



OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
OBČINSKI URAD

Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani

☎ 01/5303 240

✉ obcina@dol.si

TOČKA ŠT. 10

Številka: 032-0007/2020-12

Datum: 25.09.2020

OBČINSKI SVET
OBČINE DOL PRI LJUBLJANI

- ZADEVA:** Seznamitev Občinskega sveta Občine Dol pri Ljubljani z izvlečkom iz Elaborata preveritve možnosti umeščanja družbenih dejavnosti v okviru obstoječih kapacitet v lasti Občine Dol pri Ljubljani
- PREDLAGATELJ:** Željko Savič (župan)
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Rok Prevc (direktor občinske uprave), Saška Gojčič (višja svetovalka za komunalne in gradbene zadeve)
- POROČEVALEC:** Željko Savič (župan)
-
- PREDLOG SKLEPOV:** Občinski svet Občine Dol pri Ljubljani se seznani z izvlečkom iz Elaborata preveritve možnosti umeščanja družbenih dejavnosti v okviru obstoječih kapacitet v lasti Občine Dol pri Ljubljani.

Željko Savič, župan
l.r.

OBRAZLOŽITEV

Občina Dol pri Ljubljani je podjetju Suhadolc arhitekti naročila izdelavo elaborata preveritve ekonomičnosti umeščanja družbenih dejavnosti v okviru obstoječih kapacitet v lasti Občine Dol pri Ljubljani.

V prilogi je izvleček elaborata, ki so ga pripravili z namenom seznanitve Občinskega sveta Občine Dol pri Ljubljani z okvirno vsebino.

Skladno z navedenim predlagamo občinskemu svetu, da se s predmetnim elaboratom seznanijo.

**IZVLEČEK IZ ELABORATA PREVERITVE MOŽNOSTI UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI V OKVIRU
OBSTOJEČIH KAPACITET V LASTI OBČINE DOL PRI LJUBLJANI**

OPIS PREDVIDENE ALOKACIJE DEJAVNOSTI PO OBJEKTIH

Stavba občinske uprave

V stavbi se trenutno nahajajo prostori občinske uprave Občine Dol pri upravi in pisarna krajevnega urada Upravne enote Ljubljana. Pritličje obsega sprejemno pisarno s čakalnico, sanitarijami in veliko sejno sobo. V mansardi se nahajajo tajništvo, dve pisarni, sanitarije, servisni prostor, čajna kuhinja z ložo, pisarna tajnika in pisarna župana. V kleti se nahajata dva večnamenska prostora, dostopna in osvetljena preko panoramskih oken atrija. Poleg njiju so v kleti še sanitarije, kurilnica z depojem, sejna soba in arhiv, osvetljeni preko svetlobnikov. Vse etaže povezuje centralno pozicionirano zavito notranje stopnišče.

Objekt je prostostoječ, etažnosti K+ P+M. Obstoječe tlorisne dimenzije objekta v pritličju znašajo 16,29 m x 9,60 m, v mansardi znaša širina objekta, zaradi razgibanosti volumna, 12,64 m. Streha je simetrična dvokapnica, z naklonom 30 stopinj. Fasada objekta je (po že zaključeni energetski sanaciji) izvedena v kontaktnem ometu, čelna fasada vhodnega dela v pritličju pa je bolj reprezentativna, obložena z dekorativno kamnito oblogo. Dekorativni kamniti poudarki so tudi v mansardi, v izvedbi okenskih obrob(okvirjev).

Občina Dol pri Ljubljani stremi k zagotavljanju boljših pogojev za delo in izobraževanje občanov. Pereč problem so predvsem pomanjkanje učilnic, oddelkov vrtca, splošna ambulanta. Občina sledi cilju, da bi s čim manj stroški, dosegli bolj učinkovito rabo prostorov in s tem zmanjšali prostorsko stisko, zato bi se prostori Občine selili v stanovanjski del Rajhove domačije, z umikom pa se v občinski stavbi vzpostavi prostor za splošno ambulanto dr. Černetove, v mansardi pa knjižnica (s čimer se v prostorih obstoječe knjižnice Jurij Vega pridobijo tri učilnice). Po prostorski preveritvi ugotavljamo, da površina objekta, kot tudi tlorisna razporeditev ob rekonstrukciji in prizidavi zunanjega dvigala in zunanjega stopnišča, zadošča za umestitev prostorov ambulante družinske medicine, knjižnice in društvenih prostorov. V pritličju se oblikuje manjša čakalnica, prostor za referenčno sestro, sprejemna pisarna (medicinska sestra), ordinacija, prostor za posege, sanitarije, mala čajna kuhinja in prostor za event. dodatno ambulanto. V mansardi se uredi prostore knjižnice s čitanico in računalniškim kotičkom, tajništvom, kopirnico, arhivom in čajno kuhinjo. V kleti se uredi večjo sejno sobo, prostore društva in spremljajoče servisne prostore.

Arhitekturna zasnova

V osnovne gabarite objekta se ne posega. Zaradi združevanja različnih dejavnosti in zagotavljanja neoviranega dostopa vsem uporabnikom, se na vzhodno stran umesti brezstrojnično dvigalo z zunajim jaškom (npr. Kone Monospace 500), ki je speljano v prostore knjižnice v mansardi (nekoliko se prilagodi potek strehe ob dvigalnem jašku). Za dostop do društvenih prostorov v kleti (in stopnišča v knjižnico) se vzpostavi novo zunanje stopnišče s podestom, ki se priključi na centralno zavito stopnišče na zahodni strani objekta). Obstoječi glavni vhod se uporabi za glavni dostop v zdravstvene prostore.

Materiali in gradbene konstrukcije

Vgrajeni materiali temeljijo na osnovi predpisov o mehanski odpornosti in stabilnosti stavb, protipožarnih varnostnih predpisih in predpisih, ki zadevajo varnost in zdravje uporabnikov, varčevanje z energijo, predpisov s področja varstva okolja itd.

V pritličju in mansardi je predvidena vgradnja novih montažnih predelnih sten iz (mavčno–kartonskih) plošč, pritrjenih na kovinsko podkonstrukcijo. Prednosti montažnih predelnih sten so sorazmerno hitra in suha montaža, enostavno polaganje instalacijskih vodov, enostavna demontaža pri morebitnih kasnejših preureditvah; minimalna debelina stene, ki še omogoča razvod instalacij, znaša 15 cm. Nerjaveča kovinska podkonstrukcija mora biti obojestransko obložena z vsaj dvema slojema plošč, podkonstrukcija se postavlja na izveden plavajoč cementni estrih. Vse montažne predelne stene morajo biti izdelane v skladu z veljavnimi standardi in tehničnimi predpisi (SIST EN 520, SIST EN 14195, SIST EN 1396, SIST EN 13963).

Izbor in izvedba finalnih obdelav sten v zdravstvenih prostorih je odvisna od funkcije prostorov, ki se delijo na: prostore brez posebnih zahtev, nečiste, čiste in sterilne prostore. Prostore zdravstvenih objektov glede na stopnjo higienskih zahtev opredeljuje SIST EN ISO 14644-1- Klasifikacija čistosti zraka. Prostori brez posebnih higienskih zahtev in nizko ravno tveganja za infekcije so vhodna avla in tehnični prostori. Finalne površine morajo omogočati osnovno vzdrževanje higiene in enostavno čiščenje. Prostori s splošnimi higienskimi zahtevami in povprečno ravno tveganja za infekcije so čakalnica, ordinacija, toaletni prostori, hodniki. Finalne površine sten morajo omogočati občasno mokro čiščenje in razkuževanje. Sanitarne toaletne prostore in nečisti delovni prostori, kjer so neposredni stiki sten z vodo pogosti, morajo biti dodatno zaščiteni. Lokalna zaščita sten mora biti predvidena nad umivalniki in nad pulti s pomivalnim koritom. Minimalna širina lokalne zaščite stene pri umivalniku je 90 cm in višine najmanj 120 cm od tal ali do ogledala. V primeru, da je umivalnik lociran v vogal prostora, mora biti na enak način vodoodporno zaščiten tudi stena, pravokotna na steno z umivalnikom. V primeru izvedbe s keramičnimi oblogami morajo biti fuge med ploščicami široke najmanj 5 mm in impregnirane s premazom, ki preprečuje prehod vlage in zadrževanje ter razvoj mikroorganizmov. V medicinskih prostorih mora biti finalni nanos izveden v mat izvedbi, saj ta preprečuje moteče svetlobne reflekse in v barvnih tonih, ki ne odsevajo in ne vplivajo na barvo tena kože.

3

V vseh prostorih se izvrši zamenjava tlakov. Površine tlakov v pritličju morajo biti povsem gladke, odporne za mehanske poškodbe (občasno drgnjenje) in redno (tudi večkrat dnevno) mokro čiščenje in razkuževanje. Stik med tlemi in steno mora biti izveden na način, ki omogoča strojno čiščenje. Stik med steno in tlakom mora biti zaokrožen, izveden z zaokroženo letvijo z radijem najmanj 2,5 cm, preko katere se položi talna obloga. Višina zaključka tlaka na steni je 10 cm, finalni tlak mora imeti sposobnost preprečevanja razvoja bakterij (bakteriostaznost).

Strojne in elektro inštalacije

Strojne instalacijske sisteme v zdravstvenih objektih morajo zagotavljati ogrevanje objekta, oskrbo z vodo in odvod porabljene vode ter prezračevanje in klimatizacijo objekta. Enako velja za prostore knjižnice.

Zaradi prilagoditve na nov program, so predvidene lokalne korekcije razvodov strojnih in elektro inštalacij. Pri elektro instalacijah gre predvsem za prestavitev vtičnic, stikal in luči, prilagojenim novim uporabnikom. Jakost osvetlitve, enakomernost osvetljenosti, barvni spekter svetlobe, bleščanje, sence itd. so zelo pomembni za kvaliteto dela, delovno počutje, morebitne poškodbe. Upošteva naj se tabele, ki določajo osvetljenosti posameznih prostorov glede na namen uporabe (novi standard DIN EN 12464-1 oz. DIN 5035-3)

Dodatno se po celotnem objektu izvede tudi varnostna razsvetljava, ki je sestavni del splošne razsvetljave. V normalnem obratovanju se vsa razsvetljava napaja iz osnovnega napajanja. Ob izpadu osnovnega vira električnega napajanja iz javnega omrežja se svetilke varnostne razsvetljave preklopijo na varnostno napajanje (dieselagregat kot rezervni vir napajanja) v času do 15s.

Za zanesljivo in varno obratovanje objekta je potrebno, v skladu z varnostnimi zahtevami za uporabo posameznih naprav in prostorov, zagotoviti tudi varnostno napajanje (rezervno) z lastnim diesel agregatom (pozicioniranim v kleti) in napravo za avtomatski preklon na varnostno napajanje.

Ogrevanje na plin se ohrani. Predvidi se možnost ločenega odčitavanja porabe energentov glede na namen uporabe (ambulanta, knjižnica, društva). Eventuelno predlagamo zamenjavo radiatorjev v pritličju, saj se praviloma v zdravstvene stavbe vgrajuje ogrevala higienik izvedbe, ki so oblikovana tako, da omogočajo enostavno čiščenje in dezinfekcijo.

Sanitarije ostajajo na istem mestu, ob centralnem stopnišču. Vse WC školjke naj bodo konzolne izvedbe. V pritličju se po potrebi in v skladu s pravilniki (standardi) v prostorih ambulante dodajo umivalniki. Vsi sanitarni elementi – umivalniki, kadi, korita in podobno naj bodo predvideni za bolnišnično izvedbo brez preлива. Praviloma se vgrajujejo zidne mešalne baterije. V medicinskih prostorih morajo biti vgrajene medicinske mešalne baterije s komolčnim odpiranjem.

Za prostore ambulante in knjižnice predlagamo tudi nova sistema hlajenja in prezračevanja, izbrana v skladu z event. tehnološkim projektom, veljavnimi zakoni, standardi in predpisi ter tehničnimi smernicami za tovrstne prostore. Priprava in uporaba plinov v ambulanti se izvaja lokalno in ni zahteve po centralni pripravi plinov oziroma plinski postaji. Vsi plini se po potrebi določijo v soglasju s tehnologom in odgovornim osebjem, ki jih bo uporabljalo.

Zunanja ureditev

Objekt ima neposreden dostop na javno cesto, ki se ga ohrani, prav tako se ohrani vsa parkirna mesta. Pešpoti in dostopi do vhodov v objekt morajo biti izvedeni na način, ki omogoča varen, neoviran in najkrajši možen dostop vsem obiskovalcem zdravstvenega objekta. Tlaki pešpoti morajo biti gladki, vendar ne drseči. Izvedeni morajo biti iz trajnih materialov in primerno označeni ter osvetljeni. Ob daljših peš poteh mora biti nameščena oprema (klopi), ki omogoča bolnim in težko gibljivim osebam krajši počitek. Višina zunanjih stopnic ne sme presegati 15 cm, naklon klančin pa 6%. Zunanja stopnišča in klančine morajo biti nadkrite (oz. pozimi ogrevane) ter opremljene z ograjami in obojestranskimi držali.

Zunanje površine se na novo tlakujejo na delih novih dostopov (novo stopnišče s podestom za dostop v kleti in mansardo, novo dvigalo).

Rajhova domačija

Stanovanjska stavba, ki trenutno ni v rabi, obsega klet, pritličje, nadstropje in hladno podstreho. Po prostorski preveritvi ugotavljamo, da površina objekta, kot tudi tlorisna razporeditev z manjšimi posegi, zadošča za udobno umestitev prostorov občinske uprave in krajevnega urada Upravne enote Ljubljana za predvideno začasno obdobje delovanja.

Arhitekturna zasnova

Prostori občinske uprave in krajevnega urada so predvideni v pritličju in nadstropju objekta. V klet in podstrešje se trenutno ne posega.

V pritličju se nahajata dva vhoda. Vhod z vzdolžne stranice objekta je namenjen uporabnikom občinske uprave, kjer je iz čakalnice neposreden dostop v županovo – Rajhovo spominsko sobo, kuhinjo z ohranjeno krušno pečjo, ki bi bila uporabna tako za zaposlene v objektu kot tudi za občasnou organizacijo občinskih dogodkov, ter v sanitarije za stranke, prostorsko zasnovane tako, da so

primerne tudi za gibalno ovirane. Vhod s čelne stranice objekta je namenjen krajevnemu uradu, kjer se za zasteklitvijo, ki omogoča vizualni stik in komunikacijo s strankami, nahajata sprejemna pisarna in pisarna krajevnega urada. V pritličju je še obstoječa kurilnica, katere namembnost se ohrani, kot ogrevalni vir je možno predvideti toplotno črpalko zrak - voda, ali pa ohraniti obstoječo peč na kurilno olje. Obstoječa cisterna za kurilno olje se ohrani.

V nadstropju je predvidena prehodna sejna soba ter pisarne občinske uprave z arhivom in sanitarijami za zaposlene. Dostop do podstrešja, ki v tej fazi ni predvideno za sanacijo, se zapre.

Materiali in gradbene konstrukcije

Objekt bi bilo možno s sanacijo ometov, tlakov in inštalacije ter relativno malo posegov v konstrukcijo, sanirati za ponovo uporabo. Potrebno bi bilo odstraniti obstoječi sloj fasadnega ometa, kjer je prisotna vlaga, ki lokalno že odstopa od podlage, ter izvesti nov apneni omet po navodilih Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Stavbno pohištvo in strešna kritina se ohrani.

V notranjosti se odstrani vse tlake in omete. Vlaga je prisotna v vseh obodnih zidovih in notranjih predelnih stenah. Odstrani se vse stenske lesene obloge in keramiko, ki vlago v zid dodatno zapirajo in ji omogočajo dostop višje po konstrukciji. Omete je potrebno odstraniti do nosilne konstrukcije 120 cm višje od vidnih poškodb ter podlago prati oz. peskati. 10 cm nad nivojem gotovega tlaka se na vseh stenah izvede blokada proti kapilarnemu dvigu vlage. Na vseh stenah se izvede sušilne omete do stropa vključno s prehodi na obokan strop, kjer je potrebno. Obstoječe tlake se odstrani, v območju tal se izvede podložna plošča, hidroizolacija, toplotna izolacija, estrih in finalna talna obloga.

V pritličju se odstrani del stene ob sanitarijah ter stopnišču in s tem odpre prehod med obema deloma objekta. Odpre se del stene ob stopnišču v prvo nadstropje, vrata se odstrani. Dostop v klet ostaja zaprt. Izvede se še odstranitev dela stene ob vhodu v krajevni urad za izvedbo zasteklitve in vhoda v pisarno, odstrani se del stene v Rajhovi sobi za prehod v shrambo. V pritličju in nadstropju se na glavni fasadi ponovno odpre zazidani okenski odprtini. Na novo se pozida stena ob sanitarijah. Nova stena je predvidena tudi med shrambama ob kuhinji in Rajhovi sobi. Obstoječa lončena peč v Rajhovi sobi se ohrani in po potrebi restavrira.

V nadstropju se odstrani poškodovane omete, odstrani se lesene stropne obloge ter stensko keramiko. Odstrani se del stene ob bodočih prostorih pisarne za urbanizem, potreben za povečavo prehoda med pisarnama. Odstrani se tlake in izvede nove, ki se jih višinsko uskladi z višino stopnic. Če je možno se ohrani del parketa v pisarni za gradbeništvo in investicije, potrebno ga je višinsko uskladiti s preostalim tlakom. Zamenjajo se vsa notranja vrata.

Z vpisom objekta v register kulturne dediščine bi dodatno omilili ukrepe, ki bi jih bilo potrebno izvesti v skladu z veljavnim Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov in povezano možnostjo zagotavljanja dostopa gibalno oviranim. Gibalno ovirani bi lahko dostopali v pritličje objekta in s pomično dvigalko v nadstropne prostore. Njim so namenjene sanitarije za stranke v pritličju objekta.

Strojne in elektro inštalacije

Obstoječi radiatorji se ohranijo, ogrevalni razvod se po možnosti izvede podometno, potrebno je preveriti, če je razvod ustrezno dimenzioniran. Vsa električna napeljava se prenove.

Potrebno je urediti odvod meterone vode s strehe v žlebove, vključno z jaški, v katere je speljana meteorna voda iz streh ter vse speljati stran od objekta v ponikovalnico. Če je odvodnjavanje že izvedeno, je potrebno izvesti kontrolo tesnosti jaškov meteorne vode ter napeljane kanalizacije.

Trenutno se komunalne odpadne vode odvaja v greznico, ob rekonstrukciji se predvidi izvedba male komunalne čistilne naprave. Po izvedbi javne kanalizacije se objekt obvezno priključi nanjo.

Zunanja ureditev

Zunanja ureditev med stavbo občinske uprave v Rajhovi domačiji in gostinskim objektom v bivšem pripadajočem gospodarskem posloplju, se zasnuje kot povezovalen zunanji prostor, občasno namenjen združevanju in zadrževanju večjega števila ljudi. Predvidi se novo tlakovanje z ustrezno predpripravo, v okviru tega se uredi odvodnjavanje in odvajanje odpadnih vod s povoznih površin, ki se jih ustrezno očiščene ponika.

Pripadajoče gospodarsko poslopje k Rajhovi domačiji

Arhitekturna zasnova

V objektu je predvidena kavarna z zunanjim vrtom in spremljevalnimi prostori ter Levčeva dvorana – večji prostor, primeren za razstave, predavanja in prireditve. Poleg dvorane je prostor za manjšo pisarno. Vhodi v posamezne prostore so neposredno z dvorišča, vhod v klet, kjer je predvideno skladišče, je po notranjem stopnišču.

Materiali in gradbene konstrukcije

Pri sanaciji objekta je predvidenih več posegov. Do podlage se odstrani vse zunanje fasadne in notranje omete. V notranjosti se zaradi amoniaka, prisotnega v prostorih, kjer se je nahajala živina, podlago dobro očisti in speska. Po potrebi se izvede blokada proti kapilarnemu dvigu vlage in nanese sušilni omet.

V območju tal se izvede izkop, pripravi se novo nasutje, talna plošča, izvede se nova hidroizolacija, sloj toplotne izolacije. Vgradi se systemske plošče za talno gretje, izvede se estrihe in nove talne obloge. Stavbno pohištvo se zamenja. Streho se izolira in zamenja strešna kritina, preveri se ustreznost obstoječega ostrešja in po potrebi predvidi novo oz. se zamenja dotrajane dele.






Strojne in elektro inštalacije



Gospodarski objekt ni priključen na omrežje gospodarske javne infrastrukture. Izvede se nov priključek na vodovod, elektroenergetsko omrežje in priključek na malo komunalno čistilno napravo. Po izvedbi javne kanalizacije se objekt obvezno priključi nanjo. Izvede se vsa potrebna električna napeljava in nova vodovodna napeljava. Ogrevanje je predvideno s talnim gretjem, vgradi se toplotna črpalka zrak – voda.

Predvideni posegi predstavljajo ustrezno rešitev za reševanje prostorske stiske obravnavanih vsebin. Četudi gre pri sedanji občinski stavbi v vsebinskem smislu za začasno reševanje prostorskega problema, pa so arhitekturno-tehnično posegi usmerjeni v dolgoročno obnovo in izboljšanje predmetnih objektov. Obstoječa občinska stavba bo bistveno izboljšana v smislu neoviranega dostopa, s čimer bo v bodoče pripravljena za umeščanje širokega spektra javnih programov.

Rajhovi domačiji in gospodarskemu posloplju bodo s posegi vrnjene izgubljene kvalitete stavbne tipologije značilne za ta prostor (popravilo fasade skladno z pogoji ZVKDS), v notranjosti bo obnovljena oz. izvedena inštalacija, bistveno bodo izboljšane vse notranje gradbene in obrtniške obdelave. Stavbi wta bili tekom 2. polovice 20. stoletja nesistematično vzdrževani - po delih, v predvidenem sklopu vzdrževanja oz. rekonstrukcije pa bi bili stavbi sistematično in celovito sanirana, ter pripravljene za umeščanje poljubnih javnih ali zasebnih dejavnosti.

DOKUMENTACIJA, KI JE POTREBNA ZA IZVEDBO PREDVIDENE ALOKACIJE DEJAVNOSTI S TERMINSKIM PREREZOM

OBJEKT OBČINSKE UPRAVE		
1. KORAK		
VRSTA GRADNJE	sprememba namembnosti	
KLASIFIKACIJA OBJEKTA	CC SI 11100 enostanovanjske stavbe  CC SI 12201 stavbe javne uprave 	
DOKUMENTACIJA	dokumentacija za legalizacijo	
ZAKONSKA PODLAGA	114. - 116. čl. GZ	
POSTOPEK	<p>1. priprava dokumentacije za legalizacijo</p> <p>2. pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora</p> <p>3. pridobitev odločbe o odmeri komunalnega prispevka</p> <p>4. vpis objekta v kataster stavb</p> <p>5. pridobitev odločbe o odmeri nadomestila za uzurpacijo in degradacijo prostora</p> <p>6. pridobitev odločbe o legalizaciji</p> <p><i>(z dnem dokončnosti odločbe o legalizaciji se šteje, da objekt ni nelegalen ali neskladen in da ima uporabno dovoljenje)</i></p>	<p>OKVIRNI TERMINSKI PREREZ (T: datum pričetka procesa legalizacije)</p> <p>1. T+21</p> <p>2. T+30</p> <p>3. T+90</p> <p>4. T+90</p> <p>5. T+120</p> <p>6. T+180</p>
2. KORAK		
VRSTA GRADNJE	sprememba namembnosti rekonstrukcija prizidava (zaradi izvedbe dvigala in zunanjega stopnišča)	
KLASIFIKACIJA OBJEKTA	CC SI 12201 stavbe javne uprave  CC SI 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice ali  CC SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo 	
DOKUMENTACIJA	IZP, DGD	
ZAKONSKA PODLAGA	Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.)	
POSTOPEK	<p>1. priprava IZP dokumentacije</p> <p>2. pridobivanje projektnih pogojev</p> <p>3. priprava DGD dokumentacije</p> <p>4. pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora</p> <p>5. pridobitev gradbenega dovoljenja</p>	<p>(T: datum pričetka procesa priprave dokumentacije)</p> <p>1. T+21</p> <p>2. T+30</p> <p>3. T+60</p> <p>4. T+70</p> <p>5. T+160</p>
3. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	- prijava začetka gradnje - imenovanje nadzornika	
ZAKONSKA PODLAGA	60. - 63. člen GZ	
DOKUMENTACIJA	- zapisnik o zakoličenju iz 60. člena GZ pri prizidavi ni potreben - PZI	
4. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	- priprava razpisa za izvedbo del in izbira izvajalca - izvedba del	
5. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	pridobitev uporabnega dovoljenja	
ZAKONSKA PODLAGA	68. člen GZ	
DOKUMENTACIJA	- izjave projektanta, nadzornika in izvajalca, da so dela dokončana, skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem in da so izpolnjene predpisane bistvene zahteve; - PID z označenimi odstopanji od DGD; - dokazilo o zanesljivosti objekta;	

RAJHOVA DOMAČIJA		
1. KORAK		
VRSTA GRADNJE	sprememba namembnosti	
KLASIFIKACIJA OBJEKTA	CC SI 11100 enostanovanjske stavbe  CC SI 12201 stavbe javne uprave 	
DOKUMENTACIJA	DSN	
ZAKONSKA PODLAGA	Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.)	
POSTOPEK	1. priprava DSN dokumentacije 2. pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora 3. pridobitev odločbe o odmeri komunalnega prispevka 4. gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti	OKVIRNI TERMINSKI PREREZ (T: datum pričetka procesa priprave dokumentacije) 1. T+10 2. T+20 3. T+20 4. T+90
2. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	- prijava začetka gradnje - imenovanje nadzornika	
ZAKONSKA PODLAGA	60. - 63. člen GZ	
DOKUMENTACIJA	- PZI - ni obvezno, priporočljivo za pripravo razpisa za izvedbo del	
3. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	- priprava razpisa za izvedbo del in izbira izvajalca - izvedba del	
4. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	pridobitev uporabnega dovoljenja	
ZAKONSKA PODLAGA	68. člen GZ	
DOKUMENTACIJA	- izjava nadzornika, da je sprememba namembnosti izvedena skladno z gradbenim dovoljenjem in da so izpolnjene bistvene zahteve.	

PRIPADAJOČE GOSPODARSKO POSLOPJE K RAJHOVI DOMAČIJI		
1. KORAK		
VRSTA GRADNJE	rekonstrukcija sprememba namembnosti	
KLASIFIKACIJA OBJEKTA	CC SI 12712 Stavbe za rejo živali CC SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice	
DOKUMENTACIJA	DGD	
ZAKONSKA PODLAGA	Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.)	
POSTOPEK	1. priprava IZP dokumentacije 2. pridobivanje projektnih pogojev 3. priprava DGD dokumentacije 4. pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora 5. pridobitev gradbenega dovoljenja	OKVIRNI TERMINSKI PREREZ (T: datum pričetka procesa priprave dokumentacije) 1. T+21 2. T+30 3. T+60 4. T+70 5. T+160
2. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	- prijava začetka gradnje - imenovanje nadzornika	
ZAKONSKA PODLAGA	60. - 63. člen GZ	
DOKUMENTACIJA	- PZI - ni obvezno, priporočljivo za pripravo razpisa za izvedbo del	
3. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	- imenovanje nadzornika	
ZAKONSKA PODLAGA	60. - 63. člen GZ	
DOKUMENTACIJA	- PZI	
4. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	- priprava razpisa za izvedbo del in izbira izvajalca	
5. KORAK		
POTREBNA DEJAVNOST	pridobitev uporabnega dovoljenja	
ZAKONSKA PODLAGA	68. člen GZ	
DOKUMENTACIJA	- izjave projektanta, nadzornika in izvajalca, da so dela dokončana, skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem in da so izpolnjene predpisane bistvene zahteve; - PID z označenimi odstopanji od DGD; - dokazilo o zanesljivosti objekta;	

OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE

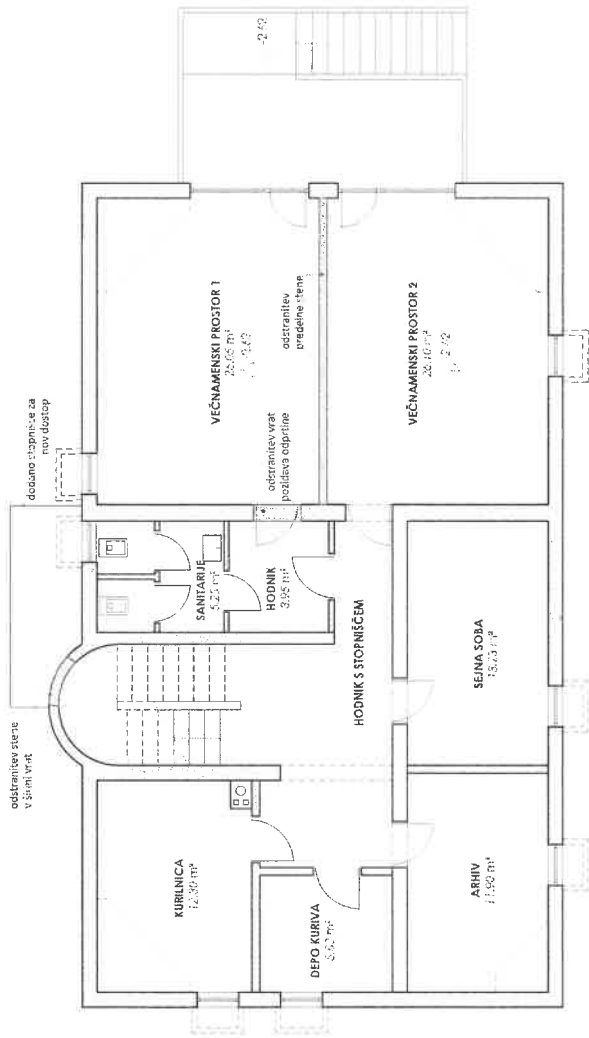
OBJEKT OBČINSKE UPRAVE				
LEGALIZACIJA OBSTOJEČEGA STANJA				
OCENA STROŠKOV POSTOPKA	1. PROJEKTIRANJE OZ. DOKUMENTACIJA	dokumentacija za legalizacijo (114. - 116. člen GZ)	3.000 EUR	
			3.000 EUR	
	2. ZAKONSKO DOLOČENA NADOMESTILA IN PRISPEVKI	a) nadomestilo za uzurpacijo in degradacijo prostora	1.500 EUR	
		b) komunalni prispevek	12.400 EUR	
			13.900 EUR	
	3. UPRAVNE TAKSE	a) taksa na vloga za izdajo gradbenega dovoljenja		
		b) taksa za izdajo odločbe		
			300 EUR	
	SKUPAJ OCENA:			17.200 EUR

REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI V CC SI 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice ali CC SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo			
OCENA STROŠKOV POSTOPKA	1. PROJEKTIRANJE OZ. DOKUMENTACIJA	a) priprava dokumentacija IZP in pridobivanje projektnih pogojev	1.500 EUR
		b) priprava dokumentacije DGD in pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora	3.500 EUR
		c) priprava dokumentacije PZI	10.000 EUR
		d) priprava dokumentacije PID	3.000 EUR
	2. ZAKONSKO DOLOČENA NADOMESTILA IN PRISPEVKI	a) komunalni prispevek	0 EUR
	3. UPRAVNE TAKSE	a) taksa na vloga za izdajo gradbenega dovoljenja	
		b) taksa za izdajo odločbe - gradbeno dovoljenje	
		c) taksa za izdajo odločbe - uporabno dovoljenje	
	4. NADZOR	ocena 2-4% od vrednosti GOI	7.500 EUR
			7.500 EUR
	5. IZVEDBA GRADBENIH, OBRTOŠKIH IN INŠTALATERSKIH DEL	GOI 500 EUR / m2 (540 m2)	270.000 EUR
SKUPAJ OCENA:			295.800 EUR

RAJHOVA DOMAČIJA				
SPREMEMBA NAMEMBNOSTI V CC SI 12201 stavbe javne uprave				
OCENA STROŠKOV POSTOPKA	1. PROJEKTIRANJE OZ. DOKUMENTACIJA	a) priprava dokumentacije DSN in pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora	2.300 EUR	
		b) priprava dokumentacije PZI	10.000 EUR	
				12.300 EUR
	2. ZAKONSKO DOLOČENA NADOMESTILA IN PRISPEVKI	a) komunalni prispevek (ob predpostavki, da je GP velikosti 700 m2, neto površina objekta pa 290 m2)		6.500 EUR
	3. UPRAVNE TAKSE	a) taksa na vloga za izdajo gradbenega dovoljenja		
		b) taksa za izdajo odločbe - gradbeno dovoljenje		
		c) taksa za izdajo odločbe - uporabno dovoljenje		
				300 EUR
	4. NADZOR	ocena 2-4% od vrednosti GOI		6.150 EUR
				6.150 EUR
	5. IZVEDBA GRADBENIH, OBRTNIŠKIH IN INŠTALATERSKIH DEL	GOI 500 EUR / m2 (410 m2)		205.000 EUR
		Zunanja ureditev 60 EUR / m2 (500 m2) skupaj za Rajhovo domačijo in pripadajoče gospodarsko poslopje)		30.000 EUR
			235.000 EUR	
SKUPAJ OCENA:			260.250 EUR	

PRIPADAJOČE GOSPODARSKO POSLOPJE K RAJHOVI DOMAČIJI				
REKONSTRUKCIJA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI V CC SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice				
OCENA STROŠKOV POSTOPKA	1. PROJEKTIRANJE OZ. DOKUMENTACIJA	a) priprava dokumentacija IZP in pridobivanje projektnih pogojev	2.500 EUR	
		b) priprava dokumentacije DGD in pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora	3.500 EUR	
		c) priprava dokumentacije PZI	15.000 EUR	
		d) priprava dokumentacije PID	3.000 EUR	
				24.000 EUR
	2. ZAKONSKO DOLOČENA NADOMESTILA IN PRISPEVKI	a) komunalni prispevek (ob predpostavki, da je GP velikosti 700 m2, neto površina objekta pa 290 m2)		6.500 EUR
	3. UPRAVNE TAKSE	a) taksa na vloga za izdajo gradbenega dovoljenja		
		b) taksa za izdajo odločbe - gradbeno dovoljenje		
		c) taksa za izdajo odločbe - uporabno dovoljenje		
				300 EUR
	4. NADZOR	ocena 2-4% od vrednosti GOI		6.960 EUR
				6.960 EUR
5. IZVEDBA GRADBENIH, OBRTNIŠKIH IN INŠTALATERSKIH DEL	GOI 800 EUR / m2 (290 m2)		232.000 EUR	
				232.000 EUR
SKUPAJ OCENA:			269.760 EUR	

GRAFIČNI DEL



SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
Ob Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarhitekti.si>

OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
DOL PRI LJUBLJANI 1
1262 DOL PRI LJUBLJANI

investitor

projektant

vista posega ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

vodja projekta Matjaž Suhadolec u.d.i.a.
ZAPS 1678

podpis vodje projekta

avtorji Matjaž Suhadolec u.d.i.a.
Andreja Pikej m.i.a.
Tina Marn u.d.i.a.

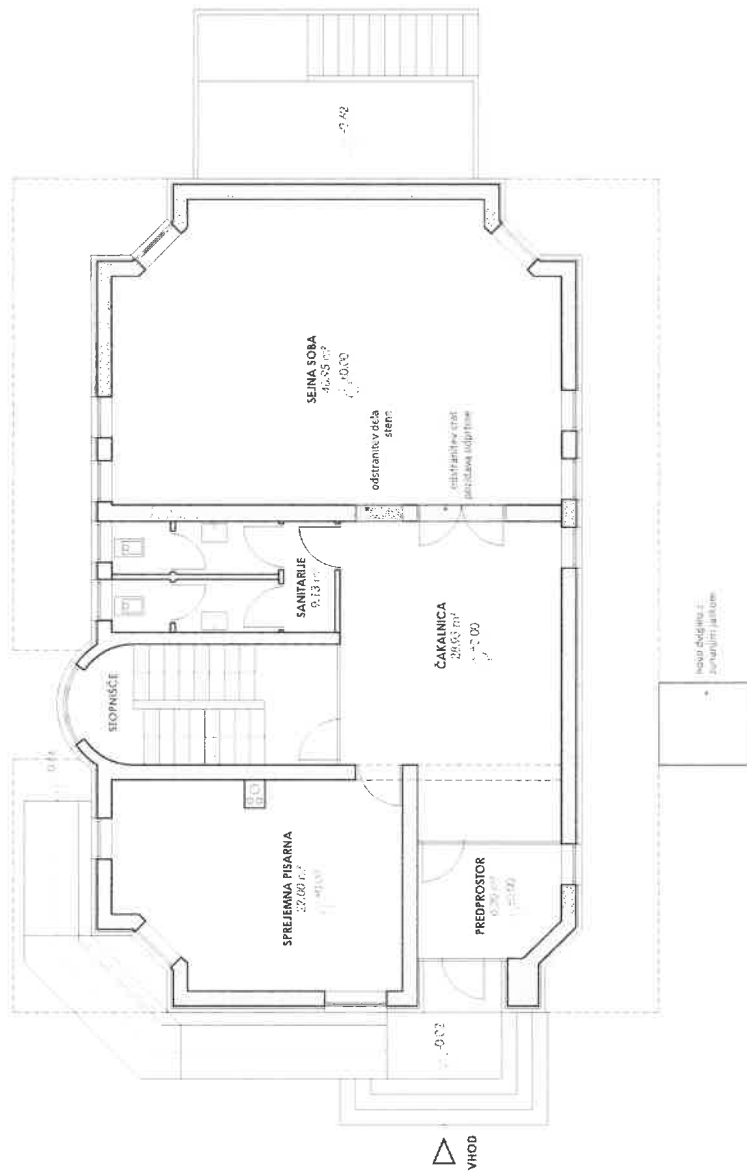
datum AVGUST 2020
mera ribe 1:100

OBSTOJEČE STANJE

riboz / številka lista

OBCINSKA STAVBA KLET

A01



OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
DOL PRI LJUBLJANI 1
1262 DOL PRI LJUBLJANI

SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
Ob Ljubljanci 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarhitekti.si>

Investitor

projekanti

ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

Matijaž Suhadolec u.d.i.a.
ZAPS 1678

podpis vodje projekta

Matijaž Suhadolec u.d.i.a.
Andreja Pikej m.i.a.
Tina Marn u.d.i.a.

datum
mesto risbe

AVGUST 2020

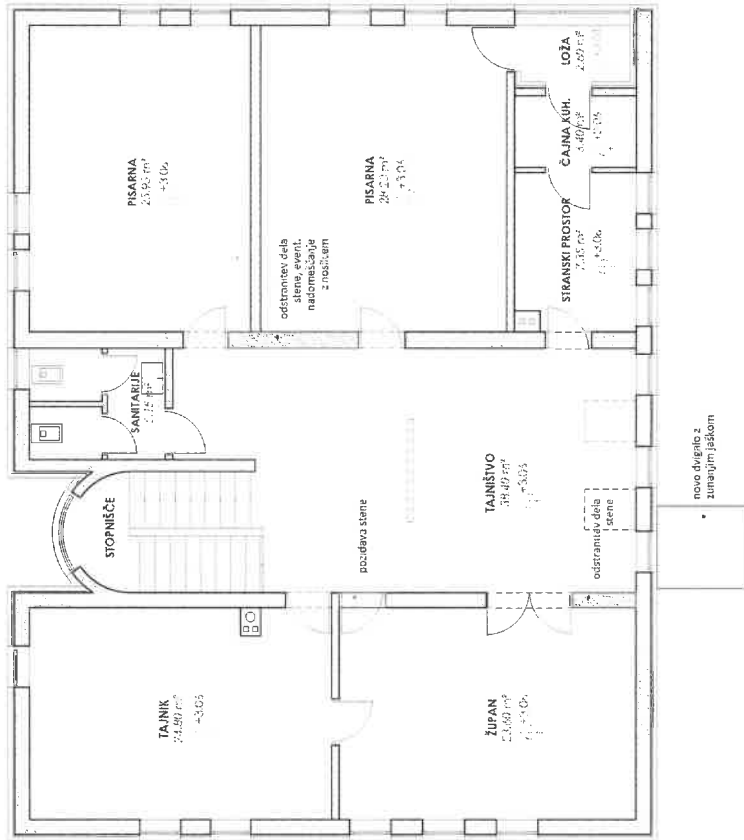
1:100

OBSTOJEČE STANJE

OBČINSKA STAVBA PRITLIČJE

rišba / številka lista

A02



SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
 Ob Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarhitekti.si>
 projektant investitor

OBČINA DOL PRLJUBLJANI
 DOL PRLJUBLJANI 1
 1262 DOL PRLJUBLJANI

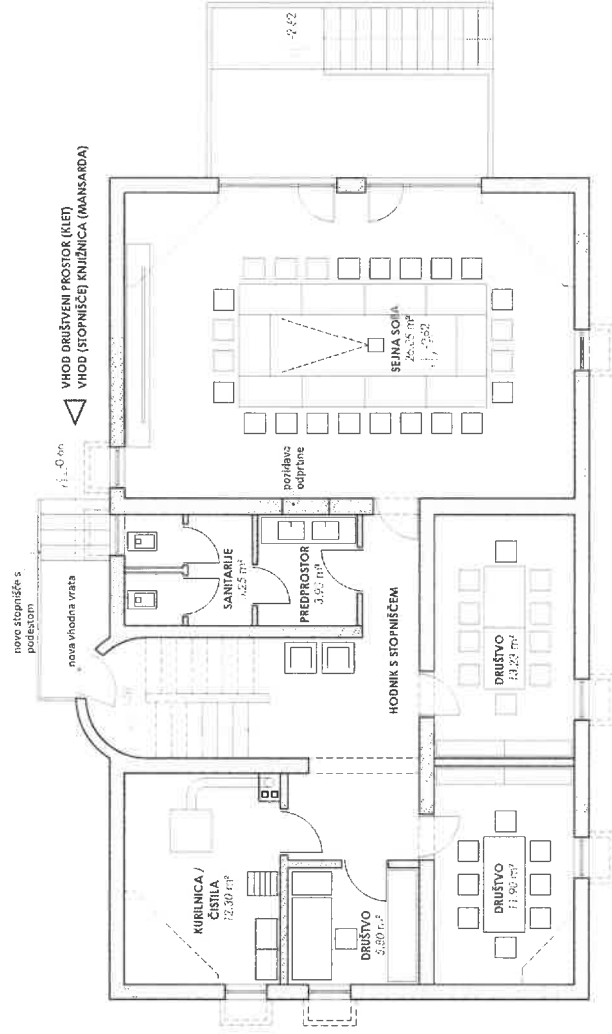
vista posega ELABORAT UMESČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

vodja projekta Matjaž Suhadolec u.d.i.a.
 ZAPS 1/678 podpis vodje projekta

avtorji Matjaž Suhadolec u.d.i.a.
 Andreja Pikelj m.i.a.
 Tina Marn u.d.i.a. datum AVGUST 2020
 OBSTOJEČE STANJE merilo risbe 1:100

ribca / flekica lista **OBCINSKA STAVBA MANSARDA**

A03

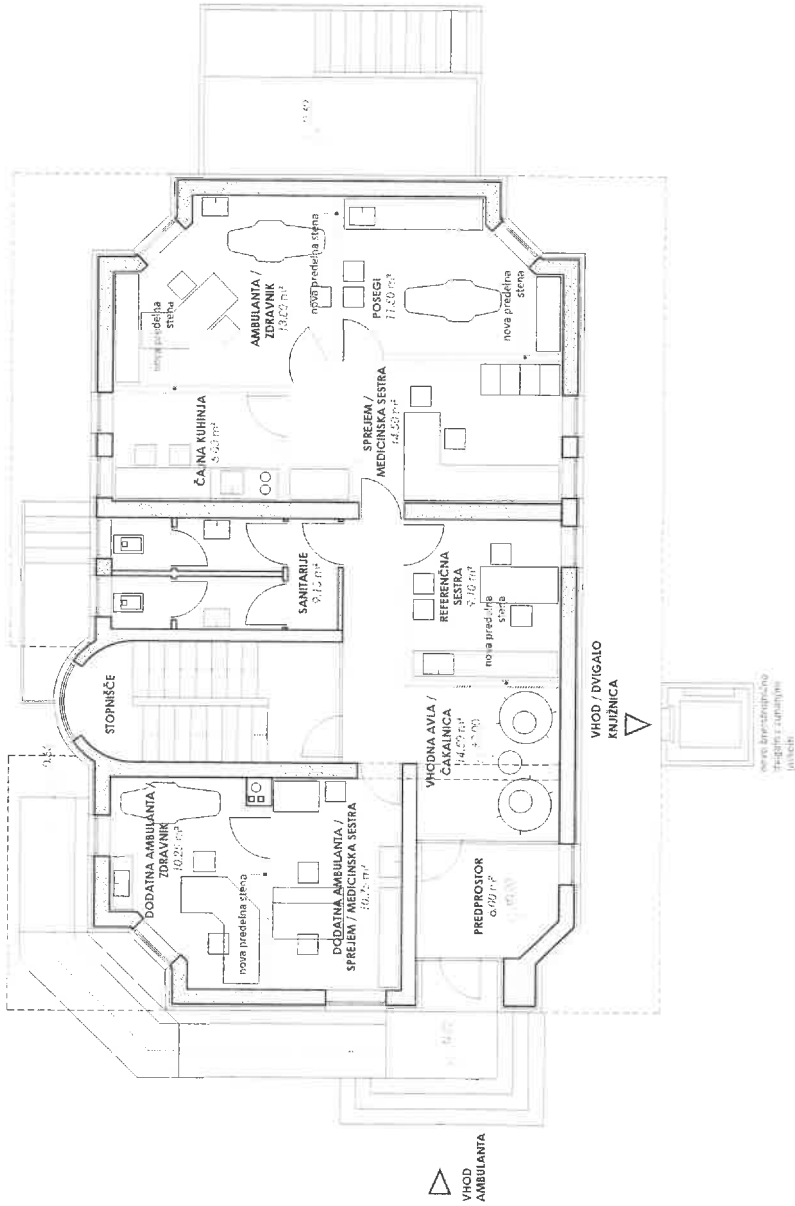


SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
 Ob Ljubljanci 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarchitekti.si>

OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
 DOL PRI LJUBLJANI 1
 1242 DOL PRI LJUBLJANI

projekant	investitor
vrsta poslega	ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI
vodja projekta	Matjaz Suhadolc u.d.l.a. ZAPS 1678
podpis vodje projekta	
datum	AVGUST 2020
avtorji	Matjaz Suhadolc u.d.l.a. Andreja Pikelj m.l.a. Tina Marč u.d.l.a.
mera in tise	1:100
riša / 3le vilika lista	PREDVIDENO STANJE

OBČINSKA STAVBA KLET

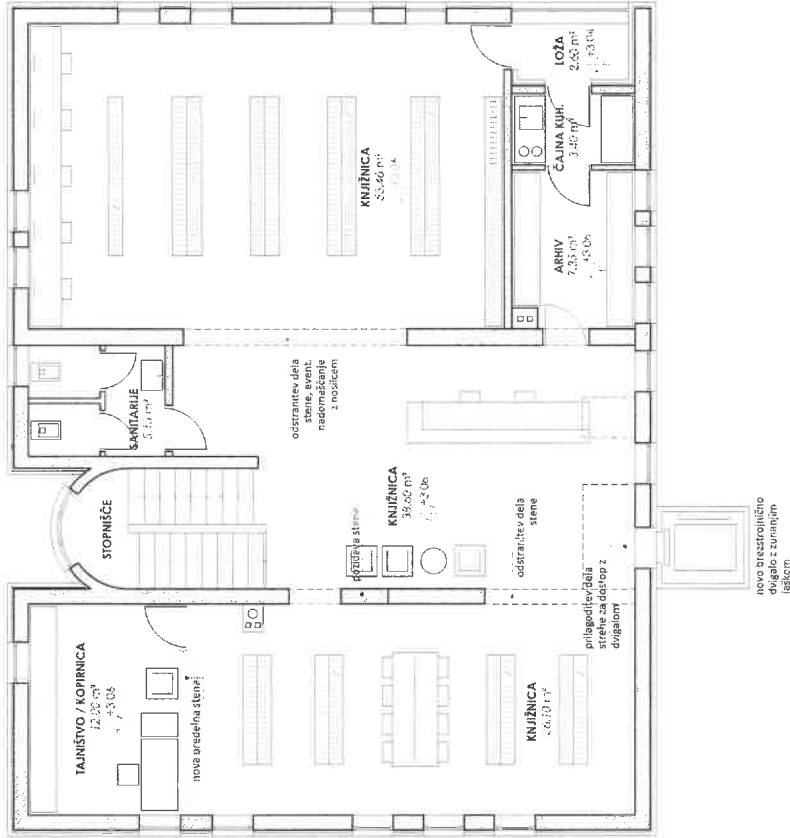


SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
 Ob. Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarhitekti.si>

ORČINA DOL PRI LJUBLJANI
 DOL PRI LJUBLJANI 1
 1282 DOL PRI LJUBLJANI

projekant	investitor
vista posejga	ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI
vodja projekta	podpis vodje projekta
avtorji	datum
rišar / število lista	mera risbe

OBČINSKA STAVBA PRITLIČJE



SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
 Ob Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarhitekti.si>

OBČINA DOL PRLJUBLJANI
 DOL PRLJUBLJANI 1
 1262 DOL PRLJUBLJANI

investitor

projektant

vista posega ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

vođa projekta Matjaž Suhadolc u.d.l.a.
 ZAPS 1678

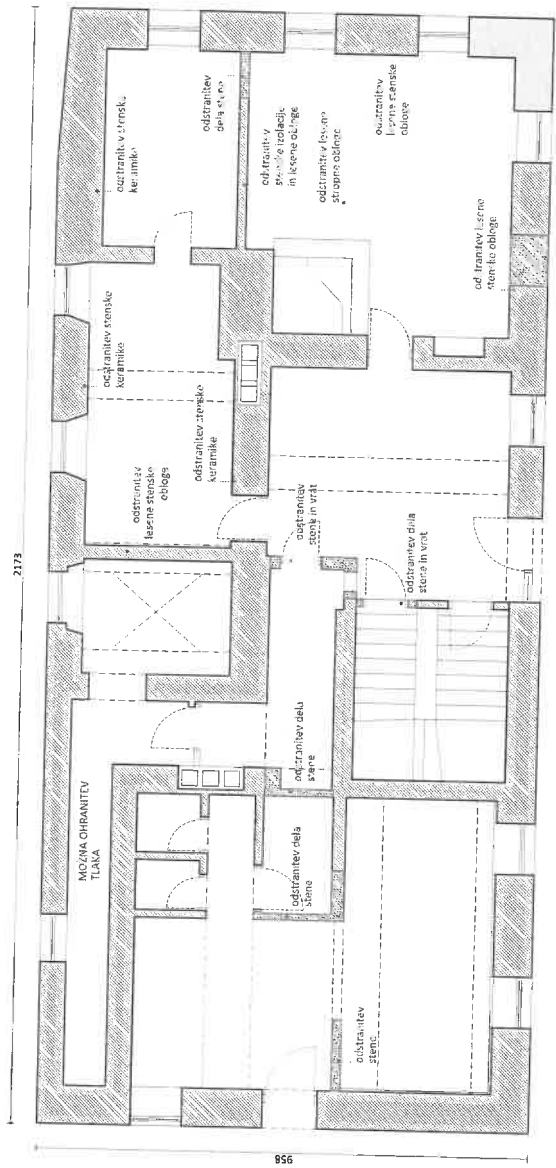
podpis: vođa projekta

avtorji Matjaž Suhadolc u.d.l.a.
 Andreja Pirkelj m.l.a.
 Tina Marn u.d.l.a.

datum AVGUST 2020
 merilo risbe 1:100

PREDVIDENO STANJE

rišo / številka lista **OBČINSKA STAVBA MANSARDA** A06



LEGENDA



odstranitve



projektant: SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
 Ob Ljubljani: 92, 1000 Ljubljana
 http://www.suhadolcarchitekti.si
 investitor: Občina Dol pri Ljubljani
 1262 Dol pri Ljubljani

vrsta posega: ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI
 vodja projekta: Matjaž Suhadolc u.d.i.a.
 ZAPS 1678

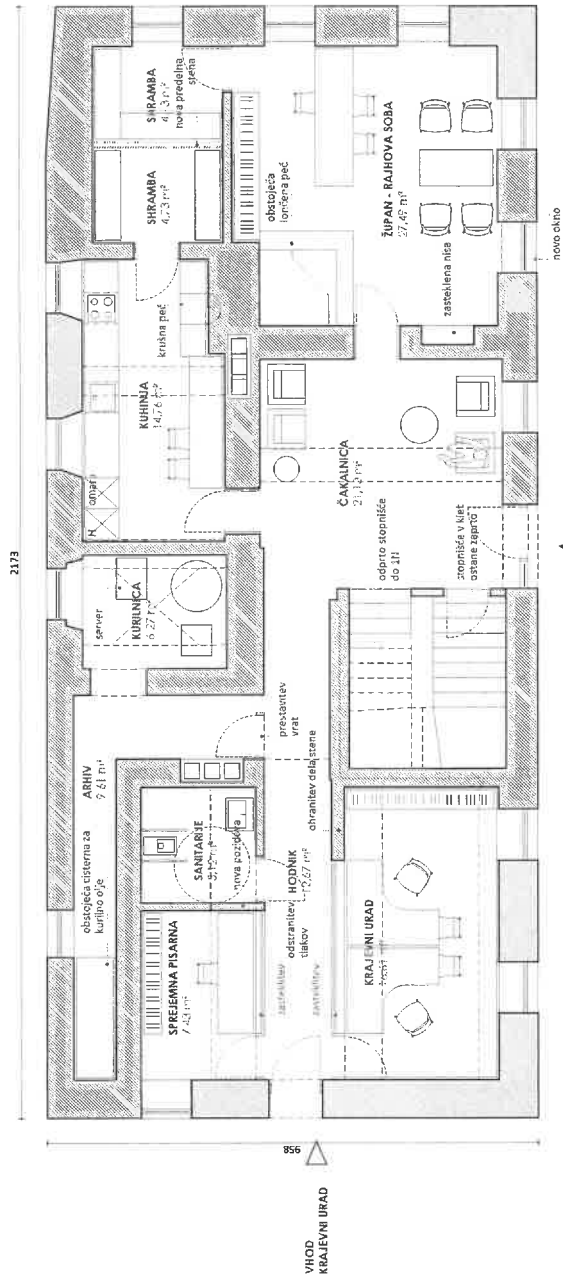
datum: SEPTEMBER 2020
 merilo risbe: 1:100

avtorji: Matjaž Suhadolc u.d.i.a.
 Andreja Pikelj m.i.a.
 Tina Marin u.d.i.a.

STANOVANJSKI OBJEKT - OBSTOJEČE STANJE

RAJHOVA DOMACIJA - PRITLIČJE

rišač / številka lista



 SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
Ob Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarhitekti.si>

projekanti

OBČINA DOL PRLJUBLJANI
DOL PRLJUBLJANI I
1262 DOL PRLJUBLJANI

investitor

vrsto posega ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

vredn. projekta Matjaž Suhadolc u.d.i.a.
ZAPS 1678

podpis vodje projekta 

datum SEPTEMBER 2020

avtorji Matjaž Suhadolc u.d.i.a.
Andreja Piketi m.i.a.
Tina Maru u.d.i.a.

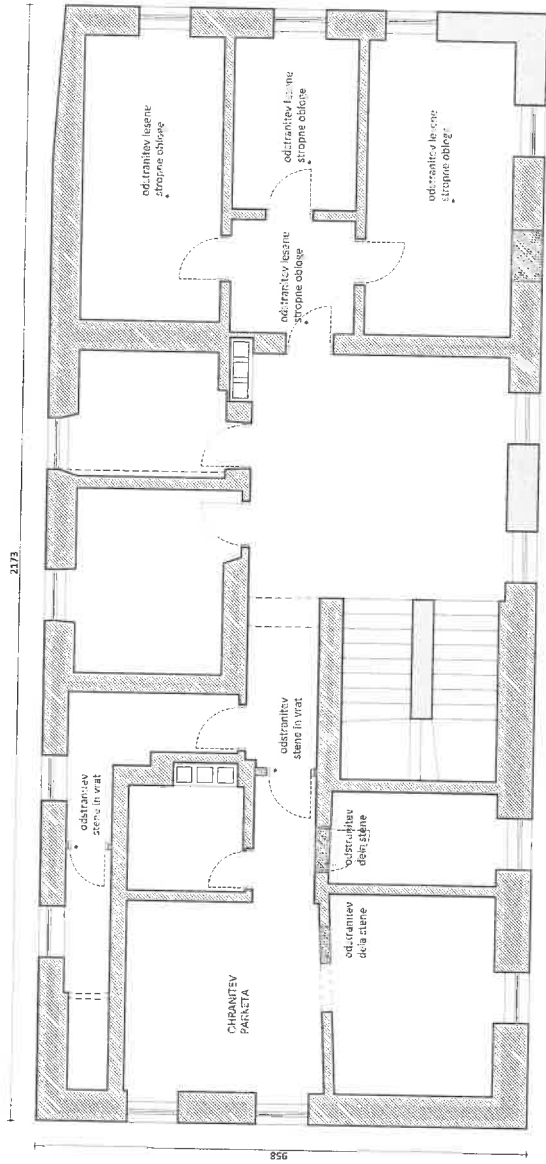
media risbe 1:100

risba / številka lista

STANOVANJSKI OBJEKT - PREDVIDENO STANJE

RAJHOVA DOMAČIJA - PRITLIČJE

08



LEGENDA



odstranitve

projektanti SUHADOLC ARHITEKT d.o.o.
Ob Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
http://www.suhadolcarhitekti.si

investitor OBČINA DOL PRILJUBLJANI
DOL PRILJUBLJANI I
1262 DOL PRILJUBLJANI

vrsta posrege ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

vodja projekta Matjaž Suhadolc u.d.i.a.
ZAPS 1678

avtorji Matjaž Suhadolc u.d.i.a.
Andreja Pikelj m.i.a.
Tina Marn u.d.i.a.

rišba / številka risa

podpis vodje projekta *CSM*

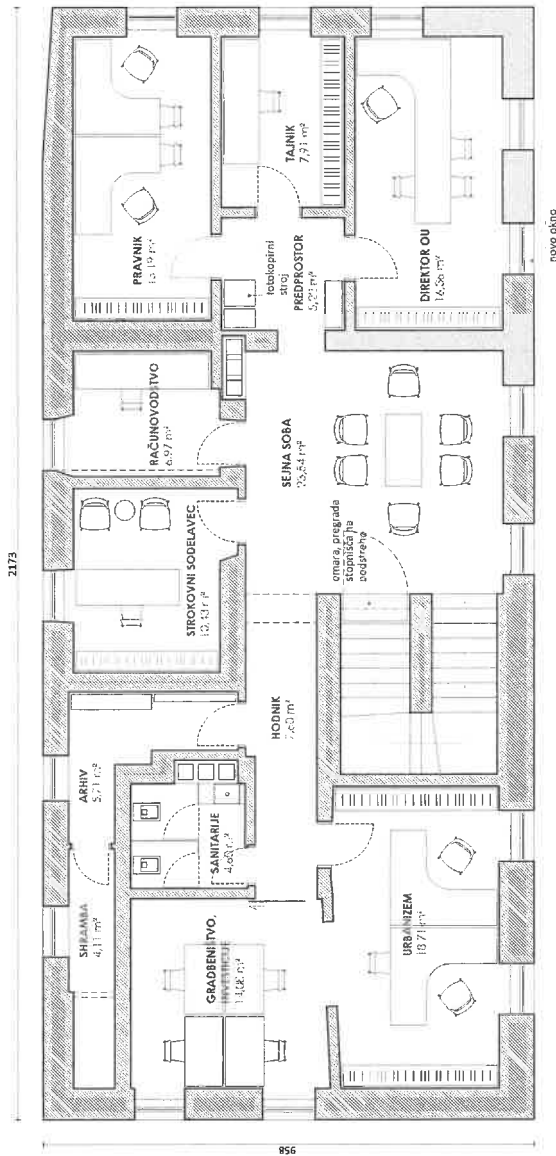
datum SEPTEMBER 2020

merilo risbe 1:100

STANOVANJSKI OBJEKT - OBSTOJEČE STANJE

RAJHOVA DOMACIJA - NADSTROPJE

09



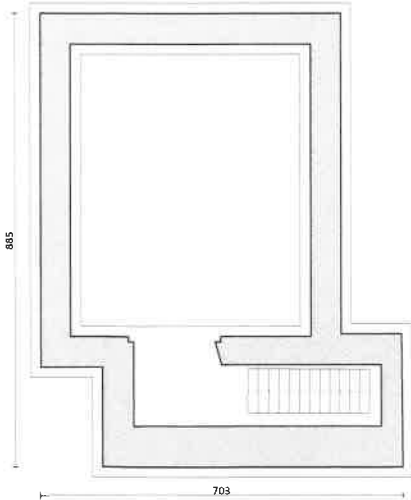
SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
 Ob Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarhitekti.si>
 projektant: investitor:

OBČINA DOL PRILJUBLJANI
 DOL PRILJUBLJANI 1
 1262 DOL PRILJUBLJANI

vsa posega: ELA BORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI
 vodja projekta: Matjaž Suhadolec u.d.i.a.
 ZAPS 16/78
 podpis vodje projekta: 

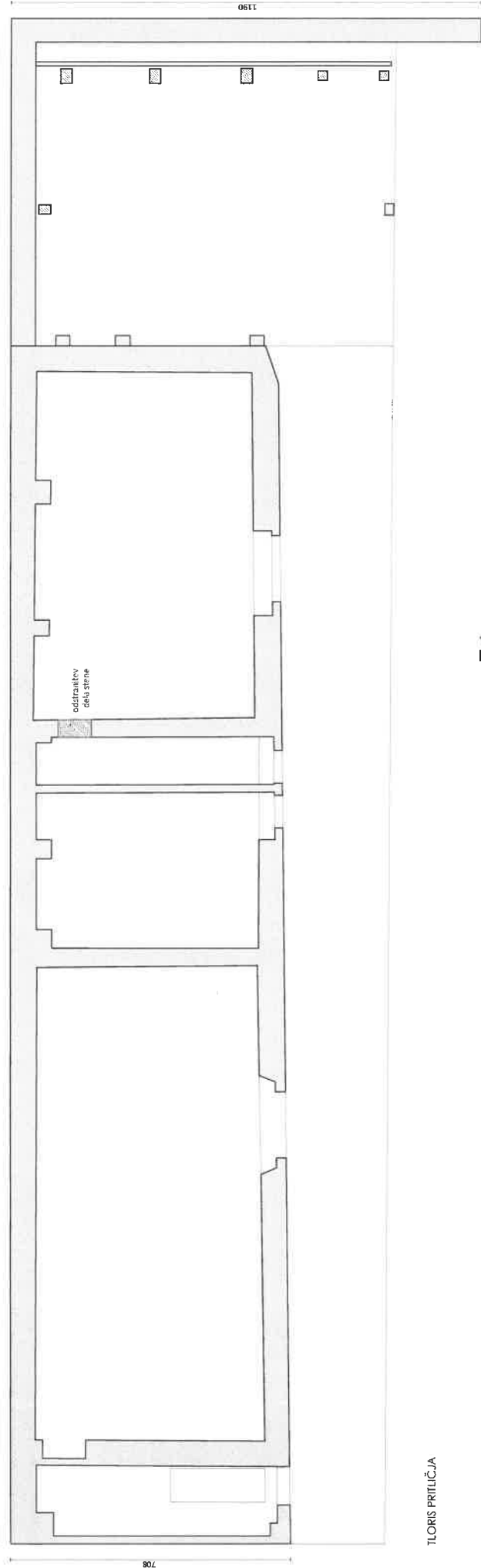
avtorji: Matjaž Suhadolec u.d.i.a.
 Tina Mami u.d.i.a.
 datum: SEPTEMBER 2020
 merilo risbe: 1:100

risba / številka lista: **RAJHOVA DOMAČIJA - PREDVIDENO STANJE**
10



TLORIS KLETI

3854



TLORIS PRILUČJA



LEGENDA



odstranitve

OBČINA DOL PRILUČJANI
DOL PRILUČJANI 1
1262 DOL PRILUČJANI

SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
Ob Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolarhitekti.si>

investitor

vista posega: ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

Matiž Šuhadolc u.d.i.a.
ZAPS 1678

podpis vodje projekta

vodja projekta

Matiž Šuhadolc u.d.i.a.
Andreja Pikej m.i.a.
Tina Marn u.d.i.a.

datum

SEPTEMBER 2020

1:100

merilo risbe

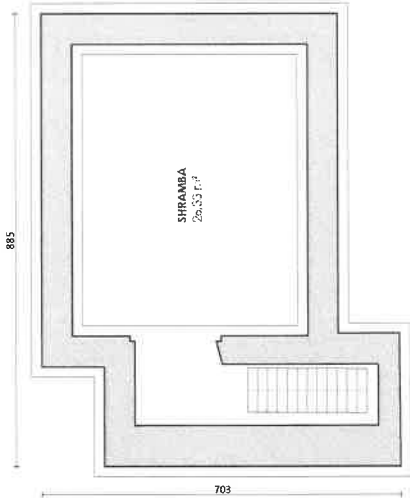
avtorji

GOSPODARSKO POSLOPIJE - OBSTOJEČE STANJE

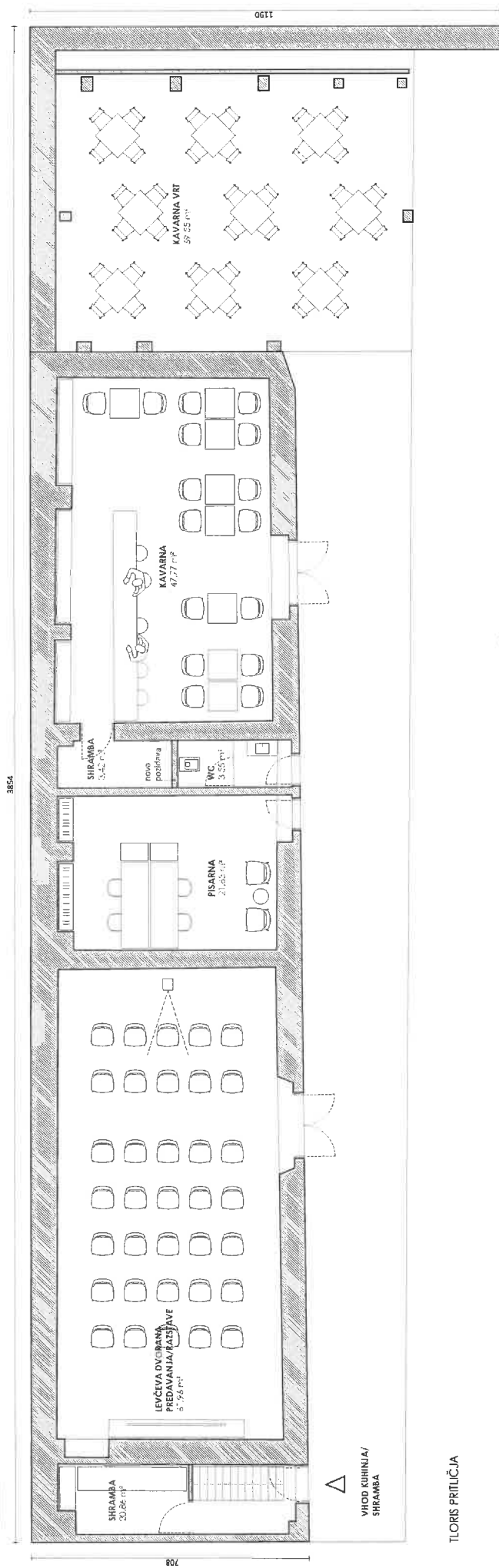
rišba / številka lista

11

RAJHOVA DOMACIJA - KLET IN PRILUČJE



TLORIS KLETI



TLORIS PRITILČJA



projektni SUHADOLC ARHITEKTI d.o.o.
Ob Ljubljani 92, 1000 Ljubljana
<http://www.suhadolcarchitetti.si>

investitor OBČINA DOL PRILJUBLJANI
DOL PRILJUBLJANI 1
1262 DOL PRILJUBLJANI

vredn. projekta ELABORAT UMEŠČANJA DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

vodja projekta Matjaž Suhadolec u.d.i.a.
ZAPS 1678 podpis vodje projekta

avtorji Matjaž Suhadolec u.d.i.a.
Andreja Pikelj m.i.a.
Tina Marn u.d.i.a.

datum SEPTEMBER 2020
merilo risbe 1:100

GOSPODARSKO POSLOPIJE - PREDVIDENO STANJE

risba / število lista

RAJHOVA DOMAČIJA - KLET IN PRITILČJE 12