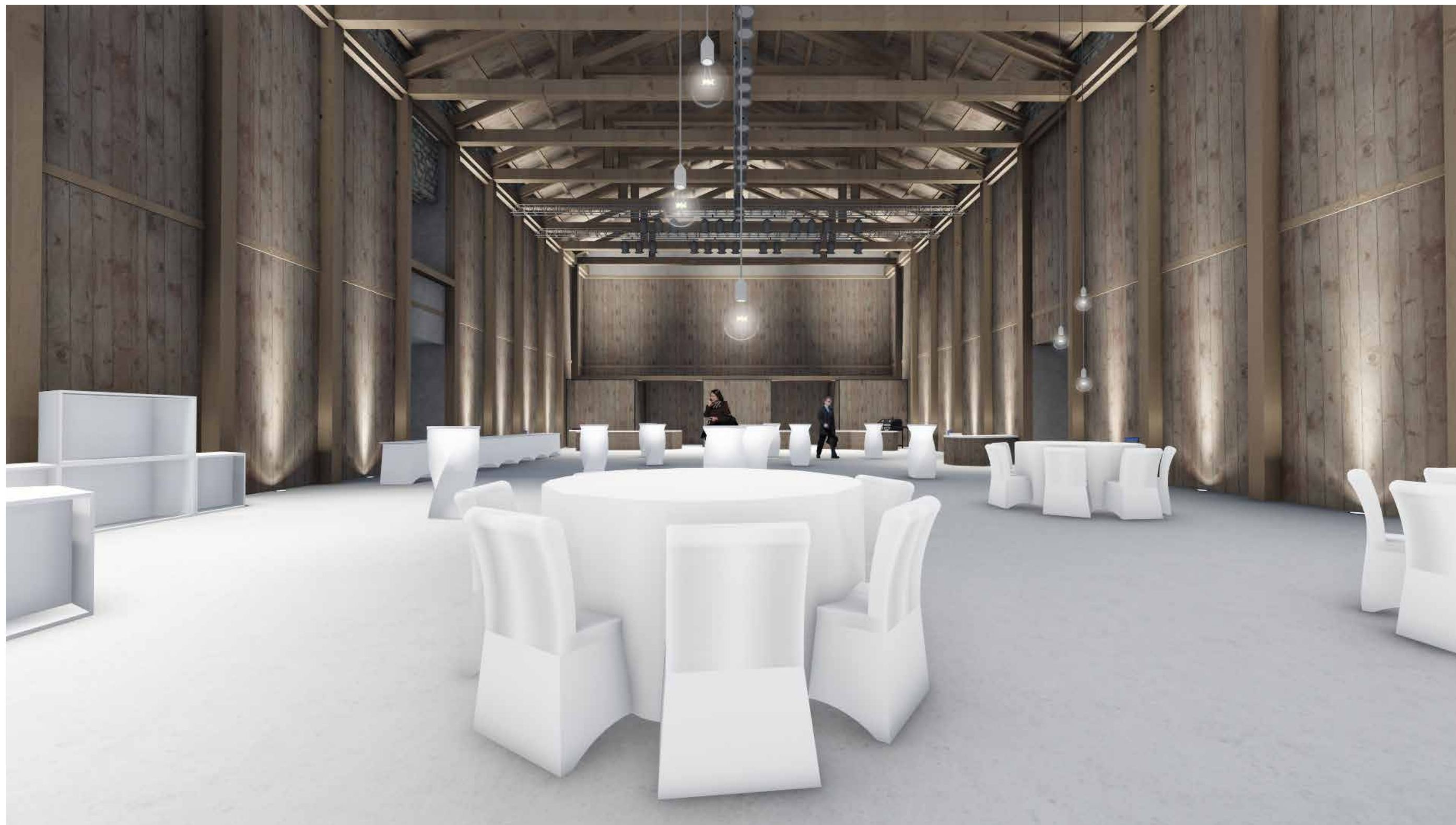
Posegi v prostor so minimalni. To se doseže ne samo z minimalno količino le-teh, izbranih materialov in barv, temveč tudi z izgledom opreme. Slednja je izčiščenih linij, vendar nekoliko zmehčanih, da ne deluje grobo in se s svojimi linijami in belo barvo simbolično opominja na snov, ki je v preteklosti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

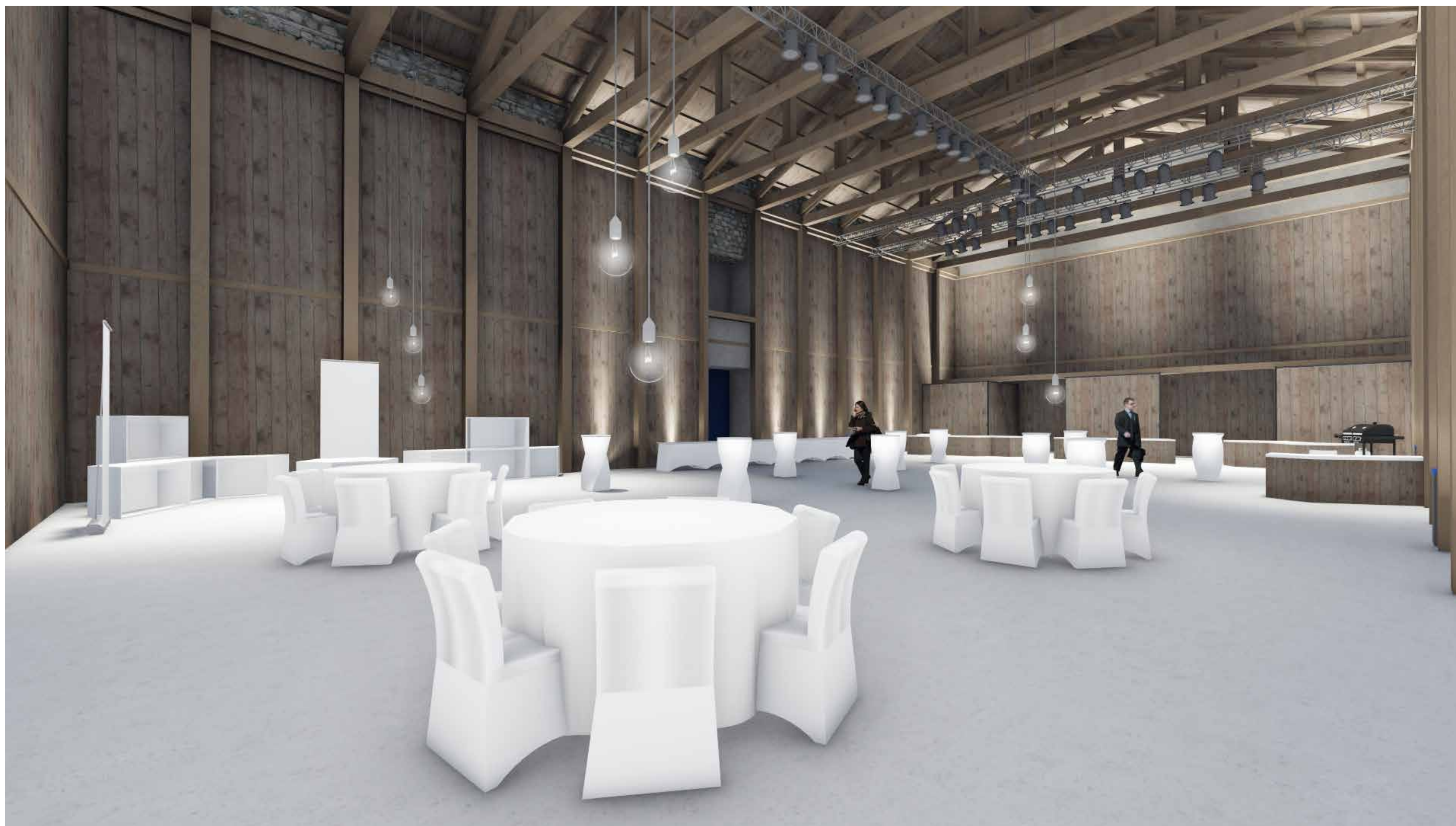
Premična oprema je bodisi zložjiva, da se kot taka lahko v kar največji meri prilagodi namenu. Mehkobo ambienta dosežemo tudi s pomočjo razsvetljave. Osvetljava je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki dotični uporabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar sicer preprosti rabi namenjenemu objektu da 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 potem kontrasta jasno loči od obstoječe opreme relativno temačnega prostora in mu na ta način puščajo 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.

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



10.5.2a Prikaz opreme prostora za gastronomski dogodek









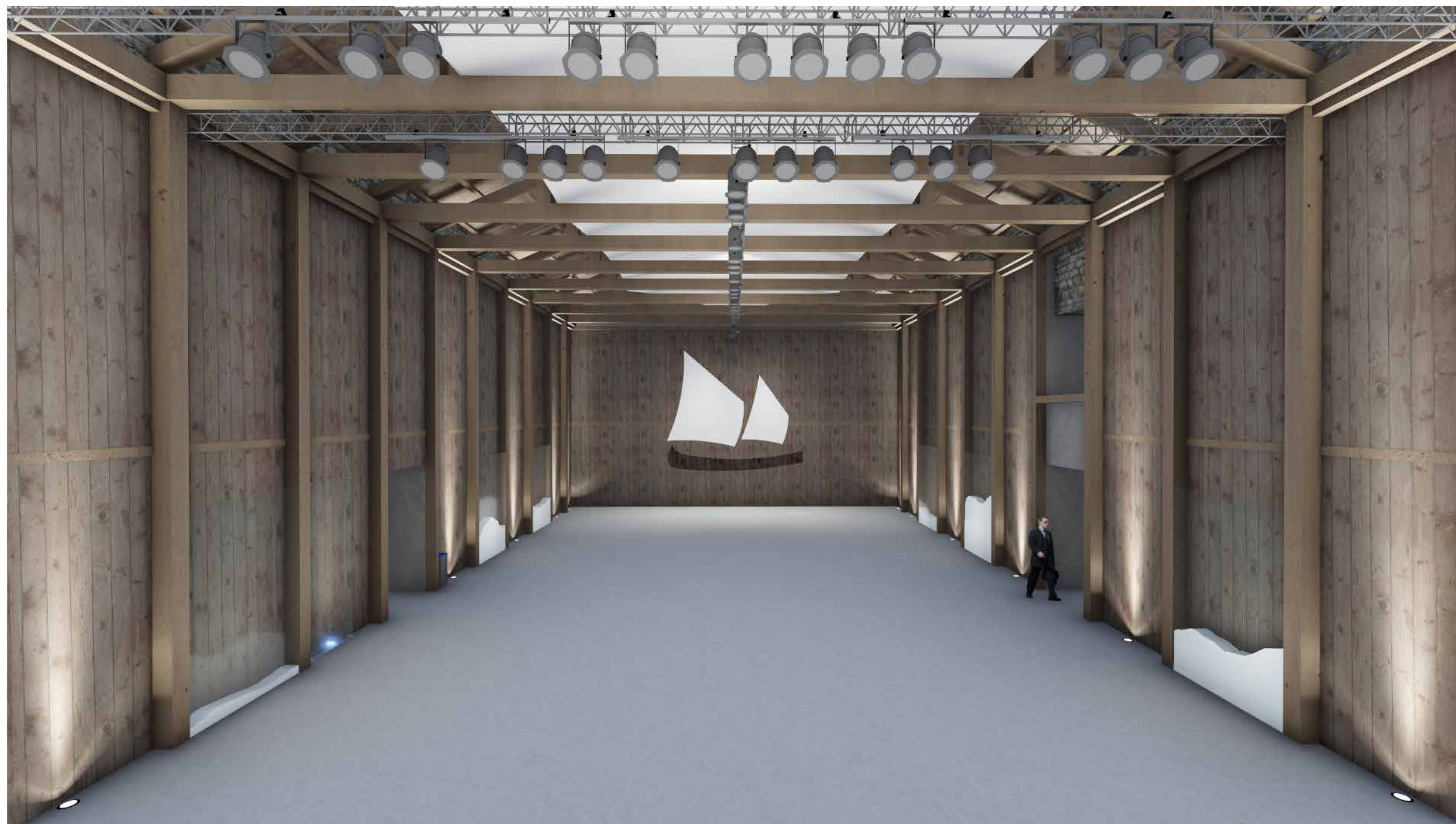
10.5.2b Razlaga oblikovne zsnove opreme za gastronomski dogodek

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 se 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...). »Oblečena« zložljiva premična oprema deluje tudi bolj nevtrarno in elegantno. Tri večje mize so namenjene predvsem šibkejšim (npr. starejšim) obiskovalcem dogodka. Za potrebo promocije določenih kulinaričnih produktov je zasnovano modularno pohištvo, ki se poljubno sestavlja v skladu s potrebami. Spremlja ga lahko kak lično oblikovan roll-up pano.

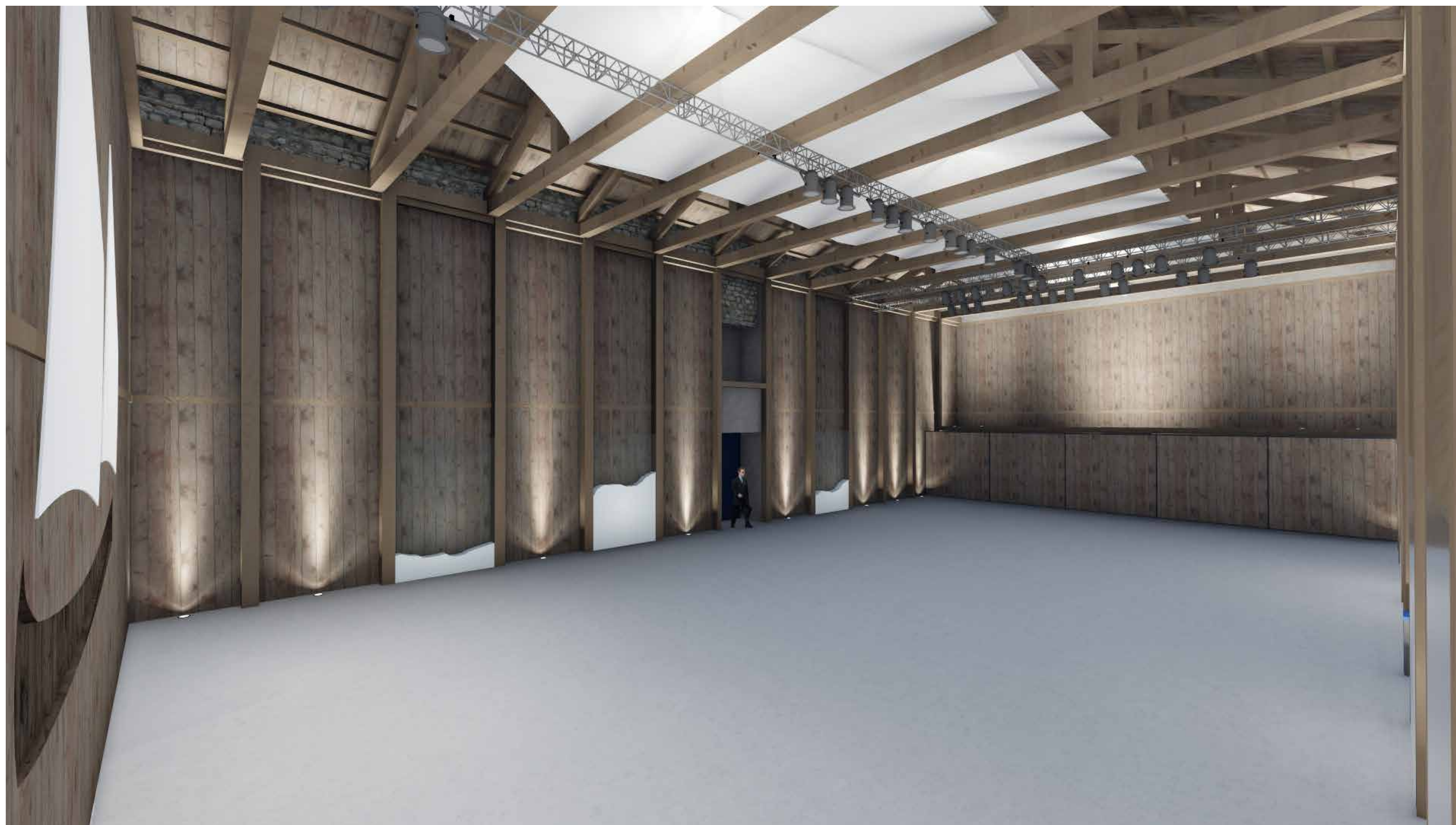
Mehkobo ambienta dosežemo spomočjo razsvetljave. Osvetljava je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki dotični uporabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar sicer preprosti rabi namenjenemu objektu da veličastno noto in poudari ostrešje kot enega od 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 lebdi, s čimer dosežemo nezemeljskost. Oprema izčiščenih oblik ter svetlih barv se potem kontrasta jasno loči od obstoječe opreme relativno temačnega prostora in mu na ta način puščajo živeti svojo zgodbo.

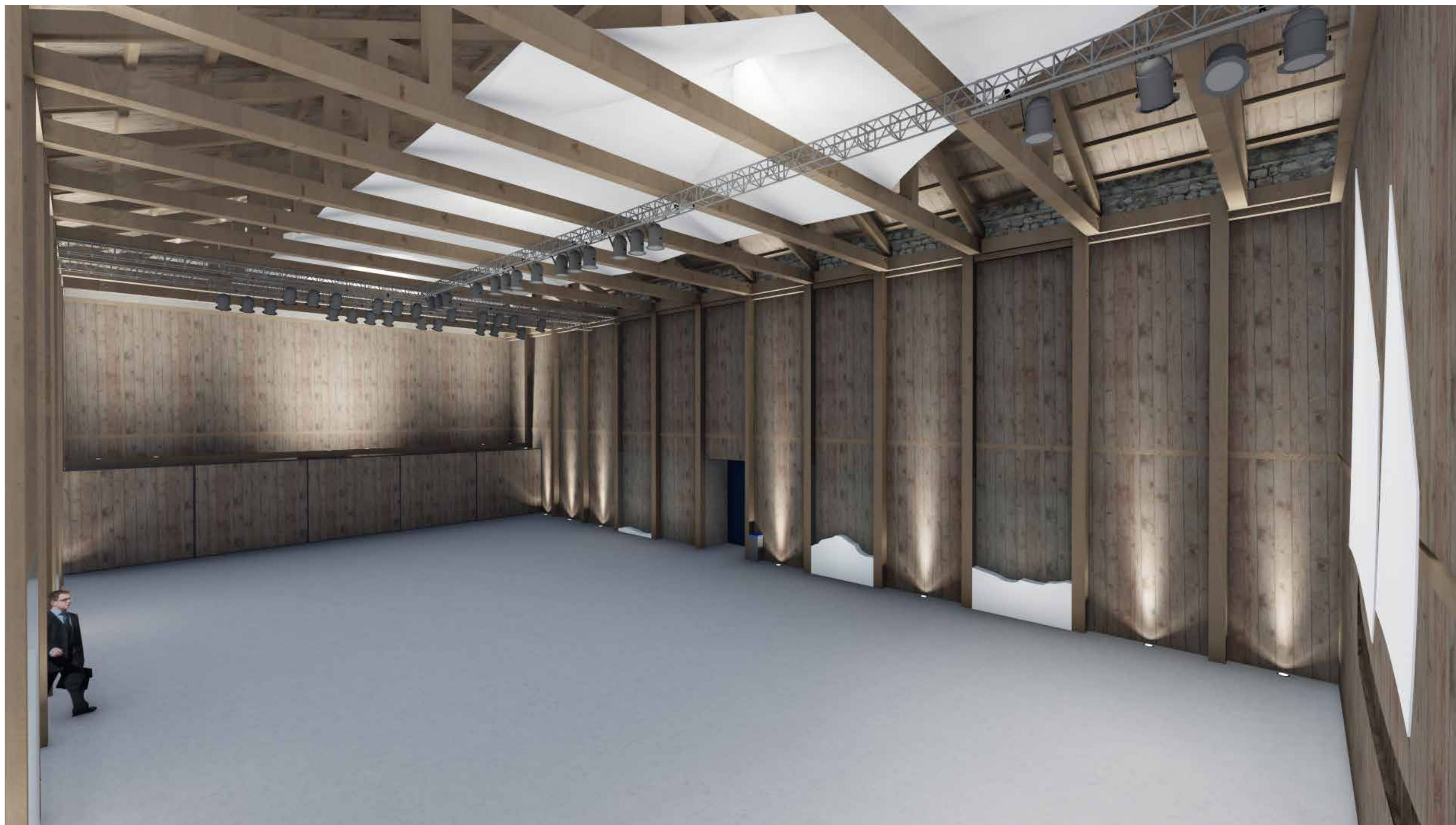
Izjemi sta pregradna stena za namen depoja, ki se zlije z obstoječimi stenami in tako navidez izgine ter modularni pulti za namen postrežbe tople hrane. Puti se torej sestavljajo poljubno v skladu z željami in potrebami in so postavljeni pred pregradne stene depoja/skladišča, ki se odpirajo poljubno po posameznih odsekih, bodisi drsno, bodisi pod kotom 90 stopin. Na ta način imajo pripravljavci hrane najhitrejši in neoviran dostop do skladišča.

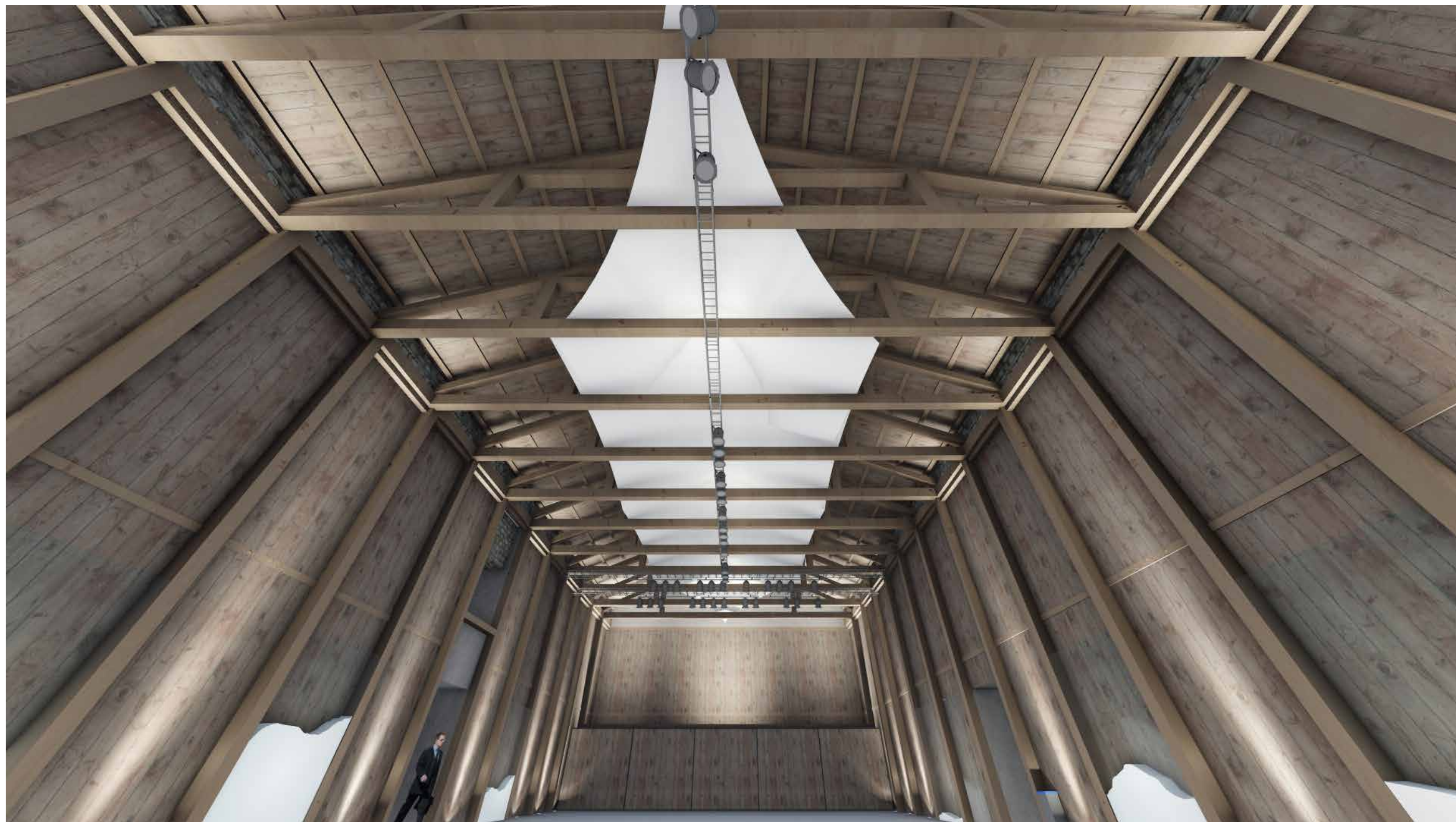
10.5.3a Prikaz »prezentacijske sobe« (prazne)





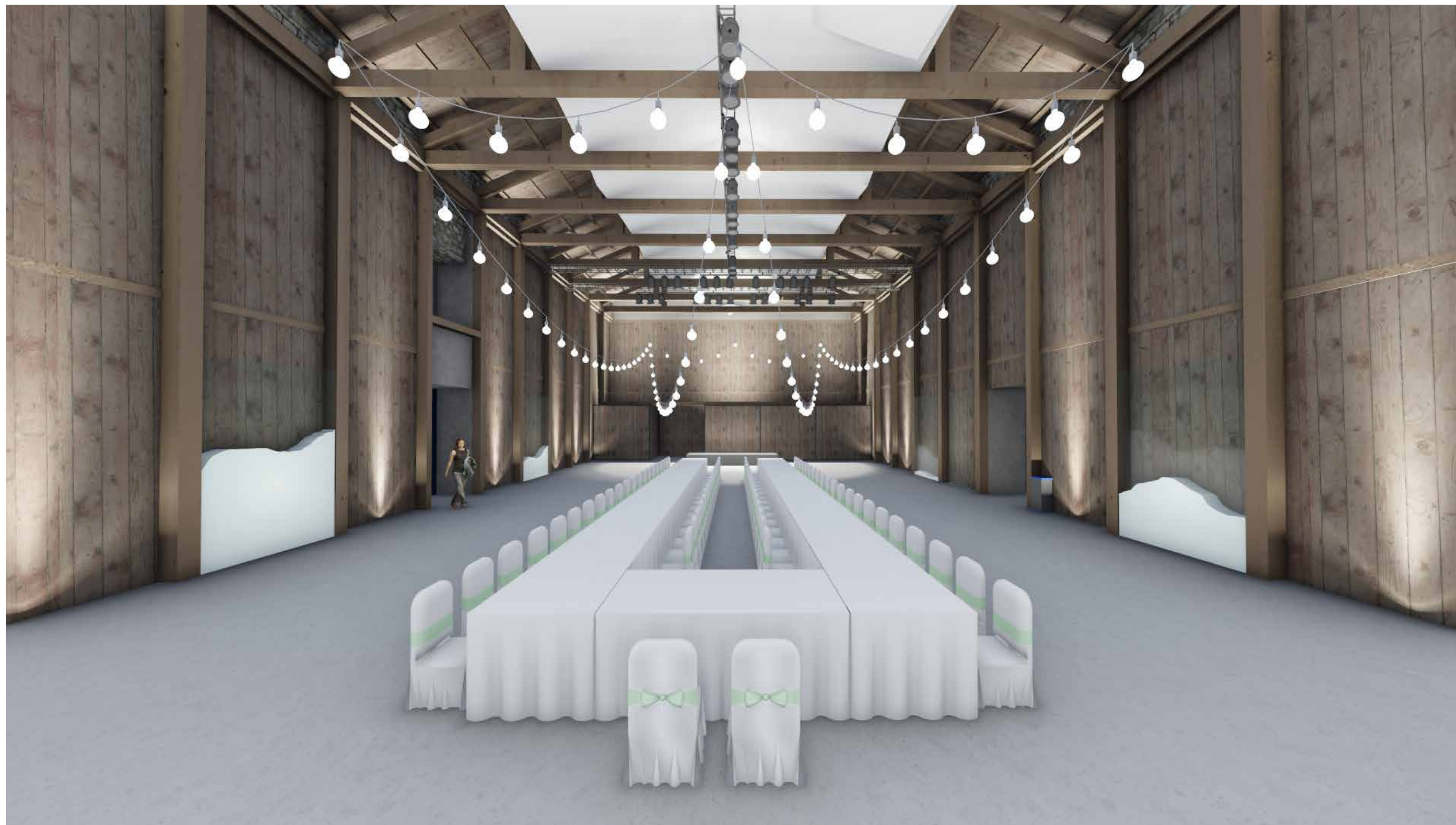


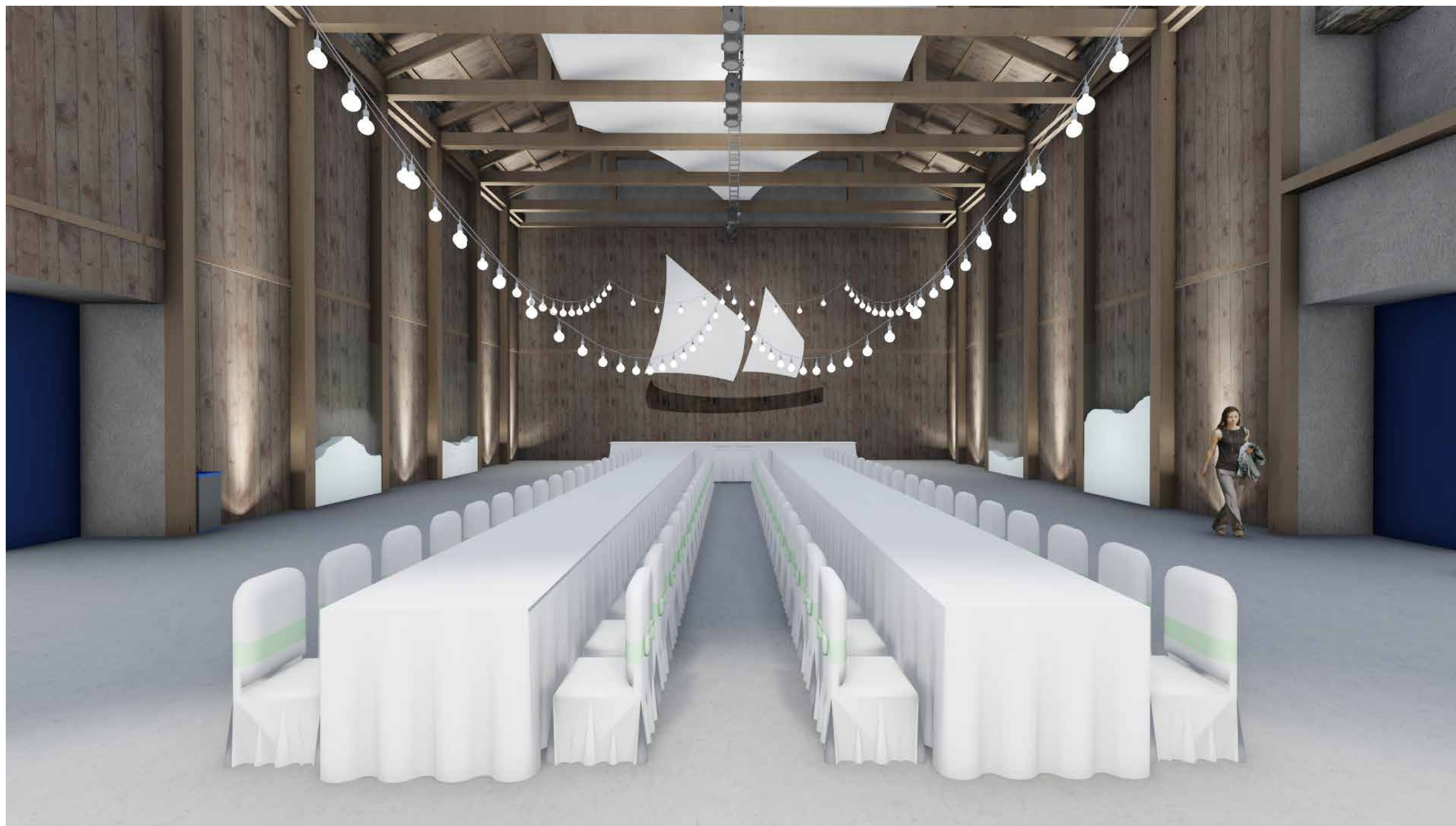


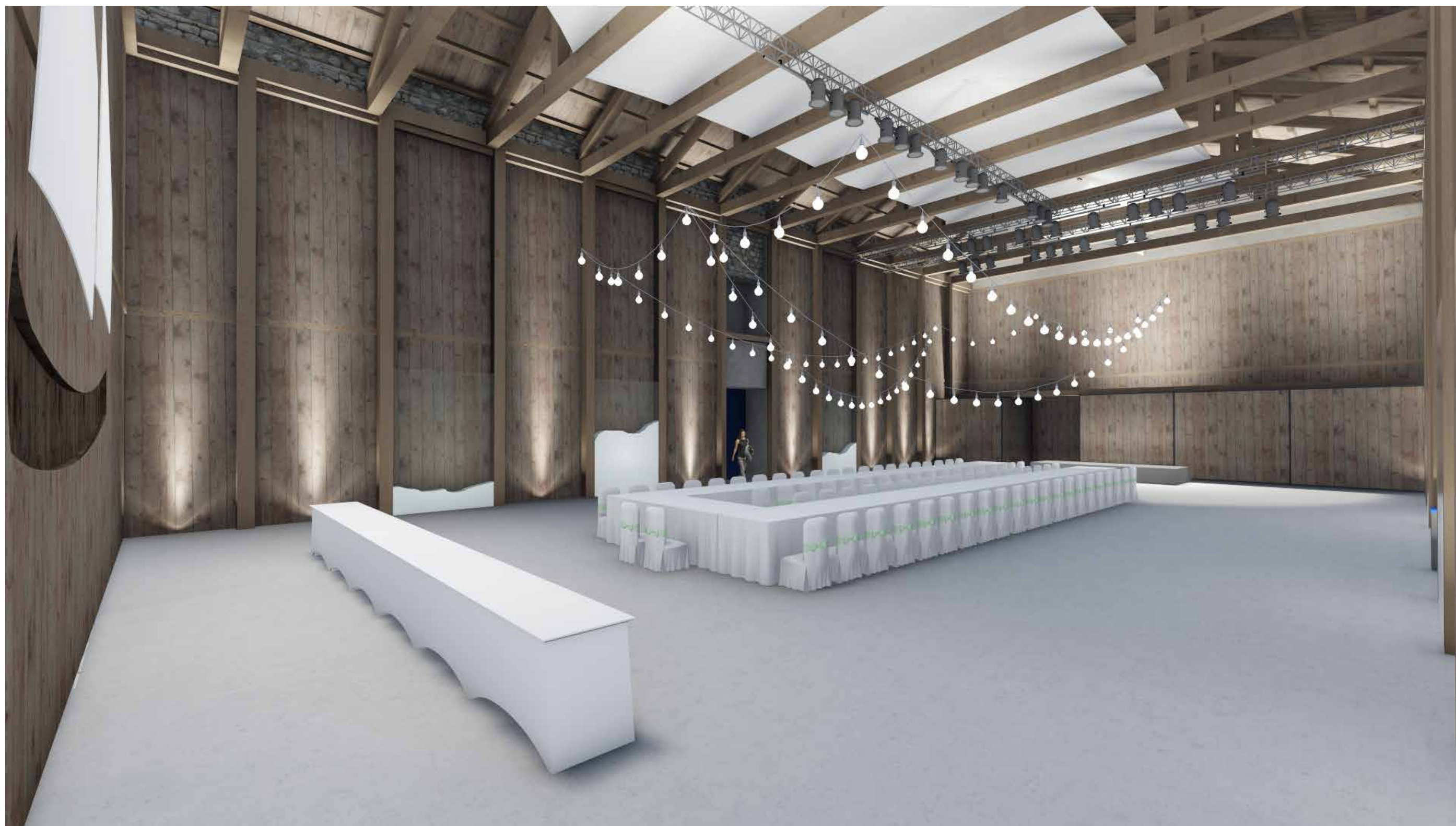




10.5.3b Prikaz opreme za »prezentacijsko sobo« (primer najema za poročno slavlje)







10.5.3c Razlaga oblikovne zsnove 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 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 strop in so jo bili morali vsipati v skladišče kar spozi 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 spomočjo razvetljave. Osvetljava je večplastna, da se lahko uporabi v količini in na način, ki dotični rabi prostora najbolj ustreza, vendar s poudarkom na osvetlitvi navzgor, kar sicer preprosti rabi namenjenemu objektu da veličastno noto in poudari ostrešje 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 puščajo 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.

11 IZVEDLJIVOST KONCEPTOV PONOVNE UPORABE – – OMEJITVE IN ZAHTEVE

Glede na podane koncepte ponovne uporabe podajamo kriterije, ki morajo biti izpolnjeni.

11.1 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 kulturni naričnih je potrebna sprememba namembnosti objekta, saj je v objektu oziroma prekatu, ki je predmet revitalizacije trenutno 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.

11.2 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.

11.3 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 dvanajstkrat 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).

11.4 DRUGE OMEJITVE

Okoljske: Okoljskih omejitev ni.

Tehnične: slab prezračevalni sistem, kulinarična 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 pridobljeno kulturnovarstveno soglasje. V postopku spremembe namembnosti objekta, pa se bo upoštevalo konservatorske smernice in usmeritve Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS.

12 MOŽNOSTI FINANCIRANJA INVESTICIJ

Revitalizacija celotnega objekta Monfort in tudi objekta Grando, ki si ju Občina Piran v bodoče želi urediti kot celoto, predstavlja velik finančni zalogaj, katerega ni mogoče zagotoviti zgolj z lastnimi proračunskimi sredstvi. Čeprav je namen te študije podati ponovne koncepte uporabe za prekat B, ki je tudi predmet investicije oziroma vzdrževalnih del, pa vendar bomo v tem poglavju opredelili možnosti financiranja, ki so lahko vir dohodka tako za posamezne prekate, kot za celotno območje skladišč soli.

12.1 LASTNA PRORAČUNSKA SREDSTVA

Iz naslova najemnin se lahko zagotavlja zgolj redna vzdrževalna dela ter stroške obratovanja.

12.2 PRORAČUNSKA SREDSTVA DRŽAVE

Državni proračun je sicer pomemben finančni vir, ki pa se z vsakim letom bolj omejuje. Za namene revitalizacije objekta Monfort so pomembni sledeči potencialni viri:

- *Ministrstvo za kulturo:*

Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine

Namen in cilji:

Namen razpisa je zagotavljanje javnega interesa države s spodbujanjem obnavljanja in prezentacije kulturnih spomenikov.

Cilji javnega razpisa so:

- ohranjanje kulturne dediščine ter razvijanje zavesti o njenih vrednotah,
- izboljšanje dostopnosti do kulturne dediščine in njenega komunikacijskega potenciala,
- povečanje možnosti za trajnostni razvoj.

Predmet razpisa:

Sklop 1: sofinanciranje izvedbe gradbeno-obrtniških posegov za ohranjanje kulturnovarstvenih sestavin razglašeni kulturnih spomenikov; ministrstvo sofinancira posamezen odobreni projekt iz sklopa 1 do 50 % celotne vrednosti upravičenih stroškov, vendar v obeh letih skupaj največ 200.000 EUR.

Sklop 2: sofinanciranje izvedbe restavratorskih posegov po Katalogu ZVKDS Restavratorski center, poglavje Restavratorstvo (Ljubljana, september 2003, dopolnitev junij 2007) na razglašeni kulturnih spomenikih, ki so ustrezno gradbeno sanirani; ministrstvo sofinancira posamezen odobreni projekt iz sklopa 2 do 50 % celotne vrednosti upravičenih stroškov, vendar v obeh letih skupaj največ 20.000,00 EUR.

Okvirna višina razpisanih nepovratnih sredstev, ki je bila na razpolago za sofinanciranje projektov v letih 2017 in 2018 po tem razpisu, je skupaj 1.400.000,00 EUR. Nazadnje je bil razpis objavljen 9.12. 2016, za obdobje 2017 – 2018 (Vir: Spletna stran Ministrstva za kulturo)

- *Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo:*

Trenutno ni objavljenih razpisov, ki so lahko vir financiranja predmetne zadeve.

12.3 EVROPSKA UNIJA

Evropska unija je razvila dva instrumenta financiranja:

- Centralizirana nepovratna finančna sredstva, kjer je financiranje usmerjeno na točno določeno področje (npr. Kultura in mediji, bančne in finančne storitve, energija, okolje, itd.) in se projekte prijavlja neposredno v Bruselj.
- Sredstva iz strukturnih skladov, kjer je organ upravljanja Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, in je pristojna za področja evropske kohezijske politike, evropskega teritorialnega sodelovanja in mednarodnih finančnih mehanizmov. V tem instrumentu financiranja so možnosti predvsem v evropskem teritorialnem sodelovanju, in sicer na:

1. čezmejnih programih Interreg Slovenija – Hrvaška in Interreg Italija – Slovenija; vendar tukaj bi želeli opozoriti, da imajo v obdobju 2014–2020 programi, v katerih sodeluje Slovenija na čezmejni ravni, za povprečno 26,98 % manj sredstev iz ESRR kot v preteklem obdobju;

2. medregionalnem programu InterregEurope.

12.4 DRUGE OBLIKE KAPITALA

Javno zasebno partnerstvo je sigurno eden izmed načinov, ki bi najhitreje pripomogel k revitalizaciji območja. Le to predstavlja danes perspektiven mehanizem za doseganje določenega cilja. V Sloveniji je to področje še precej v zaostanku, pa vendar menimo, da v primeru revitalizacije skladišč soli le ta predstavlja zelo primeren vir financiranja.

13 UPRAVLJANJE

Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – OR-ZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) določa, da mora lastnik oziroma posestnik zagotoviti upravljanje spomenika v skladu z aktom o razglasitvi neposredno ali tako, da ga poveri upravljavcu. Upravljanje spomenika ali spomeniškega območja se izvaja na podlagi načrta upravljanja.

Upravljanje objekta Monfort zagotavlja Občina Piran kot lastnik. In sicer je glede na opis dejanskega stanja in predvidenih bodočih aktivnostih, ki smo jih navedli v študiji sedanje upravljanje zagotovljeno skozi občinsko upravo Občine Piran.

Upravljanje je razpršeno na kabinet Župana in več uradov občinske uprave. In sicer za trženje objekta skrbi kabinet Župana, za izvajanje evropskih projektov Urad za gospodarstvo in turizem ter Samostojna investicijska služba. Med tem, ko za programske vsebine Urad za družbene dejavnosti.

Za investicijsko vzdrževanje in izboljšave objekta Občina Piran zagotavlja proračunska sredstva na postavki Sanacija skladišč soli v Portorožu.

Na podlagi navedenega lahko povzamemo, da se upravljanje objekta Monfort izvaja parcialno.

V bodoče pa bo potrebno zagotoviti načrt upravljanja v katerem se določijo strateške in izvedbene usmeritve za celovito ohranjanje spomenika ali spomeniškega območja in način izvajanja njegovega varstva. Načrt upravljanja naj bi vseboval:

- vizijo varstva in razvoja,
- strateške in izvedbene cilje,
- ukrepe za varstvo,
- poslovni načrt,
- finančni okvir,
- kazalnike in način spremljanja (Vir: Zakon o varstvu kulturne dediščine).

14 VIRI, LITERATURA

Analiza in evalvacija strategije razvoja turizma v občini Piran 2009 – 2015 (2017); Valicon.

Gradbeni zakon; Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.

Javno zbiranje variantnih rešitev urejanja območja skladišč soli v Občini Piran (2014); Občina Piran.

Lokalni program kulture Občine Piran (LPK)2018-2021 (2018); Interakta d.o.o.

Pia Studio d.o.o., Portorož (2017); PZI, Izdelava designa in koncepta info centra v Portorožu, v okviru projekta Mala barka 2, Portorož.

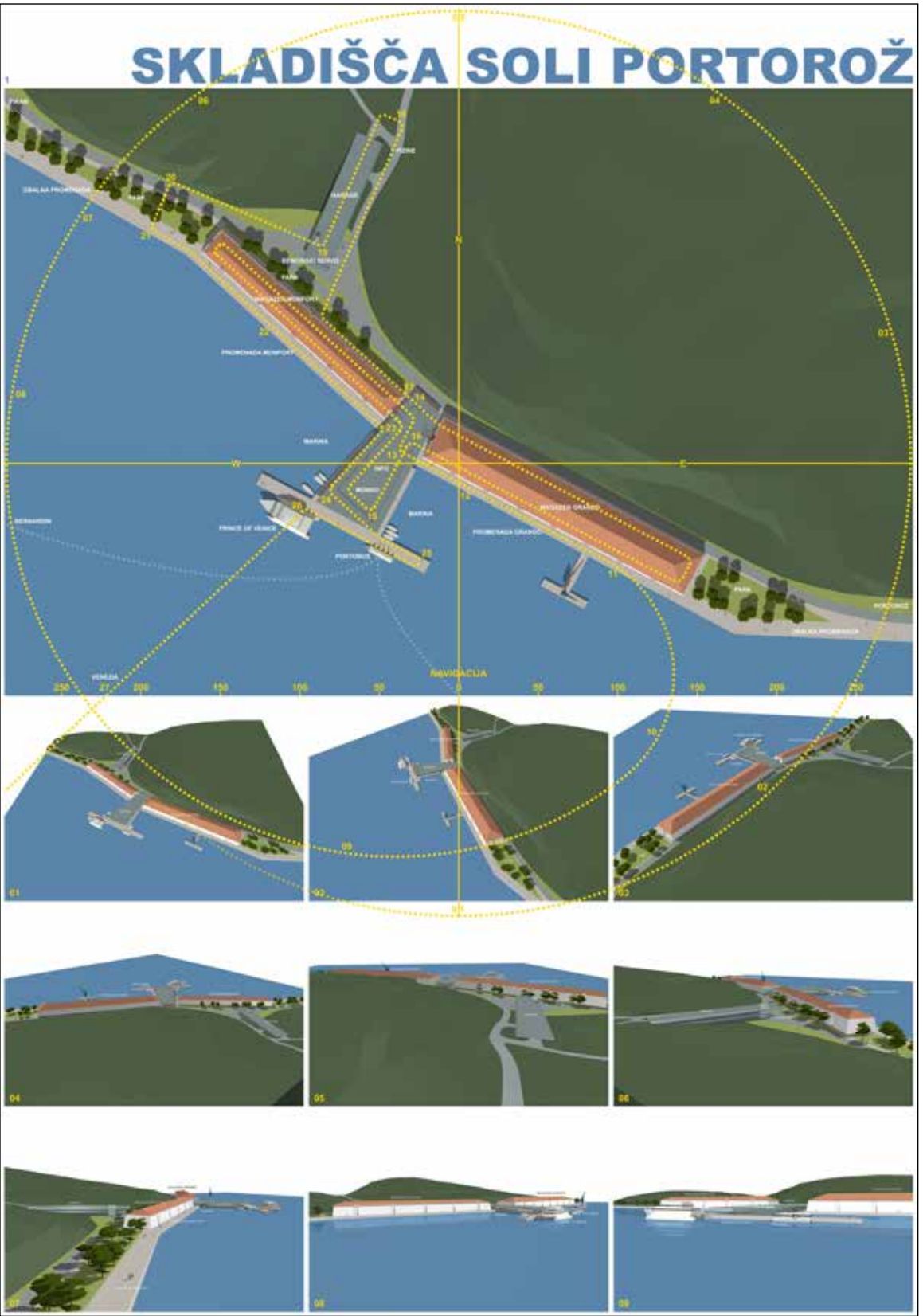
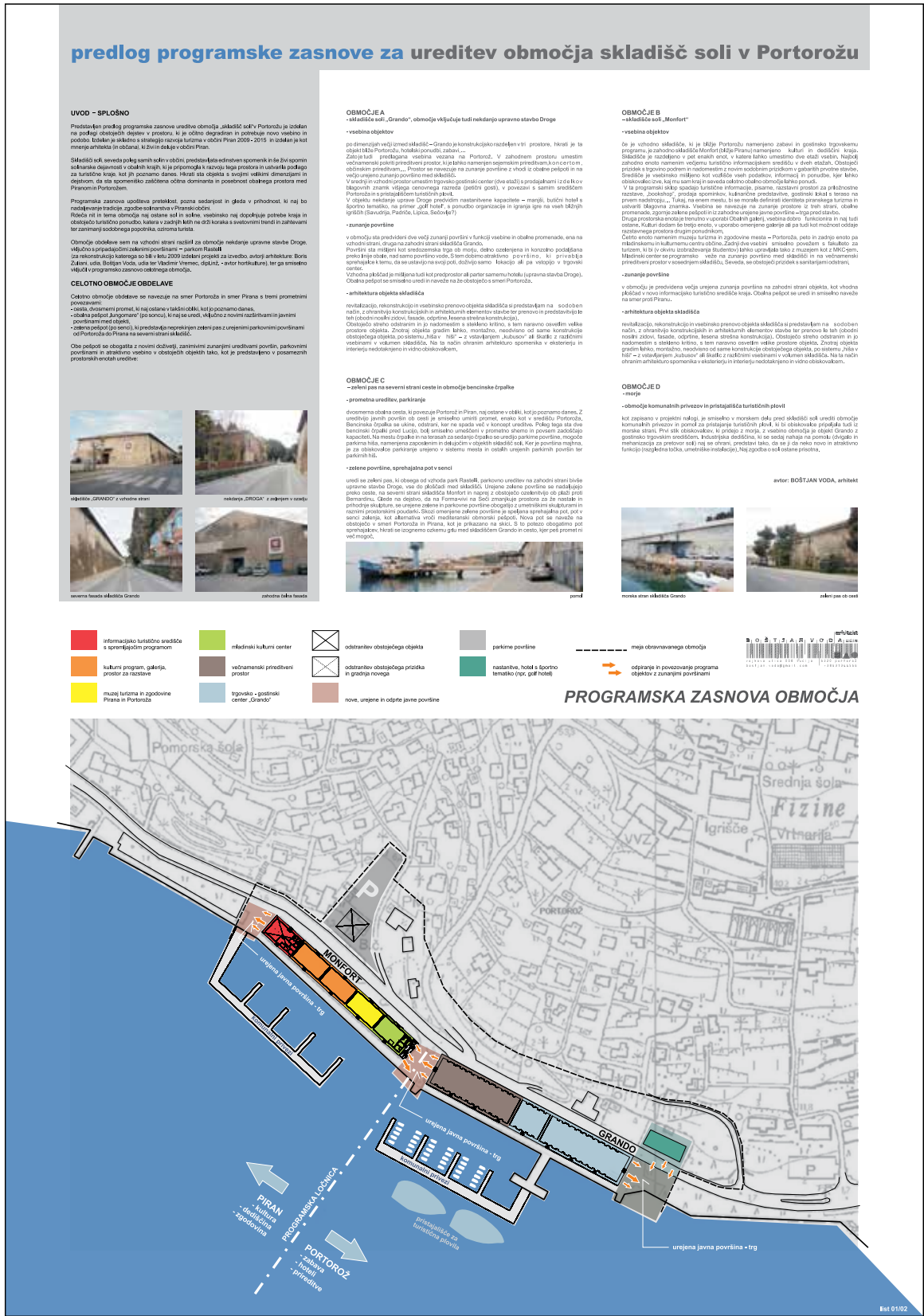
Plestenjak A., Vesenjaki A. S., Bizjak J. (2018); Izhodišča za koncepte ponovne uporabe skladišč soli Monfort in Grando, Ljubljana.

Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma (2017); Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo.

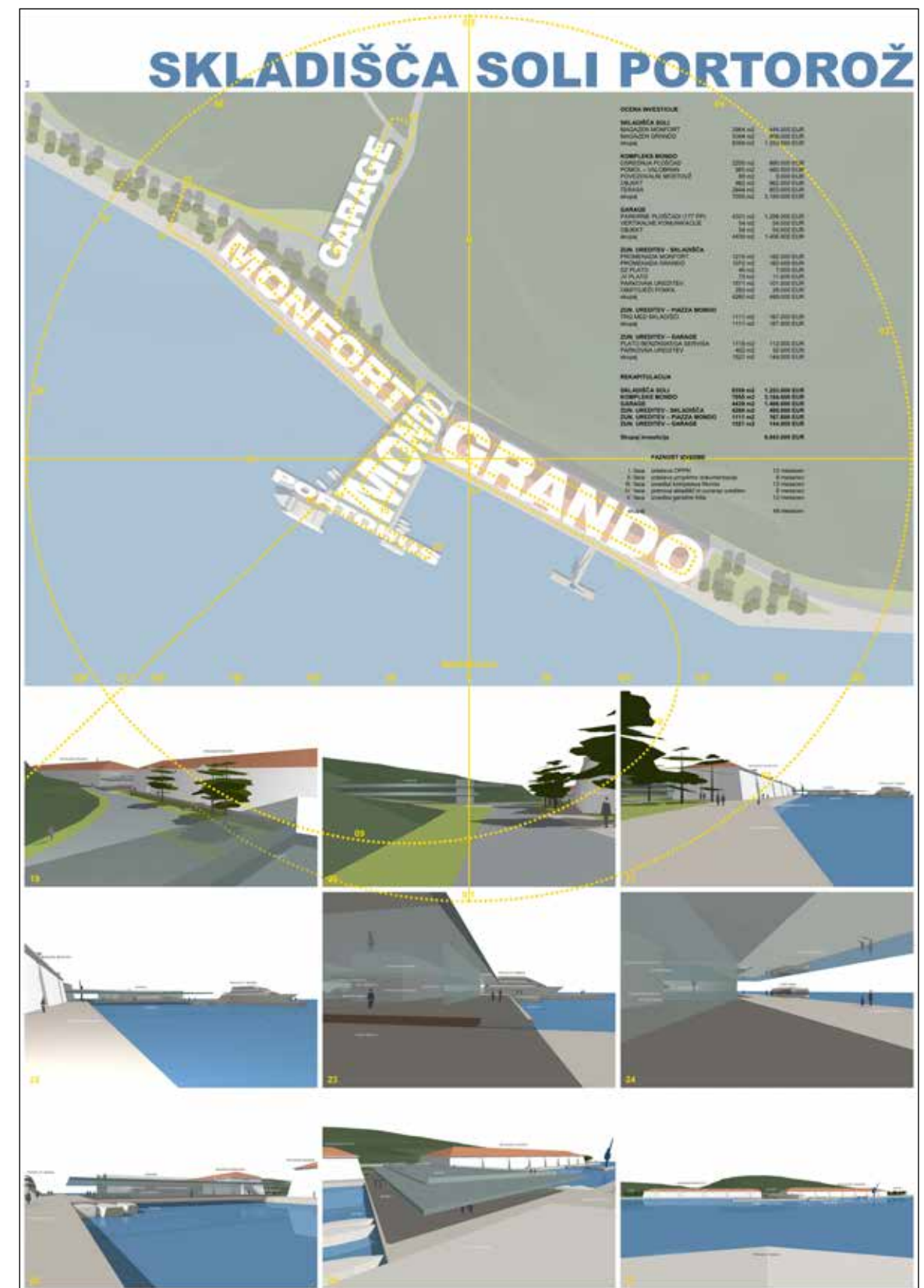
Turistično združenje Portorož, g.i.z.(preverjeno 10. 07. 2018); <http://www.portoroz.si/si/>.

Zakon o varstvu kulturne dediščine; Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg.

Priloga 1:
Predlog programske zasnove ureditve arhitekta Boštjana Vode (Vir: Občina Piran).



Predlog programske zasnove ureditve arhitekta Tomaža Schlegla (Vir: Občina Piran).



vsebinske ideje za območje skladišč soli morje sol sonce

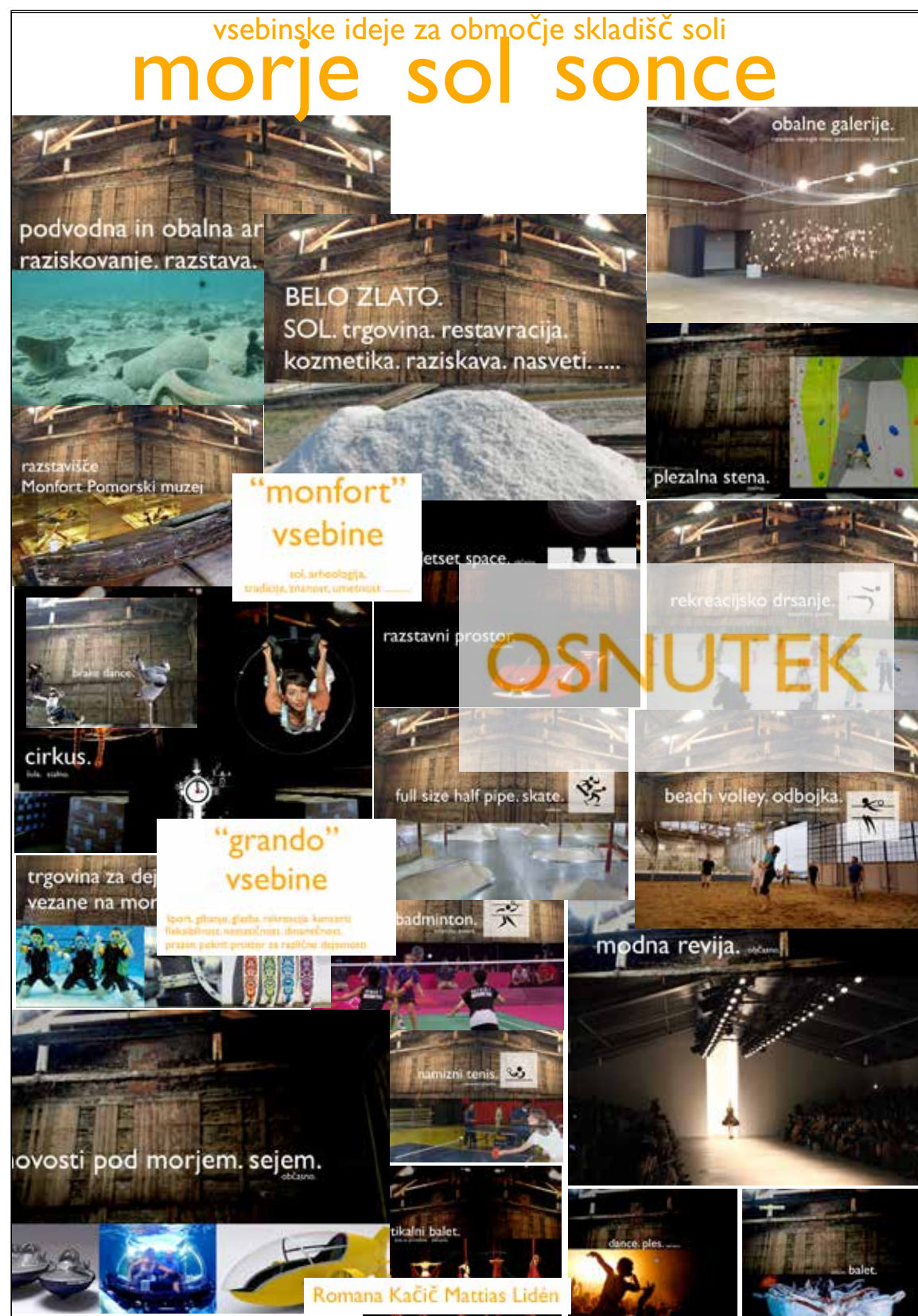


vsebinske ideje za območje skladišč soli morje sol sonce



Priloga 3:

Predlog programske zasnove ureditve arhitektov Romane Kačič in Mattiasa Liden (Vir: Občina Piran).



Idejni koncept projekta: Samanta Makovac
Oblikovna zasnova prostorov: Barbara Kogoj - oblikovalka
3D vizualizacija: Kreatop, Urška Šantelj
Produkcija: GEArt d.o.o.

