



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Občinska uprava

Urad za digitalni in trajnostni razvoj

T: 07 39 39 202
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 360-0002/2026-18

Datum: 14.7.2026

**ZADEVA: PROJEKTNA NALOGA ZA IZDELAVO (PZI) ENERGETSKE SANACIJE
OBJEKTOV MoNm – PROJEKT 3**

**Zveza: ENERGETSKA SANACIJA OBJEKTOV MESTNE OBČINE NOVO MESTO –
PROJEKT 3**

1. Naročnik: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

2. Predmet in obseg naročila

Predmet tega naročila je izdelava projekta za izvedbo (PZI) za investicijo »Energetska sanacija objektov v lasti MoNm – projekt 3« - investicijsko vzdrževalna dela.

Objekti, ki so predmet celovite energetske sanacije so:

- I. Poslovna stavba, Ljubljanska cesta 1, 8000 Novo mesto, parc.št. 1301/4, k.o. 1456 – Novo mesto;
- II. Poslovna stavba, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto, parc.št. 1218/3, k.o. 1483 – Kandija;
- III. Poslovna stavba, Srebrniče 1a, 8000 Novo mesto, parc.št. 1466/5, k.o. 1493 – Veliki Podljuben.

3. Opis obstoječega stanja

I. Poslovna stavba, Ljubljanska cesta 1, 8000 Novo mesto



Stavba na naslovu Ljubljanska cesta 1 v Novem mestu v naravi predstavlja starejšo poslovno stanovanjsko stavbo zgrajeno leta 1930, ki ima poleg deloma vkopane kleti še pritličje, dve nadstropji v polni tlorisni površini stavbe ter mansardno nadstropje, ki je bilo v delu tudi bivalno in ogrevano. V stavbi se nahaja 6 poslovnih prostorov in eno stanovanje. Zgrajena je na pasovnih temeljih, ki so nadgrajeni z zidovi iz polne opeke. Spodnja medetažna konstrukcija je velbana, zgornje pa so montažne iz lesenih tramov. Tlaki v stavbi niso zvočno in toplotno izolirani. Talne obloge so različnih vrst, večinoma je to les, beton in keramika. Notranje pregradne in nosilne stene so prav tako iz polne opeke. Fasada stavbe ni toplotno izolirana, strop proti podstrehi in mansardni stropovi v zgornji etaži so toplotno izolirani z mineralno volno.

Okna v stavbi so bila prvotno lesena dvokrilna, pretežni del oken pa je bil v preteklosti že zamenjan a so ta okna neustrezna glede na zahteve PURES.

Stavba se je prvotno ogrevala s centralno pečjo na ekstra lahko kurilno olje. Ogrevalni sistem je dotrajan, nedelujoč. Ogrevalni razvod toplote je v stavbi dvocevni, ogrevala pa so ploščati radiatorji. Stanovanje v stavbi se ogreva lokalno električno in pečjo na drva. Topla sanitarna voda se je pripravljala lokalno po posameznih prostorih z električnimi bojlerji. Stavba ima za potrebe pohlajevanja v poletnih mesecih v nekaj prostorih vgrajene split klimatske naprave, v njej pa razen običajnih poslovnih in gospodinjskih naprav ni večjih porabnikov električne energije. Za razsvetljavo prostorov se uporabljajo večinoma fluorescentne sijalke.

Kondicionirana površina objekta znaša 633 m².

Stavba ni vpisana v register kulturne dediščine, se pa nahaja v vplivnem območju Novo mesto – Mestno jedro. Zaradi njenih arhitekturnih značilnosti, je potrebno v sklopu PZI pridobiti tudi kulturnovarstvene pogoje in soglasje zavoda za varstvo kulturne dediščine.

II. Poslovna stavba, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto



Solastnik stavbe je Zavod za gozdove Slovenije.

Obravnavana stavba se nahaja na naslovu Gubčeva ulica 15, v Novem mestu. Katastrska občina je 1483 Kandija, številka stavbe je 2062. Zgrajena je bila leta 1956 v katerem se nahajajo predvsem pisarniške prostori. Objekt ima 4 etaže: klet, pritličje, nadstropje in mansardo oziroma podstrešje. Na SZ in JZ strani so nad terenom vse 4 etaže, na SV in JV pa je klet vkopana. Sleme dvokapne strehe objekta poteka v smeri SV-JZ, glavni vhod je na

jugovzhodu. Kondicionirana površina stavbe je 1146,5 m². Glavna področja rabe energije se nanašajo na ogrevanje, razsvetljavo ter pisarniško opremo.

Zunanje nosilne stene so debeline 50 cm, notranje nosilne pa 40 cm. Vse so zgrajene iz polne opeke in neizolirane. Stene do pritličja (v kleti) so iz armiranega betona, zaščitene proti vlagi, a brez toplotne izolacije. Stropovi so leseni, strešna konstrukcija prav tako. Streha je bila prenovljena leta 1998 in takrat tudi dodatno izolirana z mineralno volno. Istočasno so bila nameščena lesena strešna okna s toplotno izolacijsko zasteklitvijo ($U_g=1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$) proizvajalca Velux. Vgrajena okna so v objektu še večinoma originalna starejša lesena škatlasta, ki imajo zelo visok faktor toplotne prehodnosti ($3,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ in slabo zrakotestnost. V pritličju in sejni sobi so bila okna zamenjana z sodobnejšimi okni z dvoslojno toplotno izolacijsko zasteklitvijo s toplotno prehodnostjo $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$). Večina oken v pisarnah je na zunanji strani z lesenimi roloji (originalno) ali z žaluzijami (novejše vgradnje), ostala okna so senčena znotraj z zavesami. Zunanje neizolirane stene predstavljajo največji problem toplotnega ovoja stavbe.

Obravnavana stavba se ogreva s tremi kotli na zemeljski plin. Stavba se z električno energijo napaja preko javnega distribucijskega omrežja in se meri z obračunskim števcem. Splošna raba električne energije je namenjena predvsem za sistem razsvetljave, priprave TSV (električni grelci) ter IT opremo (računalniki, monitorji, tiskalniki).

Za razsvetljavo prostorov se uporabljajo fluorescentne sijalke T8. Na stavbi je nameščenih 8 split klima naprav za hlajenje.

V prostorih v lasti Zavoda za gozdove Slovenije se stavbno pohištvo, ki je že zamenjano, ne menja. V tem delu objekta se ohrani obstoječi radiatorski način ogrevanja in obstoječe hlajenje s split klima napravami. Svetilke, ki so že sodobne LED izvedbe se ne menjajo.

III. Poslovna stavba, Srebrniče 1a, 8000 Novo mesto



Objekt je arhitekturno zaščiten. Ukrepe je potrebno uskladiti z avtorjema arhitekture objekta Aleš Vodopivec u.d.i.a. in Andreja Gabrovec u.d.i.a. Naročnik razpolaga z PZI dokumentacijo objekta v PDF obliki.

Objekt je bil zgrajen v letu 2000. Servisni objekt na pokopališču Srebrniče je namenjen vzdrževanju in upravljanju pokopališča ter cvetličarni. V stavbi so javne sanitarije za obiskovalce pokopališča. Osrednji del objekta je namenjen pokopališki dejavnosti. Vhod za

obiskovalce je s sprevodne poti, preko hodnika, ki omogoča zvezo s servisnim dvoriščem na nasprotni strani hiše. S hodnika je dostop v razstavni prostor (krste, žare in oprema za pogrebne svečanosti), pisarni ter v interni del z garderobami in sanitarijami za zaposlene. Tu so še prostori čajna kuhinja, prostor za čistila in skladišče. Na zahodni strani objekta sta garaža za vozila in mehanizacijo ter skladišče za orodje.

Glavni vhod v cvetličarno je z vhodne ploščadi ob magistralni cesti v prodajni prostor. Za prodajnim prostorom je večji skladiščni prostor, ki služi kot delovni prostor za pripravo vencev ter šopkov in ima neposreden dostop s servisnega dvorišča stavbe. Ob skladišču je še manjša pisarna s sanitarijami za zaposlene. Severna fasada objekta se nadaljuje v zidni paravan s klopjo, ki fizično in vizualno deli vhodno ploščad od servisnega dvorišča. Na jugovzhodnem vogalu stavbe je vhod v javne sanitarije, ki so ločene od ostalih prostorov objekta.

Servisni objekt je pritličen in nepodkleten. Konstrukcija je enostavna, armiranobetonska, stenasta v kombinaciji s stebri in nosilci, ki podpirajo armiranobetonsko stropno ploščo. Streha je ravna z minimalnimi nakloni v notranje odtok, toplotno in hidro izolirana. Fasada stavbe je viden beton. Zahodna stran stavbe je dodatno obložena z leseno oblogo. Lesena obloga poteka brez prekinitev preko okenskih odprtin in služi na ta način kot fiksna žaluzija. Edini mobilni element so dvokrilna vrata pred vetrolovom ob glavnem vhodu v stavbo. Objekt je toplotno izoliran na notranji strani v prostorih, ki so stalno ogrevani. Obstoječa toplotna izolacija je tipa mineralna volna, debeline 5 cm. Zaključni sloj je na notranji strani iz knauf plošč na kovinski podkonstrukciji. Debelina zunanjih sten znaša 22 cm.

V večini prostorov je tlak tipa teraco, v pisarnah parket, v skladišču in garaži pa betonski estrih zaščiten s protiprašno barvo.

Vsa obstoječa fasadna vrata in okna so v kovinskih okvirjih, s termopan zasteklitvijo, polnila vrat so kovinska. Izjema so vrata z vetrolovoma v osrednji hodnik, ki so izvedena v enojnem kaljenem steklu, brez okvirjev. Okna so s toplotno prehodnostjo 2,6 W/m²K.

Kotlovnica je v osrednjem delu objekta. Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode je izvedeno s kotlom na UNP, moči 25 kW. Razvodne cevi toplote v kotlovnici niso izolirane. Dvocevni razvodni sistem povezuje radiatorje, ki imajo nameščene termostatske ventile.

V objektu imajo nameščene 3 split klima naprave za hlajenje. Prezračevanje je naravna z odpiranjem oken. Razsvetljava je izvedena večinoma z FLUO in CFL sijalkami.

4. Predlog rešitve

I. Poslovna stavba, Ljubljanska cesta 1, 8000 Novo mesto

Izdelati je potrebno projektno dokumentacijo na nivoju PZI za celovito energetska sanacijo objekta.

V projektu PZI je potrebno ustrezno obdelati naslednje ukrepe:

- Načrti objekta ne obstajajo, zato je potrebno izdelati posnetek obstoječega stanja – konstrukcija objekta, gradbeni del, strojne inštalacije, elektro inštalacije, telekomunikacijski razvod (celoten posnetek objekta).
- Projektant mora pripraviti oceno stanja konstrukcije in predlog sanacije.
- Sanacijski posegi morajo biti usklajeni z varstvom kulturne dediščine (vplivno območje Novo mesto – Mestno jedro).
- Upoštevati je treba protipotresne standarde za prenove.
- Ukrepi navedeni v razširjenem energetske pregledu:
 - o Energetska upravljanje objekta;
 - o Izolacija strehe;
 - o Izolacija fasade;

- Menjava stavbnega pohištva;
- Prenova kotlovnice;
- Ogrevanje in hlajenje z ventilatorskimi konvektorji;
- Toplotna črpalka zrak/voda;
- Prezračevanje z rekuperacijo;
- Prenova razsvetljave (LED);
- Sončna elektrarna + polnilnica za električna vozila.
- Ostali nujni ne-energetski ukrepi;
- Infrastrukturni priključki se obdelajo v ločenih mapah;

Ukrepe se po posnetku obstoječega stanja in pred izdelavo PZI dokumentacije uskladi z naročnikom.

II. Poslovna stavba, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto

Poleg Mestne občine Novo mesto je solastnik objekta Zavod za gozdove Slovenije.

Izdelati je potrebno projektno dokumentacijo na nivoju PZI za celovito energetske sanacije objekta.

V projektu PZI je potrebno ustrezno obdelati naslednje ukrepe:

- Načrti objekta ne obstajajo, zato je potrebno izdelati posnetek obstoječega stanja – konstrukcija objekta, gradbeni del, strojne inštalacije, elektro inštalacije, telekomunikacijski razvod (celoten posnetek objekta).
- Projektant mora pripraviti oceno stanja konstrukcije in predlog sanacije.
- Upoštevati je treba protipotresne standarde za prenove.
- Ukrepi navedeni v razširjenem energetskem pregledu:
 - Energetsko upravljanje objekta;
 - Izolacija strehe;
 - Izolacija fasade;
 - Menjava stavbnega pohištva;
 - Prenova kotlovnice;
 - Ogrevanje in hlajenje z ventilatorskimi konvektorji;
 - Toplotna črpalka zrak/voda;
 - Prezračevanje z rekuperacijo;
 - Prenova razsvetljave (LED);
 - Sončna elektrarna + polnilnica za električna vozila;
- Ostali nujni ne-energetski ukrepi;
- Infrastrukturni priključki se obdelajo v ločenih mapah;

Ukrepe se po posnetku obstoječega stanja in pred izdelavo PZI dokumentacije uskladi z naročnikom in solastnikom objekta.

III. Poslovna stavba, Srebrniče 1a, 8000 Novo mesto

Izdelati je potrebno projektno dokumentacijo na nivoju PZI za celovito energetske sanacije objekta.

V projektu PZI je potrebno ustrezno obdelati naslednje ukrepe:

- Posnetek obstoječega stanja.
- Ukrepi navedeni v razširjenem energetskem pregledu:
 - Energetsko upravljanje objekta;
 - Izolacija strehe;
 - Izolacija fasade;
 - Menjava stavbnega pohištva;

- Prenova kotlovnice;
- Toplotna črpalka zrak/voda;
- Prezračevanje z rekuperacijo;
- Prenova razsvetljave (LED);
- Sončna elektrarna + polnilnica za električna vozila;
- Ostali nujni ne-energetski ukrepi;
- Infrastrukturni priključki se obdelajo v ločenih mapah;

Ukrepe se po posnetku obstoječega stanja in pred izdelavo PZI dokumentacije uskladi z naročnikom in avtorjem objekta.

5. Obstoječa dokumentacija

Naročnik bo predal izvajalcu Energetske izkaznice objektov, Razširjene energetske preglede z gradbeno fiziko in ostalo dokumentacijo s katero razpolaga. Ostale potrebne podatke si mora ponudnik pridobiti sam. Ponudniku bo omogočen ogled stavbe.

6. Smernice za izdelavo projekta

Projekti za izvedbo se izdelajo za posamezen objekt ločeno. Zajemati morajo vsa potrebna gradbena dela, strojna in elektro dela. Podrobno so predvidena dela opredeljena v Razširjenem energetskem pregledu posameznega objekta, ki so sestavni del tega povabila.

Naročnik bo kandidiral na Javni razpis za sofinanciranje celovite energetske prenove stavb v lasti in rabi občin za obdobje od 2023 do 2027 (oznaka: JR_EKP_JOB_2024). Izdelana dokumentacija mora biti usklajena z zahtevami navedenega Javnega razpisa. V projektni dokumentaciji mora biti razvidna ločena obravnava SKOPA 1 in SKLOPA 2 navedenega Javnega razpisa. Sklop 2 opredeljuje sončno elektrarno.

Dokumentacija mora biti v skladu s pogoji soglasodajalcev, v skladu z veljavno zakonodajo in predpisi, ter še posebej s Pravilnikom o podrobnejši vsebini tehnične dokumentacije in Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah - PURES.

A. Načrti s področja arhitekture

Na nivoju PZI je potrebno obdelati vse potrebne načrte arhitekture s pripadajočimi shemami, detajli, tehničnim poročilom in popisom razdeljenim na upravičene in neupravičena dela

B. Načrti s področja gradbeništva

Na nivoju PZI je potrebno obdelati vse potrebne načrte, sheme, detajle, statične izračune, tehnično poročilo za ureditev morebitnih prebojev medetažnih konstrukcij zaradi izvedbe prebojev za instalacijske kanale v medetažnih konstrukcijah tehničnim poročilom in popisom razdeljenim na upravičene in neupravičena dela

C. Načrti s področja strojnih in elektro inštalacij

Na nivoju PZI je potrebno obdelati vse potrebne načrte, sheme, detajle, tehnično poročilo za izvedbo strojnih sanacij. Ukrepi so opredeljeni v Razširjenem energetskem pregledu posameznega objekta.

Za izvajanje nadzora nad rabo energije ter posledično optimizacijo toplotnega ter električnega sistema je potrebno nadgraditi merjenje rabe energije s sistemom za samodejni zajem podatkov, ki zajema:

- Montaža krmilne enote za nadzor nad rabo energije in povezava na splet;
- Izvedba merjenja toplotne energije s kalorimetri na ključnih ogrevalnih vejah;
- Izvedba merjenja rabe električne energije večjih porabnikov (toplotna črpalka, prezračevanje, posamezni segmenti objekta,...)

D. Komunalni priključki

Na nivoju PZI je potrebno obdelati komunalne priključke (elektrika, telekomunikacije, voda, kanalizacija, zemeljski plin), pridobiti projektne pogoje in soglasja upravljalcev. Načrti morajo biti obdelani v ločenih mapah in vsebovati vse potrebne načrte, sheme, detajle, tehnično poročilo za izvedbo rekonstrukcije.

E. Ostali načrti, izkazi in elaborati

V sklopu izdelave je potrebno pripraviti tudi ostalo potrebno projektno dokumentacijo za izvedbo sanacije:

- Vodilni načrt,
- Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki
- Študijo požarne varnosti in načrt požarne varnosti z izkazom požarne varnosti.

7. Popis del in projektantski proračun

Potrebno je izdelati popis del in projektantski proračun ločeno v XLS datoteki. V popisu del in projektantskem predračunu je potrebno zajeti celotno vrednost investicije.

Na začetku popisov je potrebno prikazati skupno rekapitulacijo posameznih del (arhitektura, gradbene konstrukcije, strojne in elektro inštalacije, ... in skupno vrednost investicije. Popis del mora imeti zaklenjene celice razen tistih, v katere bodo ponudniki vnašali ponudbene cene. V popisu del morajo biti formule, ki generirajo skupno rekapitulacijo. Spreminjanje formul mora biti zaklenjeno.

Izvede se razdelitev popisa del na SKLOP 1 in SKLOP2 ter na upravičene in neupravičene stroške skladno z Navodili organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027 (april 2023), z vsemi spremembami, ki bodo objavljene v času izvajanja naročila. Ločitev na upravičene in neupravičene stroške se izvede po posamezni postavki in v skupni rekapitulaciji.

8. Projektni pogoji in soglasja k projektu

Projektant mora pridobiti projektne pogoje, mnenja in soglasja vseh pristojnih upravljalcev urejanja prostora.

V projektu je potrebno podrobno povzeti pridobljene projektne pogoje in mnenja in opisati, kako so le-ta upoštevana pri izdelavi projekta.

9. Uporaba zakonov in standardov

Pri projektiranju je potrebno upoštevati vse veljavne zakone in podzakonske akte.

V kolikor se v obdobju projektiranja spremenijo zakoni oziroma podzakonski akti, jih mora projektant pri svojem delu upoštevati.

Projektanti morajo pri načrtovanju tehničnih ukrepov URE in OVE zagotoviti, da bo celovita energetska prenova stavbe ustrezna z vidika zahtev PURES in spremljajočih dokumentov, tehničnih smernic, ...

V fazi projektiranja se izvedejo vse gradbeno-fizikalne in ostale preveritve za projektirane ukrepe URE in OVE s čimer se zagotovi njihova tehnična ustreznost.

10. Zaključek

Projektna dokumentacija PZI se izdela v štirih (4) izvodih digitalni in fizični obliki.

Digitalni podatki celotnega projekta morajo biti zapisani in oddani naročniku v aktivni obliki (DWG, DOC, XLS) in podpisani, žigosani PDF obliki skladno z »Navodili za pripravo digitalnih podatkov o prostorskih aktih in projektni dokumentaciji«, ki jih je izdala Mestna občina Novo mesto.

Obveznost izbranega izvajalca bo, da naročniku v celoti prenese vse materialne avtorske pravice na projektu in projektni dokumentaciji, vključno z neomejeno pravico do reproduciranja, uporabe, predelave oz. spreminjanja projekta in dokumentacije.

Pripravil:

Aleš Šurla
višji svetovalec za razvojne projekte
in energetske management

Peter Geršič
vodja Urada za digitalni in
trajnostni prehod

PRILOGE:

1. Razširjen energetski pregled Ljubljanska cesta 1
2. Razširjen energetski pregled Gubčeva ulica 15
3. Razširjen energetski pregled Srebrniče 1a
4. Energetska izkaznica Ljubljanska cesta 1
5. Energetska izkaznica Gubčeva ulica 15
6. Energetska izkaznica Srebrniče 1a