Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Občinska uprava
Urad za infrastrukturo

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

PROJEKTNA NALOGA

Projekt: Skupnostni center za demenco – rekonstrukcija in prenova Graščine Srebrniče
Naročnik: Mestna občina Novo mesto (MONM)
Organizacijska enota: Urad za infrastrukturo
Skrbnik: Franci Starbek
Datum: *20. 3. 2026*
Interna št.: *351-0006/2026*

1. NAMEN TEHNIČNIH USMERITEV

Namen tega dokumenta je zagotoviti jasne in zavezujoče **tehnične smernice projektantu**, ki bodo podlaga za pripravo celotne projektne dokumentacije (DPP, DGD, PZI, PID) ter za zagotavljanje skladnosti projekta s tehničnimi obveznostmi iz **pogodbe o sofinanciranju**, veljavno zakonodajo in pravilnikom MONM. Dokument **ne vsebuje organizacijskih, finančnih ali upravnih delov**, ki niso tehnična podlaga za projektiranje.

2. PRAVNE IN TEHNIČNE PODLAGE

Projektant mora pri svojem delu upoštevati **veljavne** (aktualne) predpise in uradne obrazce:

2.1 Obvezne tehnične podlage – predpisi

- **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto** (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo, 21/25). Uporabljajo se določbe izvedbenega dela ki opredeljujejo gradnjo na predvideni lokaciji.
- **Gradbeni zakon (GZ-1)** – neuradno prečiščeno besedilo (NPB) **z novelo GZ-1B (UL RS 75/25)** in odločbo U-I (UL RS 47/25). Uporabljajo se določbe o vrstah dokumentacije, postopkih dovoljevanja, uporabnem dovoljenju in nadzoru.
- **Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov** (UL RS **30/23**) – določa **DPP, DGD, PZI, PZO, PID, DL**, obvezno **strukturo vsebin** in **digitalno strukturo map**.
- **Uradna navodila in obrazci e-graditve (MNVP/GOV.SI)** – naslovne strani, izjave projektantov/nadzora, kazalo vsebine projekta, prijave, vloge ter **DZO**; obrazci so **obvezni**.
- **Uredba o razvrščanju objektov** (razvrstitev po CC-SI, zahtevnost; vpliv na postopke in dokumentacijo).

- **PURES – Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (2022)** in **sprememba 2024** ter TSG-1-004-2022 (energetska učinkovitost) – kot strokovne podlage za doseganje cilja **B1**.

2.2 Obvezne podlage iz pogodbe o sofinanciranju (tehnične omejitve)

Projektant mora projekt načrtovati tako, da:

- omogoča pridobitev **pravnomočnega uporabnega dovoljenja do 31. 12. 2028**;
- prostori omogočajo izvajanje programov Centra (nefarmakološke aktivnosti, svetovanja, NVO);
- je zasnova skladna z načelom **»ne škoduj bistveno« (DNSH)** ter načeli **dostopnosti in nediskriminacije**;
- doseže najmanj **energijski razred B1** (projekti in izkazi v DGD/PZI skladno s PURES/TSG).

---

3. LOKACIJA, OBJEKT IN GEODETSKE PODLAGE

3.1 Lokacija

- Objekt: **Graščina Srebrniče** – 2 km JV od Novega mesta.
- Dostop: južna stran z regionalne ceste Straža–Novo mesto.
- Parkiranje: projektant mora vključiti parkirišča skladno s določili OPN-ja za 12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo .

3.2 Geodetska osnova

- Geodetski načrt št. 20250033 (junij 2025).
- Izmere objektov OPIUS (junij 2025).

Projektant mora preveriti skladnost vseh dimenzij ter pripraviti usklajeno geolokacijsko umestitev.

3.3 Projektna osnova

- *IZP – Skupnostni center za demenco.*
- *DIIP – Skupnostni center za demenco.*
- *REP – Center za demenco.*
- *IZP – Zunanja ureditev.*

---

4. OBSTOJEČE STANJE OBJEKTA

Projektant mora izhajati iz dokumentiranega obstoječega stanja v DIIP in IZP:

- tlorisi pritličja, nadstropja in podstrešja,
- fasade in prerez,
- obstoječe tehnično stanje konstrukcije in instalacij,
- fotodokumentacija.

Projektant mora samostojno preveriti konstrukcijsko stabilnost in potrebe po sanacijah (injiciranje, utrditve, nadomeščanje poškodovanih elementov) ter skladnost z rešitev z režimom varstva kulturne dediščine.

5. TEHNIČNE ZAHTEVE ZA NOVO STANJE

Projektant mora zasnovati objekt tako, da omogoča celovito delovanje Centra.
CCSI = 12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

Ključne tehnične usmeritve so:

5.1 Prostori in funkcionalne zahteve

Obvezna zasnova prostorov mora omogočati:

- dnevne skupinske prostore za aktivnosti oseb z demenco,
- prostore za individualno delo in svetovanje,
- prostore za izvajanje programov NVO in partnerjev,
- ustrezne sanitarije (tudi prilagojene),
- garderobe, shrambe in servisne prostore,
- večnamenske prostore za izobraževanja in predavanja,
- varno terapijsko/parkovno površino z ograjo.

5.2 Dostopnost

- Celoten objekt mora biti dostopen osebam z gibalnimi, senzornimi ali kognitivnimi ovirami.
- Upoštevati je treba smernice univerzalne gradnje (klanci, širine vrat, dvigala, kontrasti, orientacijske oznake).
- Zagotoviti je treba varen dostop do terapevtskih površin in varne poti.

5.3 Energetska učinkovitost

- Objekt mora dosegati **energetski razred B1**.
- Predvideti je treba:
    - toplotno črpalko ali enakovredni OVE sistem,
    - možnost priklopa na fotonapetostni sistem (če je izvedljivo),
    - naravno prezračevanje, kjer je smiselno, ter mehansko prezračevanje z rekuperacijo,
    - izboljšano toplotno izolacijo ob upoštevanju ZVKD pogojev,
    - vgradnja energetsko učinkovite LED razsvetljave;
    - vgradnja energetsko učinkovitega stavbnega pohištva in senčil;
    - odprava toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti;
    - vgradnja nadzornega sistema za energetsko upravljanje

5.4 Konstrukcijske zahteve

- Projektant mora pripraviti oceno stanja konstrukcije in predlog sanacije.
- Sanacijski posegi morajo biti usklajeni z varstvom kulturne dediščine, kadar je potrebno.
- Upoštevati je treba protipotresne standarde za prenove.

5.5 Instalacije

Projektant mora oblikovati:

- nove elektro inštalacije skladno s sodobnimi standardi,
- podatkovno infrastrukturo za programe Centra,
- Varnostni sistem z kontrolo pristopa prilagojen vsebini prostorov,
- ustrezno javno razsvetljavo zunanjih površin,
- polnilno mesto za električna vozila,
- ogrevanje in hlajenje skladno z energijskim ciljem B1,
- sodoben požarni sistem in zasilno razsvetljavo.

5.6 Zunanja ureditev

- Ureditev pešpoti, klančin in povezav z javnimi površinami.
- Ograjene zelene površine za terapijo in rekreacijo uporabnikov.
- Urbana oprema in senčenje (drevesa, pergole ali nadstreški).
- Ureditev parkirišča.
- izdelava projektnih rešitev za širšo ureditev območja graščine, ki vključuje dovozne in intervencijske poti, parkirišča, manipulativne površine, peš povezave, terapevtski vrt, parkovne površine, urbano opremo, zunanjo razsvetljavo in odvodnjavanje meteornih voda,
- projektne rešitve morajo izhajati iz izdelanega IZP – načrt zunanje ureditve in jih obdelati v podrobnosti, potrebni za pridobitev projektnih pogojev, gradbenega dovoljenja ter izvedbo gradnje.

6. OBSEG PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Projektant mora izdelati naslednje sklope dokumentacije in jih strukturirati skladno s Pravilnikom (zbirni prikaz ali zbirni načrt, kazalo, obrazci, tehnično poročilo ter lokacijski in tehnični grafični prikazi; digitalna struktura map po navodilih MNVP/GOV.SI):

Obseg projektne dokumentacije poleg rekonstrukcije objekta vključuje tudi izdelavo DPP, DGD, PZI in PID dokumentacije za zunanjo ureditev območja, ki je bila idejno obdelana v okviru izdelanega IZP projekta zunanje ureditve. Dokumentacija mora obravnavati vse potrebne prometne, krajinskoarhitekturne, komunalne in infrastrukturne ureditve območja

6.1 DPP – projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev

Namen: izhodišča, usklajevanja in pridobitev projektnih/drugih pogojev.

Vsebina (zbirni prikaz): obrazci (npr. 8A), opis nameravane rekonstrukcije, prikaz umestitve v prostor, osnovni funkcionalni in tehnični koncept (tlorisi/sheme/gabariti), podatki o priključkih in vplivih na okolje/varstvene režime, osnutek požarne in **dostopnostne** zasnove.

6.2 DGD – projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja

Namen: pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.
Vsebina (zbirni prikaz): obvezni obrazci (11A ipd.), tehnično poročilo, lokacijski prikazi in **tehnični načrti** arhitekture, konstrukcije in inštalacij v zahtevani podrobnosti; **požarna varnost**, **načrt dostopnosti**, **energijska učinkovitost** (doseganje cilja B1 na ravni koncepta), dokazila o izpolnjevanju bistvenih zahtev ter dokazila po posebnih predpisih; morebitna presoja vplivov/varstvena soglasja po posebnih zakonih.

6.3 PZI – projektna dokumentacija za izvedbo gradnje

Namen: izvedba; podlaga za razpis in gradnjo.
Vsebina (zbirni načrt + načrti): podrobni načrti GOI vseh strok, **detajli**, **popisi del**, specifikacije materialov in opreme (z upoštevanjem zelenega JN), **terminski plan**, **količinski izračuni**, projektantski predračun, načrt organizacije gradbišča, varnostni načrt, projektantske kontrole skladno s Pravilnikom (izjave 2B/2C/2D), obdelava vseh potrebnih priključkov objekta na javno infrastrukturo z pridobitvijo soglasij za priključevanja.
V sklopu PZI mora projektant izdelati tudi podrobne načrte zunanje ureditve, prometne ureditve, parkirišč, intervencijskih površin, hortikulturne ureditve, zunanje razsvetljave, odvodnjavanja ter pripadajoče popise del in projektantske predračune.

6.4 PID – projektna dokumentacija izvedenih del

Namen: pridobitev uporabnega dovoljenja in obratovanje.
Vsebina (zbirni načrt + načrti): elaborat izvedenih del, **geodetski načrt novega stanja**, as-built načrti vseh strok, DZO (dokazilo o zanesljivosti objekta) in zahtevane **izjave** (2F/2G), poročila o preizkusih in nastavitvah sistemov.
Opombe:

- Če bo potrebna **odstranitev posameznih delov** (rušitve), se pripravi ustrezni del **PZO** v skladu s Pravilnikom.
- Za digitalno oddajo je obvezna **struktura map** in poimenovanje datotek po navodilih MNVP/GOV.SI; vektorski prostorski podatki v državnem koordinatnem sistemu.

7. NADZOR IN KOORDINACIJA

Projektant mora:

- izvajati projektantski nadzor v času gradnje,
- sodelovati pri tehničnem pregledu,
- skrbeti za usklajenost s pogoji sofinancerja,
- takoj poročati naročniku o tehničnih tveganjih ali odstopanjih.

8. PREDAJA DOKUMENTACIJE

Vsaka faza se odda:

- v 4 izvodih v papirni obliki (ali manj, kot določi naročnik),

- v digitalni obliki (.dwg, .pdf, .docx, .xlsx),
- kot enoten PDF elaborat.

MONM po poravnavi obveznosti pridobi **neomejeno pravico uporabe, reproduciranja in predelave** projektne dokumentacije.

---

9. SKLEP

Ta dokument predstavlja **ključne tehnične smernice**, ki so obvezne pri projektiranju in pripravi dokumentacije za Skupnostni center za demenco. Projektant mora v celoti upoštevati tehnične zahteve, izhodišča IZP ter obveznosti iz **pogodbe o sofinanciranju**, ki neposredno vplivajo na tehnično zasnovo in izvedbo projekta