

TEHNIČNO POROČILO POSLOVNO - PROTOKOLARNI OBJEKT PODJETNIŠKEGA INKUBATORJA PERSPEKTIVA

A SPLOŠNI OPIS

Investitor, **Občina Postojna**, Ljubljanska 4, 6230 Postojna, namerava v stavbi Podjetniškega inkubatorja Perspektiva v Poslovno-obrtni coni Veliki Otok urediti doslej neizkoriščeno mansardo. V mansardi bodo na novo urejene pisarne s spremljevalnimi prostori ter servisni prostori.

Gradnja bo v celoti potekala v obstoječih gabaritih brez posega v konstrukcijo ali izgled fasade.

Za preureditev podstrešja bodo poleg spremembe namembnosti potrebna nekatera manjša rekonstrukcijska dela.

Starejši objekt je bil v zadnjih letih večkrat obnovljen. Zadnja bistvena sprememba je bila med drugim prizidava zunanega požarnega stopnišča. Za ta dela so bila pridobljena naslednja **gradbena in uporabna dovoljenja**:

- GD št. **351-25/2005-3** z dne 21.03.2005,
- UD št. **351-118/2007-9** z dne 12.10.2007,
- SPREMEMBA GD št. **351-93/2012-9** z dne 11.07.2012,
- UD št. **351-112/2014-9** z dne 14.08.2014.

Za pridobitev projektnih pogojev, mnenj in gradbenega dovoljenja je podjetje Misel d.o.o., Cankarjeva 1, 6230 Postojna, v **februarju 2025** izdelalo **DGD projektno dokumentacijo št. A – 012/20**.

Na **UE Postojna** je bilo **6.6.2025** pridobljeno **gradbeno dovoljenje s št.: 351-137/2025-6236**.

Za izvedbo in prijavo gradnje je podjetje Misel d.o.o., Cankarjeva 1, 6230 Postojna, v **maju 2026** izdelalo **PZI projektno dokumentacijo s št. A – 012/20**.

Kazalo

A	SPLOŠNI OPIS	1
B	LOKACIJSKI PODATKI	2
C	ARHITEKTURNA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA	2
C.1	OBSTOJEČE STANJE	2
C.2	PREDMET PRENOVE	2
C.3	KLASIFIKACIJA	3
C.4	FUNKCIONALNA ZASNOVA	3
C.5	KONSTRUKCIJA	4
C.6	FINALIZACIJA	4
C.7	INŠTALACIJE	5

B LOKACIJSKI PODATKI

Poslovno-protokolarni objekt Podjetniškega inkubatorja Perspektiva se nahaja v Poslovno-obrtni coni Veliki Otok pri postojni na zemljišču **parc. št. 1449/18, k.o. 2477- Zagon**.

Gradbena parcela se nahaja v **enoti urejanja prostora PO-015** – Poslovno-obrtna coni Veliki Otok z **namensko rabo IG – gospodarske cone**, ki ga ureja **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu Veliki Otok** (UL RS št. 89/04, spr. in dop. 26/22), v nadaljevanju OLN.

C ARHITEKTURNA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA

C.1 OBSTOJEČE STANJE

Objekt podjetniškega inkubatorja se nahaja v novi poslovno obrtni coni Veliki Otok. Sprva je imel objekt le dve etaži, a je bil kasneje nadzidan do sedanje etažnosti P+2 z neizkoriščeno mansardo. Nekdaj je objekt sodil v sklop vojašnice.

Objekt je podolgovata stavba s poudarjenimi venci in okenskimi irtami, s čimer daje videz pomembnejše stavbe v primerjavi z drugimi stavbami v okolici, ki so manjšega gabarita. Poleg tega je stavba dvignjena tudi nivojsko nad teren ob drugih stavbah v POC Veliki Otok.

Streha je štirikapnica z naklonom 31°. Krita je z vlaknocementno kritino. Višina stavbe je +18,5 m od terena (višina venca je na +12,8 m od terena).

Dimenzije objekta na stiku z zemljiščem so 53,3 m x 16,8 m oz 56,8 m x 16,8 m (z zunanjim stopniščem). Na severovzhodni strani je urejeno kovinsko zunanje požarno stopnišče. Dovoz do objekta je možen po krožni asfaltirani poti okoli zemljišča. Parkirišča so urejena tako na zgornji ploščadi z zadnje strani kot na spodnji ploščadi pred objektom. S spodnjega parkirišča vodijo na nivo pritličja zunanje osrednje stopnice, pred vhodom vzdolž glavne (severozahodne) fasade pa je urejena zelenica. Do vhodov so urejene klančine za invalide.

Glavni vhod v objekt je z glavne fasade sredinsko. V osrednjem delu je urejeno notranje stopnišče z dvigalom, ki je izvedeno do mansarde. Na vsako stran vhoda se vzdolž osrednjega hodnika nizajo posamezni prostori. Etaže so urejene podobno.

Temelji objekta so armiranobetonski. Nosilne stene so kamnite debeline 50 cm ali 60 cm. Medetažne konstrukcije so armirano-betonske "monta" plošče. Stopnišče je armirano-betonsko. Ob zadnji prenovi je bil v severnem delu v 2. nadstropju urejen večji prostor, namesto nosilne stene pa izveden večji AB nosilni okvir. Konstrukcija strehe je armirano-betonska, sestavljena iz AB nosilcev in 10 cm debele betonske plošče. V AB strehi so že izvedeni preboji za strešna okna, čez katere je položena kritina.

C.2 PREDMET PRENOVE

Predvidena je ureditev mansarde v poslovno protokolarnem objektu Podjetniškega inkubatorja Perspektiva. Prej neizkoriščeni mansardi bo spremenjena (dodana) namembnost. Obenem bodo izvedena manjša rekonstrukcijska dela na obstoječi konstrukciji.

V mansardi je predvidena ureditev 12 pisarn, recepcija, dnevni prostor, učni laboratorij, sejna soba in sanitarni prostori.

GABARITI IN OBLIKOVANJE OBJEKTA

Gradnja (sprememba namembnosti in manjša rekonstrukcija) bo v celoti potekala v obstoječih gabaritih brez prizidave. Tako višinski kot tlorisni gabarit ostajata po gradnji enaka.

ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev ostaja v celoti enaka. Zemljiška oz. gradbena parcela ostaja enaka. V javno gospodarsko infrastrukturo se ne posega, se jo ne povečuje ali spreminja.

C.3 KLASIFIKACIJA

Klasifikacija celotnega objekta/stavbe:

12203 DRUGE POSLOVNE STAVBE

CC-SI klasifikacija posameznih delov objekta:

DEL OBJEKTA in raba	BTP	Delež v skupni površini	Klasifikacija dela objekta	Šifra podrazreda
obstoječa poslovna dejavnost	1.066,5 m ²	32,1%	12203	Druge poslovne stavbe
Nove pisarne	643,0 m²	18,7%	12203	Druge poslovne stavbe
obstoječa industrijska dejavnost	1.226 m ²	36,9%	12510	Industrijske stavbe
obstoječa gostinska dejavnost	409,0 m ²	12,3 %	12112	Gostilne, restavracije in točilnice
*Skupna BTP je 3.344,5 m² . Največja BTP stavbe po dejavnosti je CC-SI 12203 z 1.709,5 m² (51%) površine.				

V objektu že potekajo obrtne in poslovne dejavnosti ter spremljajoča dejavnost gostinstva, ki služi inkubatorju in tudi območju poslovno-obrtne cone Veliki Otok. Pisarne bodo imeli enako klasifikacijo kot že obstoječa poslovna dejavnost, CC-SI 12203 Druge poslovne stavbe, saj bodo prostori primarno namenjeni za potrebe inkubatorja.

C.4 FUNKCIONALNA ZASNOVA

Namembnost objekta je poslovno obrtna dejavnost.

Objekt že sedaj služi potrebam podjetniškega centra oz. tehnološkega parka – inkubatorja. Z ureditvijo mansarde se nekoliko poveča izraba prostora, dejavnost pa bo še vedno enaka. Novo-urejene pisarne bodo namenjene izključno za potrebe podjetij v inkubatorju ali poslovno-obrtne cone Veliki Otok.

Objekt ima 4 etaže: pritličje, 2 nadstropji in mansardo, ki bo na novo urejena. Obstoječi prostori niso predmet projekta. Ureja se zgolj mansarda.

V mansardo vodi obstoječe osrednje stopnišče z dvigalom. Vzдолž objekta bo urejen komunikacijski hodnik, s katerega bodo urejeni vhodi v pisarne in spremljevalne prostore.

V severovzhodnem delu mansarde bodo urejeni: hall s sanitarijami in arhivom. vzdolž hodnika se nizajo naslednji prostori: dnevni prostor, učni laboratorij, sejna soba in dve pisarni. Na jugo zahodni strani bo urejenih deset pisarn, ki imajo na koncu kraka urejene sanitarije, čistila in tehnični prostor za vzdrževalca.

Na sredini, nasproti stopnišča pa bo urejena recepcija s tehničnim prostorom.

C.5 KONSTRUKCIJA

OBSTOJEČA KONSTRUKCIJA

Obstoječi objekt je bil zgrajen kot nastanitveni objekt vojašnice v obdobju pred II. svetovno vojno. V letu 2010 je bil rekonstruiran in statično konsolidiran. Sanirane so bile vse etaže, vključno s podstrešjem.

Obstoječe nosilne obodne stene so opečne, grajene iz polne MF opeke in zagotavljajo protipotresno trdnost zidanega objekta. Obstoječe nosilne notranje stene so opečne, pravilno sledijo stena v ostalih etažah in zagotavljajo primerno horizontalno togost in vertikalno trdnost.

Strešna konstrukcija je sestavljena iz ab nosilcev ter ab plošče nad njimi. Strešna kritina je salonitna.

Do nivoja mansarde je ohranjeno obstoječe stopnišče, dodana je bila jeklena konstrukcija osebnega dvigala. Vertikalne komunikacije so urejene za vse etaže in urejene kot ločen požarni sektor. Do nivoja 2. nadstropja sega zunanje požarno stopnišče.

NOVE KONSTRUKCIJE

V konstrukcijskem smislu bo edini poseg odstranitev manjšega dela obstoječe ab plošče nad 2. nadstropje, izvedba ojačitvenega okvirja in novih dvoravnih ab stopnic. Požarna varnost na novo urejene mansarde omogoča glavno obstoječe stopnišče in zunanje požarno stopnišče, ki se ga uredi do mansarde.

Za izvedbo strešnih oken je bila ab strešna plošča nad mansardo izvedena tako, da so bile izvedene odprtine, v katere bodo vstavljena strešna okna. Zaradi premajhne višine bo na severovzhodnem delu strehe izveden izrez strehe (in s tem tudi del betonskega strešnega nosilca), tako da bo možen dostop do požarnega stopnišča. Posega v preostalo konstrukcijo strehe ne bo.

Vse predelne stene bodo izvedene kot nenosilne konstrukcije iz pocinkanih jeklenih nenosilnih profilov in mavčno-kartonskih plošč. Za ureditev pisarn bo med nosilnimi opečnimi stenami izvedena jeklena medetažna konstrukcija, da bo omogočena izraba celotne višine mansarde.

C.6 FINALIZACIJA

TOPLLOTNE IZOLACIJE

V mansardi bodo izvedeni toplotno izolirani tlaki. Tlak v sanitarijah bo toplotno izoliran s stiroporom deb. 4cm, na katerega bo vgrajen armirani cementni estrih deb. 6cm po sistemu plavajočega poda. Tlaki v „mokrih“ prostorih bodo izvedeni kot plavajoči podi, od nosilnih sten ločeni s stiropornim dilatacijskim trakom debeline 1 cm. Finalni sloj bo keramika deb. 9mm.

Tlak hodnikov bo toplotno izoliran s stiroporom deb. 3cm, na katerega bo vgrajen armirani cementni estrih deb. 6cm po sistemu plavajočega poda. Tlaki bodo izvedeni kot plavajoči podi, od nosilnih sten ločeni s stiropornim dilatacijskim trakom debeline 1 cm. Finalni sloj bo pvc talna obloga.

Obstoječa ab plošča strešne konstrukcije bo na notranji steni toplotno izolirana z 20cm steklene volne, izvedene nad stropovi iz mk plošč. Nad mk ploščicami bo izvedena parna zapora. Dodatna toplotna izolacija deb. 15 bo izvedena ob izvedbi nove strešne kritine, ki bo

izvedena nad sistemom lesenih moralov 8/18cm in jelovega opaža. Med morali bo izvedena toplotna izolacija iz kamene volne deb. 15cm.

HIDROIZOLACIJE

Obstoječa ab plošča in stene sanitarnih prostorov bodo premazani z dvoslojnim hidrotesnim premazom deb. 2 x 1mm.

STENE

Obstoječe opečne stene bodo urejene na način, da bodo v celoti odstranjene obstoječi ometi in fuge do globine 2cm. Stene bodo očiščene prahu s komprimiranim zrakom, saj uporaba mokrih postopkov ne bo mogoča. Na obstojećih stenah bo izveden strojni omet, ki bo dodatno kitan in glajen. Slikanje bo izvedeno s poldisperzijskimi barvami.

Nove notranje nenosilne stene bodo izvedene iz mkp plošč. Le-te bodo kitane, brušene in glajene. Zaključki in vogalniki bodo zaščiteni s PVC letvicami. Slikanje bo izvedeno s poldisperzijskimi barvami.

Stene sanitarnih prostorov bodo do stropa obložene s keramičnimi ploščicami, fuga ob stiku s talno keramiko bo izvedena s trajnoelastičnim kitom, odpornim na vlago.

STROPOVI

V mansardi bodo vse obstoječe ab plošče stropovi v poševnini zaključeni z mk ploščami na konstrukciji iz pocinkanih jeklenih profilov.

Novi spuščeni stropovi hodnikov in skupnega prostora bodo izvedeni kot iz mk akustičnih plošč, pritrjene na tipsko konstrukcijo iz pocinkanih jeklenih profilov. Mavčnokartonske plošče bodo bandažirane, kitane in brušene ter slikane s poldisperzijskimi barvami.

STAVBNO POHIŠTVO

Izvedena bodo strešna okna z možnostjo zračenja ob zaprtem oknu, opremljena z zunanjim screenom proti pregrevanju in notranjim rolojem za zatemnitev.

Vhodna vrata v prostore bodo lesene, požarno odporna 30min in zvočno izolativna 52 dBa.

STOPNIŠČE

AB stopnišče iz 2. nadstropja v mansardo bo finalno zaključeno z granitogress ploščami deb. 9mm, s protidrskim robom. Ograja bo iz inox profilov s polnilom iz kaljenega stekla in kovinskim, prašno barvanim ročajem.

C.7 INŠTALACIJE

Za ureditev mansarde bodo v celoti izvedene strojne in elektro instalacije. Izvedena bo navezava na obstoječi sistem ogrevanja in vertikalne kanalizacije

Izvedene bodo električne napeljave in naprave:

- jaki tok
- šibkotočne napeljave univerzalnega ožičenja s TK in internetnim priključkom
- šibkotočne naprave in napeljave sistema požarnega javljanja in kontrole dostopa v mansardo in do novih prostorov
- razsvetljava novih prostorov

Izvedene bodo napeljave in naprave strojnih instalacij:

- ogrevanje z navezavo na obstoječo kotlovnico
- prisilno prezračevanje sanitarij
- hlajenje s sistemom ločenih toplotnih črpalk
- vodovodna instalacija
- dopolnitev hidrantnega omrežja