

# ZAHTEVE NAROČNIKA

(povzetek izhodišč za  
projektiranje in gradnjo)

## ŠPORTNI PARK BREZOVICA

Povzetek izhodišč gradnje v  
skladu z določili pogodbe FIDIC  
rumena knjiga

EUTRIP, d.o.o.

v 3.0

julij 2025

## KAZALO VSEBINE

<b>0</b>	<b>UVODNE IN SPLOŠNE ZAHTEVE .....</b>	<b>3</b>
0.1	SPLOŠNO .....	3
0.2	FAZNOST PROJEKTA .....	4
0.3	PREDMET JAVNEGA NAROČILA, PONUDBE TER POGODBE .....	4
<b>1</b>	<b>IZHODIŠČA .....</b>	<b>7</b>
1.1	PROJEKTNA IZHODIŠČA.....	7
1.2	PROSTORSKI PROGRAM .....	8
1.3	ZAHTEVE ZA GRADNJO .....	8
1.4	ZAHTEVE ZA ŠPORTNI PARK .....	8

## DEFINICIJE POJMOV

**Naročnik, investitor in upravljavalec** – Koroški dom starostnikov, zastopnik: ga. Pavlinič Šoba Katja, direktorica.

**Sofinancer** – investitor Koroški dom starostnikov bo prejel nepovratna sredstva v okviru Mehanizma za okrevanje in odpornost, ki je finančna podpora Evropske unije za pospešitev izvajanja trajnostnih reform in naložb.

**Izvajalec, kandidat, ponudnik** – gospodarski subjekt, ki zaprosi za povabilo k sodelovanju ali je povabljen k sodelovanju v postopku javnega naročila. Izbrani gospodarski subjekt mora izpolnjevati pogoje in zahteve za opravljanje nalog kandidata, ponudnika, izvajalca in projektanta, kot jih opredeljuje veljavni Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) in ostali predpisi. Izbrani Izvajalec tudi predstavlja stranko oz. osebo »Izvajalec«, ki jo definira dokument Splošni pogoji pogodb za obratno opremo, projektiranje in graditev za elektrotehnično in strojno obratno opremo in za gradbena in inženirska dela, ki jih načrtuje Izvajalec (FIDIC rumena knjiga).

**Inženir** – je oseba, ki jo definira dokument Splošni pogoji pogodb za obratno opremo, projektiranje in graditev za elektrotehnično in strojno obratno opremo in za gradbena in inženirska dela, ki jih načrtuje Izvajalec (FIDIC rumena knjiga) in je lahko hkrati tudi nadzornik v skladu z določili Gradbenega zakona. Pod naloge inženirja se štejejo naloge navedene v FIDIC rumeni knjigi in kot naloge opredeljene v Gradbenem zakonu za nadzornika. Naročnik in inženir z medsebojno pogodbo določita obveznosti, naloge in pooblastila. Inženir je s strani naročnika izbrana in s pooblastilom ali odločbo ali pogodbo določena oseba, ki skrbi za nadziranje projekta in gradnje, potrjuje predloge, spremembe, odstopanja, projektne rešitve in projektno dokumentacijo za naročnika oz. investitorja.

**Projektne ali izbrane rešitve** – pod pojmom »rešitve« so zajeti vsi izbrani in strokovno utemeljeni elementi stavbe: nosilna konstrukcija, detajli, zaključni elementi, materiali, oprema, naprave, tehnologija, tehnologija izvedbe del ipd.

## 0 UVODNE IN SPLOŠNE ZAHTEV

### 0.1 SPLOŠNO

0.1.1.1 Občina Brezovica želi zgraditi Športni park ob obstoječi Osnovni šoli Brezovica pri Ljubljani, ki zajema izgradnjo nove športne dvorane s povezavo na obstoječo šolo in izgradnjo zunanjih športnih površin.

0.1.1.2 Cilj projekta je tako zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za kakovostno izvajanje športnih aktivnosti in ostalih navedenih ciljev, poleg tega pa še:

- kakovostno, zdravo, varno, prijetno in spodbudno bivalno in socialno okolje,
- kakovostna funkcionalna ureditev predvidenih prostorov,
- prostorska ureditev območja z ustrezno umestitvijo stavb in zunanjih površin,
- ekonomičnost gradnje, ob upoštevanju obstoječega stanja objekta in lokacije, ki se približa predvidenim finančnim okvirom,
- sonaravnost projektnih rešitev in izvedbe,
- skladnost z zahtevami veljavne regulative in načeli zelene (sonaravne) gradnje,
- ekonomičnost obratovanja in rednega vzdrževanja,
- zagotavljanje trajnostne rabe energije in okolja,
- zagotavljanje dvig ravni urejenosti okolja.

0.1.1.3 Dokončana stavba predana naročniku v uporabo z uporabnim dovoljenjem mora zadostiti naslednjim, bistvenim ciljem oz. zahtevam:

- Stavba mora obsegati neto tlorisno površino, ki je z vseh strani zaprta do polne višine in v celoti pokrita in ne sme biti manjša od 4.000,00 m<sup>2</sup> (pri čemer se med slednje ne upoštevajo neogrevane površine).
- Stavba mora zagotoviti naslednje minimalne prostorske pogoje:
  - glavna športna dvorana:
    - z igralno površino vsaj 40 m x 20 m in zaustavitveno površino ob daljših stranicah z globino vsaj 2,0 m in 3,5 m na strani krajših stranic igralne površine,
    - svetle višine vsaj 11,0 m, merjeno od gotovih tal in do spodnjega roba strešnih nosilcev, v kolikor so vidni ali do stropne obloge v kolikor nosilci niso vidni,
    - s sodniško nišo globine vsaj 4,0 m in širine 16 m, ki mora omogočati tudi postavitve plezalne stene,
    - s fiksnimi in dodatnimi premičnimi tribunami za skupaj vsaj 800 sedišč, v primeru igranja odbojke ali košarke na glavnem igrišču,
  - ostali spremljevalni prostori predvideni s prostorskim programom:
    - vstopna avla z recepcijo,
    - gostinski lokal,
    - klubski prostori s sejno sobo.
- Športna dvorana mora omogočati izvedbo košarkarskih, odbojkarških, rokometnih in badmintonskih tekmovanj na neprofesionalnih nivojih, vendar mora zadostiti vsem zahtevam za izvedbo tekmovanj na občinskih, regijskih in državnih nivojih.
- Sestavni del je tudi izgradnja parkirnih mest, zagotovi se okoli 100 PM za vozila, poleg tega pa še parkirišče za avtobuse in kolesa.
- Stavba mora biti projektirana in zgrajena kot skoraj nič-energijska stavba, tako da izpolnjuje pogoje po veljavnem PURES-u in ustreza pogojem Eko sklada za nepovratne finančne spodbude za nove naložbe v gradnjo skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena - Javni poziv 123SUB-sNESLS25 Nepovratne finančne spodbude lokalnim skupnostim za skoraj ničenergijske stavbe (Uradni list št. 41/2025).
- **Kandidat mora zagotoviti skoraj nič-energijsko stavbo, ki se uvršča v I. razred po zahtevah javnega poziva Eko sklada, kjer mora kandidat nujno zagotoviti vsaj 50 % nosilne konstrukcije na osnovi lesa ali lesnih tvoriv, vsaj 70 % lesenega stavbnega pohištva in vsaj 70 % naravnih in obnovljivih toplotnoizolacijskih materialov (lesna vlakna, celuloza itd.) na toplotnem ovojju stavbe.**

- Stavba mora najmanj 80 % letne dovedene energije za delovanje stavbe (ogrevanje, hlajenje, razvlaževanje, prezračevanje, priprava tople vode in razsvetljava) pokriti iz obnovljivih virov energije

0.1.1.4 Pri projektiranju in gradnji mora izvajalec upoštevati vse tehnične pogoje sofinancerjev. Projekt novogradnje, pri katerem se upoštevajo okoljski vidiki izgradnje bo predvidoma financiran iz: proračuna občine in z nepovratnimi sredstvi Eko sklada, Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport ter Fundacije za šport. V kolikor se v času trajanja storitve pojavijo dodatne možnosti za pridobitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje projekta (npr.: Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje itd.) in morebitne zahteve novega sofinancerja ne vplivajo na vrednost projekta ali preprojektiranje, mora Izvajalec zahteve novega sofinancerja upoštevati ter naročniku zagotoviti vse potrebne podatke in sodelovati z naročnikom za uspešno pridobitev sofinancerskih sredstev. V primeru dodatnih strožjih tehničnih pogojev morebitnega novega sofinancerja, ki bi podražila projekt, ali pa bi te spremembe pomenile preprojektiranje in spremembo Zahtev naročnika, se spremembe analizirajo skladno z zahtevami v poglavju [Spremembe in odmiki](#) in pogodbenimi določili FIDIC rumene knjige.

## 0.2 FAZNOST PROJEKTA

0.2.1.1 Projekt Športnega parka Brezovica je razdeljen in se v okviru izvedbe razdeli v dve fazi, in sicer:

1. Faza zajema izgradnjo večnamenske športne dvorane z navezavo na obstoječo osnovno šolo in vse potrebne komunalne infrastrukture, parkirišča ter zunanjo ureditvijo prometa,
2. Faza zajema zunanji športni park (ureditev tenis igrišč, igrišča za odbojko na mivki, košarkarsko igrišče, malo nogometno igrišče, atletska steza s skokom v daljino, pumptrack, otroško igrišče, tribune, učilnice na prostem).

## 0.3 PREDMET JAVNEGA NAROČILA, PONUDBE TER POGODBE

0.3.1.1 Pogodbene obveznosti zajemajo celovite projektantske storitve in gradnjo stavbe, kar vključuje:

- izdelavo celotne projektne dokumentacije DGD in kooperativno sodelovanje v upravnih postopkih za pridobitev gradbenega dovoljenja za 1. in 2. fazo projekta,
- izdelavo celotne projektne dokumentacije PZI, vključno s tehnološkimi in delavniškimi načrti in vsemi potrebnimi dopolnitvami dokumentacije, ki vključuje tudi projektiranje notranje fiksne in premične opreme ter tehnološke opreme za 1. in 2. fazo projekta,
- projektiranje in izdelavo projektne dokumentacije za aktivno opremo, elemente, sisteme in ostale rešitve,
- projektiranje in izdelavo projektne dokumentacije za postavitev sončne elektrarne s pridobitvijo vseh potrebnih mnenj in soglasij za postavitev in priklop v omrežje,
- pripravo instalacij (cevi, prostorov v elektro omarah itd.) in prebojev za postavitev strešne sončne elektrarne,
- dobava in montaža sončne elektrarne in vse potrebne opreme, ki je potrebna za obratovanje elektrarne v skladu z zakonodajo in smernicami,
- aktivna pomoč in kooperativnost pri pridobivanju vseh upravnih dovoljenj, vključno z zastopanjem (projektant v imenu investitorja, investitor poda pooblastilo),
- pridobivanje morebitnih strokovnih ali izvedenskih mnenj v primeru dvoma pravilnosti rešitev,
- pridobitev uporabnega dovoljenja,
- izdelavo in dostavo naročniku predloga ureditve gradbišča, na osnovi katerega lahko pooblaščen izdelovalec varnostnih načrtov naročnika izdela varnostni načrt,
- projektantski in interni strokovni gradbeni nadzor,
- dela za morebitne prestavitve obstoječe komunalne infrastrukture in izvedba priključkov na GJI,
- projektiranje in gradnja večnamenske športne dvorane in vse potrebne komunalne infrastrukture in okolice novogradnje, z zunanjo hortikulturno in prometno ureditvijo ter parkirišči za 1. fazo projekta,
- dobavo in vgradnjo fiksne pohištvene ter športne opreme za 1. fazo projekta,
- izdelavo zaključne dokumentacije, vključno z izdelavo PID in DZO dokumentacije, šolanje uporabnika/naročnika in nastavitve opreme glede na predvidene parametre ter urnike za 1. fazo projekta,
- stroške izdelave meritev in izkazov ter pregledov ob dokončanju gradnje, izdelave DZO dokumentacije in vseh ostalih storitev ter dokumentov za uspešno predajo gradnje za 1. fazo projekta.

0.3.1.2 Pogodbene obveznosti ne zajemajo:

- izvedba del za 2. fazo projekta Športnega parka Brezovica (izvedba zunanjih športnih in zelenih površin).

0.3.1.3 Storitve Izvajalca v vseh posameznih fazah storitev vključuje tudi:

- koordinacija med izvajalci posameznih načrtov in elaboratov,
- koordinacija in sodelovanje z naročnikovimi predstavniki in zunanjimi konzultanti,
- tolmačenje projektne dokumentacije mnenjedajalcem, naročniku, izvajalcem del in ostalim vključenim v projekt,
- usklajevanje morebitnih sprememb projektne dokumentacije po zahtevah mnenjedajalcev/soglasodajalcev,
- izdelava vseh korekcij in dopolnitev projektne dokumentacije po utemeljenih zahtevah mnenjedajalcev, naročnika, recenzije in/ali upravnih organov,
- dopolnitev dokumentacije in sodelovanje pri recenziji projektne dokumentacije, v kolikor naročnik za izdelavo recenzije angažira zunanje podjetje,
- vse materialne stroške za izdelavo dogovorjenih izvodov projektne dokumentacije po potrditvi za vsako posamezno fazo, ki je predmet pogodbe, v fizični obliki in na elektronskem nosilcu (npr. USB) v aktivni obliki za nadaljnjo obdelavo v formatih docx, xlsx, dwg, pdf,
- izdelava izračunov, računskih kontrol in sprememb ali celo novih projektnih rešitev zaradi pobude po drugačnih rešitvah ali spremembi opreme s strani projektanta,
- strošek spremembe projektne dokumentacije zaradi napak projektanta ali neizpolnjevanja predvidenih okvirov izhodišč,
- stroški transporta, takse, zavarovanja in ostali lokalni stroški, ki se nanašajo na pridobitev ustreznih dovoljenj za izvedbo del predmetnega razpisa in primopredajo stavbe s strani izvajalca naročniku,
- stroški dokazovanja skladnosti z veljavnimi standardi in tehničnimi specifikacijami oz. dokazovanje izpolnjevanja s projektom in soglasji predpisanih zahtev, vključno z izrecno navedenimi dokazili,
- izdelati in dostaviti naročniku predlog ureditve gradbišča. Na osnovi katerega lahko pooblaščen izdelovalec varnostnih načrtov naročnika izdela varnostni načrt.
- vsa potrebna opravila, ki so predpisana in določena z veljavnimi predpisi o varstvu pri delu,
- vsa potrebna dela, aktivnosti in ukrepi (vključno s potrebnim materialom, dodatki in energenti) za zagotovitev ustreznih pogojev (temperatura, vlaga ...) za izvedbo vseh potrebnih del (npr. prisilno razvlaževanje, začasno zapiranje stavbe, ogrevanje v času gradnje, dodatki k materialom ali uporaba manj občutljivih materialov ipd.),
- stroške izdelavo geodetskega posnetka izvedenih del, izdelave projekta izvedenih del (PID) v treh izvodih ter projekt za vzdrževanje in obratovanje stavbe. Dokumentacija mora biti skladna z navodili posameznih upravljavcev naprav (ogrevanje, prezračevanje, elektro oprema itd.), predana v papirni obliki in elektronskem mediju (format risb DWG, IFC, RVT, PLN, BPN, dokumenti - doc, xls, pdf),
- strošek vseh potrebnih testov pri ponudnikih in na stavbi, atestov in izjav, pridobitve potrebnih dokumentov za uspešno opravljen tehnični pregled,
- stroški izvedbe tehničnega pregleda, sodelovanje vseh sodelujočih na projektu, stroški odprave napak in pomanjkljivosti ugotovljenih na tehničnem pregledu,
- vsa potrebna delovna sredstva in /ali mehanizacija za izvedbo del, kot tudi vsa potrebna pomožna sredstva za vgrajevanje oz. montažo in/ali demontažo na stavbi kot so delovni, premični in prevozniki lahki odri, konzolni in viseči odri, lovilni in podporni odri, lestve, dvigala, črpalke in podobno,
- stroške skladiščenja oz. začasnega hranjenja materiala na gradbišču in skladiščih dobavitelja oz. svojih skladiščih,
- manipulativni, režijski in podobni stroški za dela, ki jih izvajalec ne izvaja sam s svojimi delavci in/ali napravami (podizvajalci),
- vse posredne stroške (kot so režijski stroški podjetja, davki in dajatve), vključno z riziki (vključno z riziko spremembe nabavne cene) in/ali stroške zavarovanj (vključno z zavarovanjem odgovornosti in gradbeno zavarovanje) ter dobiček,
- terminsko usklajevanje del z ostalimi izvajalci v času gradnje in odpravi napak,
- stroške zaščite tangiranih ljudi in lastnine,
- vse stroške v zvezi z zavarovanjem gradbišča, pripravo in izbiro lokacije deponij humusa in ločeno ostale izkopane zemljine,

- vse stroške priprave in izvedbe začasnih dostopov do in na gradbišču (izdelava vseh potrebnih začasnih prehodov),
- vsa dela za odvodnjavanje padavinske, izvorne in podtalne vode med gradnjo (vključno s potrebnim črpanjem), tako da se zagotovi stalno in kontrolirano odvajanje ter prepreči zadrževanje vode in zamakanje,
- odstranitev vseh ovir, na katere se pri delu naleti, razen ovir, ki so kulturnozgodovinskega pomena in je njihovo odkritje potrebno prijaviti ustreznim institucijam,
- čiščenje terena po končanih delih in odvoz odvečnega materiala,
- kontrola kakovosti vseh vgrajenih materialov in izvedenih del,
- sprotne geodetske meritve,
- stroški poskusnega obratovanja in nastavitve delovanja naprav in sistemov,
- izvedba vseh analiz in meritev potrebnih za poskusno obratovanje izvedenih s strani pooblaščenih institucij, pridobitev poročil,
- vsa opravila vezana na CNS in energetski monitoring, vključno s kalibracijami, programiranjem, navezavami na sistem javljanja, in najmanj dva krat nastavitve naprav/sistemov med obratovanje stavbe glede na zahteve uporabnikov,
- stroški za zaščito tal, vrat, oken in tudi drugih delov ter opreme pred umazanjem in poškodbami, vključno uporaba potrebnega materiala.
- stroški za nadaljevanje del v neugodnih razmerah (sušenje in gretje prostorov itd.),
- strošek za izvršitev usposabljanja osebja naročnika za upravljanje in vzdrževanje del na stavbi, v takem obsegu, da bo upravljalec ta dela izvajal samostojno,
- izdelava vzorcev, poskusnih premazov ali barvnih tonov,
- fino čiščenje površin, ki se bodo izvajala kot predhodna dela,
- postavitve in odstranitve delovnih odrov in lestev za dela nad normalnimi delovnimi pogoji,
- zaščita izvedenih del in predmetov pred poškodbami do primopredaje,
- čiščenje umazanih in nečistoč, ki jih povzročijo drugi izvajalci (podizvajalci),
- popravilo večjih in manjših poškodb in krpanje neravnosti podlag,
- vlečenje zaključnih črt, pleskanje s šablonami in podobno,
- izvedbe ukrepov za nemoteno delovanje glasbenega doma v neposredni bližini,
- sodelovanje pri ugotavljanju očitnih napak na izvedenih GOI delih ob primopredaji ter sodelovanje pri ugotavljanju in odpravljanju napak izvedenih GOI del v jamčevalni/garancijski dobi.



## 1 IZHODIŠČA

### 1.1 PROJEKTN IZHODIŠČA

1.1.1.1 Stavba športne večnamenske dvorane mora omogočati izvedbo naslednjih dejavnosti:

- športne (izvedbo tekmovanj vsaj na državni ravni), vsaj naslednjih športov: dvoranski nogomet, košarka, odbojka, rokomet, badminton,
- kulturne, razvedrilne in rekreacijske,
- prireditvene in druge dejavnosti.

1.1.1.2 Zunanje športne površine morajo omogočati izvedbo rekreativne in tekmovalne dejavnosti (izvedbo tekmovanj vsaj na državni ravni) za predvidene športe oz. igrališča.

1.1.1.3 Predvidena gradnja se lahko izvaja na zemljiških parcelah, navedenih v nadaljevanju. Lastnik vseh parcel je naročnik in investitor Občina Brezovica. Skupna okvirna površina parcel znaša 18.784,00 m<sup>2</sup>. Vse zemljiške parcele spadajo pod K.O. 1724 Brezovica. Območje obdelave, ki je predmet projekta je na sliki v nadaljevanju označen z rdečo barvo. Gradnja je mogoča na naslednjih zemljiških parcelah v lasti naročnika in investitorja:

- 607/70 – površina 10.475,00 m<sup>2</sup>,
- 607/73 – površina 2.380,00 m<sup>2</sup>,
- 704/12\* – površina 5.929,00 m<sup>2</sup>.



1.1.1.4 Na območju naj se v čim večjem obsegu predvidijo zelene površine, pri čemer naj se funkcionalno in oblikovno nadgradijo glede na sedanje stanje. V čim večji meri naj se ohranijo tudi drevesa, ki so v dobrem stanju. Prostor naj prednostno ostaja odprt in pregleden, zasaditev drevnine naj zagotavlja senčne površine in senčenje objektov. Obstoječa visoka drevnina naj se prednostno ohranja.



1.1.1.5 Zgrajena stavba in zunanje površine morajo biti skladne z veljavnimi prostorskimi akti. Na območju predvidenih zemljiških parcel za gradnjo trenutno veljajo naslednji prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica (Uradni list RS, št. 23/2016, 48/2016, 63/2016, 41/2017, 156/2022),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora z oznako BR\_23 (Ur. l. RS, št. 48/16, 36/2018).

## 1.2 PROSTORSKI PROGRAM

1.2.1.1 Izhodišča prostorskega programa (notranje površine) pri čemer izpostavljam glavne prostore:

- Športna dvorana (ca. 1.500 m<sup>2</sup>),
- Dvorana za plezanje (ca. 175 m<sup>2</sup>)
- Mala športna dvorana (ca. 300 m<sup>2</sup>),
- Shrambe za dvorano in rekvizite,
- Prostor za fiksne in premične tribune,
- Garderobe in sanitarije,
- Kabinet za učitelje,
- Soba za prvo pomoč,
- Fizioterapija,
- Fitnes,
- Vstopna avla in gostinski lokal s spremljajočimi prostori (ca. 360 m<sup>2</sup>),
- Klubski prostori (za ca. 5 društev) s sejno sobo (ca. 170 m<sup>2</sup>),
- Tehnični in ostali prostori (ca. 370 m<sup>2</sup>).

## 1.3 ZAHTEV ZA GRADNJO

1.3.1.1 Vsaj 50 % vse nosilne konstrukcije mora biti grajene iz lesnih materialov, da se zagotovi sofinanciranje Eko sklada v skladu s pogoji javnega poziva za 1. razred oz. največjo možno nepovratno spodbudo.

1.3.1.2 Izvajalec mora zagotoviti univerzalni dostop (brez grajenih ovir) do stavbe in ostalih prostorov, ki so namenjeni javnosti, skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

1.3.1.3 Predvidi se načrtovanje-projektiranje, pridobitev vseh potrebnih mnenj in soglasij za postavitve in priklop elektrarne v omrežje in priprava instalacij ter prebojev vključno s postavitvijo elektrarne in vse pripadajoče opreme.

## 1.4 ZAHTEV ZA ŠPORTNI PARK

### 1.4.1 Splošne zahteve

1.4.1.1 Predmet pogodbe je izdelava projektne dokumentacije za izvedbo športnega parka (2. faza projekta). Izvedba del za zunanje športne površine (2. faza projekta) ni predmet pogodbe.

1.4.1.2 Vsa športna oprema mora ustrezati zahtevanim športnim in varnostnim standardom za to vrstno športno opremo SIST EN 1176.