

3 – DRUGI GRADBENI NAČRTI ELABORAT ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN VZDRŽEVALNIH DEL

Naročnik: **Občina Zreče**
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče

Objekt: **OBJEKT NA KOVAŠKI CESTI 24 V ZREČAH
(k.o. Zreče 829/11)**

Vrsta projektne dokumentacije: **ELABORAT ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN
VZDRŽEVALNIH DEL**

Projektant: Gradbeništvo Berti, Gregor Kovačič s.p.
Ob gozdu 20, 3214 Zreče

odgovorna oseba: Gregor kovačič, dipl.inž.gr.

Žig in podpis: **GRADBENIŠTVO BERTI
GREGOR KOVAČIČ S.P.
CESTA NA ROGLU 11A, 3214 ZREČE
GSM: 051 311 150**

Odgovorni projektant: Gregor Kovačič, dipl.inž.gradb.
IZS G-2915

Žig: **GREGOR KOVAČIČ
dipl.inž.grad.
IZS G-2915**

Podpis:

Številka projekta: 001/16

Številka izvoda 1 2 3 A

Kraj in datum izdelave projekta: Zreče, februar 2016

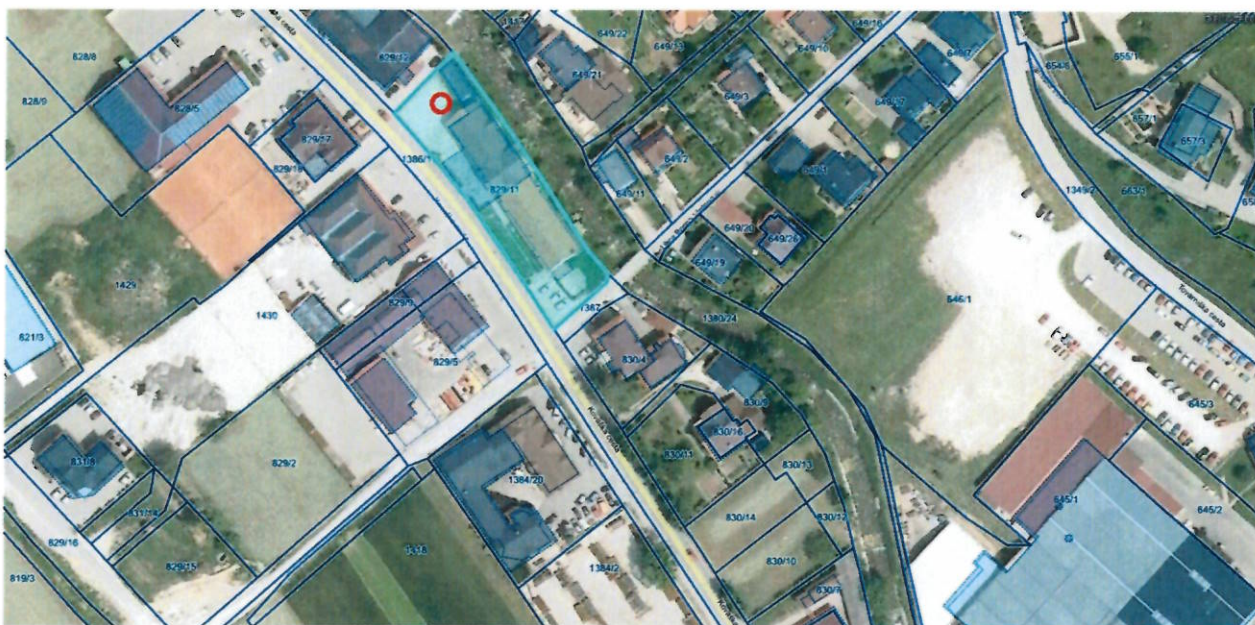
3.2

KAZALO VSEBINE ELABORATA št. 001/16

- 3.1 Naslovna stran elaborata
- 3.2 Kazalo vsebine elaborata
- 3.3 Tehnično poročilo

OPIS OBMOČJA

Nevzdrževani objekt se nahaja na Kovaški cesti 24 v Zrečah – k.o. Zreče, parcelna številka 829/11. Objekt se nahaja ob glavni prometni vpadnici Zreče – Rogla in stoji ob javnih objektih (zdravstveni dom) in ostalih pomembnih objektih (stanovanjsko naselje, kmetijska zadruga, turistični in gostinski objekti). Na obravnavanem območju je velika frekvenca prebivalcev občine zreče in turistov. Stanje nevzdrževanega objekta je moteče za okolico.



Lokacija objekta na Kovaški cesti 24

OPIS OBJEKTA

Objekt je popolnoma opušen in brez stanovalcev ali uporabnikov. Nevzdrževani objekt je last [redacted] tlorisne dimenzije objekta so približno 55m x 11,5m. višina napušča je 3,5m. objekt ima poleg pritličja še izkoriščeno mansardo. Površina parcele na kateri leži objekt znaša 1928m². Objekt sestavlja povezano zidovje sestavljeno iz opeke NF formata. Temelji so betonski in niso zaščiteni proti vlagi. Konstrukcija nad pritličjem je deloma betonska deloma narejena iz lesenih tramov. Ostrešje je leseno in krito z opečno kritino. Predelne stene so opečne.



Pogled na objekt z Kovaške ceste



Pogled na objekt z zdravstvenega doma

MERILA ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV

Merila za določitev nevzdrževanih objektov so:

- merila za ugotovitev pomanjkljivosti objekt a in
- merila za ugotovitev slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine.

MERILA ZA UGOTOVITEV POMANJKLJIVOSTI OBJEKTA:

TABELA – 1

Merila za ugotovitev pomanjkljivosti objekta	
- močno odpadanje zaključnih plasti fasade	DA
- poškodovana streha ali napušč	DA
- poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost in spremembe njene barve ter teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napušča	DA
- poškodbe žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode	NE
- poškodba strešne kritine	NE
- poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva)	DA



Močno odpadanje zaključnih plasti fasade, njena močna onesnaženost in spremembe njene barve ter teksture, zamakanje fasade ter poškodbe stavbnega pohištva



Poškodovani omet in zidovje



Poškodovani napušč



Statično nezanesljivi leseni nadstrešek ob objektu

MERILA ZA UGOTOVITEV SLABEGA VPLIVA OBJEKTA NA ZUNANJO PODOBO NASELJA IN KRAJINE:

TABELA – 2

Pomen objekta glede na njegovo lego oziroma območje:	
- lega ob glavnih in prometnih vpadnicah	DA
- lega ob glavnih mestnih ulicah, mestnih trgih, parkih in ob/na drugih urbanističnih izpostavljenih lokacijah	DA
- lega v neposredni bližini kulturnega spomenika ali kulturne dediščine	NE
- lega v območju, ki je kulturni spomenik	NE
- lega v kulturno – zgodovinskem središču naselja	DA
- lega v območju turističnih znamenitosti	DA
- lega ob objektih, namenjenih izvajanju javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja	DA
- lega v območju, kjer sicer prevladuje visoka stopnja vzdrževanosti objektov in urejenosti njihove okolice	DA
- lega v območju izjemne krajine oz. zavarovanih naravnih vrednot	NE



Lega ob prometni vpadnici Zreče – Rogla, lega ob zdravstvenem domu

TABELA -3

Pomen objekta z vidika njegovega namena:	
- objekt, v katerem se izvajajo javne službe na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja	NE
- objekt javnega prometa, v katerem dela oziroma se v njem zadržuje ali ga obiskuje večje število ljudi (turistični objekti, železniške in avtobusne postaje ipd.)	NE

TABELA – 4

Pomen objekta z vidika kulturno – spomeniške vrednosti:	
- objekt, ki ima status kulturnega spomenika	NE
- objekt, ki je kulturna dediščina	NE

Ker sta za določitev objekta kot nevzdrževanega izpolnjeni najmanj eno merilo iz TABELE 1 in eno merilo iz TABELE 2 , se objekt na Kovaški cesti 24, uvršča med nevzdrževane objekte.

MERILA ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV

Pri določitvi nabora nevzdrževanih del se upošteva načelo sorazmernosti med težo predvidenega posega in javno koristjo, ki se s predvidenimi deli zasleduje. Pri tehtanju sorazmernosti se mora upoštevati vse pozitivne in negativne strani predvidenih posegov in z njimi povezane javne koristi na eni strani ter pravice in interese lastnika objekta na drugi strani. Lastniku objekta se lahko naložijo samo tista vzdrževalna dela, ki so potrebna, da se izboljša izgled tistih delov objekta, ki so vidni z javnih površin. Redna vzdrževalna dela v javno korist se lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja.

Nevzdrževani objekt bo potrebno v prihodnosti v celoti rekonstruirati in obnoviti. Ob temeljiti adaptaciji bo potrebno ojačati temelje, nosilne zidove in na novo izvesti medetažne konstrukcije. Objekt bo potrebno zaščiti tudi pred vlago. Na novo se bodo morale izvesti strojne in električne instalacije. Obseg rekonstrukcije in predvideni posegi bodo obdelani v PGD in PZI projektni dokumentaciji. **Ker termin celotne rekonstrukcije ni znan (napovedan), bo potrebno na obravnavanem objektu izvesti nujna vzdrževalna dela.**

Nabor vzdrževalnih del je omejen le na posege zunanosti nevzdrževanega objekta in ne predvideva popolne rekonstrukcije, obnove ali celo njegove odstranitve.

Vzdrževalna dela morajo zagotoviti varnost mimoidočih ter prometa v neposredni bližini objekta, odpraviti pomanjkljivosti in slab vpliv objekta na zunanjo podobo Občine Zreče. Predvidena vzdrževalna dela ne pomenijo trajne sanacije objekta, slednja bo dosežena le s temeljito prenovo. Ne glede na opravljena vzdrževalna dela bo lastnik tudi po posegu dolžan vzdrževati objekt in skrbeti za njegovo varno uporabo oziroma funkcioniranje v prostoru. Z vzdrževanimi deli se objekt ne bo statično ojačal, ampak le izboljšal zunanji izgled objekta.

Nabor vzdrževalni del:

1. Fasaderska in zidarska dela: (izvede se sanacija vzdolžne fasade z strani Kovaške ceste in dve stranski fasadi)

- lokalno se odstranijo poškodovani ali odstopajoči deli ometov in izvedejo novi,
- stare zakrpe ometov se zgladijo.
- fasade se operejo z vodnim curkom, odpadli ometi se nadomestijo z novimi zakrpami,
- obnovi se strešni venec , leseni napušči (močno poškodovani deli se odstranijo in izvedejo novi),
- fasade se slikajo s fasadno barvo v treh barvah.

2. Stavbno pohištvo:

- Steklenje oken in popravilo okvirjev po potrebi
- Dobava in montaža manjkajočega okna dimenzij 170x120
- Brušenje in pleskanje stavbnega pohištva na sprednji in obeh stranskih fasadah

3. Odstranitvena dela:

- Odstranitev lesenega nadstreška pri stranskem vhodu.

PREDVIDENI STROŠKI VZDRŽEVALNIH DEL

Skupna rekapitulacija vzdrževanih del:

A.	FASADERSKA IN ZIDARSKA DELA	5.500,00
B.	VZDRŽEVALNA DELA NA STAVBNEM POHIŠTVU	1.500,00
C.	ODSTRANJEVALNA DELA	700,00
Skupaj:		7.700,00 €

Opomba: Cene so projektantske, za točno ponudbo je potrebno pridobiti od izvajalcev teh del. DDV ni upoštevan.