



družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

POSEBNA

PROJEKTNA NALOGA

ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

VKLJUČNO S PROJEKTANTSKIM NADZOROM

**Projekt: Sprememba namembnosti in rekonstrukcija poslovno-gostinskega objekta
v stanovanjski objekt na naslovu Slomškova 1, Ajdovščina**

Ljubljana, september 2026

1. SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU

- Investitor:**

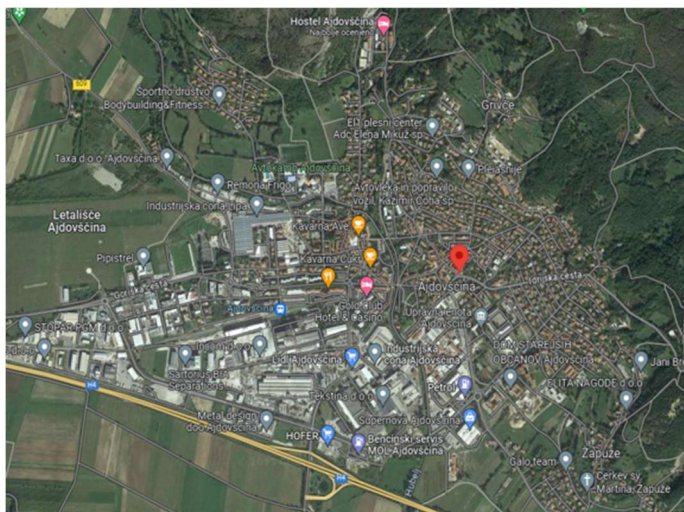
D.S.U., d.o.o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana

- Naziv projekta:**

Sprememba namembnosti in rekonstrukcija poslovno-gostinskega objekta v stanovanjski objekt na naslovu Slomškova 1, Ajdovščina

- Lokacija:**

Objekt se nahaja v središču Ajdovščine, na naslovu Slomškova ulica 1, v neposredni bližini mestnega jedra Ajdovščina, kar mu daje še posebno lokacijsko vrednost. Poleg tega ima tako imenovani park, ki je ob objektu, za občane veliko čustveno vrednost, saj obstaja že desetletja in je predstavljal mesto srečevanja in druženja.



Mikro lokacija projekta – center Ajdovščine.



Pogled iz zraka na območje.

Območje skladno z veljavnim prostorskim aktom (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina, Uradni list RS, št. 5/2022) sodi v osrednja območja centralnih dejavnosti (v nadaljevanju: CU), kar omogoča mešano rabo prostora – poslovno, storitveno in stanovanjsko. Del zemljišča ob objektu predstavlja parkovno površino, ki je v okviru uvodoma že omenjenih Sprememb in dopolnitev OPN v postopku spremembe namenske rabe iz CU v ZP (parki), kar bo dodatno prispevalo h kakovosti bivanja, saj bo površina ostala nepozidana, občina pa ima interes, da jo kot tako ohrani in zopet oživi prostor za zbiranje in druženje v urbanem zelenem okolju.

Družba D.S.U. d.o.o. je na obravnavanem območju lastnica parcel s številkami 826/1, 826/2, 826/3, 827/2, 827/3 in 829, vse k.o. 2392 Ajdovščina.

Na omenjenem zemljišču leži objekt, ki je predmet spremembe namembnosti in ima skladno s podatki GURS tri številke, in sicer št. objekta 552, 2034 in 2140, vsi k.o. 2392 Ajdovščina.

Objekt št. 2140 leži na parceli št. 827/4 k.o. 2392 Ajdovščina, ki ni v 100% lasti DSU, temveč je v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov objekta. DSU je v objektu št. 2140 lastnik v deležu 51,10%, kar predstavlja lastništvo tudi na 27 m² parcele št. 827/4 k.o. 2392 Ajdovščina. Skupna površina zemljišč v izključni lasti DSU znaša 4.856 m², upoštevajoč še lastništvo 27 m² na parceli št. 827/4 k.o. 2392 Ajdovščina, 4.883 m², kot prikazano spodaj.

V primeru, da tekom postopka izdaje gradbenega dovoljenja ne bi dobili soglasij vseh solastnikov na objektu št. 2140, bomo ta del objekta izločili iz investicije.

PARCELE novo				zemljišče pod objektom po GURS	funkcionalno zemljišče	park
k.o.	2392 Ajdovščina					
št. parcele	površina v m ²	dejanska namembnost	lastnik			
826/1	278	funkcionalno zemljišče ob hiši	DSU	245	33	
826/2	993	parkirišče + del funkcionalnega zemljišča	DSU		993	
826/3	2.076	park	DSU			2.076
827/2	59	uvoz na dvorišče	vsakokratni etažni lastnik (DSU)	59	0	
827/3	962	objekt	DSU	939	23	
829	488	dvorišče	DSU	41	447	
	4.856					
827/4	53	objekt št. 2140	vsakokratni etažni lastnik			
	27	izračunano glede na delež lastništva na stavbi (51,10%)	DSU	27	0	
SKUPAJ:				1.311	1.496	2.076
				4.883		

Predmet obdelave je površina zemljišča pod stavbo (1.311 m²) ter del funkcionalnega zemljišča. Na parceli št. 826/2 je v severnem delu predvideno parkirišče, za katerega že imamo izdelano DGD dokumentacijo in pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Predmet tega naročila je samo izdelava PZI dokumentacije. Prav tako ni predviden poseg na dvorišče (parcels št. 829) ter na parcelo parka (parcels št. 826/3).

Zemljišče je v celoti komunalno opremljeno z vodovodnim omrežjem, kanalizacijo, elektriko, ogrevanjem, telekomunikacijsko in cestno infrastrukturo.

Lokacija je dobro prometno povezana na občinsko cestno omrežje, saj se nahaja ob eni glavnih mestnih ulic, kar omogoča enostaven dostop z avtomobilom, kolesom in peš. V bližini se nahajajo avtobusne postaje, ki omogočajo povezave z lokalnimi in regionalnimi destinacijami. Na območju je urejena javna cestna infrastruktura, vključno s pločniki, javno razsvetlavo in urejenimi dostopnimi potmi ter označenimi prehodi za pešce. V neposredni bližini se nahajajo

šole, vrtec, zdravstveni dom, trgovine, pošta, banka in druge javne ustanove, kar povečuje privlačnost lokacije za stanovanjsko rabo.

- Vrsta gradnje:**

Sprememba namembnosti, rekonstrukcija in sanacija obstoječega objekta

- Izhodišča:**

Pridobljena je Lokacijska informacija št. 3512-645/2025-2 z dne 17. 10. 2025, ki je priloga št. 1 te projektne naloge.

2. NAMEN IN CILJ JAVNEGA NAROČILA

- Namen naročnika:**

Naročnik želi obstoječi objekt (vse v njegovi lasti) rekonstruirati z namenom spremembe v stanovanja in spremeniti namembnost objekta.

- Glavni cilji javnega naročila:**

- Izdelava celotne projektne in tehnične dokumentacije za preureditev obstoječih poslovno-gostinskih prostorov v sodobne, funkcionalne stanovanjske enote.
- Izkoristiti obstoječi gabarit objekta in prilagoditi tlorise zahtevam stanovanjske gradnje (npr. insolacija, hrup, zasebnost).
- Izdelava dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in na koncu uporabnega dovoljenja.
- Priprava potrebnih podlag za izbiro izvajalca gradnje ter priprava dokumentacije za izvedbo gradnje.

3. OPIS PROJEKTA

3.1. POVRŠINE IN DEJANSKA RABA OBJEKTA

Obstoječi poslovno-gostinski objekt je etažnosti P+1 in ima skupno neto površino 1.944,20 m² (podatki po GURS).

št. objekta	552			
k.o. 2392 Ajdovščina				
	gostinstvo (del stavbe 1)	1.026,50	m ²	1.N
	poslovno (del stavbe 2)	818.70	m ²	P
		1.845,20	m ²	
št. objekta	2034			
k.o. 2392 Ajdovščina				
	stanovanje (del stavbe 1)	27,40	m ²	1.N
	stanovanje (del stavbe 2)	24,00	m ²	1.N
	skupna raba (del stavbe 3)	3,40	m ²	1.N
		54,80	m ²	
št. objekta	2140			
k.o. 2392 Ajdovščina				
	poslovno (del stavbe 1)	44,20	m ²	1.N

	44,20 m ²
stavba 552 + 2034 + 2140	1.944,20 m²

V njem se trenutno nahajajo:

- dve garsonjeri in skupni hodnik s stopniščem
(stavba številka 2034, del stavbe 1, 2 in 3, k.o. 2392 Ajdovščina, letnik gradnje 1977),
- samske sobe s pripadajočimi prostori in gostinski prostor z zunanjo tlakovano površino in atrijem
(stavba številka 552, del stavbe 1 in 2, k.o. 2392 Ajdovščina, letnik gradnje 1936, prenovljena v letu 1981 (streha, fasada, okna, instalacije) ter
- poslovni prostor
(stavba številka 2140, del stavbe 1, k.o. 2392 Ajdovščina, letnik gradnje 1936).

Povzetek podatkov o površinah objekta:

Površine in količine	Bruto površina*	Neto površina	Oddaljiva površina **	Ocena števila bodočih stanovanj	Ocena števila potrebnih PM***
Skupaj v m ²	2.430	1.944	1.876	24	48

*ocena, ker trenutno razpolagamo samo z neto površinami (uporabljen faktor 0,8)

**ocena na podlagi uporabne površine iz evidence GURS z upoštevanimi faktorji in oceno tehničnih in komunikacijskih površin

*** predvidoma 2 PM/stanovanje; od tega jih bomo 13 zagotovili na predmetni lokaciji in se bodo oddajala v najem, za razliko bomo sklenili pogodbo z Občino Ajdovščina, kar naj bi UE smatrala kot ustrezno nadomestilo za zagotavljanje preostanka potrebnih PM

3.2. ZEMLJIŠČE

Zemljišči ob objektu predstavljata funkcionalno zemljišče – notranje dvorišče med stavbami z dostopno potjo, ki ga uporabljajo tudi drugi stanovalci za dostop do svojih nepremičnin (parcela št. 829 k.o. 2392 Ajdovščina), dvorišče gostinskega lokala (parcela št. 826/1 k.o. 2392 Ajdovščina) in ograjen park ob gostišču (parceli št. 826/2 in 826/3, obe k.o. 2392 Ajdovščina).

Dostop do objekta poteka preko parcel 1730 in 1715/3, obe k.o. 2392 Ajdovščina, kjer je vknjiženo javno dobro in lastništvo RS, zato se ocenjuje, da je dostop pravno in fizično urejen.

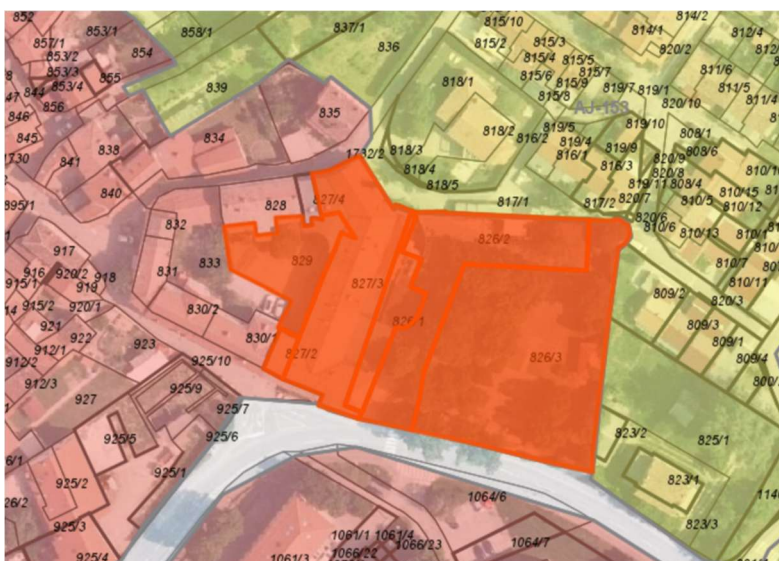


Pogled iz zraka na objekt in pripadajoče funkcionalno območje (brez parka)

3.3. NAMENSKA RABA

- **Enota urejanja prostora (EUP):** AJ-064
- **Osnovna namenska raba:** Območja stavbnih zemljišč
- **Podrobnejša namenska raba (Oznaka CU):** Osrednja območja centralnih dejavnosti. Sem sodijo območja historičnega ali novih jeder, namenjena prepletanju trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanju.
- **Veljavni prostorski akt:** Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 5/22 in 10/22-popr.).

Po namenski rabi je zemljišče, ki v naravi predstavlja park, umeščeno v CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, vendar pa je Občina Ajdovščina v okviru sprememb in dopolnitev OPN (SD OPN1) vložila zahtevo za spremembo namenske rabe iz CU v ZP (parki) in sicer takratne parcele št. 826 k.o. 2392 Ajdovščina (sedaj razparcelirane na parcele 826/1, 826/2 in 826/3, vse k.o. 2392 Ajdovščina), pri čemer bi z rabo parka po sedANJI parcelaciji ostaja samo parcela 826/3 k.o. 2392 Ajdovščina, za katero se DSU že dogovarja za prodajo Občini Ajdovščina.



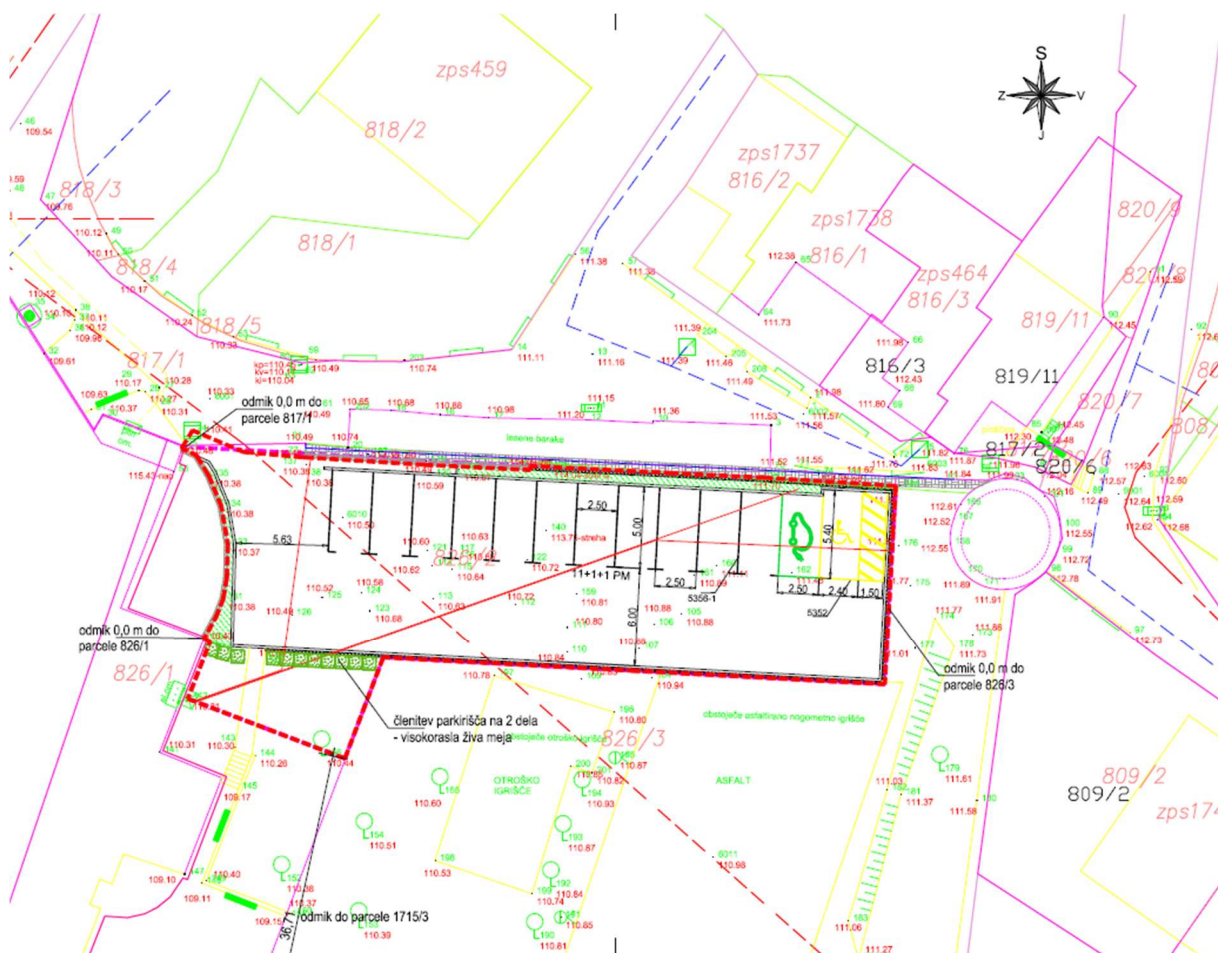
Pogled iz zraka na območje in namenska raba.

V okviru projekta je načrtovana sprememba namembnosti poslovnega-gostinskega objekta ter ureditev okvirno 24 stanovanjskih enot (12 v pritličju, povprečna površina stanovanja 65 m², in 12 v 1. nadstropju, povprečna površina stanovanja 55 m²). Ocena je okvirna in temelji na hitri preveritvi na strani naročnika.

Za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja bo potrebno zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest (skladno z normativi OPN). Parkirna mesta se bodo uredila na področju trenutnega parka (parcela št. 826/2), kakšno parkirno mesto se bo lahko uredilo tudi na notranjem dvorišču, vseh predpisanih parkirnih mest pa DSU ne bo mogel zagotoviti na svojih parcelah, zato se bo potrebno poslužiti dopustnih odstopanj skladno z možnostmi, ki so predvidene v okviru Sprememb in dopolnitev OPN, ki je v zaključni fazi sprejemanja. DSU se s tem v zvezi že pogovarja z Občino. Skrb za zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest je tako na strani naročnika.

DSU je že pridobil gradbeno dovoljenje za del projekta (DGD za parkirišče) na parceli št. 826/2, ki je bilo izdano 19. 6. 2026. Izdelava PZI dokumentacije je predmet tega naročila, prav tako se bo sama gradnja parkirišča izvedla vzporedno z rekonstrukcijo objekta, kar je potrebno upoštevati v ponudbi. Gradbeno dovoljenje za parkirišče je Priloga št. 14 te projektne naloge.

Na lastnem zemljišču na parceli št. 826/2 k.o. 2392 Ajdovščina bo skladno s prej omenjenim gradbenim dovoljenjem zgrajenih 13 PM (11 klasičnih, 1 z možnostjo postavitve električne polnilnice in 1 za invalide).



Prikaz ureditve parkirišča

3.4. POSEBNI POGOJI ZA GRADNJO

Objekt se nahaja na območju, kjer veljajo posebni pravni režimi oz. prostorske omejitve, ki neposredno vplivajo na načrtovanje, izvedbo in upravljanje investicije. V skladu z veljavno zakonodajo in prostorskimi akti bo potrebno upoštevati naslednje zahteve:

- **Erozijsko območje:**
Območje je opredeljeno kot erozijsko, kar zahteva izvedbo ustreznih zaščitnih ukrepov v skladu z veljavno zakonodajo in smernicami pristojnih organov. Pri projektiranju in gradnji bo potrebno upoštevati geotehnične zahteve ter zagotoviti stabilnost terena.
- **Kulturna dediščina – Ajdovščina, mestno jedro:**
Objekt se nahaja znotraj območja varovanja kulturne dediščine. To pomeni, da bo potrebno pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS) za vse posege v objekt in njegovo okolico. Projekt mora biti usklajen z varstvenimi smernicami, ki

zagotavljajo ohranjanje kulturnih vrednot območja. DSU je že pridobil kulturno varstvene pogoje s strani ZVKDS. Pogoji so priloga št. 3 te projektne naloge.



Zunanost objekta.



Zunanost objekta - park.



Zunanja tlakovana površina - atrij.

3.5. PREGLED MATERIALNO-TEHNIČNEGA STANJA OBJEKTA

V mesecu aprilu 2025 smo pridobili Oceno materialno tehničnega stanja objekta oz. konstrukcije objekta z odvzemom vzorcev, sondiranjem temeljev, nosilnih zidov in medetažnih konstrukcij. Iz Poročila VIACON, družba za projektiranje, svetovanje in inženiring, d.o.o. (št. poročila: DN 061/2025, z dne 22.4.2025) je prav tako razvidna statična presoja ter podana ocena stanja objekta z ukrepi za izboljšanje stanja objekta z oceno stroška sanacijskih del (predračunska ocena). Iz zaključka poročila oz. na podlagi dobljenih rezultatov pregleda objekta in na podlagi opravljenih analiz je bila podana zaključna ocena VIACON, da je objekt v dobrem stanju. Upoštevajoč smernice za sanacijo objekta je možno ob pogoju ustreznih strokovnih rešitev in s kvalitetno izvedbo del dodatno povečati funkcionalnost objekta, hkrati pa s tem povečati tudi njegovo življenjsko dobo ter zagotoviti dodatno zanesljivost glede potresne varnosti. Kakovost projektiranih oz. vgrajenih materialov mora ustrezati veljavnim predpisom in tehničnim pogojem, predvsem to velja za materiale, ki se uporabljajo za specialna sanacijska dela. Vsa dela se morajo izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in predpisi iz varovanja zdravja pri delu ter v skladu s tehnološkimi navodili in navodili projektantov, podanimi v času prenove, oz. rekonstrukcije samega objekta. Iz smernic za sanacijo objekta je razvidno dejstvo, da obstoječi objekt ima zadostno potresno odpornost. Na podlagi izvedenega pregleda z vsemi potrebnimi izračuni in analizami pa so bile podane smernice za sanacijo objekta s projektantsko oceno stroška sanacijskih posegov. Naročnik pričakuje, da se omenjeni sanacijski ukrepi upoštevajo pri izdelavi projektne dokumentacije in popisih. Poročilo je priloga št. 2 te projektne naloge.

4. PREDMET JAVNEGA NAROČILA

Predmet javnega naročila je:

- A) izdelava celovite, popolne projektne dokumentacije
- B) izvajanje projektantskega nadzora

5. OBSEG IN VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Projektant mora izdelati dokumentacijo skladno z veljavnim Gradbenim zakonom (GZ-1) in Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št.30/23):

- **Posnetek obstoječega stanja objekta za potrebe nadaljnjega projektiranja:**

Projektant na terenu posname objekt in ga prenese v dwg.

- **Geodetski posnetek za potrebe projektiranja:**

Naročnik ne razpolaga z geodetskim posnetkom parcel pod objektom, razen z elaboratom za parcelacijo parcele št. 826, ki je bila izvedena konec leta 2025. Dopuščena je tudi možnost dopolnitve že obstoječega geodetskega posnetka, ki je bil narejen za potrebe projektiranja parkirišča.

- **IDZ (idejna zasnova):**

V okviru IDZ se najprej izdelajo najmanj tri variantne rešitve za razporeditev stanovanjskih enot (ob upoštevanju pogojev ZVKD, osončenosti, požarnih in drugih varnostnih ukrepov, stanovanjskega pravilnika ipd.).

Za izbrano variantno rešitev se izdelata celovita IDZ, v okviru katere se definira podoba hiše, določi se materiale in grobo oriše konstrukcijski sistem, predvsem pa se vzpostavi tlorisna organizacija hiše.

IDZ sestoji iz grobih načrtov posameznih nadstropij brez definiranih konstrukcijskih slojev, kot ali preračunov.

Vsebuje naslednje grafične prikaze oziroma načrte:

- tloris situacije v merilu 1:200 ter
- karakteristične IDZ načrte arhitekture. Pod slednje prištevamo tloris vseh etaž v merilu 1:100 ali 1:50 in vsaj en tipičen prerez skozi objekt.

Idejna zasnova poleg prej omenjenih grafičnih prikazov obsega še:

- popis zemljiških parcel predvidene gradnje,
- navedbo veljavnega prostorskega akta,
- opis obstoječega in predvidenega stanja. V tekstualnem delu opisa obstoječega stanja se navede tudi vse arhitektonske ovire, morebitne propadajoče objekte oz. dele objekta, potrebne rušitve, odstranitve drevja in drugega rastlinja, ki se bo moralo zavoljo gradnje posekati in podobno.
- kratek opis kvalitet obstoječega prostora, npr. kam so orientirani najlepši pogledi, kateri deli parcele so izdatno osvetljeni,...

• **DPP (dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev mnenjedajalcev):**

V okviru te postavke projektant tudi pridobi projektne in druge pogoje.

• **DGD (dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja):**

V DGD projektu naročnik eksplicitno zahteva poleg vsebin, ki jih predpisuje zakonodaja, še naslednje vsebine:

- popisi zemljiških parcel predvidene gradnje,
- lokacijski podatki predvidene gradnje,
- navedba veljavnega prostorskega akta,
- opis obstoječega in predvidenega stanja,
- grafični prikaz lege objekta na zemljišču z razvidnimi osnovnimi gabariti in odmiki,
- karakteristični načrti arhitekture (tlorisi vseh etaž z vrisano notranjo opremo, dva značilna prereza in fasade),
- situacije z osnovnimi gabariti,
- popis predvidenih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo (obstoječih oz. izkaz potrebe po priključevanju)
- zbirno projektno poročilo v obsegu tehničnega opisa gradbenega objekta (predvideni materiali, instalacije in tehnološka oprema),
- opisi morebitnih predhodnih raziskav (geoloških, geomehanskih) ter
- rekapitulacijo ocene stroška GOI del, prikazano po ključnih sklopih del (zemeljska dela, gradbena dela, obrtniška dela, strojne inštalacije, elektro inštalacije, zunanja ureditev, hišni priključki,...).

Načrti so izdelani v merilih, ki zagotavljajo celoviti pregled podanih rešitev (1:100), z dodatnimi posebnostmi v večjih merilih.

V okviru faze DGD projektant pripravi tudi:

- preveritev vplivov na okolje in iz okolja (npr. hrup iz okolice),
- izračun in prikaz vseh površin (BTP, NTP, uporabna, tehnična, komunikacijska – skladno s SIST ISO 9836),
- izračun in prikaz faktorjev po veljavnem prostorskem aktu,
- prikaz doseženega števila stanovanj, zagotovljenih in potrebnih parkirnih mest za avtomobile in kolesa, po potrebi tudi za motorna enosledna vozila,
- izračun in prikaz površin za morebiti zahtevano otroško igrišče ipd.

V okviru te postavke projektant tudi pridobi potrebna mnenja in soglasja, pripravi in poda vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ter pomaga naročniku pri podaji vloge za odmero komunalnega prispevka.

• **PZI (projekt za izvedbo):**

Projekt za izvedbo mora poleg vseh zahtevanih načrtov, študij, elaboratov, poročil, shem ipd. zajemati tudi ustrezno strukturiran in natančen popis del, vključno s projektantskim predračunom, načrte detajlov in tehnološke sheme.

Popis del mora obsegati vsa enotna dela, ki so potrebna za izvedbo projektiranih elementov, z nedvoumno in natančno navedbo kvalitete oz. tehničnih specifikacij materiala, opreme idr. in količine v skladu z veljavnimi predpisi. Projektant mora izdelati kompletne popise s količinami in predizmerami za celotno projektno dokumentacijo PZI z vsemi sklopi, ki sestavljajo projektno dokumentacijo. Popisi se pripravijo posebej v ločeni mapi brez cen in 1 (en) izvod s cenami.

V okviru te postavke projektant tudi pridobi potrebna soglasja na PZI in soglasja za priključitev.

PZI mora med drugim vsebovati tudi:

- zbirnik vseh inštalacijskih vodov v stropu in v tleh, ki mora biti predhodno usklajen glede na zaporednost polaganja posameznega inštalacijskega voda,
- načrte predstavitve in križanj obstoječe infrastrukture,
- načrt priključkov na komunalno infrastrukturo izven gradbene parcele, v kolikor so potrebne,
- predstavitev projektno dokumentacije na skupnem sestanku.

PZI zajema tudi izkaze:

- izkaz požarne varnosti, izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo požarno varnost;
- izkaz energijskih lastnosti stavbe (Izkaz učinkovite rabe energije), izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah;
- izkaz zaščite pred hrupom v stavbah, izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo zaščito pred hrupom v stavbah;
- izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe, izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo prezračevanje in klimatizacijo stavb, ter
- drugi izkazi in načrti, če tako določajo predpisi, ki urejajo bistvene in druge zahteve.

- **PID (projekt izvedenih del):**

Projektant izdelava PID v obsegu in vsebini, kot ga zahteva Pravilnik, na podlagi sprotnih vrisov morebitnih sprememb od PZI, ki jih na PZI vriše izvajalec in potrdi nadzornik.

PID zajema tudi izkaze:

- izkaz požarne varnosti, izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo požarno varnost;
- izkaz energijskih lastnosti stavbe (Izkaz učinkovite rabe energije), izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah;
- izkaz zaščite pred hrupom v stavbah, izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo zaščito pred hrupom v stavbah;
- izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe, izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo prezračevanje in klimatizacijo stavb, ter
- drugi izkazi in načrti, če tako določajo predpisi, ki urejajo bistvene in druge zahteve.

V okviru te postavke projektant pripravi in poda tudi vlogo za izdajo uporabnega dovoljenja ter izdelava komercialna in tehnična gradiva, kot so komercialne skice, tehnično komercialni opis ter minimalno tri različne visokokakovostne 3D prikaze objekta (3D vizualizacija). Komercialni del se preda izključno v elektronski obliki.

Storitve projektanta v vseh posameznih fazah izvajanja naročila vključujejo tudi:

- pregled veljavnih prostorskih aktov,
- preverjanje pogojev gradnje (omejitve, varovalni pasovi, soglasja),
- zastopanje naročnika v postopkih pridobivanja smernic, projektnih pogojev, mnenj, soglasij, odločb, dovoljenj idr.
- sodelovanje, koordinacija in usklajevanje z vsemi vpletenimi v projekt – naročnik, projektanti, nadzorniki, koordinator za varnost, izvajalci, nosilci urejanja prostora, upravna enota ipd. (izvzeti so sosedji in morebitna potrebna dogovarjanja oz. sklepanja služnosti ali drugih dogovorov),
- koordinacijo med izvajalci posameznih načrtov in elaboratov,
- tolmačenje projektne dokumentacije,
- pripravo celovite, usklajene, strokovno preverjene projektne dokumentacije z upoštevanjem zadnjega stanja tehnike ter gospodarnim in racionalnim pristopom pri izbiri rešitev, materialov, z upoštevanjem čim lažjega in čim cenejšega vzdrževanja in upravljanja,
- izris vseh potrebnih detajlov in delavniških risb, na podlagi katerih bo naročnik lahko prejel realno ponudbo v javnem naročilu za gradnjo ter da bo nadalje izvedba gradnje tekla nemoteno (razen proizvodnih oziroma montažnih načrtov izvajalca GOI del, ki se izdelajo na podlagi PZI za konkretno tehnologijo izdelave in montažetistih, ki jih skladno s prakso in pričakovanji izdelava izvajalec GOI del), brez prenašanja odgovornosti med projektantom in izvajalcem – ter na podlagi katerih bo naročnik lahko prejel realno ponudbo v javnem naročilu za gradnjo,
- sodelovanje z izvajalcem gradnje in dobavitelji,
- predlaganje racionalizacij in utemeljevanje le-teh oz. projektantskih rešitev kot takih,
- izdelavo vseh tehničnih prikazov potrebnih za izvedbo del, za razjasnitev predlaganih rešitev in za določitev stroškovne ocene,
- izdelavo natančnih popisov del in materialov s predizmerami ter projektantske ocene,

- izdelavo vseh potrebnih sprememb, popravkov in dopolnitev projektne dokumentacije kot rezultat usklajevanj, zahtev ali odločitev udeležencev na projektu (NUP, občina, UE, naročnik,...) **do prevzema posamezne faze projektiranja** – izveta so dodatna dela, morebitna kasneje naročena dela ali spremembe, ki bi jih predlagal izvajalec **ali naročnik**,
- strošek spremembe projektne dokumentacije zaradi napak projektanta ali neizpolnjevanja predvidenih okvirih izhodišč,
- sodelovanje pri pripravi tehničnega dela razpisne dokumentacije (v smislu pomoči naročniku pri pripravi tehničnih specifikacij, podaji popisov v ustreznem formatu in obliki ipd. ter pri podajanju odgovorov potencialnih ponudnikov na vprašanja, vezana na projektno dokumentacijo),
- tehnično svetovanje investitorju skozi cel proces projekta,
- opredeljevanje do predlaganih morebitnih sprememb ali drugačnih rešitev s strani izvajalca,
- pregled vzorcev in potrjevanje le-teh,
- izdelava energetskega izračuna in elaboratov (npr. po PURES),
- elaborate, morebitna strokovna mnenja, študije (prometne, okoljske, požarne varnosti, hrupa, osončenosti idr.), kot so predpisane in potrebne skladno z veljavno zakonodajo in zahtevami NUP ali upravnih organov oz. naročnika,
- izdelavo izračunov, računskih kontrol, ki bi bile potrebne v postopkih pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja oz. za dokazovanje ustreznosti ali tolmačenje svoje izdelane projektne in druge tehnične dokumentacije,
- BIM modeliranje v obsegu, kot je naveden v nadaljevanju,
- optimizacijo stroškov,
- redno udeležbo na koordinacijskih sestankih z investitorjem (predvidoma enkrat tedensko v fazi gradnje oz. enkrat na 14 dni v fazi do predaje PZI dokumentacije),
- sodelovanje na tehničnem in kvalitativnem pregledu stavbe ter primopredaji GOI del med izvajalcem in naročnikom,
- 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,
- drugo sodelovanje po pozivu naročnika (po potrebi) – vezano izključno na izdelano projektno dokumentacijo,
- izvedbo vseh zahtevanih analiz in preveritev, s katerimi se dokazuje skladnost rešitev s projektno nalogo in predpisi (gre predvsem za analize, ki jih zahteva projektna naloga ali veljavni predpisi za dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev),
- sodelovanje na zagonih naprav in šolanju uporabnika,
- vse materialne stroške, stroške dela in potne stroške, povezane z izvedbo naročila.

Obseg zahtevanih elaboratov in strokovnih podlag je omejen na dokumentacijo, ki je potrebna za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja ter dokumentacijo za izvedbo gradnje, izpolnitev zahtev veljavnih predpisov ter pristojnih mnenjedajalcev (nosilcev urejanja prostora) oziroma upravnih organov.

Morebitne s strani naročnika zahtevane dodatne strokovne podlage se štejejo kot dodatne storitve.

OPOMBA:

Investitor je že pridobil projektne pogoje ZVKDS (2025), usmeritve DRSV (2025) ter poročilo o pregledu objekta (2025; ocena materialnega tehničnega stanja konstrukcije, statična presoja, ocena stanja in podaja ukrepov za izboljšanje stanja objekta), prav tako razpolaga z lokacijsko informacijo iz leta 2025. Lokacijska informacija je priloga št. 1, projektni pogoji ZVKDS in usmeritve DRSV sta prilogi št. 3 in 4, poročilo o pregledu objekta pa je priloga št. 2 te projektne naloge.

Zahteve naročnika glede strukture stanovanj, obdelave stanovanj ipd. so predstavljene v dokumentu »Projektna naloga za projektiranje in gradnjo dostopnih najemnih stanovanj (DNS), splošni del, marec 2025, D.S.U., d.o.o.«, ki je priloga št. 5 te projektne naloge.

Naročnik bo ločeno naročil koordinatorja za varnost in zdravje pri delu, ki bo izdelal tudi varnostni načrt.

6. OBSEG PROJEKTANSTKEGA NADZORA

Projektantski nadzor **ne vključuje:**

- dopolnjevanja pomanjkljivih načrtov,
- popravljanja računskih ali risarskih napak v PZI,
- reševanja zapletov, ki so nastali zaradi nedoslednosti v sami projektni dokumentaciji,
- izdelava kratkih napotkov za izvajalce, v obliki dopolnjenih skic, opisov ipd.,
- priprava izvlečkov iz načrtov, digitalnih izvlečkov v primeru pomanjkljivosti projektne dokumentacije ali za pridobitev mnenj (soglasij) ali drugih dovoljenj,
- iskanje morebitnih drugih tehničnih rešitev zaradi nepopolnosti ali napak v projektni dokumentaciji,
- sodelovanja in predstavitve projektne dokumentacije na uvedbi v delo izvajalca gradnje,
- razlag projektne dokumentacije, sprotnega pojasnjevanje projektних rešitev, usklajevanja rešitev,
- ~~pregledovanja in potrjevanja tehnoloških in delavniških načrtov izvajalcev, pregled armaturnih načrtov pred betoniranjem, pregled izvedbe hidroizolacije in toplotne izolacije (kritična mesta za nastanek toplotnih mostov) ipd. Presoja o ustreznosti delavniških načrtov in s tem odločanje glede njihove potrditve, oz. zavrnitve je v domeni projektanta.~~

Zgornje alineje **so osnovna odgovornost projektanta in so vključene v ceno izdelave posamezne projektne dokumentacije**, dodatni stroški iz tega naslova pa so za naročnika neupravičeni in jih projektant ni upravičen zaračunati.

Projektantski nadzor **generalno zajema:**

- pregled skladnosti izvajanja del z načrti PZI,
- preverjanje, ali vgrajeni materiali, naprave, oprema, vzorci, barve, teksture in elementi (npr. fasada, okna, specifične inštalacije) ustrezajo tistim, ki so bili izbrani in določeni v projektu PZI,
- ~~pregledovanjae in potrjevanjae delovnih skic, tehnoloških in delavniških načrtov in ostalih detajlov, ki jih izdelata izvajalec gradnjeizvajalcev, pregled armaturnih načrtov pred betoniranjem, pregled izvedbe hidroizolacije in toplotne izolacije (kritična mesta za nastanek~~

toplotnih mostov) ipd. Presoja o ustreznosti delavniških načrtov in s tem odločanje glede njihove potrditve, oz. zavrnitve je v domeni projektanta. ~~potrjevanje delovnih skic, delavniških načrtov in ostalih detajlov, ki jih izdelata izvajalec gradnje,~~

- reševanje nepredvidenih situacij, ki so posledica zunanjih dejavnikov (npr. neodkritih lastnosti terena, objekta ipd.),
- potrjevanje morebitnih (manjših) sprememb na gradbišču, ki jih predlagata izvajalec ali investitor, in skrb, da te spremembe ne vplivajo negativno na varnost ali funkcionalnost objekta.

Svoje ugotovitve, potrditve sprememb ali navodila za odpravo napak projektant redno zapisuje v uradni gradbeni dnevnik in jih potrdi s podpisom.

Projektantski nadzor izvajajo vodja projekta (VP) in vsi posamezni vodje načrtov (VN) ter **poleg že navedenih v okviru tega naročila vključuje tudi sledeče storitve v času izvajanja gradnje:**

- udeležba VP na ~~vseh rednih tedenskih~~ operativni sestankih,
- udeležba VP na operativnem sestanku po predhodnem dogovoru ali na zahtevo nadzora oz. naročnika ali vezano na situacijo na gradbišču, in sicer predvidoma 15-krat¹ v času gradnje,
- udeležba posameznega VN na operativnem sestanku po predhodnem dogovoru ali na zahtevo nadzora oz. naročnika ali vezano na situacijo na gradbišču, in sicer predvidoma 30-krat¹ v času gradnje za vsakega posameznega VN na področju elektro inštalacij, strojnih inštalacij, gradbenih konstrukcij, arhitekture, za VN z drugih področij pa v minimalnem obsegu,
- obiski na gradbišču po potrebi in na poziv naročnika ali nadzora (praviloma v treh dneh od poziva),
- opozarjanje na odstopanja gradnje od načrtov, ki jih projektant ugotovi pri pogodbeno predvidenih obiskih gradbišča ali pri obravnavi njemu predloženih tehničnih rešitev in dokumentacije,
- sodelovanje pri potrjevanju sprememb, nastalih med gradnjo,
- in izvedba morebitnih sprememb in dopolnitev projekta PZI, v kolikor so spremembe in dopolnitve posledica ravnanja projektanta,
- ~~oziroma opredelitev do sprememb v fazi gradnje,~~ v kolikor gre za manjša še dopustna odstopanja od pridobljenega gradbenega dovoljenja,
- strokovno spremljanje izvedbe potrjenih projektnih rešitev pri pogodbeno določenih ali posebej zahtevanih obiskih gradbišča ter obveščanje naročnika in nadzornika o opaženih odstopanjih od projektne dokumentacije,
- opozarjanje na odstopanje gradnje od načrtov,
- iskanje morebitnih drugih tehničnih rešitev zaradi zunanjih dejavnikov,
- iskanje racionalizacij,
- sodelovanje pri iskanju morebitnih drugih tehničnih rešitvah in spremembah,
- reševanje nepredvidenih situacij v kontekstu projektiranja v povezavi z gradnjo,
- spremljanje gradnje za potrebe izdelave PID dokumentacije, pri čemer bo naročnik zavezal izvajalca gradbenih del k sprotnemu evidentiranju vseh med izvedbo nastalih sprememb v odnosu do dokumentacije PZI in pa k pravočasnemu posredovanju vseh relevantnih informacij glede nastalih sprememb projektantu.

¹ Navedene količine so okvirne za predviden čas gradnje 12 mesecev. V primeru podaljšanja obdobja gradnje se sorazmerno povečajo tudi vse predvidene količine storitev.

Potrjevanje in sodelovanje pri potrjevanju morebitnih večjih sprememb na gradbišču, ki glede na prevzeto projektno dokumentacijo niso potrebne in bi jih predlagala izvajalec ali investitor, ter posledično tudi morebitno potrebno popravljanje / spreminjanje projektne dokumentacije je predmet dodatnih del in se bo ovrednotilo in obračunalo ločeno.

Projektantski nadzor ni omejen na odzivanje na vprašanja izvajalca glede projektnih rešitev, temveč vključuje tudi aktivno preverjanje skladnosti izvedenih del s projektno dokumentacijo. V okviru pogodbenih obveznosti projektanta se tako uporablja določilo drugega odstavka 665. člena Obligacijskega zakonika, v skladu s katerim projektant, ki je izdelal načrt gradbe in mu je bil zaupan nadzor nad izvršitvijo del, odgovarja tudi za napake v izvršenih delih, ki so nastale zaradi vzrokov za katere odgovarja izvajalec, če bi jih bilo lahko opaziti ob običajnem in primernem nadziranju del².

7. ZAHTEVE ZA PROJEKTIRANJE

- a) Projektant je dolžan pri svojem delu upoštevati vso v RS veljavno zakonodajo s podzakonskimi akti, ki se nanašajo na graditev objektov, vključno z vsemi drugimi področnimi predpisi, pravili stroke, smernicami, priporočili in primeri dobre prakse ter veljavnimi standardi. Prav tako mora upoštevati interna navodila in usmeritve naročnika.
- b) Projektant mora predvideti uporabo materialov s projektom zahtevane kvalitete, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in imajo predpisane certifikate kakovosti. Projekti sledijo zadnjem stanju gradbene tehnike, ki v trenutku, ko se projektira ali gradi, pomeni doseženo stopnjo razvoja tehničnih zmogljivosti gradbenih proizvodov, procesov in storitev, ki temeljijo na priznanih izsledkih znanosti, tehnike in izkušenj s področja graditve objektov, ob hkratnem upoštevanju razumnih stroškov.
- c) Projektna dokumentacija mora naročniku omogočati kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta. Detajli in projektne rešitve morajo biti funkcionalni, sistemski, robustni in trajni. Predvidene rešitve ne smejo sloneti na pogostem vzdrževanju in netrajnih materialih. Rešitve ne smejo povzročati povečanega vzdrževanja ali nastanka poškodb gradbenih elementov ter prehitrega propada vitalnih delov objekta. Uporabljeni (projektirani) materiali in detajli morajo biti preizkušeni in trpežni. Rešitve in detajli morajo biti tehnično izvedljivi na gradbišču z upoštevanjem gradbenih toleranc. Projektne rešitve morajo prednostno zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč ...), s poudarkom na

² Velja za primere, če izvajalec nekaj izvede v nasprotju s PZI (ali uporabi drug material ali izvede drugačen detajl od projektiranega) in je to razvidno ob običajnem ogledu projektanta oz. bi projektant lahko ob ogledu ugotovil neskladnost s projektom.

energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov in vgrajenih materialov ter najnižjimi stroški vzdrževanja v celotni življenjski dobi objekta in vgrajenih elementov.

- d) Pri pripravi projektne dokumentacije mora projektant slediti in izpolniti zahteve mnenjedajalcev, pri tem pa načrtovati racionalne, funkcionalne strokovno utemeljene in za naročnika sprejemljive rešitve.
- e) Projektant mora dela izvesti skladno s pogoji javnega naročila, pogodbo, veljavnimi predpisi in projektno nalogo naročnika, dopustne pa so drugačne tehnične rešitve, ki so usklajene in pisno potrjene s strani naročnika in zunanjega strokovnega sodelavca ali nadzornika, ki zastopa naročnika.
- f) Projektant je dolžan ažurno sklicevati morebitne sestanke z naročnikom in nosilci urejanja prostora oz. obiskovati vse mnenjedajalce (nosilce urejanja prostora), če je to potrebno za uskladitev in končno pridobitev projektnih pogojev, mnenj oz. soglasij, za hitro, učinkovito in racionalno projektiranje. V kolikor bi bili s strani posameznega mnenjedajalca zahtevani projektni pogoji s stališča interesov investitorja tehnično ali cenovno nesprejemljivi, je obveza projektanta, da z izračuni (v primeru, da je to računsko sploh mogoče) in ustreznimi projektnimi rešitvami dokaže in doseže tehnično ter cenovno ustrežnejše rešitve in posledično pridobi mnenje.
- g) Projektant je dolžan upoštevati navodila oziroma zahteve po dopolnitvah, spremembah ali popravkih projekta in dokumentacije s strani naročnika, inženirja ali zunanjega strokovnega svetovalca, v primeru neupoštevanja zahtev podanih v tej projektni nalogi.
- h) Projektant si je dolžan sam pridobiti vse potrebne informacije, eventualne manjkajoče dokumente, zemljiškoknjižno dokumentacijo, trenutne priklopne moči na obstoječo infrastrukturo ter vse ostalo, potrebno za kvalitetno izvedbo svoje storitve. Pri tem bo imel podporo investitorja v smislu pooblastil, ki jih bo za to potreboval.
- i) Projektant je dolžan preveriti vsa zemljiškoknjižna stanja zemljišč in zgradb povezanih z novogradnjo in investitorja opozoriti na eventualne vpise in ovire, ki bi lahko vplivali na izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev vseh potrebnih dovoljenj.
- j) Projektant si mora v vseh fazah in pri izdelavi vseh vrst projektne dokumentacij ter pri preveritvah možnih rešitev pravočasno zagotoviti ustrezne pooblaščen arhitekta, inženirja, neodvisne strokovnjake in načrtovalce za preveritve rešitev in izdelavo zahtevane dokumentacije, v kolikor je predmetna storitev znotraj ponudbenega in pogodbenega obsega. Kasnejše preveritve ali spremembe dokumentacije zaradi nepravočasne vključitve potrebnih inženirjev oz. strokovnjakov, stroške dodatnega dela in preverjanja oz. projektiranja nosi projektant, a le za storitve, ki so znotraj ponudbenega ali pogodbenega obsega.
- k) Kadar so med projektiranjem za dosego cilja oz. zahtev na voljo različne rešitve ali predlogi sprememb s strani Projektanta, mora Projektant pripraviti tehnično utemeljitev enakovrednosti (ali izboljšave) s primerjalnim prikazom ključnih tehničnih karakteristik predlagane rešitve s stroškovno ovrednotenim popisom del ter elaborat ekonomske upravičenosti, ki potrjuje smiselnost izbrane variante. Strošek elaborata krije deležnik, ki

predlaga spremembe izven okvirjev oz. zahtev po pogodbi in tehničnih specifikacij. Pri tem morajo biti upoštevani vsaj naslednji elementi:

- strošek v fazi izgradnje,
 - obratovalni stroški,
 - stroški vzdrževanja,
 - stroški odstranitve in razgradnje,
 - vplivi na mikroklimo, na počutje oz. celovito kvaliteto bivanja.
- l) Razen potrošnega materiala ne sme biti noben del načrtovan za življenjsko dobo manj kot 5 let oz. 10 let za opremo, ki zahteva večje posege za njihovo zamenjavo.
- m) V popisih del ali v drugih določilih v projektni dokumentaciji bo projektant predvidel samo uporabo takih materialov, naprav in opreme, ki zagotavljajo ustrezno raven kakovosti in za katere proizvajalci dajejo ustrezne garancijske roke, pri tem pa ne bo neupravičeno omejeval konkurence med ponudniki teh materialov, naprav in opreme. Za ustrezne štejejo običajni garancijski roki proizvajalcev za posamezno vrsto materiala, naprave oziroma opreme, ob izpolnjevanju vseh predpisanih tehničnih zahtev in zahtev glede kakovosti.

7.1. SPECIFIČNI PRAVNI REŽIMI IN VAROVALNI PASOVI

Za lokacijo se izpostavlja nekatere specifikke, ki jih mora projektant pri projektiranju striktno upoštevati:

- **Geotehnične zahteve in erozija:**
 - **Status:** Erozijsko območje – opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi.
- **Cestni varovalni pasovi:**
 - **Mestna ali krajevna cesta 001471** (Skladno z Odlokom o občinskih cestah v Občini Ajdovščina).
 - **Regionalna cesta I. reda 1413.**
- **Komunalna in energetska infrastruktura:**
 - **Kanalizacijsko omrežje in varovalni pas kanalizacije:** Skladno z Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 67/18). Zaradi predelave v stanovanja je treba rešiti ločeno odvajanje fekalnih in meteornih voda.
 - **Vodovodno omrežje in varovalni pas vodovoda:** Skladno z Odlokom o oskrbi s pitno vodo (Ur. l. RS, št. 57/09, 47/11, 88/12 in 50/16).
 - **Elektroenergetsko omrežje (Elektrovod 0,4 kV) in varovalni pas elektrovoda:** Potrebno bo pridobiti soglasje Elektro Primorska za morebitno povečanje/spremembo odjemne moči za več stanovanjskih enot ter ureditev novih merilnih mest.

7.2. REŽIM VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE

- **Varstveni status:** Parcele 827/2 in 827/3 se nahajata v vplivnem/varovanem območju registrirane kulturne dediščine: **Ajdovščina - Mestno jedro (EŠD 1562).**

7.3. POSEBNE USMERNITVE ZA DOSEGANJE ENERGETSKEGA RAZREDA

- Doseganje zahtev PURES 2022 oziroma predpisa, veljavnega ob vložitvi DGD, in **energijskega razreda najmanj B1**. Projektant mora v idejni fazi prikazati tudi **eno** varianto A2 ter z izračunom investicijskih in 30-letnih stroškov življenjskega cikla dokazati, ali je A2 ekonomsko upravičen.
- **Toplotna zaščita**: Če ZVKDS zaradi ohranjanja zgodovinskega videza fasade ne dovoli zunanje toplotne izolacije, mora projektant preučiti in tehnično utemeljiti alternative, kot so npr.:
 - toplotna izolacija na *notranji strani* obodnih zidov (pazljivost pri parni zapori in detajlih toplotnih mostov),
 - nadstandardna izolacija strehe/podstrešja in tal proti terenu.
- **Stavbno pohoštvo**: Nova okna in vrata morajo po obliki, barvi, materialu (običajno les) in členitvi natančno posnemati avtentične elemente mestnega jedra, hkrati pa dosegati čim višjo toplotno in zvočno izolativnost (zahteva po tropanelnem stavbnem pohoštvu, prilagojenem spomeniškim zahtevam).
- **Prezračevanje**: Prednostna rešitev je ena samostojna kanalska rekuperacijska naprava na stanovanje. Kot rezervno varianto naj projektant ovrednoti lokalne fasadne rekuperatorje, zlasti kjer tloris ali obstoječa konstrukcija ne omogoča kratkih notranjih razvodov. Sistem brez vračanja toplote naj bo dopusten samo, če se z aktualnim PURES V.200 in LCC analizo dokaže, da še vedno zagotavlja B1 in ima nižje skupne 30-letne stroške.

7.4. SPECIFIČNE NALOGE PROJEKTANTA V HISTORIČNEM JEDRU

- **Konservatorski pogoji**: Projektant mora takoj po podpisu pogodbe na ZVKDS vložiti vlogo za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev (KVP) in na podlagi teh pogojev izdelati idejno zasnovo, **če presodi, da je to potrebno**.
- **Arheološke dediščine / Izkopi**: Ker gre za mestno jedro Ajdovščine, obstaja visoka verjetnost arheoloških ostalin pod objektom ali v okolici. Projektant mora v načrtu ureditve gradbišča in popisu del predvideti obvezno prisotnost arheološkega nadzora pri vseh zemeljskih delih (morebitni izkopi za nove komunalne priključke v varovalnih pasovih).
- **BIM modeliranje historičnih elementov**: V BIM modelu (LOD 300+) morajo biti jasno identificirani in označeni vsi elementi, ki so pod spomeniškim varstvom (npr. kamnite obrobe, posebni portali, avtentični deli strehe), da se prepreči njihovo nenamerno rušenje ali poškodovanje med rekonstrukcijo.

7.5. ZUNANJA UREDITEV IN UMEŠČANJE

- **Leg in orientacija**: Obravnavane parcele tvorijo zaključen kompleks ob pomembni cestni osi (vrisani varovalni pasovi regionalne in lokalnih cest). Projektant mora pri prenovi fasade in zunanji ureditvi paziti na odmike od cestnega sveta.
- **Meja enote urejanja prostora (EUP AJ-064)**: Projektant mora v projekt natančno prenesti meje EUP in upoštevati, da so vsi posegi (vključno z morebitnimi zunanjimi parkirišči, ekološkimi

otoki ali ureditvijo dostopov) znotraj meja predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) za to enoto.

- **Stik s sosednjimi območji:** Iz karte je razvidno, da območje neposredno meji na druge stavbne strukture mestnega jedra. Pri načrtovanju tlorisov stanovanj in instalacijskih izpustov (npr. zunanje enote toplotnih črpalk) mora projektant zagotoviti, da ne bo prihajalo do motenj (hrup, svetlobno onesnaževanje, odmiki) na sosednje parcele.

8. POSEBNE TEHNIČNE ZAHTEVE

8.1. ZAHTEVE ZA PROJEKTIRANJE V BIM TEHNOLOGIJI

Projekt mora biti v celoti voden in izdelan z uporabo informacijskega modeliranja zgradb (BIM).

Projektant izdelava načrt za izvajanje BIM pristopa (BEP).

- **Format izmenjave:** Projektant mora zagotoviti koordiniran 3D BIM model v odprtem formatu **IFC** (poleg izvornih formatov, npr. RVT ali PLN).
- **Stopnja podrobnosti:** Minimalni nivo podrobnosti modela mora znašati **LOD 300** za fazo DGD in **LOD 350 / 400** za fazo PZI (vključno s podatki o materialih, prevodnosti in proizvajalcih brez tehničnega prejudiciranja).
- **Preverjanje kolizij:** Projektant je dolžan pred izvozom izvesti kontrolo kolizij (Clash Detection) med arhitekturo, gradbenimi konstrukcijami in inštalacijami in naročniku podati poročilo.
- Ena izmed zahtevanih funkcij BIM-a je spremljanje in kontrola količin iz skupnega BIM modela oziroma zajemanje količin, ki morajo biti povezane oziroma referencirane z ocenami in popisom. Za pretežni del (kar pomeni več od 80% vseh popisnih postavk) skupne predračunske vrednosti se morajo informacije o pred-izmerah za popis zajemati iz modela BIM, tako, da se ob posameznih predajah lahko izkaže sledljivost.

Projektiranje v BIM tehnologiji se zahteva zaradi nadaljnje uporabe BIM-modela kot informacijske podlage za upravljanje in vzdrževanje stavbe ter načrtovanje prihodnjih posegov v stavbo. Naročnik **ne zahteva** izdelave BIM-modela v LOD 500. V fazi IDZ naročnik ne zahteva BIM modela.

8.2. ZAHTEVE GLEDE TRAJNOSTNE GRADNJE

Pri izvedbi projekta naj se, kolikor se da, upošteva načela trajnostne gradnje in krožnega gospodarstva.

Načela trajnostne gradnje

Upošteva se tri ključne stebre okoljskih vidikov v arhitekturi:

1. trajnostna izbira materialov,
2. energetska učinkovitost in obnovljivi viri,
3. prilagajanje podnebnim spremembam.

Prednostno se bo izbrala rešitev, ki bo zagotovila čim nižje obratovalne stroške (poraba energije, vode, stroški čiščenja, urejanja okolice itd.).

Uporabljeni materiali naj bodo čim bolj trajni, trpežni in praviloma že preizkušeni.

Omogočati morajo enostavno in poceni vzdrževanje ter enostavno zamenjavo.

Projektne rešitve naj zagotavljajo enostaven dostop do vseh vitalnih delov stavbe in inštalacij za namen vzdrževanja in popravil.

Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati določila Uredbe o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21, 132/23 in 43/25).

Pri projektiranju se zasleduje cilj, da so stanovanja v energetsko učinkovitih, ekološko sprejemljivih stavbah, z možnostjo večje rabe dostopnih obnovljivih virov energije, kakovostno streho ter fasadnim ovojem, kakovostnim stavbnim pohištvom (vhodna vrata, okna, balkonska vrata), z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni in omogočajo učinkovito ter poceni vzdrževanje oziroma opravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, s sodobno racionalno zasnovo inštalacij, naprav in opreme, ki omogoča varčno rabo energije ter individualnim obračunavanjem porabljenih energentov.

Projekt naj upošteva naslednje komponente trajnostne gradnje:

- interdisciplinarno sodelovanje vseh projektantov in ekspertov od idejne zasnove do zaključka projekta,
- uporaba trajnostnih materialov,
- uporaba lokalnih materialov,
- uporaba recikliranih materialov,
- uporaba hortikulture kot elementa zmanjšanja pregrevanja,
- uporaba prefabriciranih elementov,
- ekonomična in enostavna izgradnja in vzdrževanje objekta,
- učinkovita raba zemljišč,
- učinkovita raba energije (nizkoenergijske rešitve, optimalna zasnova inštalacij in izbira inštalacijskih naprav in tehnoloških porabnikov itd.),
- raba obnovljivih virov energije,
- racionalna raba naravnih in neobnovljivih virov s poudarkom na trajnostni rabi in varstvu vodnih virov,
- varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov (rešitve morajo prepoznati naravne kakovosti okolja in jih ohranjati ali razvijati v največji možni meri),
- preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja,
- obvladljivost direktnih in indirektnih stroškov uporabe objekta,
- prilagajanje stavb podnebnim spremembam s pasivnimi in aktivnimi ukrepi,
- doseganje večjega udobja in ugodja bivanja (akustično in vizualno udobje, kakovost zraka, osončenost, kakovostno prezračevanje, odsotnost zdravju nevarnih substanc v vgrajenih materialih itd.).

Načela krožnega gospodarstva

Preveri se možnost uporabe krožnih in nizkoogljčnih gradbenih proizvodov. Krožna uporaba proizvodov v gradbeništvu temelji na načelih uporabe bioosnovanih in recikliranih materialov, ki so na razpolago v lokalnem okolju.

Možni načini za proizvodnjo nizko-ogljčnih gradbenih proizvodov temeljijo na:

- (1) uporabi alternativnih materialov,
- (2) uporabi naravnih materialov,
- (3) uporabi sekundarnih surovin,
- (4) uporabi inovativnih tehnologij, kot so sistemi za zajemanje in shranjevanje ogljika v proizvodnem procesu,

- (5) uporabi energije iz obnovljivih virov in
- (6) trajnosti oziroma podaljšanju življenjske dobe proizvodov.

Pomembno je, da so uporabljeni materiali iz lokalnega okolja, torej da so prevozne poti čim krajše.

9. VSEBINSKE SPECIFIKE ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI OBJEKTA

- **Statika:** Obvezna statična presoja obstoječe konstrukcije glede na nove koristne obremenitve stanovanjskih prostorov in morebitne nove preboje za inštalacijske vertikale.
- **Akustika:** Posebno pozornost je treba posvetiti zvočni izolaciji med posameznimi stanovanjskimi enotami ter zaščititi pred hrupom z ulice.
- **Osončenost:** Stanovanja morajo biti sprojektirana na način, da bodo skladna s predpisanimi zahtevami za naravno osvetlitev.
- **Inštalacije:** Popolna odstranitev starih gostinskih inštalacij (kuhinje, prezračevalni kanali, močni električni priključki) ter projektiranje novih, ločenih merilnih mest in inštalacij za vsako stanovanje posebej.

10. ZAHTEVANE VSEBINSKE FAZE IN SKLOPI

Naročnik izpostavlja naslednje vsebinske sklope, pri čemer je potrebno obdelati tudi vse ostale zakonsko predpisane:

10.1. Arhitektura in krajinska arhitektura

- Funkcionalna zasnova prostorov.
- Ureditev okolice objekta.
- Dostopnost za gibalno ovirane osebe.

10.2. Gradbene konstrukcije (Statika)

- Dimenzioniranje nosilne konstrukcije.
- Potresna varnost objekta.
- Geomehanske analize terena.

10.3. Inštalacije (Strojne in elektro)

- Sodobni sistemi ogrevanja, hlajenja in prezračevanja (prezračevanje z rekuperacijo).
- Sistemi pametnih inštalacij in energetska učinkovitost (skladno s standardi skoraj nič-energetskih stavb - sNES).
- Fotonapetostni sistemi (sončna elektrarna) – preveritev izvedljivosti in ekonomske upravičenosti izvedbe.

10.4. Varstvo pred požarom

- Izdelava študije požarne varnosti.

11. ROKI IZVEDBE

- **Faza 1: posnetek stanja, geodetski posnetek za potrebe projektiranja in idejna zasnova (IDZ)**
 - Rok: **60 dni** od uvedbe v delo
 - Vsebina: 3D lasersko skeniranje objekta, izdelava vsaj treh variant tlorisnih rešitev za stanovanja in uskladitev z naročnikom.
- **Faza 2: izdelava DPP in pridobitev vseh projektnih pogojev (DPP)**
 - Rok za DPP: **7 dni** od potrditve idejne zasnove s strani naročnika
 - Vsebina: Izdelava dokumentacije za pridobitev pogojev in uradna vložitev na vse institucije iz kontrolnega seznama.
- **Faza 3: dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD)**
 - Rok: **60 dni** po prejemu vseh projektnih pogojev
 - Vsebina: Izdelava celotnega usklajenega BIM modela (LOD 300), izdelava DGD, pridobitev potrebnih soglasij oz. mnenj in vložitev vloge za gradbeno dovoljenje na Upravno enoto.
- **Faza 4: projekt za izvedbo (PZI)**
 - Rok: **90 dni** od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja (PZI lahko začne projektant izdelovati po oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja na UE)
 - Vsebina: Izdelava projekta za izvedbo, detajlni BIM model (LOD 350/400), izvoz natančnih 5D popisov del, statični detajli armature, načrti inštalacij idr., pridobitev potrebnih soglasij, mnenj na PZI in soglasij za priključitev.
 - Opomba: predizmere - popisi del v PZI morajo biti strukturirani tako, da omogočajo enostaven uvoz v programe za gradbene kalkulacije (prednostno preko BIM modela – 5D BIM).
- **Faza 5: projekt izvedenih del (PID)**
 - Rok: **20 dni** od obvestila izvajalca, da je zaključil z GOI deli prejema vrisov v PZI, ki jih je potrdil nadzornik
 - Vsebina: PID kot podlaga za pridobitev uporabnega dovoljenja.
- **Faza 6: projektantski nadzor nad gradnjo**
 - Rok: **skladno z izvajanjem GOI del** (od začetka gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja **se načrtuje 12 mesecev**)

OPOMBE:

Na podlagi potrjenega IDZ projektant v roku 7 dni izdela projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP), ki je namenjena pridobitvi vseh projektnih pogojev. Roki izvedbe ne vključujejo časa trajanja izdaje projektnih pogojev s strani pristojnih institucij. Kulturnovarstvene pogoje ZVKDS je predhodno pridobil tudi naročnik in so priloga št. 3 te projektne naloge.

Po prejemu vseh projektnih pogojev projektant v roku 60 dni izdela projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) skladno s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov.

Po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja projektant v roku 90 dni izdela projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI), z njeno izdelavo pa lahko začne že po oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, torej lahko ima za izdelavo PZI dejansko daljši rok.

Pri zgoraj navedenih rokih gre za roke za oddajo celotne zaključene izdelane dokumentacije naročniku v pregled in potrditev. V vmesnem času potekajo redna usklajevanja z naročnikom. V primeru pripomb naročnika na podano dokumentacijo naročnik in izvajalec določita razumni rok za popravek oz. dopolnitev.

Dnevi so koledarski dnevi.

12. PREDAJA DOKUMENTACIJE

- **Digitalna oblika:** PDF podpisano s kvalificiranim potrdilom ter vsa dokumentacija tudi v izvorni obliki, to je v DWG/BIM-ifc/doc/xlsx formatih. Velja za vsako fazo posebej.
- **Tiskani izvodi:** 4 izvode vsake faze projekta.

Projektant načrte izdela s programskim orodjem AutoCAD ali podobnim, ostale pisne dokumente z uporabo programa Microsoft Word, tabele pa z uporabo programskega orodja Microsoft Excel.

Ne glede na to, da bo naročnik potrdil vse faze projektne dokumentacije, naročnik ne prevzema odgovornosti za morebitne pomanjkljivosti, ki bi bile spregledane pri potrjevanju projektne dokumentacije.

Z dnem podpisa pogodbe se projektant zavezuje in jamči, da so vsi sodelujoči avtorji, ki bodo izdelali katerikoli predmet ali del predmeta naročila po tej pogodbi, dovolili uporabo svojega dela in zato izključno in izrecno na projektanta prenesli vse materialne avtorske pravice, opredeljene v drugem odstavku tega člena.

Projektant prenaša na naročnika, brez dodatnih finančnih obveznosti, vse materialne avtorske pravice na vseh predanih dokumentih, ki jih je pripravil projektant ali morebitni njegovi podizvajalci, na podlagi te pogodbe v obsegu, kot ga določa 22. člen Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah (Uradni list RS, št. 16/07-UPB, 68/08, 110/13, 56/15, 63/16-ZKUASP, 59/19 in 130/22; ZASP), in sicer pravico predelave in spreminjanja in dodelave predanih gradiv, pravico reproduciranja, pravico distribuiranja, kopiranja in hranjenja gradiv na različnih medijih, pravico objave in pravico dajanja na voljo javnosti, brez omejitev in brez teritorialne omejitve. Prenos je ekskluziven. Navedene materialne avtorske pravice projektant prenaša neomejeno in jih lahko naročnik izvršuje brez vnaprejšnjega soglasja posameznega avtorja. Projektant prenaša na naročnika tudi pravico do nadaljnega prenosa navedenih materialnih avtorskih pravic.

Naročnik se obvezuje spoštovati moralne avtorske pravice projektanta in avtorjev.

Priloge:

- Priloga št. 1: Lokacijska informacija št. 3512-645/2025-2 z dne 17. 10. 2025
- Priloga št. 2: Poročilo o statični preveritvi stavbe, št. projekta DN 061/2025, 22.4.2025, Inštitut BAM d.o.o.
- Priloga št. 3: kulturnovarstveni pogoji ZVKDS št. 35106-0471-3/2025 z dne 16. 6. 2025
- Priloga št. 4: smernice DRSV št. 35500-1109/2025-3 z dne 17. 7. 2025
- Priloga št. 5: Projektna naloga za projektiranje in gradnjo dostopnih najemnih stanovanj (DNS), splošni del, marec 2025, D.S.U., d.o.o.
- Priloga št. 6: Lokacijsko dovoljenje št. 3-351-389/1977-V/G za adaptacijo zgradbe Slomškova ulica 1/a v Ajdovščini v upravne prostore projektivnega sektorja, kuhinje in restavracije z bifejem ter samskih sob, za ureditev najmanj 12 parkirnih mest ob vrtu in ureditev cestišča – dostopov ter zunanjo ureditev sedanjega vrta bifeja Primorje, ki ga je dne 16. 12. 1977 izdala SRS SO Ajdovščina
- Priloga št. 7: Gradbeno dovoljenje št. 3-351-389/1977-78-V/G za I. fazo adaptacije zgradbe v Slomškovi ulici 1/a v Ajdovščini, ki zajema adaptacijo celotnega objekta brez notranje preureditve nadstropja, ki se bo izvajala v II. fazi, ki ga je dne 17. 11. 1978 izdala SRS SO Ajdovščina
- Priloga št. 8: Gradbeno dovoljenje št. 9-351-389/1977-1980-T/g za II. fazo adaptacije zgradbe na Slomškovi ulici 1/a v Ajdovščini, ki zajema notranjo preureditev nadstropja, ki ga je dne 29. 2. 1980 izdala SRS SO Ajdovščina
- Priloga št. 9: Uporabno dovoljenje št. 9-351-389/1977-1980-T/G za uporabo upravnih prostorov projektivnega sektorja, kuhinje in restavracije z bifejem ter samskih sob na Slomškovi ulici 1/a, ki ga je dne 6. 10. 1980 izdala SRS SO Ajdovščina
- Priloga št. 10: Gradbeno dovoljenje št. 351-179/1997-V/Š za objekt Slomškova ulica 2, s katerim se dovoljuje rekonstrukcija objekta – obrat za pripravo in dostavo jedi, samopostrežna restavracija in bar, ki ga je dne 29. 5. 1997 izdala UE Ajdovščina
- Priloga št. 11: Uporabno dovoljenje št. 351-179/97-P/P za uporabo objekta na Slomškovi ulici 2 v Ajdovščini – obrat za pripravo in dostavo jedi, samopostrežna restavracija in bar, ki ga je dne 26. 6. 1997 izdala UE Ajdovščina
- Priloga št. 12: Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo kotlovnice in kuhinje restavracije z vgradnjo plinske instalacije za potrebe ogrevanja na Slomškovi 1 Ajdovščina št. 35105-89/01-V/K z dne 3. 12. 2001, ki ga je izdala UE Ajdovščina
- Priloga št. 13: Uporabno dovoljenje št. 35109-01/2002-2002-11-P/P za uporabo plinske instalacije za zemeljski plin v menzi Primorja v Ajdovščini, Slomškova 1, rekonstruirane (preureditev na zemeljski plin), ki ga je izdala UE Ajdovščina dne 22. 3. 2002
- Priloga št. 14: Gradbeno dovoljenje za parkirišče, št. 351-65/2026-6201-14 z dne 19. 6. 2026, ki ga je izdala UE Ajdovščina