

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Šušteršič, M., 2016. Primer celovite prenove pomožnega objekta in okolice. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šelih, J., somentor Kušar, M.): 41 str.

Datum arhiviranja: 14-09-2016

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Šušteršič, M., 2016. Primer celovite prenove pomožnega objekta in okolice. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šelih, J., co-supervisor Kušar, M.): 41 pp.

Archiving Date: 14-09-2016

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM GRADBENIŠTVO  
SMER OPERATIVNO  
GRADBENIŠTVO**

Kandidatka:

**MAJA ŠUŠTERŠIČ**

**PRIMER CELOVITE PRENOVE POMOŽNEGA  
OBJEKTA IN OKOLICE**

Diplomska naloga št.: 557/SOG

**RENOVATION OF THE AUXILIARY STRUCTURE AND  
ITS SURROUNDINGS**

Graduation thesis No.: 557/SOG

**Mentorica:**

prof. dr. Jana Šelih

**Somentor:**

asist. dr. Matej Kušar

Ljubljana, 08. 09. 2016



>>Ta stran je namenoma prazna<<

## IZJAVE

Spodaj podpisana študentka Maja Šušteršič, vpisna številka 26106065, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom: »PRIMER CELOVITE PRENOVE POMOŽNEGA OBJEKTA IN OKOLICE«.

### IZJAVLJAM

1. *Obkrožite eno od variant a) ali b)*

- a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
- b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V Ljubljani, \_\_\_\_\_

Podpis študentke:

\_\_\_\_\_

>>Ta stran je namenoma prazna<<

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN**

<b>UDK:</b>	<b>69.059.25(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Šušteršič Maja</b>
<b>Mentor:</b>	<b>prof. dr. Jana Šelih</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. dr. Matej Kušar</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Primer celovite prenove pomožnega objekta in okolice</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>41 str., 7 preg., 12 sl.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>renovacija, nepremična kulturna dediščina, večkriterijski model, stroški investicije</b>

### **Izvleček**

Diplomska naloga predstavlja večkriterijski model odločanja, ki ga uporabimo v primeru renovacije in spremembe namembnosti izbranega objekta – pomožnega objekta in grajske okolice v Logatcu. Za renovacijo objekta smo predlagali tri možne rešitve, medtem ko za namembnost parka le turizem in prosti čas.. Občina Logatec je namreč sprejela Odlok o občinskem lokacijskem načrtu, kjer so določeni dovoljeni posegi v omenjen prostor. Poleg stroškovne analize smo v modelu upoštevali tudi trajanje del in funkcionalnost objekta. V zaključku naloge je argumentirana izbrana rešitev.

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 69.059.25(043.2)  
**Author:** Šušteršič Maja  
**Supervisor:** prof. Jana Šelih, Ph. D.  
**Co-supervisor:** assist. Matej Kušar, Ph. D.  
**Title:** Renovation of the auxiliary structure and its surroundings  
**Document type:** Graduation Thesis – Higher professional studies  
**Notes:** 41 p., 7 tab., 12 fig.  
**Key words:** renovation, immovable cultural heritage, multi-criteria method, cost

**Abstract**

This thesis represents a multi-criteria method, which is used in a case of renovation and change of use of selected facility – auxiliary facility and castle surroundings in Logatec. For renovation of auxiliary facility we suggested three possible solutions, and for surrounding areas we suggested arrangement for tourism and free time activity. The Municipality of Logatec has adopted the Ordinance on municipal location plan where there is determined which interventions in the mentioned area are permitted. Besides working costs we have taken into consideration also the duration of renovation and the functionality of facility. In the conclusion of this thesis we recommend the most favorable possibility and argue it.



>>Ta stran je namenoma prazna<<

## ZAHVALA

Zahvaljujem se svoji mentorici, prof. dr. Jani Šelih za njeno pomoč, potrpljenje, usmerjanje in podporo pri nastanku diplomskega dela. Hvala za dragoceno znanje, izkušnje in čas, ki ste mi ga namenili.

Zahvaljujem se tudi Gregorju Premrlu in družbi Studio R Premrl in Partner d.n.o., za vso pridobljeno znanje, izkušnje in dane priložnosti.

Posebna zahvala je namenjena družinskim članom, še posebej Dejanu in Luki. Prav tako posebno zahvalo izražam sošolcem in sošolkam, ki so mi nesebično pomagali, kadarkoli je bila pomoč potrebna.

>>Ta stran je namenoma prazna<<

**KAZALO VSEBINE**

Izjave .....	IV
Bibliografsko-dokumentacijsko stran in izvleček.....	IV
Bibliographic-documentalistic information and abstract.....	IVI
Zahvala.....	VIII
<b>1 UVOD .....</b>	<b>1</b>
1.1 Predstavitev problema.....	1
1.2 Namen diplomske naloge .....	2
<b>2 ZAKONSKE PODLAGE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Zakon o graditvi objektov.....	4
2.2 Zakon o prostorskem načrtovanju.....	5
2.3 Zakon o varstvu kulturne dediščine .....	8
<b>3 PREDSTAVITEV OBRAVNAVANIH NEPREMIČNIN .....</b>	<b>9</b>
3.1 Pritlični objekt .....	9
3.1.1 Predhodno stanje.....	9
3.1.2 Stanje po prenovi.....	11
3.2 Grajski park - kamp .....	13
3.2.1 Predhodno stanje.....	13
3.2.2 Stanje po prenovi.....	14
<b>4 PROJEKTI IN DOKUMENTACIJA.....</b>	<b>16</b>
4.1 Projekt za spremembo namembnosti brez pridobivanja gradbenega dovoljenja ...	16
4.1.1 Predlagana rešitev 1 .....	18
4.1.2 Predlagana rešitev 2 .....	21
4.1.3 Predlagana rešitev 3.....	24
4.2 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja .....	28
4.2.1 Predlagana rešitev 1 .....	28
<b>5 STROŠKI INVESTICIJE .....</b>	<b>30</b>
5.1 Predvideni stroški investicije Predlagana rešitev 1.....	30
5.2 Predvideni stroški investicije Predlagana rešitev 2.....	31
5.3 Predvideni stroški investicije Predlagana rešitev 3.....	32

<b>6</b>	<b>ČASOVNI PLAN PROJEKTOV</b> .....	<b>34</b>
6.1	Predviden časovni plan .....	34
6.2	Realiziran časovni plan.....	35
<b>7</b>	<b>MODEL ZA ODLOČANJE</b> .....	<b>36</b>
7.1	Primerjava stroškov predlaganih rešitev – U1.....	36
7.2	Primerjava funkcionalnosti predlaganih rešitev – U2.....	37
7.3	Primerjava trajanja posega predlaganih rešitev – U3.....	37
<b>8</b>	<b>SKLEPNE UGOTOVITVE</b> .....	<b>39</b>
<b>VIRI</b>	.....	<b>40</b>

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Logaški dvorec s pomožnim objektom.....	3
Slika 2: Notranjost pomožnega objekta po renovaciji .....	3
Slika 3: OLN, Staro jedro Gorenji Logatec .....	7
Slika 4: Pritličen objekt danes .....	13
Slika 5: Tloris obstoječega stanja.....	17
Slika 6: Predlagan tloris 1 .....	20
Slika 7: Predlagan tloris 2 .....	22
Slika 8: Predlagan tloris 3 .....	26
Slika 9: Točilni pult.....	27
Slika 10: Udobje strežnega prostora .....	27
Slika 11: Pogled na kamp 1 .....	29
Slika 12: Pogled na kamp 2 .....	29

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Ocena stroškov rekonstrukcije objekta Predlagana rešitev 1 .....	31
Preglednica 2: Ocena stroškov rekonstrukcije objekta Predlagana rešitev 2 .....	32
Preglednica 3: Ocena stroškov rekonstrukcije objekta Predlagana rešitev 3 .....	33
Preglednica 4: Primerjava stroškov predlaganih rešitev – U1 .....	36
Preglednica 5: Primerjava funkcionalnosti predlaganih rešitev – U2 .....	37
Preglednica 6: Primerjava trajanja posega predlaganih rešitev – U3 .....	38
Preglednica 7: Skupna ocena predlaganih rešitev - U .....	38





## 1 UVOD

### 1.1 Predstavitev problema

Stavbna dediščina je pomemben element grajenega okolja [1]. V kolikor je opredeljena tudi njena namembnost, ima tudi ekonomski potencial. V Sloveniji se nahaja veliko število stavb in območij, ki imajo status kulturne dediščine, ki spodbujajo, če so primerno ohranjeni, turistično dejavnost v lokalnem okolju. Objekte, ki imajo status kulturnega spomenika, in njihovo okolico moramo vzdrževati in prenavljati skladno z relevantno zakonodajo. Diplomaska naloga zato obravnava postopek prenove skupine objektov, ki se nahajajo v grajskem kompleksu v Logatcu.

Obravnani grajski kompleks je v virih prvič omenjen v 16. Stoletju [2]. Obsega območje okrog gradu, na katerem stojijo objekti, ki so bili tekom zgodovine funkcionalno povezani z njim na tak ali drugačen način. Območje obsega 17.900 m<sup>2</sup>, od tega 11.400 m<sup>2</sup> obsegajo raščene zelene površine Grajskega parka, katerega na jugozahodni strani zaokroža potok Logaščica. V parku se poleg zelenja in visokoraslih dreves nahajajo še otroško igrišče, igrišče za nogomet, balinišče, košarkarsko igrišče in dvoje igrišč za odbojko na mivki. Dominanten kompleks v omenjenem območju predstavlja grad, ki je nastal iz skromne uradne hiše, katero so v 17. stoletju prezidali v renesančni dvorec s klinasto zaključenimi stolpi na vogalih. Na območju je poleg grajske stavbe stalo večje nadstropno gospodarsko poslopje, z nekdanjim konjskim hlevom v pritličju. Na tem mestu se danes nahaja makadamsko parkirišče. Ostali objekti so precej kasnejšega nastanka. Okrog leta 1960 je nastala manjša hala namenjena kovinarski in mizarski delavnici, za potrebe takratnega vzgojnega zavoda. Za gradom je bilo nekoč urejeno teniško igrišče. Za potrebe takratnega teniškega kluba je bil zraven zgrajen pritličen objekt, v katerem so se nahajali prostori kluba in garderobe. Danes se v objektu nahaja kavarna Grajski park Vitez.

Kasneje zgrajena objekta, hala namenjena kovinarski in mizarski delavnici ter objekt teniškega kluba, sta po območju locirana neurejeno in v obravnavanem prostoru ne prinašata dodatne kakovosti. Čeprav sta spoznana za motečo gradnjo, jih lokalna skupnost ohranja, saj trenutna obstoječa športno-rekreacijska ureditev v parku ustvarja veliko družbeno vrednost. V park prinašajo dogajanje in raznovrstne prireditve, povezane s športom in kulturo. Za rekreacijo je v Logatcu težko najti bolj idealne pogoje, kot je Grajski park, kjer so vsa igrišča na enem mestu in imajo tako bistveno večji potencial dogajanja.

Leta 2007 je Občinski svet občine Logatec sprejel odlok o razglasitvi gradu Logatec za kulturni spomenik lokalnega pomena [3]. Kulturna dediščina so dobrine podedovane iz preteklosti, katere skupnost opredeli kot odsev in izraz svojih vrednot, identitet, prepričanj, znanj in tradicij. Osnovna funkcija kulturne dediščine je njeno neposredno vključevanje v prostor in aktivno življenje v njem [4].

V diplomski nalogi bomo obravnavali prenovo dela omenjenih nepremičnin in sicer:

- pritličnega objekta, kateremu se je spremenila namembnost iz prostorov teniškega kluba v gostinsko dejavnost,
- grajskega parka, kateremu se je spremenila namembnost v turistični kamp.

Pritličen objekt, katerega obravnavamo, je v skladu z arhitekturno – konservatorskimi smernicami spoznan kot nelegalna in predvsem moteča gradnja [5]. Njegova prenova je projektirana po želji naročnikov, da si s pomočjo načrtovanega dobička od gostinske dejavnosti pridobijo dodatna sredstva za obnovo Grajskega kompleksa. Prenovljeni objekt je tako v projektu začasen in ga bo v skladu s celostno prenovo Grajskega kompleksa potrebno odstraniti, skupaj z vsemi ostalimi motečimi objekti. Naročniki so bili na to opozorjeni. V skladu s smernicami, ki ščitijo Grajski kompleks kot arhitekturni spomenik, smo prenovo omejili izključno na pritličen objekt, saj kakršenkoli nepremišljen poseg lahko ogrozi arhitekturno in kulturnozgodovinsko vrednost kompleksa. Na željo naročnikov, ki niso želeli pridobivati gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti, smo izvedli prenovo notranjosti in del zunanosti objekta. S projektom smo posegli v nosilno konstrukcijo objekta ter ga ob vzdolžni stranici fasade razširili, z namenom, da bi poenotili vse potrebne vhode v objekt in njihove nadstreške.

Za prenovo grajskega parka in njegove ureditve v kamp, je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje.

## **1.2 Namen diplomske naloge**

V diplomski nalogi bomo predstavili potek izbranega projekta – prenove grajskega parka, ki se začne s pridobivanjem gradbenega dovoljenja, ki naj omogoči spremembo namembnosti. Analizirati želimo potek projekta v primerjavi z originalnim planom, predstaviti trenutno stanje izvedenih del ter identificirati dela, ki jih je še potrebno realizirati. Dela želimo ovrednotiti tudi s stroškovnega vidika pri čemer želimo prikazati razliko med stroški, ki se nanašajo na posamezno predlagano rešitev. Omenjen projekt je razdeljen na dva dela.



Slika 1: Logaški dvorec s pomožnim objektom (lasten vir)



Slika 2: Notranjost pomožnega objekta po renovaciji (lasten vir)

## 2 ZAKONSKE PODLAGE

### 2.1 Zakon o graditvi objektov

Zakon o graditvi objektov [6] ureja pogoje za graditev vseh objektov. Določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov ter predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov. Graditev objekta obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje. Zakon določa, da se lahko gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Kadar gre za spremembo namembnosti objekta, se z deli prav tako lahko prične na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. V obravnavanem primeru gradbenega dovoljenja za pritličen objekt nismo pridobivali, pa čeprav zajema projekt rekonstrukcijo in spremembo namembnosti iz pomožnih teniških prostorov v gostinski lokal. Razlog za tovrstno odločitev izhaja iz dejstva, da je objekt spoznan za neskladno gradnjo in je zanj predvidena odstranitev. Gradbeno dovoljenje za kamp je bilo izdelano in izdano v skladu z vsemi zakonskimi predpisi.

9. člen zakona opredeljuje gradbene predpise, kjer so določene tehnične značilnosti, katere morajo objekti izpolnjevati. Med njimi se nahajajo sledeče bistvene zahteve:

- mehanska odpornost in stabilnost,
- varnost pred požarom,
- higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice,
- varnost pri uporabi,
- zaščita pred hrupom in varčevanje z energijo in ohranjanje toplote,
- okoljska primernost.

Kljub temu, da za pritličen objekt, ki ga v nalogi obravnavamo, gradbeno dovoljenje ni bilo potrebno, smo projekt izdelali v skladu z navodili in vse zgoraj omenjene zahteve izpolnili.

Projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja moramo izdelati na podlagi projektnih pogojev in soglasij. Projektni pogoji so določeni z zakonom ali predpisom in temeljijo na podlagi izvedbenega prostorskega akta. Izda jih pristojni soglasodajalec in sicer iz področja gospodarske javne infrastrukture (komunalna, prometna, energetska, telekomunikacijska...) ter s področja območij varovanj in omejitev (varstvo kulturne dediščine, varstvo okolja, varstvo voda...). Glede na to, da je projekt obnove pritličnega objekta začasen, da objekt ni kulturno zaščiten in da je bil objekt že priključen na vso potrebno komunalno infrastrukturo, projektnih pogojev in soglasij ni bilo potrebno pridobivati. Nasprotno smo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditev kampa morali pridobiti vsa potrebna soglasja in sicer od osmih soglasodajalcev. V obravnavanem primeru so nastopali naslednji soglasodajalci:



- Ministrstvo za zdravje, Zdravstveni inšpektorat RS Območne enote Ljubljana,
- Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- Ministrstvo za obrambo, Direktorat za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za vodno območje Save, Sektor za varstvo narave, Urad za okolje,
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana,
- Zavod RS za varstvo narave, OE Ljubljana,
- Zavod za gozdove Slovenije, OE Ljubljana,
- Elektro Ljubljana d.d., PE Elektro Ljubljana okolica.

Omenjeni zakon predpisuje tudi pogoje za začetek izvajanja del. Na pritličnem objektu so se dela pričela takoj po tem, ko smo uskladili vse želje naročnika in izbrali najbolj optimalno predlagano rešitev. V parku se je začela ureditev kampa po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Dela na tem območju niso bila v celoti izvedena, tako da nekaj del še čaka na realizacijo.

## **2.2 Zakon o prostorskem načrtovanju**

Zakon o prostorskem načrtovanju [7] ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema. Cilj prostorskega načrtovanja je omogočiti skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Posege v prostor, katere smo izvedli smo načrtovali tako, da se z njimi omogoča:

- trajnostni razvoj v prostoru,
- kakovostne bivalne razmere,
- prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
- prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
- ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
- varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
- celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- zagotavljanje zdravja prebivalstva in
- funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba

skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju [7].

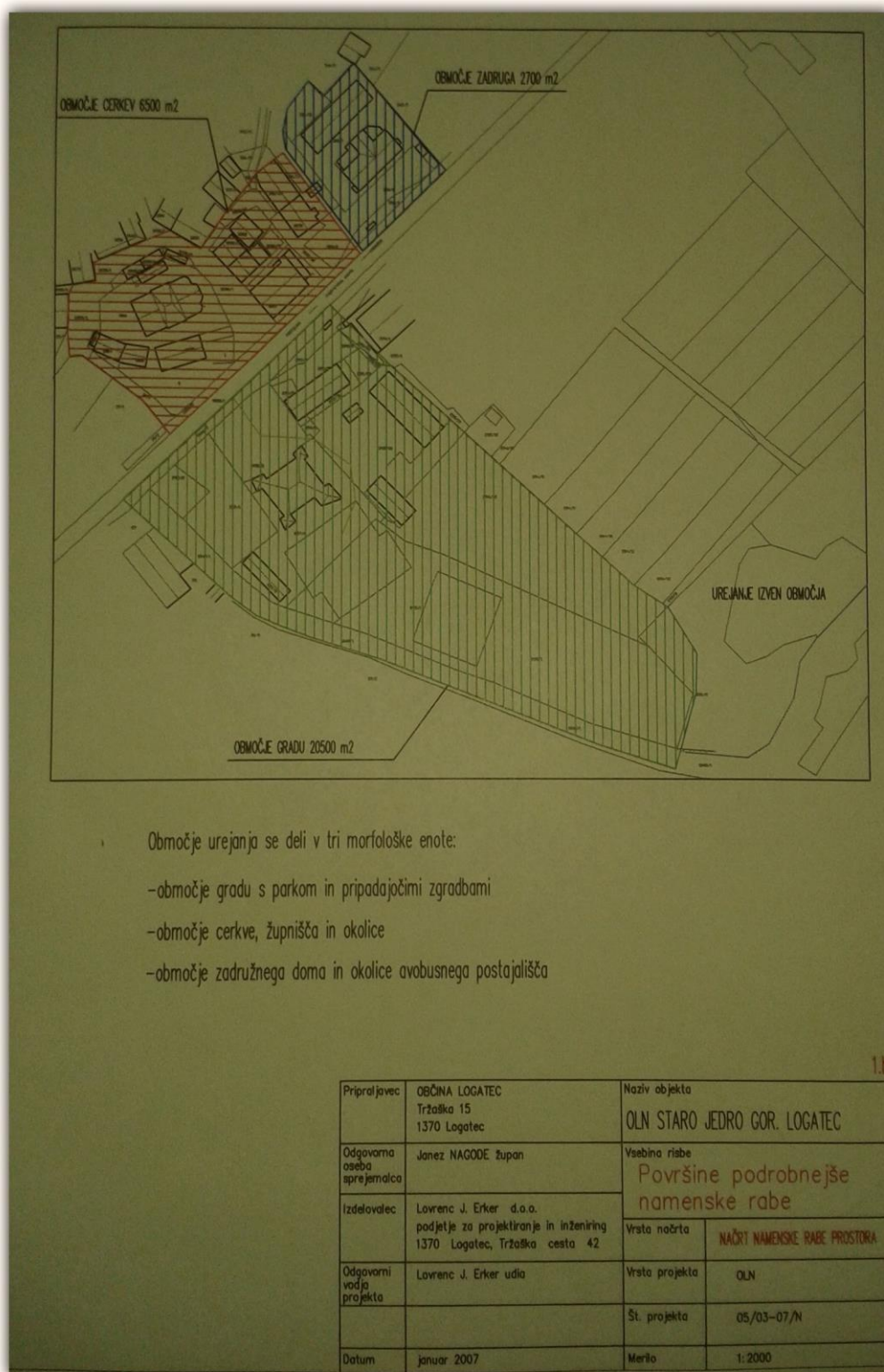
9. člen obravnavanega zakona določa, da morata država in občina s prostorskim načrtovanjem omogočiti kakovostno okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije in ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij.

Pri prostorskem načrtovanju se prostorske ureditve in posegi usmerjajo in načrtujejo tako, da se pri tem ohranjajo in prenavljajo območja in objekti obstoječe kulturne dediščine, še posebej naselbinske dediščine. Prenova urbanih in drugih območij ter upoštevanje vrednot in razvojnih potencialov dediščine pri pripravi prostorskih aktov sta ključna inštrumenta celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

Skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju [7] je Občina Logatec sprejela lokacijski načrt [8] v katerem opredeli območje urejanja, ki se morfološko deli na tri enote:

- območje gradu in okolice s pripadajočimi zgradbami
- območje cerkve, župnišča in ožje okolice cerkvenega trga
- območje združnega doma in ožje okolice avtobusnega postajališča.

Skladno z omenjenim načrtom so na območju urejanja, ki zajema tudi Grajski park, dovoljena investicijsko-vzdrževalna dela, rekonstrukcije, rušitve in nadomestne gradnje, spremembe namembnosti in novogradnje.



Slika 3: OLN, Staro jedro Gorenji Logatec (OLN, Površine podrobnejše namenske rabe)

### 2.3 Zakon o varstvu kulturne dediščine

Zakon o varstvu kulturne dediščine [9] določa načine varstva kulturne dediščine ter pristojnosti pri njenem varstvu z namenom omogočiti celostno ohranjanje dediščine.

Zakon določa dediščino kot dobrine, podedovane iz preteklosti, ki jih državljanke in državljani Republike Slovenije opredeljujejo kot odsev in izraz svojih vrednot, identitet, verskih in drugih prepričanj, znanj in tradicij. Dediščina vključuje vidike okolja, ki izhajajo iz medsebojnega vplivanja med ljudmi in prostorom skozi čas.

Dediščina se deli na materialno in živo dediščino. Materialno dediščino sestavljata premična in nepremična dediščina. Ohranjanje dediščine se uresničuje v razvojnem načrtovanju in ukrepih države, pokrajin in občin tako, da dediščino ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena vključujejo v trajnostni razvoj.

Nepremična dediščina se vpiše v register kot posamezna nepremičnina ali kot območje nepremičnine. V našem primeru je bil 6.9.2007 sprejet Odlok o razglasitvi gradu Logatec za kulturni spomenik lokalnega pomena. V njem je navedeno, da ima enota zaradi kulturnih, zgodovinskih, umetnostno-arhitekturnih, arheoloških in krajinskih lastnosti poseben pomen za občino Logatec.

V 4. členu obravnavanega zakona je navedeno, da varstveni režim velja za grad in dvorišče s parkom. Za ostale objekte, tudi obravnavani pritlični objekt, pa režim določa odstranitev in možnost nadomestne gradnje, pri čemer mora biti novogradnja v gabaritih in oblikovanju podrejena večjemu gospodarskemu nadstropnemu objektu, katerega so že odstranili.

28. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine [9] določa, da je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege v spomenik, posege v vplivno območje spomenika, posege v varstvena območja dediščine, posege v registrirano nepremično dediščino ali v enoto urejanja prostora in za raziskavo dediščine. V skladu s tem členom smo sledili kulturnovarstvenim smernicam ter rekonstrukcijo pomožnega objekta omejili zgolj na objekt, za ureditev grajskega parka v kamp pa pridobili kulturnovarstveno soglasje.



### **3 PREDSTAVITEV OBRAVNAVANIH NEPREMIČNIN**

#### **3.1 Pritličen objekt**

##### **3.1.1 Predhodno stanje**

Pritličen objekt, kateremu se je spremenila namembnost iz prostorov teniškega kluba v gostinsko dejavnost, natančneje kavarno, stoji na naslovu Tržaška cesta 91a, 1370 Logatec. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije [10] je bil zgrajen leta 1960, v času, ko je bil v gradu nastanjen Zavod za vzgojo in izobraževanje Logatec. V tistem času naj bi služil kot prostor za učne delavnice. Omenjeni zavod se je v devetdesetih letih preselil v nove prostore. Grad konstrukcijsko ni več ustrezal vsem zahtevam in s tem ogrozil bivanje v njem. Pritličen objekt je tako postal prost in ker je ločen od gradu je bil še vedno uporaben. Svoje zatočišče je takrat v njem našel teniški klub Logatec in sicer vse do leta 2002. Takrat se je za nakup gradu, pripadajočih objektov in okolice odločil gospod Marko Smole, ki je lastnik nepremičnin še danes. V pritličen objekt je želel namestiti pridobitno dejavnost, s katero bi lahko dobil dodatna sredstva za obnovo gradu. Objekt se nahaja na ravnem terenu, na vzhodni strani gradu Logatec.

#### **ARHITEKTURNA ZASNOVA**

Pritličen objekt je podolgovat, tlorisnih dimenzij 20.00 x 8.50 m. Vertikalni gabarit obsega pritličje (P) in neizkoriščeno podstrešje (NP). Tlak pritličja je na nadmorski višini 484.25 m, višina slemena strehe +5.90 m nad tlakom pritličja. Urejen teren okrog objekta je 0.15 m nižje od tlaka pritličja. Streha nad objektom je simetrična dvokapnica z naklonom 25°. Smer slemena poteka od severozahoda do jugovzhoda. Vstop v objekt omogočajo štiri zunanji vhodi, ter dvojna balkonska vrata. V notranjosti prostora se nahaja 10 različno velikih prostorov. Njihov namen se je skozi čas spreminjal. Med ogledom objekta je bilo možno sklepati, da so se pred prenovo v njem nahajale garderobe, pisarna, prostor za druženje, kurilnica, sanitarije, skladišče ipd.

#### **MATERIALI IN KONSTRUKCIJA**

Celoten objekt je masivne izvedbe. Temeljen je s pasovnimi temelji 50/50 in 50/80 cm, ki so narejeni iz armiranega betona. Na terenu je izvedena betonska plošča, ki je zaščitena s hidroizolacijo. Nad hidroizolacijo je izveden plavajoči pod, v obliki cementnega estriha, v debelini 5 cm. Zaključni sloj tlakov je izveden iz keramike.

Nosilni zidovi so narejeni iz opečnih zidakov, debeline 30 cm. Predelne stene so narejene iz mavčno-kartonskih plošč, različnih debelin. Nosilni zidovi so na stikih ojačani z armirano betonskimi vezmi. Prav tako so vse vertikalne in horizontalne vezi, stebri, nosilci in preklade

iz armiranega betona.

Strop nad pritličjem je armirano betonska plošča debeline 15 cm. Na njo so položene lesene pohodne deske, debeline 2 cm. Krovna konstrukcija objekta je lesena, z naklonom 25°. Strešniki so opečnati bobrovec. Obtežbo krovne konstrukcije prevzemajo špirovci dimenzij 12/16, ki slonijo na kapnih legah dimenzij 16/16 cm in slemenski legi 20/20 cm. Špirovci so v zgornjem delu med seboj povezani s škarjami dimenzije 2 x 5/15 cm. Fasada objekta je obdelana v rumenem ometu, s podstavkom v sivi barvi. Leseni deli objekta so obdelani enotno, v rjavi barvi. Stavbno pohištvo je v celoti leseno.

### **NOTRANJA OPREMA**

Notranjost objekta je bila pred prenovo precej pusta. Večina pohištva je bila v lasti teniškega kluba, zato so ga ob selitvi vzeli s sabo. V objektu so ostale le dotrajane pisalne mize in nekaj ostalih, neuporabnih kosov pohištva. Stene so bile popleskane v svetlem ometu, tla izvedena iz keramike. Oprema v sanitarnih prostorih je bila lepo ohranjena, vendar se je zaradi načrtovane razširitve sanitarij odstranila. Razsvetljava in luči so bile potrebne odstranitve in zamenjave.

### **DOSTOP IN OKOLICA OBJEKTA**

Dostop do objekta je urejen preko cestnega priključka, ki se odcepi od državne ceste z oznako 1460 (parcela št. 1866/1) in poteka preko parcel št. 1866/3, \*58/2, 297/1, vse k.o. Gorenji Logatec [11].

Okolica celotnega območja je dokaj neurejena. Razlog za to je žled, ki je v začetku leta 2014 poškodoval velik del dreves v parku. Dovožne površine so trenutno urejene z makadamom. Del območja, ki se nahaja na severovzhodu, v neposredni bližini pomožnega objekta je zatravljena.

### **KOMUNALNA OPREMLJENOST**

Z Zakonom o graditvi objektov [6] je predpisana zahtevana komunalna opremljenost kateregakoli objekta. Obravnavan objekt je priključen na vse potrebne komunalne priključke:

- OSKRBA S PITNO VODO: oskrbo s pitno vodo omogoča Komunalno podjetje Logatec d.o.o.,
- ELEKTRIČNA ENERGIJA: oskrbo z električno energijo zagotavlja podjetje Elektro Ljubljana d.d.,
- ODVAJANJE ODPADNE VODE: odvajanje odpadne vode zagotavlja Komunalno podjetje Logatec d.o.o.,
- DOSTOP DO JAVNE CESTE: dostop do objekta omogoča urejen cestni priključek,
- KOMUNIKACIJE: kableske vode za potrebe telefonije in interneta zagotavlja

Telekom Slovenije d.d.,

- OGREVANJE OBJEKTA: ogrevanje objekta je izvedeno z zemeljskim plinom, katerega distributer je Adriaplin d.o.o..

### 3.1.2 Stanje po prenovi

S prenavo je obravnavan objekt spremenil namembnost ter se iz prostorov športnega kluba spremenil v kavarno, imenovano Grajski park Vitez. Poleg gostinske dejavnosti se v njej opravlja tudi sprejem turističnih gostov, ki se trenutno lahko namestijo v kampu. V ta namen je v kavarni poleg točilnega pulta locirana tudi recepcija. Poleg vsega naštetega kavarna služi tudi kot center kulturnih in športnih dejavnosti. Poleg uporabe zunanjih športnih igrišč ponuja še literarne, glasbene in filmske večere, potopisna predavanja, koncerte, športne turnirje in ostale dejavnosti, ki predstavljajo velik doprinos svoji okolici.

### ARHITEKTURNA ZASNOVA

Osnovni tlorisni gabarit objekta ostane podolgovat, dimenzij 20.20 x 10.70 m. Na jugovzhodni strani smo uredili zunanjo teraso in nad njo izvedli nadstrešek dimenzij 4.50 x 8.00 m. Tudi višina objekta se ne spremeni, se pa neizkoriščeno podstrešje na enem delu objekta odstrani, tako da pridobimo visok strop, vse do poševnine oziroma slemenske lege. Na drugi strani se podstrešje ohrani, izvede se dodatni družabni prostor kavarne ter prostor za pisarne. Tlak pritličja ostane na nadmorski višini 484.25 m, prav tako se ne spremenita višina slemena strehe in višina urejenega terena okrog objekta. Kljub različnim arhitekturnim predlogom se naklon strehe ohrani. Na jugozahodni strani se streha podaljša, tako da se ustvari zunanja veranda, ki skupaj z objektom predstavlja zaključeno funkcionalno celoto. Streha nad teraso je ravna enokapnica v blagem naklonu. Višina strehe nad teraso je 3.20 m. Vstop v objekt omogočata dva zunanja vhoda in balkonska vrata na jugovzhodu objekta. Kavarno sestavljajo naslednji prostori:

- bar,
- recepcija,
- strežni prostor,
- ženske in moške sanitarije,
- hodnik,
- niša za snažilko,
- skladišče,
- toaleta za zaposlene,
- toaleta s tušem za potrebe kampa.

## **MATERIALI IN KONSTRUKCIJA**

Objekt ostane masivne izvedbe. Temelji in betonska plošča ostanejo nespremenjeni. Hidroizolacija se na določenih mestih sanira, tako da se zagotovi njena brezhibna funkcija. Nad hidroizolacijo se položi toplotna izolacija, debeline 5 cm. Nad njo pa še cementni estrih v enaki debelini. Zaključni sloj vseh tlakov je po celotnem objektu izveden iz keramike. Na treh mestih se nad keramiko nahaja še dvignjen leseni pod, ki je izveden izključno za potrebe celostne podobe ambienta.

Na severovzhodni in severozahodni strani objekta smo odprtine v obodnih stenah zapolnili z opečnimi zidaki. Debelina nosilnih zidov je 30 cm. Obodne stene so toplotno izolirane. Predelne stene so narejene iz mavčno-kartonskih plošč, debelin od 5 do 15 cm.

Tlak podstrešja je zvočno izoliran s plavajočimi tlaki debeline 5 cm, ki so izvedeni na 5 cm toplotne oziroma zvočne izolacije. Zaključni sloj se izvede iz lesa. Stene in strop se obložijo z mavčno kartonskimi ploščami. Ravni del stropa se toplotno izolira.

Streha nad objektom ostane krita z opečnimi strešniki. Na strešini so nameščeni snegolovi.

Fasade objekta so obdelane v belem ometu, s podstavkom v sivi barvi. Vidni, leseni deli objekta so obdelani enotno v sivkasto oker barvi.

Nosilna konstrukcija nadstreška (stebri in špirovci) nad teraso je jeklena. Strešna kritina je izvedena iz belih polikarbonatnih plošč. Podstavek terase je izveden iz betonske plošče, na katero smo položili tikovino.

## **NOTRANJA OPREMA**

Podana sta bila dva koncepta notranjega oblikovanja. Prvi se je nanašal na viteški čas, drugi pa je sledil modernemu stilu sodobnega opremljanja prostorov. Iz teh dveh se je razvila ideja o mešanem stilu, ki naj bi nudil udobje sodobnosti s pridihom srednjega veka. Tako so tla ostala obstoječa, narejena iz keramike v opečnati barvi. Na določenih delih se dopolnijo z lesenim podom. Stene se popleskajo s svetlim ometom, v odtenku peščene barve. Del sten se nadgradi z detajli iz naravnega kamna.

Pohištvo je leseno v kombinaciji s kovino in naravnim kamnom. Točilni pult, ki mora ustrezati sanitarnim predpisom je izveden iz rostfrei-ja. Mize za goste so prav tako lesene, v temni barvi. Stoli so v kombinaciji lesa in belega usnja.

Sanitarni prostori so izvedeni v keramiki, celotna sanitarna oprema je znamke Catalano, armature pa znamke Hansgrohe. V skladiščnih prostorih se nahajajo lesene police za shranjevanje.

## **DOSTOP IN OKOLICA OBJEKTA**

Dostop do objekta ostane nespremenjen. Okolica se postopno ureja. Uvoz in parkirišče sta za enkrat še makadamska. Grajski vrt, ki se nahaja na jugozahodni strani kavarne je

zagrajen z robniki in urejen z zelenico in kamnitimi ploščami. Na zelenih površinah kavarne je urejen prostor za otroška igrala. V ta namen smo naredili dve betonski plošči, ki služita kot podstavek za igrala. Ostala igrala se nahajajo na urejeni zelenici.

## KOMUNALNA OPREMLJENOST

Objekt ostaja priključen na vse potrebne komunalne priključke. Ogrevanje smo dodatno zagotovili s kaminom na lesne pelete v strežnem prostoru.



Slika 4: Pritličen objekt danes (lasten vir)

## 3.2 Grajski park – kamp

### 3.2.1 Predhodno stanje

Zemljišče, na katerem je predviden poseg, se nahaja na južnem območju grajskega kompleksa v Gornjem Logatcu in meri 900 m<sup>2</sup>. Naravna danost predstavlja ravnica, posajena z listnatim visokoraslim drevjem. Ob robu območja teče potok Logaščica.

## ARHITEKTURNA ZASNOVA

Oblika parka je prilagojena naravnim danostim. Na jugovzhodni strani je park omejen s potokom Logaščica, na jugovzhodni pa s poljskimi njivami. Skozi park vodi urejena, makadamska pot. Na začetku parka se nahaja igrišče za košarko, balinišče in dve igrišči za odbojko na mivki. Park se nadaljuje z jaso, katera nam na obrobju ponuja naprave za

funkcionalno vadbo na prostem.

### **MATERIALI IN KONSTRUKCIJA**

Večina materialov, ki jih najdemo v parku je naravnih. Izjema je oprema igrišč ter samo betonsko košarkarsko igrišče s steno, ki je prav tako izvedena iz armiranega betona.

### **DOSTOP IN OKOLICA OBJEKTA**

Dostop do objekta je obstoječ, poteka preko istega cestnega priključka, kot ga ima kavarna.

### **KOMUNALNA OPREMLJENOST**

Poleg urejenega dostopa ima objekt zagotovljeno vodovodno in električno oskrbo. Oskrbo z električno energijo zagotavlja Elektro Ljubljana d.d., oskrbo s pitno vodo omogoča Komunalno podjetje Logatec d.o.o..

#### **3.2.2 Stanje po prenovi**

Velikost območja namenjenega kampu se ne spremeni. Na jugozahodni strani ostaja omejen s potokom Logaščica, na jugovzhodni strani pa se omeji z leseno ograjo. Skozi kamp je možen prehod za pešce, po potrebi tudi za kamp prikolice.

### **ARHITEKTURNA ZASNOVA**

Oblika kampa se ohrani in spoštuje naravne danosti. Vstop v kamp je urejen z robniki, opremljen z razsvetljavo in klopcami. Na južni strani se nahaja prostor za piknike, z lesenim paviljonom in zunanjim žarom. Prostor za kampiranje je urejen v skupni zmogljivosti 16 enot, ki so v celoti zatravljene. Primerne so za postavitev avtomobov, šotorov, počitniških prikolic in hišic ter osebnih avtomobilov. Sanitarije za potrebe obiskovalcev kampa so urejene v kavarni.

### **MATERIALI IN KONSTRUKCIJA**

Pri ureditvi kampa je šlo večinoma za ureditev že obstoječega parka. Očistila in uredila so se že obstoječa igrišča. Na novo se je ogradilo odbojkarsko igrišče in sicer z leseno ograjo. Na severovzhodni strani je kamp ograjen z leseno ograjo, temelji ograje so izvedeni iz armiranega betona. Pri vstopu na kampirne enote je postavljen umivalnik iz kamna.

### **DOSTOP IN OKOLICA OBJEKTA**

Dostop ostane nespremenjen.

## **KOMUNALNA OPREMLJENOST**

Poleg obstoječe komunalne opreme se uredi še kanalizacija, ki se izvede preko novega priključka na že obstoječo kanalizacijo kavarne. Za potrebe odpadkov se uredi skupen plato za smetiščne posode, ki je lociran na severnem delu zemljišča.



## 4 PROJEKTI IN DOKUMENTACIJA

### 4.1 Projekt za spremembo namembnosti brez pridobivanja gradbenega dovoljenja

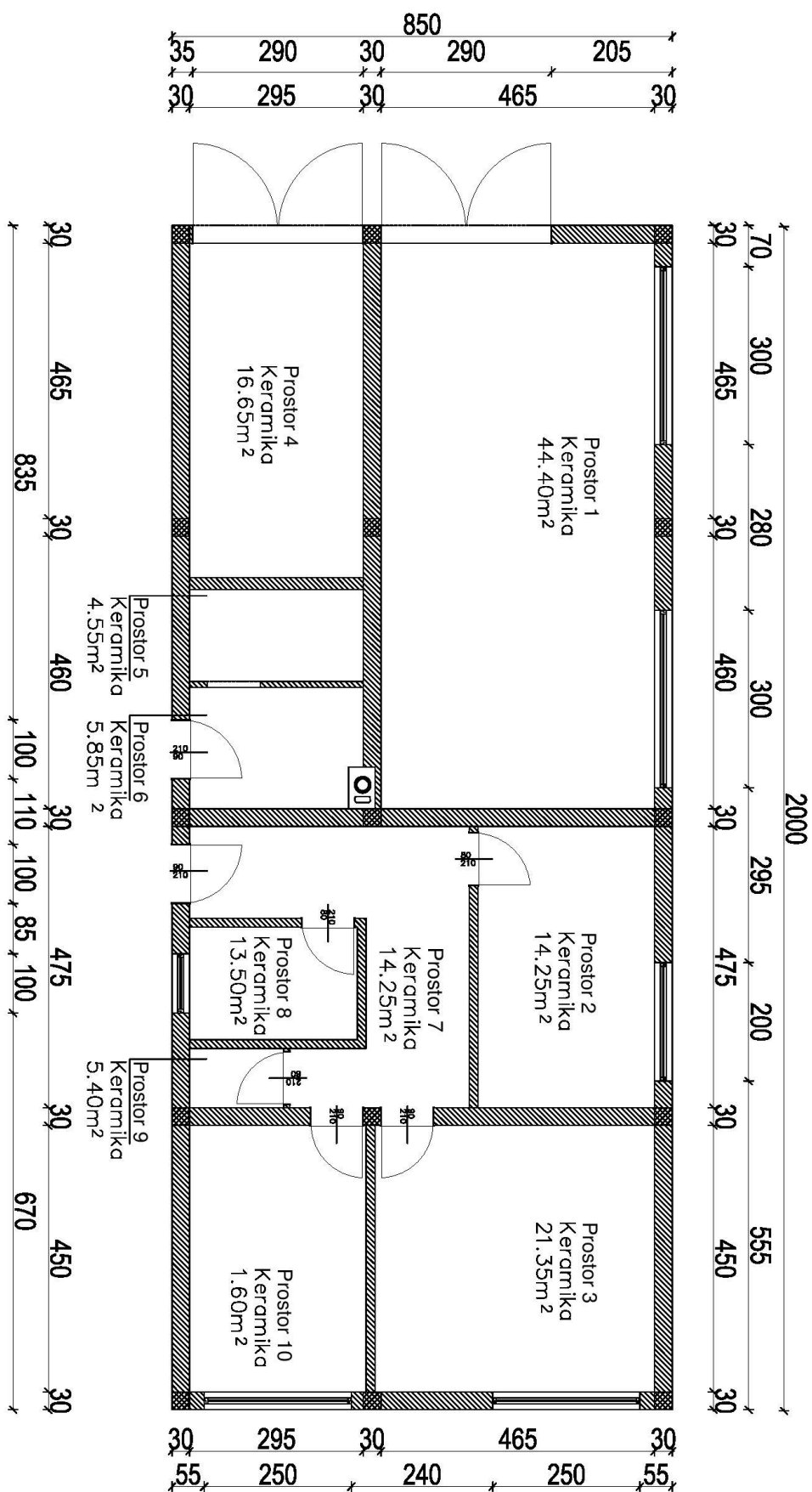
Za pritlični objekt predhodno niso bili izdelani nobeni načrti. Zato je bilo potrebno najprej izdelati ustrezne podlage za nadaljnjo arhitekturno načrtovanje, statično presojo objekta, popis del in stroškovno ovrednotenje investicije. Izhodišče za celotno nadaljnjo delo je posnetek obstoječega stanja objekta. Objekt smo na terenu izmerili, potem pa v programu Autocad pripravili načrte obstoječega stanja. Načrti so vsebovali sledeče risbe:

- tloris temeljev in kanalizacije,
- tloris pritličja, tloris mansarde,
- tloris ostrešja,
- prečni prerez,
- vzdolžni prerez,
- fasade oziroma poglede na objekt.

Ob začetnem pregledu stanja objekta projektant ni evidentiral nikakršnih sledi o vlagi ali plesni. Nosilna konstrukcija objekta je bila kljub slabemu vzdrževanju dobro ohranjena. Nosilne stene niso bile razpokane ali pretirano poškodovane. Strešna konstrukcija ni kazala nobenih sledi staranja ali gnitja. Strešna kritina je bila ponekod že kar dotrajana, tako da je bil sprejet predlog menjave strešne kritine. Fasada objekta je sicer še vedno zagotavljala svojo funkcijo, vendar je bila vizualno dotrajana zaradi staranja in atmosferskih vplivov. Iz tega naslova se predvidi obnova fasade.

Stavbno pohištvo je bilo odlično ohranjeno, vendar smo se odločili za menjavo le tega. Razlog za to so bile predvidene številne nove odprtine, za katere bi težko našli enake dizajne kot so že obstoječe.





Slika 5: Tloris obstoječega stanja (lasten vir)

#### 4.1.1 Predlagana rešitev 1

##### ARHITEKTURNA ZASNOVA

Prvi idejni predlog je temeljil na tem, da se tlorisni in višinski gabariti osnovnega objekta ohranijo. Osnovni objekt se ob daljši stranici razširi, da bi se lahko oblikovala zunanja veranda. Ob krajši stranici, na jugovzhodni strani, se mu pridruži zunanja pokrita terasa.

Končne tlorisne dimenzije objekta znašajo 10.70 x 20.20 m, s teraso dimenzij 4.00 x 7.50 m. Višina slemena strehe se spremeni. Končna višina slemena bo znašala +6.45 m.

Želja naročnika je bila, da se objekt izkoristi tako v pritličju kot na podstrešju. Iz tega naslova je bilo potrebno predvideti vertikalno komunikacijo, ki bo omogočala prehod med nadstropji. Strop pritličja se na enem delu objekta odstrani, tako da višina pritličja sega vse do strešne konstrukcije – Šparovcev in slemena. Posebno pozornost je bilo potrebno posvetiti stojni višini na podstrešju. Nadalje je želel naročnik zamenjati strešno kritino in sicer s kritino bobrovec. V tem primeru je bilo potrebno načrtovati nov strešni naklon (40°), tako da smo zagotovili ustrezen padec. Posledično je bilo potrebno izvesti novo strešno konstrukcijo nad osnovnim objektom. Višina kolenčnega zidu bi se v tem primeru ohranila. Za premostitev razdalj in težke kritine je bila za ta primer načrtovana lesena strešna konstrukcija z elementi trikotnega vešala.

Vpad naravne svetlobe v pritličje se predvidi z novimi okenskimi odprtini, ki so predvidene v pritličju, na daljši stranici stavbe. Na krajši stranici, kjer se bo nahajala terasa se predvidi 4 odprtine za balkonska vrata. Naravno svetlobo v mansardi se zagotovi s strešnimi okni ter na vsaki strani pročelja z enim manjšim oknom.

Glede razporeditve prostorov so bile želje naročnika zelo fleksibilne, izrazil je le zahtevo po ohranitvi obstoječe kurilnice. Tako smo poleg kurilnice v objekt umestili še naslednje prostore:

- strežni prostor [75.70 m<sup>2</sup>],
- kurilnica 1 [4.55 m<sup>2</sup>],
- kurilnica 2 [5.85 m<sup>2</sup>],
- garderobe, tuš in wc [5.80 m<sup>2</sup>],
- pisarna [8.00 m<sup>2</sup>],
- skladišče [18.00 m<sup>2</sup>],
- sanitarije za ženske [4.30 m<sup>2</sup>],
- sanitarije za moške [4.40 m<sup>2</sup>],
- hodnik [9.00 m<sup>2</sup>],
- sanitarije za invalide [6.00 m<sup>2</sup>],
- zunanja terasa [30.00 m<sup>2</sup>],
- veranda [33.40 m<sup>2</sup>].

Skupna neto površina vseh prostorov znaša 205.00 m<sup>2</sup>.

## **MATERIALI IN KONSTRUKCIJA**

Potrebna je izvedba nove betonske plošče za potrebe zunanje terase. Nadstrešek terase je v idejnem predlogu zasnovan tako, da je lahkotna lesena konstrukcija pokrita le s tekstilom, ki bi ga bilo moč odstranjevati. Fiksna streha bi jemala svetlobo notranjosti, predvsem pa bi močna streha podaljšala objekt in s tem rušila stavbna razmerja. Veranda, vzdolž fasade ob poti, prevzame vlogo zunanjega družabnega prostora in je prav tako izvedena iz lesa.

Zidne odprtine se zaprejo z opečnimi zidaki. Celoten objekt se toplotno izolira z mineralno volno v debelini 10 cm. Novo nameščeno stavbno pohištvo je leseno.

Vertikalna komunikacija se izvede v obliki betonskih, enoramnih stopnic.

Talk podstrešja je lesen. Prav tako strešna konstrukcija, katera ima med špirovce položeno toplotno izolacijo. Zaključni sloj stropa podstrešja je izveden iz mavčno kartonskih plošč in finega ometa.

## **NOTRANJA OPREMA**

V prvi predlagani rešitvi smo želeli ustvariti ambient, ki bi nas popeljal v čas nastanka gradu. Ideja je bila, da se uporabijo čim bolj naravni materiali, med katerimi naj bi prevladala les in steklo.

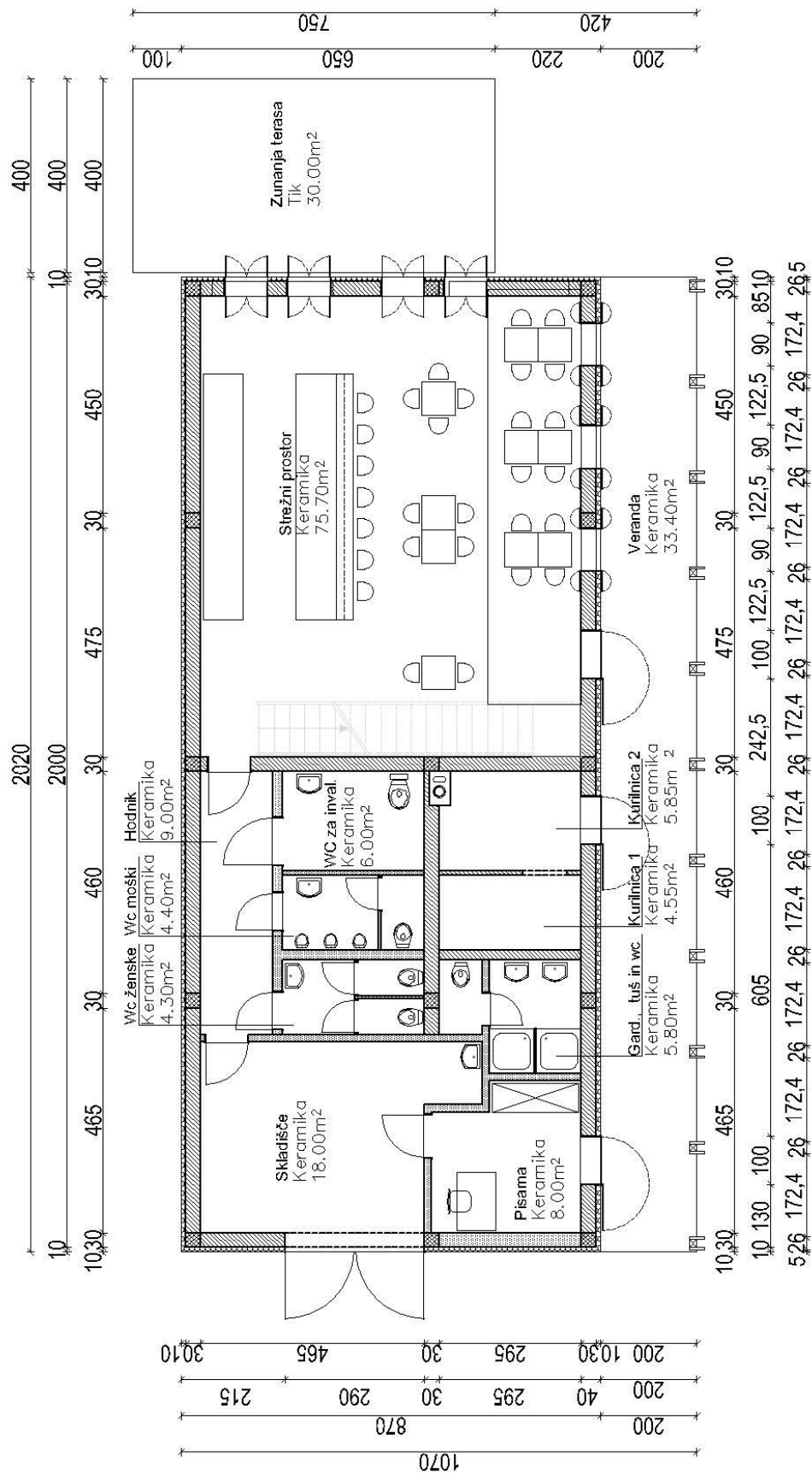
V strežnem prostoru se predvidi dolg točilni pult, izdelan iz rostfrei-a, njegovi zaključki pa iz lesa. Nasproti njega, ob steni, se prav tako nahaja pult, ki služi kot delovna površina za osebje kavarne. Nad njim se nahajajo viseče omarice, izdelane v kombinaciji lesa in stekla. Stoli in mize so narejeni iz masivnega lesa v naravni barvi. Na mize so položene steklene plošče, ki z visečimi omaricami tvorijo estetsko celoto. Stopnice, ki se prav tako nahajajo v strežnem prostoru so izvedene iz armiranega betona, nastopne ploskve so obdelane v naravnem lesu. Ograja na stopnišču je kovana.

Toaletni prostori se izvedejo iz keramike, v odtenkih kovinske barve. Ogledala z masivnimi, lesenimi okvirji nepravilnih oblik naj bi dopolnjevala željen slog notranjega dizajna. Sanitarna oprema je predvidena v črni barvi, z armaturami starinske oblike.

Razsvetljava se predvidi v stilu stenskih svečnikov in visečih luči. Stene se pobarvajo v kombinaciji bele in sive barve, z motivi iz viteških časov.

Ostali prostori (skladišče, pisarna in kurilnici) se uredijo nevtrarno, saj se v njih ne bodo zadrževali gostje kavarne.

Na zunanjo teraso se postavijo klopi in mize, narejene iz drevesnih debel. Nosilna konstrukcija nadstreška je izvedene v kombinaciji lesa, jekla in tekstila.



Slika 6: Predlagan tloris 1 (lasten vir)

#### 4.1.2 Predlagana rešitev 2

##### ARHITEKTURNA ZASNOVA

Drugi idejni načrt je bil zasnovan na željo naročnika, da se v pritličju pridobi čim več prostora namenjenega strežbi. Zgornji strežni prostor naj bi bil v tem primeru rezervni, za posebne dogodke, oziroma kadar bi prišlo do povečanega števila gostov.

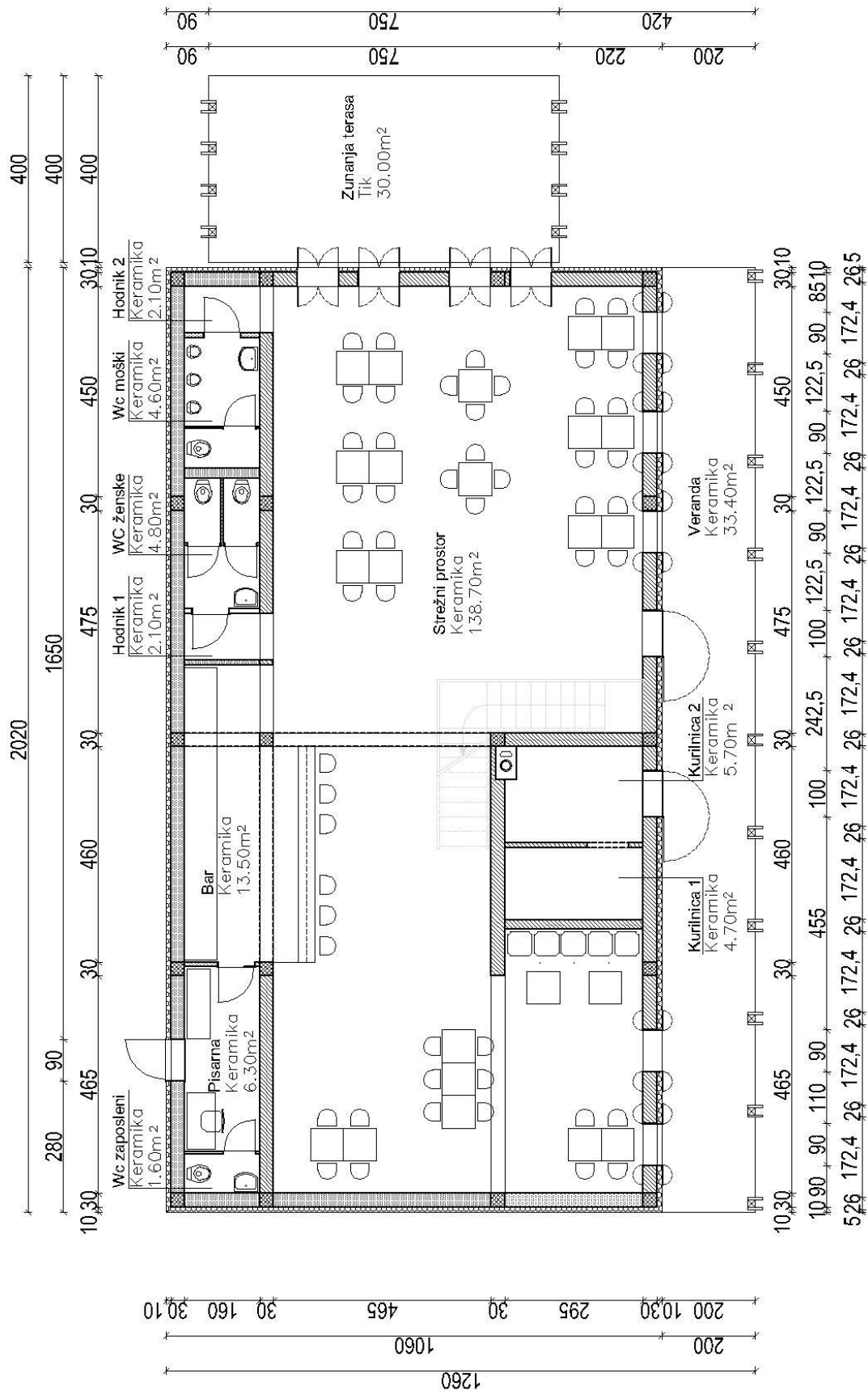
Iz tega naslova se je porodila ideja, da bi se objekt vzdolž zadnje daljše stranice v celoti razširil. Nove tlorisne dimenzije objekta bi znašale 12.60 x 20.20 m, s teraso dimenzij 4.00 x 7.50 m. Višina slemena strehe ostane +5.90 m.

Obstoječ del objekta bi se v celoti izrabil za bar in strežni prostor. Vse ostale, spremljevalne prostore pa bi umestili v predvideno razširitev. Z omenjenim posegom bi objekt prikrajšali sanitarij za invalide, ki so glede na Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji [12] obvezni. Izbrana rešitev tako ne bi ustrezala vsem zahtevam. Od obstoječih prostorov bi ponovno obdržali kurilnico. Podstrešje ostaja nespremenjeno, bi se pa na račun razširitve objekta le to tudi povečalo. Povečava podstrešja ne bi povečala izkoristka prostora, saj je stojna višina prenizka. Za prehod med nadstropji se ponovno izvede vertikalna komunikacija v obliki montažnih, dvoramnih stopnic.

Predvidena zunanja veranda ob daljši stranici objekta in terasa ob krajši stranici objekta se ohranita. Pri omenjeni arhitekturni zasnovi smo v prostor umestili naslednje prostore:

- strežni prostor [138.70 m<sup>2</sup>],
- kurilnica 1 [4.70 m<sup>2</sup>],
- kurilnica 2 [5.70 m<sup>2</sup>],
- bar [13.50 m<sup>2</sup>],
- pisarna [6.30 m<sup>2</sup>],
- sanitarije za zaposlene [1.60 m<sup>2</sup>],
- hodnik 1 [2.10 m<sup>2</sup>],
- WC za ženske [4.80 m<sup>2</sup>],
- wc za moške [4.60 m<sup>2</sup>],
- hodnik 2 [2.10 m<sup>2</sup>],
- zunanja terasa [30.00 m<sup>2</sup>],
- veranda [33.40 m<sup>2</sup>].

Skupna neto površina vseh prostorov znaša 247.50 m<sup>2</sup>.



Slika 7: Predlagan tloris 2 (lasten vir)



## **MATERIALI IN KONSTRUKCIJA**

Za potrebe razširitve objekta vzdolž daljše stranice je potrebno izvesti izkop in pasovne temelje. Nosilna konstrukcija se izvede iz klasične opeke, ki bo na vogalih in primernih razdaljah ojačana z armirano betonskimi vertikalnimi vezmi. Temeljna plošča se izvede na komprimirano nasutje in sicer v obliki podložnega betona v debelini 10 cm. Nova betonska plošča se izvede tudi za potrebe zunanje terase. Predvidi se lesen nadstrešek za teraso, ki bi oblikovno dopolnjeval verando, ki se nahaja vzdolž fasade ob poti.

Odvečne zidne odprtine se ponovno zaprejo z opečnimi zidaki. Celoten objekt se toplotno izolira z mineralno volno v debelini 10 cm. Novo nameščeno stavbno pohoštvo je leseno.

Vertikalna komunikacija se izvede v obliki montažnih, dvoramnih stopnic kovinske konstrukcije.

Talk podstrešja ostane lesen. Obstoječa strešna konstrukcija se ohrani in podaljša na obe strani. Uporabijo se leseni špirovci, ki se sidrajo v obstoječo konstrukcijo. Na novo izvedena in obstoječa strešna konstrukcija se toplotno izolirata. Izolacija se položi med špirovce, v kolikor je potrebno pa še dodaten sloj pod njihovo ravnino. Finalni sloj stropa podstrešja je izveden iz mavčno kartonskih plošč in finega ometa.

## **NOTRANJA OPREMA**

V primerjavi s prvim predlaganim stilom notranje opreme gre pri obravnavanemu za popolno nasprotje. Preizkusiti smo želeli moderen dizajn, ki nas ne bi popeljal v obdobje viteških iger, ampak nam bi nudil udobje in razkošje današnjega časa.

Strežni prostor smo želeli opremiti z udobnimi, usnjenimi fotelji in nizkimi klubskimi mizicami. Stene bi krasile tapete z različnimi vzorci, dodatno pa tudi slike z motivi abstraktne umetnosti. V bar smo postavili strežni pult z zaključki iz kovine in ogledala. Nad pultom z delovno površino za osebje smo locirali ogromno, podolgovato sliko. Stoli v baru naj bi bili prav tako usnjeni, dopolnjevale pa bi jih visoke mize s kovinskim ogrodjem. Stene bi bile popleskane enotno, v svetleči srebrno sivi barvi.

Toaletni prostori se predvidijo v keramiki biserne barve z mozaikom hrapave teksture, ki spominja na kovino. Sanitarna oprema je bele barve, z modernimi armaturami na senzor.

Osvetlitev strežnega prostora in bara se zagotovi z visečimi svetilkami, ki segajo 1.5 m nad nivo mizic. Izberemo moderne in razgibane oblike luči.

Stopnišče se izvede iz jeklene konstrukcije s steklenimi nastopnimi ploskvami. Stopniščna ograja je narejena iz jeklenih vrvi, ki potekajo vse od nastopne ploskve do stropa. Tako poleg varovanja pred padci služijo tudi kot nosilna konstrukcija. Prostori pisarne in dveh kurilnic se izvedejo v keramiki nevtralnih barv. Terasa je opremljena z nizkimi vrtnimi dvosedi. Dopolnjujejo jih steklene mize in osvetlitev z lampijoni.

### 4.1.3 Predlagana rešitev 3

#### ARHITEKTURNA ZASNOVA

Zaradi časovne stiske in finančnih omejitev naročnika je projektant ponudil še eno rešitev, ki se je kasneje tudi realizirala. V ospredje je postavljena zahteva, da se osnovni tlorisni gabarit objekta ohrani, lahko je povečan le za potrebe zunanje verande in terase. Izbrana tlorisna dimenzija objekta znaša 10.70 x 20.20 m, s teraso dimenzij 4.50 x 8.00 m.

V pritličju objekta se v tem primeru uredijo pomožni prostori ter glavni prostor kavarne. Slednji je razdeljen na dva dela in sicer na bar in strežni prostor, ki sta med sabo ločena s stekleno steno. Strop pritličja se nad strežnim prostorom odstrani, tako da višina pritličja sega vse do strešne konstrukcije – špirovcev in slemena. Na drugi strani se podstrešje izkoristi za potrebe otroške igralnice, ki je vzporedno z daljšima stranicama objekta ožja. Za dostop se konstruirajo lesene montažne stopnice.

Strešna konstrukcija se ohrani, prav tako kritina. V strešino se namestijo nova strešna okna, ki zagotavljajo vpad naravne svetlobe v mansardi. V pritličju se le ta pridobi z novimi okenskimi odprtini, ki so predvidene na daljši stranici stavbe ob poti. Dostop na teraso se omogoči z balkonskimi vrati. Pri omenjeni arhitekturni zasnovi smo v prostor umestili naslednje prostore:

- strežni prostor [52.00 m<sup>2</sup>],
- bar [55.40 m<sup>2</sup>],
- skladišče [10.45 m<sup>2</sup>],
- sanitarije za zaposlene [1.45 m<sup>2</sup>],
- hodnik 1 [4.00 m<sup>2</sup>],
- wc za ženske [4.30 m<sup>2</sup>],
- wc za moške [4.40 m<sup>2</sup>],
- wc športniki [6.75 m<sup>2</sup>],
- tuš [1.65 m<sup>2</sup>],
- zunanja terasa [36.00 m<sup>2</sup>],
- veranda [33.40 m<sup>2</sup>].

Skupna neto površina vseh prostorov znaša 209.80 m<sup>2</sup>.

#### MATERIALI IN KONSTRUKCIJA

Izvede se betonska plošča za zunanjo teraso. Celotna konstrukcija nadstreška bo jeklena. Med stebri bo na nekaterih predelih montirano kaljeno steklo, streha bo izvedena iz polikarbonatnih plošč. Finalna obloga terase in verande bo izvedena v tik lesu.

Nekoristne zidne odprtine se zaprejo z opeko. Notranji finalni tlaki se ohranijo, razen v sanitarijah in skladišču, kjer se keramične ploščice odstranijo in nadomestijo z novimi. Na



treh predelih v strežnem prostoru in baru se na finalni keramični tlak izvede še lesena konstrukcija, ki služi zgolj kot vizualna dopolnitev prostora.

Vse notranje stene se na novo pobarvajo, na treh predelih pa obložijo z naravnim dekorativnim kamnom. Med barom in strežnim prostorom se izvede steklena stena, ki sega vse od tal do stropa. Vertikalno komunikacije se izvede z lesenimi, montažnimi stopnicami. Tla mansarde se obložijo s parketom. Celoten objekt se toplotno izolira z mineralno volno v debelini 10 cm. Novo nameščeno stavbno pohištvo je leseno.

Strešna konstrukcija ostane obstoječa. Vsi leseni deli se zaščitijo in na novo prebarvajo.

Med špirovce se položi toplotna izolacija, po potrebi se doda še en sloj izolacije v ravnini poševnine. Finalni sloj stropa podstrešja je izveden iz mavčno kartonskih plošč in finega ometa.

## **NOTRANJA OPREMA**

Tehtanje med modernim in starinskim stilom opremljanja prostorov je pripeljalo do odločitve o kombinaciji obeh. Šlo naj bi za moderen stil s pridihom domačnosti in udobja. Tako so med izbranimi materiali prevladali les, usnje in kamen.

Strežni prostor se je uredil v svetel prostor, z lesenimi mizami in belimi usnjenimi stoli. Posebno domačnost ustvarita počivalnika v sivi barvi, ki ponujata udobje in sprostitev.

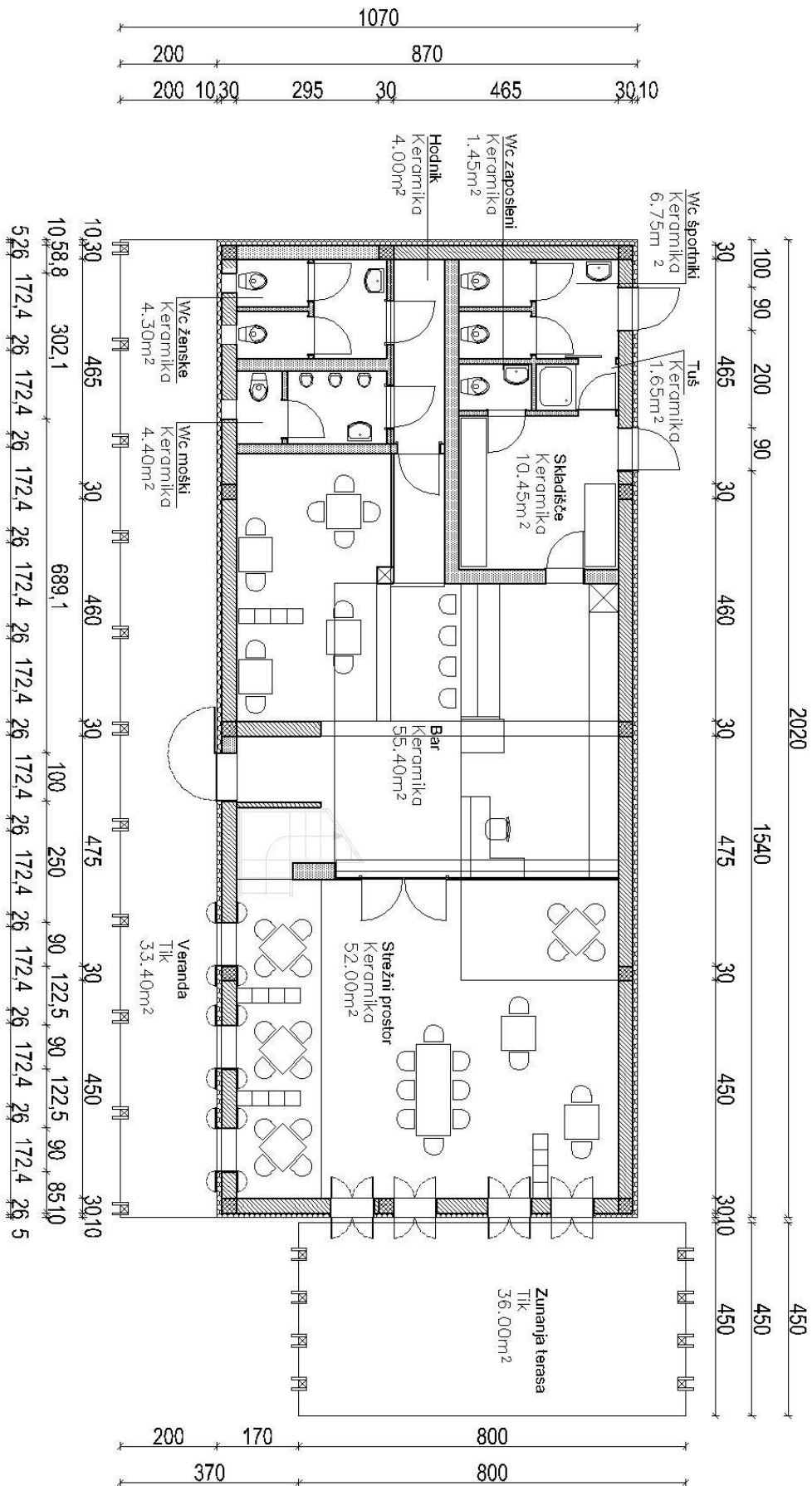
V baru se nahaja strežni pult, ki je izveden iz lesa in dekorativnega kamna. Dekorativni kamen najdemo tudi po stenah, s katerim smo želeli razbiti monotonost svetlih sten. Recepcija za sprejem turističnih gostov dopolnjuje točilni in delovni pult. Viseče omare nad delovnim pultom so iz masivnega lesa in potekajo po celotni dolžini stene. Stoli in mize sledijo stilu iz strežnega prostora.

Sanitarni prostori so izvedeni iz nevpadljive keramike. Sanitarna oprema je bele barve, stene pa krasijo ogledala z okvirji ki imitirajo drevesno lubje.

Razsvetljava prostorov je izvedena v kombinaciji visečih luči v obliki ogromnih žarnic ter stenskih reflektorjev. Točilni pult je osvetljen z led trakom, ki menja barve in s tem ustvari romantično vzdušje.

Skladiščni prostor je urenjen nevtrarno, s talno keramiko sive barve in belo popleskanimi stenami. V njem se nahajajo zamrzovalniki, hladilniki in lesene police za shranjevanje.

Tlak terase je izveden iz tika. Nosilna konstrukcija nadstreška je kovinska, s steklenimi stenami. Vrtno pohištvo je narejeno iz umetnega ratana, dopolnjeno z belim oblazinjenim pohištvom.



Slika 8: Predlagan tloris 3 (lasten vir)



Slika 9: Točilni pult (lasten vir)



Slika 10: Udobje strežnega prostora (lasten vir)

## **4.2 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja**

Leta 2007 je bil v Logatcu sprejet Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja GL J4-C1 Staro jedro Gorenji Logatec [8]. V odloku je obravnavano tudi območje grajskega parka, ki je spoznano za območje kulturne dediščine. V odloku se spodbuja razvoj ožjega jedra Gorenjega Logatca, predvsem v zgostitvi poselitve, spodbujanju turizma, rekreacije, gostinstva in zagotavljanja ustrezne infrastrukture za udobno bivanje v centru kraja. Med vrstami posegov so dovoljene predvsem rekonstrukcije, spremembe namembnosti, rušitve in novogradnje. V 8. členu obravnavanega odloka so zaradi interesa za rekreacijsko dejavnost opredeljeni možni posegi, med njimi se nahaja tudi gradnja rekreacijsko športnih površin in naprav. Postavljen je pogoj predstavitev turistično rekreacijskih in nastanitvenih dejavnosti iz grajskega parka na južni rob območja urejana.

Skladno z odlokom je bil izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in sicer kot sprememba namembnosti parka v turistični kamp.

### **4.2.1 Predlagana rešitev 1**

#### **ARHITEKTURNA ZASNOVA**

Na južnem delu obstoječega parka se predvidi 16 turističnih parcel za namestitve prikolic, avtodomov ali šotorov. Vsaka parcela omogoča dostop do elektrike in vode.

Na skrajnem južnem delu območja je lociran paviljon, s tlorisom v obliki šest kotnika. Dimenzija vsake stranice znaša 2.50 m, njegova skupna tlorsna površina pa 16.25 m<sup>2</sup>. Streha nad paviljonom je simetrična šest kapnica, s končno višino +4.50 m.

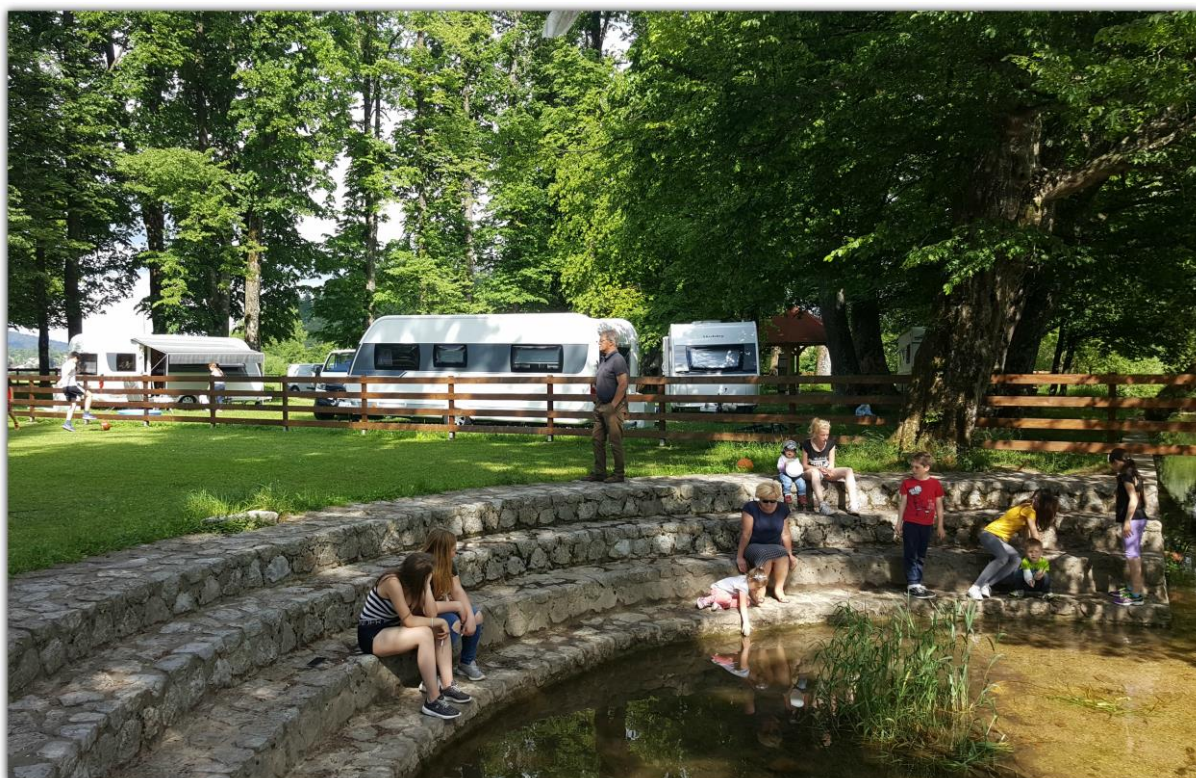
#### **MATERIALI IN KONSTRUKCIJA**

Večina materialov v kampu je naravnih. Turistične parcele predstavlja ravna zelenica. Celotna konstrukcija paviljona je zgrajena iz lesenih stebrov, prečk in letvic. Stebri slonijo na točkovnih betonskih temeljih. Tla v paviljonu so izvedena iz betonskih tlakovcev, streha pa iz tegole v opečnati barvi. V kampu se nahaja tudi kamnit umivalnik, ki je prav tako postavljen na betonsko ploščo. Dostop do kampa predstavlja makadamska pot, ograjena z betonskimi robniki. Celotno območje kampa je zagrajeno z leseno ograjo, ki ima betonske točkovne temelje.





Slika 11: Pogled na kamp 1 (lasten vir)



Slika 12: Pogled na kamp 2 (lasten vir)



## 5 STROŠKI INVESTICIJE

Pri izvedbi celotnega projekta je bila za naročnika poleg uporabnosti objekta zelo pomembna tudi končna cena izvedenih del. Zahtevana je bila začetna ocena stroškov predvidene gradnje, na podlagi katere bi se naročnik lahko odločil katero predlagano rešitev bo izbral oziroma ali bo sploh začel z renovacijo objekta. Naj spomnimo, da je poglobitveni cilj obravnavanega projekta pridobiti dodatna sredstva, katera bi omogočila nadaljnjo renovacijo gradu in njegove celotne okolice. Tako smo poleg priprave idejne rešitve objekta zasnovali tudi finančno konstrukcijo, ki je omogočila izbiro najbolj optimalne možnosti, glede načina gradnje, višine stroškov in funkcionalnosti objekta.

Pri pripravi ocene vrednosti smo upoštevali cene predvidenih izvajalcev, z upoštevanjo 10% rezervo. Kljub temu, lahko pride do razlike med ocenjeno in končno vrednostjo stroškov, saj v času med projektiranjem in gradnjo lahko pride do spremembe cen na trgu, surovin in delovne sile. V diplomski nalogi so izvedene stroškovne analize vseh treh predlaganih rešitev.

### 5.1 Predvideni stroški investicije Predlagana rešitev 1

Oceno stroškov izvedemo na podlagi rešitev predlaganih v točki 4.1.1. Najprej smo izdelali popis del, katere smo razdelili v različne kategorije. Za razdelitev del smo si pomagali s standardno razdelitvijo del, tako je popis sestavljen iz sledečih sklopov:

- A. RUŠITVENA DELA,
- B. GRADBENA DELA,
- C. OBRTNIŠKA DELA,
- D. ZUNANJA UREDITEV.

Vsak izmed naštetih sklopov je razdeljen na več podskupin. Tako lahko vsako delo natančneje opišemo, mu določimo enoto s katero se predstavi, količino dela in ceno na enoto. Opis in ceno posameznega dela smo oblikovali po smernicah Obrtno podjetniške zbornice Slovenije, njenega Informativnega cenika za gradbena dela [13] ter internega cenika izvajalca posameznih del. Količine, katere nismo mogli določiti iz omenjenih podlog, smo smiselno predpostavili. V prilogi A so natančno opredeljena in prikazana vsa dela ter cena vsakega dela posebej. V preglednici 1 so predstavljene cene po posameznih delih.

Poudariti je potrebno, da v omenjenih stroških ni upoštevan strošek projektiranja rekonstrukcije. Strošek priprave vseh potrebnih načrtov je izražen s procenti, ki znašajo nekje od 3 -5% končne vrednosti celotne investicije. Pri izvedenem projektiranju smo povzeli vrednost 3% in ocenili strošek projektiranja cca. 3.038,00 €. Iz navedenega sledi, da bi bila končna predvidena cena cca. 104.500,00 €.

**Preglednica 1: Ocena stroškov rekonstrukcije objekta Predlagana rešitev 1**

Oznaka	Vrsta dela	Cena dela
<b>A.</b>	<b>RUŠITVENA DELA</b>	<b>6.674,62 €</b>
I.	RUŠITVENA IN PRIPRAVLJALNA DELA	6.674,62 €
<b>B.</b>	<b>GRADBENA DELA</b>	<b>35.086,37 €</b>
II.	ZEMELJSKA DELA	981,15 €
III.	BETONSKA DELA	7.610,18 €
IV.	ZIDARSKA DELA	3.349,48 €
V	TESARSKA DELA	17.250,81 €
VI.	FASADERSKA DELA	5.894,75 €
<b>C.</b>	<b>OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>56.615,38</b>
VIII.	KROVSKA DELA	9.257,34 €
IX.	KLEPARSKA DELA	749,38 €
X.	KERAMIČARSKA IN TLAKARSKA DELA	5.208,62 €
XI.	OBRTNA MONTAŽNA DELA STEN IN STROPOV	14.278,00 €
XII.	OBRTNA MONTAŽNA DELA OKEN IN VRAT	11.657,00 €
XIII.	PLESKARSKA DELA	15.025,04 €
XIV.	KLJUČAVNIČARSKA DELA	440,00 €
<b>D.</b>	<b>ZUNANJA UREDITEV</b>	<b>2.889,04 €</b>
XVI.	UREDITEV OKOLICE OBJETKA	2.889,04 €
<b>VSA DELA SKUPAJ:</b>		<b>101.265,41 €</b>

## 5.2 Predvideni stroški investicije Predlagana rešitev 2

Oceno stroškov izvedemo na podlagi rešitev predlaganih v točki 4.1.2. Tako kot v prejšnjem poglavju smo tudi tukaj najprej izdelali popis del, katere smo razdelili v različne kategorije.

Popis je sestavljen iz sledečih sklopov:

- A. RUŠITVENA DELA,
- B. GRADBENA DELA,
- C. OBRTNIŠKA DELA,
- D. ZUNANJA UREDITEV.

V prilogi B so natančno opredeljena in prikazana vsa dela ter cena vsakega dela posebej. V preglednici 2 pa so predstavljene cene po posameznih delih.

Poleg predvidenih stroškov smo prav tako upoštevali strošek projektiranja in sicer po enakem principu kot v točki 5.1.

Pri izvedenem projektiranju smo povzeli vrednost 3% in ocenili strošek projektiranja cca. 1.881,00 €. Iz navedenega sledi, da bi bila končna predvidena cena cca. 64.600,00 €.

**Preglednica 2: Ocena stroškov rekonstrukcije objekta Predlagana rešitev 2**

Oznaka	Vrsta dela	Cena dela
<b>A.</b>	<b>RUŠITVENA DELA</b>	<b>5.515,50 €</b>
I.	RUŠITVENA IN PRIPRAVLJALNA DELA	5.515,50 €
<b>B.</b>	<b>GRADBENA DELA</b>	<b>20.986,40 €</b>
II.	ZEMELJSKA DELA	981,15 €
III.	BETONSKA DELA	4.855,44 €
IV.	ZIDARSKA DELA	1.606,47 €
V	TESARSKA DELA	7.516,98 €
VI.	FASADERSKA DELA	6.326,36 €
<b>C.</b>	<b>OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>33.329,16</b>
VIII.	KROVSKA DELA	5.322,68 €
IX.	KLEPARSKA DELA	3.234,72 €
X.	KERAMIČARSKA IN TLAKARSKA DELA	5.673,90 €
XI.	OBRTNA MONTAŽNA DELA STEN IN STROPOV	9.577,80 €
XII.	OBRTNA MONTAŽNA DELA OKEN IN VRAT	9.524,00 €
XIII.	PLESKARSKA DELA	2.467,06 €
XIV.	KLJUČAVNIČARSKA DELA	440,00 €
<b>D.</b>	<b>ZUNANJA UREDITEV</b>	<b>2.889,04 €</b>
XVI.	UREDITEV OKOLICE OBJETKA	2.889,04 €
<b>VSA DELA SKUPAJ:</b>		<b>62.720,10 €</b>

### 5.3 Predvideni stroški investicije Predlagana rešitev 3

Oceno stroškov izvedemo na podlagi rešitev predlaganih v točki 4.1.3. Tako kot v prejšnjih dveh primerih smo tudi tukaj izdelali popis del, katere smo razdelili v že znane kategorije. Popis del je sestavljen enako kot prejšnja dva. Opazimo lahko kar precejšnjo razliko v predvideni ceni projekta. Poleg cene je bil razlog za izbiro ravno te izvedbe tudi v funkcionalnosti objekta in zavedanja, da je objekt brez ustreznih dovoljenj, kar v nekem trenutku lahko piše nepredvidljivo usodo objekta.

V prilogi C so natančno opredeljena in prikazana vsa dela ter cena vsakega dela posebej. V preglednici 3 pa so predstavljene cene po posameznih delih.

Poleg predvidenih stroškov smo tudi v tem primeru upoštevali strošek projektiranja in sicer po enakem principu kot v točkah 5.1 in 5.2.

Pri izvedenem projektiranju smo povzeli vrednost 3% in ocenili strošek projektiranja cca. 1.750,00 €. Iz navedenega sledi, da bi bila končna predvidena cena cca. 60.150,00 €.



**Preglednica 3: Ocena stroškov rekonstrukcije objekta Predlagana rešitev 3**

Oznaka	Vrsta dela	Cena dela
<b>A.</b>	<b>RUŠITVENA DELA</b>	<b>6.174,40 €</b>
I.	RUŠITVENA IN PRIPRAVLJALNA DELA	6.174,40 €
<b>B.</b>	<b>GRADBENA DELA</b>	<b>13.793,07 €</b>
II.	ZEMELJSKA DELA	981,15 €
III.	BETONSKA DELA	1.825,00 €
IV.	ZIDARSKA DELA	1.229,93 €
V	TESARSKA DELA	3.967,54 €
VI.	FASADERSKA DELA	5.789,45 €
<b>C.</b>	<b>OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>35.542,56</b>
VIII.	KROVSKA DELA	2.945,36€
IX.	KLEPARSKA DELA	1.617,36 €
X.	KERAMIČARSKA IN TLAKARSKA DELA	9.204,80 €
XI.	OBRTNA MONTAŽNA DELA STEN IN STROPOV	8.252,60 €
XII.	OBRTNA MONTAŽNA DELA OKEN IN VRAT	11.008,00 €
XIII.	PLESKARSKA DELA	2.074,44 €
XIV.	KLJUČAVNIČARSKA DELA	440,00 €
<b>D.</b>	<b>ZUNANJA UREDITEV</b>	<b>2.889,04 €</b>
XVI.	UREDITEV OKOLICE OBJETKA	2.889,04 €
<b>VSA DELA SKUPAJ:</b>		<b>58.399,07 €</b>

## 6 ČASOVNI PLAN PROJEKTOV

Planiranje projekta je nujno, v kolikor želimo imeti nadzor nad porabo časa, nastajajočimi stroški ter potekom predvidenih del. Planiranje je proces, kjer določimo predvideno količino virov, ki jih bomo potrebovali, da zaključimo projekt. Prav tako tudi določimo, kdaj bo nastopila potreba po določenem viru, s čimer racionaliziramo potek izvajanja del. Potrebe, ki smo jih postavili v začetku projekta, spremenimo v kolikor se da natančne specifikacije. Rezultat planiranja – plan – nam bo pomagal, da bomo spremljali in kontrolirali razvoj projekta, seveda pa ga bomo morali še mnogokrat prilagoditi in spremeniti, če želimo, da bo res koristen in uporaben [14].

Cilji vsakega projekta morajo biti jasni in predstavljeni vsem udeležencem v projektu. Koristno je tudi, da udeleženci sodelujejo že pri planiranju, saj takrat lahko podajo svoje mnenje in izkušnje, katere je dobrodošlo tudi upoštevati. V tej fazi je možno identificirati morebitne konflikte, ki bi v kasnejši fazi projektnega cikla lahko zaustavljali proces dela. Pri porabi časa moramo biti racionalni in se zavedati, da je komunikacija pomemben del planiranja in izvajanja del. Projektni plan sestavljajo različni dokumenti, zapisi in dogovori. Razdelimo jih lahko v naslednje kategorije:

- definicija projekta,
- organizacijska shema,
- izhodišče za oceno rabe virov,
- urnik projekta,
- pregled ocenjenih stroškov,
- načrt izogibanja tveganjem,
- opis procedur in navodil, spisek standardov, pravilnikov ipd.

Omenjeni dokumenti niso nujni, tako da jih lahko tudi izpustimo, v kolikor niso smiselni.

### 6.1 Predviden časovni plan

Pri obravnavanem projektu smo snovali predviden časovni plan že v času projektiranja. Glede na to, da se večina aktivnosti v parku odvija v času lepega in suhega vremena, je bilo zaželeno, da se do konca pomladi zaključi z vsemi gradbenimi deli. Pričetek poletja naj bi prinesel tudi otvoritev kavarne in kampa.

Časovni plan za gradbena dela smo pripravili samo za izbrano predlagano rešitev. Pripravljalna dela naj bi se začela v mesecu aprilu in se nadaljevala sistematsko, vse do realizacije, ki naj bi se glede na plan zgodila v sredini maja.

Naj omenimo še to, da v terminski plan niso vključena dela kot je montaža notranje opreme in montaža zunanjih otroških igral.

## **6.2 Realiziran časovni plan**

Glede na velike časovne rezerve se realiziran časovni plan ne razlikuje veliko od predvidenega. K temu je pripomogla tudi zgodnja izbira izvajalcev, ki so lahko že v času priprave plana sodelovali in tudi sami napovedali koliko časa potrebujejo ter si rezervirali termin za izvajanje del.

Terminski plan je bil pripravljen v mesecu februarju, realizacija projekta pa se je pričela s prvim aprilom. V povprečju je prišlo do zamika del za največ od 2 do 3 dni. Najbolj opazen je zamik del pri zunanji ureditvi. Zaradi slabih vremenskih razmer so bila celotna dela prestavljena za kar 12 dni. Kljub temu ni prišlo do nikakršnih problemov, ki bi onemogočali otvoritev kavarne na predviden termin. Po predvidenem planu, naj bi se z deli zaključilo 13. maja, dejansko pa so se zaključila 24. maja.

## 7 MODEL ZA ODLOČANJE

Model za odločanje je orodje, s katerim izvedemo primerjavo obravnavanih rešitev. Model temelji na več različnih kriterijih, ki jih odločevalec izbere glede na svoje potrebe. Z vrednotenjem različnih variant obnove za obravnavan objekt lahko določimo optimalno izbiro za naročnika. Predlagan model za odločanje temelji na treh kriterijih in sicer:

- skupni stroški – U1,
- funkcionalnost rešitve – U2,
- trajanje posega – U3.

Predpostavimo, da so vsi izbrani kriteriji glede na pomembnost enakovredni. Izbrane kriterije bomo na kratko predstavili in podali oceno za vsakega od njih.

### 7.1 Primerjava stroškov predlaganih rešitev – U1

Vsaka predlagana rešitev je s seboj prinesla različna dela in s tem tudi drugačen končni znesek stroškov. Veliko razliko v ceni lahko zaznamo v prvem primeru, kjer je bila predvidena menjava celotne strešne konstrukcije in kritine. Če povzamemo na kratko, so končni zneski celotne investicije sledeči:

Preglednica 4: Primerjava stroškov predlaganih rešitev – U1

REŠITEV	KONČNA VREDNOST INVESTICIJE	OCENA KRITERIJA
Predlagana rešitev 1	104.500,00 €	1
Predlagana rešitev 2	64.600,00 €	3
Predlagana rešitev 3	60.150,00 €	5

Kriterij smo ovrednotili od 1 do 5, kjer vrednost 1 pomeni najslabšo izbrano možnost in vrednost 5 najboljšo. Najbolj ugodna in tudi kasneje izbrana je bila Predlagana rešitev 3, katero smo ovrednotili z oceno 5. Vidimo lahko, da znaša razlika med najdražjo in najcenejšo predlagano rešitvijo 73 %. Izbrana pa ni bila samo zaradi najnižjega zneska investicije, temveč tudi zaradi največje funkcionalnosti objekta, najkrajšega časovnega okvira del ter tudi obsega predvidenih del, kot bomo lahko videli v nadaljevanju diplomske naloge. Naročniku je dolgoročna vizija celotnega območja zelo pomembna, hkrati pa se zaveda zakonskih predpisov in omejitev, ki jih prinaša dejstvo, da ima območje status kulturne dediščine. Tako je z izbrano rešitvijo prevzel najmanjše tveganje v primeru, da bi se stavba morala porušiti v bližnji prihodnosti. Spomnimo namreč, da naj bi z gostinsko in turistično dejavnostjo pridobil dodatna sredstva za ureditev gradu in ostalih spremljajočih površin.

## 7.2 Primerjava funkcionalnosti predlaganih rešitev – U2

Drugi kriterij za primerjavo predlaganih rešitev med seboj je funkcionalnost objekta. Poleg tehničnih značilnosti, ki jih predpisuje ZGO-1, zahtevamo, da je objekt primeren za vsakodnevne dejavnosti kavarne s predvidenimi prireditvami ter da vsebuje sanitarne prostore za potrebe kampa.

Druga predlagana rešitev ne vsebuje sanitarij za invalide in s tem ne zadošča veljavnim predpisom, zato jo opredelimo kot najslabše ocenjeno predlagano rešitev in jo ovrednotimo z oceno 1.

Tretja predlagana rešitev je ocenjena najbolje, z vrednostjo 5. Uporabni prostor kavarne je razdeljen na dva dela in sicer na bar in strežni prostor. S tem kavarna omogoča organiziranje različnih večernih prireditev v strežnem prostoru, kot so literarni ali filmski večeri, ki je fizično ločen od bara in tako ponuja zasebnost ob tovrstnih dogodkih. Vsi ostali gostje lahko še vedno obišejo lokal, brez da bi se udeležili ali motili organizirano prireditev. Dodaten razlog za večjo funkcionalnost tretje predlagane rešitve je tudi predvidena otroška igralnica, ki se bo uredila v mansardi objekta.

Preglednica 5: Primerjava funkcionalnosti predlaganih rešitev – U2

REŠITEV	OCENA KRITERIJA
Predlagana rešitev 1	3
Predlagana rešitev 2	1
Predlagana rešitev 3	5

## 7.3 Primerjava trajanja posega predlaganih rešitev – U3

Veliko del se pri vseh treh predlaganih rešitvah ponovi v popolnoma enakem obsegu. Kot tak primer lahko navedemo izvedbo terase in verande, ki sta predvideni v vseh rešitvah v popolnoma enakem obsegu. Vsaka predlagana rešitev vsebuje dela, ki se prav tako pojavijo v vseh primerih, le v različnem obsegu. Največji vpliv na oceno kriterija imajo dela, ki se pojavijo posamično, v točno določeni predlagani rešitvi. V prvi predlagani rešitvi se kot taka pojavi menjava strešne konstrukcije in njene kritine, ki podaljša trajanje posega v primerjavi z izbranim. V drugi predlagani rešitvi se pojavi dozidava objekta vzdolž daljše stranice, ki prav tako podaljša trajanje posega, ne samo zaradi večjega obsega del ampak tudi zaradi čakanja, da se na novo izvedena konstrukcija posuši in je primerna za nadaljnja dela. Zaradi navedenih razlogov omenjeni predlagani rešitvi ocenimo z vrednostma 1 in 3.

Kot lahko vidimo v nadaljevanju je tudi po tem kriteriju najboljšo oceno dobila Predlagana rešitev 3 (najvišja možna vrednost – 5).

**Preglednica 6: Primerjava trajanja posega predlaganih rešitev – U3**

REŠITEV	OCENA KRITERIJA
Predlagana rešitev 1	1
Predlagana rešitev 2	3
Predlagana rešitev 3	5

Iz podanih razlag lahko določimo skupno oceno za vsako predlagano rešitev posebej, na podlagi sledeče formule:  $U = U1 + U2 + U3$

**Preglednica 7: Skupna ocena predlaganih rešitev - U**

REŠITEV	POSAMEZNA OCENA			SKUPNA OCENA - U
	U1	U2	U3	
Predlagana rešitev 1	1	3	1	5
Predlagana rešitev 2	3	1	3	7
Predlagana rešitev 3	5	5	5	15

Glede na izbrane kriterije in njihovo ovrednotenje lahko zaključimo, da je rešitev 3 najbolj funkcionalna, stroškovno dostopna in najugodnejša glede časovnega poteka del. Opozoriti moramo, da bi se dobljeni rezultati bistveno spremenili, v kolikor bi naročnik določenemu kriteriju dodelil večji pomen kot ostalima dvema.

## 8 SKLEPNE UGOTOVITVE

Glede na gospodarsko in ekonomsko situacijo, s katero se danes srečujemo, se vedno več naročnikov odloča za rekonstrukcijo objekta ali pa spremembo njihove namembnosti. Gre za racionalno odločitev, saj novogradnje in nadomestne gradnje predstavljajo obsežnejše projekte, tako iz vidika projektiranja kot tudi iz vidika financiranja. Hkrati je potrebno opozoriti, da je pri obsežnejših prenovah, ki posegajo v nosilno konstrukcijo (oziroma mehansko varnost in stabilnost objekta) potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje pred pričetkom gradbenih del oziroma izvedbe objekta. Ne smemo pa niti izključiti dejstva, da je grajenega okolja v naši državi vedno več, medtem ko prostora zanj primanjkuje. Spomnimo pa naj tudi na to, da Zakon o prostorskem načrtovanju [7] veleva, naj se območja ohranjajo in prenavljajo.

V takih primerih je potrebno posebno pozornost posvetiti začetni analizi obstoječe konstrukcije. Nepredvidena dela in zapleti lahko bistveno podražijo projekt, saj sta klasični pomanjkljivosti starih objektov njihova potresna varnost ter energijske karakteristike stavbe. Objekt, ki ga obravnavamo v diplomski nalogi je še posebno specifičen. Glede na svojo majhnost in obseg projekta ga ne moremo uvrstiti med zahtevnejše gradnje. Kljub temu je v nalogi lepo predstavljeno, da je potrebno veliko priprav in razmisleka tudi pri tovrstnih projektih.

Celotni postopek, od ideje do izvedbe, se ne razlikuje bistveno od ostalih, ki zajemajo kompleksnejšo gradnjo. Naročnik mora še vedno zbrati idejne predloge in dobro razmisliti kakšen obseg del bo zajemala rekonstrukcija. Seveda pa je celoten postopek projektiranja in planiranja pri večjih objektih bolj zahteven in zahteva tudi več izkušenj in pridobljenega znanja. Prav tako lahko v zadnjem primeru model za odločanje temelji na več različnih kriterijih, katerih relativna pomembnost je različna. V takšnih primerih je seveda investor tisti, ki določi, kateri kriteriji imajo večjo vrednost kot ostali.



**VIRI**

- [1] Vodopivec, B. 2015. Interdisciplinarna opredelitev trajnostnega pristopa k varstvu okolja na primeru grajske dediščine. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba B. Vodopivec): 197 f.
- [2] Sapač, I. 2006. *Grajske stavbe v osrednji Sloveniji – III. Notranjska. 2. knjiga: Med Idrijo in Snežnikom*, Ljubljana, Viharnik, 191 str.
- [3] Odlok o razglasitvi gradu Logatec za kulturni spomenik lokalnega pomena. LN št. 9/07.
- [4] Delak Koželj, Z. 2009. Etnologija in varstvo narave in kulturne dediščine. Ljubljana, Zavod za varstvo kulturne dediščine, 107 str.
- [5] Marn, A., Zupančič, M., Prijon, J. 1996. Prenova logaškega gradu. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo, 56 str.
- [6] Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS, št. 102/2004: številka odloka 321-10/90-4/86. <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-4398> (Pridobljeno 1.3.2016.)
- [7] Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS, št. 33/2007: številka odloka 001-22-45/07. <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200733&stevilka=1761> (Pridobljeno 1.3.2016.)
- [8] Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja GL J4-C1 Staro jedro Gorenji Logatec. LN št. 10/07.
- [9] Zakon o varstvu kulturne dediščine. Uradni list RS, št. 16/2008: številka odloka 003-02-2/2008-4. [http://www.uradni-list.si/\\_pdf/2008/Ur/u2008016.pdf#!u2008016-pdf](http://www.uradni-list.si/_pdf/2008/Ur/u2008016.pdf#!u2008016-pdf) (Pridobljeno 15.3.2016.)
- [10] Geodetska uprava republike Slovenije. <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sj> (Pridobljeno 16.9.2015.)
- [11] Prostorski informacijski sistem občin <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LOGATEC> (Pridobljeno 10.11.2015.)
- [12] Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji. Uradni list RS, št. 66/2004. <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-2995> (Pridobljeno 5.4.2016.)

[13] Obrtno-Podjetniška zbornica Slovenije  
<http://www.ozs.si/Portals/0/Media/Dokumenti/OZS/Sekcije%20in%20odbori/Janko/Sekcija%20ogradbincev/cenik-gradbdela2015.pdf> (Pridobljeno 15.6.2016)

[14] Zavod prava poteza  
[http://www.pravapoteza.si/page/page.asp?id\\_informacija=268&id\\_language=1&id\\_meta\\_type=52](http://www.pravapoteza.si/page/page.asp?id_informacija=268&id_language=1&id_meta_type=52) (Pridobljeno 18.6.2016)



## **SEZNAM PRILOG**

- Priloga A: Izračun stroškov celovite rekonstrukcije glede na Predlagano rešitev 1
- Priloga B: Izračun stroškov celovite rekonstrukcije glede na Predlagano rešitev 2
- Priloga C: Izračun stroškov celovite rekonstrukcije glede na Predlagano rešitev 3
- Priloga D: Predviden terminski plan
- Priloga E: Realiziran terminski plan

**Priloga A: Izračun stroškov celovite rekonstrukcije glede na Predlagano rešitev 1**

Zap. št.	Opis dela	Enota	Cena na enoto v EUR	Količina	Cena
<b>A. RUŠITVENA DELA</b>					<b>6.674,62 €</b>
<b>I. RUŠITVENA IN PRIPRAVLJALNA DELA</b>					
1.	Priprava območja za gradbišče z vsemi potrebnimi elementi in zaščito.	kpl	500 €	1,00	500,00 €
2.	Odstranitev špirovcev in transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	12,64 €	83,00	1.049,20 €
3.	Odstranitev nepotrebnih sten in transport materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	44 €	15,40	677,60 €
4.	Odstranitev ometov in končnih obdelav na stenah (keramika), transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	6,45 €	374,45	2.415,20 €
5.	Odstranitev fasadnega sloja in postavitve fasadnega odra, transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	7,10 €	98,25	696,20 €
6.	Izdelava odprtine v steni debeline 30 cm, transport materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	44,48 €	4,20	186,82 €
7.	Odstranitev talnih oblog, transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	5,68 €	153,70	873,20 €
8.	Odstranitev oken, transport materiala na odlagališče.	kom	/	/	155,60 €
	okna velikosti do 2 m <sup>2</sup>	kom	21,24 €	1,00	
	okna velikost nad 2 m <sup>2</sup>	kom	26,87 €	5,00	
9.	Odstranitev vrat, transport materiala na odlagališče.	/	/	/	120,80 €
	vrata velikosti do 2 kvadratna metra	kom	12,82 €	7,00	
	vrata velikosti nad 2 kvadratna metra	kom	17,03 €	2,00	

<b>Skupaj rušitvena in pripravljalna dela:</b>					<b>6.674,62 €</b>
<b>B. GRADBENA DELA</b>					<b>35.086,37 €</b>
<b>II. ZEMELJSKA DELA</b>					
10.	Izkop gradbene jame.	m <sup>2</sup>	3,00 €	70,65	211,20 €
11.	Površinski odkop humusa (20 cm), transport na začasno odlagališče.	m <sup>3</sup>	6,50 €	14,10	90,65 €
12.	Priprava tamponskega nasutja pod temeljno ploščo verande in terase.	m <sup>3</sup>	23,00 €	14,10	324,30 €
13.	Transport odvečnega materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	10,00 €	35,50	355,00 €
<b>Skupaj zemeljska dela:</b>					<b>981,15 €</b>
<b>III. BETONSKA DELA</b>					
14.	Izvedba AB vezi v mansardi z rebrasto armaturo.	m <sup>1</sup>	118,12 €	22,00	2.598,64 €
15.	Izvedba AB zidnih vencev.	m <sup>1</sup>	63,13 €	58,00	3.661,54 €
16.	Izvedba betonske plošče debeline 10 cm.	m <sup>3</sup>	100,00 €	13,50	1.350,00 €
<b>Skupaj betonska dela:</b>					<b>7.610,18 €</b>
<b>IV. ZIDARSKA DELA</b>					
17.	Izdelava zidu v mansardi iz opeke, debelina 30 cm.	m <sup>3</sup>	125,35 €	10,00	1.253,50 €
18.	Izdelava zidu v mansardi iz opeke, debelina 25 cm.	m <sup>3</sup>	61,70 €	1,50	92,55 €
19.	Grobi in fini omet notranjih opečnih sten.	m <sup>2</sup>	14,01 €	143,00	2.003,43 €
<b>Skupaj zidarska dela:</b>					<b>3.349,48 €</b>
<b>V. TESARSKA DELA</b>					
20.	Priprava opaža za plošče v višini 20 cm.	m <sup>1</sup>	6,50 €	67,40	438,10 €
21.	Postavitev kapnih leg v obodne zidove.	kom	28,48 €	10,00	284,80 €
22.	Montaža letev na strešno konstrukcijo za kritino.	m <sup>2</sup>	3,66 €	368,50	1.348,71 €
23.	Izvedba lesenih špirovcev.	m <sup>2</sup>	35,80 €	424,00	15.179,20 €

<b>Skupaj tesarska dela:</b>					<b>17.250,81 €</b>
<b>VI. FASADERSKA DELA</b>					
24.	Postavitev fasadnih odrov višine do 5 m.	m <sup>2</sup>	8,10 €	185,00	1.498,50 €
25.	Izdelava fasade vključno s toplotno izolacijo.	m <sup>2</sup>	39,94 €	98,25	3.924,11 €
26.	Dobava in montaža odkapnega alu profila pod fasadnim slojem.	m <sup>1</sup>	7,74 €	61,00	472,14 €
<b>Skupaj fasaderska dela:</b>					<b>5.894,75 €</b>
<b>C. OBRTNIŠKA DELA</b>					<b>56.615,38 €</b>
<b>VII. KROVSKA DELA</b>					
27.	Montaža strešne kritine.	m <sup>2</sup>	20,56 €	368,52	7.576,77 €
28.	Pokrivanje slemen in grebenov strehe s slemenjaki.	m <sup>1</sup>	16,85 €	22,20	374,07 €
29.	Montaža snegolovov.	m <sup>1</sup>	25,82 €	50,60	1.306,50 €
<b>Skupaj krovski dela:</b>					<b>9.257,34 €</b>
<b>VIII. KLEPARSKA DELA</b>					
30.	Izvedba odtočnih žlebov in cevi iz pločevine.	m <sup>1</sup>	44,96 €	65,90	296,86 €
31.	Izvedba zaključka strešne kritine iz pločevine.	m <sup>1</sup>	25,14 €	18,00	452,52 €
<b>Skupaj kleparska dela:</b>					<b>749,38 €</b>
<b>IX. KERAMIČARSKA IN TLAKARSKA DELA</b>					
32.	Izvedba keramike s fugiranjem in silikoniranjem.	m <sup>2</sup>	26,14 €	168,00	4.319,52 €
33.	Izvedba lesenega okrasnega tlaka z zaključnimi letvicami.	m <sup>2</sup>	35,50 €	17,00	603,50 €
34.	Brušenje in trikratno lakiranje lesenega tlaka.	m <sup>2</sup>	16,80 €	17,00	285,60 €
<b>Skupaj keramičarska in tlakarska dela:</b>					<b>5.208,62 €</b>
<b>X. OBRTNA MONTAŽNA DELA STEN IN STROPOV</b>					
35.	Izvedba spuščenega stropa v mansardi iz mavčno-kartonskih plošč.	m <sup>2</sup>	33,40 €	295,00	9.853,00 €



36.	Izvedba toplotne izolacije med špirovci in spušenim stropom.	m <sup>2</sup>	15,00 €	295,00	4.425,00 €
<b>Skupaj obrtna in montažna dela sten in stropov:</b>					<b>14.278,00 €</b>
<b>XI. OBRTNA MONTAŽNA DELA OKEN IN VRAT</b>					
37.	Dostava lesenih oken in polken ter njihova montaža.	kom	304,00 €	3	912,00 €
38.	Dostava in montaža lesenega strešnega okna.	kom	351,00 €	4,00	1.404,00 €
39.	Dostava lesenih balkonskih vrat in polken ter njihova montaža.	kom	347	4	1.388,00 €
40.	Dostava lesenih vhodnih vrat ter njihova montaža.	kom	1.049,00 €	3	3.147,00 €
41.	Dostava lesenih garažnih vrat ter njihova montaža.	kom	1.856,00 €	1	1.856,00 €
42.	Dostava notranjih lesenih vrat in njihova montaža.	kom	295	10	2.950,00 €
<b>Skupaj obrtna montažna dela oken in vrat:</b>					<b>11.657,00 €</b>
<b>XII. PLESKARSKA DELA</b>					
43.	Priprava obstoječih sten za pleskanje (emulzija).	m <sup>2</sup>	1,20 €	2564,00	3.076,80 €
44.	Nanos izravnalne mase, kitanje in brušenje.	m <sup>2</sup>	1,50 €	2564,00	3.846,00 €
45.	Pleskanje sten in stropov.	m <sup>2</sup>	3,16 €	2564,00	8.102,24 €
<b>Skupaj pleskarska dela:</b>					<b>15.025,04 €</b>
<b>XIII. KLJUČAVNIČARSKA DELA</b>					
46.	Izdelava, dostava in montaža inox stopniščne ograje.	m <sup>1</sup>	55,00 €	8,00	440,00 €
<b>Skupaj ključavničarska dela:</b>					<b>440,00 €</b>
<b>D. ZUNANJA URDITEV</b>					<b>2.889,04 €</b>
<b>XIV. UREDITEV OKOLICE OBJEKTA</b>					
47.	Dostava in montaža kulir plošč ob fasadi objekta.	m <sup>2</sup>	32,83 €	88,00	2.889,04 €
<b>Skupaj ureditev okolice objekta:</b>					<b>2.889,04 €</b>
<b>SKUPAJ VSA DELA: A + B + C + D =</b>					<b>101.265,41 €</b>

**Priloga B: Izračun stroškov celovite rekonstrukcije glede na Predlagano rešitev 2**

Zap. št.	Opis dela	Enota	Cena na enoto v EUR	Količina	Cena
<b>A. RUŠITVENA DELA</b>					<b>5.515,50 €</b>
<b>I. RUŠITVENA IN PRIPRAVLJALNA DELA</b>					
1.	Priprava območja za gradbišče z vsemi potrebnimi elementi in zaščito.	kpl	500 €	1,00	500,00 €
2.	Odstranitev nepotrebnih sten in transport materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	44 €	20,75	518,75 €
3.	Odstranitev ometov in končnih obdelav na stenah (keramika), transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	6,45 €	374,45	2.415,20 €
4.	Odstranitev fasadnega sloja in postavitve fasadnega odra, transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	7,10 €	98,25	696,20 €
5.	Izdelava odprtine v steni debeline 30 cm, transport materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	44,48 €	5,30	235,75 €
6.	Odstranitev talnih oblog, transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	5,68 €	153,70	873,20 €
7.	Demontaža oken, transport materiala na odlagališče.	kom	/	/	155,60 €
	okna velikosti do 2 m <sup>2</sup>	kom	21,24 €	1,00	
	okna velikosti nad 2 m <sup>2</sup>	kom	26,87 €	5,00	
8.	Demontaža vrat, transport materiala na odlagališče.	/	/	/	120,80 €
	vrata velikosti do 2 m <sup>2</sup>	kom	12,82 €	7,00	
	vrata velikosti nad 2 m <sup>2</sup>	kom	17,03 €	2,00	
<b>Skupaj rušitvena in pripravljala dela:</b>					<b>5.515,50 €</b>
<b>B. GRADBENA DELA</b>					<b>20.986,40 €</b>
<b>II. ZEMELJSKA DELA</b>					
9.	Izkop in priprava gradbene jame.	m <sup>2</sup>	3,00 €	70,65	211,20 €
10.	Odkop humusne plasti do 20 cm, transport na začasno	m <sup>3</sup>	6,50 €	14,10	90,65 €

	odlagališče.				
11.	Priprava tamponskega nasutja pod temeljno ploščo verande in terase.	m <sup>3</sup>	23,00 €	14,10	324,30 €
12.	Transport odvečnega materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	10,00 €	35,50	355,00 €
<b>Skupaj zemeljska dela:</b>					<b>981,15 €</b>
<b>III. BETONSKA DELA</b>					
13.	Izvedba AB vezi v mansardi z rebrasto armaturo.	m <sup>1</sup>	118,12 €	12,50	1.476,50 €
14.	Izvedba AB zidnih vencev.	m <sup>1</sup>	63,13 €	38,00	2.398,94 €
15.	Izvedba betonske plošče na terenu, debeline 10 cm.	m <sup>3</sup>	100,00 €	9,80	980,00 €
<b>Skupaj betonska dela:</b>					<b>4.855,44 €</b>
<b>IV. ZIDARSKA DELA</b>					
16.	Izdelava zidu v mansardi iz opeke, debelina 30 cm.	m <sup>3</sup>	61,70 €	16,50	1018,05 €
17.	Grobi in fini omet notranjih opečnih sten.	m <sup>2</sup>	14,01 €	42,00	588,42 €
<b>Skupaj zidarska dela:</b>					<b>1.606,47 €</b>
<b>V. TESARSKA DELA</b>					
18.	Priprava opaža za plošče v višini 20 cm.	m <sup>1</sup>	6,50 €	67,40	438,10 €
19.	Postavitev kapnih leg v obodne stene stavbe.	kom	28,48 €	4	113,92 €
20.	Montaža letev na strešno konstrukcijo za kritino.	m <sup>2</sup>	3,66 €	176,00	644,16 €
21.	Izvedba lesenih špirovcev.	m <sup>2</sup>	35,80 €	176,00	6.300,80 €
<b>Skupaj tesarska dela:</b>					<b>7.516,98 €</b>
<b>VI. FASADERSKA DELA</b>					
22.	Postavitev fasadnih odrov do višine 5 m.	m <sup>2</sup>	8,10 €	185,00	1.498,50 €
23.	Izdelava fasade vključno s toplotno izolacijo.	m <sup>2</sup>	39,94 €	107,70	4.301,54 €

24.	Izvedba odkapnega alu profila pod fasadnim slojem.	m <sup>1</sup>	7,74 €	68,00	526,32 €
<b>Skupaj fasaderska dela:</b>					<b>6.326,36 €</b>
<b>C. OBRTNIŠKA DELA</b>					<b>33.329,16 €</b>
<b>VII. KROVSKA DELA</b>					
25.	Dostava in montaža strešne kritine.	m <sup>2</sup>	20,56 €	176,00	3.618,56 €
26.	Dostava in montaža snegolovov.	m <sup>1</sup>	25,82 €	66,00	1.704,12 €
<b>Skupaj krovska dela:</b>					<b>5.322,68 €</b>
<b>VIII. KLEPARSKA DELA</b>					
27.	Izvedba odtočnih žlebov in cevi iz pločevine.	m <sup>1</sup>	44,96 €	63,00	2.832,48 €
28.	Izvedba zaključka strešne kritine iz pločevine.	m <sup>1</sup>	25,14 €	16,00	402,24 €
<b>Skupaj kleparska dela:</b>					<b>3.234,72 €</b>
<b>IX. KERAMIČARSKA IN TLAKARSKA DELA</b>					
29.	Izvedba keramike s fugiranjem in silikoniranjem.	m <sup>2</sup>	26,14 €	65,00	1.699,10 €
30.	Izvedba lesenega okrasnega tlaka z zaključnimi letvicami.	m <sup>2</sup>	35,50 €	76,00	2.698,00 €
31.	Finalna obdelava lesenega poda.	m <sup>2</sup>	16,80 €	76,00	1.276,80 €
<b>Skupaj keramičarska in tlakarska dela:</b>					<b>5.673,90 €</b>
<b>X. OBRTNA MONTAŽNA DELA STEN IN STROPOV</b>					
32.	Izvedba spuščenega stropa v mansardi iz mavčno-kartonskih plošč.	m <sup>2</sup>	33,40 €	192,00	6.412,80 €
33.	Izvedba toplotne izolacije med špirovci in spuščnim stropom.	m <sup>2</sup>	15,00 €	211,00	3.165,00 €
<b>Skupaj obrtna in montažna dela sten in stropov:</b>					<b>9.577,80 €</b>
<b>XI. OBRTNA MONTAŽNA DELA OKEN IN VRAT</b>					
34.	Dostava lesenih oken in polken ter njihova montaža.	kom	304,00 €	5	1.520,00 €
35.	Dostava in montaža lesenega strešnega okna.	kom	351,00 €	4,00	1.404,00 €

36.	Dostava lesenih balkonskih vrat in polken ter njihova montaža.	kom	347	4	1.388,00 €
37.	Dostava lesenih vhodnih vrat ter njihova montaža.	kom	1.049,00 €	3	3.147,00 €
38.	Dostava notranjih lesenih vrat in njihova montaža.	kom	295	7	2.065,00 €
<b>Skupaj obrtna montažna dela oken in vrat:</b>					<b>9.524,00 €</b>
<b>XII. PLESKARSKA DELA</b>					
39.	Priprava obstoječih sten za pleskanje (emulzija).	m <sup>2</sup>	1,20 €	421,00	505,20 €
40.	Nanos izravnalne mase, kitanje in brušenje.	m <sup>2</sup>	1,50 €	421,00	631,50 €
41.	Pleskanje sten in stropov.	m <sup>2</sup>	3,16 €	421,00	1.330,36 €
<b>Skupaj pleskarska dela:</b>					<b>2.467,06 €</b>
<b>XIII. KLJUČAVNIČARSKA DELA</b>					
42.	Izdelava, dobava in montaža inox stopniščne ograje.	m <sup>1</sup>	55,00 €	8,00	440,00 €
<b>Skupaj ključavničarska dela:</b>					<b>440,00 €</b>
<b>D. ZUNANJA UREDITEV</b>					<b>2.889,04 €</b>
<b>XIV. UREDITEV OKOLICE OBJEKTA</b>					
43.	Dostava in montaža kulir plošč ob fasadi objekta.	m <sup>2</sup>	32,83 €	88,00	2.889,04 €
<b>Skupaj ureditev okolice objekta:</b>					<b>2.889,04 €</b>
<b>SKUPAJ VSA DELA: A + B + C + D =</b>					<b>62.720,10 €</b>

**Priloga C: Izračun stroškov celovite rekonstrukcije glede na Predlagano rešitev 3**

Zap. št.	Opis dela	Enota	Cena na enoto v EUR	Količina	Cena
<b>A. RUŠITVENA DELA</b>					<b>6.174,40 €</b>
<b>I. RUŠITVENA IN PRIPRAVLJALNA DELA</b>					
1.	Priprava območja za gradbišče z vsemi potrebnimi elementi in zaščito.	kpl	500 €	1,00	500,00 €
2.	Odstranitev špirovcev in transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	12,64 €	83,00	1.049,20 €
3.	Odstranitev nepotrebnih sten in transport materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	44 €	19,60	490,00 €
4.	Odstranitev ometov in končnih obdelav na stenah (keramika), transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	6,45 €	374,45	2.415,20 €
5.	Odstranitev fasadnega sloja in postavitve fasadnega odra, transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	7,10 €	98,25	696,20 €
6.	Izdelava odprtine v steni debeline 30 cm, transport materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	44,48 €	6,90	306,92 €
7.	Demontaža talnih oblog, transport materiala na odlagališče.	m <sup>2</sup>	5,68 €	77,55	440,48 €
8.	Demontaža oken, transport materiala na odlagališče.	kom	/	/	155,60 €
	okna velikosti do 2 m <sup>2</sup>	kom	21,24 €	1,00	
	okna velikosti nad 2 m <sup>2</sup>	kom	26,87 €	5,00	
9.	Demontaža vrat, transport materiala na odlagališče.	/	/	/	120,80 €
	vrata velikosti do 2 m <sup>2</sup>	kom	12,82 €	7,00	
	vrata velikosti nad 2 m <sup>2</sup>	kom	17,03 €	2,00	
<b>Skupaj rušitvena in pripravljalna dela:</b>					<b>6.174,40 €</b>

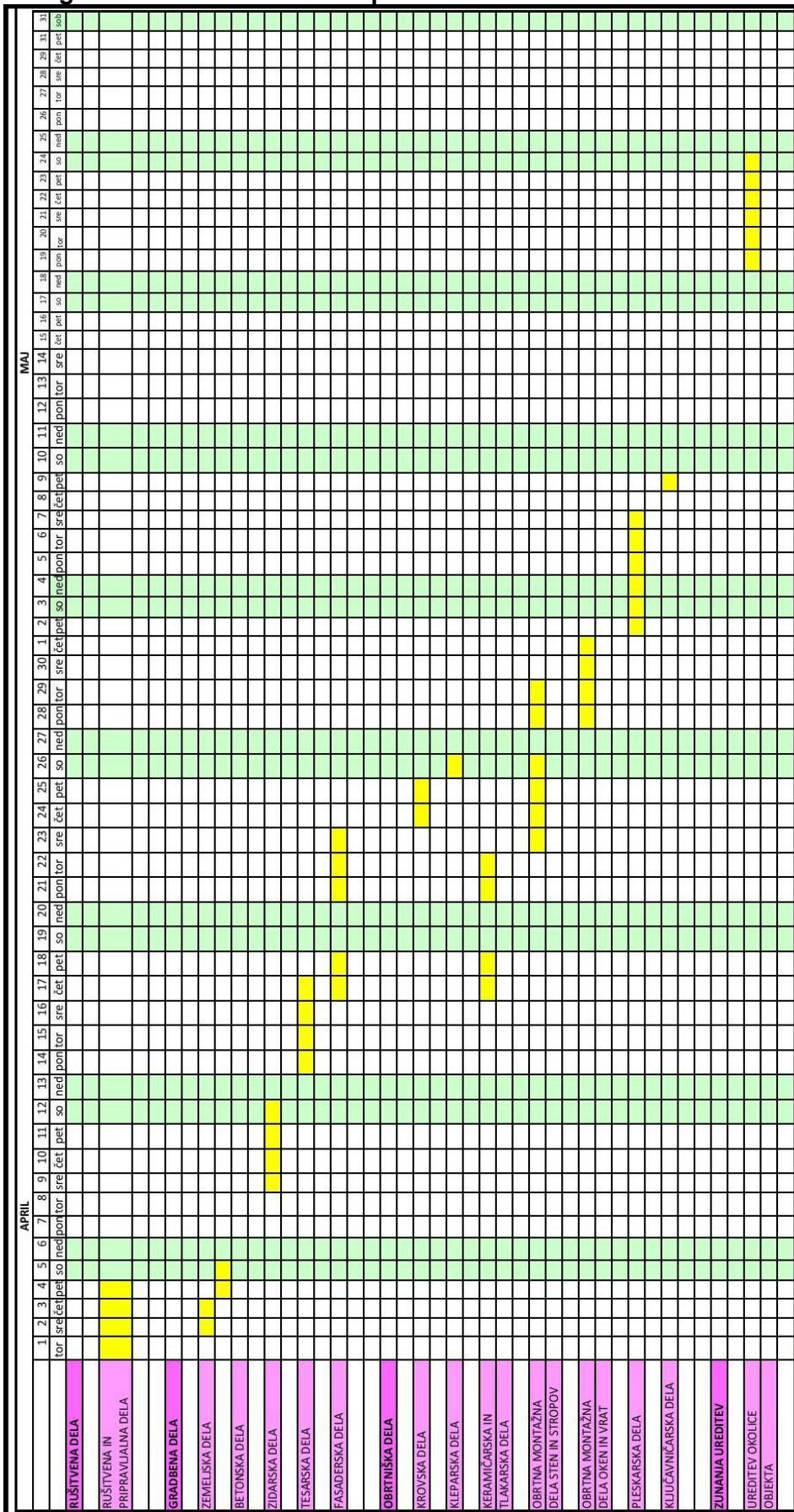
<b>B. GRADBENA DELA</b>					<b>13.793,07 €</b>
<b>II. ZEMELJSKA DELA</b>					
10.	Izkop in priprava gradbene jame.	m <sup>2</sup>	3,00 €	70,65	211,20 €
11.	Odkop humusne plasti do 20 cm, transport na začasno odlagališče.	m <sup>3</sup>	6,50 €	14,10	90,65 €
12.	Priprava tamponskega nasutja pod temeljno ploščo verande in terase.	m <sup>3</sup>	23,00 €	14,10	324,30 €
13.	Transport odvečnega materiala na odlagališče.	m <sup>3</sup>	10,00 €	35,50	355,00 €
<b>Skupaj zemeljska dela:</b>					<b>981,15 €</b>
<b>III. BETONSKA DELA</b>					
14.	Izvedba betonske plošče na terenu, debeline 10 cm.	m <sup>3</sup>	100,00 €	18,25	1.825,00 €
<b>Skupaj betonska dela:</b>					<b>1.825,00 €</b>
<b>IV. ZIDARSKA DELA</b>					
15.	Izdelava zidu v mansardi iz opeke, debelina 25 cm.	m <sup>3</sup>	61,70 €	11,25	694,13 €
16.	Grobi in fini omet notranjih opečnih sten.	m <sup>2</sup>	14,01 €	38,00	535,80 €
<b>Skupaj zidarska dela:</b>					<b>1.229,93 €</b>
<b>V. TESARSKA DELA</b>					
17.	Priprava opaža za plošče v višini 20 cm.	m <sup>1</sup>	6,50 €	67,40	438,10 €
18.	Postavitev kapnih leg v obodne stene stavbe.	kom	28,48 €	2	56,96 €
19.	Montaža letev na strešno konstrukcijo za kritino.	m <sup>2</sup>	3,66 €	88,00	322,08 €
20.	Izvedba lesenih špirovcev.	m <sup>2</sup>	35,80 €	88,00	3.150,40 €
<b>Skupaj tesarska dela:</b>					<b>3.967,54 €</b>
<b>VI. FASADERSKA DELA</b>					
21.	Postavitev fasadnih odrov do višine 5 m.	m <sup>2</sup>	8,10 €	172,00	1.393,20 €
22.	Izdelava fasade vključno s toplotno izolacijo.	m <sup>2</sup>	39,94 €	9,25	3.924,11 €



23.	Izvedba odkapnega alu profila pod fasadnim slojem.	m <sup>1</sup>	7,74 €	61,00	472,14 €
<b>Skupaj fasaderska dela:</b>					<b>5.789,45 €</b>
<b>C. OBRTNIŠKA DELA</b>					<b>35.542,56 €</b>
<b>VII. KROVSKA DELA</b>					
24.	Dostava in montaža strešne kritine.	m <sup>2</sup>	20,56 €	88,00	1.809,28 €
25.	Dostava in montaža snegolovov.	m <sup>1</sup>	25,82 €	44,00	1.136,08 €
<b>Skupaj krovska dela:</b>					<b>2.945,36 €</b>
<b>VIII. KLEPARSKA DELA</b>					
26.	Izvedba odtočnih žlebov in cevi iz pločevine.	m <sup>1</sup>	44,96 €	31,50	1.416,24 €
27.	Izvedba zaključka strešne kritine iz pločevine.	m <sup>1</sup>	25,14 €	8,00	201,12 €
<b>Skupaj kleparska dela:</b>					<b>1.617,36 €</b>
<b>IX. KERAMIČARSKA IN TLAKARSKA DELA</b>					
28.	Izvedba keramike s fugiranjem in silikoniranjem.	m <sup>2</sup>	26,14 €	48,00	1.255,20 €
29.	Izvedba lesenega okrasnega tlaka z zaključnimi letvicami.	m <sup>2</sup>	35,50 €	152,00	5.396,00 €
30.	Finalna obdelava lesenega poda.	m <sup>2</sup>	16,80 €	152,00	2.553,60 €
<b>Skupaj keramičarska in tlakarska dela:</b>					<b>9.204,80 €</b>
<b>X. OBRTNA MONTAŽNA DELA STEN IN STROPOV</b>					
31.	Izvedba spuščenega stropa v mansardi iz mavčno-kartonskih plošč.	m <sup>2</sup>	33,40 €	164,00	5.477,60 €
32.	Izvedba toplotne izolacije med špirovci in spuščnim stropom.	m <sup>2</sup>	15,00 €	185,00	2.775,00 €
<b>Skupaj obrtna in montažna dela sten in stropov:</b>					<b>8.252,60 €</b>
<b>XI. OBRTNA MONTAŽNA DELA OKEN IN VRAT</b>					
33.	Dostava lesenih oken in polken ter njihova montaža.	kom	304,00 €	6	1.824,00 €
34.	Dostava in montaža lesenega strešnega okna.	kom	351,00 €	4,00	1.404,00 €

35.	Dostava lesenih balkonskih vrat in polken ter njihova montaža.	kom	347	4	1.388,00 €
36.	Dostava lesenih vhodnih vrat ter njihova montaža.	kom	1.049,00 €	3	3.147,00 €
37.	Dostava notranjih lesenih vrat in njihova montaža.	kom	295	11	3.245,00 €
<b>Skupaj obrtna montažna dela oken in vrat:</b>					<b>11.008,00 €</b>
<b>XII. PLESKARSKA DELA</b>					
38.	Priprava obstoječih sten za pleskanje (emulzija).	m <sup>2</sup>	1,20 €	354,00	424,80 €
39.	Nanos izravnalne mase, kitanje in brušenje.	m <sup>2</sup>	1,50 €	354,00	531,00 €
40.	Pleskanje sten in stropov.	m <sup>2</sup>	3,16 €	354,00	1.118,64 €
<b>Skupaj pleskarska dela:</b>					<b>2.074,44 €</b>
<b>XIII. KLJUČAVNIČARSKA DELA</b>					
41.	Izdelava, dostava in montaža inox stopniščne ograje.	m <sup>1</sup>	55,00 €	8,00	440,00 €
<b>Skupaj ključavničarska dela:</b>					<b>440,00 €</b>
<b>D. ZUNANJA URDITEV</b>					<b>2.889,04 €</b>
<b>XIV. UREDITEV OKOLICE OBJEKTA</b>					
42.	Dostava in montaža kulir plošč ob fasadi objekta.	m <sup>2</sup>	32,83 €	88,00	2.889,04 €
<b>Skupaj ureditev okolice objekta:</b>					<b>2.889,04 €</b>
<b>SKUPAJ VSA DELA: A + B + C + D =</b>					<b>58.399,07 €</b>

### Priloga D: Predviden terminski plan



**Priloga E: Realiziran terminski plan**

