NAČRT S PODROČJA ARHITEKTURE 01

INVESTITOR:	OBČINA JESENICE Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice
NAZIV GRADNJE:	CELOVITA ENERGETSKA PRENOVA STAVBE NA CESTI ŽELEZARJEV 6,JESENICE
VRSTA DOKUMENTACIJE:	PZI
ŠTEV.PROJEKTA:	32052-25-K/AP
DATUM:	SEPTEMBER 2025

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

2. KAZALO VSEBINE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE - PZI

1. Naslovna stran dokumentacije

2. Kazalo vsebine dokumentacije

3. Naslovna stran načrta (obrazec 1C)

4. Izjava projektanta načrta in pooblaščenega strokovnjaka (obrazec 2C)

5. Tehnično poročilo

6. Grafični prikazi

7. Sheme - pozicije

8. Detajli

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

5. TEHNIČNO POROČILO

5.1 SPLOŠNI OPIS

Investitor Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice, želi na parceli št. 1247/178 k.o. Jesenice (2175 izvesti energetsko sanacijo obstoječega objekta.

Obstoječi objekt je namembnosti stavbe javne uprave. Stavba je bila zgrajena leta 1910. Objekt je bil leta 2003 obnovljen na podlagi gradbenega dovoljenja. Neto površina poslovnih prostorov je 1.226,90 m2. stavba ima tloris pravokotne oblike in je velikosti 36,03m x 19,85m. Na južni strani objekta je bil prizidan nadstrešek – vhodna avla, velikosti 6,15m x 13,20m, ki jo prekriva nadstrešek 8,90m x 14,60m. Objekt je etažnosti K+P+2. Kleti je namenjena skladiščnim prostorom, arhivu, jedilnici, sejni in konferenčni sobi in ima prehod v garažo. Ostala nadstropja so namenjena pisarniškim prostorom s sanitarijami. V osrednjem delu stavbe so vertikalne komunikacije – stopnišče in dvigalo. Glavni vhod v objekt je iz južne strani skozi vhodno avlo.

Obstoječi objekt je povezan z regionalno cesto – obstoječi dostop na severni strani s parcele št. 1247/178 (občinska parcela-obravnavana) preko 1456/2 (državna parcela), na državno cesto parc. št. 1456/10, javna državna cesta infrastruktura, vse k.o. Jesenice (2175).

Lastništvo:
parcel št. 1247/178 k.o. Jesenice, Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice.
Obravnavana parcela spada v: **EUP – JES 47-ZN**
in v namensko rabo prostora: **IG – gospodarske cone (I-območja proizvodnih dejavnosti)**

5.2 ENERGETSKA SANACIJA OBSTOJEČE STAVBE

Obstoječ objekt nima izvedene toplotne izolacije in tako ne ustreza novejšim smernicam o učinkoviti rabi energije. Na podlagi razširjenega energetskega pregleda so bili podani ukrepi, na podlagi katerih so predvideni ukrepi sanacije v dokumentaciji PZI. Predvidena celovita prenova zajema izvedbo gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Instalacijska dela so podrobneje obdelana v projektih elektro in strojnih instalacij.

Prikaz obstoječega objekta:

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

JUŽNA FASADA



SEVERNA FASADA



TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

VZHODNA FASADA



ZAHODNA FASADA



TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

STREHA



PREDVIDENI UKREPI:

STREHA

Obstoječa kritina je folcana pločevina in delno novejša trapezna pločevina. Streha je sestavljena iz treh tipov strešin oz nivojev. Nakloni streh so 21, 15 in 6 ˚. Vsi kleparski izdelki so iz pločevine. Potrebna je celovita obnova strešne kritine z vsemi pripadajočimi elementi.

Odstranijo se vsi pločevinasti elementi. V celoti se odstrani tudi lesen opaž-deske ostrešja. Lesena konstrukcija ostrešja se v celoti pregleda in poda ocena-predvidena je zamenjava z novimi elementi. Predvidena je zamenjava do 70 % ostrešja.
Izvedejo se novi sloji z prezračevalnim kanalom in sekundarna kritina.(lesen opaž, sekundarna kritina, letve za prezračevalni kanal, kontra letve). Novo predvidena strešna kritina je trapezna pločevina, z protikondenčnim filcem, vročecinkana in barvana v rjavem tonu. Nanos cinka min 275 g/m2.

Obstoječi prezračevalni ventilatorji se odstranijo. Prezračevanje se izvede na novo v objektu.

Na novo se izvedejo linijski snegolovi, žlebovi in vertikalne odtočne cevi, vse iz pocinkane barvane pločevine.

Napušči strehe se obnovijo z barvanjem z lazuro za les.

Na fasadni polici okoli objekta se izvede folcana pločevina v enaki barvi kot osnovna strešina. Kot podloga za pločevino se izvede OSB 25 mm nad toplotno izolacijo iz EPS debeline 10 cm.

Hladna neogrevana podstreha se toplotno izolira z 30 cm toplotne izolacije iz steklene mineralne volne (npr Knaufinsulation unifit 032 ali enakovredno) z dodatno zaščito z paropropustno folijo (Knaufinsulation LDS 0,04 Fix ali enakovredno). Obstoječo izolacijo se predhodno odstrani in površine očisti.

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

FASADA

Obstoječa fasada ni toplotno izolirana. Delno je izvedena iz dekorativne fasadne opeke delno v grobem strukturiranem ometu. Na ločilnih zidovih na strehi in pod napuščih so zidovi obloženi z fasadnimi ploščami. Objekt se v celoti toplotno izolira z vsemi pripadajočimi elementi.

Pred izvedbo toplotne izolacije je potrebno izvesti pripadajoča preddela. Odstrani se fasadni cokel v celotni debelini, da se poenoti z ostalimi površinami. Vse dotrajane 'gnile' opeke se odstranijo ter nadomestijo z novimi opekami npr. navadnega formata. Omet na lokalnih mestih odpada oz odstopa. Vsa taka mesta je potrebno odstranit, očistit iz izvesti nov sanirni omet.
Fasadne plošče se odstranijo. V primeru salonitnih azbestnih plošč je potrebno rokovanje v skladu z navodili za rokovanje z azbestnimi ploščami.
Vse fasadne površine se očistijo in pred izvedbo toplotne izolacije premažejo z sprijemno emulzijo in algicidnim sredstvom.

Predvidena je izvedba toplotne izolacije v debelini 20 cm iz ekspandiranega polistirena EPS z boljšo izolativnostjo kot Grafitni EPS z toplotno prevodnostjo λ=0,031 W/mK.
Toplotno izolacijo je potrebno sidrati z tipskimi pritrdili in pokrivnimi čepki po navodilih proizvajalca.
Izvede se zaključni fasadni omet v belo sivi kombinaciji. Zaključni sloj brez vidnega cokla.
Na vhodni avli debelina fasadne izolacije 10 cm.

Okenske špalete se obdelajo z XPS 2-3 cm toplotno izolacijo.Na robovih vgradnja vogalnih mrežic.

Zaradi požarne zahteve je potrebno izvesti ločilne pasove v višini 40 cm iz negorljive izolacije iz kamene volne enake debeline. Nad prizidkom avle v širini stopnišča in dvigalnega jaška – ločen požarni sektor se prav tako izvede kamena volna ter v pasu širine 1 m po vertikali od zunanjega nadzidave avle.
Sheme izvede prikazana v načrtih fasade.

Fasadni podstavek se izvede iz XPS toplotne izolacije. Izolacija je predvidena do nivoja terena. Do višine cca 60 cm na terenom je potrebno obstoječi zid in novopredvideno izolacijo premazati z fleksibilno hidroizolacijsko maso kot JUB Hidrozol.
Stik z terenom se uredi po standardnem detajlu npr JUB z zatesnitvijo z vrvico iz poliuretanske pene in trajnoelastičnim kitom npr Juboflex MS.

Na fasadni polici se izvede toplotna izolacija debeline 10 cm po celotnem obsegu.

Na stikih fasadnih površin z strešinami se izvedejo tipske zidne odkapne obrobe iz pocinkane barvane pločevine.

STAVBNO POHIŠTVO

Obstoječa okna so PVC dvoslojna in ne ustrezajo več energijskim zahtevam, deloma so dotrajana.
Predvidena je zamenjava vseh oken na celotnem objektu.

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

Nova okna bodo toplotnoizolacijska PVC okna z troslojno zasteklitvijo, ug=0,5 oz 0,6 , okenski profili morajo zadostiti min. dovoljeni toplotni prehodnosti, skupna dovoljena Uw < od 0,80 W/m2K. Upošteva se prekinitev vseh morebitnih toplotnih linijskih in točkovnih mostov s sistemom RAL montaže.

Vsa okna se odpirajo klasično dvokrilno ali odklopno, v primerih trodelnih oken z zgornjim odpiranjem se odpirajo z vzvodno ročico.
Na vzhodni in južni strani, ter v pisarni župana se predvidi zunanje podometne alu žaluzije na električni pogon.

Žaluzije se izvedejo podometno v sloju toplotne izolacije. Za škatlo žaluzij se izvede toplotna izolacija XPS debeline 2-3 cm.

Zunanje okenske police bodo iz alu barvane pločevine debeline 3 mm. RAL po izboru projektanta.

Na oknih kleti na nivoju terena se izvedejo zaščitne kovinske rešetke iz ploščatega železa vse finalno in antikorozijsko zaščiteno.

Na vhodni avli so obstoječi ALU zastekljeni elementi z dvoslojno zasteklitvijo. Vsi zastekljeni elementi se zamenjajo z novimi zastekljenimi elementi z troslojno zasteklitvijo. NA notranji strani se namestijo navadne notranje žaluzije. Zasteklitve se izvedejo v kaljenem varnostnem-lepljenjem steklu. Na vhodu so nameščena avtomatska drsna vrata na elektro pogon. Vrata so vezana na požarno centralo in v primeru požara se vrata avtomatsko odprejo in tako omogočajo varen izhod.

STROPOVI

Na celotnem objektu je predvidena izvedba prezračevanja. Zaradi tega je potrebno obstoječe spuščene stropove 'Armstrong' delno ali v celoti odstraniti in izvesti na novo. Višina stropov se prilagodijo prezračevalnim kanalom. Ob oknih se izvedejo kaskade.
V posameznih prostorih je predvidena samo demontaža in ponovna montaža polnilnih plošč. Po potrebi se bodo poškodovane plošče zamenjale z novimi.

UKREPI ZA ZAŠČITO VPLIVOV NA OKOLJE

V odvajanje padavinske vode ali urejanje zunanje okolice se ne posega, zato pri projektu ni mogoča zagotovitev ukrepov, vezanih na uporabo padavinske vode, porabo sive vode, zagotavljanje zelenih površin

V sklopu projekta se ne posega v zunanjo ureditev, notranje vodovodne instalacije ali odvodnjavanje padavinske vode, zato se naštetih omilitvenih ukrepov v sklopu prenove ne more izvesti. Projekt je skladen z usmeritvami NEPN, saj prispeva k zmanjšanju porabe energije, emisij toplogrednih plinov in večji energetski učinkovitosti.

Najmanj 70 % (glede na maso) nenevarnih gradbenih odpadkov in odpadkov iz rušenja objektov (razen naravno prisotnih materialov iz kategorije 17 05 04 Evropskega seznama odpadkov, vzpostavljenega z Odločbo 2000/532/ES), ki nastanejo na gradbišču, se pripravi za ponovno uporabo, recikliranje in drugo

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

snovno predelavo, vključno z zasipanjem z uporabo odpadkov za nadomeščanje drugih materialov, v skladu s hierarhijo ravnanja z odpadki in protokolom EU za ravnanje z gradbenimi odpadki in odpadki iz rušenja objektov1,

Subjekti omejijo nastajanje odpadkov pri postopkih, povezanih z gradnjo in rušenjem, v skladu s protokolom EU za ravnanje z gradbenimi odpadki in odpadki iz rušenja objektov ter ob upoštevanju najboljših razpoložljivih tehnik in z uporabo selektivnega rušenja za omogočanje odstranjevanja nevarnih snovi in varnega ravnanja z njimi ter olajšanje ponovne uporabe in visokokakovostnega recikliranja s selektivnim odstranjevanjem materialov z uporabo razpoložljivih sistemov razvrščanja za gradbene odpadke in odpadke iz rušenja objektov,

Načrt gradnje in gradbene tehnike podpirajo krožnost in, s sklicevanjem na standard ISO 20887 ali druge standarde za ocenjevanje razstavljanja in adaptabilnosti stavb, dokazujejo, da so zasnovani tako, da so bolj gospodarni z viri, prilagodljivi, prožni in razstavljivi, da se omogočita ponovna uporaba in recikliranje.

Skladno z nacionalnimi cilji na področju odpadkov se najmanj 70 % skupne mase gradbenih odpadkov pripravi za ponovno uporabo, reciklira in materialno predela (vključno z zasipanjem z uporabo odpadkov za nadomestitev drugih materialov, nenevarnih gradbenih odpadkov in odpadkov pri rušenju objektov, razen naravno prisotnega materiala, navedenega pod številko odpadka 17 05 04 s seznama odpadkov),

Tehnično merilo se bo upoštevalo pri projektu, z izjemo nevarnih odpadkov, v kolikor bodo nastali. Z odpadki se bo ravnalo skladno s področno gradbeno zakonodajo.

Gradbene komponente in materiali, uporabljeni za gradnjo, izpolnjujejo splošna merila za nebistveno škodovanje preprečevanju in nadzorovanju onesnaževanja v zvezi z uporabo in prisotnostjo kemikalij in sicer dejavnost ne povzroča proizvajanja, dajanja na trg ali uporabe snovi, samostojno, v zmeseh ali v izdelkih, navedenih v Prilogi I ali II k Uredbi (EU) 2019/1021, z izjemo snovi, ki so prisotne kot nenamerna sled onesnaževala:

- živega srebra in živosrebrovih spojin, njihovih zmesi in proizvodov, ki vsebujejo dodano živo srebro, kot so opredeljeni v členu 2 Uredbe (EU) 2017/852,

- snovi, samostojno, v zmeseh ali v izdelkih, navedenih v Prilogi I ali II k Uredbi (ES) št. 1005/2009,

- snovi, samostojno, v zmeseh ali v izdelkih, navedenih v Prilogi II k Direktivi 2011/65/EU, razen ob popolni skladnosti s členom 4(1) navedene direktive,

- snovi, samostojno, v zmeseh ali v izdelkih, navedenih v Prilogi XVII k Uredbi (ES) št. 1907/2006, razen ob izpolnjevanju vseh pogojev iz navedene priloge,

- snovi, samostojno, v zmeseh ali v izdelkih, ki izpolnjujejo merila iz člena 57 Uredbe (ES) št. 1907/2006 in so opredeljene v skladu s členom 59(1) navedene uredbe, razen kadar se dokaže, da je njihova uporaba bistvenega pomena za družbo,

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

- druge snovi, samostojno, v zmeseh ali v izdelkih, ki izpolnjujejo merila iz člena 57 Uredbe (ES) št. 1907/2006, razen kadar se dokaže, da je njihova uporaba bistvenega pomena za družbo.

Gradbene komponente in materiali, uporabljeni za prenovo stavbe, ki lahko pridejo v stik s stanovalci2, izpustijo manj kot 0,06 mg formaldehida na m3 materiala ali komponente pri preskušanju v skladu s pogoji iz Priloge XVII k Uredbi (ES) št. 1907/2006 in manj kot 0,001 mg drugih rakotvornih hlapnih organskih spojin kategorij 1A in 1B na m3 materiala ali komponente pri preskušanju v skladu s standardom CEN/EN 16516 ali ISO 16000-3:20113 ali pod drugimi enakovrednimi standardiziranimi preskusnimi pogoji in metodami za določanje4,

Gradbene komponente in materiali, uporabljeni za gradnjo bodo izpolnjevali predpisana pravila. Da se zagotovi skladnost s pogoji iz Priloge XVII k Uredbi (ES) št. 1907/2006, se bo zahteve predalo izvajalcem gradbenih del.

- Upoštevali se bodo omilitveni ukrepi, določeni z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Ur. l. RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22)
- Na gradbišču je določen odgovorni nadzornik gradnje, ki bo tekom gradbenih del preverjal skladnost izvajanja ukrepov za preprečevanje in zmanjševanje emisij delcev iz gradbišča.

- Gradbena dela lahko potekajo od ponedeljka do petka od 7.00 do 18.00 ure ter v soboto od 7.00 do 16.00 ure. Ob nedeljah in praznikih ter ob sobotah po 16. uri gradbena dela ne bodo potekala. Najbolj hrupna dela, ki jih spremljajo tudi intenzivnejše vibracije (veliki bager) in se uporabljajo na razdalji manj kot 20 m od sosednjih objektov z varovanimi prostori, se lahko izvajajo le v času od 9.00 do 16 ure.

Tovorna vozila in gradbeni stroji se morajo v času, ko niso v uporabi, izklapljati.

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

6. GRAFIČNI PRIKAZI

1.	TLORIS KLETI - OBSTOJEČE/RUŠITVE	1: 50
2.	TLORIS PRITLIČJA - OBSTOJEČE/RUŠITVE	1: 50
3.	TLORIS 1. NADSTROPJA - OBSTOJEČE/RUŠITVE	1: 50
4.	TLORIS 2. NADSTROPJA - OBSTOJEČE/RUŠITVE	1: 50
5.	TLORIS STREHE - OBSTOJEČE/RUŠITVE	1: 50
6.	JUŽNA IN ZAHODNA FASADA OBSTOJEČE/RUŠITVE	1: 50
7.	SEVERNA IN VZHODNA FASADA OBSTOJEČE/RUŠITVE	1: 50
8.	TLORIS KLETI - NOVO	1: 50
9.	TLORIS PRITLIČJA - NOVO	1: 50
10.	TLORIS 1. NADSTROPJA - NOVO	1: 50
11.	TLORIS 2. NADSTROPJA - NOVO	1: 50
12.	TLORIS STREHE - NOVO	1: 50
13.	PREREZ B-B - NOVO	1: 50
14.	PREREZ D-D - NOVO	1: 50
15.	SEVERNA FASADA - NOVO	1: 50
16.	JUŽNA FASADA - NOVO	1: 50
17.	VZHODNA FASADA - NOVO	1: 50
18.	ZAHODNA FASADA - NOVO	1: 50

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

7. POZICIJE

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000

8. DETAJLI

TMD INVEST d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj, T 02 787 91 00, tmd@amis.net, www.tmd-invest.si
TRR: SI56 0215 0001 0540 304 (NLB d.d.), ID za DDV: SI33905096, Matična št.: 5702437000