

**OBČINA VIPAVA**  
**Župan**

Datum: 23.5.2025

**OBČINA VIPAVA**  
**Občinski svet**

**Zadeva: Sklep o soglasju k ustanovitvi stavbne pravice na stvarnem premoženju občine - nepremičnina parc. št. 2497/3 k.o. Vipava, na naslovu Glavni trg 1, Vipava**

Predlagam, da Občinski svet Občine Vipava na 5. izredni seji dne 27.5.2025 obravnava in sprejme:

**PREDLOG SKLEPA**

**OBČINA VIPAVA**  
**Občinski svet**

Na podlagi drugega odstavka 72. člena v povezavi z določbami 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 16. člena Statuta občine Vipava (Uradni list RS, št. 42/2011, 73/2014 in 20/2017) je Občinski svet Občine Vipava na svoji \_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

**SKLEP**

**o soglasju k ustanovitvi stavbne pravice na stvarnem premoženju občine**

1. Občinski svet Občine Vipava soglaša, da Občina Vipava na nepremičnini ID znak: parcela 2401 2497/3, na kateri stojita stavba z ID stavbe 2401-364 v neto tlorisni površini 248,75 m<sup>2</sup> in stavba z ID stavbe 2401-343 v neto tlorisni površini 645,58 m<sup>2</sup>, ustanovi stavbno pravico za namen dokončanja rekonstrukcije obeh stavb ter uporabo stavb s pripadajočim zemljiščem, in sicer za dobo 20 let. Stavbna pravica se ustanovi skladno z Načrtom ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini ID znak: parcela 2401 2497/3, ki je priloga in sestavni del tega sklepa.
2. Občinski svet Občine Vipava soglaša s sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice iz 1. točke tega sklepa na nepremičnini ID znak: parcela 2401 2497/3 za izhodiščno neto nadomestilo najmanj 465.614,00 EUR in davek.
3. Sklep velja takoj.

Številka:

Datum:

**mag. Anton LAVRENČIČ**  
župan

## **Obrazložitev:**

### **1. Pravna podlaga**

Podeljevanje oz. ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20 v nadaljevanju: SPZ).

### **2. Obrazložitev**

Predmet ustanovitve stavbne pravice je nepremičnina ID znak: parcela 2401 2497/3, katastrska občina 2401 VIPAVA parcela 2497/3 (ID 7107491), v lasti Občine Vipava do celote (1/1).

Nepremičnina v naravi predstavlja stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti v izmeri 533 m<sup>2</sup>, na katerem stojita dve stavbi z naslovom Glavni trg 1, Vipava, in sicer stavba z ID stavbe 2401-364 v neto tlorisni površini 248,75 m<sup>2</sup> in stavba z ID stavbe 2401-343 v neto tlorisni površini 645,58 m<sup>2</sup>, dvorišče in komunikacijske površine.

Stavba z ID stavbe 2401-343 je v fazi prenove, vse skladno z Gradbenim dovoljenjem za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe št. 351-235/2018-20, ki ga je dne 12. 10. 2018 izdala Upravna enota Ajdovščina, spremenjenim z odločbo istega organa št. 351-401/2023-6201-10 z dne 14. 2. 2024.

Za stavbo z ID stavbe 2401-364 je Upravna enota Ajdovščina dne 14. 2. 2024 izdala Gradbeno dovoljenje št. 351-5/2024-6201-4.

Gradbeni dovoljenji za obe stavbi sta pridobljeni za rekonstrukcijo poslovne stavbe v stavbo bank, pošt in zavarovalnic (CC SI 12202). Gradbeni dovoljenji lahko kupec spremeni upošteva določbe Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava.

Za poslovne prostore v prvem nadstropju stavbe z ID stavbe 2401-364 je v času objave razpisa sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas, z odpovednim rokom 6 mesecev.

Občina je v letu 2024 večkrat poskušala na portalu javnih naročil pridobiti izvajalca za dokončanje stavbe št. 343 in prenovo stavbe št. 364, vendar so bile prejete ponudbene cene za izvedbo, kljub večkratnim prilagoditvam projekta in optimizacijah izjemno visoke ter občutno presegale razpoložljiva proračunska sredstva. Občina se je zato odločila, da sama nepremičnine ne bo dokončala in jo poskušala prodati ter s tem namenom dne 21. 2. 2025 objavila Javno zbiranje ponudb za prodajo predmetne nepremičnine, na katerega ni prispela nobena ponudba. Glede na navedeno, se je Občina odločila za ustanovitev stavbne pravice na predmetni nepremičnini.

V skladu z 72. členom ZSPDSLS-1 se lahko stavbna pravica sklene na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini samoupravne lokalne skupnosti pa mora upravljavec pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic**

Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice na predmetni nepremičnini je določeno na podlagi cenitve, ki jo je pridobila Občina Vipava, in sicer je določeno 1. izhodiščno neto nadomestilo najmanj 465.614,00 EUR in davek.

### **4. Predlog Občinskemu svetu**

Občinskemu svetu se predlaga, da Sklep k ustanovitvi stavbne pravice na stvarnem premoženju občine obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

Pripravil:  
**Jure Dolinar**

Predlagatelj:  
**mag. Anton Lavrenčič, l.r.**  
župan

Priloge:

1. Načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini parc. št. 2497/3 k.o. Vipava
2. Cenitveno poročilo
3. ZK izpis za parc. št. 2497/3 k.o. Vipava
4. Lokacijska informacija za parc. št. 2497/3



Župan Občine Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava, skladno z drugim odstavkom 72. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 – v nadaljevanju ZSPDSLS-1) sprejemam

**NAČRT USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE NA NEPREMIČNINI ID ZNAK: PARCELA 2401 2497/3  
(Glavni trg 1, Vipava)**

**1. NAZIV IN SEDEŽ LASTNIKA**

OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava, MŠ: 5879922000, DŠ: SI56416245

**2. PRAVNA PODLAGA**

Podeljevanje oz. ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20 v nadaljevanju: SPZ).

Stavbna pravica je omejena stavbna pravica na tuji nepremičnini, ki daje njenemu lastniku pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt, ali pravico, da isti objekt zgradi. Pravica je vezana na imetnika pravice.

SPZ opredeljuje stavbno pravico kot stvarno pravico, ki daje njenemu imetniku pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica je lahko ustanovljena za določen ali nedoločen čas.

ZSPDSLS-1 ureja ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti. V 70. členu je določeno, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami odplačno. Neodplačno je lahko le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu.

V skladu z 72. členom ZSPDSLS-1 se lahko stavbna pravica sklene na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini samoupravne lokalne skupnosti pa mora upravljavec pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice, ki vsebuje:

- razloge za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa,
- uporabnost stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča ali odločitev, da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje, in
- ekonomsko upravičenost, ki temelji na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica, in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.



Prvi odstavek 73. člena ZSPDSLS-1 določa višino nadomestila, ki jo mora samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine plačati imetniku stavbne pravice ob prenehanju le-te. Nadomestilo lahko zanaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Nadalje 74. člen ZSPDSLS-1 določa izdajo zemljiško knjižnega dovolila. V prvem odstavku je navedeno, da zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljalec nepremičnine izroči nasprotni pogodbeni stranki po prejemu celotnega nadomestila, ki mora biti plačano v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa.

### 3. PREDMET STAVBNE PRAVICE

Občina Vipava namerava ustanoviti stavbno pravice na nepremičnini **ID znak: parcela 2401 2497/3**, katastrska občina 2401 VIPAVA parcela 2497/3 (ID 7107491), v lasti Občine Vipava do celote (1/1), na kateri stojita stavba z ID stavbe 2401-364 v neto tlorisni površini 248,75 m<sup>2</sup> in stavba z ID stavbe 2401-343 v neto tlorisni površini 645,58 m<sup>2</sup>, dvorišče in komunikacijske površine. Stavbna pravica se ustanavlja za namen dokončanja rekonstrukcije obeh stavb ter uporabo stavb s pripadajočim zemljiščem, in sicer za obdobje 20 let.

### 4. OPIS DEJANSKEGA STANJA NEPREMIČNINE

Nepremičnina ID znak: parcela 2401 2497/3 v naravi predstavlja stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti v izmeri 533 m<sup>2</sup>, na katerem stojta stavbi z ID stavbe 2401-364 in z ID stavbe 2401-343. Stavba z ID stavbe 2401-343 je v fazi prenove, vse skladno z Gradbenim dovoljenjem za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe št. 351-235/2018-20, ki ga je dne 12. 10. 2018 izdala Upravna enota Ajdovščina, spremenjenim z odločbo istega organa št. 351-401/2023-6201-10 z dne 14. 2. 2024.

Za stavbo z ID stavbe 2401-364 je Upravna enota Ajdovščina dne 14. 2. 2024 izdala Gradbeno dovoljenje št. 351-5/2024-6201-4.

Gradbeni dovoljenji za obe stavbi sta pridobljeni za rekonstrukcijo poslovne stavbe v stavbo bank, pošt in zavarovalnic (CC SI 12202). Gradbeni dovoljenji lahko imetnik stavbne pravice z izrecnim soglasjem občine spremeni upoštevanje določbe Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava.

Obveznost imetnika stavbne pravice je dokončanje rekonstrukcije obeh stavb, ki stojita na nepremičnini, vse upoštevanje izdana gradbena dovoljenja.

Za poslovne prostore v prvem nadstropju stavbe z ID stavbe 2401-364 v času objave razpisa sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas, z odpovednim rokom 6 mesecev.

### 5. NAMEN IN CILJI USTANOVITVE STAVBNE PRAVICE

Občina Vipava se je odločila za ustanovitev stavbne pravice z namenom omogočiti revitalizacijo osrednjega urbanega območja v Vipavi in s tem prispevati k dvigu kakovosti bivanja, povečanju gospodarske aktivnosti ter ohranjanju kulturne dediščine.

Ustanovitev stavbne pravice se izvaja kot alternativa neposredni prodaji, saj omogoča dolgoročno sodelovanje z zasebnimi vlagatelji brez izgube lastninske pravice občine. Tako se omogoči uporaba nepremičnine za namen, ki je v javnem interesu, obenem pa se ohranja nadzor nad prostorskim razvojem.

Občina je v letu 2024 večkrat poskušala na portalu javnih naročil pridobiti izvajalca za dokončanje stavbe št. 343 in prenovo stavbe št. 364, vendar so bile prejete ponudbene cene za izvedbo, kljub večkratnim prilagoditvam projekta in optimizacijam, izjemno visoke ter občutno presežale

razpoložljiva proračunska sredstva. Občina se je zato odločila, da sama nepremičnine ne bo dokončala in jo poskušala prodati ter s tem namenom dne 21. 2. 2025 objavila Javno zbiranje ponudb za prodajo predmetne nepremičnine, na katerega ni prispela nobena ponudba. Glede na navedeno, se je Občina odločila za ustanovitev stavbne pravice na predmetni nepremičnini.

## **6. JAVNI INTERES**

Javni interes pri ustanovitvi stavbne pravice izhaja iz strateške lege zemljišča v starem mestnem jedru Vipave, njegove kulturne in zgodovinske vrednosti ter potreb po vzpostavitvi novih funkcionalnih vsebin. Z ustanovitvijo stavbne pravice se bo:

- izboljšala raba obstoječe infrastrukture,
- povečala dostopnost storitev prebivalstvu,
- spodbudila lokalna gospodarska dejavnost in turistični razvoj.

## **7. EKONOMSKA UPRAVIČENOST**

Ekonomsko upravičenost ustanovitve stavbne pravice se izkazuje s pričakovanimi dolgoročnimi prihodki iz nadomestila za stavbno pravico, ter z znižanjem stroškov vzdrževanja in obnove objektov, ki bi sicer bremenili občinski proračun.

Višina nadomestila bo določena na podlagi cenoitve sodnega cenilca. Nadomestilo se lahko določi kot:

- enkratno plačilo ob sklenitvi pogodbe ali
- periodična plačila, vendar v največ dveh obrokih izmed katerih vsak predstavlja 50 % vrednosti nadomestila, ki se valorizirajo.

### **a. IZHODIŠČNA VREDNOST TER NAČIN IN ROK PLAČILA NADOMESTILA**

Na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnine, ki ga je izdelal Kristjan Sivec, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (SIR), družba Evalinvest d.o.o., Kavčičeva ulica 66, 1000 Ljubljana, z dne 2. 5. 2025, znaša nadomestilo za podelitev stavbne pravice za obdobje 20 let, ob plačilu nadomestila 465.614,00 EUR, pri čemer višina nadomestila ne vključuje davka na dodano vrednost.

Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine iz prejšnjega odstavka je priloga in sestavni del tega Načrta ustanovitve stavbne pravice.

### **b. NADOMESTILO OB PRENEHANJU STAVBNE PRAVICE**

Po prenehanju pogodbenega razmerja bo Občina Vipava postala lastnica vsega, kar bo imetnik stavbne pravice zgradil ali izboljšal na predmetni nepremičnini. Iz tega naslova bo skladno z določbami 73. člena ZSPDSLS-1 morala Občina Vipava kot lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice, plačati nadomestilo v višini 45 % (petinštirideset odstotkov) povečanja tržne vrednosti predmeta stavbne pravice zaradi vlaganj imetnika stavbne pravice v nepremičnino, ki je predmet stavbne pravice.

**c. NAČRT ZAGOTOVITVE FINANČNIH SREDSTEV ZA PLAČILO NADOMESTILA, KI GA BO DRŽAVA ALI SAMOUPRAVNA LOKALNA SKUPNOST PLAČALA IMETNIKU STAVBNE PRAVICE PO PRENEHANJU POGODBENEGA RAZMERJA**

Občina Vipava bo finančna sredstva za plačilo nadomestila, ki ga bo plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zagotovila v občinskem proračunu za leto prenehanja stavbne pravice.

**8. UPORABNOST STAVBE, KI JE SESTAVINA STAVBNE PRAVICE, PO PRENEHANJU POGODBENEGA RAZMERJA ZA LASTNIKA ZEMLJIŠČA**

Gradbeni dovoljenji za obe stavbi sta pridobljeni za rekonstrukcijo poslovne stavbe v stavbo bank, pošt in zavarovalnic (CC SI 12202). Gradbeni dovoljenji lahko imetnik stavbne pravice z izrecnim soglasjem občine spremeni upošteva določbe Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava.

Obveznost imetnika stavbne pravice je dokončanje rekonstrukcije obeh stavb, ki stojita na nepremičnini, vse upošteva izdana gradbena dovoljenja.

Po izteku 20 letnega obdobja za katerega se ustanavlja stavbna pravica bo Občina Vipava pridobila končan objekt, ki bo uporaben za izvajanje gospodarskih dejavnosti, s preureditvijo pa tudi za izvajanje drugih dejavnosti v javnem interesu.

**9. ZAKLJUČEK**

Občina Vipava ustanovitev stavbne pravice na podlagi zgoraj pojasnjenega ocenjuje kot ekonomsko utemeljeno.

V primeru ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini ID ZNAK: PARCELA 2401 2497/3 Občina Vipava pričakuje pozitiven vpliv na razvoj občine, občinski proračun, okolje, zaposlovanje in tudi na same nepremičnine in bližnjo okolico. Menimo, da z izvedbo investicije z vidika občine ni tveganj.

Številka:

Datum:

Župan Občine Vipava  
mag. Anton Lavrenčič



# POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Ocena nadomestila za ustanovitev stavbne pravice (poslovni objekt na  
naslovu Glavni trg 1 v Vipavi)

Datum ocenjevanja: 28.4.2025

Datum poročila: 2.5.2025



# KAZALO VSEBINE

---

<b>3</b>	POVZETEK POROČILA	<b>58</b>	IZJAVA OCENJEVALCA IN DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG
<b>10</b>	UVOD	<b>60</b>	IZJAVA NAROČNIKA OZ. LASTNIKA OCENJEVANE NEPREMIČNINE
<b>15</b>	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	<b>62</b>	VIRI INFORMACIJ
<b>24</b>	METODOLOGIJA IN NAČINI OCENJEVANJA	<b>65</b>	PRILOGE
<b>27</b>	NAJGOSPODARNEJŠPA UPORABA		
<b>29</b>	OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE		
<b>36</b>	IZRAČUN NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO		
<b>56</b>	SKLEP		

# POVZETEK POROČILA

# POVZETEK POROČILA

---

<b>Izvajalec ocenjevanja vrednosti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Izvajalec ocenjevanja vrednosti je <b>Kristijan Sivec</b>, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (SIR).</li><li>- Ocenjevalec je direktor in partner pri družbi <b>Evalinvest d.o.o.</b>, Kavčičeva ulica 66, 1000 Ljubljana.</li></ul>
<b>Naročnik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Naročnik ocenjevanja vrednosti je <b>Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava</b> (v nadaljevanju Naročnik).</li></ul>
<b>Uporabnik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Uporabnik ocenjevanja vrednosti je <b>Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava</b>.</li></ul>
<b>Lastnik ocenjevane nepremičnine</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lastnik ocenjevanih nepremičnin je <b>Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava, v deležu 1/1</b>.</li><li>- Podlaga za ugotavljanje lastništva je bil elektronski vpogled v zemljiško knjigo (ZK), ki je mogoč preko spletnega portala eSodstvo.</li></ul>
<b>Namen ocenjevanja</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Namen ocenjevanja je <b>ocena višine nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za potrebe razpolaganja z nepremičnin premoženjem Občine Vipava – ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah. Cenitev se opravi skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in določili ostalih zakonov, uredb, pravilnikov, statutov in drugih podzakonskih splošnih aktov, ki obravnavajo tovrstne storitve.</b></li><li>- Ocena vrednosti velja le za zgoraj opredeljeni namen uporabe. Ocenjena vrednost ni podana za namen računovodskega poročanja.</li></ul>
<b>Podlaga vrednosti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Podlaga vrednosti, ki je uporabljena pri oceni vrednosti nepremičnine je <b>tržna vrednost</b>.</li><li>- Za potrebe te ocenitve je tržna vrednost definirana kot: »Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile« (Vir: MSOV).</li></ul>
<b>Datumi povezani z ocenjevanjem vrednosti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Datum ocenjevanja vrednosti: <b>28.4.2025</b></li><li>- Datum ogleda nepremičnine: <b>28.4.2025</b></li><li>- Tip ogleda: Celovit ogled.</li><li>- Datum poročila: <b>2.5.2025</b></li></ul>

# POVZETEK POROČILA

---

## Uporabljeni načini pri oceni vrednosti

- Za potrebe ocenitve smo preverili primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v MSOV.
- Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevané nepremičnine, smo pri oceni vrednosti uporabili **način tržnih primerjav** (metoda primerljivih poslov).

## Dokumentacijska podlaga

- Osnovne podatke o predmetu cinitve je zagotovil Naročnik oz. predstavnik lastnika nepremičnine.
- S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Ocenjevalec je pri podaji mnenja o oceni vrednosti nepremičnine izhajal iz analiz nepremičninskega trga, podatkov strokovne literature, lastnih izkušenj in drugih relevantnih virov, ki so navedeni v poglavju Viri informacij. V nekaterih primerih so lahko bili podatki pridobljeni iz nejavnih oz. privatnih virov, kot so na primer kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na predmet cinitve ali kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na primerljive nepremičnine. Vir podatkov so lahko bili tudi drugi ocenjevalci nepremičnin.

## Valuta ocenjevanja

- Vse cene in vrednosti so izražene v evrih (EUR).



# POVZETEK POROČILA - MNENJE O LEGALNOSTI GRADNJE

## Preverjeni elementi

- Spodaj so predstavljeni preverjeni elementi, ki bi lahko pomenili dvom v legalnost gradnje:
  - **Obstoj gradbenega dovoljenja (GD) in uporabnega dovoljenja (UD):**
    - Cenitev je izvedena na podlagi predpostavke, da za objekt obstaja gradbeno dovoljenje. Dokumentacija nam sicer ni bila posredovana.
    - Objekt št. 2401 343 je bil zgrajen pred letom 1976. Po 150. členu Gradbenega zakona GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21) se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. člena ZGO-1 (vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967), pridobljeno gradbeno dovoljenje po tem zakonu. Po 150. členu Gradbenega zakona GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21) se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. člena ZGO-1 (vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967), pridobljeno gradbeno dovoljenje po tem zakonu.
  - **Vpis zgradb v katastru stavb:** Da, katastrski vpis.
  - **Hišna številka:** Da.
  - **Zemljiškoknjižni izpisek (ZKi):**
    - Zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje: NE.
    - Drugi vpisi, ki bi utegnili vplivati na vrednost nepremičnine: NE.
  - **Dovoz/dostop do nepremičnine:** Dostop je urejen neposredno iz južne strani, preko parcele št. 2401 2588/1, ki je v lasti Občine Vipava. Smatramo, da je dostop ustrezno urejen tako v naravo kot tudi pravno - formalno.

### Sklepno mnenje oz. opomba:

Na podlagi zgoraj navedenih predpostavk in na podlagi pregleda zgoraj navedenih elementov in opravljenega zunanjskega ogleda nepremičnine menimo, da med stanjem nepremičnine v naravi in preverjenimi elementi, ni bistvenih odstopanj oziroma indikacij, ki bi pomenile dvom o legalnosti gradnje.

# PREDMET OCENJEVANJA

## Ocena nadomestila za ustanovitev stavbne pravice (poslovni objekt na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi)

- **Tip nepremičnine:** Poslovni objekt v katerem se nahajajo poslovni prostori oziroma pisarne. Ocenjevana nepremičnine predstavlja dva objekta. Ocenjevani prostori se nahajajo v pritličju, nadstropju in v mansardi. Objekt št. 2401 343 je še nefinaliziran, zato je upoštevan strošek finalizacije objekta. Izvedene so betonske ojačitve, medetažna AB komunikacija, obnovljena streha z lesenim ostrešjem), notranjost prostorov pa je nefinalizirana oz. v 3. GF.
- **Etažnost objekta:** P + N + M (objekt št. 2401 343) in P + N (objekt št. 2401 364).
- **Površina:** Skupna površina ocenjevanih prostorov je ocenjena na 894,3 m<sup>2</sup> NTP. (Vir: Površine objekta št. 2401 343 so po povzete po dokumentaciji DGD, št. 18/02-SPR, površine objekta št. 2401 364 pa os povzete po projekti dokumentaciji DGD projekt 23/04. Površine se nekoliko razlikujejo od evidenc GURS-a, vendar smo jih smatrali kot pravilne, saj so določene na podlagi DGD projektov). Podroben prikaz površin je prikazan v tabeli predmeta cenitve.
- **Leto izgradnje:** Objekt št. 2401 343 je bil glede na podatke GURS zgrajen leta 1800 (kasneje večkrat obnovljen, leta 1970 streha, leta 2005 fasada, leta 2021 pa je bil objekt temeljito rekonstruiran do III. podaljšane faze). Objekt št. 2401 364 je bil zgrajen leta 1999 (Vir: podatki naročnika).



# SKLEP O OCENI VREDNOSTI

# SKLEP O OCENI VREDNOSTI

---

Predmet poročila je ocena nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na objektu št. 2401 343, 2401 364 oz. na parc št. 2401 2497/3. Stavbna pravica bo sklenjena za obdobje 20 let.

Za potrebe ocenitve smo preverili primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti. Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjewane nepremičnine, smo pri oceni sedanje tržne vrednosti nepremičnine uporabili **način tržnih primerjav** (metoda primerljivih poslov).

- Uporabo **načina tržnih primerjav** narekuje predvsem dejstvo, da smo ob pregledu in analizi nepremičninskega trga ugotovili, da nam je znanih dovolj kvalitetnih ter aktualnih podatkov za korektno ocenitev vrednosti na osnovi tržnih podatkov oz. podatkov o nedavno izvedenih transakcijah. Prav tako je način tržnih primerjav najbolj neposreden kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Ta način je uporabljen, ker gre za tip nepremičnine, s katerimi se veliko trguje na sekundarnem trgu. Glede na namembnost in glede na namen ocenjevanja ocenjujemo, da je način tržnih primerjav najbolj primeren za oceno tržne vrednosti. V drugem koraku smo tudi ocenili strošek finalizacije objekta, saj je objekt št. 2401 343 nedokončan, strošek pa smo ustrezno odšteli od ocenjene vrednosti – tako smo dobili sedanjo tržno vrednost nepremičnine.

Izhodišče za oceno nadomestila je ocena sedanje tržne vrednosti nepremičnine. Na podlagi ocenjene tržne vrednosti nepremičnine izračunamo vrednost letnega oz. periodičnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice. Sedanjo vrednost enkratnega nadomestila izračunamo na podlagi množiteljev letnih oz. periodičnih nadomestil, ki temelji na konceptu časovne vrednosti denarja, po katerem je denar, ki ga prejmemo danes več vreden kot tisti, ki ga bomo prejeli v prihodnosti. Množitelj letnih nadomestil za ustanovitev stavbne pravice nam poda sedanjo vrednost enkratnega nadomestila, ki ga mora upravičenec poravnati lastniku nepremičnine.

**Ob upoštevanju predpostavk, ki so vsebovane v okviru tega poročila, ocenjujemo, da znaša višina nadomestila na stavbno pravico, na datum ocenjevanja 28.4.2025 (zaokroženo):**

**Enkratno nadomestilo: 465.614 EUR**

  
Kristijan Sivec  
POOBLAŠČENI OCENJEVALEČ VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
EVALINVEST

# UVOD

# UVOD V POROČILO

---

## Opis naloge

- Družba **Evalinvest d.o.o., Kavčičeva ulica 66, 1000 Ljubljana** se je z Naročnikom dogovorila, da v vlogi neodvisnega ocenjevalca vrednosti poda in pripravi poročilo o oceni vrednosti nepremičnine.
- Nepremičnina, ki je predmet cenitve, je identificirana v nadaljevanju.

## Naročnik in uporabnik ocenjevanja vrednosti

- Naročnik in uporabnik ocenjevanja vrednosti je **Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava**.

## Ocenjevalec vrednosti

- Izvajalec ocenjevanja vrednosti je **Kristijan Sivec**, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (SIR).
- Ocenjevalec je direktor in partner pri družbi **Evalinvest d.o.o., Kavčičeva ulica 66, 1000 Ljubljana**.

## Namen ocenjevanja vrednosti

- Namen ocenjevanja je **ocena višine nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za potrebe razpolaganja z nepremičnin premoženjem Občine Vipava – ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah. Cenitev se opravi skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in določili ostalih zakonov, uredb, pravilnikov, statutov in drugih podzakonskih splošnih aktov, ki obravnavajo tovrstne storitve.**
- Ocena vrednosti velja le za zgoraj opredeljeni namen uporabe. Ocenjena vrednost ni podana za namen računovodskega poročanja.

## Datumi povezani z ocenjevanjem vrednosti

- Datum ocenjevanja vrednosti: **28.4.2025**
- Datum ogleda nepremičnine: **28.4.2025**
- Tip ogleda: Celovit ogled.
- Datum poročila: **2.5.2025**



# PODLAGA VREDNOSTI

## Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti, ki je uporabljena pri oceni vrednosti nepremičnin je **tržna vrednost**, kot je opredeljena v MSOV 102 (MSOV 2025):

»Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«

V točki A 10.02 splošnega standarda 102 - MSOV 2025 pravi, da večina podlag vednosti predstavlja ocenjeno menjalno ceno izraženo v denarju, ki jo sredstvo doseže na trgu na datum ocenjevanja sredstva brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla.

## Dokumentacijska podlaga

- Osnovne podatke predmetu ceditve je zagotovil Naročnik oz. predstavnik lastnika nepremičnin.
- S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Ocenjevalec je pri podaji mnenja o oceni vrednosti nepremičnin izhajal iz analiz nepremičninskega trga, podatkov strokovne literature, lastnih izkušenj in drugih relevantnih virov, ki so navedeni v poglavju Viri informacij. V nekaterih primerih so lahko bili podatki pridobljeni iz nejavnih oz. privatnih virov, kot so na primer kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na predmet ceditve ali kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na primerljive nepremičnine. Vir podatkov so lahko bili tudi drugi ocenjevalci nepremičnin.

## Opis obsega dela pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

- V okviru ocenjevanja vrednosti:
  - je bil opravljen ogled predmeta ceditve;
  - so bile preučene razmere na trgu nepremičnin in s trgom nepremičnin povezani dejavniki;
  - so bili pregledani relevantni dokumenti in informacije, ki se nanašajo na predmet ceditve;
  - je bil preučen vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost predmeta ceditve veljavni predpisi o uporabi zemljišč;
  - so bile preučene predvidene urbanistične oz. prostorske spremembe v soseski predmeta ceditve;
  - je bila preučena najgospodarnejša uporaba oz. možnosti fizičnih in pravno dopustnih prilagoditev predmeta ceditve (možnosti drugačne oz. alternativne rabe nepremičnine).
- Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev so bili izbrani za ocenjevanje najprimernejši načini oz. metode.

# SPLOŠNE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE

---

## Splošne predpostavke

- Ocena vrednosti je pripravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in slovenskim poslovnofinančnim standardom 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18).
- V obravnavanem primeru je ocenjena vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oziroma absolutne nepremičninske pravice.
- Informacije, ocene in mnenja, ki so navedeni v tem poročilu, se nanašajo le in zgolj na to poročilo oziroma na zadevno ocenitev vrednosti predmetnih nepremičnin in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za opredeljeni namen ocenjevanja vrednosti. Ocena vrednosti ne predstavlja nikakršnega nasveta glede (dez)investicije in se zato tudi ne sme smatrati kot takšna.
- Poročilo o oceni vrednosti je pripravljeno na podlagi predpostavke, da so vsi posredovani podatki s strani Naročnika oz. lastnika nepremičnine pravilni in točni ter da so razkriti vsi podatki in informacije, ki bi lahko materialno vplivale na oceno vrednosti nepremičnine. S strani ocenjevalca so bili podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga Naročnik oz. lastnik nepremičnine ni posebej opozoril. Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Na dan ocenjevanja je ocenjevana nepremičnina v istem stanju kot na dan ogleda.

## Posebne predpostavke

- Posebne predpostavke predstavljajo predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti.
- V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen. Morebitne obremenitve s hipotekami in odtujene pravice niso bile preverjane in pri ocenjevanju niso bile upoštevane.
- Nekateri podatki uporabljeni v tem poročilu temeljijo na gibanju določenih parametrov v prihodnosti, ki vedno vključujejo določen delež negotovosti.



# OMEJITVENO POGOJI ZA IZVEDBO OCENE VREDNOSTI

---

## Omejitveni pogoji

- Brez pisnega soglasja ocenjevalca vrednosti, to poročilo ni namenjeno nadaljnji distribuciji ali izdajanju in tudi ni namenjeno uporabi, niti v skrajšani obliki, za noben drug namen in datum ceditve, kot tisti, ki je opredeljen v tem poročilu.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec vrednosti prav tako ne prevzema odgovornosti za izgube povzročene s strani lastnikov obravnavane nepremičnine ali tretjih oseb, ki bi nastale zaradi kršitve kateregakoli določila tega poglavja.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžen pričati pred sodiščem ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, če se o tem dodatno ne dogovori z Naročnikom.
- Dejanska cena dosežena v morebitni transakciji, ki bi vključevala predmetno nepremičnino, lahko odstopala od ocenjene vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so na primer motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije ali drugih dejavnikov specifičnih za posamezno transakcijo.
- Pri koncu tega poročila je priložena izjava o neodvisnosti ocenjevalca vrednosti nepremičnin, s katero izjavlja, da je neodvisen od Naročnika oz. od lastnikov nepremičnine ter da plačilo za njegove storitve ni odvisno od višine ocenjene vrednosti.

# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

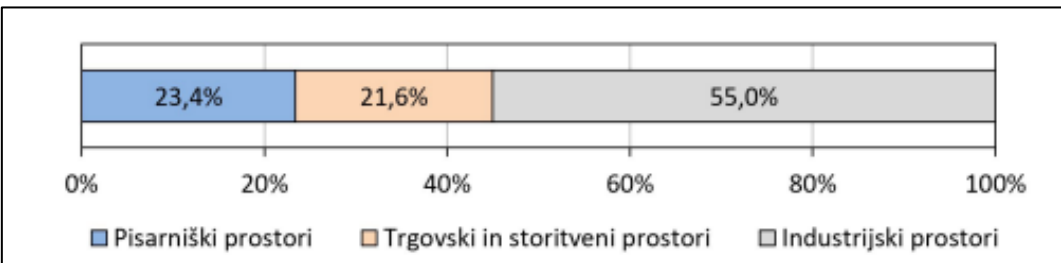
# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

## Trg poslovnih nepremičnin

- Poslovna nepremičnina je vrsta nepremičnine, ki je namenjena poslovnim dejavnostim oziroma ustvarjanju dohodka. Poslovne nepremičnine so na primer pisarne, trgovine, industrijski objekti, skladišča, hotelske stavbe, restavracije in podobno. Poslovne nepremičnine lastniki uporabljajo zase, za svoje poslovne potrebe, ali jih dajejo v najem. Investitorji pogosto vlagajo v poslovne nepremičnine kot dolgoročno naložbo, zaradi potencialnega donosa od najemnin ali kapitalskega dobička ob prodaji. Tržna vrednost poslovnih nepremičnin zato pretežno temelji na sposobnosti nepremičnine ustvarjati dohodek oziroma dobiček.
- Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebno velja za trg industrijskih prostorov. Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, saj se fond poslovnih nepremičnin le počasi povečuje. Temu v veliki meri botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvrčajo tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje.
- Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na namen uporabe, lokacijo, velikost, fizično stanje in druge lastnosti. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile zgrajene za nadaljnjo prodajo ali oddajanje. Malo transakcij in raznolikost poslovnih nepremičnin pa močno otežuje analizo dogajanja na trgu.
- V poročilu so obravnavane tri glavne vrste poslovnih nepremičnin: pisarniški prostori, trgovski in storitveni prostori ter industrijski prostori. Med trgovske in storitvene prostore uvrščamo tudi gostinske lokale. Industrijski prostori vključujejo proizvodne in skladiščne prostore. Med poslovne nepremičnine štejemo tudi turistično nastanitvene objekte in prostore za šport, kulturo ali izobraževanje, vendar teh vrst nepremičnin zaradi premajhnega števila sklenjenih kupoprodajnih oziroma najemnih poslov ne obravnavamo.

Vrsta poslovne nepremičnine	površina [tisoč m <sup>2</sup> ]
Pisarniški prostori	9.184
Trgovski in storitveni prostori	8.475
Industrijski prostori	21.614
<b>Skupaj</b>	<b>39.273</b>

Površina fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2023



Deleži skupne površine fonda posl. neprem. po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2023

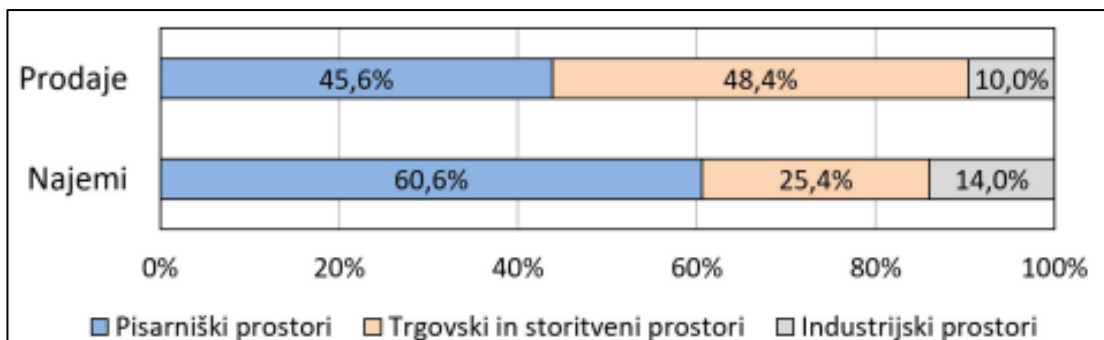
- Fond posameznih vrst poslovnih nepremičnin je geografsko neenakomerno razporejen. Pisarniški prostori se pretežno nahajajo v glavnem mestu Ljubljana ter v večjih urbanih oziroma upravnih središčih. Trgovski in storitveni prostori so nekoliko enakomerneje razporejeni in se nahajajo na lokacijah, ki so potrošnikom enostavno dostopne. Industrijski objekti so zaradi velikosti večinoma zgrajeni na območjih nižjih cen zemljišč, pri čemer je predvsem pomembna dobra povezava na prometno infrastrukturo.
- Čeprav je fond industrijskih prostorov največji po površini, se z njimi v lanskem letu opravilo najmanj prodajnih in najemnih transakcij (le 6 % prodajnih in 14 % vseh najemnih poslov). Razlog za to je, da so industrijski objekti praviloma zgrajeni za specifične potrebe prvotnega investitorja in razmeroma težko najdejo nove uporabnike (povzeto po GURS; poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023).

# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

- Večina trgovskih prostorov – predvsem nakupovalnih centrov – je v zadnjih letih prešla v last velikih nepremičninskih skladov oziroma poslovnih verig, ki jih oddajajo v najem trgovskim družbam. Predvsem na ta račun se je tudi v lanskem letu največ oziroma 48 % prodaj vseh poslovnih nepremičnin opravilo s trgovskimi in storitvenimi prostori. Največ najemov, in sicer kar 61 % pa se je sklenilo za pisarniške prostore, ki tudi tradicionalno predstavljajo vrsto poslovnih nepremičnin, ki se največ najema.

Vrsta poslovne nepremičnine	Prodaje				Najemi			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Pisarniški prostori	381	477	412	306	1.687	1.553	1.430	1.169
Trgovski in storitveni prostori	380	489	411	325	813	738	665	490
Industrijski prostori	88	93	98	40	388	360	359	270
<b>Skupaj</b>	<b>849</b>	<b>1.059</b>	<b>921</b>	<b>671</b>	<b>2.888</b>	<b>2.651</b>	<b>2.454</b>	<b>1.929</b>

Število sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, obdobje 2020 – 2023



Deleži sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, leto 2023

## Trg poslovnih nepremičnin v letu 2023

- Ocenjujemo, da se je število kupoprodajnih poslov z vsemi vrstami poslovnih nepremičnin v letu 2023 zmanjšalo. Največji padec beležimo pri industrijskih prostorih, in sicer za okoli 40 %, bistveno manjši pa je bil pri pisarniških prostorih (13 %) ter trgovskih in storitvenih prostorih (7 %). Največji razlog za upad kupoprodajnih poslov je bilo dražje financiranje nakupov oziroma povišanje obrestnih mer centralnih bank, ki povečuje stroške financiranja posojil za podjetja in zmanjšuje njihovo sposobnost za naložbe v širitev poslovanja in nakup poslovnih objektov. Čeprav se število sklenjenih kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami v Sloveniji v zadnjih dveh letih zmanjšuje, to nikakor še ne pomeni, da bi lahko prišlo do krize trga poslovnih nepremičnin v obsegu, kot smo mu bili priča v času recesije po letu 2008.
- V letu 2023 je 64 % najemnih poslov za pisarniške prostore predstavljala sklenitev novih najemnih pogodb in 36 % sklenitev aneksov zaradi podaljšanja najema oziroma spremembe najemnine. Za trgovske in storitvene prostore je bilo 61 % novih pogodb in 39 % aneksov, za industrijske prostore pa 57 % novih pogodb in 43 % aneksov. Pri vseh vrstah poslovnih nepremičnin je bilo zaznati trend zmanjšanja deleža na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma povečanja deleža aneksov.
- Število najemnih poslov za poslovne nepremičnine se je v letu 2023 po naši oceni na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 %. Število najemnih pogodb za trgovske in storitvene prostore in industrijske prostore se je zmanjšalo za 20 do 25 %. Nekaj manj, za 10 do 15 %, pa se je zmanjšalo število sklenjenih pogodb za pisarniške prostore.
- V letu 2023 smo na ravni države zaznali tako rast cen kot najemnin poslovnih nepremičnin. Pri cenah so bili izjema trgovski in storitveni lokali, za katere so se kupoprodajne cene znižale za slaba 2 %. Cene pisarniških prostorov zrasle za dobrih 8 %. Pri najemninah je bila njihova rast več ali manj enaka za vse vrste poslovnih nepremičnin in je znašala približno 3 %. Za industrijske prostore, zaradi premajhnega števila kupoprodajnih in najemnih poslov, sprememb cen in najemnin ni mogoče zanesljivo oceniti (povzeto po GURS; poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023).

# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

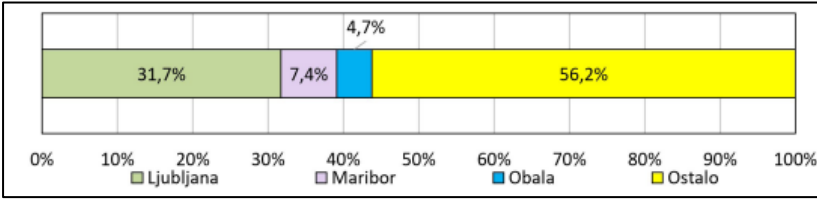
- Večina trgovskih prostorov – predvsem nakupovalnih centrov – je v zadnjih letih prešla v last velikih nepremičninskih skladov oziroma poslovnih verig, ki jih oddajajo v najem trgovskim družbam. Predvsem na ta račun se je tudi v lanskem letu največ oziroma 48 % prodaj vseh poslovnih nepremičnin opravilo s trgovskimi in storitvenimi prostori. Največ najemov, in sicer kar 61 % pa se je sklenilo za pisarniške prostore, ki tudi tradicionalno predstavljajo vrsto poslovnih nepremičnin, ki se največ najema.

## Značilnosti fonda pisarniških prostorov

- Površina fonda vseh pisarniških prostorov v Slovenije je 9,1 milijonov m<sup>2</sup> ali 4,4 m<sup>2</sup> pisarniških prostorov na prebivalca Slovenije. Največji del pisarniških prostorov je v Ljubljani, kar 32 % ali dobra 2,9 milijona m<sup>2</sup> oziroma več kot 10 m<sup>2</sup> na prebivalca. V Mariboru je na primer 7 m<sup>2</sup> pisarniških prostorov na prebivalca, na območju Obale pa le 5 m<sup>2</sup> na prebivalca.
- Za Slovenijo je značilen razmeroma star fond pisarniških prostorov. Posledično na trgu primanjkuje sodobnih pisarn. V prihodnjih letih je v Ljubljani sicer načrtovana obsežna gradnja novih poslovnih stavb. Posebej izstopata dva večja projekta, projekt Emonika, ki bo poleg stanovanj na trgu ponudil 19.500 m<sup>2</sup> sodobnih pisarniških prostorov, ter projekt Vilharia, ki predstavlja trajnostno poslovno stavbo s 31.600 m<sup>2</sup> pisarniških prostorov.

Analitično območje	površina [tisoč m <sup>2</sup> ]
<b>Slovenija</b>	<b>9.184</b>
Ljubljana	2.914
Maribor	682
Obala	433
Ostalo	5.155

Površina fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2023

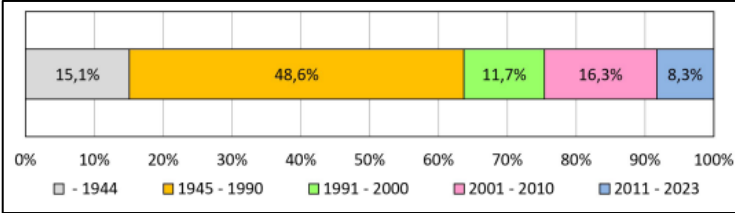


Deleži skupne površine fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2023

- Velika večina današnjih pisarniških prostorov oziroma okoli 65 odstotkov je bila zgrajena pred osamosvojitvijo Slovenije. Glede na površino celotnega fonda je bilo okoli 15 odstotkov pisarniških prostorov zgrajenih še pred drugo svetovno vojno, skoraj 50 odstotkov pa v času bivše Jugoslavije. Po osamosvojitvi je bilo zgrajenih le okoli 35 odstotkov vseh današnjih pisarniških površin, in sicer v letih 1991 do 2000 okoli 11 odstotkov oziroma povprečno okoli 100.000 m<sup>2</sup> metrov na leto, v letih 2001 do 2010 okoli 16 odstotkov oziroma okoli 150.000 m<sup>2</sup> na leto, v zadnjih trinajstih letih pa le okoli 8 odstotkov oziroma okoli 60.000 m<sup>2</sup> na leto (povzeto po GURS; poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023).

Leto zgraditve	Delež površine fonda
- 1944	15,1 %
1945 - 1990	48,6 %
1991 - 2000	11,7 %
2001 - 2010	16,3 %
2011 - 2023	8,3 %

Deleži skupne površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2023



Deleži površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2023

# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

## Prodajne cene in najemnine

- V preteklem letu je mediana prodajnih cen pisarniških prostorov v Sloveniji znašala 1.196 EUR/m<sup>2</sup>, v Ljubljani 1.694 EUR/m<sup>2</sup>, v Mariboru 1.120 EUR/m<sup>2</sup> in na Obali 1.986 EUR/m<sup>2</sup>. Najvišje cene pisarn so bile pričakovano v samem centru mesta Ljubljane, kjer je mediana cen, ob sicer majhni velikosti vzorca, znašala 2.178 EUR/m<sup>2</sup>. Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je sicer lani prodala po ceni med 1.300 in 2.050 EUR/m<sup>2</sup>. V Mariboru se je prodala po ceni med 970 in 1.500 EUR/m<sup>2</sup>, na Obali pa med 1.730 in 2.470 EUR/m<sup>2</sup>.
- Kot že omenjeno, so se tudi lani v Sloveniji prodajali pretežno starejši in manjši pisarniški prostori (mediana leta zgraditve 1980, mediana prodane površine 51 m<sup>2</sup>).
- V zadnjih letih je prisoten razmeroma močan trend naraščanja cen pisarniških prostorov. Po naših ocenah so se cene v Sloveniji v letu 2023 v povprečju dvignile za približno 8 %, predvsem na račun večje rasti cen izven Ljubljane, kjer so zrasle le za 5 %.
- Zaradi zelo razširjenega usklajevanja najemnin pisarn z inflacijo, je pričakovati, da se bodo cene pisarniških prostorov še naprej višale, saj višina najemnin neposredno vpliva na vrednosti oziroma tržne cene nepremičnin.
- Opozoriti je treba, da na ostalih območjih zaradi manjšega števila prodajnih transakcij oziroma premajhnega statističnega vzorca izračun indeksov rasti cen ni vedno mogoč oziroma je premalo zanesljiv. Zato gibanja cen pisarniških prostorov za Maribor, Obalo in Ljubljano – Center ne prikazujemo.
- V preteklem letu je mediana mesečne najemnine pisarniških prostorov v Sloveniji znašala 10 EUR/m<sup>2</sup>, v Ljubljani pa slabih 12 EUR/m<sup>2</sup>, v Mariboru slabih 10 EUR/m<sup>2</sup> in na Obali dobrih 10 EUR/m<sup>2</sup>. Najvišje najemnine pisarn so bile pričakovano v centru Ljubljane, kjer je mediana znašala slabih 15 EUR/m<sup>2</sup>. Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je sicer lani najela za mesečno najemnino od 8 do 15 EUR/m<sup>2</sup>, v Mariboru od 7 do 11 EUR/m<sup>2</sup> in na Obali od 8 do 13 EUR/m<sup>2</sup>.
- Tudi lani so se v Sloveniji oddajali pretežno starejše in predvsem zelo majhne pisarne (mediana leta zgraditve 1980, mediana oddane površine 30 m<sup>2</sup>).
- Pri najemninah pisarn je v zadnjih dveh letih na ravni države zaznati trend rasti. Po naši oceni so leta 2022 najemnine pisarn v Sloveniji zrasle za slabih 9 %, leta 2023 pa za slabe 3 %. Največja je bila lansko leto rast najemnin v Ljubljani (slabih 13 %). V Mariboru so najemnine padle za 1 %, medtem ko se na Obali niso spremenile, potem ko so se leto prej na teh dveh območjih najemnine pisarn znatno povišale. Tudi pri izračunanih spremembah najemnin za Maribor in Obalo pa je treba opozoriti, da so statistični vzorci majhni in so ocene manj zanesljive kot za Ljubljano.
- Merilo donosnosti oddajanja nepremičnin so množitelji najemnine, ki predstavljajo razmerje med prodajnimi cenami in letnimi najemnini za določeno vrsto nepremičnine. Večji množitelj najemnine pomeni manjši donos od oddajanja in obratno. Poleg lokacije na vrednost množitelja oziroma donosnost oddajanja vplivajo različne lastnosti nepremičnin, kot sta na primer velikost in starost. Večji kot je vzorec prodajnih cen in najemnin za neko območje, zanesljivejši kazalnik donosnosti je množitelj najemnine.
- Za lansko leto je za Ljubljano množitelj najemnine za pisarniške prostore znašal 12 in se je v primerjavi z letom prej znižal, kar pomeni, da se je donosnost oddajanja pisarniških nepremičnin v Ljubljani nekoliko povečala. Medtem se je donosnost oddajanja pisarn v Mariboru in na Obali lani zmanjšala (povzeto po GURS; poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023).

# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>				
Velikost vzorca	296	361	306	243
Cena (€/m²) - 1. kvartil	637	671	735	774
<b>Cena (€/m²) - mediana</b>	<b>916</b>	<b>988</b>	<b>1.038</b>	<b>1.196</b>
Cena (€/m²) - 3. kvartil	1.302	1.397	1.506	1.645
Površina (m²)	58	62	63	51
Leto zgraditve	1981	1980	1981	1980
<b>LJUBLJANA</b>				
Velikost vzorca	90	112	83	63
Cena (€/m²) - 1. kvartil	1.015	1.035	1.274	1.329
<b>Cena (€/m²) - mediana</b>	<b>1.299</b>	<b>1.363</b>	<b>1.667</b>	<b>1.694</b>
Cena (€/m²) - 3. kvartil	1.650	1.798	2.146	2.047
Površina (m²)	56	64	92	54
Leto zgraditve	1979	1980	1980	1980
<b>LJUBLJANA CENTER</b>				
Velikost vzorca	10	26	12	7
Cena (€/m²) - 1. kvartil	1.405	1.379	2.058	1.901
<b>Cena (€/m²) - mediana</b>	<b>1.681</b>	<b>2.041</b>	<b>2.460</b>	<b>2.178</b>
Cena (€/m²) - 3. kvartil	1.761	2.230	2.726	3.014
Površina (m²)	115	76	78	53
Leto zgraditve	1968	1963	1963	1906
<b>MARIBOR</b>				
Velikost vzorca	31	43	38	29
Cena (€/m²) - 1. kvartil	412	609	606	977
<b>Cena (€/m²) - mediana</b>	<b>890</b>	<b>791</b>	<b>888</b>	<b>1.120</b>
Cena (€/m²) - 3. kvartil	1.087	1.000	1.094	1.497
Površina (m²)	94	84	84	42
Leto zgraditve	1963	1960	1980	1980
<b>OBALA</b>				
Velikost vzorca	20	26	15	13
Cena (€/m²) - 1. kvartil	1.155	1.312	1.607	1.735
<b>Cena (€/m²) - mediana</b>	<b>1.525</b>	<b>1.753</b>	<b>2.023</b>	<b>1.986</b>
Cena (€/m²) - 3. kvartil	2.367	2.167	2.421	2.464
Površina (m²)	43	44	52	46
Leto zgraditve	1990	1994	1986	1990

Cene in lastnosti prodanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>				
Velikost vzorca	1.436	1.306	1.231	1.018
Najemnina (€/m2) - 1. kvartil	6,4	6,7	7,3	7,4
<b>Najemnina (€/m2) - mediana</b>	<b>8,6</b>	<b>8,6</b>	<b>9,5</b>	<b>10,0</b>
Najemnina (€/m2) - 3. kvartil	11,0	11,0	11,7	13,0
Površina (m2)	30	32	33	30
Leto zgraditve	1980	1980	1980	1980
<b>LJUBLJANA</b>				
Velikost vzorca	667	597	519	471
Najemnina (€/m2) - 1. kvartil	8,0	7,8	8,4	8,7
<b>Najemnina (€/m2) - mediana</b>	<b>10,0</b>	<b>9,8</b>	<b>10,2</b>	<b>11,9</b>
Najemnina (€/m2) - 3. kvartil	12,3	12,1	13,0	14,8
Površina (m2)	35	39	43	35
Leto zgraditve	1980	1980	1980	1979
<b>LJUBLJANA CENTER</b>				
Velikost vzorca	85	103	75	94
Najemnina (€/m2) - 1. kvartil	9,0	9,4	9,5	12,1
<b>Najemnina (€/m2) - mediana</b>	<b>11,0</b>	<b>11,0</b>	<b>13,2</b>	<b>14,8</b>
Najemnina (€/m2) - 3. kvartil	14,0	14,0	15,0	16,0
Površina (m2)	30	52	34	26
Leto zgraditve	1870	1886	1900	1962
<b>MARIBOR</b>				
Velikost vzorca	95	84	170	122
Najemnina (€/m2) - 1. kvartil	4,9	5,0	7,6*	7,0
<b>Najemnina (€/m2) - mediana</b>	<b>7,9</b>	<b>7,3</b>	<b>9,5*</b>	<b>9,5</b>
Najemnina (€/m2) - 3. kvartil	10,0	10,0	9,5*	11,0
Površina (m2)	22	31	22	22
Leto zgraditve	1977	1972	1960	1974
<b>OBALA</b>				
Velikost vzorca	103	93	112	99
Najemnina (€/m2) - 1. kvartil	8,0	7,8	8,9	8,3
<b>Najemnina (€/m2) - mediana</b>	<b>10,0</b>	<b>9,2</b>	<b>11,0</b>	<b>10,5</b>
Najemnina (€/m2) - 3. kvartil	10,9	10,3	15,0	13,0
Površina (m2)	29	31	30	30
Leto zgraditve	1980	1980	1980	1979

Mesečne najemnine in lastnosti oddanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020–2023



# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

### Trg industrijskih prostorov

- Praktično vsi industrijski prostori so zgrajeni za specifične proizvodne oziroma logistične potrebe prvotnega investitorja lastnika. Predvsem proizvodni prostori so zato, brez večjih prilagoditev oziroma vlaganj, le izjemoma primerni za nove uporabnike. Kupoprodaj proizvodnih prostorov je tako razmeroma malo. V primeru prodaje pa so dosežene prodajne cene posledično pogosto nižje od investicijskih stroškov gradnje.
- V zadnjih letih opazamo povečano število novogradenj pretežno manjših industrijskih objektov v lokalnih obrtno industrijskih conah. Investitorji so predvsem manjša in srednje velika proizvodno-storitvena podjetja, ki gradijo nove objekte zaradi širitve svoje dejavnosti. V zadnjih letih je bilo zgrajenih tudi več večjih proizvodno-logističnih centrov, pretežno v bližini Ljubljane ali ob avtocestah (Brnik, Šenčur, Komenda, Letališče Maribor). Na trgu pa ostaja veliko število neprodanih zastarelih industrijskih objektov iz obdobja pred osamosvojitvijo Slovenije, za katere je težje najti ustreznega novega lastnika. Veliko takšnih nepremičnin je bilo pred leti prenesenih na Družbo za upravljanje terjatev bank.
- Povpraševanje po sodobnih skladiščnih prostorih v bližini Ljubljane ali v bližini avtocestnega priključka je veliko. Po takšnih prostorih povprašujejo pretežno logistična podjetja, tako slovenska kot tudi tuja.

### Sklenjene prodajne in najemne pogodbe

- Če ne upoštevamo še začasnih podatkov za leto 2023, se je v Sloveniji v zadnjih letih letno sklenilo nekaj več kot 90 prodajnih pogodb za industrijske prostore, v skupni vrednosti okoli 26 milijonov evrov in s povprečno skupno površino okoli 90.000 m<sup>2</sup>. Lastnika zamenja letno okoli 0,5 % fonda industrijskih prostorov, kar je v primerjavi s pisarniškimi in trgovskimi prostori razumljivo občutno manjši obrat. Pri tem gre pretežno za prodaje površin med 300 in 1.000 m<sup>2</sup>. Število realiziranih prodaj po različnih območjih je več ali manj v skladu s strukturo fonda.
- Na podlagi začasnih podatkov za leto 2023 in izkušenj glede zamikov pri evidentiranju poslov z industrijskimi nepremičninami ocenjujemo, da je bilo v lanskem letu v primerjavi s letom 2022 sklenjenih za 30 do 40 % manj prodajnih pogodb za industrijske prostore (povzeto po GURS; poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023).

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>				
Število pogodb	88	93	98	40
Skupna prodana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	92,5	97,5	73,8	44,2
Skupna vrednost pogodb (mio €)	25,1	26,2	27,2	11,9
<b>LJUBLJANA</b>				
Število pogodb	9	9	8	5
Skupna prodana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	11,4	4,2	2,8	3,9
Skupna vrednost pogodb (mio €)	4,7	2,7	2,1	4,1
<b>MARIBOR</b>				
Število pogodb	2	11	9	4
Skupna prodana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	1,1	32,9	6,2	2,4
Skupna vrednost pogodb (mio €)	0,2	5,5	2,3	1,1
<b>OBALA</b>				
Število pogodb	6	4	2	0
Skupna prodana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	4,3	4,6	0,5	0
Skupna vrednost pogodb (mio €)	2,3	1,4	0,4	0

Število in vrednost sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023



# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

- Brez upoštevanja še začasnih podatkov za leto 2023 je bilo v zadnjih letih v povprečju na novo sklenjenih oziroma podaljšanih okoli 370 najemov za industrijske nepremičnine na leto. Letna oddana površina je v povprečju znašala okoli 260.000 m<sup>2</sup> oziroma 1,5 % celotnega fonda industrijskih prostorov.

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>				
Število pogodb	388	360	359	270
Skupna oddana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	275,0	221,2	278,5	191,7
<b>LJUBLJANA</b>				
Število pogodb	78	87	104	115
Skupna oddana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	57,6	51,8	66,3	33,1
<b>MARIBOR</b>				
Število pogodb	43	27	38	18
Skupna oddana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	42,5	17,0	36,5	19,1
<b>OBALA</b>				
Število pogodb	8	8	9	9
Skupna oddana površina (tisoč m <sup>2</sup> )	6,1	4,0	6,1	4,5

Število in vrednost sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

- Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022 v lanskem letu sklenjenih oziroma podaljšanih za 20 do 25 % manj najemnih pogodb za proizvodne prostore.
- Najemni trg industrijskih površin je bil v preteklem letu najbolj aktiven v Ljubljani, kjer se je glede na skupno število najemnih poslov v Sloveniji realiziralo kar slabih 43 % vseh najemnih poslov oziroma dobrih 17 % celotne oddane površine industrijskih prostorov.
- V letu 2023 je delež najemnih pogodb za industrijske prostore z vključenimi obratovalnimi stroški znašal 31 %, delež najemnih pogodb za opremljene prostore pa 22 %. Večina najemnih pogodb (41 %) je bila sklenjena za 6 do 12 mesecev. Za nedoločen čas je bilo sklenjenih 37 % najemnih pogodb.

## Sklenjene prodajne in najemne pogodbe

- V preteklem letu je mediana prodajne cene industrijskih prostorov v Sloveniji znašala 595 EUR/m<sup>2</sup>, v Ljubljani 987 EUR/m<sup>2</sup> in v Mariboru 574 EUR/m<sup>2</sup>. Na območju Obale za leto 2023 nismo zabeležili niti ene transakcije prodajnih poslov z industrijskimi nepremičninami, zato ocene prodajnih cen ni mogoče podati.
- Raztros prodajnih cen je bil kot običajno, zaradi velike raznovrstnosti industrijskih prostorov, zelo velik. Cene so se gibale od 200 EUR/m<sup>2</sup> za večje, starejše industrijske objekte zunaj glavnih prometnih poti pa do 1.500 EUR/m<sup>2</sup> za sodobnejše industrijske prostore v Ljubljani oziroma njeni okolici. Večina proizvodnih prostorov in skladišč v Sloveniji je bila tako prodana po ceni od 270 do 720 EUR/m<sup>2</sup>. Mediana prodane površine je bila 360 m<sup>2</sup>, mediana letnika zgraditve pa 1978.
- Čeprav so velikosti vzorcev majhne in izračunani kazalniki niso zanesljivi, pa je jasno razviden trend rasti cen na ravni države v zadnjih treh letih tudi za industrijske nepremičnine. Rast cen industrijskih nepremičnin je, zaradi inflacije oziroma občutnega povečanja gradbenih stroškov, pričakovana. Ker se večina industrijskih nepremičnin gradi po meri lastnika oziroma uporabnika in ne za trg, obstaja namreč, ne glede na trende cen ostalih vrst nepremičnin, močna korelacija med stroški gradnje in prodajnimi cenami industrijskih nepremičnin.
- V preteklem letu je mediana mesečne najemnine industrijskih prostorov v Sloveniji znašala 5,0 EUR/m<sup>2</sup>, v Ljubljani 6,5 EUR/m<sup>2</sup>, v Mariboru 2,6 EUR/m<sup>2</sup> in na Obali 5,8 EUR/m<sup>2</sup>. Tudi pri oddaji industrijskih prostorov je šlo pretežno za najeme manjših površin (mediana 180 m<sup>2</sup> in letnika izgradnje 1970). Zaradi majhnih vzorcev ni mogoče izračunati indeksov rasti cen min najemnin, je pa na vseh obravnavanih območjih bilo zaznано povišanje najemnin, ki pa ni bilo tako veliko kot pri prodajnih cenah (povzeto po GURS; poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2023).

# ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>				
Velikost vzorca	60	64	70	29
Najemnina (€/m²) - 1. kvartil	188,8	204,4	223,0	277,4
<b>Najemnina (€/m²) - mediana</b>	<b>338,1</b>	<b>340,0</b>	<b>382,2</b>	<b>594,9</b>
Najemnina (€/m²) - 3. kvartil	521,5	524,6	641,3	720,3
Površina (m²)	502	624	483	360
Leto zgraditve	1973	1974	1978	1978
<b>LJUBLJANA</b>				
Velikost vzorca	8	6	5	4
Najemnina (€/m²) - 1. kvartil	382,2	542,4	441,8	958,3
<b>Najemnina (€/m²) - mediana</b>	<b>518,2</b>	<b>789,6</b>	<b>831,8</b>	<b>987,3</b>
Najemnina (€/m²) - 3. kvartil	678,4	1.028,5	1054,9	1.269,3
Površina (m²)	719	297	320	394
Leto zgraditve	1978	1966	1978	1986
<b>MARIBOR</b>				
Velikost vzorca	1	11	7	3
Najemnina (€/m²) - 1. kvartil	159,1	142,6	232,2	503,5
<b>Najemnina (€/m²) - mediana</b>	<b>159,1</b>	<b>516,6</b>	<b>327,9</b>	<b>573,6</b>
Najemnina (€/m²) - 3. kvartil	159,1	650,4	526,4	580,2
Površina (m²)	220	873	733	426
Leto zgraditve	1937	1974	1990	2000
<b>OBALA</b>				
Velikost vzorca	3	1	1	0
Najemnina (€/m²) - 1. kvartil	1.013,5	228,8	931,6	/
<b>Najemnina (€/m²) - mediana</b>	<b>1.053,8</b>	<b>228,8</b>	<b>931,6</b>	<b>/</b>
Najemnina (€/m²) - 3. kvartil	1.115,3	228,8	931,6	/
Površina (m²)	162	4.120	295	/
Leto zgraditve	1990	1980	1960	/

Cene in lastnosti prodanih industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 - 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>				
Velikost vzorca	384	356	354	267
Najemnina (€/m²) - 1. kvartil	2,3	2,7	3,0	3,7
<b>Najemnina (€/m²) - mediana</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>
Najemnina (€/m²) - 3. kvartil	5,3	5,7	6,0	7,5
Površina (m²)	195	158	221	180
Leto zgraditve	1973	1977	1970	1970
<b>LJUBLJANA</b>				
Velikost vzorca	78	86	101	114
Najemnina (€/m²) - 1. kvartil	4,2	4,5	5,2	5,2
<b>Najemnina (€/m²) - mediana</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>6,0</b>	<b>6,5</b>
Najemnina (€/m²) - 3. kvartil	7,0	7,1	7,0	9,0
Površina (m²)	147	123	129	98
Leto zgraditve	1970	1977	1970	1970
<b>MARIBOR</b>				
Velikost vzorca	42	26	38	18
Najemnina (€/m²) - 1. kvartil	1,9	1,9	2,1	1,6
<b>Najemnina (€/m²) - mediana</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>
Najemnina (€/m²) - 3. kvartil	3,0	3,5	3,6	7,2
Površina (m²)	530	330	553	356
Leto zgraditve	1960	1960	1960	1940
<b>OBALA</b>				
Velikost vzorca	8	8	9	9
Najemnina (€/m²) - 1. kvartil	5,4	3,7	3,7	5,5
<b>Najemnina (€/m²) - mediana</b>	<b>5,8</b>	<b>5,3</b>	<b>5,4</b>	<b>5,8</b>
Najemnina (€/m²) - 3. kvartil	7,2	7,1	6,0	7,5
Površina (m²)	247	119	698	348
Leto zgraditve	1980	1980	1987	1980

Mesečne najemnine in lastnosti oddanih industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, leta 2020 - 2023

# METODOLOGIJA IN NAČINI OCENJEVANJA

# NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

## Načini ocenjevanja vrednosti

- »Na splošni teoretični ravni je vrednost nepremičninskih pravic definirana kot ocenjena količina, ki je odvisna predvsem od sposobnosti ustvarjanja koristi, redkosti, privlačnosti ter od sposobnosti zamenjave lastništva« (vir: Pšunder, Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic).
- Uporaba te definicije v praksi zahteva kvantifikacijo ustreznih bodočih koristi (donosov, ki so lahko najemnine ali druga plačila), tržnih silnic kot sta na primer ponudba in povpraševanje ter določitev ustrezne pripadajoče stopnje prilagoditev.
- Posledično je tako v praksi nastala vrsta različnih načinov ocenjevanja vrednosti, metod ocenjevanja vrednosti in postopkov ocenjevanja vrednosti (vir: Pšunder, Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic).
- Poznamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, ki jih opisujemo v nadaljevanju.

### Uporabljena metoda v primeru ocenjevanje nepremičnine:

- **Način tržnih primerjav** (metoda primerljivih poslov): Uporabo načina tržnih primerjav narekuje predvsem dejstvo, da smo ob pregledu in analizi nepremičninskega trga ugotovili, da nam je znanih dovolj kvalitetnih ter aktualnih podatkov za korektno ocenitev vrednosti na osnovi tržnih podatkov oz. podatkov o nedavno izvedenih transakcijah. Prav tako je način tržnih primerjav najbolj neposreden kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic (sedanja vrednost nepremičnine).

## Nabavnovrednostni način

- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost po ekonomskem načelu, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je strošek za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali gradnjo/izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, nevšečnosti, tveganja ali druge dejavnike. Ta način prikazuje vrednost z izračunavanjem trenutne nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti in z odbitki za vse ustrezne zastarelosti (MSOV 2025; 103-40.).
- Je eden od splošnih načinov ocenjevanja vrednosti, ki temelji na načelu nadomestitve (substitucije). To z drugimi besedami pomeni, da v kolikor ni zapletenega dejavnika časa, tveganja ali drugih neprijetnosti, preudaren kupec za ocenjevano nepremičnino ne bo pripravljen plačati več kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine.
- Glavni primeri uporabe (vir: Grega Hojnik, SIR – Nabavnovrednostni način, 2014):
  - Pomanjkanje tržnih podatkov;
  - Specifične stavbe (stavbe za posebne namene, institucije);
  - Ocenjevanje najgospodarnejše rabe zemljišča;
  - Analiza izvedljivosti novogradnje;
  - Obdavčenje dohodka;
- Ocena je enaka vrednosti zemljišča kot da bi bilo prazno ter reprodukcijskim (popolnoma enaka nepremičnina) ali nadomestitvenim stroškom (podobna nepremičnina) zmanjšanim za fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje. K vrednosti prištejemo še vrednost zunanje ureditve zmanjšane za vsa tri zastaranja ter pričakovani donos investitorja.
- Opis zastaranj:
  - fizičnega zastaranje (izraba, poškodbe, obraba, neprimerno vzdrževanje, itd.); pri tem gre lahko za odpravljivo zastaranje kratkotrajnih komponent (stroški za odpravo pomanjkljivosti so manjši od dodane vrednosti) ter za neodpravljivo zastaranje kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.
  - Funkcionalnega zastaranja (manjša uporabnost, slabša kvaliteta mat., presežni prostori); lahko gre za odpravljivo ali neodpravljivo zastaranje.
  - ekonomsko zastaranje (vpliv makroekonomskega okolja ter razmer na trgu namenske nepremičnine); v vsakem primeru neodpravljivo.

# NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

## Na donosu zasnovan način

- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo trenutno vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva loči s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih ustvari sredstvo (MSOV 2025; 103-30.).
- Je eden od splošnih načinov ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, ki uporablja eno ali več metod, s katerimi pretvorimo pričakovani prihodnji donos v sedanjo vrednost. V večini primerov se uporablja naslednja metoda:

### Metoda diskontiranega denarnega toka.

- Pri metodi diskontiranega denarnega toka predpostavljamo, da bo nepremičnina sposobna ustvarjati pozitiven donos še relativno dolgo časovno obdobje. Metoda poskuša na podlagi analize trenutnega stanja na nepremičninskem trgu in ocene trendov v prihodnosti, načrtovati prihodnje donose lastnikom v obliki denarja, ki jim nato z ustrezno diskontno stopnjo poiščemo sedanjo vrednost.
- Pričakovani donosi morajo biti zasnovani na predpostavkah, ki upoštevajo:
  - potencialni stabilizirani prihodek za predmetno nepremičnino,
  - tržne ocene višine odbitka za neizkoriščenost in neizterljivost,
  - stalne in spremenljive stroške poslovanja,
  - nadomestitvena rezerva.
- Stopnja, po kateri so diskontirani prihodnji denarni tokovi (»diskontna stopnja«), mora poleg časovne vrednosti denarja odražati tudi tveganja, povezana z bodočimi aktivnostmi.
- V nekaterih okoliščinah lahko diskontirani denarni tok (DCF) za sredstva z dolgo ali nedoločeno dobo trajanja vključuje končno vrednost, ki predstavlja vrednost sredstva ob koncu izrecnega napovednega obdobja. V drugih okoliščinah se vrednost sredstva lahko izračuna samo z uporabo končne vrednosti brez izrecnega napovednega obdobja. To se včasih imenuje metoda kapitalizacije donosa.
- Pri metodi kapitalizacije, normaliziran donos delimo z ustrezno mero kapitalizacije, s katero pretvorimo donos v vrednost.

## Način tržnih primerjav

- Način tržnih primerjav temelji na tržnih podatkih in služi za določanje vrednosti nepremičninskih pravic (MSOV 2025; 103-20.): Način tržnih primerjav temelji na tržnih podatkih in služi za določanje vrednosti nepremičninskih pravic (MSOV 103-20.).
- Način tržnih primerjav temelji na tržnih podatkih in služi za določanje vrednosti nepremičninskih pravic:
  - na osnovi primerjave konkretne nepremičnine s primerljivimi nepremičninami, ki so bile kupljene ali prodane pred relativno kratkim obdobjem: **Metoda primerljivih poslov.**
- V primeru obeh metod se najprej izbere vzorec primerljivih nepremičnin. Idealno primerljive nepremičnine so tiste, ki po naslednjih kriterijih čim manj odstopajo od ocenjevane nepremičnine (Obseg nepremičninskih pravic; čas in pogoji prodaje ter financiranja; lokacija; fizične, funkcionalne in ekonomske značilnosti; opremljenost).
- Iz izbranega vzorca nepremičnin je potrebno izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med povezanimi osebami, zaradi stečaja ali hipotekarne zaplembe in podobnega. V naslednji fazi se opravijo prilagoditve prodajne cene primerljivih nepremičnin po kriterijih navedenih v prejšnji točki.
- Po izvedbi prilagoditev sledi pregled indikacijskih vrednosti ter oblikovanje sklepa.
- Prednosti uporabe načina primerljivih prodaj sta predvsem, da je trg najboljši arbiter ter možnost pridobitve podatkov za skoraj katerikoli datum ocenjevanja vrednosti. Možne omejitve tega načina pa so, da je težko najti resnično primerljive prodaje, da je pri določenih tipih nepremičnin likvidnost manjša, ter, da vrednosti navedene v pogodbah zaradi davčnih namenov lahko odstopajo od dejanske vrednosti transakcije.

# NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA

# NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA

## Premisa vrednosti - Najgospodarnejša uporaba

- Najgospodarnejša uporaba je tista, ki za neko sredstvo ustvari največjo vrednost (MSOV).
- Najgospodarnejša uporaba mora biti:

### Zakonsko dopustna

- Analizo zakonsko dopustne gradnje izvedemo na podlagi podatkov posredovanih s strani naročnika ter na podlagi javno dostopnih podatkov (lokacijska informacija, OPN, OPPN).
- Dopustna je gradnja, ki je skladna z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske (Občinski prostorski načrti (OPN), Občinski podrobni prostorski načrti (OPPN)).

### Fizično izvedljiva

- Analiza fizične izvedljivosti gradnje predstavlja analizo možnosti gradnje teoretično optimalne zgradbe z vidika tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti (Pšunder in Torkar, 2007).
- Fizična izvedljivost je tista, ki v največji meri upošteva lokacijo, tržne udeležence, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem.

### Finančno upravičenosti

- Temelji na principu ponudba povpraševanje. Najbolj upravičena je tista uporaba, katere vrednost je najvišja, torej je povpraševanje največje ter ponudba najmanjša.

### Povrne najvišji vrednost nepremičnine

- Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je ima več različnih variant pozidave pozitivno donosnost. Z analizo najvišje donosnosti zemljišča določimo tisto varianto, ki ima najvišjo donosnost.

Najgospodarnejšo uporabo se izvede v dveh ločenih korakih, in sicer;

1. ANU prostega zemljišča, upoštevajoč vsebino prostorskih aktov pod predpostavko hipotetične nepozidanosti zemljišča (če je zemljišče pozidano, ga obravnavamo, kot da je nepozidano) ter
2. ANU obstoječe pozidave, upoštevajoč hipotetično preureditev v drugačno uporabo.

## Analiza najgospodarnejše rabe ocenjevane nepremičnine

- V primeru ocenjevane nepremičnine gre za območje, ki je po namenski rabi definirano kot **osrednja območja centralnih dejavnosti** (Vir: GURS).
- Na podlagi javno dostopnih podatkov o namembnosti zemljišča, analize soseske ter analize nepremičninskega trga (ponudba – povpraševanje) sklepamo, da je optimalna uporaba predmetne nepremičnine, če je takšna kot je, ustreza najgospodarnejši uporabi. Zemljišč je pozidano s poslovni objektom. Obenem ima objekt tudi še zadostno življenjsko dobo.

# OPIŠ OCENJEVANE NEPREMIČNINE



# KATASTRSKI PODATKI IN NAMENSKA RABA PROSTORA

## Katastrski podatki predmeta ocenjevanja

### Zemljišče

Katastrska občina	Št. parcele	Površina v m	Stanje v naravi (pretežno)	Namembnost (pretežno)	Lastnik
2401 Vipava	2497/3	553	pozidano zemljišče	osr. obm. centralnih dej.	1/1 Občina Vipava
<b>Zemljišče skupaj</b>		<b>553</b>			

## Podatki o izboljšavah

### Stavbe in objekti na zemljišču

Opis	Površina v m <sup>2</sup>	Leto izgradnje	Dejanska raba (pretežno)	Št. stavbe	Št. dela stavbe
<b>Poslovni objekt št. 343</b>	<b>645,6</b>	<b>1800</b>	<b>poslovni prostori</b>	<b>2401 343</b>	<b>vsi deli</b>
od tega pritličje	221,6				
od tega nadstropje	215,8				
od tega mansarda	208,2				
<b>Poslovni objekt št. 364</b>	<b>248,8</b>	<b>1999</b>	<b>poslovni prostori</b>	<b>2401 364</b>	<b>vsi deli</b>
od tega pritličje	116,6				
od tega nadstropje	132,2				
<b>Skupaj</b>	<b>894,3</b>				

*\* Opomba : Površine objekta št. 2401 343 so po povzete po dokumentaciji DGD, št. 18/02-SPR, površine objekta št. 2401 364 pa os povzete po projekti dokumentaciji DGD projekt 23/04. Površine se nekoliko razlikujejo od evidenc GURS-a, vendar smo jih smatrali kot pravilne, saj so določene na podlagi DGD projektov.*



Ocenjevana nepremičnina; Vir: GURS



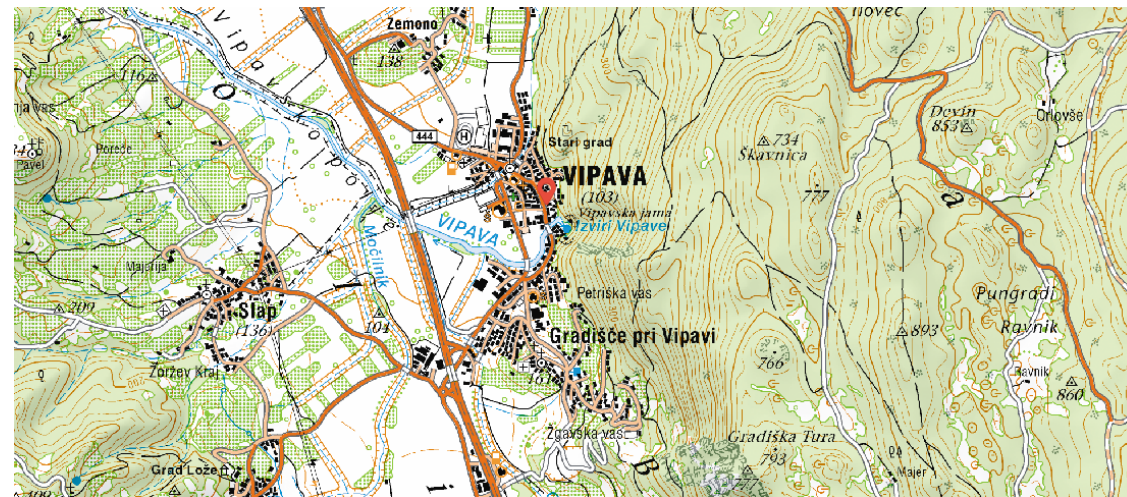
Namenska raba prostora; Vir: GURS

# ANALIZA SOSESKE

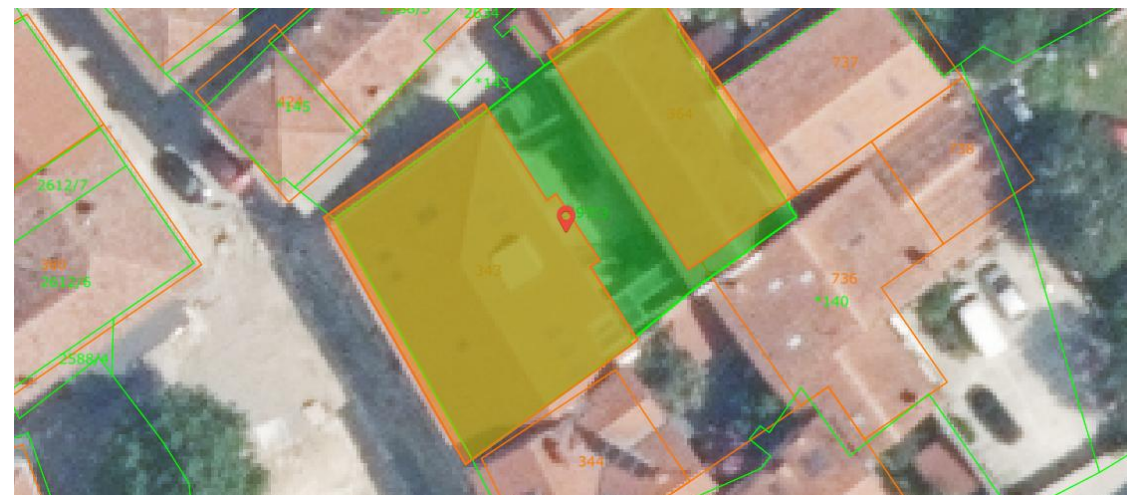


Makrolokacija; Vir: GURS

- **Opis:** Obravnavana nepremičnina se nahaja na naslovu Glavni trg 1, Vipava. Gre za lokacijo c središču mesta Vipava, v starem mestnem jedru. Okolico sestavljajo podobni poslovni objekti, nekaj pa je tudi stanovanjskih.
- **Lokacija v regiji:** Primorska.
- **Frekventnost in prepoznavnost lokacije:** Dobra.
- **Pozidanost soseske:** Več kot 75%.
- **Tip soseske (pretežno):** Poslovno – stanovanjska.
- **Oddaljenost javne in družbene infrastrukture:** Manj kot 1 km.
- **Vrednost primerljivih nepremičnin:** Stabilna.
- **Povpraševanje:** Uravnoteženo.
- **Rast cen:** Stabilna.
- **Čas trženja:** Normalna doba, med 12 in 24 mesecev.



Mikrolokacija; Vir: GURS



Ocenjevana nepremičnina; Vir: GURS



# PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE



Zunanost objekta



Zunanost objekta

## Splošen opis nepremičnine

- **Tip nepremičnine:** Poslovni objekt v katerem se nahajajo poslovni prostori oziroma pisarne. Ocenjevana nepremičnine predstavlja dva objekta. Ocenjevani prostori se nahajajo v pritličju, nadstropju in v mansardi. Objekt št. 2401 343 je še nefinaliziran, zato je upoštevan strošek finalizacije objekta. Izvedene so betonske ojačitve, medetažna AB komunikacija, obnovljena streha z lesenim ostrešjem), notranjost prostorov pa je nefinalizirana oz. v 3. GF.
- **Etažnost objekta:** P + N + M (objekt št. 2401 343) in P + N (objekt št. 2401 364).
- **Površina:** Skupna površina ocenjevanih prostorov je ocenjena na 894,3 m<sup>2</sup> NTP. (Vir: Površine objekta št. 2401 343 so po povzete po dokumentaciji DGD, št. 18/02-SPR, površine objekta št. 2401 364 pa os povzete po projekti dokumentaciji DGD projekt 23/04. Površine se nekoliko razlikujejo od evidenc GURS-a, vendar smo jih smatrali kot pravilne, saj so določene na podlagi DGD projektov). Podroben prikaz površin je prikazan v tabeli predmeta cenitve.
- **Leto izgradnje:** Objekt št. 2401 343 je bil glede na podatke GURS zgrajen leta 1800 (kasneje večkrat obnovljen, leta 1970 streha, leta 2005 fasada, leta 2021 pa je bil objekt temeljito rekonstruiran do III. podaljšane faze). Objekt št. 2401 364 je bil zgrajen leta 1999 (Vir: podatki naročnika).
- **Konstrukcija objekta:** Gre za masivno zidan objekt v kombinaciji z AB konstrukcijskimi elementi – AB medetažna plošča, AB ojačitve, betonska stopnišča. Temeljenje je pasovno.
- **Fasada:** Fasada objekta je klasična, slikopleskarsko obdelana. Izolacija ni izvedena.
- **Streha:** Streha je dvokapnica. Strešna konstrukcija je lesene izvedbe.
- **Stavbno pohištvo:** Obnova oken v zadnjem obdobju, okna so lesene izvedbe, dvoslojna zasteklitev.
- **Stene in stropi:** Prostori so nedokončani, potrebno je stene ometati in izvesti zaključni sloj, ter stene slikopleskarsko obdelati.
- **Pohodne površine:** Prostori so nedokončani, potrebno je izvesti tlake (estrihe in zaključni sloj).
- **Poplavna ogroženost:** Izven območja izvedenih analiz.
- **Ogrevanje:** Ogrevanje ni izvedeno, potrebna je ureditev ogrevanja, tudi inštalacijskih razvodov. Prezračevanje prostorov je naravno, prisilno prezračevanje ni izvedeno.
- **Inštalacije:** Inštalacije z izjemo nameščenih cevi za električno inštalacijo, niso izvedene. Potrebna je vsaj ureditev strojnih instalacij, električnih inštalacij in telekomunikacijski inštalacij.

# PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

---



Zunanost objekta



Zunanost objekta, pogled iz trga

## Pripadajoče funkcionalno zemljišče in zunanja ureditev

- Zunanje površine so utrjene in namenjene pohodnim površinam.
- Obravnavana nepremičnina tvori zaključeno celoto. Konfiguracija terena je ravna, dostopna. Pripadajoče funkcionalno zemljišče zadostuje potrebam oz. namembnosti objekta.

## Parkiranje

- Parkirišče je urejeno na javnih površinah v okolici nepremičnine, lastniških parkirnih mest ni na voljo, prav tako funkcionalno zemljišče ne zadošča potrebam objekta. Smatram, da to ne predstavlja velike omejitve, saj gre za stavbo v samem mestnem jedru Vipave.
- V okolici je sicer na voljo dovolj parkirnih mest.

## Dostopi

- Dostop je urejen neposredno iz južne strani, preko parcele št. 2401 2588/1, ki je v lasti Občine Vipava. Smatramo, da je dostop ustrezno urejen tako v naravo kot tudi pravno - formalno.

## Stanje nepremičnine ob ogledu

- Poslovni objekt v katerem se nahajajo poslovni prostori oziroma pisarne. Ocenjevana nepremičnina predstavlja dva objekta. Ocenjevani prostori se nahajajo v pritličju, nadstropju in v mansardi. Objekt št. 2401 343 je še nefinaliziran, zato je upoštevan strošek finalizacije objekta. Izvedene so betonske ojačitve, medetažna AB komunikacija, obnovljena streha z lesenim ostrešjem), notranjost prostorov pa je nefinalizirana oz. v 3. GF.

# PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

---



Notranjost nepremičnine



Notranjost nepremičnine



Notranjost nepremičnine



Notranjost nepremičnine



Ocenjevana nepremičnina



Notranjost nepremičnine



# PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

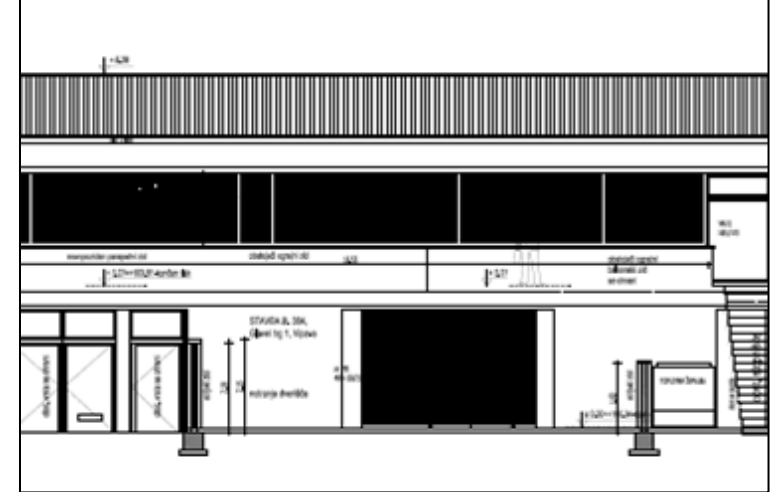
---



Notranjost nepremičnine



Ocenjevana nepremičnina



Projektna dokumentacija

# IZRAČUN NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO



# IZRAČUN TRAJANJA STAVBNE PRAVICE

## Opis pristopa in osnovni vhodni podatki za oceno nadomestila za ustanovitev stavbne pravice

- Stavba, ki bo predmet vzpostavitve stavbne pravice, predstavlja poslovni objekt, v centru mesta Vipava, v katerem se pretežno nahajajo poslovni oziroma pisarniški prostori. Objekt je v lasti občine Vipava. Za prostor v prvem nadstropju (objekt št. 2401 364) je sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas, z odpovednim rokom 6 mesecev.
- Ocenjevani prostori se nahajajo v pritličju, nadstropju in v mansardi. Objekt št. 2401 343 je še nefinaliziran, zato je upoštevan strošek finalizacije objekta. Izvedene so betonske ojačitve, medetažna AB komunikacija, obnovljena streha z lesenim ostrešjem), notranjost prostorov pa je nefinalizirana oz. v 3. GF.
- Ker je za uporabo objekta potrebno le tega še dokončati, namerava občina na ocenjevani nepremičnine podeliti stavbno pravico, katere obdobje ročnosti je določena na 20 let. V tem času bo Občina Vipava upravičena do nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, ki ga bo občini plačeval bodoči imetnik stavbne pravice. Ob prenehanju stavbne pravice ima imetnik stavbne pravice pravico do nadomestila za povečanje vrednosti nepremičnine. Višino nadomestila določita stranki sporazumno, pri čemer drugi odstavek 263. člena SPZ določa, da nadomestilo ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.
- Mogoča uporaba prostorov je lahko kot poslovni oziroma pisarniški prostori, saj takšno rabo predvidevajo prostorski akti, logično pa je takšna uporaba tudi podprta glede na lokacijo v centru mesta, dostopnost, frekventnost, karakteristike prostorov, tržne zanimivosti, ipd. Zaradi navedenega smo predmetene prostore ocenjevali kot pisarniške prostore.
- Ker prostori v trenutnem stanju niso finalizirani, je potrebno upoštevati tudi strošek finalizacije prostorov iz 3. gradbene faze v zaključen objekt (5. gradbena faza), da ga je mogoče normalno uporabljati in ga oddajati na trgu. V konkretnem primeru je strošek investicije za finalizacijo objekta št. 2401 343 ocenjen na znesek 516.464 EUR in je predstavljen v nadaljevanju poročila.

### Koraki za izračun nadomestila za ustanovitev stavbne pravice

1. Ocena tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine, v konkretnem primeru je določena na podlagi načina tržnih primerjav. Ocenjen je strošek finalizacije prostorov (za objekt št. 2401 343), ki je potem odštet od ocenjene vrednosti nepremičnine. S tem je ocenjena sedanja vrednost nepremičnine na datum ocenjevanja.
2. Potrebno je določiti ustrezno diskontno stopnjo, ki je ključen dejavnik pri določitvi nadomestila za stavbno pravico, v soodvisnosti z ocenjeno sedanjo vrednostjo nepremičnine ( $\text{Letno nadomestilo} = \text{Vrednost zemljišča} * \text{diskontna stopnja}$ ).
3. Izračun vrednosti enkratnega in letnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice. Izhodišče za oceno nadomestila je ocena sedanje tržne vrednosti nepremičnine. Na podlagi ocenjene sedanje tržne vrednosti nepremičnine izračunamo vrednost letnega oz. periodičnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice. Sedanjo vrednost enkratnega nadomestila izračunamo na podlagi množiteljev letnih oz. periodičnih nadomestil, ki temelji na konceptu časovne vrednosti denarja, po katerem je denar, ki ga prejmemo danes več vreden kot tisti, ki ga bomo prejeli v prihodnosti. Množitelj letnih nadomestil za ustanovitev stavbne pravice nam poda sedanjo vrednost enkratnega nadomestila, ki ga mora upravičenec poravnati lastniku nepremičnine.

# **1. KORAK: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE V TRENUTNEM STANJU – NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV**

# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV

## Ocenjevanje po metodi primerljivih poslov

- “Način tržnih primerjav temelji na predpostavki, da dajejo kupoprodaje podobnih premoženj, kot je ocenjevano, empirične dokaze o vrednosti ocenjevanega premoženja” (vir: Praznik: Priročnik za ocenjevanje vrednosti podjetij, 2004).
- Metoda primerljivih poslov upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke na trgu, ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe (MSOV, Splošne zasnove in načela).
- Pri tem je bistveno, da gre za kupoprodaje med nepovezanimi osebami.

## Postopek ocenjevanja vrednosti po metodi primerljivih poslov

- Postopek ocenjevanja vrednosti po tej metodi poteka po naslednjih štirih korakih:



### 1. Korak: Iskanje prodaj primerljivih nepremičnin

- Med drugimi se največkrat uporabijo naslednji viri:
- Lastna podatkovna baza;
- Razgovor z upravnikom (hišnikom) nepremičnine oz. objekta;
- Razgovor z nepremičninskimi agenti;
- Evidenca prometa nepremičnin (EPN);
- Nepremičninski internetni portali;
- Dnevni in periodični tisk.

### 2. Korak: Določitev skupine primerljivih prodaj za nepremičnine, ki izpolnjujejo merila izbora

Postopek izbire primerljivih nepremičnin vključuje:

- Določitev meril izbora,
- Določitev večje skupine prodaj nepremičnin, iz katere bomo izbrali vzorec najbolj primerljivih prodaj,
- Izbira le tistih prodaj primerljivih nepremičnin, iz celotnega nabora prodaj, ki izpolnjujejo merila izbora.

Število izbranih primerljivih prodaj določajo naslednji dejavniki:

- Če je primerljivost boljša, potrebujemo v vzorcu manj prodaj podobnih nepremičnin,
- Dve do tri primerljive prodaje utegnejo zadostovati, če imajo podobne značilnosti kot ocenjevano podjetje,
- Bolje je imeti eno primerljivo prodajo kot nobeno, vendar pa je v tem primeru zanesljivost metode primerljivih poslov vprašljiva in je smiselno oblikovati sklep o vrednosti tudi na podlagi drugih načinov in metod.
- Pri metodi primerljivih poslov je ključna definicija meril izbora primerljivih nepremičnin, ki so bile v bližnji preteklosti predmet prodaje. Pri tem je ključno merilo podobnost značilnosti, ki v največji meri vplivajo na vrednost.
- Primerljivost se identificira na podlagi sledečih kriterijev:
- čas ponudbe oziroma prodaje,
- lokacija (dostopnost),
- obseg nepremičninskih pravic,
- starost nepremičnin,
- finančni pogoji,
- druge fizične ali funkcionalne značilnosti

# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV

---

## 3. Korak: Izvedba prilagoditev

- Ker je v vsakodnevnem življenju težko najti dve popolnoma primerljivi nepremičnini, katerih prodaja bi se zgodila v relativno kratkem času, je potrebno pri prodajah primerljivih nepremičnin izvesti prilagoditve.
- Značilnosti posameznih kriterijev so sledeče:
  - **Čas ponudbe oziroma prodaje:** ker so prodajne cene vedno zgodovinski podatek, morajo biti prilagojene, kot da bi bila transakcija v času ocenjevanja. Pri tem je potrebno upoštevati gibanje cen ter morebitne spremembe v tržnem okolju.
  - **Lokacija:** izrazito vpliva na cene nepremičnin. Zaradi močne lokaliziranosti nepremičninskega trga, je potrebno primerjane nepremičnine, ki lokacijsko niso primerljive izločiti. Pri stanovanjih je pomembna tudi mikrolokacija (dostop, nadstropje, itd).
  - **Obseg nepremičninskih pravic:** to je ključen kriterij za ugotavljanje vrednosti, saj določa, kaj lahko lastnik z neko nepremičnino počne in kaj ne.
  - **Starost nepremičnin:** le ta lahko vpliva na prilagoditve iz naslova fizične, funkcionalne ali gospodarske zastaranosti.
    - **Finančni pogoji:** pogoji financiranja lahko pomembno vplivajo na obnašanje udeležencev nepremičninskega trga ter posledično na ceno premoženja, ki se prodaja.
    - **Druge prilagoditve:** sem sodijo fizične (velikost, višina stropov, orientiranost, hrup, okolica...), funkcionalne (razporeditev, infrastruktura,...) in gospodarske značilnosti.
- Najprej se opravi prilagoditev glede na čas prodaje.
- Boljše lastnosti primerljivih nepremičnin glede na ocenjevano imajo negativen predznak in se odštevajo od osnovne prodajne cene ter obratno za slabše lastnosti.

## 4. Korak: Ocena vrednosti

- Po izvedbi prilagoditev je potrebno indikativno vrednost predstaviti v obliki sklepa o vrednosti nepremičninskih pravic.
- Praviloma vrednost izrazimo v enolični denarni vrednosti, le kadar ima vrednost argumentacijsko naravo pa je sprejemljivo podati rezultat tudi v razponu.
- V primeru zelo razpršenih indikacijskih vrednosti je priporočljivo uporabiti postopek rangiranja in posamični nepremičnini pripisati ustrezno utež.
- Najpogosteje uporabljeno primerjalno izhodišče je je ocenitev vrednosti na enoto površine nepremičnine (kvadratni meter) ali ocenitev vrednosti celote določenega tipa nepremičnine (na primer garaže).

# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV

---

## Pregled nedavno izvedenih prodaj in ponudb primerljivih nepremičnin

- Z namenom, da bi bila skupina primerljivih nepremičnin čim bolj reprezentativna, smo se pri iskanju osredotočili na **transakcije s primerljivimi nepremičninami v okolici ocenjevane nepremičnine**. V vzorec smo vključili tiste nepremičnine, ki so bile po svoji lokaciji in stanju v naravi najbolj podobne obravnavani nepremičnini.
- Primerljive nepremičnine so bile identificirane upoštevaje sledeče kriterije:
  - čas ponudbe oziroma prodaje,
  - lokacija,
  - leto gradnje,
  - velikost,
  - druge fizične ali funkcionalne značilnosti.
- Primarni vir podatkov o izvedenih prodajah primerljivih nepremičnin je bila Evidenca trga nepremičnin (ETN). V bazi so zabeleženi sklenjeni posli z nepremičninami, ki so jih ob prodaji zakonsko dolžni posredovati nepremičninski agenti, notarji, upravne enote in Davčna uprava RS. Splošni vpogled v ETN je mogoč prek spletnega portala Prostor (<http://prostor.gov.si>), natančnejši podatki o izvedenih prodajah v ETN pa so na voljo prek spletne aplikacije Trgoskop, ki jo ponuja Geodetski inštitut Slovenije (<http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop>).

Iz analize prodajnih vrednosti, ki je prikazana na naslednji strani izhaja, da so se primerljive nepremičnine prodajale pri povprečju 1.417 EUR/m<sup>2</sup>.

## Izbor najbolj primerljivih prodaj oz. ponudb

- V naslednjem koraku smo iz nabora primerljivih prodaj in ponudb izbrali tiste nepremičnine, ki so se izkazale za najbolj primerljive v primerjavi z ocenjevano nepremičnino ter na njih izvedli prilagoditve.
- Izbrane nepremičnine in izvedba prilagoditev je prikazana v nadaljevanju.

# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV

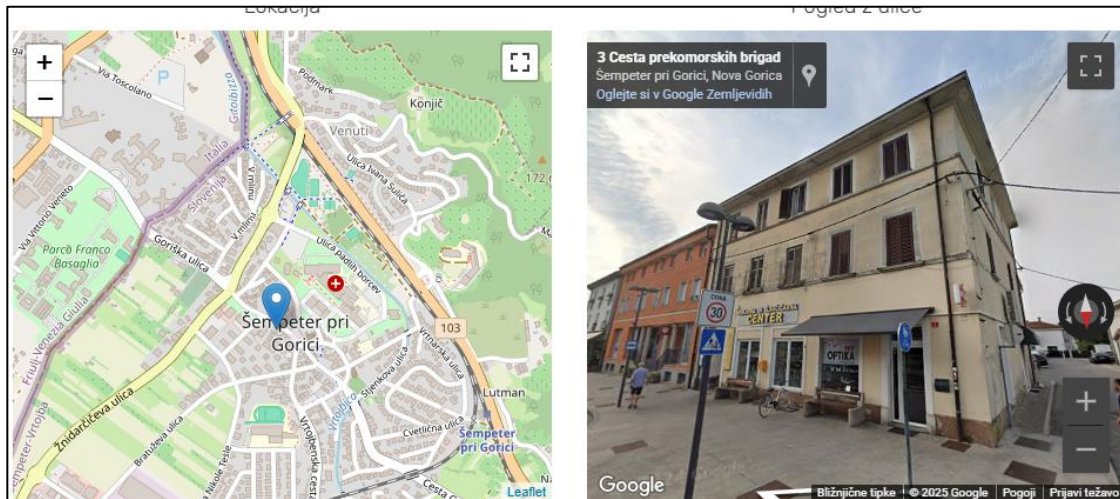
Prodajne cene nepremičnin							
Leto prodaje	Kraj	Nepremičnina	ID posla	Površina v m <sup>2</sup>	Leto gradnje	Vrednost v EUR	EUR/m <sup>2</sup>
02.06.2022	Mednarodni prehod 2, Vrtojba	pisarniški prostori	657932	82	1980	97.000	1.183
13.09.2022	Cesta prekomorskih brigad 3	pisarniški prostori	670399	85	1920	100.000	1.176
29.11.2022	Železniška ulica 5, Lesce	pisarniški prostori	680559	43	2005	56.000	1.302
17.01.2023	Stari trg 37, Slovenske konjice	pisarniški prostori	684505	264	1949	220.000	833
08.03.2023	Opekarniška cesta 15B, Celje	pisarniški prostori	735220	140	2007	170.000	1.214
21.09.2023	Goriška cesta 31A, Ajdovščina	pisarniški prostori	756697	71	2022	97.174	1.363
22.12.2023	Industrijska cesta 2A, Kromberk	pisarniški prostori	811423	19	2001	30.000	1.563
22.12.2023	Prešernova ulica 27, Celje	pisarniški prostori	812078	480	1960	489.819	1.020
19.02.2024	Florjanov trg 3, Novo mesto	pisarniški prostori	817225	57	1939	100.000	1.764
28.03.2024	Celje	pisarniški prostori	819819	994	2001	1.350.000	1.359
07.05.2024	Ljubljanska cesta 1, Kranj	pisarniški prostori	823369	324	1985	675.000	2.083
31.05.2024	Koroška cesta 48a, Velenje	pisarniški prostori	825447	82	2003	120.500	1.477
27.05.2024	Cesta talcev 39, Kranj	pisarniški prostori	825468	911	1969	700.000	768
30.07.2024	Kidričeva ulica 25, Celje	pisarniški prostori	831073	98	2004	156.000	1.600
08.10.2024	Mestni trg 20, Škofja loka	pisarniški prostori	883568	133	1840	200.000	1.503
15.10.2024	Koroška cesta 1, Kranj	pisarniški prostori	884097	21	1960	37.500	1.786
27.11.2024	Novi trg 11, Novo mesto	pisarniški prostori	892912	55	1993	87.000	1.596
13.12.2024	Ulica janka ulriha 17a, Velenje	pisarniški prostori	895854	167	1990	260.000	1.559
20.12.2024	Vrtnarija 11, Vrhnika	pisarniški prostori	896629	333	1977	411.000	1.234
14.01.2025	Koroška cesta 1, Kranj	pisarniški prostori	896813	38	1960	75.000	1.989
09.01.2025	Linhartova ulica 4, Celje	pisarniški prostori	898430	195	1925	215.000	1.101
04.02.2025	Opekarniška cesta 15d, Celje	pisarniški prostori	899542	267	2007	300.000	1.126
18.02.2025	Cesta maršala tita 16, Jesenice	pisarniški prostori	901827	64	1966	98.000	1.522
04.03.2025	Industrijska cesta 2a, Kromberk	pisarniški prostori	902449	18	2001	31.500	1.721
25.03.2025	Novi trg 9, Postojna	pisarniški prostori	903769	66	1996	104.996	1.591
Mediana							1.477
Aritmetično povprečje							1.417

\* Opomba: V tabeli so označene najbolj primerljive nepremičnine za oceno vrednosti.

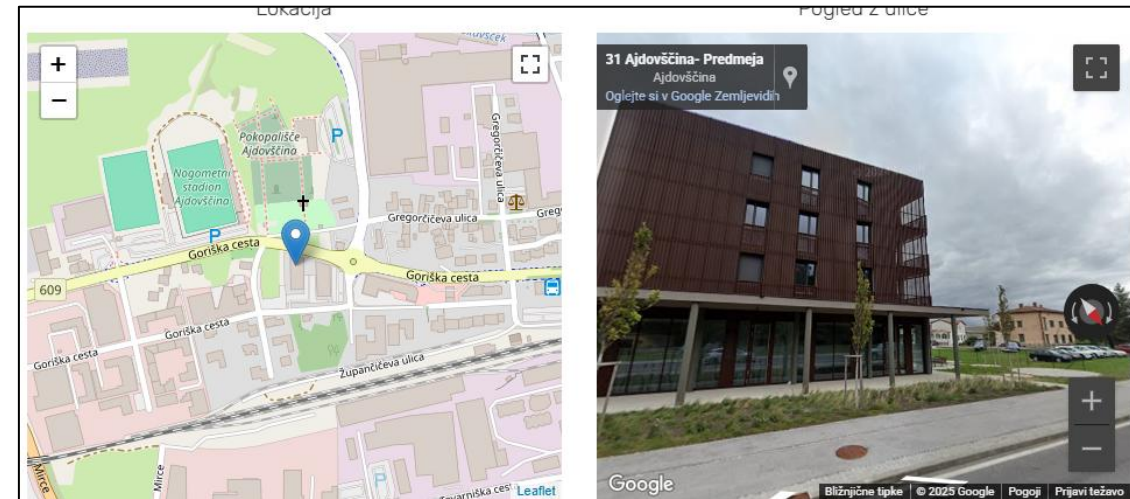
Vir: Trgoskop.



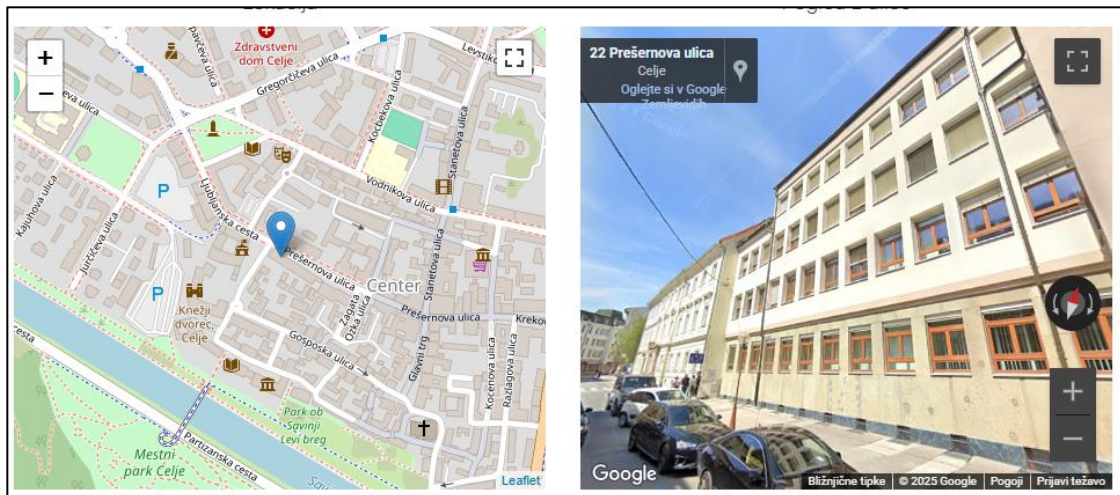
# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV



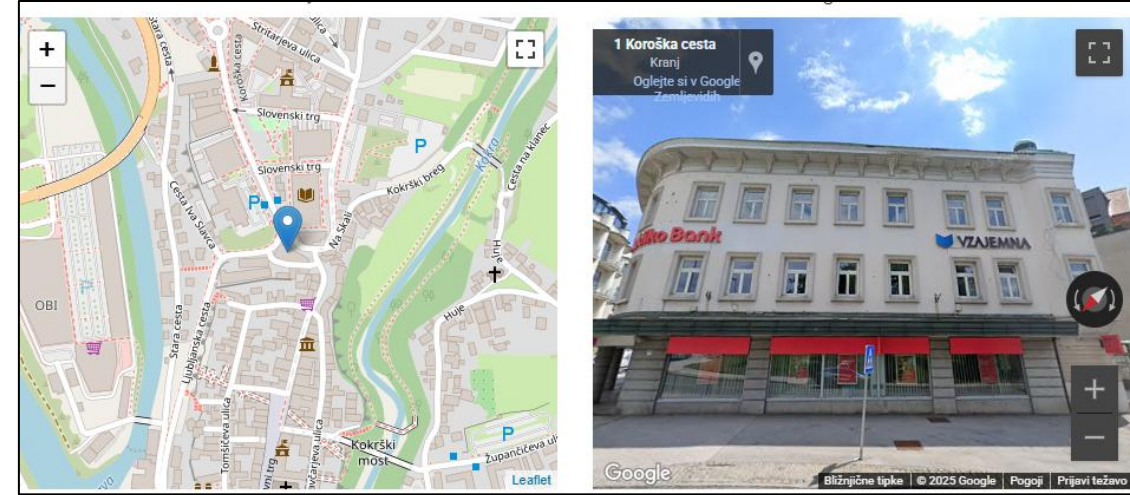
Primerljiva nepremičnina št. 1 (Vir: Trgoskop)



Primerljiva nepremičnina št. 2 (Vir: Trgoskop)



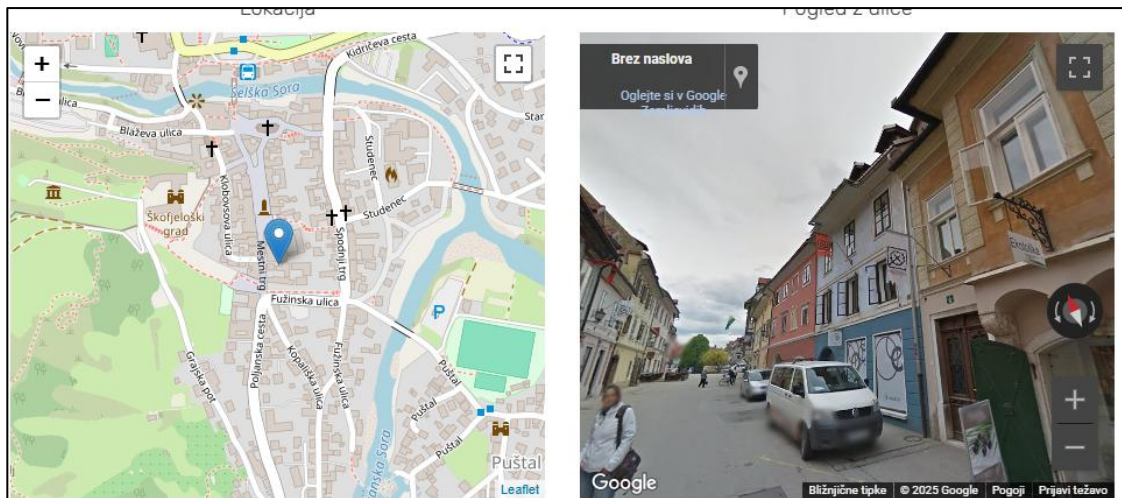
Primerljiva nepremičnina št. 3 (Vir: Trgoskop)



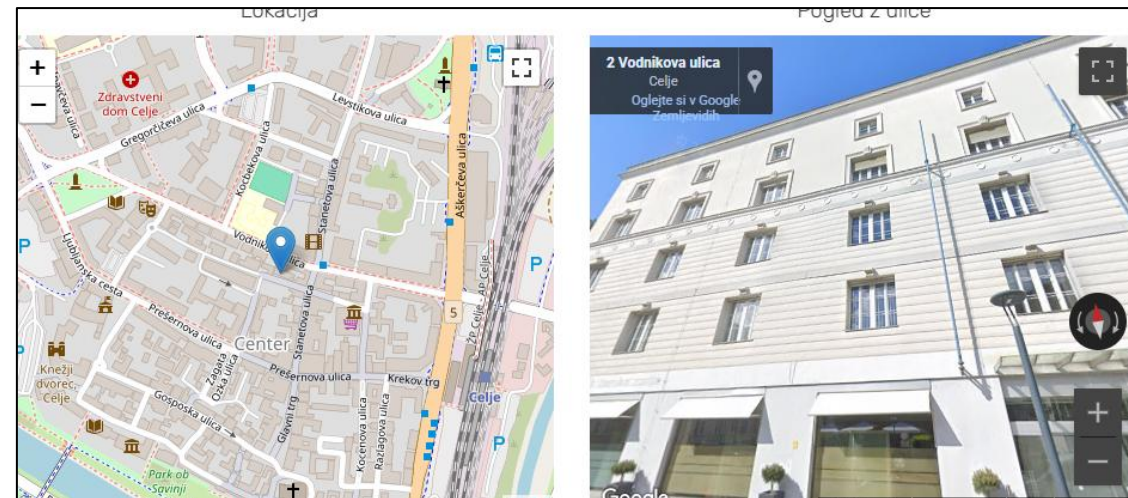
Primerljiva nepremičnina št. 4 (Vir: Trgoskop)



# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV



Primerljiva nepremičnina št. 5 (Vir: Trgoskop)



Primerljiva nepremičnina št. 6 (Vir: Trgoskop)

# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV

Prilagoditev izhodiščnih cen primerljivih nepremičnin													
	Primerljiva 1	Prilag.	Primerljiva 2	Prilag.	Primerljiva 3	Prilag.	Primerljiva 4	Prilag.	Primerljiva 5	Prilag.	Primerljiva 6	Prilag.	Ocenjevana nepremičnina
Lokacija	Cesta prekomorskih brigad 3		Goriška cesta 31A, Ajdovščina		Prešernova ulica 27, Celje		Ljubljanska cesta 1, Kranj		Mestni trg 20, Škofja loka		Linhartova ulica 4, Celje		Vipava
Tip nepremičnine	poslovni objekt		poslovni objekt		poslovni objekt		poslovni objekt		poslovni objekt		poslovni objekt		poslovni objekt
Vir podatka	ETN (ID 670399)		ETN (ID 756697)		ETN (ID 812078)		ETN (ID 823369)		ETN (ID 883568)		ETN (ID 898430)		
Prodajna cena (EUR)	100.000		97.174		489.819		675.000		200.000		215.000		
Prodajna cena (EUR/m²)	1.176		1.363		1.020		2.083		1.503		1.101		
Obseg nepremičninskih pravic	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne
Prodajni pogoji	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni
Vrsta transakcije	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	ocena vrednosti
Datum transakcije	13.09.2022	9,0%	21.09.2023	14,0%	22.12.2023	17,0%	07.05.2024	13,0%	08.10.2024	7,0%	09.01.2025	0,0%	datum ocenjevanja
Mikro lokacija	11. vrednostna raven	-10,0%	10. vrednostna raven	-5,0%	10. vrednostna raven	-5,0%	11. vrednostna raven	-10,0%	11. vrednostna raven	-10,0%	10. vrednostna raven	-5,0%	9. vrednostna raven
Velikost prostorov (m²)	85	-5,0%	71	-5,0%	480	0,0%	324	0,0%	133	-2,0%	195	-2,0%	894
Leto izgradnje/obnove	1920	0,0%	2022	-10,0%	1960	0,0%	1985	0,0%	1840	0,0%	1925	0,0%	1800/kasnejše obnove in 1999
Velikost zemljišča (m²)	239	0,0%	etažna lastnina	10,0%	etažna lastnina	10,0%	etažna lastnina	10,0%	etažna lastnina	10,0%	etažna lastnina	10,0%	553
Parkirna mesta	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	javne površine
Urejenost soseske	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	dobra, center mesta
Urejenost dostopov	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	dostop omogočen in urejen
Druge posebnosti/omejitve	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	brez posebnosti/omejitev
Kumulativna prilagoditev		-6,0%		4,0%		22,0%		13,0%		5,0%		3,0%	
Indikacijska vrednost (EUR)	94.000		101.061		597.579		762.750		210.000		221.450		
Indikacijska vrednost (EUR/m²)	1.106		1.417		1.245		2.354		1.578		1.134		
Ocenjena vrednost				1.472									1.317.000
Strošek za dokončanje objekta			Površina (m2)		EUR/m2								Vrednsot (EUR)
Dokončanje objekta št. 2401 343			645,58		800								516.464
Ocenjena vrednost z upoštevanjem stroška za dokončanje													801.000

\* **Opomba:** Strošek finalizacije prostorov je določen na podlagi portala MojMojster, na podlagi portala PEG Online, ter na podlagi posveta s projektantskim podjetjem ATEU d.o.o. V konkretnem primeru gre za poslovne prostore, ki so v 3. gradbeni fazi, kar običajno predstavlja cca med 45 in 55% zaključenosti objekta, odvisno od standarda gradbenih del in vgrajenih materialov. Glede na PEG online je strošek GOI za takšne tipe objektov v rangi med 1.500 in 1.800 EUR/m2, pri ocenjeni stropni dokončanosti objekta je torej v konkretnem primeru ocenjeno, da je strošek dokončanja 800 EUR/m2, kar uporabimo pri izračunih.

- Rezultat prilagoditev je indikativna najemnina primerljivih nepremičnin, ki bi jo te dosegle, če bi imele enake bistvene značilnosti, kot jih ima ocenjevana nepremičnina. Izračunane indikacijske vrednosti dajejo osnovo, za oblikovanje tržne najemnine.
- V tabeli je predstavljen zbirni pregled vseh prilagoditev za ocenjevano nepremičnino. V nadaljevanju prikazujemo ozadje posameznih prilagoditev.

# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV

## Izračun prilagoditev

- V nadaljevanju prikazujemo ozadje prilagoditev, ki so bile izvedene pri oceni tržne vrednosti.

### - Čas prodaje:

Leto transakcije ima pomembno vlogi pri določitvi tržne vrednosti, saj se trg stalno spreminja. Prilagoditve so bile izvedena na podlagi spodnje tabele (indeks cen poslovnih nepremičnin), ki je povzeta po slovenskem statističnem uradu SURS. Višina prilagoditev je razvidna iz table prilagoditev na prejšnji strani.

Indeksi cen poslovnih nepremičnin po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, četrtno												
Indeksi cen poslovnih nepremičnin po: POSLOVNE NEPREMIČNINE, ČETRTELJE , INDEKS												
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4
	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta	Četrtno / isto četrtno prejšnjega leta
1.2 Pisarne	117,0	115,2	112,8	115,1	110,7	112,2	106,0	102,8	105,1	106,8	115,1	123,3

### - Mikrolokacija:

Ocenjevana nepremičnina se glede GURS-ovo Evidenco modelov vrednotenja (EMV) nahaja v 9. vrednosti ravni. Primerljive nepremičnine št. 1, 4 in 5 se nahajajo v 11. vrednostni ravni, zato je pri vseh izvedena prilagoditev v višini -10%, primerljive št 2, 3 in 5 pa se nahajajo v 10. vrednostni ravni, zato je bila izvedena prilagoditev v višini -5%. Višina prilagoditve je določena na podlagi razlik med vrednostnimi conami EMV.

### - Površina nepremičnine

Običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto (m²) odvisna tudi od velikosti. Cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti nepremičnine. To je splošno poznano za stanovanjske nepremičnine, običajno pa je tudi pri poslovnih nepremičninah in zemljiščih. Regresijska analiza vzorca transakcij s primerljivimi nepremičninami na makrolokaciji ocenjevane nepremičnine je potrdila zgornjo trditev. Vse nepremičnine se po površini nekoliko razlikujejo od ocenjevane, zato so bile povsod potrebne manjše prilagoditve, ki so izvedena v skladu z izvedeno regresijsko analizo. Višina prilagoditev pri posamezni primerljivi pa je razvidna iz prilagoditvene tabele.

# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV

---

## ► Leto izgradnje oz. izvedenih obnov:

Leto izgradnje oz. izvedenih obnov: Za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po okoli 70 letih ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, če bi bilo to prazno. Uporaba razlik z upoštevanjem efektivne starosti izboljšav namesto kronološke starosti vključuje razlike v fizični ohranjenosti in stanju izboljšav. Ta prilagoditev vključuje delež pripisan izboljšavam. Po podatkih GURS je bila ocenjevana nepremičnina zgrajena leta 2006. Primerljive nepremičnine so bile zgrajene v različnih obdobjih kot ocenjevana, zato so bile potrebne prilagoditve. Prilagoditev zaradi efektivne starosti posameznih nepremičnin smo izračunali na podlagi ocenjene investicije v prenovu oz. osvežitev posamezne primerljive nepremičnine, da bi bila ta primerljiva ocenjevanemu. Pri tem smo upoštevali delitev GOI na kratkoročne in dolgoročne komponente in upoštevali strošek prenove oz. zamenjave kratkotrajnih komponent (KK; 40% GOI; DK; 60% GOI).

## ► Površina pripadajočega zemljišča:

Površina preseženega zemljišča ima še posebej veliko vlogo pri določanju tržne vrednosti, saj predstavlja z vidika možnosti za širšo ureditev manipulativnih površin. Ker imajo nekatere nepremičnine, ki smo jih zajeli v prilagoditveni tabeli, različno površino pripadajočega zemljišča v primerjavi z ocenjevano, ali pa so celo v etažni lastnini, so bile potrebne prilagoditve. Vrednost pripadajočega zemljišča pri vsaki posamezni nepremičnini je bila določena na podlagi vrednostih con EMV oziroma analize GURS, prilagoditev pa je bila potem izvedena na podlagi površine pripadajočega zemljišča pri vsaki primerljivi nepremičnini. Višina prilagoditev je razvidna iz prilagoditvene tabele.

# OCENA VREDNOSTI PO METODI PRIMERLJIVIH POSLOV

---

- Ob upoštevanju agregatnih podatkov in analiz GURS-a (glej poglavje Analiza trga nepremičnin v Sloveniji), na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga v okolici ocenjevale nepremičnine in na podlagi izbora najbolj primerljivih nepremičnin ter na njih opravljenih prilagoditvah, smo dobili indikativne cene primerljivih nepremičnin. Indikativne cene primerljivih nepremičnin pravimo tistim, na podlagi katerih lahko verodostojno sklepamo o vrednosti ocenjevale nepremičnine oziroma pripadajočih nepremičninskih pravic.
- Pri določitvi indikacijske vrednosti za ocenjevano nepremičnino smo izbrali aritmetično sredino korigiranih tržnih vrednosti izbranih primerljivih posesti. Izbiro utemeljujemo z dejstvom, da je bilo v primeru vseh nepremičnin potrebno opraviti podobne prilagoditve, prav tako pa imajo vse nepremičnine podobne pozitivne in negativne primerjalne značilnosti.
- Pri tem je treba poudariti, da bi dejanska cena dosežena v transakcijah, ki bi vključevala predmetno nepremičnino, lahko odstopala od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih faktorjev, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije ali zaradi drugih dejavnikov specifični za konkretno transakcijo.

**Ob upoštevanju predpostavk, ki so vsebovane v okviru metode primerljivih poslov ocenjujemo, da znaša tržna vrednost ocenjevale nepremičnine, na datum ocenjevanja 28.4.2025 (zaokroženo):**

**801.000 EUR**

## **2. KORAK: DOLOČITEV DISKONTNE STOPNJE**

# DOLOČITEV DISKONTNE STOPNJE

## 2. korak izračuna vrednosti nadomestila: Ocena diskontne stopnje

### Določanja diskontne stopnje po metodi dograjevanja

- Mera, po kateri se diskontira denarni tok napovedi, naj ne bi bila samo odraz časovne vrednosti denarja, pač pa tudi tveganj, povezanih s to vrsto denarnega toka in prihodnjim delovanjem sredstva. **Diskontna mera mora biti skladna z vrsto denarnega toka:**
  - V **modelu tekočih cen** se uporabi denarni tok, ki vključuje inflacijska pričakovanja, zato se uporabi nominalna diskontna stopnja.
  - V **modelu stalnih cen** se uporabi denarni tok, ki ne vključuje inflacijskih pričakovanj, zato se uporabi realna diskontna stopnja.
- V primeru izračuna vrednosti nepremičninskih pravic za predmetno nepremičnino smo diskontno stopnjo izračunali po metodi dograjevanja. Pri tem smo uporabili 3-členski model (glej Pšunder in drugi, v Sirius 3/2018), in sicer:

$$\text{Diskontna stopnja } (r) = R_f + p + d$$

Kjer je:

- $R_f$  = realna netvegana mera donosa
- $p$  = premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine
- $d$  = premija za ohranitev kapitala

- Realno netvegano mero donosa ocenimo na podlagi nominalne netvegane mere donosa, ki jo nadalje prilagodimo za t.i. inflacijska pričakovanja z uporabo **Fisherjeve enačbe** in tako izračunamo realno netvegano mero donosa.

- Pri oceni inflacijskih pričakovanj uporabimo **dolgoročno ciljno stopnjo inflacije Evropske centralne banke (ECB)**, ki znaša 2% (Vir: ECB). ECB s ciljno stopnjo inflacije vzdržuje ohranjanje stabilnosti cen.

$$\text{Realna mera donosa } (R_f) = \frac{1+n}{1+\pi} - 1$$

Kjer je:

$R_f$  = netvegana mera donosa

$n$  = nominalna mera donosa

$\pi$  = inflacija

- V kolikor pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine uporabimo model tekočih cen, je realno diskontno stopnjo potrebno preračunati na nominalno.
- Povezavo med nominalno in realno diskontno stopnjo predstavlja Fisherjeva enačba.



# DOLOČITEV DISKONTNE STOPNJE

## 2. korak izračuna vrednosti nadomestila: Ocena diskontne stopnje

### Netvegana mera donosa (Rf)

- Nominalna netvegana mera donosa (ang. risk free rate) je določena na podlagi zahtevane mere donosa dolgoročne evropske obveznice, saj se s tem izničimo vpliv deželnega tveganja. Rok zapadlosti obveznice je časovno primerljiv s povprečnim trajanjem naložbe v nepremičnino. Zato predpostavimo, da je nominalna netvegana mera donosa enaka **donosnosti dolgoročne evropske obveznice z 10-letno ročnostjo na datum vrednotenja**.
- Ker pri dinamiki stanovitnega dobička upoštevamo, da bodo najemnine sledile inflaciji, moramo to upoštevati tudi pri diskontni stopnji. Ker nas torej zanima realna netvegana mera donosa, moramo od nominalne netvegane mere donosa odšteti inflacijo.

### Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine (p)

- Pri naložbah v nepremičnine investitorji zahtevajo nagrado za tveganje, ki jo izrazimo v obliki pribitka oz. premije za tveganje. To je premija, ki jo naložbenik razume kot pribitek na netvegano mero donosa, če namesto v netvegane vrednostne papirje vlaga v nepremičnine.
- Premija za tveganje je odvisna predvsem od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri tudi od ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine).
- Slovenski inštitut za revizijo (SIR) je podal oceno pričakovanih premij za tveganje pri naložbah v nepremičnine, in sicer glede na tip nepremičnine in glede na raven tveganja, ki izhaja iz lokacije, ekonomskega okolja in funkcionalnih značilnosti nepremičnine (glej Pšunder in drugi, v Sirius 3/2018).

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine									
Tip nepremičnine	Nizko tveganje			Normalno tveganje			Visoko tveganje		
Stanovanja	2,2%	-	2,7%	2,7%	-	3,2%	3,2%	-	3,7%
Hiše	2,4%	-	2,9%	2,9%	-	3,4%	3,4%	-	3,9%
Zemljišča *	2,5%	-	3,0%	3,0%	-	3,5%	3,5%	-	4,0%
Trgovski prostori	5,0%	-	5,5%	5,5%	-	6,0%	6,0%	-	6,5%
Pisarniški prostori	5,3%	-	5,8%	5,8%	-	6,3%	6,3%	-	6,8%
Turistične nepremičnine **	5,4%	-	5,9%	5,9%	-	6,4%	6,4%	-	6,9%
Industrijske nepremičnine	6,0%	-	6,5%	6,5%	-	7,0%	7,0%	-	7,5%

\* Avto terminali, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe.

\*\* Apartmaji, več-apartmajski objekti, apart-hoteli, manjši hoteli.

# DOLOČITEV DISKONTNE STOPNJE

- Ocena premije ostaja vsakokratna presoja ocenjevalca, ki premijo določi in ustrezno argumentira glede na poznavanje lokacije in tržnih pogojev, ki v času ocenjevanja vladajo na tej lokaciji. Tveganje lahko povečujejo tudi funkcionalni dejavniki, kot so na primer specifične arhitekturne rešitve, ki so zanimive le za omejen krog uporabnikov. Glavno vodilo pri določitvi tveganosti pa v vsakem primeru ostaja ocenjevalčeva ocena možnosti nezasedenosti in nelikvidnosti ocenjevane nepremičnine na lokalnem trgu.

## Diskontna stopnja

- Povzetek izračuna diskontne stopnje po metodi dograjevanja:

Kategorija	Vrednost
<b>Nominalna netvegana mera donosa (n)</b>	<b>2,56%</b>
Nominalna donosnost 10-letne evropske obveznice z bonitetno oceno AAA	2,56%
Vir: ycharts.com	
<b>Dolgoročna ciljna stopnja inflacije Evropske centralne banke (π)</b>	<b>2,00%</b>
Vir: ECB	2,00%
<b>Realna netvegana mera donosa Rf</b>	<b>0,55%</b>
Fisherjeva enačba: $R_f = (1+n) / (1+\pi) - 1$	0,55%
<b>Premija za tveganje (p)</b>	<b>3,90%</b>
Vključuje tudi premijo za likvidnost in gospodarjenje z nepremičnino; Vir: Pšunder in drug	
<b>REALNA DISKONTNA STOPNJA</b>	<b>4,45%</b>

**Komentar premije za tveganje**, ki je ključni dejavnik pri določanju višine nadomestila za stavbno pravico je predstavljan na desni strani. Nominalna netvegana mesa donosa je določena na datum ocenjevanja in sicer na dan 28.4.2025.

## Premija za tveganje:

- Obravnavana nepremičnina predstavlja poslovne prostore v središču mesta Vipava, ki se mikrolokacijsko nahaja na zelo dobri lokaciji, ki je frekventna in zelo prepoznavna. Gre tudi za objekt, kjer so bila ključna obnovitvena dela že izvedena (izvedene so betonske ojačitve, medetažna AB komunikacija, obnovljena streha z lesenim ostrešjem, obnovljena fasada, ki je tudi slikopleskarsko obdelana), notranjost prostorov pa je nefinalizirana oz. v 3. GF. Torej so vse dela, ki so povezana z večjim tveganjem, kar se tiče upravnih dovoljenj, spomeniške zaščite in večjih konstrukcijskih del že izvedena, kar zelo zmanjšuje tveganja, povezana z obnovo starejših objektov. Potrebno je zgolj še izvesti finalizacijo notranjosti, kar pa iz vidika izvedbe predstavlja minimalno tveganje.
- Gre tudi za tip nepremičnine, ki je glede na svojo naravo (staromeščanski objekt v mestnem jedru) en redkih na svoji mikrolokaciji, saj se nahaja v strogem centru mesta Vipava, kar zagotavlja dolgoročno dobro prepoznavnost in tržno zanimivost na mikrolokaciji ter neko markantnost.
- Nahajamo se tudi v času pozitivnega gospodarskega okolja, obrestne mere za investicije v nepremičnine (kreditni), so relativno nizke in tudi kažejo tendenco po še dodatnem nižanju glede na napovedi centralne banke. Relativno poceni denar pa seveda zmanjšuje tveganje povezano z vlaganjem v investicijske nepremičnine.
- Glede na karakteristike ocenjevane nepremičnine ter glede na namen občine, ki namerava stavbno pravico podeliti dolgoročno (za obdobje 20 let), ocenjujemo, da bo v konkretnem primeru najverjetnejše šlo za strateškega partnerja, ki bo prostore zasedal vseh 20 let, kar glede na poznavanje najemno – oddajnega trga s poslovnimi oziroma pisarniškimi nepremičninami, ocenjujemo kot nadpovprečno dolgo dobo. Ocenjujemo, da gre pričakovati stabilnega najemnika, ki bo prostore uporabljal do konca dogovorjene dobe, kar iz vidika lastnika nepremičnine zelo zmanjšuje tveganje, saj lahko pričakuje prihodke iz naslova nadomestila v celotni pogodbeno sklenjeni dobi.
- Prostorji bodo po izvedeni oziroma zaključeni finalizaciji popolnoma obnovljeni, kar zagotavlja še dolgo življenjsko dobo tudi po preteku obdobja stavbne pravice.
- Zaradi vseh navedenih okoliščin ugotavljamo, da je tveganje v tovrstno nepremičnino nižje od povprečja, zato pri oceni diskontne stopnje spremijo za tveganje ocenimo kot nizko, v konkretnem primeru na 3,90%.

### **3. KORAK: IZRAČUN VREDNOSTI ENKRATNEGA IN LETNEGA NADOMESTILA ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE**

# IZRAČUN VREDNOSTI ENKRATNEGA IN LETNEGA NADOMESTILA ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE

## 3. Korak: Izračun vrednosti nadomestila: Ocena nadomestila za stavbno pravico

### Definicija stavbne pravice

- Stavbno pravico ureja Stvarno pravni zakonik (SPZ) v členih od 256 do 265 (Ur.l. RS, št. 87/2002 in spremembe).
- Stavbna pravica se ustanovi s sklenitvijo pogodbe med lastnikom zemljišča in bodočim imetnikom stavbne pravice. Lastnik stavbne pravice tako pridobi pravico graditi in posedovati zgrajeni objekt oz. izboljšavo nad, na ali pod zemljiščem, in sicer za v pogodbi določen čas trajanja stavbne pravice. Pri tem čas trajanja stavbne pravice ne sme biti daljši od 99 let.
- Stavbna pravica se obravnava kot oblika lastninske oblike, zato se njena ustanovitev vpiše tudi v zemljiško knjigo. Z vidika lastnika nepremičnine pomeni stavbna pravica omejitev absolutne lastninske pravice, saj omejuje funkcionalnost njegove posesti.
- Zaradi navedenega je običajno, da imetnik stavbne pravice lastniku zemljišča izplača odškodnino oz. nadomestilo. Takšno nadomestilo se lahko izplačuje periodično ali v obliki enkratnega zneska. Višina nadomestila in oblika izplačila je odvisna od dogovora med lastnikom in imetnikom stavbne pravice.
- Stavbna pravica preneha po preteku v pogodi določenega obdobja. S prenehanjem stavbne pravice postane izboljšava sestavni del nepremičnine.
- Ob prenehanju stavbne pravice ima imetnik stavbne pravice pravico do nadomestila za povečanje vrednosti nepremičnine. Višino nadomestila določita stranki sporazumno, pri čemer drugi odstavek 263. člena SPZ določa, da nadomestilo ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

### Vrednost enkratnega nadomestila za stavbno pravico

- Ker lastnik zemljišča praviloma ni prevzemnik tveganja, ki ga prinaša izgradnja oz. delovanje objekta, zgrajenega na osnovi stavbne pravice, mora nadomestilo za stavbno pravico izhajati iz oportunitetnih stroškov vrednosti nepremičnine.

- Metoda izračuna vrednosti nadomestila za stavbno pravico temelji na primerjavi sedanjih vrednosti bodočih plačil nadomestil za vzpostavitev stavbne pravice za nedoločen oz. določen čas. Predpostavka temu modelu je, da poznamo višino nadomestila za stavbno pravico, vzpostavljeno za nedoločen čas, ki pa je enaka tržni vrednosti zemljišča. Povezavo med vrednostjo in bodočimi stanovitnimi plačili lahko prikažemo s pomočjo vsote neskončne geometrijske vrste oziroma s pomočjo formule direktne kapitalizacije, ki jo preoblikujemo kot sledi:

$$\text{Letno nadomestilo} = \text{Vrednost zemljišča} * \text{diskontna stopnja}$$

- Z vidika ocenitve vrednosti sedanjega ustreznika periodičnih nadomestil je potrebno izhajati iz dejstva, da se stavbna pravica ustanovi za določen čas. Zaradi navedenega je potrebno izračun sedanje vrednosti letnih plačil izvesti s pomočjo množitelja letnih plačil (PVAF, Present Value of an Annuity Factor), kot sledi iz naslednje enačbe:

$$PVAF = \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

Kjer je:

- $r$  = Diskontna stopnja
- $n$  = Število obdobj (leta)

- Množitelj letnih plačil nam poda sedanjo vrednost načrtovanih denarnih tokov. Formula temelji na konceptu časovne vrednosti denarja, po katerem je denar, ki ga prejmemo danes več vreden kot tisti, ki ga bomo prejeli v prihodnosti.
- Glede na navedeno se sedanja vrednost enkratnega nadomestila izračuna po sledeči formuli:

$$\text{Vrednost enkratnega nadomestila} = PVAF * \text{letno nadomestilo}$$

# IZRAČUN VREDNOSTI ENKRATNEGA IN LETNEGA NADOMESTILA ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE

## Ocena letnega nadomestila in sedanje vrednosti enkratnega nadomestila

- Glede na ocenjeno sedanjo tržno vrednost nepremičnine in diskontno stopnjo ter ob upoštevanju metodologije izračuna nadomestila za stavbno pravico, je v tabeli desno prikazan izračun letnega nadomestila v primeru ustanovitev stavbne pravice.
- Za ocenitev vrednosti enkratnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice je potrebno izhajati iz dejstva, da se te pravice ustanavljajo za določen čas, v primeru ocenjevanje nepremičnine je to 20 let. Zaradi navedenega je potrebno izračun sedanje vrednosti letnih plačil izvesti s pomočjo množitelja letnih plačil.
- Sedanjo vrednost enkratnega nadomestila izračunamo na podlagi množiteljev letnih oz. periodičnih nadomestil, ki temelji na konceptu časovne vrednosti denarja, po katerem je denar, ki ga prejmemo danes več vreden kot tisti, ki ga bomo prejeli v prihodnosti.
- Množitelj letnih nadomestil za ustanovitev pravic nam poda sedanjo vrednost enkratnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice.
- Vrednost enkratnega nadomestila temelji na ocenjeni vrednosti letnega oz. periodičnega nadomestila, ki bi jo moral izmetnik stavbne pravice periodično plačevati lastniku nepremičnine, torej Občini Vipava.
- V primeru, da se lastnik nepremičnine in imetnik pravic na nepremičnini dogovorita za enkratno izplačilo nadomestila, in sicer za čas trajanja stavbne pravice za **obdobje 20 let**, je – zaradi časovne vrednosti denarja – **sedanja vrednost enkratnega nadomestila: 465.614 EUR**. Gre za enkratni znesek, ki bi ga imetnik pravic moral plačati lastniku nepremičnine glede na dogovorjeni čas trajanja stavbne pravice.

Iz članka za stavbno pravico (Pšudner):		Vrednost nepremičnine	801.000
Letno nadometilo = Vrednost zemljišča * Mera kapitalizacije			
• Z vidika ocenitve vrednosti sedanjega ustreznika periodičnih nadomestil je potrebno izhajati iz dejstva, da se stavbna pravica ustanovi za določen čas. Zaradi navedenega je potrebno izračun sedanje vrednosti letnih plačil izvesti s pomočjo množitelja letnih plačil (PVAF), kot sledi iz naslednje enačbe:		r	4,45%
		n	20
		PVAF	13,07
$PVAF = \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$		Letno nadomestilo	35.637
kjer je: r = Mera kapitalizacije			
n = Število obdobji (leta)		Sedanja W enkratnega nadomestila	465.614
• Množitelj letnih plačil nam poda sedanjo vrednost načrtovanih denarnih tokov. Formula temelji na konceptu časovne vrednosti denarja, po katerem je denar, ki ga prejmemo danes več vreden kot tisti, ki ga bomo prejeli v prihodnosti.			
• Glede na navedeno se sedanja vrednost enkratnega nadomestila izračuna po sledeči formuli:			
Vrednost enkratnega nadomestila = PVAF * letno nadomestilo			

Letno nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice	
Kategorija	Ocena
Trenutna tržna vrednost nepremičnine	801.000 EUR
Diskontna stopnja	4,45%
Letno nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice	35.637
Sedanja vrednost enkratnega nadomestila glede na čas trajanja pogodbe (20 let)	
Kategorija	Ocena
Čas trajanja pogodbe	20 let
Sedanja vrednost diskontnega faktorja	13,07
Sedanja vrednost enkratnega nadomestila	465.614

**SKLEP**

# SKLEP O OCENI VREDNOSTI

---

Predmet poročila je ocena nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na objektu št. 2401 343, 2401 364 oz. na parc št. 2401 2497/3. Stavbna pravica bo sklenjena za obdobje 20 let.

Za potrebe ocenitve smo preverili primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti. Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevane nepremičnine, smo pri oceni sedanje tržne vrednosti nepremičnine uporabili **način tržnih primerjav** (metoda primerljivih poslov).

- Uporabo **načina tržnih primerjav** narekuje predvsem dejstvo, da smo ob pregledu in analizi nepremičninskega trga ugotovili, da nam je znanih dovolj kvalitetnih ter aktualnih podatkov za korektno ocenitev vrednosti na osnovi tržnih podatkov oz. podatkov o nedavno izvedenih transakcijah. Prav tako je način tržnih primerjav najbolj neposreden kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Ta način je uporabljen, ker gre za tip nepremičnine, s katerimi se veliko trguje na sekundarnem trgu. Glede na namembnost in glede na namen ocenjevanja ocenjujemo, da je način tržnih primerjav najbolj primeren za oceno tržne vrednosti. V drugem koraku smo tudi ocenili strošek finalizacije objekta, saj je objekt št. 2401 343 nedokončan, strošek pa smo ustrezno odšteli od ocenjene vrednosti – tako smo dobili sedanjo tržno vrednost nepremičnine.

Izhodišče za oceno nadomestila je ocena sedanje tržne vrednosti nepremičnine. Na podlagi ocenjene tržne vrednosti nepremičnine izračunamo vrednost letnega oz. periodičnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice. Sedanjo vrednost enkratnega nadomestila izračunamo na podlagi množiteljev letnih oz. periodičnih nadomestil, ki temelji na konceptu časovne vrednosti denarja, po katerem je denar, ki ga prejmemo danes več vreden kot tisti, ki ga bomo prejeli v prihodnosti. Množitelj letnih nadomestil za ustanovitev stavbne pravice nam poda sedanjo vrednost enkratnega nadomestila, ki ga mora upravičenec poravnati lastniku nepremičnine.

**Ob upoštevanju predpostavk, ki so vsebovane v okviru tega poročila, ocenjujemo, da znaša višina nadomestila na stavbno pravico, na datum ocenjevanja 28.4.2025 (zaokroženo):**

**Enkratno nadomestilo: 465.614 EUR**

  
Kristijan Šivec  
POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
EVALINVEST



# **IZJAVA OCENJEVALCA IN DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG**

# IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI IN DOVOLJENJE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti, ki je bil predmet ocenjevanja v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem oziroma smo osebno pregledali predmet ocenjevanja;
- so moje oziroma naše analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- v primeru, da je to poročilo pripravljeno za namen zavarovanega posojanja, niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu, nismo povezani s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita ter da na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditotjemalčeva sposobnost odplačevanja posojila.

Ljubljana, 2.5.2025

  
POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
EVALINVEST

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO  
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana  
Telefon: 01 568 65 64

Številka: DON-P-1/23-610  
Datum: 17. 2. 2023

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podajanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 17. 2. 2023 izdal

**ODLOČBO.**

KRISTIJANU SIVCU, rojenemu 8. marca 1985 v Šempetru pri Gorici, stanujočemu v Kresniških Poljanah, Kresniške Poljane 19

se do vključno 21. 2. 2026 podaljša

**VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.**

**Obrazložitev**

Kristijan Sivec je 15. 2. 2023 vložil zahtevek za podajanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Kristijan Sivec izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podajanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 21. 2. 2026, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Kristijan Sivec opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložiti stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Steje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o takсах in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 16. 2. 2023.

Postopek vodila:  
Barbara Prelec

Vročeno:  
- naslovniku  
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem  
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik  
Predsednik strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT  
ZA REVIZIJO  
Dunajska cesta 106

# IZJAVA NAROČNIKA OCENJEVANJA OZ. LASTNIKA NEPREMIČNIN

# IZJAVA NAROČNIKA OCENJEVANJA OZ. LASTNIKA NEPREMIČNIN

---

V imenu naročnika ocenjevanja oz. lastnika nepremičnine, izjavljam, da so vsi podatki in informacije, ki smo jih za potrebe ocenitve zagotovili izvajalcu ocenjevanja, pravilni in točni.

Nadalje izjavljam, da smo izvajalcu razkrili vse informacije, ki bi po našem vedenju lahko vplivale na oceno vrednosti ocenjevane nepremičnine oz. nepremičninskih pravic.

Hkrati soglašam, da izvajalec te podatke in informacije uporabi za potrebe ocenjevanja.

Številka: 7110-18/2025-5

Kraj in datum:

Vipava, 23.5.2025

Odgovorna oseba:

OBČINA VIPAVA, župan mag. Anton Lavrenčič

Podpis:



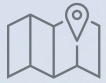
# **VIRI INFORMACIJ**

- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010);
- International Valuation Standards Committee. London: IVSC;
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
- Slovenski poslovnofinančni standard 4– Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013).
- Slovenski poslovnofinančni standard 8 - Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
- Zemljiško knjižni izpisi – elektronski vpogled (dostopno na: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/prijava.html?type=navaden>);
- Spletni GIS portal iObčina (dostopno na: <http://www.iobcina.si/iobcina2/>) in PISO (dostopno na: <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>);
- Nepremičninska podjetja, agencije in posredniki;
- Lastniki nepremičnin (podatki o prodajah in o upravljanju);
- Spletni portali za oglaševanje nepremičnin in nepremičninske revije;
- Uradni listi RS;
- Urad RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR);
- ETN (GURS, DURS) – Evidenca prometa nepremičnin (dostopno na: <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>);
- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) – Javni vpogled v podatke o nepremičninah (dostopno na: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>);
- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) – Zbirka vrednotenja nepremičnin (dostopno na: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>);
- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) – druge spletne aplikacije, analize in publikacije;
- Agencija Republike Slovenije za okolje (ARSO) – Atlas okolja (dostopno na: [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso));
- Statistični urad Republike Slovenije;
- Appraisal Institute. 2001. The Appraisal of Real Estate. Chicago: Appraisal Institute, 12th Edition;
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2000. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 5th Edition;
- Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektkammern. 2018. BKI baukosten 2018 – Gebaude. Stuttgart: BKI;
- Slikovno gradivo, zemljevidi, ortofoto, geografski izrisi ipd.: [http://zemljevid.najdi.si/search\\_maps.jsp?hpage=my&q](http://zemljevid.najdi.si/search_maps.jsp?hpage=my&q); <http://maps.google.si/maps?hl=sl&tab=wl>; <http://www.geopedia.si/>; aplikacija Google Earth);
- Podatkovna baza Bloomberg;
- Damodaran Online;
- <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>;





**Evalinvest d.o.o.**



**Kavčičeva ulica 66, 1000 Ljubljana**



**info@evalinvest.si**



**+386 31 890 475 (Kristijan Sivec)**

**+386 41 848 042 (Andreja Borštnar)**



# PRILOGE

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2017-138-157-47522 Velja do: 09.03.2027

Identifikacijska oznaka stavbe,  
posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 2401  
številka stavbe 343

Klasifikacija stavbe: 1220101

Leto izgradnje: 1800

Naslov stavbe: Glavni trg 1 , 5271 Vipava

Kondicionirana površina stavbe  $A_k$  (m<sup>2</sup>): 508

Parcelna št.: \*142

Katastrska občina: VIPAVA

## Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

Naziv stavbe: Glavni trg 1, Vipava



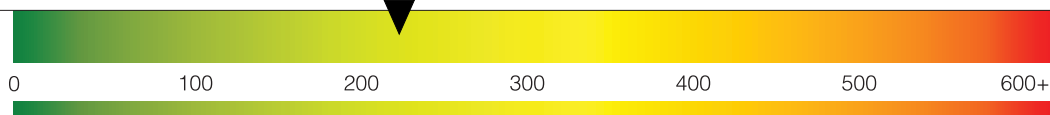
## Potrebna toplota za ogrevanje

Razred F 165 kWh/m<sup>2</sup>a



## Dovedena energija za delovanje stavbe

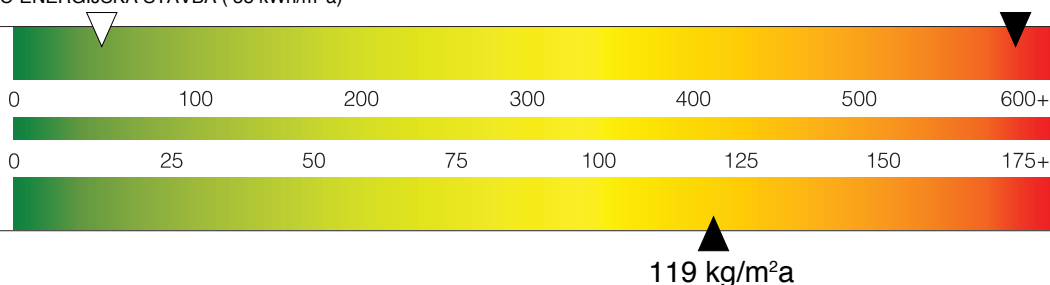
226 kWh/m<sup>2</sup>a



## Primarna energija in Emisije CO<sub>2</sub>

SKORAJ NIČ-ENERGIJSKA STAVBA ( 55 kWh/m<sup>2</sup>a)

580 kWh/m<sup>2</sup>a



## Izdajatelj

DOMJO PROJEKT, Simon Domjo s.p. (138)

Ime in podpis odgovorne osebe: Simon Domjo

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 10.03.2017

## Izdelovalec

Simon Domjo (157)

Ime in podpis: Simon Domjo

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 10.03.2017

Izdelovalec te energetske izkaznice s podpisom potrjuje, da ne obstaja katera od okoliščin iz Energetskega zakona (Url. RS 17/14), ki bi mi preprečevala izdelavo energetske izkaznice.

Energetska izkaznica stavbe je izdana v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavbe in z Energetskim zakonom (Url. RS 17/14).

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2017-138-157-47522 Velja do: 09.03.2027

## Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

## Podatki o velikosti stavbe

Kondicionirana prostornina stavbe $V_e$ (m <sup>3</sup> )	1.987
Celotna zunanja površina stavbe $A$ (m <sup>2</sup> )	952
Faktor oblike $f_o = A/V_e$ (m <sup>-1</sup> )	0,48
Koordinati stavbe (X,Y):	78536 , 419776

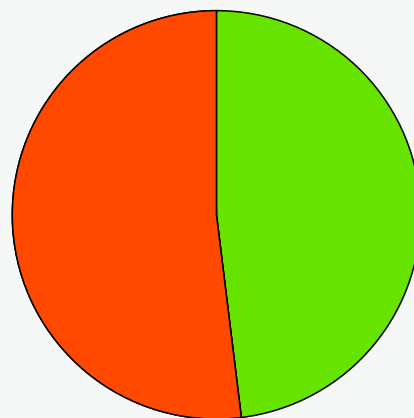
## Klimatski podatki

Povprečna letna temperatura $T_{pop}$ (°C)	11,7
--	------

## Dovedena energija za delovanje stavbe

Dovedena energija za delovanje stavbe	Dovedena energija	
	kWh/a	kWh/m <sup>2</sup> a
Ogrevanje $Q_{f,h}$	109.907	216
Hlajenje $Q_{f,c}$	0	0
Prezračevanje $Q_{f,v}$	0	0
Ovlaževanje $Q_{f,st}$	0	0
Priprava tople vode $Q_{f,w}$	2.579	5
Razsvetljava $Q_{f,l}$	1.906	4
Električna energija $Q_{f,aux}$	486	1
<b>Skupaj dovedena energija za delovanje stavbe</b>	<b>114.878</b>	<b>226</b>

Struktura rabe celotne energije za delovanje stavbe po virih energije in energentih (kWh/a)



- Lesna biomasa - 105960 kWh/a (48%)
- Elektrika - 113752 kWh/a (52%)

Obnovljiva energija porabljena na stavbi (kWh/a)	105.687
Primarna energija za delovanje stavbe (kWh/a)	294.976
Emisije CO <sub>2</sub> (kg/a)	60.289

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2017-138-157-47522 Velja do: 09.03.2027

## Priporočila za stroškovne učinkovite izboljšave energetske učinkovitosti

### Ukrepi za izboljšanje kakovosti ovoja stavbe

- ☒ Toplotna zaščita zunanjih sten
- ☒ Toplotna zaščita stropa proti podstrešju
- ☐ Toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi
- ☒ Menjavo oken
- ☐ Menjavo zasteklitve
- ☐ Toplotna zaščita stropa nad kletjo
- ☐ Odprava transmisijskih toplotnih mostov
- ☐ Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti

### Ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti sistemov KGH

- ☐ Toplotna zaščita razvoda v nekondicioniranih prostorih
- ☐ Vgradnja nadzornega sistema za upravljanje s toplotnimi pritoki
- ☐ Prilagoditev moči sistema za pripravo toplote dejanskim potrebam po toploti
- ☐ Vgradnja črpalk z zvezno regulacijo
- ☐ Hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema
- ☐ Rekuperacija toplote
- ☐ Prilagoditev kapacitete prezračevalnega sistema dejanskim potrebam
- ☐ Optimiranje časa obratovanja
- ☐ Prilagoditev hladilne moči z izgradnjo hladilnika ledu
- ☐ Priklop na daljinsko ogrevanje ali hlajenje
- ☐ Optimiranje zagotavljanja dnevne svetlobe

### Ukrepi za povečanje izrabe obnovljivih virov energije

- ☐ Vgradnja sistema SSE za pripravo tople vode
- ☐ Vgradnja fotovoltaičnih celic
- ☐ Ogrevanje na biomaso
- ☐ Prehod na geotermalne energije
- ☒ Drugo: Vgradnja toplotne črpalke za ogrevanje in pripravo sanitarne vode

### Organizacijski ukrepi

- ☒ Ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni
- ☒ Analiza tarifnega sistema
- ☐ Energetski pregled stavbe

### Opozorilo

Nasveti so generični, oblikovani na podlagi ogleda stanja, rabe energije in izkušenj iz podobnih stavb.

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2017-138-157-47522 Velja do: 09.03.2027

## Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

## Komentar in posebni robni pogoji

Energetska izkaznica je izdelana za celotno stavbo. Stavba se nahaja na naslovi Glavni trg 1 v Vipavi. V stavbi se nahajajo različni poslovni prostori ter eno stanovanje. Stavba je pretežno nestanovanjska, predvidena je merjena izkaznica, vendar je bila izdelana računska izkaznica, zaradi pomanjkanja podatkov o rabi energije za stavbo ter zaradi tega ker stavba vsebuje tudi eno stanovanje, za katera pa je predpisana računska izkaznica.

Po podatkih GURSa je bila stavba zgrajena leta 1800. Nosilne stene objekta so kamnite, stropovi so leseni, prav tako je lesen strop proti podstrešju, ostrešje je tudi leseno. Objekt nima toplotne izolacije.

Okna so večinoma stara dotrajana lesena vezana. Stanovanje ima vgrajeno peč na lesno biomaso moči 11kW ter klimatsko napravo preko katere se še dodatno ogreva pozimi in hladi poleti. Priprava sanitarne vode je z električnim bojlerjem prostornine 80l v kopalnici ter manjšim pretočnim bojlerjem 5l v kuhinji. Poslovni prostori se ogrevajo s klimatskimi napravami in kaloriferji.

Glede na to, da je objekt brez toplotne izolacije, predlagamo, da se toplotno izolira celoten objekt z najmanj 15 cm toplotne izolacije. (vračilna doba ukrepa \*\*).

Prav tako bi bilo smiselno izolirati strop proti podstrešju z najmanj 25 cm toplotne izolacije. (vračilna doba ukrepa \*\*).

Tudi tlaki so brez toplotne izolacije, zato predlagam, da se tudi tlaki toplotno izolirajo z najmanj 10cm toplotne izolacije. (vračilna doba ukrepa \*\*).

Predlagam zamenjavo oken z novimi PVC ali lesenimi z zasteklitvijo z maksimalnim faktorjem  $U=1,1\text{W/m}^2\text{K}$  (vračilna doba ukrepa \*\*)

Ker je objekt brez centralnega ogrevanja, predlagam da se vgradi sistem centralnega ogrevanja s pečjo na lesno biomaso ali pa toplotno črpalko. Potrebno je izvesti tudi kompletan razvod in postavitve radiatorjev s termostatskimi glavami. (vračilna doba ukrepa \*)

Skratka objekt je potreben celovite energetske prenove.

Predlagamo analizo tarifnega sistema in morebitno zamenjavo dobavitelja električne energije. (vračilna doba ukrepa \*\*)

Predlagam redno kratkotrajno in intenzivno zračenje prostorov z odpiranjem oken. V enakomernih časovnih intervalih na vsakih nekaj ur uporabe prostorov naj se odprejo okna na stežaj za 5 minut. V primeru, da se odpre več oken in se s tem ustvari vlek zraka, se lahko čas skrajša na zgolj par minut. Z odpiranjem oken na kip se zrak zamenja v 30-60 minutah.

Lastnik objekta se lahko o energetske prenovi objekta pred nameravanim posegom informira pri izdelovalcu energetske izkaznice ali drugih energetskih svetovalcih.

Smatra se, da je kratka vračilna doba do 3 leta (3 zvezdice: \*\*\*), srednja od 3 do 10 let (dve zvezdici: \*\*) in dolga nad 10 let (1 zvezdica: \*).

Skladno z Direktivo 2010/31/EU - priloga 1 se stavba razvrsti v kategorijo: Pisarne

Več informacij lahko pridobite na spletnem naslovu: <http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-stavb/>

Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES).

	dovoljeno	dejansko
Koeficient specifičnih toplotnih izgub - $H'_T$	0,41 W/m <sup>2</sup> K	1,26 W/m <sup>2</sup> K
Letna potrebna toplota za ogrevanje - $Q_{NH}$	7 kWh/m <sup>3</sup> a	42 kWh/m <sup>3</sup> a
Letni potrebni hlad za hlajenje - $Q_{NC}$		0 kWh/m <sup>2</sup> a
Letna primarna energija - $Q_p$		580 kWh/m <sup>2</sup> a

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2017-138-157-47533 Velja do: 10.03.2027

Identifikacijska oznaka stavbe,  
posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 2401  
številka stavbe 364

Klasifikacija stavbe: 1220301

Leto izgradnje: 1999

Naslov stavbe: Glavni trg 1 , 5271 Vipava

Kondicionirana površina stavbe  $A_k$  (m<sup>2</sup>): 230

Parcelna št.: \*142

Katastrska občina: VIPAVA

## Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

Naziv stavbe: Glavni trg 1, nova st. Vipava



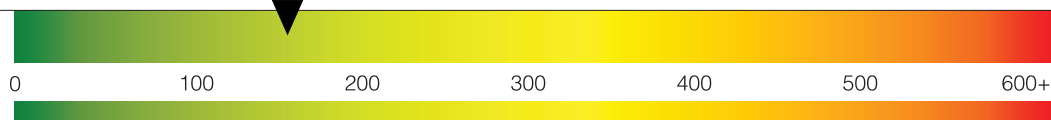
## Potrebna toplota za ogrevanje

Razred D 102 kWh/m<sup>2</sup>a



## Dovedena energija za delovanje stavbe

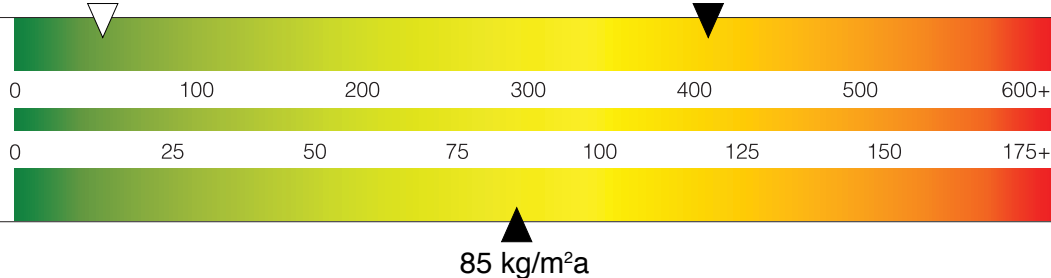
161 kWh/m<sup>2</sup>a



## Primarna energija in Emisije CO<sub>2</sub>

SKORAJ NIČ-ENERGIJSKA STAVBA ( 55 kWh/m<sup>2</sup>a)

403 kWh/m<sup>2</sup>a



## Izdajatelj

DOMJO PROJEKT, Simon Domjo s.p. (138)

Ime in podpis odgovorne osebe: Simon Domjo

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 11.03.2017

## Izdelovalec

Simon Domjo (157)

Ime in podpis: Simon Domjo

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 11.03.2017

Izdelovalec te energetske izkaznice s podpisom potrjuje, da ne obstaja katera od okoliščin iz Energetskega zakona (Ur.l. RS 17/14), ki bi mi preprečevala izdelavo energetske izkaznice.

Energetska izkaznica stavbe je izdana v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavbe in z Energetskim zakonom (Ur.l. RS 17/14).



# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

**Podatki o stavbi**  
Št. izkaznice: 2017-138-157-47533 Velja do: 10.03.2027

**Vrsta izkaznice: računska**  
Vrsta stavbe: nestanovanjska

## Podatki o velikosti stavbe

Kondicionirana prostornina stavbe $V_e$ (m <sup>3</sup> )	877
Celotna zunanja površina stavbe A (m <sup>2</sup> )	467
Faktor oblike $f_o=A/V_e$ (m <sup>-1</sup> )	0,53
Koordinati stavbe (X,Y):	78536 , 419776

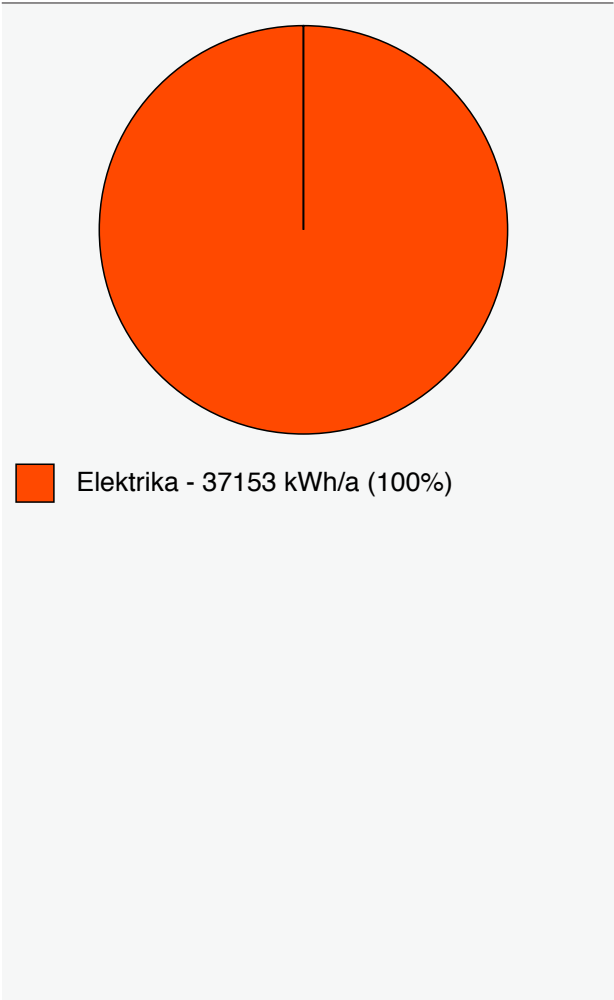
## Klimatski podatki

Povprečna letna temperatura $T_{pop}$ (°C)	11,7
--	------

## Dovedena energija za delovanje stavbe

Dovedena energija za delovanje stavbe	Dovedena energija	
	kWh/a	kWh/m <sup>2</sup> a
Ogrevanje $Q_{f,h}$	33.902	147
Hlajenje $Q_{f,c}$	0	0
Prezračevanje $Q_{f,v}$	0	0
Ovlaževanje $Q_{f,st}$	0	0
Priprava tople vode $Q_{f,w}$	2.130	9
Razsvetljava $Q_{f,l}$	864	4
Električna energija $Q_{f,aux}$	257	1
<b>Skupaj dovedena energija za delovanje stavbe</b>	<b>37.153</b>	<b>161</b>

Struktura rabe celotne energije za delovanje stavbe po virih energije in energentih (kWh/a)



Obnovljiva energija porabljena na stavbi (kWh/a)	0
Primarna energija za delovanje stavbe (kWh/a)	92.883
Emisije CO <sub>2</sub> (kg/a)	19.691

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2017-138-157-47533 Velja do: 10.03.2027

## Priporočila za stroškovne učinkovite izboljšave energetske učinkovitosti

### Ukrepi za izboljšanje kakovosti ovoja stavbe

- ☐ Toplotna zaščita zunanjih sten
- ☐ Toplotna zaščita stropa proti podstrešju
- ☐ Toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi
- ☒ Menjavo oken
- ☐ Menjavo zasteklitve
- ☐ Toplotna zaščita stropa nad kletjo
- ☐ Odprava transmisijskih toplotnih mostov
- ☐ Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti

### Ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti sistemov KGH

- ☐ Toplotna zaščita razvoda v nekondicioniranih prostorih
- ☐ Vgradnja nadzornega sistema za upravljanje s toplotnimi pritoki
- ☐ Prilagoditev moči sistema za pripravo toplote dejanskim potrebam po toploti
- ☐ Vgradnja črpalk z zvezno regulacijo
- ☐ Hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema
- ☐ Rekuperacija toplote
- ☐ Prilagoditev kapacitete prezračevalnega sistema dejanskim potrebam
- ☐ Optimiranje časa obratovanja
- ☐ Prilagoditev hladilne moči z izgradnjo hladilnika ledu
- ☐ Priklop na daljinsko ogrevanje ali hlajenje
- ☐ Optimiranje zagotavljanja dnevne svetlobe

### Ukrepi za povečanje izrabe obnovljivih virov energije

- ☐ Vgradnja sistema SSE za pripravo tople vode
- ☐ Vgradnja fotovoltaičnih celic
- ☐ Ogrevanje na biomaso
- ☐ Prehod na geotermalne energije

### Organizacijski ukrepi

- ☒ Ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni
- ☒ Analiza tarifnega sistema
- ☐ Energetski pregled stavbe

### Opozorilo

Nasveti so generični, oblikovani na podlagi ogleda stanja, rabe energije in izkušenj iz podobnih stavb.

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2017-138-157-47533 Velja do: 10.03.2027

## Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

## Komentar in posebni robni pogoji

Energetska izkaznica je izdelana za celotno stavbo. Stavba se nahaja na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi. V stavbi se nahajajo različni poslovni prostori, kotlovnica ter Telekomova centrala. Stavba je nestanovanjska, predvidena je merjena izkaznica, vendar je bila izdelana računska izkaznica, zaradi pomanjkanja podatkov o rabi energije za stavbo ter zaradi neredne uporabe objekta. V stavbi imajo svoje prostore različna društva, ki prostore uporabljajo le nekajkrat mesečno.

Stavba je bila zgrajena leta 1999. Zunanje fasadne stene objekta so zidane z modularno opeko debeline 19cm in toplotno izolirane s ploščami Kombivol debeline 7,5cm, strop proti podstrešju je izoliran z 10cm Novoterma TIP/S, ostrešje je masivno monta strop. Tlaki proti terenu so izolirani z 6cm stiropora tip 2.

Skoraj celotna JZ stena oziroma fasada je zasteklena. Stena je iz Alu profilov s prekinjenim toplotnim mostom ter termopan zasteklitvijo. Priprava sanitarne vode je z električnimi boilerji prostornine 10l v sanitarijah. Stavba ima kurilnico z vgrajenim kotlom na ELKO vendar se v dogovoru z vsemi uporabniki prostorov le ta ne uporablja. Poslovni prostori se ogrevajo individualno s klimatskimi napravami in kaloriferji.

Ker se pretežni del toplotnih izgub izvrši na JZ zastekleni fasadi, predlagam zamenjavo oken oziroma fasadne stene z novo s PVC profili in z zasteklitvijo s maksimalnim faktorjem  $U=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$  (vračilna doba ukrepa \*\*)

Predlagamo analizo tarifnega sistema in morebitno zamenjavo dobavitelja električne energije. (vračilna doba ukrepa \*\*\*)

Predlagam redno kratkotrajno in intenzivno zračenje prostorov z odpiranjem oken. V enakomernih časovnih intervalih na vsakih nekaj ur uporabe prostorov naj se odprejo okna na stežaj za 5 minut. V primeru, da se odpre več oken in se s tem ustvari vlek zraka, se lahko čas skrajša na zgolj par minut. Z odpiranjem oken na kip se zrak zamenja v 30-60 minutah.

Lastnik objekta se lahko o energetski prenovi objekta pred nameravanim posegom informira pri izdelovalcu energetske izkaznice ali drugih energetskih svetovalcih.

Smatra se, da je kratka vračilna doba do 3 leta (3 zvezdice: \*\*\*), srednja od 3 do 10 let (dve zvezdici: \*\*) in dolga nad 10 let (1 zvezdica: \*).

Skladno z Direktivo 2010/31/EU - priloga 1 se stavba razvrsti v kategorijo: Pisarne

Več informacij lahko pridobite na spletnem naslovu: <http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-stavb/>

Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES).

	dovoljeno	dejansko
Koeficient specifičnih toplotnih izgub - $H'_T$	0,45 W/m <sup>2</sup> K	0,87 W/m <sup>2</sup> K
Letna potrebna toplota za ogrevanje - $Q_{NH}$	8 kWh/m <sup>3</sup> a	27 kWh/m <sup>3</sup> a
Letni potrebni hlad za hlajenje - $Q_{NC}$		2 kWh/m <sup>2</sup> a
Letna primarna energija - $Q_p$		403 kWh/m <sup>2</sup> a

## PRILOGA 1A

NASLOVNA STRAN  
PROJEKTNE  
DOKUMENTACIJE

## INVESTITOR

## INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe

OBČINA VIPAVA

naslov ali poslovni naslov družbe

Glavni trg 15, 5271 Vipava

## INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

## INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

## PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje

POSLOVNI OBJEKT št. 343, Glavni trg 1, Vipava

naziv gradnje se določi po namenu glavnega objekta

## VRSTE GRADNJE

označiti vse ustrezne vrste gradnje

☐

NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT

☒

NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA

☒

REKONSTRUKCIJA

☒

SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ

☐

ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA

☐

LEGALIZACIJA

☐

MANJŠA REKONSTRUKCIJA

## PODATKI O PROJEKTNIM DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije (DPP, DGD, PZI, PZO, PID, DL)

PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)

številka projekta

18 /02-SPR

datum izdelave

December\_2019

datum spremembe

Januar\_2024

## PODATKI O PROJEKTANTU

projektant (naziv družbe)

DETAJL d.o.o.

naslov

Glavni trg 1, 5271 Vipava

odgovorna oseba projektanta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

podpis odgovorne osebe projektanta

MARKO  
LAVRENČIČ

UNIV.DIPL.ING.ARH.

PODBLASČENI ARHITEKT,  
PODBLASČENI PROSTORSKI  
NACRTOVALEC

MARKO ZAPS 0818

LAVRENCIC

## PODATKI O IZDELOVALCU OSNOVNEGA PRIKAZA / NACRTA

izdelovalec osnovnega prikaza / načrta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

identifikacijska številka

PA PPN ZAPS A-0818

projektant izdelovalca osnovnega načrta (naziv družbe)

DETAJL d.o.o.

naslov

Glavni trg 1, 5271 Vipava

## PODATKI O VODJI PROJEKTIRANJA

VODJA PROJEKTIRANJA

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

identifikacijska številka

PA PPN ZAPS A-0818

podpis vodje projektiranja

DETAJL  
GLAVNI TRG 1, 5271 VIPAVA

## PRILOGA 1B

# UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU

### UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU

#### POOBlašČeni arhitekti

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>Marko Lavrenčič u.d.i.a PA PPN ZAPS A-0818</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>0/1-PZI_Zbirni načrt št. 18/02-SPR, januar 2024</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>1-PZI_Načrt arhitekture št. 18/02-SPR-A, januar 2024</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja gradbeništva

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>Mitja Lavrenčič d.i.g IZS G-1643</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>2- PZI Načrt gradbeništva št. 23-43</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja elektrotehnike

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>David Furlan el. teh IZS E-9035</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>3- PZI Načrt elektro inštalacij št. 592/01-24</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja strojništva

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>Samo Štrukelj u.d.i.s. E-0033</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>4- PZI Načrt elektro inštalacij št. 18-04-02-5</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja tehnologije

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBlašČeni inženirji s področja požarne varnosti	<b>Stanko Ožbot dipl. var. Inž. IZS PI PV 0653</b>
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>6- Načrt požarne varnosti št. 031/24 NPV; 02.2024</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni inženirji s področja geotehnologije in rudarstva

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni inženirji s področja geodezije

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>Zdenka Mugerli Štrosar u.d.inž. Geod. Geo-0198</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>Geodetski načrt 141-NL/2020</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja prometnega inženirstva

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni krajinski arhitekti

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni prostorski načrtovalci

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### Strokovnjaki drugih strok

ime in priimek, strokovna izobrazba	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

Neustrezno izpustiti ali po potrebi dodati vrstice.

Pri DPP, DGD se kot "gradiva, ki so jih izdelali" navedejo kakršna koli gradiva, ki jih vodja projektiranja uporabi pri pripravi zbirnega prikaza (skice, risbe, detajli, izračuni, strokovne podlage, ki jih pred izdelavo zahtevajo področni predpisi, npr. geodetski načrt, geomehansko poročilo), vključno s tehničnimi prikazi; pri PZI, PID se navedejo načrti, pri PZO, DL tehnični prikazi oz. posnetki obstoječega stanja.

## PRILOGA 2B

# IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTIRANJA V PZI

### PROJEKTANT

projektant (naziv družbe)	DETAJL d.o.o.
naslov	Glavni trg 1, 5271 Vipava
odgovorna oseba projektanta	Marko Lavrenčič u.d.i.a.

### IN VODJA PROJEKTIRANJA

vodja projektiranja	Marko Lavrenčič u.d.i.a.
---------------------	--------------------------

### IZJAVLJAVA:

**da je projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI):**

številka projekta	18 /02-SPR
datum izdelave	Januar_2024

- skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta;

- da so bili v izdelavo projektne dokumentacije vključeni ustrezni pooblašчени arhitekti, pooblašчени krajinski arhitekti in pooblašчени inženirji s področja gradbeništva, elektrotehnike, strojništva, tehnologije, požarne varnosti, geotehnologije in rudarstva, geodezije ali prometnega inženirstva ter strokovnjaki z drugih strokovnih področij, katerih strokovne rešitve so glede na namen in zahtevnost objekta ter namen izdelave projektne dokumentacije potrebni, tako da je ta izdelana celovito in medsebojno usklajena, in

- da je s projektno dokumentacijo v celoti zagotovljeno izpolnjenje bistvenih in drugih zahtev objekta.

vodja projektiranja	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	 MARKO LAVRENCIČ POSREDOVATELSTVO ARH. POOBLASČENI ARHITEKT, POOBLASČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC
identifikacijska številka	ZAPS 0818 PA PPN	
podpis vodje projektiranja		
odgovorna oseba projektanta	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	PA PPN ZAPS 0818
podpis odgovorne osebe projektanta		



**DETAJL**  
GLAVNI TRG 1, 5271 VIPAVA



## KAZALO VSEBINE PROJEKTA

---

*po potrebi dodati vrstice*

## PRILOGA 4A

# SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

### PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	POSLOVNI OBJEKT št. 343, Glavni trg 1, Vipava
kratek opis gradnje	Investitor OBČINA VIPAVA , ima namen rekonstruirati obstoječo stavbo (št. 343 ) na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi, prizidati severni atrijski zid št. 1 in spremeniti namembnost objekta skladno z pridobljeno odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja pod št. 351-401/2023-6201-10 iz dne 14.02_2024 .
<i>navedba objektov in njihovih značilnosti</i>	
glavni objekt, če je določen	POSLOVNI OBJEKT št. 343, Glavni trg 1, Vipava
klasifikacija objekta po CC-SI	12 202 Stavbe bank, pošt in zavarovalnic
pomožni objekti	glavni objekt na isti parceli št. 364
<i>naštej</i>	
objekt z vplivi na okolje	NE
kratek opis spremembe zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja	Predvidena je : sprememba pozicije fasadne stene balkona v mansardi, sprememba pozicij posameznih predelnih sten v stavbi ; izvedba dodatnih strešnih oken v mansardi stavbe št. 343; sprememba velikosti posameznih odprtín; Prizidava severnega atrijskega zidu in nova gradnja <u>enostavnega objekta</u> južnega zidu za zaščito zunanjih enot strojnih inštalacij.
<i>izpolniti, če gre za spremembo gradbenega dovoljenja</i>	
kratek opis pripravljanih del	
<i>izpolniti, če gre za dokumentacijo, ki se nanaša samo na pripravljala dela</i>	

### PROSTORSKI AKT

prostorski akt	OPN Vipava (Ur.l., RS št. 9/2014 ;12/2014-spr., 04/2016-spr. ; 09/2017- spr.)
EUP	VI 94 – CU
namenska raba	stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti

### URBANISTIČNI KAZALCI

*Samo za stavbe v DGD.*

a) površine pod stavbami	
b) površine pod pomožnimi objekti, ki so stavbe	
c) utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	
d) utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	
e) površine raščenege dela	
velikost gradbene parcele (a + b + c + d + e)	
zazidana površina	
faktor prekritih površin (FPP)	
faktor raščeneh površin (FRP)	
faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	
faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	
faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	
faktor zazidanosti (FZ)	
faktor izrabe (FI)	
drugi podatki o gradbeni parceli v skladu z zakonom o urejanju prostora	

**K DOKUMENTACIJI JE TREBA PRIDOBITI NASLEDNJA MNENJA***izpolniti v DPP, DGD in PZI, če je za poseg relevantno***SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI**

<b>OBČINA</b>	<input type="checkbox"/> <b>SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI št 351-45/2019-23 iz dne 28.09.2023</b>
---------------	---

**VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA IN PRIOBALNA ZEMLJIŠČA**

<b>VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - POSEG</b>	<input type="checkbox"/> <b>KULTUROVARSTVENO MNENJE ZA POSEG št 35106-0534-11/2023 iz dne 05.12.2023</b>
VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - RAZISKAVA IN ODSTRANITEV	<input type="checkbox"/> KULTURNOVARSTVENO MNENJE ZA RAZISKAVO IN ODSTRANITEV
<b>VARSTVO NARAVE</b>	<input type="checkbox"/> <b>NARAVOVARSTVENO MNENJE št 3562-3098/2023-2 iz dne 27.06.2023</b>
VARSTVO PODZEMNIH JAM	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA POSEG V JAME
<b>VARSTVO VODA</b>	<input type="checkbox"/> <b>VODNO MNENJE št 35506-4080/2023-7 iz dne 20.09.2023</b>
VARSTVO GOZDOV	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO V GOZDNEM PROSTORU
RIBIŠKI OKOLIŠ	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO IN DRUGE POSEGE NA OBMOČJU RIBIŠKEGA OKOLIŠA
OKOLJE DIVJADI	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA POSEGE V OKOLJE DIVJADI
OBMOČJE MEJNEGA PREHODA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO NA OBMOČJU MEJNEGA PREHODA
CARINA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO OBJEKTOV V PROSTI CONI CARINSKEGA OBMOČJA UNIJE
LETALIŠČA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO V OBMOČJU IZKLJUČNE, OMEJENE IN NADZOROVANE RABE
OVIRE ZA ZRAČNI PROMET	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA POSTAVLJANJE OVIR ZA ZRAČNI PROMET
VARNOST PLOVBE	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO ALI OBNOVO OBJEKTOV PRISTANIŠKE INFRASTRUKTURE ALI OBJEKTOV, KI LAHKO VPLIVAJO NA VARNOST PLOVBE NA OBALI ALI V MORJU
OBJEKT V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA
OBJEKT V VAROVALNEM PASU ŽIČNIŠKE NAPRAVE	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO Z VIDIKA VAROVANJA ŽIČNIC
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>

**VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE**

VODOVOD	<input type="checkbox"/> MNENJE
ELEKTRIKA	<input type="checkbox"/> MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV
PLIN	<input type="checkbox"/> MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV
TOPLOVOD	<input type="checkbox"/> MNENJE
FEKALNE VODE	<input type="checkbox"/> MNENJE
METEORNE VODE	<input type="checkbox"/> MNENJE
KOMUNIKACIJSKI VODI	<input type="checkbox"/> MNENJE
<b>JAVNE CESTE</b>	<input type="checkbox"/> <b>MNENJE za gradnjo št. 351-0045/2019-21 ; 16.08.2023</b>
ŽELEZNICE - GRADNJA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO V PRAGOVNEM PASU ŽELEZNICE
ŽELEZNICE	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA ZAGOTAVLJANJE INTEROPERABILNOSTI IN VARNOSTI
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>

**PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO**

VODOVOD	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
ELEKTRIKA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
PLIN	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
TOPLOVOD	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
FEKALNE VODE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
METEORNE VODE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
<b>DOSTOP</b>	<input type="checkbox"/>	<b>MNENJE št. 351-0045/2019-20 iz dne 16.08.2023</b>
KOMUNIKACIJE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>	

**DRUGA MNENJA**

JEDRSKA VARNOST	<input type="checkbox"/>	MNENJE H GRADNJAM, KI VPLIVAJO NA JEDRSKO VARNOST
SEVALNA VARNOST	<input type="checkbox"/>	MNENJE H GRADNJAM, KI VPLIVAJO NA SEVALNO VARNOST
KMETIJSKO GOSPODARSTVO	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO VELIKEGA OBRATA KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA
VETERINA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO OBJEKTA POD VETERINARSKIM NADZOROM
OBRAMBA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO NEKATERIH OBJEKTOV Z VIDIKA UPOŠTEVANJA OBRAMBNIH POTREB
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>	

## KAZALO VSEBINE

Naslovna stran projektne dokumentacije.....	priloga 1A
Udeleženi strokovnjaki pri projektiranju.....	priloga 1B
Izjava projektanta in vodje projektiranja v PZI.....	priloga 2B
Kazalo vsebine projekta.....	priloga 3
Splošni podatki o gradnji.....	priloga 4A
Podatki o stavbah , gradbeno inženirskih objektih in zunanji ureditvi .....	priloga 4B
Podatki o zemljiščih.....	priloga 4C

### 1. 3 Tehnično poročilo

### 1. 4 Grafični prikazi:

- Lokacijski prikazi
- Tehnični prikazi

## 0.7 ZBIRNO TEHNIČNO POROČILO

### POVZETEK TEHNIČNIH POROČIL

#### 1- NAČRT ARHITEKTURE

##### ARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

###### SPLOŠNO

Investitorica , **Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava**, želi obstoječi, poslovni objekt na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi (stavba vpisana v kataster stavb pod št. 343) rekonstruirati, prizidati atrijski zid na severnem delu dvorišča ter spremeniti namembnost objekta. Za stavbo št. 343 je pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-235/2018/20 iz dne 12.10.2018 izdano s strani UE Ajdovščina.

Investitorica je pridobila odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja pod št. **351-401/2023-6201-10 iz dne 14.02.2024.**

Na parceli investitorja št. 2497/3 k.o. Vipava, in na istem naslovu , Glavni trg 1 , 5271 Vipava , sta dve stavbi ločeno vpisani v kataster stavb pod številka 343 in 364.

Predmet obravnave tega DGD projekta št. 18/02-spr, je stavba pod št. 343 in atrij.

Pri izvajanju gradnje (stavba 343) v času veljavnosti pridobljenega gradbenega dovoljenja (skladno z 79. členom GZ-1) je prišlo do manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja št. 351-235/2018/20 iz dne 12.10.2018 in PGD dokumentacije št. 18/02 , datirane marec 2018.

Manjša in večja odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene PGD dokumentacije v nasprotju s pogoji določenimi z gradbenim dovoljenjem, katera so nastala kot posledica potrebe investitorja po novih pisarniških prostorih :

- sprememba pozicije zunanje fasadne stene terase v mansardi stavbe št. 343
- odstranitev parapeta za vrata (pritličje dostop iz atrija v arhiv) v južnem delu atrija\_ stavba št.343
- sprememba velikosti posameznih odprtih (oken in vrat) ,
- vgradnjo novih , dodatnih strešnih oken (stavba 343)
- rušitev ab zunanega stopnišča in ab zidu na dvorišču med stavbami (severni del dvorišča)
- spremembo pozicij posameznih predelnih sten
- demontažo v skladu z pridobljenim g. dovoljenjem izvedenih fe požarnih stopnic na južnem delu atrija.
- prizidava \_nova gradnja atrijskega zidu ,konstrukcijski vpetega v stavbo št. 343

Investitorica , **Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava**, želi obstoječi, poslovni objekt na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi (stavba vpisana v kataster stavb pod št. 364) rekonstruirati, ter spremeniti namembnost objekta. Za stavbo št. 364 je pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-263/1993-96-3- L/B iz dne 10.04.1996 , ter uporabno dovoljenje pod št. 35109-24/01-01-P/P z dne 17.07.2001 izdano s strani UE Ajdovščina.

Investitorica je pridobila novo gradbeno dovoljenje pod št. **351-5/2024-6201-4 iz dne 14.02.2024.**

#### OPIS KONSTRUKCIJSKIH UKREPOV , KI SO DEL REKONSTRUKCIJE :

- sprememba velikosti posameznih odprtih (oken in vrat) v pritličju in nadstropju stavbe št. 364 ,
- toplotna izolacija strehe ter zamenjava dotrajane strešne kritine dvokapne strehe stavbe
- razširitev etaže v 1. nadstropju stavbe (fasada na robu obstoječega balkona)
- spremembo pozicij posameznih predelnih sten



**V skladu z (2) točko 61. člena GZ-1** investitor želi spremeniti pridobljeno gradbeno dovoljenje skladno z še veljavnim gradbenim dovoljenjem in v času gradnje izvedenimi spremembami. Zaradi večje preglednosti in na zahtevo investitorja je predvidena izdelava nove DGD dokumentacije.

#### **Novopredvidena klasifikacija objekta:**

CC SI 122 - Poslovne in upravne stavbe

CC SI 1220 - Poslovne in upravne stavbe

**CC SI 12202 - Stavbe bank, pošt, zavarovalnic.....100%**

### **OBMOČJE GRADNJE**

Rekonstrukcija, prizidava in sprememba namembnosti poslovne stavbe na naslovu Glavni trg 1 je v celoti predvidena na parceli investitorja:

– št. 2497/3 k.o. Vipava\_2401

Območje gradbišča celotno parcelo investitorja v skupni izmeri 532,96 m<sup>2</sup>. Območje predvidene gradnje je že komunalno opremljeno skladno s gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018/20 iz dne 12.10.2018. Prostor med stavbama (atrij \_ notranje dvorišče) je urejeno in se ne spreminja s predvideno gradnjo.

### **UMESTITEV V PROSTOR**

Območje predvidene gradnje se nahaja v osrčju Glavnega trga naselja Vipava, v enoti urejanja prostora EUP VI94. Parcela investitorke št. 2497/3 k.o. Vipava, leži v območju stavbnih zemljišč starega dela naselja Vipava, v enoti urejanja prostora EUP VI94. Enota urejanja prostora **VI94** je opredeljena kot **CU** - osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

### **ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE**

Obstoječi objekt (stavba št. 343) na naslovu Glavni trg 1, v Vipavi, je večetažen P+1+M, napravljenega pravokotnega tlorisnega gabarita (19,40 m x 12,90 m). V pritličju objekta so predvideni prostori za bančne storitve in delo s strankami. V potrebi po razširitvi dejavnosti in lažjem poslovanju, v pritličju se predvidi sprejemne pisarne, sobo za pogovore, sprejemni info prostor ter sanitarne in shrambene prostore. V nadstropju in mansardi je predvidena ureditev upravnih pisarn za zaposlene, in te pisarne so tematsko, vsebinsko in funkcionalno medsebojno povezane. Skladno s gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20, iz dne 12.10.2018, pisarne namenjene občinski upravi in prostoru muzeja, se prenamenijo v prostore za bančno dejavnost.

Obstoječi objekt (stavba št. 364) na vzhodni dvoriščni strani stavbe št. 343 in na istem naslovu Glavni trg 1, se rekonstruira in mu se spremeni namembnost, tako da je predvidena ureditev dodatnih prostorov za dejavnost bančnega poslovanja (pisarne, sanitarije, sejna soba)

Predvidena je zamenjava strešne kritine stavbe št. 364. Zahodna (dvoriščna) fasada objekta se dodatno izolira in izvede kot demit fasada v skupni debelini 15 cm.

### **DVIGALO**

V stavbi št. 343 je predvidena izvedba električnega, osebne dvigala skupne nosilnosti 630 kg, primerne za vgradnjo v javne zgradbe in s tremi postajami. Višina dviga bo 6,3 m. Kabina dvigala bo neprehodna in bo imela avtomatska teleskopska vrata iz inox pločevine. Hidravlično tovorno, osebno dvigalo je nosilnosti 630 kg ali 8 oseb, in je namenjeno prevozu oseb. Kabina dvigala bo neprehodna in bo imela avtomatska teleskopska vrata iz inox pločevine. Strojnica dvigala bo v pritličju pod stopnicami ob jašku dvigala.

## **TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE**

### **OPIS ZEMELJSKIH DEL**

Geomehanska raziskava tal posebej za potrebe gradnje ni bila opravljena. Podatke o temeljnih tleh in načinu izvedbe temeljenja smo ocenili.

### **KONSTRUKCIJA IN MATERIALI**

V temelje obstoječe stavbe v obsegu predvidene rekonstrukcije, se ne posega. Ni predvidenih posegov ali izkopov na notranjem dvorišču izuzev izkop za temelje atrijskih zidov.

Celotna konstrukcija je zasnovana na način, da so vplivi na obstoječo konstrukcijo stavb investitorja minimalni.

Vsi monolitni armirano betonski elementi so trdnostnega razreda C 25/30. V vseh armiranih konstrukcijskih elementih uporabljamo samo rebrasto armaturo z mejo plastičnosti 500MPa. Skladno z oznako S 500 B (Agt>5%) po SIST ENV 10080, oz. dobavljivo pod oznako BSt 500 S in BSt 500 M, po DIN 1045-1:2001:07.

### **IZVEDBA**

Betonska dela se bodo izvajala po projektu konstrukcije in po projektu betona, ki ga je dolžan izdelati izvajalec. Projekt betona mora potrditi investitor, oz. ga mora podpisati njegov pooblaščen nadzornik. S projektom betona in tehnologije se mora strinjati tudi odg. projektant konstrukcije ! V projektu betona mora izvajalec predvideti tudi vso tehnologijo dela ter izdelati rešitve za opazanje.

*Vsi komunalni priključki so bili izvedeni v času gradnje obstoječega objekta in skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20 iz dne 12.10.2018.*

*Za izvedbo rekonstrukcije in spremembe namembnosti, ni potrebe po novih ali spremembo obstoječih komunalnih priključkov na objekte ali trase javne infrastrukture.*

## **2- GRADBENE KONSTRUKCIJE**

### **TEMELJNA TLA**

Geomehanska raziskava za potrebe gradnje ni bila opravljena. Podatke o temeljnih tleh smo ocenili.

Nov AB zid bo temeljena na AB pasovnem temelju. Ker zid nima nosilne funkcije in razen sil vetra in temperature nanj ne delujejo druge obremenitve, bodo napetosti na temeljnih tleh predvidoma zanemarljive.

Predpostavljena globina temeljenja glede na karto informativnih globin prodiranja mraza zadošča za zaščito pred zmrzovanjem.

Pod pasovnimi temelji se izvede najmanj 10 cm debel sloj podložnega betona. Temeljna tla je potrebno pred izvedbo podložnega betona dobro kompaktirati.

### **OPIS POSEGOV IN KONSTRUKCIJE**

Spremembe gradbenih konstrukcij, ki so obravnavane v tej nalogi obsegajo:

- rušitev AB zunanjega stopnišča in AB zidu na dvorišču med stavbami (severni del dvorišča)
- gradnja novega AB zidu na dvorišču

Posegi, ki se nanašajo na stavbo št. 364 niso obravnavani v tem načrtu!

Nov AB zid na dvorišču je višine ca 230 cm od temelja in nima nosilne funkcije. Temeljen je na pasovnem temelju.

### **UPORABLJENI MATERIALI S POGOJI UPORABE**

Uporabi se podložni beton C 12/15.

Kvaliteta betona za vse AB elemente je predvidena C 25/30.

V vseh armiranih konstrukcijskih elementih uporabljamo samo rebrasto armaturo z mejo plastičnosti 500 MPa. Skladno z oznako B 500 B (armaturne palice) in B 500 A (armaturne mreže).

Življenjska doba konstrukcije je predvidena 50 let. Predvideno je, da bo zagotovljena kontrola kakovosti proizvodnje betona.

### IZVEDBA

Betonska dela se izvajajo po projektu konstrukcije in po projektu betona, ki ga je dolžan izdelati izvajalec. Projekt betona mora potrditi investitor, oz. ga mora podpisati njegov pooblaščen nadzornik.

V projektu betona mora izvajalec predvideti tudi vso tehnologijo dela, izdelati rešitve za opazanje z izračunom podpor.

Vgrajevanje betona se izvede šele, ko je opaz v celoti dokončan in onemogoča iztekanje cementnega mleka. Armatura se izvede skladno z veljavnimi predpisi in v dimenzijah kot izhaja iz statičnega računa in armaturnih načrtov. Minimalne zaščitne plasti betona so podane v točki 6. Uporabljeni materiali s pogoji uporabe in izbrane zaščitne plasti pa v armaturnih načrtih za posamezne elemente. Vgrajevanje betona poteka izključno z vibriranjem. Beton je po zaključku betoniranja potrebno zaščititi pred prehitrih izparevanjem vode ali zmrzovanjem. Način zaščite je odvisen od letnega časa, tehnologije izvajalca,... Natančna navodila se podajo v projektu betona.

### 3 - ELEKTRO INŠTALACIJE

Izdelati je treba načrt elektroinstalacije za razsvetljavo, moč, šibkotočne instalacije, izenačitve potencialov in strelovod za objekt:

- POSLOVNI OBJEKT št.343, Glavni trg 1, Vipava in
- POSLOVNI OBJEKT št.364, Glavni trg 1, Vipava

Obravnavani objekt št.: 343 ima že obstoječi NN priključek in sicer več enofaznih, ki pa se zaradi spremembe namembnosti objekta spremeni v en trifazni priključek. NN priključek se izvede iz obstoječe RKO omarice locirane v vetrolovu obravnavanega objekta investitorja. Od obstoječe RKO je predvidena nova kabelska kanalizacija do predvidene nove PMO na lokaciji obstoječe PMO z novim samostojnim kablom NAYY-J 4x70mm<sup>2</sup> dolžine 7m položen v novo instalacijsko cev fi 110mm do nove PMO v vetrolovu objekta.

Pred novo PMO je predviden kabelski jašek fi 80cm.

Obravnavani objekt št.: 364 pa bo napajen iz glavne elektro omare v objektu št:343.

Do razdelilne kabelske omarnice RKO-Stara Pošta, poteka podzemni NN kablovod. Iz RKO potekajo NN kablovodi do zidne konzole na obravnavanem objektu.

Preko zidnih konzol na jugozahodni fasadi objekta poteka nadzemno NN omrežje.

**Pred začetkom del na objektu je potrebno zaprositi Elektro distribucijo za zakoličbo vseh NN vodov v in bližini obravnavanega objekta.**

Napajalni kabel za obravnavana objekta bo varovan z varovalkami  $I_n=3 \times 80A$ . Predvidena nova priključna moč obeh objektov je 55 kW.

Meritve prevzete električne energije bodo pol indirektno izvedene na napetostnem nivoju 0,4kV. Merilna oprema bo nameščena v novi PMO (obstoječa omarica se zamenja z novo PMO na isti lokaciji) v objektu št.343 tako, da bo omogočeno neovirano odčitavanje števca. Merilne naprave morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja in izbrane v skladu z internim pravilnikom o tehničnih pogojih za obračunsko mesto v distribucijskem omrežju za električno energijo. Meritve električne energije bodo skupne za objekta št.343 in št.364.

Obstoječa instalacija v obeh objektih se v celoti odklopi in demontira. Nova elektroinstalacija za razsvetljavo in moč se bo izvedla delno p/o, delno n/o s kabli NYY-J, N2XCH-J, ter N2XH-J.

Kabli bodo vpeljani delno na kableske police, delno v plastična kableska korita, delno v plastične instalacijske cevi ( p.i.c.), delno vpeljanimi v PN negorljive cevi, delno v parapetne kanale, delno v fleksibilne ojačane cevi.

Prižiganje razsvetljave bo izvedeno delno s tipkalo preko impulznega releja in delno s senzorji gibanja nameščenimi ob vratih na višini 1,1 m od tal. Vtičnice so predvidene p/o izvedbe, 16A z zaščitnim kontaktom in se namestijo na višini 0,4m, oziroma nad delovnimi površinami na višini 1,1m od tal. Pozicija vtičnic in izvodov mora biti usklajena s projektom notranje opreme. Tehnološka oprema se priključi v odvisnosti od dobavljenih apartur (direktno, vtičnice, zaključne doze...). Električna instalacija za tehnološko moč naj obsega napajanje: električnih priključkov, ki jih zahteva tehnologija in priključke vseh vtičnic, priključki fotocelic vodnih pip, ventilatorjev, sušilnikov...itd Električne instalacije so predvidene tudi v skladu s projektom strojnih naprav. **Izklop napajanja v sili za oba objekta je predviden s stikalom na razdelilniku R.O v objektu št.364.** Lokalno pa je izklop napajanja predviden z glavnimi stikali na posameznih razdelilnikih.

Prostori in delovna mesta, kjer je pomembno razpoznavanje barv morajo biti opremljena s svetili z belo svetlobo, katerih barvni spekter je podoben barvnemu spektru dnevne svetlobe. Svetlobna tehnika in razpored svetilk mora biti izvedena z upoštevanjem namembnosti posameznega prostora, hkrati naj bo usklajen z zahtevami arhitekture.

V vseh prostorih so predvidene nadgradne LED svetilke, delno vgradne, v pomožnih prostorih pa so predvidene LED plafonjere, v mansardi pa delno vgradne LED svetilke. V pritličju objekta je predvidena tudi celonočna razsvetljava, ki se bo vklapljala preko ustreznega senzorja – fotocelice. Foto upor se namesti na fasado izven vpliva umetne svetlobe.

Zunanja razsvetljava se omejuje na osvetlitev notranjega dvorišča objekta. Celotna električna moč zunanje razsvetljave obravnavanega objekta, ne presega 1kW.

Upoštevana je bila Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2)

V objektu se kot zaščita pred električnim udarom izvede TN-C-S razdelilni sistem.

Zaščita pred neposrednim dotikom, je izvedena z izoliranjem vodnikov in uporabo zaščite s pregradami ali okovi, zaščitnim ohišjem, ovirami, ki preprečijo nehoten fizični dotik do delov pod napetostjo.

Zaščita pred posrednim dotikom pa je izvedena s samodejnim izklopom napajanja okvarjenega dela instalacije, ki prepreči, da bi se ob okvari vzdrževala napetost dotika tako dolgo, da bi obstojala nevarnost. Zaščita je izvedena z uporabo zaščitnih naprav pred prevelikim tokom: varovalke, instalacijski odklopniki.

Telefonska in računalniška instalacija bo združena izvedena po sistemu strukturiranega kableskega ožičenja.

Telefonska instalacija za obravnavana objekta št.343 in št.364 se izvede iz obstoječe TK omarice na fasadi objekta investitorj. Predvidi se instalacijska cev 2 x fi 50mm od obstoječe TK priključne omarice na fasadi objekta do komunikacijskega vozlišča KV1 predvidenega v IT prostoru v pritličju objekta št.343. V Sejni sobi objekta št.364 je predvideno komunikacijsko vozlišče KV2. Instalacija – povezava med vozlišči KV1 in KV2 bo izvedena z optičnim kablom. Instalacija od predvidenih komunikacijskih vozlišč, do predvidenih vtičnic (cat 6e), se bo izvedla z UTP cat 6e, (4 x 2 x 0,25)mm in RJ45 vtičnicami, vpeljanimi v p.i.c. Ø 16mm, ter v kableska korita. Vtičnice v vseh prostorih se namestijo na višini 0,4 m, 1,2m od tal, oz. skladno z opremo.

Predvidi se tudi razvod za brezžični dostop do interneta (Wi-Fi), npr. Brezžični dostop je predviden v pritličju in nadstropju. Predvideti je potrebno toliko brezžičnih dostopnih točk = access point, da so z brezžičnim omrežjem pokriti vse prostori vseh objektov.

Obravnavana objekta št.343 in št. 364 bosta zaščitena pred udarom strele s strelvodno inštalacijo. Sistem zaščite pred delovanjem strele v nadaljevanju LPS (Lightening Protection System) je sestavni del objekta in mora biti združljiv ter smiselno povezan z vsemi drugimi

napravami in napeljavami v objektu. Za objekt je potrebno najprej izvesti vrednotenje rizika na osnovi katerega se za posamezni objekt določi zaščitni nivo zaščite pred delovanjem strele v nadaljevanju LPL (Lightening Protection Level). Strelovod mora biti izveden tako, da lahko odvede atmosferska razelektrenja v zemljo brez škodljivih posledic in da pri odvajanju atmosferskega udarnega razelektrenja ne pride do preskoka elektrine. Vrsta in namestitve LPS morata biti ustrezno izbrana že med načrtovanjem novih objektov, da se čimbolj izkoristijo njihovi električni prevodni deli in da se z najmanjšimi stroški izdelava učinkovit LPS, ki se tudi estetsko vključuje v objekt in okolico. Tehnične lastnosti LPS morajo med uporabo objekta zagotavljati vse načrtovane zahteve, upoštevajoč primerno vzdrževanje, skladno s smernico TSG-N-003:2021.

### **Izvedba strelovodne instalacije**

#### **Lovilni sistem:**

Na strehi objekta št. 343 in št.364 je predvidena zaščita z metodo kotaleče krogle. Nivo zaščite je IV (4). in ta zahteva dimenzije lovilnega sistema  $\approx 20 \times 20$  m. Lovilci potekajo po strešni kritini na podporah v medsebojni razdalji 1,1 m. Zanke lovilnih vodnikov na strehi ne smejo biti večje od 20 m. Z lovilci so povezane kovinske mase na strehi, drogovi anten, kovinske ograje idr. Z lovilnimi vodniki se povežejo tudi vsi žlebovi in odtoki za meteorno vodo, kovinske obrobe in ostale kovinske mase ter tudi strešne pritikline (dimniki, zračniki).

#### **Odvodniški sistem:**

Odводи povezujejo vertikalne lovilce na strehi z merilnimi sponkami. Odводи potekajo nad fasado, z vodnikom Al Ø 8mm in se povezujejo z ozemljitvenim sistemom. Nameščeni so na razdalji  $\approx 20$ m (četrti nivo zaščite).

#### **Merilni in vezni stiki:**

Merilni stiki služijo za kontrolo ozemljitve in povezavo med odvodom in zemljevodom. Nameščeni so na višini 1,2m od tal. Vse kovinske mase na fasadi morajo biti priključene na strelovodno instalacijo nad merilnimi stiki.

#### **Zemljevodi**

Zemljevodi povezujejo merilne stike z ozemljitvijo. Izvedeni so z Rf 30x3,5mm vodnikom, ki je pod merilnim stikom položen v zemljo in povezan z temeljnim in tračnim ozemljilom.

#### **Ozemljitveni sistem:**

Nadaljevanje strelovodnih odvodnikov bo na palične ozemljitvene sonde Rf 1,5m, ki bodo z vodnikom Rf fi 10mm med seboj povezane.

Na krožno ozemljilo se povežejo vsi glavni in pomožni odводи, razdelilci, glavna zbiralka za izenačitev potencialov. Križanje strelovodne instalacije z ostalimi električnimi instalacijami se izvede tako, da se elektroinstalacije položijo v I.C. ceveh.

## **4 - STROJNE INŠTALACIJE**

Investitorica, Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava, želi obstoječa, poslovna objekta na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi (stavbi vpisani v kataster stavb pod št. 343 in 364) rekonstruirati, prizidati atrijski zid na severnem delu dvorišča ter spremeniti namembnost objekta.

Osnovno požarno varnost se izvaja s pomočjo zunanjega hidrantnega omrežja. Za gašenje začetnega požara (vrste A, B,C) so predvideni ročni gasilniki na suhi prah (9EG). Cevne preboje skozi meje požarnih sektorjev se izvede v skladu z zahtevami SZPV 408: Požarnovarnostne zahteve za električne in cevne napeljave v stavbah. PP cevi kanalizacije se opremi s požarnimi manšetami. V primeru požara se mora vsa splošna ventilacija izključiti.

Vodovod za obravnavana objekta se priključi na obstoječ vodovodni priključek v obstoječem vodomernem jašku, ki se nahaja na dvorišču objekta. V vodomernem jašku je nameščen obstoječ vodomern DN40, ki ostane obstoječ in ni naloga tega načrta. Notranje vodovodno

omrežje je načrtovano skladno z EN 806. Hidravlični izračun vodovodnega omrežja je izveden skladno z DIN 1988.

Predvideno je, da se notranji vodovod izdelava iz večplastnih cevi za toplo in hladno vodo, iz zamreženega polietilena. Cevi se spajajo s »press« spoji.

Predvideno je, da se bo topla voda pripravljala lokalno v električnih tlačnih bojlerjih. Objekt A je poslovni objekt z neto tlorisno površino 600 m<sup>2</sup>, v objektu sta vgrajena dva električna bojlerja z električnim grelcem po 2,0 kW ter volumna 5,0 L. Objekt B je poslovni objekt z neto tlorisno površino 260 m<sup>2</sup>, v objektu sta vgrajena dva električna bojlerja z električnim grelcem po 2,0 kW ter volumna 5,0 L.

Izračun toplotnih izgub in dobitkov objekta je izdelan z računalniškim programom MC4 Software. Računske temperature posameznih prostorov ustrezajo SIST CR 1752.

Minimalna projektna temperatura ogrevanja: -7°C (80% vlaga)

Maksimalna temperatura hlajenja: 32°C (50 % vlaga)

Za potrebe priprave ogrevalne in hladilne vode se bo uporabljalo dve toplotni črpalki, ki bosta delovali kaskadno.

Osnovno ogrevanje in hlajenje objekta se izvaja z ventilacijskimi konvektorji. FC s funkcijo hlajenja se uporabljajo tudi za razvlaževanje zraka v prostoru. Ogrevanje posameznih sanitarij se izvaja z radiatorji. V klimatih se izvaja ogrevanje svežega zraka ter delno pokrivanje transmisijskih izgub.

Varovanje sistema ogrevanja in sistema hlajenja se izvede v skladu s SIST EN 12828: Grelni sistemi v stavbah - Projektiranje toplovodnih grelnih sistemov.

Glavni cevni razvod se izvede z jeklenimi preciznimi cevmi, ki se jih spaja s press spoji. Odcepe do posameznih konvektorjev in radiatorjev ter razvode vodene v tlaku in zidnih regah se izvede s plastičnimi cevmi iz zamreženega polietilena.

Vse cevi ogrevanja, hlajenja in kondenza, ki se jih vodi v objektu vidno izven evakuacijskih poti, v tlaku in zidnih režah, se izolira z izolacijo iz ekspanziranega polietilena ustrezne debeline. Izolacija mora ustrezati najmanj razredu negorljivosti najmanj C-s3,d0 po SIST EN 13501 - samougasljivo.

Od vseh hladilnih naprav (ventilatorski konvektorji, klimati...) se izvede odvod kondenza v drenažne jaskhe pred objektom.

Za potrebe hlajenja se v IT prostoru in prostoru z UPS namesti hladilne naprave z direktno ekspanzijo freona (DX - SPLIT SISTEM). Naprava mora imeti možnost hlajenja tudi v zimskem času do najmanj -10°C.

Posamezne DX hladilna enota je dvodelna in je sestavljena iz zunanje enote (kompresor in zračno hlajeni kondenzator) ter notranje enote (uparjalnik z večistrojnim ventilatorjem). Enoti sta medsebojno povezani z bakrenima cevema.

Krmiljenje DX enote za hlajenje UPS prostora se izvede z daljinskim krmilnikom.

Za hlajenje IT prostora sta predvideni dve enoti, ki lahko delujeta neodvisno. Vsaka enota pokrije vse toplotne dobitke. Predviden je skupni stenski krmilnik, ki omogoča kaskadno delovanje enot, s periodično menjavo vodilne enote.

Prisilno prezračevanje se z načrtom strojnih instalacij predvidi skladno s:

- ☐ Standardom SIST CR 1752 - za razred B (25 m<sup>3</sup>/h/os),
- ☐ Pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. l. R Slovenije 42/02)
- ☐ Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Ur. l. RS, št. 89/99, 39/05 43/11) – 20 ÷ 40 m<sup>3</sup>/h na delavca, ki opravlja delo pretežno sede.



Mejna vrednost ravni hrupa splošne ventilacije, ki ga v delovnih prostorih povzročajo hišne naprave in inštalacije je določena v Pravilnik o varovanju delavcev pred tveganji zaradi izpostavljenosti hrupu pri delu (Ur. l. RS, št. 17/06, 18/06, 43/11), Priloga 1 in znaša, zaradi neproizvodnih virov (npr. ventilacije,...), za pisarne  $L_{AF,max}=45$  dB/A, stranske prostore  $L_{AF,max}=55$  dB/A. Predvideno je, da je posamezni klimat opremljen z dušilci zvoka proti objektu in okolico.

Prezračevanje posameznih prostorov je predvideno skladno s Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb

(Ur. l. R Slovenije 42/02). Predvidena je ventilacija s pretoki zraka najmanj:

- ☐ pisarne = 25 m<sup>3</sup>/h/oseba (razred B - SIST CR 1752)
- ☐ sanitarije = min 60 m<sup>3</sup>/h/oseba

S klimatom KN.1 se prezračuje objekt B - pisarne v mansardi, ki nimajo možnosti naravne ventilacije preko oken v primeru dežja, burje ali snega (uporabna so strešna okna) in sanitarije. Okna na fasadi v mansardi so težko dosegljiva in neprimerno nameščena po višini za naravno ventilacijo.

S klimatom KN.2 se prezračuje objekt B. Dovod zraka v prostore se izvede po sistemu mešalne ventilacije. Razvod ventilacije se vodi v spuščnem stropu.

Jašek dvigala se prezračuje preko obstoječe prezračevalne rešetke, ki je obdelana v arhitekturnem načrtu in ni naloga tega načrta.

Ventilacijski kanali se izvedejo iz negorljivih materialov A1 ali A2 skladno s SIST EN 13501-1 (pocinkana pločevina).

Na mejah požarnih sektorjev se ventilacijski kanali opremijo s požarnimi loputami s termičnim in elektromotornim prožilom. Krmiljenje požarnih loput se izvede preko požarne central, ki je opremljena s senzorji za javljanje požara v posameznem sektorju. V primeru požara mora požarna centrala, skladno z načrtom požarne varnosti, izključiti delovanje vseh ventilacijskih sistemov in zapreti požarne lopute.

## 6- NAČRT POŽARNE VARNOSTI

Načrt požarne varnosti se izdeluje z uporabo Tehnične smernice TSG-1-001:2019 POŽARNA VARNOST V STAVBAH skladno s 7. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (*Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 in 199/21 – GZ-1; razen členov 9., 11., 12., 14., 15., drugega, tretjega in četrtega odstavka 13. člena*).


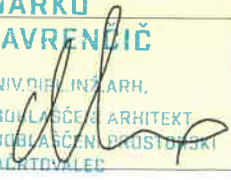
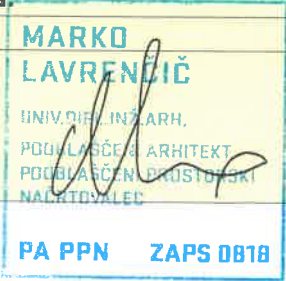
Objekt skladno s Pravilnikom o zasnovi in študiji požarne varnosti (*Uradni list RS, št. 12/13, 49/13, 61/17-GZ in 199/21-GZ-1*) predstavlja **požarno manj zahteven objekt**.

Investitorka, Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava, želi obstoječi, poslovni objekt na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi (stavba vpisana v kataster stavb pod št. 343) rekonstruirati, prizidati atrijski zid na severnem delu dvorišča ter spremeniti namembnost objekta.

Objekt je etažnosti P+1+M, neto tlorisne površine 645,58 m<sup>2</sup>. Odmiki objekta se z rekonstrukcijo ne bodo spreminjali. Objekt je razdeljen na več požarnih sektorjev in je varovan s sistemom AJP in varnostno razsvetlavo. Objekt ima izhod v pritličju. Evakuacija iz ostalih etaž poteka po stopniščih v pritličje in od tam na prosto. Dovozna pot za intervencijska vozila bo potekala po obstoječih dovoznih poteh do objekta. Mesto delovne površine je na javnih površinah na Z strani objekta (trg). Za gašenje začetnih požarov se predvidi gasilne aparate. Voda za gašenje se bo zagotavljala iz javnega hidrantnega omrežja. Glede na velikost objekta potrebujemo vsaj 674 l/m in to za čas najmanj dveh ur (ca 80880 l vode).

PRILOGA 1C

NASLOVNA STRAN NAČRTA

1 - Načrt arhitekture	
PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	POSLOVNI OBJEKT št. 343, Glavni trg 1, Vipava
kratek opis gradnje	Investitor OBČINA VIPAVA , ima namen rekonstruirati obstoječo stavbo (št. 343 ) na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi, prizidati severni atrijski zid in spremeniti namembnost objekta vse skladno z pridobljenim gradbenim dovoljenjem št.351-401/2023-6201-10 iz dne 14.02.2024.
VRSTE GRADNJE	<input type="checkbox"/> NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT
označiti vse ustrezne vrste gradnje	<input checked="" type="checkbox"/> NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
	<input checked="" type="checkbox"/> REKONSTRUKCIJA
	<input checked="" type="checkbox"/> SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
	<input type="checkbox"/> ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA
	<input type="checkbox"/> LEGALIZACIJA
	<input type="checkbox"/> MANJŠA REKONSTRUKCIJA
PODATKI O PROJEKTNi DOKUMENTACIJI	
vrsta dokumentacije	PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)
številka projekta	18 /02-SPR
PODATKI O NAČRTU	
strokovno področje načrta	1- Načrt s področja arhitekture
naziv načrta	1- Načrt arhitekture
številka načrta	18 /02-SPR-A
datum izdelave	Januar_2024
datum spremembe	
PODATKI O PROJEKTANTU NAČRTA	
projektant načrta (naziv družbe)	DETAJL d.o.o.
naslov	Glavni trg 1,5271 Vipava
odgovorna oseba projektanta načrta	Marko Lavrenčič u.d.i.a.
podpis odgovorne osebe projektanta načrta	
PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA	
ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja	Marko Lavrenčič u.d.i.a.
identifikacijska številka	ZAPS 0818 PA PPN
podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja	
	

## PRILOGA 2C

# IZJAVA PROJEKTANTA NAČRTA IN POOBLAŠČENEGA STOKOVNJAKA, KI JE IZDELAL NAČRT V PZI IN PID

### PROJEKTANT NAČRTA

projektant načrta (naziv družbe)

DETAJL d.o.o.

naslov

Glavni trg 1, 5271 Vipava

odgovorna oseba projektanta načrta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

### IN POOBLAŠČENI STROKOVNJAK, KI JE IZDELAL NAČRT

pooblaščen strokovnjak

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

### IZJAVLJAVA:

*da načrt*

vrsta dokumentacije

PZI (Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)

strokovno področje načrta

Načrti s področja arhitekture

naziv načrta

1- Načrt arhitekture

številka načrta

18/02-SPR-A

datum izdelave

Januarj\_2024

**upošteva relevantne predpise in druge normativne dokumente ter  
da so upoštewane ustrezne bistvene in druge zahteve.**

pooblaščen strokovnjak

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

identifikacijska številka

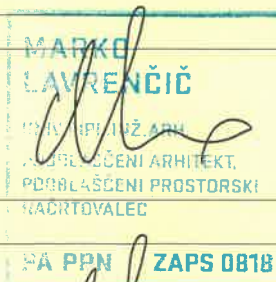
PA PPN ZAPS A-0818

podpis pooblaščenega strokovnjaka

odgovorna oseba projektanta načrta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

podpis odgovorne osebe projektanta načrta



**DETAJL**  
GLAVNI TRG 1, 5271 VIPAVA

**Naslovna stran načrta..... priloga 1C**

**Izjava projektanta načrta in pooblaščenega strokovnjaka..... priloga 2C**

**1. 3 Tehnično poročilo**

**1. 4 Grafični prikazi:**

- Lokacijski prikazi
- Tehnični prikazi

**1. 3**

**TEHNIČNO POROČILO**

Kazalo:

**SPLOŠNE OPOMBE**

- SPLOŠNA NAVODILA IN OPOZORILA GLEDE UPORABE NAČRTA

**ARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE**

- SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE
- OBMOČJE GRADNJE
- FUNKCIONALNA ZASNOVA
- POSEBNE ZAHTEVE NAROČNIKA V ZVEZI Z IZVAJANJEM DEL IN IZVEDBO

**TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE**

**GRADBENE IZVEDBE**

- OPIS ZEMELJSKIH DEL
- OPIS BETONSKIH IN ARMIRANOBETONSKIH DEL
- OPIS ZIDARSKIH DEL
- OPIS KANALIZACIJE

**OBRTNIŠKE IZVEDBE**

- OPIS MONTAŽNIH KONSTRUKCIJ
- OPIS IZVEDBE TOPLOTNE IZOLACIJE OBJEKTA
- OPIS IZVEDBE ZVOČNE IZOLACIJE OBJEKTA
- OPIS NOTRANJIH PREDELNIH STEN
- OPIS STAVBNEGA POHIŠTVA
- OPIS INŠTALACIJSKIH DEL
- OPIS DIMNIKOV, PREZRAČEVALNIH LOPUT, NAPRAV ZA ODVOD DIMA
- OPIS FINALNIH OBDELAV
- OPIS DVIGAL

**IZVEDBA ZUNANJE UREDITVE**

**SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV**

- SESTAVE HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ (TLAKI, STREHE)
- SESTAVE VERTIKALNIH KONSTRUKCIJ (NOSILNE, NENOSILNE PREDELNE STENE)
- OBLOGE

**TABELE**

- TABELA PROSTOROV, POVRŠIN IN ZAKLJUČNIH OBDELAV

**POPIS GRADBENO OBRTNIŠKIH DEL**

## SPLOŠNE OPOMBE

### SPLOŠNA NAVODILA IN OPOZORILA GLEDE UPORABE NAČRTA

Izdelavo ponudb in izvedbo projekta je potrebno izdelati skladno z načrtom. Načrt je potrebno upoštevati v celoti (risbe, opisi in popisi). V primeru tiskarskih napak in morebitnih neskladij v projektu, je ponudnik ali izvajalec dolžan na to opozoriti odgovornega projektanta arhitekture.

Ponudnik ali izvajalec je dolžan opozoriti na morebitno tehnično pomanjkljivost izvedbenih detajlov, risb, opisov ali popisov. Predloge potrdita odgovorni projektant arhitekture in investitor.

V sklop izvajalčeve ponudbe sodijo vsi delavniški načrti, ki jih pred izvedbo glede tehnične pravilnosti, zahtevane kakovosti in izgleda potrdi odgovorni projektant arhitekture.

Kjer ni opredeljenega izvedbenega industrijskega detajla ali izdelka, ga mora izvajalec pred izvedbo predstaviti, izbor potrdita odgovorni projektant arhitekture in investitor.

Vzorci vseh finalnih materialov je ponudnik dolžan predložiti projektantu v potrditev. Kjer so možne alternative v izbiri materiala (finalne obloge površin, njihove obdelave, vidni in nevidni pritrdilni materiali, podkonstrukcije, vzorci potiskov, okovje, obdelave stavbnega pohištva in podobno), je pred izvedbo obvezno predložiti vzorce, ki jih potrdita odgovorni projektant arhitekture in investitor.



### **1.3.1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI**

#### **ARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE**

##### **SPLOŠNO**

Investitorica, **Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava**, želi obstoječi, poslovni objekt na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi (stavba vpisana v kataster stavb pod št. 343) rekonstruirati, prizidati atrijski zid na severnem delu dvorišča ter spremeniti namembnost objekta. Za stavbo št. 343 je pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-235/2018/20 iz dne 12.10.2018 izdano s strani UE Ajdovščina.

Investitorica je pridobila odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja pod št. **351-401/2023-6201-10 iz dne 14.02.2024.**

Na parceli investitorja št. 2497/3 k.o. Vipava, in na istem naslovu, Glavni trg 1, 5271 Vipava, sta dve stavbi ločeno vpisani v kataster stavb pod številka 343 in 364.

Predmet obravnave tega DGD projekta št. 18/02-spr, je stavba pod št. 343 in atrij.

Pri izvajanju gradnje (stavba 343) v času veljavnosti pridobljenega gradbenega dovoljenja (skladno z 79. členom GZ-1) je prišlo do manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja št. 351-235/2018/20 iz dne 12.10.2018 in PGD dokumentacije št. 18/02, datirane marec 2018.

Manjša in večja odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene PGD dokumentacije v nasprotju s pogoji določenimi z gradbenim dovoljenjem, katera so nastala kot posledica potrebe investitorja po novih pisarniških prostorih :

- sprememba pozicije zunanje fasadne stene terase v mansardi stavbe št. 343
- odstranitev parapeta za vrata (pritličje dostop iz atrija v arhiv) v južnem delu atrija\_ stavba št.343
- sprememba velikosti posameznih odprtih (oken in vrat) ,
- vgradnjo novih , dodatnih strešnih oken (stavba 343)
- rušitev ab zunanega stopnišča in ab zidu na dvorišču med stavbami (severni del dvorišča)
- spremembo pozicij posameznih predelnih sten
- demontažo v skladu z pridobljenim g. dovoljenjem izvedenih fe požarnih stopnic na južnem delu atrija.
- prizidava \_nova gradnja atrijskega zidu ,konstrukcijski vpetega v stavbo št. 343

**V skladu z (2) točko 61. člena GZ-1** investitor želi spremeniti pridobljeno gradbeno dovoljenje skladno z še veljavnim gradbenim dovoljenjem in v času gradnje izvedenimi spremembami. Zaradi večje preglednosti in na zahtevo investitorja je predvidena izdelava nove DGD dokumentacije.

**Klasifikacija objekta \_gradbeno dovoljenje (št. 351-235/2018/20 iz dne 12.10.2018)**

##### **CC SI 12201 - Stavbe javne uprave**

Skladno s gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20, iz dne 12.10.2018, (pisarne namenjene občinski upravi in prostorih muzeja) , se spremeni njihova namembnost v prostore namenjene za bančno dejavnost.

##### **Novopredvidena klasifikacija objekta:**

CC SI 122 - Poslovne in upravne stavbe

CC SI 1220 - Poslovne in upravne stavbe

**CC SI 12202 - Stavbe bank, pošt , zavarovalnic.....100%**

##### **OBMOČJE GRADNJE**

Rekonstrukcija , prizidava novega atrijskega zidu in sprememba namembnosti poslovne stavbe št. 343 na naslovu Glavni trg 1 je v celoti predvidena na parceli investitorja:

- št. 2497/3 k.o. Vipava\_2401\_(velikosti 532,96 m2\_gradbena parcela \_dva glavna objekta \_stavba št. 343 in stavba št. 364)

Območje gradbišča zajema del parcele investitorja v izmeri 366,70 m<sup>2</sup>. Območje predvidene gradnje je že komunalno opremljeno skladno s gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018/20 iz dne 12.10.2018. Prostor med stavbama (atrij \_ notranje dvorišče) se uredi tako da ostane vezni člen med stavbama z parkirnim prostorom predvidenim za električno vozilo ter osrednjim delom notranjega dvorišča z kamnitim tlakom in opremljen z decentno urbano opremo (lesena klop za oddih in pd.). Predvidena je izvedba , prizidava dvoriščnega zidu pred vhodom v atrij (atrijski zid št. 1, kateri se konstrukcijski vpne v stavbo št. 343), ter izvedba zidu za umestitev zunanjih enot strojnih naprav stavb (samostojen atrijski zid št. 2 , kateri je funkcionalno ločen od stavbe št. 343 ).

### UMESTITEV V PROSTOR

Območje predvidene gradnje se nahaja v osrčju Glavnega trga naselja Vipava, v enoti urejanja prostora EUP VI94. Parcela investitorke št. 2497/3 k.o. Vipava, leži v območju stavbnih zemljišč starega dela naselja Vipava, v enoti urejanja prostora EUP VI94. Enota urejanja prostora **VI94** je opredeljena kot **CU** - osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

### ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

Obstoječi objekt (stavba št. 343) je več etažen P+1+M, pravokotnega tlorisnega gabarita in maksimalnih dimenzij (19,40 m x 12,90 m) . Objekt je nedokončana gradnja. Izvedena so gradbena dela in v odprtine zunanjih sten je vgrajeno stavbno pohoštvo. Streha je dokončana in ščiti objekt pred padavinami. Odvajanje padavinskih vod je urejeno preko obstoječe interne kanalizacije v javni ločen kanalizacijski sistem. Kota pritličja je približno 10 cm višja od obstoječih zunanjih površin na Glavnem trgu. V pritličju objekta so predvideni prostori za bančne storitve in delo s strankami . V potrebi po razširitvi dejavnosti in lažjem poslovanju , v pritličju se predvidi sprejemne pisarne, sobo za pogovore, sprejemni info prostor ter sanitarne in shrambene prostore. V nadstropju in mansardi je predvidena ureditev upravnih pisarn za zaposlene, in te pisarne so tematsko , vsebinsko in funkcionalno medsebojno povezane. Skladno s gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20, iz dne 12.10.2018, pisarne namenjene občinski upravi in prostoru muzeja , **se prenamenijo v prostore za bančno dejavnost**. Požarno fe stopnišče na južnem delu atrija se demontira zaradi nove zasnove požarne varnosti, katera je skladna s predvideno spremembo namembnosti in novo (poslovno) funkcionalno zasnovo stavbe investitorja.

Konstruktivni posegi v stavbi št. 343 se nanašajo na vgradnjo novih strešnih oken v mansardi , predstavitev oziroma novo pozicijo fasadne stene v mansardi (terasa), preboj za vrata v pritličje stavbe št. 343 (vrata za arhiv\_dvoriščna fasada stavbe št. 343) ter konstrukcijsko vpetje atrijskega zidu v stavbo št. 343.

Končni tlorisni gabarit stavbe predmetne gradnje (stavba št. 343) bo ostal nespremenjen (19,40 m x 12,90 m, na stiku z zemljiščem) ,ter maksimalno višino strehe stavbe, +10,61 m od tal pritličja.

Predvidena je izvedba novega \_ab zidu z kamnito oblogo na severnem delu atrija dolžine 6,10 m in višine 2,00 m.

Na južnem delu atrija je predvidena izvedba novega, samostojnega ab zidu z kamnito oblogo (fizična in vizuelna zaščita zunanjih enot strojnih inštalacij dolžine 3,32 m in višine 1,60 m .

### DVIGALO

V stavbi št. 343 je predvidena izvedba električnega ,osebnega dvigala skupne nosilnosti 630 kg , primerne za vgradnjo v javne zgradbe in s tremi postajami . Višina dviga bo 6,3 m. Kabina dvigala bo neprehodna in bo imela avtomatska teleskopska vrata iz inox pločevine. Električno tovorno, osebno dvigalo je nosilnosti 630 kg ali 8 oseb, in je namenjeno prevozu oseb . Kabina dvigala bo neprehodna in bo imela avtomatska teleskopska vrata iz inox pločevine. Strojnica dvigala bo v pritličju pod stopnicami ob jašku dvigala.

## **TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE**

### **OPIS ZEMELJSKIH DEL**

Geomehanska raziskava tal posebej za potrebe gradnje ni bila opravljena. V obstoječe temelje se ne posega.

### **KONSTRUKCIJA IN MATERIALI**

V temelje obstoječe stavbe v obsegu predvidene rekonstrukcije, se ne posega. Ni predvidenih posegov ali izkopov na notranjem dvorišču izuzev izkop za temelje atrijskih zidov.

Celotna konstrukcija je zasnovana na način, da so vplivi na obstoječo konstrukcijo stavb investitorja minimalni.

Vsi monolitni armirano betonski elementi so trdnostnega razreda C 25/30. V vseh armiranih konstrukcijskih elementih uporabljamo samo rebrasto armaturo z mejo plastičnosti 500MPa. Skladno z oznako S 500 B ( $A_{gt}>5\%$ ) po SIST ENV 10080, oz. dobavljivo pod oznako BSt 500 S in BSt 500 M, po DIN 1045-1:2001:07.

### **IZVEDBA**

Betonska dela se bodo izvajala po projektu konstrukcije in po projektu betona, ki ga je dolžan izdelati izvajalec. Projekt betona mora potrditi investitor, oz. ga mora podpisati njegov pooblaščen nadzornik. S projektom betona in tehnologije se mora strinjati tudi odg. projektant konstrukcije! V projektu betona mora izvajalec predvideti tudi vso tehnologijo dela ter izdelati rešitve za opazanje.

*Vsi komunalni priključki so bili izvedeni v času gradnje obstoječega objekta in skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20 iz dne 12.10.2018.*

*Za izvedbo rekonstrukcije in spremembe namembnosti, ni potrebe po novih ali spremembo obstoječih komunalnih priključkov na objekte ali trase javne infrastrukture.*

### **VODOVOD**

Obstoječi poslovni objekt je že priključen na javno vodovodno omrežje. Predvidena je in izvedena (skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20 iz dne 12.10.2018) montaža vodomera v obstoječi vodomerni jašek kateri je lociran na notranjem dvorišču na parceli investitorja št. 2497/3 k.o. Vipava.

### **OPIS KANALIZACIJE**

#### **KANALIZACIJA**

Obstoječi poslovni objekt (stavba št. 343) je že priključen na javno meteorno in fekalno kanalizacijsko omrežje. S predvideno gradnjo obstoječi priključki se ne spreminjajo.

#### **FEKALNA KANALIZACIJA**

Obstoječi priključek fekalne kanalizacije stavbe št. 343 se ne spreminja.

#### **METEORNA KANALIZACIJA**

Padavinske vode iz strehe stavbe št. 343, se bo preko peskolovov odvajalo v obstoječi sistem ločene meteorne kanalizacije, oziroma obstoječim priključkom na javno omrežje meteorne kanalizacije. Obstoječi priključek na javno meteorno kanalizacijo se ne spreminja.

## MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

Predvidena gradnja \_rekonstrukcija, prizidava atrijskega zidu in sprememba namembnosti, ne bo imela negativnih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih stavb investitorja, sosednje stavbe kakor tudi, na samo zemljišče in okoliški teren.

## UREDITEV GRADBIŠČA

Gradbišče bo urejeno skladno s predpisi in potrebami izvajalca.

## TOPLOTNA ZAŠČITA

Vzhodna fasada stavbe št. 343 je že izvedena skladno s projektnimi pogoji navodili in preporočili ZVKDS, oziroma skladno s gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20, iz dne 12.10.2018 in kulturnovarstvenim soglasjem št. 35106- 0182-5/218- Sbr/J iz dne 11.05.2018.

## OGREVANJE :

Predvideno je ogrevanje vseh prostorov stavbe št. 343 na naslovu Glavni trg 1, s toplotno črpalko.

## VENTILACIJA :

Prisilno prezračevanje se z načrtom strojnih instalacij predvidi v mansardi stavbe št. 343. (ostrešje). Odvod se izvede v vseh sanitarijah. Ostali prostori se bodo prezračevali naravno, preko oken in vrat.

## OBRTNIŠKE IZVEDBE

### OPIS MONTAŽNIH KONSTRUKCIJ

#### OPIS IZVEDBE TOPLOTNE IZOLACIJE OBJEKTA

Predvideno je krpanje in prenova že izvedene fasade po preboju za vrata arhiva, ter odstranitvi fe stopnišča.

#### OPIS IZVEDBE ZVOČNE IZOLACIJE OBJEKTA

Akustika je obdelana v ločenem elaboratu št. **18-04-02-01** (izdelan elaborat v fazi PGD)

#### OPIS NOTRANJIH PREDELNIH STEN

Večina notranjih predelnih sten je predvidenih v mavčnokartonski izvedbi debeline 10, 12,5 ali 15,0 cm. V sanitarnih prostorih je predvidena izvedba sten s vodoodbojnimi mk ploščami. Za doseganje potrebnih akustičnih parametrov za zagotovilo izvajanja delovnih postopkov v pisarnah, predvidena je izvedba predelnih sten v trojni mk oblogi.

#### OPIS STAVBNEGA POHIŠTVA

Okna:

Fasadna stena v objektu št. 343 (mansarda) je predvidena v alu izvedbi. Zasteklitev iz termopana  $k=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Kljuka ALU pololiva, standardna kljuka dobavitelja. Notranja in zunanja polica bo v alu izvedbi.

Vrata:

Notranja vrata v objektu: lesen okvir s površino iz laminata v barvi ali vzorcu po izboru projektanta. Vratno krilo panelne konstrukcije – papirnato satovje, površina vratnega krila je laminat. Kljuka po izbiri projektanta. Skrita nasadila, število prilagoditi teži krila.

Steklene fasadne stene:

Steklene stene bodo različnih tipov.

Tip 1 – alu steklena stena z vrati Dolgotrajno odporna EPDM tesnila. Izvedba z nizkim pragom. Prašno barvana površina alu profilov, fiksna zasteklitev in vrata: trislojna termična zasteklitev 4+4/12/6/12/6 k=0,7 W/m<sup>2</sup>K s TGI distančniki. Zunanje steklo bo kaljeno in lepljeno. Vidini del okovja je v sivi barvi. Prepustnost za svetlobo vrednost LT 0,74. Notranje senčilo. Odpiranje omogoča kljuka s cilindrično ključavnico.

## OPIS INŠTALACIJSKIH DEL

### OPIS DIMNIKOV, PREZRAČEVALNIH LOPUT, NAPRAV ZA ODVOD DIMA

### OPIS FINALNIH OBDELAV

Fasada: Finalni sloj fasade objekta bo tankoslojni armirani omet, fasada skupne debeline 15 cm \_v mansardi (terasa)

Del balkona (stavba št. 343) je predviden v izvedbi z keramiko kot zaključno oblogo.

Notranjost objekta:

- Obdelava stropov: Stropi so obdelani različno. V sanitarnih prostorih, pisarnah in hodniku bo finalni sloj mavčno kartonski strop na zn podkonstrukciji, debeline 2x1,25cm. Kjer stropi niso spuščeni, bo finalni sloj stropov tankoslojni omet.

- Obdelava sten: Vse opečne stene se omečejo z klasičnim apneno cementnim ometom (grobi in fini omet). Mavčno kartonske stene se 2 x kitajo, bandažirajo ter zaključno patinirajo. V sanitarijah bo finalni sloj sten keramika.

- Tlaki: V vhodni veži stavbe št. 343 je kot finalni tlak predvidena kamnita obloga. Stopnišče, ki povezuje pritličje z nadstropjem in mansardo bo obloženo z keramiko. Sanitarni prostori kot tudi arhiv bodo izvedeni z zaključnim slojem iz keramike. Prilичni pisarniški prostori bodo izvedeni z talno oblogo iz vinila.

V nadstropju bo finalni tekstilni tlak v pisarniških prostorih. Finalni tlak v hodniku in sanitarijah bo keramika.

Mansadni pisarniški prostori bodo izvedeni z zaključnim tekstilnim tlakom, prostor sanitarij in predprostor ob dvigalu ter stopnišču bodo zaključeni s talno keramiko. V Vsi pisarniški prostori ter komunikacijski prostori (hodniki, povezovalni most) bodo z zaključnim tekstilnim slojem, sanitarije pa s talno in stensko keramiko.

## IZVEDBA ZUNANJE UREDITVE

### ZUNANJA IN PROMETNA UREDITEV

Dovoz do objekta ostane obstoječ. Glavni vhod v stavbo proti Glavnem trgu (zahodna fasada, stavba št. 343) se ohrani.

Na severni strani parcele investitorja se poruši obstoječi ab zid, tako da se omogoči možnost parkinga za eno vozilo. Nov ab zid s kamnito oblogo in požarnimi vrati, loči notranje dvorišče, od javne poti (parcels št. 2634) ter sosednje parcele št. \*143 k.o. Vipava. Predvideno je tlakovanje notranjega dvorišča s kamnitimi ploščami ter manjša zazelenitev površin z izvedbo sedežne klopi.

**Intervencijske površine:**

Pred obstoječim objektom investitorja (**stavba 343**), in v sklopu urbanistične zasnove Glavnega trga je že urejena površina za intervencijsko vozilo gasilcev, in se z predvideno gradnjo ne spreminja.

**FAZNOST GRADNJE**

Predvidena gradnja se izvede v eni fazi.



**MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST**

Predvidena gradnja \_rekonstrukcija, prizidava atrijskega zidu in sprememba namembnosti, ne bo imela negativnih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih stavb investitorja, sosednje stavbe kakor tudi , na samo zemljišče in okoliški teren .

**UREDITEV GRADBIŠČA**

Gradbišče bo urejeno skladno s predpisi in potrebami izvajalca

**TOPLOTNA ZAŠČITA**

Fasada stavbe št. 343 je izvedena skladno s navodili in preporočili ZVKDS, oziroma skladno s gradbenim dovoljenjem št.št. 351-235/2018-20, iz dne 12.10.2018.

**OGREVANJE :**

Predvideno je ogrevanje vseh prostorov stavbe št 343 na naslovu Glavni trg 1, s toplotno črpalko.

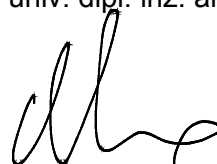
**VENTILACIJA :**

Prisilno prezračevanje se z načrtom strojnih instalacij predvidi v mansardi stavbe 343 (klimat v podstrešju). Odvod se izvede v vseh sanitarijah. Ostali prostori se bodo prezračevali naravno, preko oken in vrat.

**FAZNOST GRADNJE**

Predvidena je gradnja \_rekonstrukcija, prizidava in sprememba namebnosti , v eni sami fazi.

Marko Lavrenčič, univ. dipl. inž. arh., A-0818



**SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV**
**SESTAVE HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ (TLAKI, STREHE)**

<b>PRITLIČJE_ stavba št. 343</b>		
<b>TP1</b> štokan ,krtačen kamen 3,0 cm armirani cementni estrih 6,0 cm gradbena folija toplotna izolacija xps 4,0 cm hidroizolacija 1xV4 obst ab talna plošča	<b>TP2</b> keramika na lepilu 1,5 cm armiran cement estrih 6,0 cm gradbena folija toplotna izolacija xps 5,0 cm hidroizolacija 1xV4 obst.ab talna plošča	<b>TP3 - pisarne</b> vinil armiran cement estrih 6,0 cm gradbena folija toplotna izolacija xps 5,0 cm hidroizolacija 1xV4 obst.ab talna plošča

<b>NADSTROPJE</b>		
<b>TN3</b> tekstilni tlak armirani cementni estrih 6,0 cm gradbena folija toplotna izolacija xps 4,0 cm obst ab medetažna konstrukcija		

<b>MANSARDA stavba št. 343</b>		
<b>TM4</b> keramika na lepilu 1,5 cm mikroarmiran cementni estrih 6,0 cm gradbena folija zvočno- toplotna izolacija 8,0 cm ab plošča 15,0 cm omet	<b>TM5</b> tekstilni tlak mikroarmiran cementni estrih 6,0 cm gradbena folija zvočno- toplotna izolacija 8,0 cm ab plošča 15,0 cm omet	

**(balkon- izhod\_ večnamenski prostor)**

keramika na lepilu 1,5 cm  
 armiran cementni estrih 5,0 cm  
 gradbena folija  
 toplotna izolacija eps v naklonu 8,0 cm  
 hidroizolacija 1xV4  
 ab plošča 15,0 cm  
 tankoslojni omet

**STREHA - stavba 343 izvedeno skladno s gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20 iz dne 12.10.2018**
**S1**

korčna kritina  
 letve 3/5 cm  
 letve 5/5 cm  
 sekundarna kritina  
 lesen opaž 5,0 cm  
 špirovci 14/20 cm  
 toplotna izolacija med špirovci  
 parna zavora  
 mavčnokartonska obloga v naklonu 2x1,25 cm

**S2**

korčna kritina  
 letve 3/5 cm  
 letve 5/5 cm  
 sekundarna kritina  
 lesen opaž 5,0 cm  
 špirovci 14/20 cm  
 zračni prostor  
 toplotna izolacija 10,0 + 10,0 cm  
 parna zavora  
 mavčnokartonski spuščeni strop 2x 1,25 cm na zn podkonstrukciji

**S3-ravna streha (nad jaškom dvigala)**

fe konstrukcija za zunanji enoti toplotne črpalke

sika \_enoslojna izolacija  
 toplotna izolacija 10,0 cm  
 ab plošča v naklonu 20,0 cm  
 jašek dvigala

**SESTAVE VERTIKALNIH KONSTRUKCIJ (NOSILNE, NENOSILNE, PREDELNE STENE)**
**PRITLIČJE**
**predelne zidane stene**

notranji grobi in fini omet  
 opečnat zid 20,0 cm  
 notranji grobi in fini omet

**predelne zidane stene**

notranji grobi in fini omet  
 opečnat zid 15,0 cm  
 notranji grobi in fini omet

**predelne montažne lahke stene**

mavčno kartonska stena (W 112 – obloga GKB) 12,5 cm (2x1,25 cm) ali MK stena deb. 10,0 cm.  
 Zvočno izolativne stene z trikratno MK oblogo 15,0 cm  
 vodoodporne mk plošče v sanitarijah

**nosilne notranje stene**

notranji grobi in fini omet  
 ab stena 20,0 cm  
 notranji grobi in fini omet

**NADSTROPJE**
**objekt**

tankoslojni, armiran, zaključni fasadni omet  
 toplotna izolacija xps 15,0 cm  
 obstoječa kamnita stena  
 notranji fini in grobi omet

**objekt-zahodna fasada**

tankoslojni, armiran, zaključni fasadni omet  
 obstoječa kamnita stena  
 notranji fini in grobi omet

**nosilne notranje stene**

notranji grobi in fini omet  
 ab stena 15,0 cm  
 notranji grobi in fini omet

**predelne montažne lahke stene**

mavčno kartonska stena (W 112 – obloga GKB) 12,5 cm (2x1,25 cm) ali MK stena deb. 10,0 cm.  
 Zvočno izolativne stene z trikratno MK oblogo 15,0 cm

vodoodporne mk plošče v sanitarijah		
-------------------------------------	--	--

<b>MANSARDA</b>		
<b>objekt</b> tankoslojni, armiran, zaključni fasadni omet toplotna izolacija xps 15,0 cm obstoječa kamnita stena notranji fini in grobi omet	<b>objekt-zahodna fasada</b> tankoslojni, armiran, zaključni fasadni omet obstoječa kamnita stena notranji fini in grobi omet	<b>nosilne notranje stene</b> notranji grobi in fini omet ab stena 15,0 cm notranji grobi in fini omet
<b>predelne zidane stene</b> notranji grobi in fini omet opečnat zid 15,0 cm notranji grobi in fini omet	<b>predelne zidane stene</b> notranji grobi in fini omet opečnat zid 12,0 cm notranji grobi in fini omet	<b>predelne montažne lahke stene</b> mavčno kartonska stena (W 112 – obloga GKB) 12,5 cm (2x1,25) ali MK stena deb. 10,0 cm Zvočno izolativne stene z trikratno MK oblogo deb. 15,0 cm vodoodporne mk plošče v sanitarijah

## SEZNAM PROSTOROV IN POVRŠINE PO SIST ISO 9836

### SEZNAM PROSTOROV IN POVRŠINE PO SIST ISO 9836 DGD projekt št. 18/02-SPR (stavba št. 343)

<b>BRUTO TLORISNA POVRŠINA</b>	<b>779,52</b>	<b>m2</b>
Pritličje	259,84	m2
1. Nadstropje	259,84	m2
Mansarda	259,84	m2

<b>NETO TLORISNA POVRŠINA</b>	<b>645,58</b>	<b>m2</b>
Pritličje	221,56	m2
1. Nadstropje	215,83	m2
Mansarda	208,19	m2

<b>Pritličje</b>	<b>221,56</b>	<b>m2</b>
<b>P. 21</b> Pisarna	vinil	14,22 m2
<b>P. 22</b> Pisarna	vinil	21,93 m2
<b>T. 07</b> IT prostor	vinil	13,75 m2
<b>P. 25</b> Pisarna	vinil	14,85 m2
<b>T.04</b> Predprostor	kamnite pl.	16,6 m2
<b>T.04.1</b> Vetrolov	kamnite pl.	7,1 m2
<b>T.04.2</b> Stopnišče	kamnite pl.	25,5 m2
Dvigalo		3,38 m2
Strojnica dvigala		3,9 m2
<b>P. 23</b> Pisarna	vinil	18,83 m2
<b>P. 24</b> Pisarna	vinil	14,2 m2
El omarica in UPS	keramika	5,5 m2
<b>T. 05</b> Arhiv	keramika	11,6 m2
<b>T. 05.1</b> Trezor	keramika	11,6 m2
<b>T. 06</b> Sanitarije (p.p.)	keramika	2,4 m2

<b>T. 06.1</b> Sanitarije Ž	keramika	3,7	m2
<b>T. 06.2</b> Sanitarije M	keramika	3,9	m2

<b>1. Nadstropje</b>		<b>215,82</b>	<b>m2</b>
<b>P. 09</b> Pisarna	tekstilni tlak	19,4	m2
<b>P. 10</b> Pisarna	tekstilni tlak	25,95	m2
<b>P. 11</b> Pisarna	tekstilni tlak	22,72	m2
<b>P. 12</b> Pisarna	tekstilni tlak	24,3	m2
<b>P. 13</b> Pisarna	tekstilni tlak	39,75	m2
<b>P. 14</b> Pisarna	tekstilni tlak	13,75	m2
<b>P. 15</b> Pisarna	tekstilni tlak	13,7	m2
Dvigalo		3,38	m2
<b>T.04.3</b> Predprostor	keramika	39,12	m2

<b>Mansarda</b>		<b>208,19</b>	<b>m2</b>
<b>P. 01</b> Pisarna	tekstilni tlak	26,7	m2
<b>P. 02</b> Pisarna	tekstilni tlak	25,91	m2
<b>P. 03</b> Pisarna	tekstilni tlak	11,75	m2
<b>P. 04</b> Pisarna	tekstilni tlak	20,2	m2
<b>P. 06</b> Pisarna	tekstilni tlak	15,5	m2
<b>P. 07</b> Pisarna	tekstilni tlak	23,90	m2
<b>P. 08</b> Pisarna	tekstilni tlak	21,3	m2
Dvigalo		3,38	m2
<b>T.01</b> Sanitarije	keramika	9,1	m2
<b>T.04.4</b> Predprostor	keramika	41	m2
<b>T.04.5</b> Gretje-hlajenje-razdelilci	keramika	9,45	m2
Zunanji nepokriti prostor			
Balkon	keramika	11,2	m2

<b>BRUTO PROSTORNINA stavba št. 343</b>	<b>2338,56</b>	<b>m3</b>
---	----------------	-----------

## POPIS GRADBENO OBRTNIŠKIH DEL

**1. 4**
**GRAFIČNI PRIKAZI**
**Lokacijski prikazi:**

<b>0.1</b>	<b>Gradbena in ureditvena situacija</b>	<b>M 1:200</b>
<b>0.2</b>	<b>Zbirna situacija komunalnih naprav</b>	<b>M 1:200</b>

**Tehnični prikazi:**

<b>A-01</b>	<b>Tloris temeljev in kanalizacije</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-02</b>	<b>Tloris pritličja</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-03</b>	<b>Tloris 1 nadstropja</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-04</b>	<b>Tloris mansarde</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-05</b>	<b>Tloris ostrešja</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-06</b>	<b>Tloris strehe</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-07</b>	<b>Vzdolžni prerez stavba št. 343</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-08</b>	<b>Prečni prerez stavba št. 343</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-09</b>	<b>Severna fasada stavba št.343</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-10</b>	<b>Zahodna fasada stavba št. 343</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-11</b>	<b>Vzhodna fasada stavba št. 343</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-12</b>	<b>Sedežna klop</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-13</b>	<b>Sheme oken in vrat 1</b>	<b>M 1:50</b>



Objekt: POSLOVNI OBJEKT \_Glavni trg 1, Vipava - stavba 343

Investitor: OBČINA VIPAVA  
Glavni trg 15, 5271 Vipava

## SKUPNA REKAPITULACIJA

A.	GRADBENA DELA	0,00 €	EUR
B.	OBRTNIŠKA DELA	0,00 €	EUR
C.	NEPREDVIDENA DELA 5%		EUR
Skupaj:		0,00 €	EUR
DDV 22%		0,00 €	EUR
Skupajz DDV:		0,00 €	EUR

# REKAPITULACIJA

## **A.**      **GRADBENA DELA**

A.01	Pripravljalna in rušitvena dela	0,00 €
A.02	Zemeljska dela	0,00 €
A.03	Betonska dela	0,00 €
A.04	Tesarska dela	0,00 €
A.05	Zidarska dela	0,00 €
A.06	Kanalizacija	0,00 €
A.07	Krovska dela	0,00 €
A.08	Fasaderska dela	0,00 €
<b>Skupaj</b>		<b>0,00 €</b>

## **B.**      **OBRTNIŠKA DELA**

B.01	Krovsko kleparska dela	0,00 €
B.02	Ključavničarska dela	0,00 €
B.03	Vrata okna	0,00 €
B.05	Tlakarska dela	0,00 €
B.06	Keramičarska in kamnoseška dela	0,00 €
B.07	Mavčnokartonska dela	0,00 €
B.08	Slikopleskarska dela	0,00 €
B.09	Zunanja in druga razna dela	0,00 €
<b>Skupaj</b>		<b>0,00 €</b>

## A.01 Pripravljalna in rušitvena dela

**op.: vse ruševine se odvozijo v stalno deponijo na razdalji do 5 km  
v ceni upoštevati sortiranje, nakladanje, odvoz,  
planiranje, oz. stroške deponije - komunalne takse.**

- |   |   |     |      |        |        |
|---|---|-----|------|--------|--------|
| 1 | Ureditev gradbišča - zavarovanje<br>Ureditev gradbišča po GZ-1 in zavarovanje z gradbiščno ograjo.  | KOS | 1,00 | 0,00 € | 0,00 € |
| 2 | Preboj obstoječih kamnitih in betonskih zidov ter stropov, ( parapet okna, ter prehodi za kanalizacijo in klimate ) komplet z ometom, nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom takse.  | M3  | 4,20 | 0,00 € | 0,00 € |
| 3 | Izdelava preboja dim. cca 1,20m x 1,60m strehe za nova strešna okna ( v sestavi korčna kritina, dvojne letve dim.3x5cm, sekundarna kritina, lesen opaz debeline 5,00cm), komplet, z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom taks.                           | KOS | 6,00 | 0,00 € | 0,00 € |
| 4 | Izdelava preboja dim. cca 2,70m x 0,50m strehe, za prehode zajema in izpuha zraka iz klimatov ( v sestavi korčna kritina, dvojne letve dim.3x5cm, sekundarna kritina, lesen opaz debeline 5,00cm), komplet, z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom taks. | KOS | 2,00 | 0,00 € | 0,00 € |
| 5 | Rušenje obstoječega podložnega betona za novo kanalizacijo, komplet z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom takse..   | M3  | 2,00 | 0,00 € | 0,00 € |
| 6 | Rušenje obstoječih zunanjih požarnih kovinskih stopnic, komplet nosilna konstrukcija, stopnice in ograja z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom taks. ( tlorisna dimenzija cca 4,40x1,30m )  | kpl | 1,00 | 0,00 € | 0,00 € |
| 7 | Odstranitev okna velikosti do 2,00 m2 ter odvoz na deponijo, vključno s plačilom takse ( v prostoru arhiva v pritličju )  |     |      |        |        |

	KOS	1,00	0,00 €	0,00 €
8	<i>Nepredvidena dela</i> Razna nepredvidena dela pri rušitvenih delih, obračun po dejanskih stroških, predvideno			
	ur	50,00	0,00 €	0,00 €
<b>Pripr. in rušit. dela</b>				<b>0,00 €</b>

## A.02 Zemeljska dela

Zemeljska dela	0,00 €
----------------	--------

**A.03   Betonska dela**

<b>Betonska dela</b>	<b>0,00 €</b>
----------------------	---------------

**A.04 Tesarska dela**

1	Delovni odri na kovinskih stolicah višine do 2,00m				
	M2	200,00	0,00 €		0,00 €
2	Fasadni odri				
	Montaža, najemnina in demontaža fasadnega cevnega odra višine do 8,00 m, komplet z vsemi dostopi, ograjo in lovilnimi odri.				
	M2	50,00	0,00 €		0,00 €

<b>Tesarska dela</b>				<b>0,00 €</b>
----------------------	--	--	--	---------------



## A.05 Zidarska dela

1	Horizontalna hidroizolacija - talna Izdelava horizontalne talne hidroizolacije v sestavi : 1x hladni premaz z ibitolom in 1x varilni trakovi izotekt V4 (1x varjen po celi površini in 1x varjen po spojih) z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	M2	180,00	0,00 €	0,00 €
2	Zidanje opeka - 19 cm Zidanje novih zidov z modularno opeko deb. 19 cm v GACM 1:3:9, zid višine 2,50 vključno z opečno preklado nad vrati širine 90cm, m z vsemi pomožnimi deli in prenosi ( Zid v prostoru klimatov v mansardi )	M3	2,40	-	0,00 €
3	Izvedba notranjih ometov Izdelava cementnega obrizga, grobega in finega ometa notranjih betonskih površin sten in stropov z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	M2	860,00	0,00 €	0,00 €
4	Izvedba notranjih ometov Izdelava cementnega obrizga, grobega in finega ometa notranjih opečnih površin sten z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	M2	80,00	0,00 €	0,00 €
5	Izvedba obloge notranje severne stene Nabava, dobava in vgrajevanje z lepljenjem in sidranjem z ustreznimi fasadnimi vijaki toplotne izolacije XPS debeline 10 cm v obstoječe kamnite zidove, vključno z PVC mrežico, 2 x nanosom lepilne malte, vsemi vogalniki in špaletnimi profili pri okenskih odprtinah( cca 20,00m <sup>1</sup> ), ter izdelavo zaključnega sloja, tako da bo pripravljen za pleskanje.	M2	92,00	0,00 €	0,00 €
6	Izvedba notranjih ometov - krpanje obstoječih ometov Izdelava cementnega obrizga, grobega in finega ometa notranjih opečnih površin sten - krpanje obstoječih sten na mestih zazidave odprtin z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	M2	25,00	0,00 €	0,00 €
7	Izvedba notranjih ometov - krpanje obstoječih ometov Obdelava špalete vrat, skupne širine cca 0,90cm, v kamnitem zidu, na prehodu iz hodnika stopnišča v predprostor sanitarij po navodilu ZVKD Gorica	m1	6,00	0,00 €	0,00 €
8	Cementni estrih in TI - pritličje objekta, tlak T1 Naprava mikroarmiranega plavajočega cementnega estriha deb. do 6 cm ( na sistemske plošče d=3cm, ki niso predmet te postavke ) s predhodno dobavo in polaganjem TI - XPS plošče deb. 2 cm s PVC folijo, komplet z dilatacijo ob zidu iz stiroporja deb. 1 cm ( vetrolov, predprostor, stopnišče )	M2	43,00	0,00 €	0,00 €

- 9 Cementni estrih in TI - pritličje objekta, tlak T2  
 Naprava mikroarmiranega plavajočega cementnega estriha deb. do 6 cm ( na sistemske plošče d=3cm, ki niso predmet te postavke ) s predhodno dobavo in polaganjem TI - XPS plošče deb.4 cm s PVC folijo, komplet z dilatacijo ob zidu iz stiroporja deb. 1 cm.
- |    |        |        |        |
|----|--------|--------|--------|
| M2 | 132,00 | 0,00 € | 0,00 € |
|----|--------|--------|--------|
- 10 Cementni estrih in toplotna izolacija - nadstropje, mansarda objekta, tlak TN1, TN2, TN4, TM5  
 Naprava mikroarmiranega plavajočega cementnega estriha deb. do 6 cm ( na sistemske plošče d=3cm , ki niso predmet te postavke ) s predhodno dobavo in polaganjem toplotne izolacije XPS plošče deb. 4 cm s PVC folijo, komplet z dilatacijo ob zidu iz stiroporja deb. 1 cm
- |    |        |        |        |
|----|--------|--------|--------|
| M2 | 417,00 | 0,00 € | 0,00 € |
|----|--------|--------|--------|
- 11 Čiščenje prostorov  
 Dvakratno čiščenje vseh prostorov, 1x med gradnjo in 1x po končanih delih, objekt je pripraviti za tehnični pregled.
- |    |        |        |        |
|----|--------|--------|--------|
| M2 | 620,00 | 0,00 € | 0,00 € |
|----|--------|--------|--------|
- 12 Zidarska pomoč pri obrtno instalacijskih delih  
 Zidarska pomoč pri obrtniških in instalacijskih delih, obračun po dejanskih stroških, ( preboji in krpanje strehe za prezračevalno napravo, krpanje in izdelava utorov za instalacije, obzidava ob prebojih, ..... ) obračun po dejansko opravljenem času in porabljenem materialu. Predvideno
- |                |        |        |        |
|----------------|--------|--------|--------|
| UR<br>material | 300,00 | 0,00 € | 0,00 € |
|----------------|--------|--------|--------|

---

**Zidarska dela**
**0,00 €**


---

## A.06 Kanalizacija

1	Zakoličba kanalizacije Zakoličba kanalizacije tako smerno kot višinsko.				
	M1	80,00	0,00 €		0,00 €
2	Postavitev gradbenih profilov Postavitev gradbenih profilov kanalizacije z zavarovanjem.				
	KOM	6,00	0,00 €		0,00 €
3	Strojni izkop jarkov za kanalizacijo Strojni izkop jarkov za polaganje kanalizacijskih cevi in cevi elektro kabske kanalizacije, v terenu III. - IV. ktg. s pravilnim odsekom stranic (širine do 1 m, globine do 1,00 m z odmetom izkopnega materiala ob rob izkopa.				
	M3	34,00	0,00 €		0,00 €
4	Planiranje dna jarkov Ročno planiranje dna jarkov s točnostjo +-3 cm v predvidenem padcu kanalizacije.				
	M2	37,00	0,00 €		0,00 €
5	Zasip jarkov po položeni kanalizaciji - z gramoznim materialom Strojni zasip jarkov po položeni kanalizaciji z gramoznim materialom v plasteh po 30 cm z razgrinjanjem in potrebnim utrjevanjem z nabijanjem.				
	M3	28,00	0,00 €		0,00 €
6	Odvoz viška materiala Strojno nakladanje in odvoz viška izkopnega materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km.				
	M3	48,00	0,00 €		0,00 €
7	PVC cevi fi 110 Dobava in polaganje PVC kanalizacijskih cevi fi 110 cm z mufno in ustreznim tesnilnim obročem, ter z vsemi koleni in priključnimi elementi, cevi se položi na podložni beton in polno obbetonira z betonom MB 10.				
	M1	35,00	0,00 €		0,00 €
8	PVC cevi fi i 125 Dobava in polaganje PVC kanalizacijskih cevi fi 125 cm z mufno in ustreznim tesnilnim obročem, ter z vsemi koleni in priključnimi elementi, cevi se položi na podložni beton in polno obbetonira z betonom MB 10.				
	M1	14,00	0,00 €		0,00 €

9	PVC cevi fi i 125 Dobava in polaganje PVC cevi meteorne kanalizacije fi 125 cm z mufno in ustreznim tesnilnim obročem, ter z vsemi koleni in priključnimi elementi, cevi se položi na podložni beton in polno obbetonira z betonom MB 10.	M1	19,50	0,00 €	0,00 €
10	PVC cevi fi i 110 Dobava in polaganje PVC cevi meteorne kanalizacije fi 110 cm z mufno in ustreznim tesnilnim obročem, ter z vsemi koleni in priključnimi elementi, cevi se položi na podložni beton in polno obbetonira z betonom MB 10.	M1	4,00	0,00 €	0,00 €
11	Peskolovec iz betonske cevi fi 40 meteorna kanalizacija Kompletna izdelava peskolovca iz betonske cevi fi 40 , globine do 1,00 m, s podložnim betonom v deb. 10 cm, obdelavo mulde in priključkov in INOX pokrovom 60 x 60 cm za vgraditev tlaka	KOM	1,00	0,00 €	0,00 €
12	PVC cevi stigma fleks fi 110 Dobava in polaganje PVC stigma fleks cevi fi 110 na peščeno podlogo, ter zasute s peskom - 4 cevi položene vzporedno ena zraven druge	M1	10,00	0,00 €	0,00 €
13	Revizijski jašek 50x50 cm - fekalna kanalizacija Kompletna izdelava revizijskega AB jaška dim. 50 x 50 cm, globine do 1,00 m, s podložnim betonom v deb. 10 cm, obdelavo mulde in priključkov in INOX pokrovom 60 x 60 cm za vgraditev tlaka	KOM	3,00	0,00 €	0,00 €
14	Priključek na obstoječo fekalno in meteorno kanalizacijo Izvedba priključka PVC cevi fi 110 in fi 125 mm na kanalizacijski R.J. obstoječe fekalne .	KOM	2,00	0,00 €	0,00 €
15	Preizkus vodotesnosti kanalizacije Preizkus izvedene feklane kanalizacije o vodotesnosti.	M1	32,00	0,00 €	0,00 €

---

### Kanalizacija

---

0,00 €

**A.07 Krovska dela**

- 1 Korčna kritina - krpanje  
Dobava in pokrivanje - krpanje, opečne strehe s korci na letvah, okrog novih strešnih oken, vključno s podkonstrukcijo

KOM	6,00	0,00 €	0,00 €
-----	------	--------	--------

<b>Krovska dela</b>	<b>0,00 €</b>
---------------------	---------------

## A.08 Fasaderska dela

- 1    Kompaktna fasada toplotna izolacija 15cm - krpanje fasade  
Dobava in polaganje toplotnoizolativne fasade v sestavi: -  
fasadne plošče skupne deb. 15 cm (lepljene in ustrezno  
vijačene v obstoječi kamniti in opečni zid), lepilo z  
mrežico in zaključni sloj, granulacija in ton po izbiri  
projektanta. V ceni upoštevati ojačitev z nosilnimi in  
kotnimi profili in izvedbo vseh vratnih in okenskih špalet  
ter vogalov. ( krpanje obstoječe fasade ob prebojih, )

M2

30,00

0,00 €

0,00 €

---

**Fasaderska dela**

**0,00 €**

---

## B.01 Krovsko kleparska dela

### 1 Žlebovi balkona - loggie v mansardi

Dobava in montaža strešnih odtočnih žlebov, viseči vključno s kljukami, barvana pločevina deb. 0.60 mm, polkrožne oblike d = 15 cm r.š. 50 cm, vključno z vsem potrebnim pritrdilnim materialom za sidranje v betonsko strešino s toplotno izolacijo.

M1

2,40

0,00 €

0,00 €

### 2 Odtočne cevi fi 150 mm

Dobava in montaža okroglih odtočnih cevi premera 15 cm iz barvane pločevine deb. 0,60 mm v ključno z objemkami s sidranjem v TI fasade objekta, z vsemi preddeli, storitvami, manipulativnimi stroški in zidarsko pomočjo.

M1

3,00

0,00 €

0,00 €

### 3 Oddušnik - ventilacijska kapa fi 110 mm

Dobava in montaža ventilacijske kape - odduha nad streho iz cevi premera 110MM s strešico iz barvane pločevine deb. 0,55 mm , z vsemi preddeli, storitvami, manipulativnimi stroški in zidarsko pomočjo.

KOM

1,00

0,00 €

0,00 €

### 4 Škatla za zaščito cevi zajema in izpuha zraka iz klimatov Izdelava , dobava in montaža škatle trikotne oblike ( s stranicami cca 260x144x248cm širine 45cm ) iz osb plošč, pritrjene na leseno strešno konstrukcijo, vključno z oblogo s barvno pločevino deb. 0,60mm z vsemi preddeli, storitvami, manipulativnimi stroški. glej detajl

KOM

2,00

0,00 €

0,00 €

### 5 Strešna okna tipa npr.Velux ali enekovreden

Nabava, dobava in montaža Velux strešnih oken dimenzije 66x98cm z SCREEN senčilom – 60% zatemnitev, po izboru investitorja, vključno z izdelavo podkonstrukcije z vsemi pritrdilno povezovalnimi elementi, z vsemi preddeli, storitvami in manipulativnimi stroški. Trojna zasteklitev \_zunaj kaljeno steklo znotraj lepljeno.. El. pogon

kom

6,00

0,00 €

0,00 €

---

**Krov. klepar. dela**

**0,00 €**

---



## B.02 Ključavničarska dela

1 Inox stopniščno držalo

Izdelava, dobava in montaža zidnega stopniščnega držala iz inox pločevine s sidranjem v AB steno, enostavne izvedbe, po detajlu.

M1

26,50

0,00 €

0,00 €

2 Inox balkonska graja

Izdelava, dobava in montaža balkonske ograje iz inox poknončnih stebričkov in inoks horizontalnih prečk s sidranjem v AB ploščo ter vsemi potrebnimi spojnimi elementi, enostavne izvedbe, po detajlu.

M1

2,40

0,00 €

0,00 €

3 Kovinska konstrukcija prezračevalne naprave na podstrešju stavbe "343"

Izdelava, dobava in montaža nosilne kovinske konstrukcije, prezračevalne naprave na podstrešju stavbe " 343" tlorisne dimenzije cca 6,00x1,50 m. - po projektu komplet z izdelavo delavniških načrtov, ter s čiščenjem, 2x minimiziranjem in lakiranjem v RALL laku, ton po izbiri projektanta. Obračun po kg vgrajenega materiala. ocena

KG

400,00

0,00 €

0,00 €

4 Medeninaste vratne pripire

Dobava medeninastih vratnih in pokrivnih pripir (kotniki, letve).

M1

20,00

0,00 €

0,00 €

---

**Ključavničarska dela**

**0,00 €**

---

## B.03 Vrata okna

### I ALU NOTRANJE STAVBNO POHIŠTVO

Postavke zajemajo izdelavo, dobavo in montažo ALU elementov vključno z zasteklitvijo po opisih in shemah oken. V ceni so vključeni : prevzem izmer, uskladitev s projektantom, vsi transporti ( tudi vertikalni ) na gradbišču, priprava delovišča, podkonstrukcije in profili za stikovanje na osnovno konstrukcijo.

#### a. VRATA

**vse zasteklitve z enojnim varnostnim steklom-lepljeno 44.2 VSG**

profili kor npr. Schuco ADS 50, prašno barvano po RAL v Qualicoat 2 kvaliteti, vratna krila v okvirju- razen kjer so lesena, cilindrična nasadila

vratna krila v ALU predelnih stena so v leseni izvedbi -furnir po izboru projektanta, opremljena s kljuko obojestransko , cilindrično ključavnico in samozapiralom GEZE TS3000

pri vseh vratih kjer je predvidena ključavnica je predviden tudi cilindrični sistemski vložek. Sistem ključev, ki odpirajo posamezna vrata poda naročnik!

1	<b>poz AVP</b>	kos	1,00	0,00 €	0,00 €
---	----------------	-----	------	--------	--------

dim 398x215+60cm , notranja AL stena kot po sistemu Schuco ADS50 , 6 poljna , v sredinskem polju vstavljena avtomatska dvokrilna vrata -svetli prehod avt vrat 160x210cm , razširitveni profil po horizontali ( za pritrdjevanje avtomatike).

Avtomatska vrata kot npr FACE SL4/EMERGENCY, ojačevalec, mikroprocesorska, reverzibilna avtomatika z motorjem in edinstveno " BRUSHLESS" tehnologijo, obesi za vratna krila, zobati jermen, vozički s kolesi za neslišno odpiranje vrat, el. mag. ključavnico tip " BISTABILE ", sistem UPS za odpiranje vrat v slučaju izpada električne energije, katera se lahko uporabljajo za po standardih EN16005 in DIN 18650 z certifikatom TUV. El. upravljalni sklop s standardnimi funkcijami, varnostna IR zavesa in 2x IR senzor.

2	<b>poz AVP 01</b>	kos	1,00	0,00 €	0,00 €
---	-------------------	-----	------	--------	--------

dim 424x215+60cm , notranja AL stena kot po sistemu Schuco ADS50 , 6 poljna , v sredinskem polju vstavljena avtomatska dvokrilna vrata -svetli prehod avt vrat 160x210cm , razširitveni profil po horizontali ( za pritrdjevanje avtomatike).

Avtomatska vrata kot npr FACE SL4/EMERGENCY, ojačevalec, mikroprocesorska, reverzibilna avtomatika z motorjem in edinstveno " BRUSHLESS" tehnologijo, obesi za vratna krila, zobati jermen, vozički s kolesi za neslišno odpiranje vrat, el. mag. ključavnico tip " BISTABILE ", sistem UPS za odpiranje vrat v slučaju izpada električne energije, katera se lahko uporabljajo za po standardih EN16005 in DIN 18650 z certifikatom TUV. El. upravljalni sklop s standardnimi funkcijami, varnostna IR zavesa in 2x IR senzor.

## II ALU ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO

Postavke zajemajo izdelavo, dobavo in montažo ALU elementov vključno z zasteklitvijo po opisih in shemah oken. V ceni so vključeni : prevzem izmer, uskladitev s projektantom, vsi transporti ( tudi vertikalni ) na gradbišču, priprava delovišča, podkonstrukcije in profili za stikovanje na osnovno konstrukcijo.

### a. VRATA

Al vrata kot po sistemu Schüco ADS 75 HD.HI; Visoko toplotno izolirani sistem za vrata s 75 mm osnovne gradbene globine za navznoter in navzven odpirajoča enokrilna in dvokrilna vrata za velike obremenitve (HD = Heavy Duty). Max. dim. krila 1400x3000mm, max. teža krila 200kg. Sistemska valjčna nasadila.Spodnji zaključek vrat je potrebno izvesti s sistemskim pragom iz aluminija višine 20 mm, opremljenim s sistemskim tesnjenjem.

Zaključki na gradbeni element za ZUNANJA VRATA morajo biti izvedeni po RAL smernicah montaže - znotraj paronepropustni, zunaj paropropustni, vodotesni, s toplotno izolacijo,...

pod vsemi vrati predvideti PURENIT podkonstrukcijo do kote 0.0 ( za višino estriha)

**Zastekljeno s trislojnim izolacijskim steklom Ug=0,5W/m<sup>2</sup>K, TGI distančnik stekla, steklo kot, debelina stekla na zunanji strani vsaj 6 mm, srednje in notranje steklo po potrebah statike. Steklo mora biti varnostno – obojestransko(npr zunaj kaljeno -notri lepljeno=.**

ALU izolacijsko polnilo debeline 50 mm

nasadila Schuco cilindrična, ključavnica večtočkovna Schuko panik (EN 179, panik funkcija E), električna protiključavnica, kljuka na notranji in zunanji strani Schueco EV1 (oblika po EN 179) samozapiralo Geze TS 5000, profil na pragu: sistemski ALU profil, montaža po RAL

pri postavki, kjer je navedeno antipanik EN179 – upoštevati funkcijo B

v opisu so navedene dimenzije kril. Dimenzija gradbene odprtine je za vsako krilo 5 cm v širino in 5 cm v višino večja.

pri vseh vratih kjer je predvidena ključavnica je predviden tudi cilindrični sistemski vložek. Sistem ključev, ki odpirajo posamezna vrata poda naročnik!

<b>2</b>	<b>poz VP03-arhiv</b>	kos	1,00	0,00 €	0,00 €
----------	-----------------------	-----	------	--------	--------

zunanja enokrilna samozapiralna požarna vrata EI 60-C dim 100/215 cm. Jekleni pocinkan podboj (globina 100mm) barvan s epoksidno poliestersko barvo RAL, vratno krilo jekleno, finalna obdelava krila-(globina krila 60mm), termično utrjena prašno barvana RAL po izboru. izolacijsko polnilo 50 mm, standardni tečaji z vertikalno nastavitvijo, cilindrična ključavnica, INOX kljuka-antipanik EN197 , dodatno GEZE TS 4000 samozapiralo, termično raztegljivo tesnilo na okvirju

<b>3</b>	<b>poz VP08-severni zid dvorišča</b>	kos	1,00	0,00 €	0,00 €
----------	--------------------------------------	-----	------	--------	--------

zunanja enokrilna samozapiralna vrata dim 100/215 cm. Jekleni pocinkan podboj (globina 100mm) barvan s epoksidno poliestersko barvo RAL, vratno krilo jekleno, finalna obdelava krila-(globina krila 60mm), termično utrjena prašno barvana RAL po izboru. izolacijsko polnilo 50 mm, standardni tečaji z vertikalno nastavitvijo, cilindrična ključavnica, INOX kljuka-antipanik EN197 , dodatno GEZE TS 4000 samozapiralo, termično raztegljivo tesnilo na okvirju

<b>4</b>	<b>Zunanja steklena stena ss M03 320/210</b>	kos	1,00	0,00 €	0,00 €
----------	--	-----	------	--------	--------

Dobava in montaža Alu steklene stene, po vertikalni deljena na tri polja - sredinsko polje enokrilna vrata dimenzije 90/210 cm, konstrukcijska stena iz alu profilov, dolgotrajno odporna, EPDM tesnila. Izvedba z niskim pragom, površina prašno barvana, zasteklitev termopan k=0,7W/m<sup>2</sup>k, zaščita pred soncem - g- vrednost 0,48% prepustnost za svetlobo: vrednost LT 0,74, odpiranje vrat dim 90/210 omogoča kljuka, močna 3D nasadila, vidni del okovja je lahko v sivi barvi, cilindrični vložek, notrane senčilo

Zaključki na gradbeni element morajo biti izvedeni po RAL smernicah montaže - znotraj paronepropustni, zunaj paropropustni, vodotesni, s toplotno izolacijo,...

### III NOTRANJE LESENO STAVBNO POHIŠTVO

1 Enookrilna vrata , dim. 90/210 cm

Dobava in montaža vrat, konstrukcija masiven podboj, okvir vrat iz gostega MD, prekrit z dvema HDF paneloma, površina klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem, stabilna zv. izolativnost 30-40 dB, vratno gladko krilo, sredica iz stabilnega stja, dva vidna nasadila, krom mat, alu kljuka z jezičkom, ključ, vrata VP06, VN01 in VM 03

KOM	16,00	0,00 €	0,00 €
-----	-------	--------	--------

2 Enookrilna vrata , dim. 90/210 + 50 cm  
nadsvetloba

Dobava in montaža vrat, konstrukcija masiven podboj, okvir vrat iz gostega MD, prekrit z dvema HDF paneloma, površina klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem, stabilna zv. izolativnost 30-40 dB, vratno gladko krilo, sredica iz stabilnega stja, dva vidna nasadila, krom mat, alu kljuka z jezičkom, ključ

KOM	4,00	0,00 €	0,00 €
-----	------	--------	--------

3 Enookrilna vrata - dim. 80/210 cm

Dobava in montaža vrat, konstrukcija masiven podboj, okvir vrat iz gostega MD, prekrit z dvema HDF paneloma, površina klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem, vratno gladko krilo, sredica iz stabilnega stja, dva vidna nasadila, krom mat, alu kljuka z jezičkom, ključ, Vrata VP09 in VM02

KOM	4,00	0,00 €	0,00 €
-----	------	--------	--------

4	Enokrilna vrata - dim. 70/210 cm Dobava in montaža vrat, konstrukcija masiven podboj, okvir vrat iz gostega MD, prekrit z dvema HDF paneloma, površina klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem, vratno gladko krilo, sredica iz stabilnega stja, dva vidna nasadila, krom mat, alu kljuka z jezičkom, ključ. Vrata VP10 in VM01	KOM	3,00	0,00 €	0,00 €
---	---	-----	------	--------	--------

5	Dvokrilna vrata , dim. 120/210 cm Dobava in montaža vrat, konstrukcija masiven podboj, okvir vrat iz gostega MD, prekrit z dvema HDF paneloma, površina klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem, vratno gladko krilo, sredica iz stabilnega stja, dva vidna nasadila, krom mat, alu kljuka z jezičkom, ključ	KOM	2,00	0,00 €	0,00 €
---	--	-----	------	--------	--------

#### IV POŽARNA VRATA

1	Enokrilna samozapiralna požarna vrata dim 90/210 cm Dobava in montaža enokrilnih samozapiralnih požarnih vrat EI - 60C komplet s kljuko in ključavnico	KOM	4,00	0,00 €	0,00 €
2	Enokrilna samozapiralnadim 80/210 cm-strojnica dvigala Dobava in montaža enokrilnih samozapiralnih vrat komplet s kljuko in ključavnico in rešetko nad vrati (glej strojne inštalacije)	KOM	1,00	0,00 €	0,00 €

<b>Vrata okna</b>					<b>0,00 €</b>
-------------------	--	--	--	--	---------------

## B.05 Tlakarska dela

1	Izravnalna masa Dobava in polaganje izravnalne mase na cementni estrih pred polaganjem končnega tlaka, komplet z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	M2	594,00	0,00 €	0,00 €
2	Talna obloga vinil Dobava in izdelava tlaka iz talne obloge Vinil v roli z lepljenjem.	M2	100,00	0,00 €	0,00 €
3	Talna obloga vinil Dobava in izdelava zaključka s PVC trakom višine 8 cm za talno oblogo Vinil	M1	105,00	0,00 €	0,00 €
4	Talna obloga tekstil Dobava in izdelava tlaka iz homogene talne obloge iz tekstila, s ploščami 50 x 50 cm, brez varjenja stikov. npr. Talna obloga TecSOM Microtech	M2	328,00	0,00 €	0,00 €
5	Talna obloga tekstil Dobava in izdelava zaključka s PVC trakom višine 8 cm za talno oblogo TecSOM Microtech	M1	280,00	0,00 €	0,00 €

---

### Tlakarska dela

0,00 €

---

## B.06 Keramičarska in kamnoseška dela

- |   |  |    |        |        |        |
|---|--|----|--------|--------|--------|
| 1 | Talna obloga iz keramičnih ploščic<br>Dobava in polaganje keramičnih ploščic na lepilo na že izveden cementni estrih - ploščice po izbiri projektanta (nedrseče keramične ploščice dim. 20/20 cm). Izvedba komplet s sanitarnimi fugami in z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu  | M2 | 135,00 | 0,00 € | 0,00 € |
| 2 | Stenska obloga iz keramičnih ploščic<br>Dobava in polaganje obloge sten iz keramičnih ploščic na lepilo (višine do stropa) - ploščice po izbiri projektanta dim. 20/20 cm. Izvedba komplet s stičenjem stikov in s sanitarnimi fugami in z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu - .Upoštevati polaganje PVC robnih profilov v na zidnih vogalih, v sanitarijah (mokri prostori) upoštevati polaganje PVC zaokrožnice na stiku poda in stene. | M2 | 98,00  | 0,00 € | 0,00 € |
| 3 | Nizkostenska obroba iz keramičnih ploščic<br>Dobava in lepljenje nizkostenske obrobe iz keramičnih ploščic višine 10 cm, komplet s fugiranjem.   | M1 | 85,00  | 0,00 € | 0,00 € |
| 4 | Obloga stopnišča s kamnitimi ploščami - šir. 1,20 m<br>Dobava in izvedba obloge stopnišča s kamnitimi ploščami Lipica komplet z izvedbo cementnega estriha, komplet z oblogo nastopnih ploskev s protidrsnimi trakovi in oblogo čelnih ploskev (nastopna ploskev 125/30/3 cm, čelna ploskev 125/17/1 cm), Izvedba komplet z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.  | m2 | 24,00  | 0,00 € | 0,00 € |
| 5 | Nizkostenska obroba stopnišča iz kamna Lipica<br>Dobava in lepljenje nizkostenske obrobe iz poliranega kamna Lipica višine 10 cm, komplet s fugiranjem.  | M1 | 39,00  | 0,00 € | 0,00 € |
| 6 | Talna obloga, zunanja iz z granitogres ploščicam<br>Dobava in polaganje keramičnih ploščic na lepilo na že izveden cementni estrih - ploščice po izbiri projektanta (nedrseče keramične ploščice dim. 20/20 cm). Izvedba komplet s sanitarnimi fugami in z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu  | M1 | 12,00  | 0,00 € | 0,00 € |
| 7 | Kamniti vratni pragovi<br>Dobava in polaganje kamnitih pragov pri vhodnih vratih širine 40 cm in debeline 3 cm iz naravnega kamna LIPICA s protizdrsnim trakom.  | M1 | 3,80   | 0,00 € | 0,00 € |



## 8 Kamniti rob balkonske stopnice

Dobava in polaganje kamnitega roba v višinski razliki balkona dvoriščnega objekta. Stopna ploskev dim. 125x25x3cm, čelo 125x15x2cm iz naravnega kamna LIPICA s protizdrsnim trakom.

kom

1,00

0,00 €

0,00 €

## 9 Kamniti tlak

Dobava in polaganje kamnitega tlaka debeline 3 cm na lepilo, iz naravnega kamna, vključno s fugiranjem, površina štokana in krtačena

M2

46,00

0,00 €

0,00 €

**Keramičarska dela****0,00 €**

## B.07 Mavčnokartonska dela

- 1 Gips elementi - predelne stene deb. 10 cm  
Izvedba notranjih predelnih sten skupne deb. 10 cm; - iz gips vodoodpornih plošč obojestransko 2 x 12,5 mm in komplet z vmesno nosilno kovinsko konstrukcijo deb. 5 cm in TI (mineralna volna deb. 5 cm). Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem. ( notranje predelne stene sanitarij )

M2 26,00 0,00 € 0,00 €

- 2 Gips elementi - stena jaška vertikalnega prezračevanja  
Izvedba stene skupne deb. 12 cm; - iz gips plošč obojestransko 2 x 12,5 mm in komplet z vmesno nosilno kovinsko konstrukcijo deb. 5 cm in TI (mineralna volna deb. 5 cm). Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem.

M2 15,00 0,00 € 0,00 €

- 3 Gips elementi - viseči ravni strop s TI  
Izvedba visečega ravnega stropa iz gips plošč tip Armstrong tegular deb. 1 x 12,5 mm komplet z nosilno kovinsko podkonstrukcijo pritrjeno na strešno betonsko ploščo oz. leseno strešno ali stropno konstrukcijo in z vmesno TI - mineralna volna deb. 20 cm v PE foliji. Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem.

M2 100,00 0,00 € 0,00 €

- 4 Gips elementi - viseči strop v naklonu s TI  
Izvedba mavčno kartonske obloge strehe v naklonu iz gips plošč tip Armstrong tegular deb. 1 x 12,5 mm komplet z nosilno kovinsko podkonstrukcijo pritrjeno na leseno strešno konstrukcijo in z vmesno TI - mineralna volna deb. 20 cm v PE foliji. Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem.

M2 128,00 0,00 € 0,00 €

- 5 Redukcijske odprtine v gips stropu  
Izvedba redukcijskih odprtin z vratci v stropu iz gips plošč za potrebe dostopa do instalacij. Odprtine so dim. 60/60 cm.

KOM 6,00 0,00 € 0,00 €

- 7 Gips elementi - predelne stene deb. 12,5 cm  
Izvedba notranjih predelnih sten skupne deb. 12 cm; - iz gips plošč obojestransko 2 x 12,5 mm in komplet z vmesno nosilno kovinsko konstrukcijo deb. 7,5 cm in TI (mineralna volna deb. 7 cm). Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem.

M2 265,00 0,00 € 0,00 €

- 8 Gips elementi - predelne stene deb. 20 cm  
 Izvedba notranjih predelnih sten skupne deb. 12 cm; -  
 iz gips plošč, ena stran vodoodporne plošče,  
 obojestransko 2 x 12,5 mm in komplet z vmesno  
 nosilno kovinsko konstrukcijo deb.2x7,5 cm in TI  
 (mineralna volna deb.15 cm). Vsi spoji so armirani,  
 bandažirani in kitani z brušenjem. ( zunanje stene  
 sanitarij )

M2

10,00

0,00 €

0,00 €

**Mavčnokartonska dela**

**0,00 €**

## B.08 Slikopleskarska dela

1	Čiščenje obstoječih ometanih zidnih površin, M2 510,00	0,00 €	0,00 €
2	Izravnavo ometanih sten Izravnavo vseh obstoječih ometanih zidnih površin s polifiksom - glajenje s potrebnim brušenjem. M2 510,00	0,00 €	0,00 €
3	Izravnavo ometanih sten Izravnavo vseh novih ometanih zidnih površin in stropov s polifiksom - glajenje s potrebnim brušenjem. M2 940,00	0,00 €	0,00 €
4	Slikanje izravnanih ometanih sten Slikanje obstoječih ometanih sten s poldisperzijsko barvo - z jupolom v tonu po izbiri projektanta. M2 510,00	0,00 €	0,00 €
5	Slikanje izravnanih ometanih sten Slikanje novih ometanih sten in stropov s poldisperzijsko barvo - z jupolom v tonu po izbiri projektanta. M2 940,00	0,00 €	0,00 €
6	Izravnavo gipsnih sten Predhodna priprava površine mavčnih plošč: 2x kitanje, glajenje, brušenje, čiščenje in impregniranje z akril emulzijo, ter čiščenje po končanih delih. M2 610,00	0,00 €	0,00 €
7	Slikanje gips sten in stropov Slikanje izgotovljenih gips sten in stropov s poldisperzijsko barvo - z jupolom v tonu po izbiri projektanta. M2 610,00	0,00 €	0,00 €

---

**Slikopleskarska dela****0,00 €**

---

## B.09 Zunanja in druga razna dela

1	Strojno rušenje AB zida ob cesti, vključno s temeljem, z nakladanjem materiala na tovornjak in odvozom na stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom takse	M3	3,90	0,00 €	0,00 €
2	Demontaža Fe nadstreška vpetega med AB steni, ki se porušita, v velikosti 13,00m <sup>2</sup> , vključno z Alu žlebom, in polikarbonatno kritino - leksen z nakladanjem materiala na tovornjak in odvozom na stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom takse	KOM	1,00	0,00 €	0,00 €
3	Strojno rušenje obstoječega tlaka - prane plošče na betonski podlagi, z nakladanjem materiala na tovornjak in odvozom na stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom takse	M2	70,00	0,00 €	0,00 €
4	Strojna demontaža vrtnega robnika na betonski podlagi, z nakladanjem materiala na tovornjak in odvozom na stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom takse	M1	6,00	0,00 €	0,00 €
5	Strojno, delno ročni izkop za pasovne temelje na dvorišču, v terenu III. - IV. ktg., z nakladanjem izkopnega materiala na prevozno sredstvo in odvoz na deponijo, vključno s plačilom taks	M3	19,00	0,00 €	0,00 €
6	Izravnavna in utrditev zemeljskega planuma Planiranje, izravnavna in potrebna utrditev dna izkopa Pasovnih temeljev	M2	9,00	0,00 €	0,00 €

7 Zasip jarkov s tamponskim materilom

Zasip okrog pasovnih temeljev s tamponskim materilom z nabijanjem v plasteh deb. do 20 cm do predpisane zbitosti

M3	11,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

8 Široki strojni izkop dvorišča, v terenu III. - IV. ktg., z nakladanjem izkopnega materiala na prevozno sredstvo in odvoz na deponijo, vključno s plačilom taks

M3	30,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

9 Nabava, dobava, planiranje in utrjevanje v plasteh po 20 cm, tamponske podlage pod asfalt in tlakovan del dvorišča

M3	25,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

10 Podložni beton pod temelji,  
Dobava in vgrajevanje betona, MB-15 v podložni beton pod pasovnimi temelji v deb. do 15 cm z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.

M3	0,80	0,00 €	0,00 €
----	------	--------	--------

11 Pasovni temelji C25/30  
Dobava in vgrajevanje betona preseka do 0.20 m3/m1, C25/30, plastičen, z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.

M3	3,50	0,00 €	0,00 €
----	------	--------	--------

12 AB zid C25/30  
Dobava in vgrajevanje betona preseka do 0,20 m3/m1, C25/30, plastičen, z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu. ( AB stena na dvorišču )

M3	2,90	0,00 €	0,00 €
----	------	--------	--------

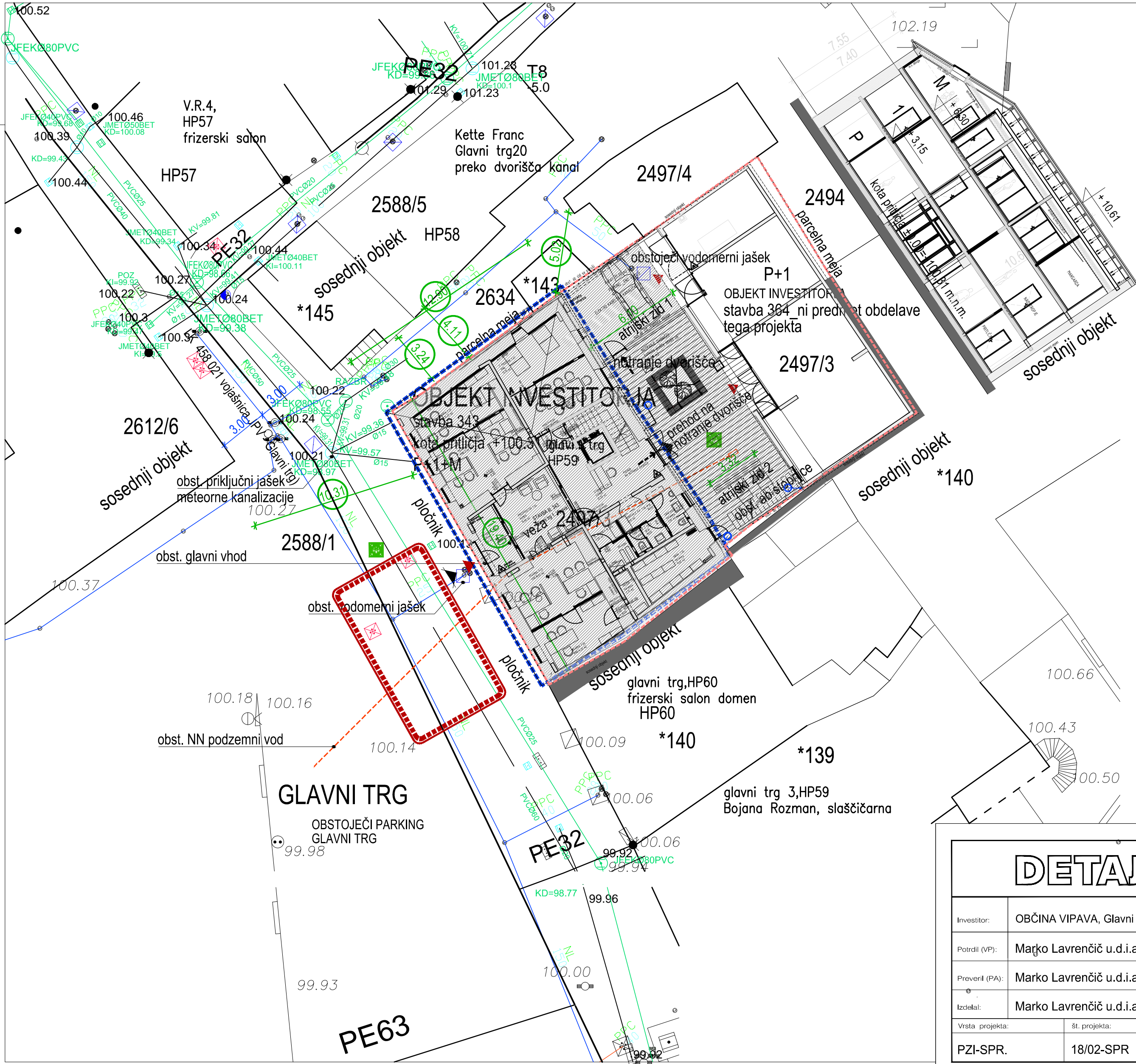
13 AB podloga pod zunanjim tlakom C25/30  
Dobava in vgrajevanje betona preseka do 0,20 m3/m1, C25/30, drenažen beton, z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu. ( AB tlak na dvorišču )

M3	13,60	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

14	<p>Armatura</p> <p>Dobava in vgraditev armature RA 400/500 in GA 240/360, kompletno z ravnanjem, krivljenjem, polaganjem in vezanjem ter z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.</p>	do fi 12	KG	450,00	0,00 €	0,00 €
15	<p>Opaž pasovnih temeljev</p> <p>Opažanje, najemnina, razopažanje in čiščenje opaža pasovnih AB temeljev</p>	M2		12,00	0,00 €	0,00 €
16	<p>Opaž AB zidu na dvorišču</p> <p>Opažanje, najemnina, razopažanje in čiščenje opaža zidu</p>	M2		40,00	0,00 €	0,00 €
17	<p>Kamniti zid - imitacija suhega zidu</p> <p>Obloga betonskega zidu s kamnom v cementni malti na stik - brez vidne malte - imitacija suhega zidu, vključno s sidranjem v betonski zid, obračunska površina vidna površina zidu ( vrata se zaradi obdelave špalet ne odbijajo )</p>	M2		40,00	0,00 €	0,00 €
18	<p>Kamniti tlak</p> <p>Dobava in polaganje kamnitega tlaka širine plošč 30cm, dolžine poljubne, debeline 3 cm na lepilo, iz naravnega kamna, vključno s fugiranjem, površina štokana in krtačena</p>	M2		68,00	0,00 €	0,00 €
19	<p>Asfalt dvorišča</p> <p>Izdelava obrabne in zaporne plasti bitumenskega betona v debelini 6 cm AC11 surfB70/100 A4</p>	M2		35,00	0,00 €	0,00 €

20	Lesena klop s koritom Izdelava, dobava in montaža dveh lesenih klopi in korita za rože oziroma manjša drevesa na dvorišču med stavbama v skladu z detajlom	KPL	1,00	0,00 €	0,00 €
21	AB podstavek pod toplotnima črpalkama Dobava in vgrajevanje betona preseka do 0,20 m3/m1, C25/30, z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu. ( AB podstavek zunanjih enot toplotnotnih črpalk ) Tlorisne dimenzije podstavka skladno z tlorisno velikostjo izbranih enot. Uredi se pas gramoza za ponikanje kondenza	M2	5,00	0,00 €	0,00 €
22	<i>Dvigalo</i> Dobava in montaža dvigala, električno za prevoz oseb s požarnimi vrati: - nosilnost Q = 680 kg ali 6 oseb; - dvižna višina ( 1 etaža, Hmax = 6,3 m); - hitrost v = 0,50 m/s, s tremi postajami, kabina dvigala bo neprehodna in bo imela avtomatska teleskopska vrata iz inox pločevine Vse komplet, s PZI načrtom	KOM	1,00	0,00 €	0,00 €
23	Varnostni načrt, koordinator iz varstva pri delu Izdelava varnostnega načrta po GZ-1 in določitev koordinatorja iz varstva pri delu za čas gradnje - stroški.	KOM	1,00	0,00 €	0,00 €
24	Izdelava projekta izvedenih del - PID Izdelava PID projekta - projekta izvedenih del, gradbeno obrtnih del	KOM	1,00	0,00 €	0,00 €
<b>Razna dela</b>				<b>0,00 €</b>	





LEGENDA :

obravnavana parcela št. 2497/3 k.o. Vipava\_2401, velikosti 532,96 m2

območje gradbišča znaša 366,70 m2 (del parcele št. 2497/3 k.o. Vipava)

PROJEKCIJA NAJBOLJ IZPOSTAVLJENIH DELOV OBJEKTA INVESTITORJA št. 343

- Zazidana površina objekta investitorja \_ znaša .....259,84 m2

- Površina\_ projekcija najbolj izpostavljenih delov objekta investitorja \_ znaša .....275,90 m2

- Maksimalne zunanje mere predvidene rekonstrukcije in spremembe namembnosti\_ tlorisne dimenzije \_ 19,40 m x 12,90 m in višine 10,61 m

- Prizidava ab zidu z kamnito oblogo severni zid atrija (št.1) dolžine 6,10 m in višine 2,00 m

- Samostojen, funkcionalno ločen ab zid z kamnito oblogo južni zid atrija (št.2) dolžine 3,32 m in višine 1,60 m

vhod/ izhod iz objekta

dostopi za intervencijo

zbirno mesto

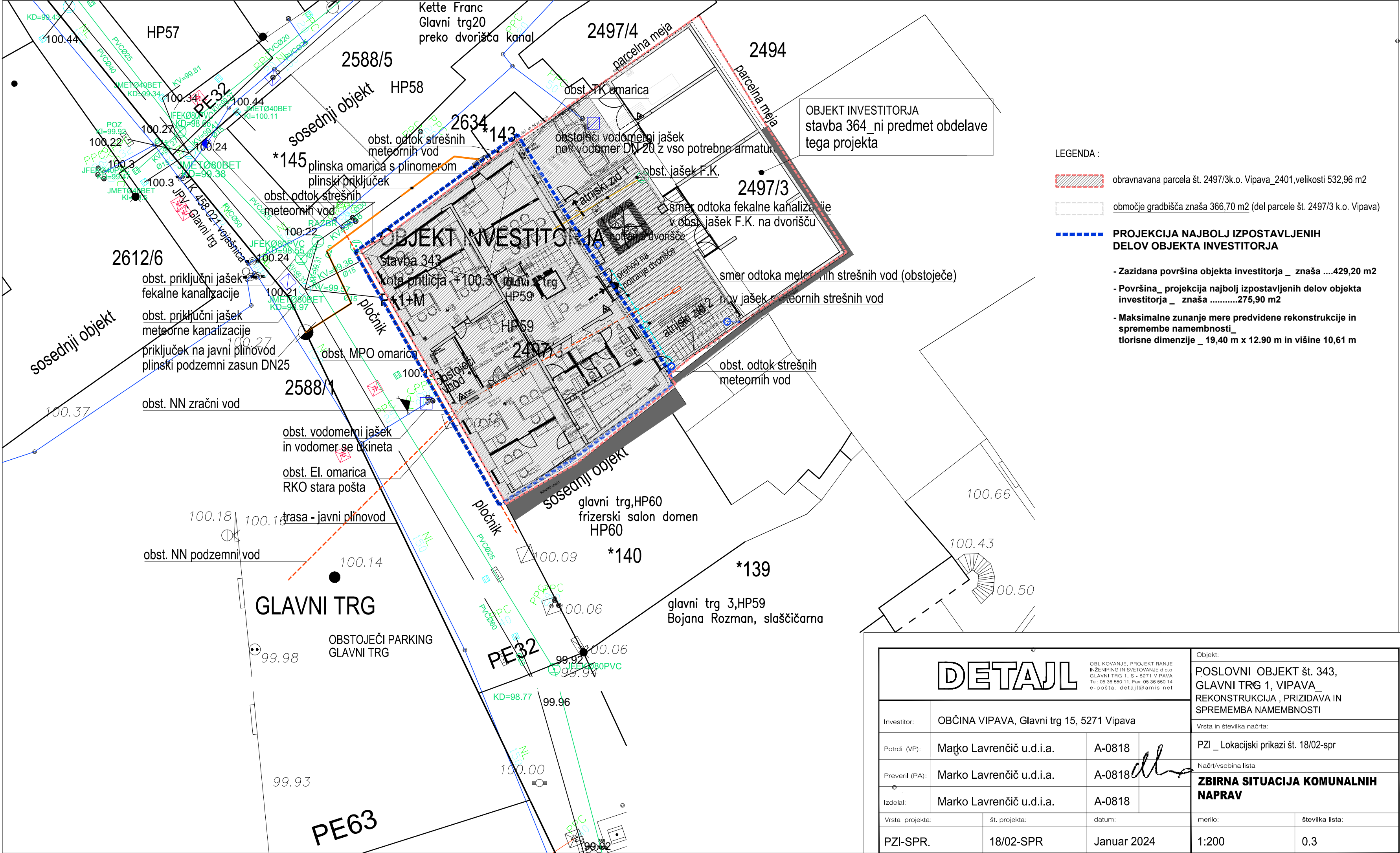
nadzemni hidrantni priključek

delovna površina 6,0 m x 11,0 m

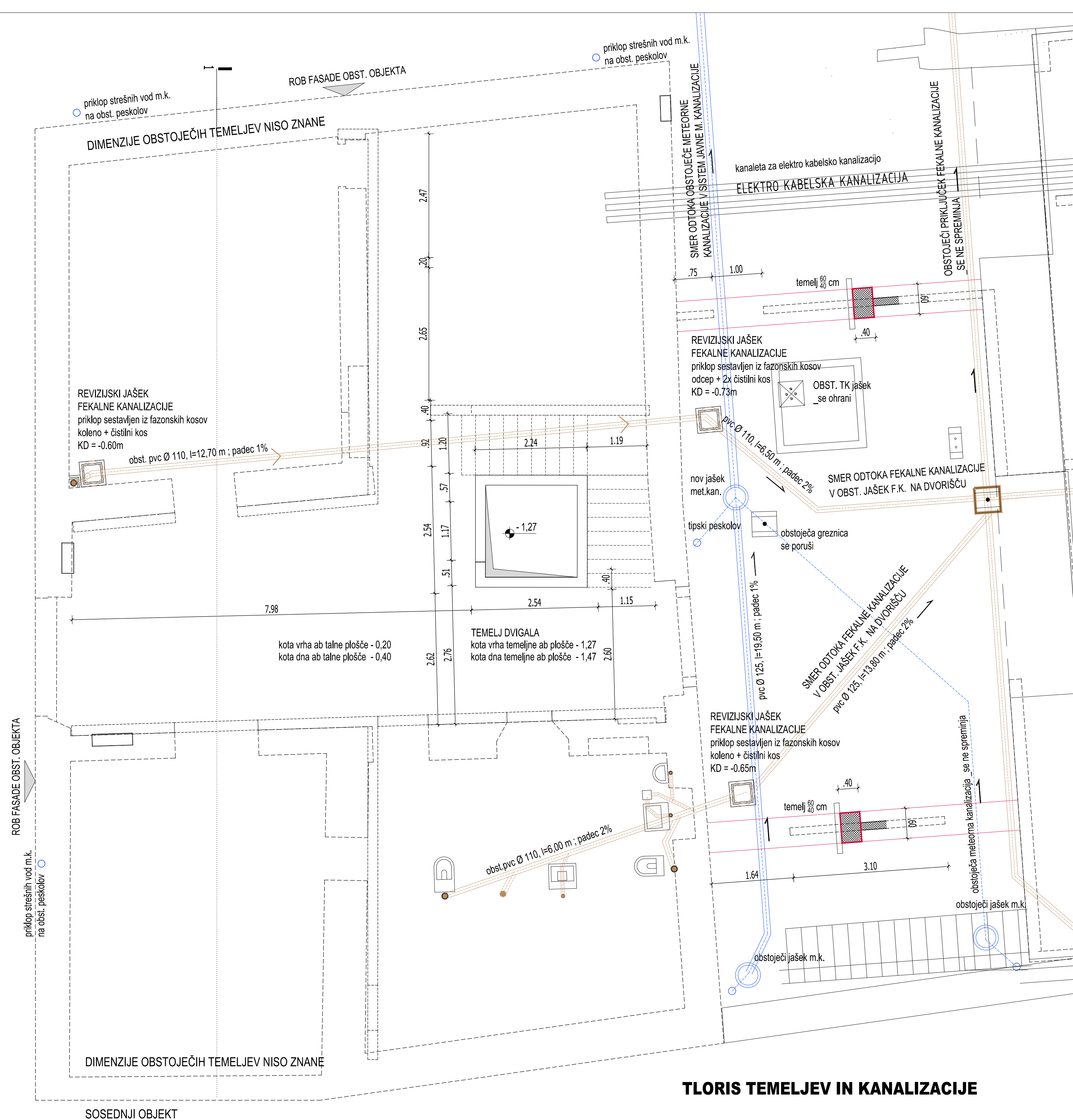


DETAJL				Objekt:	
OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava				POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA	
Marko Lavrenčič u.d.i.a.				REKONSTRUKCIJA , PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ	
Marko Lavrenčič u.d.i.a.				Vrsta in številka načrta:	
Marko Lavrenčič u.d.i.a.				PZI _ Lokacijski prikazi št. 18/02-spr	
Marko Lavrenčič u.d.i.a.				Načrt/vsebina lista	
Marko Lavrenčič u.d.i.a.				GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA	
Vrsta projekta:		št. projekta:		datum:	
PZI-SPR.		18/02-SPR		Januar 2024	
merilo:		številka lista:			
1:200		0.2			





DETAJL			Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI- 5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detajl@amis.net			POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA_ REKONSTRUKCIJA , PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
Investitor:	OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	PZI _ Lokacijski prikazi št. 18/02-spr	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	Načrt/vsebina lista	
Izdela:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	<b>ZBIRNA SITUACIJA KOMUNALNIH NAPRAV</b>	
Vrsta projekta:	št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI-SPR.	18/02-SPR	Januar 2024	1:200	0.3

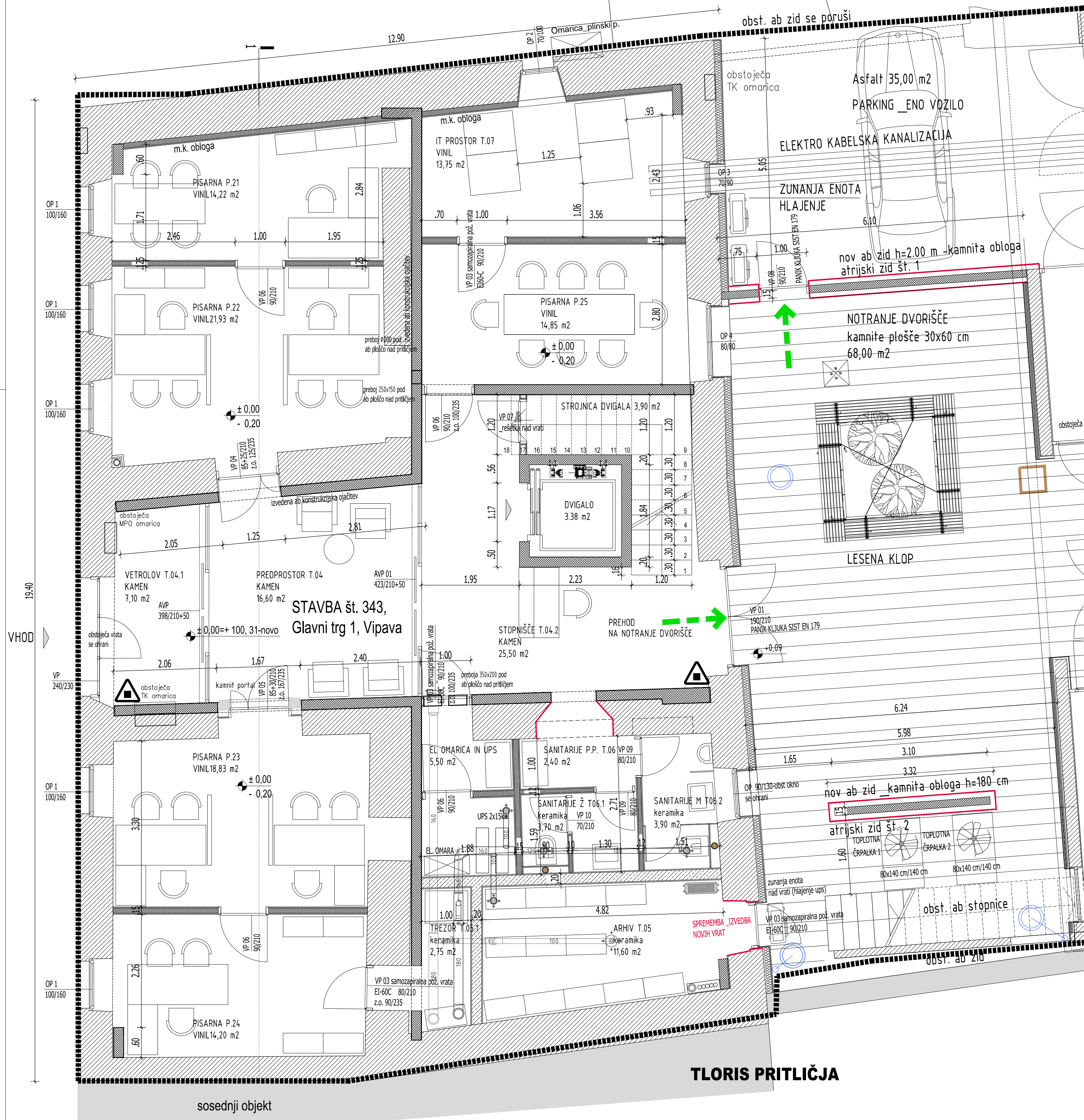


- LEGENDA :
- obstoječa konstrukcija
  - armiran beton
  - opeka
  - Fekalna kanalizacija
  - Meteoroma kanalizacija

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

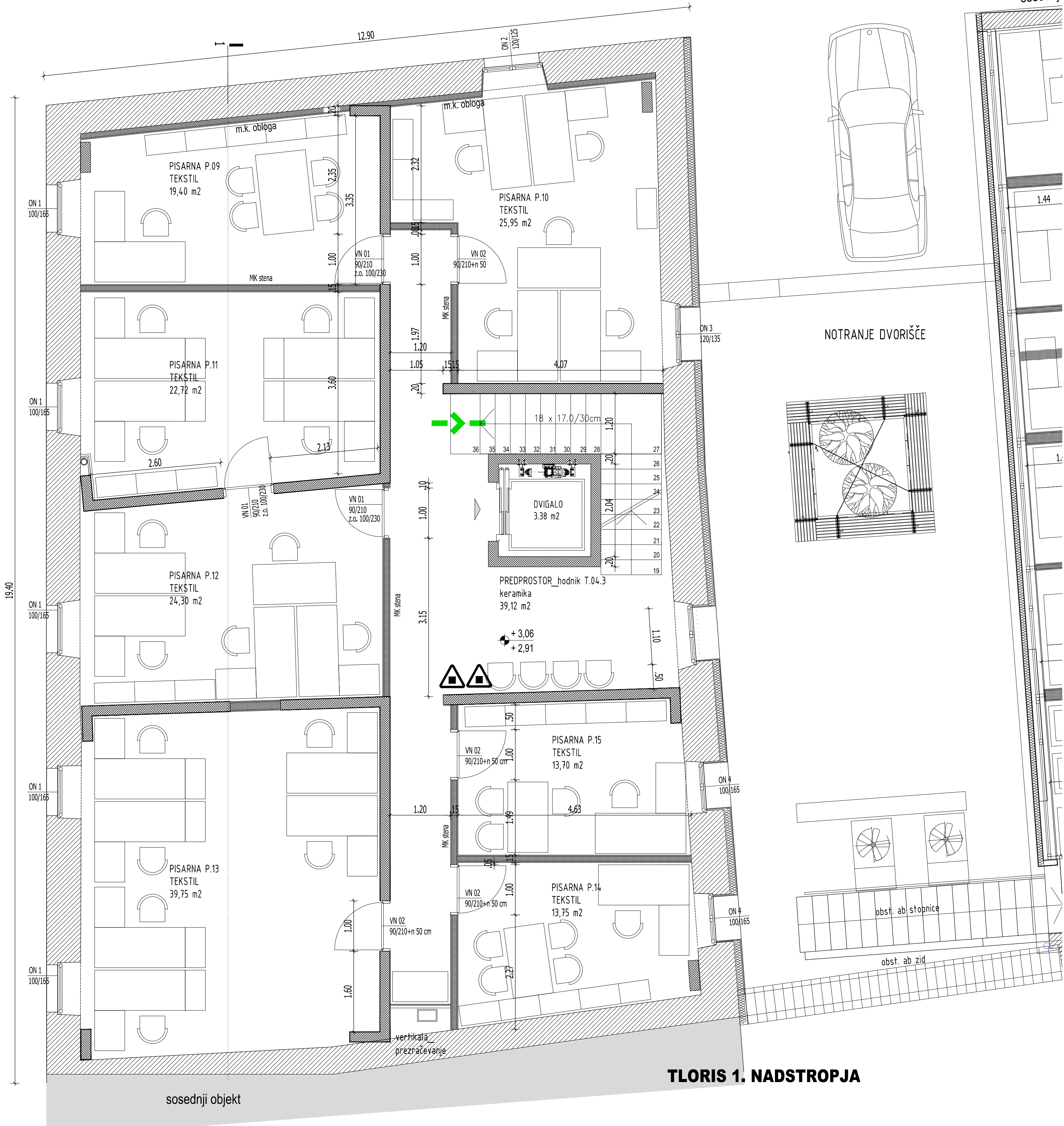
DETALJ				Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI-5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net				POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
Investitor:		Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):		Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	PZI_ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Preventil (PA):		Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	Načrt/vsebina lista	
Izdela:		Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	TLORIS TEMELJEV IN KANALIZACIJE	
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI-SPR		18/02_SPR	Januar 2024	1:50	A- 01





DETALJ				Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, Št. 5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net				POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
Investitor:		Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):		Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	PZI _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Prevent (PA):		Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	Načrt/vsebina lista	
Izdal:		Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	TLORIS PRITLIČJA	
Vrsta projekta:		Št. projekta:	datum:	merilo:	Številka lista:
PZI-SPR		18/02_SPR	Januar 2024	1:50	A- 02





TLORIS 1. NADSTROPJA

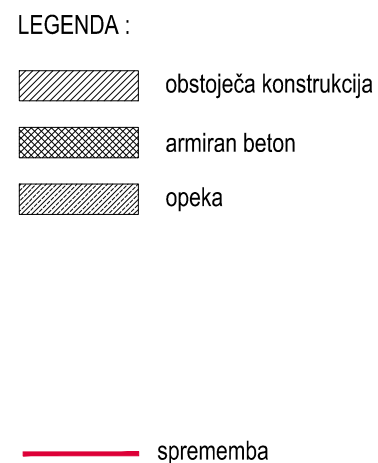
- LEGENDA :
- obstoječa konstrukcija
  - armiran beton
  - opeka

sprememba

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

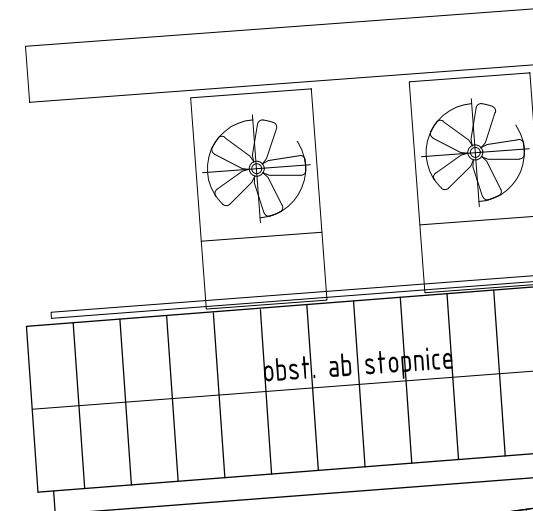
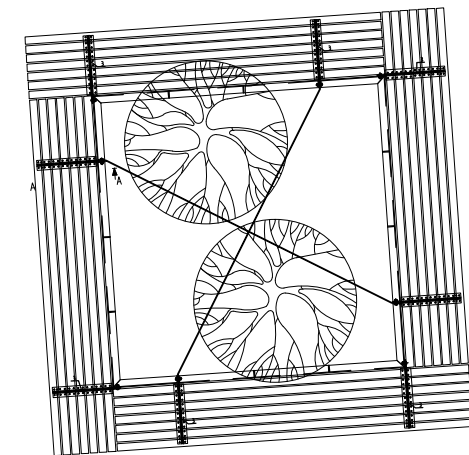
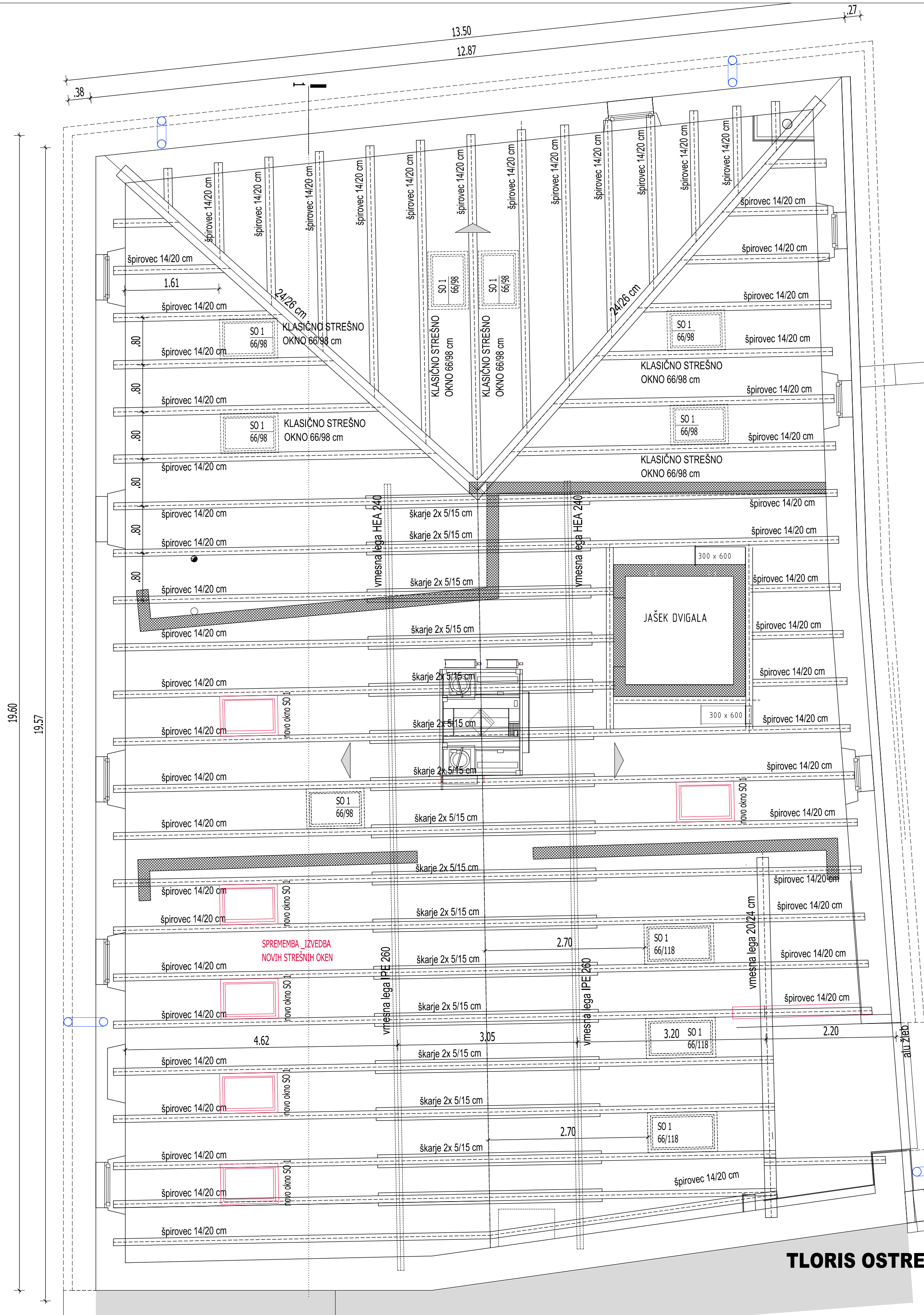
<div>DETAIL</div>				<div>OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE, INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI-5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detail@amis.net</div>		<div>Objekt:</div> <div>POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</div>	
Investitor:		Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava				Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818				PZI _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818				Načrt/vsebina lista	
						TLORIS 1. NADSTROPJA	
Izdela:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818					
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:		merilo:		številka lista:
PZI-SPR		18/02_SPR	Januar 2024		1:50		A- 03





<div>OBJEKT:</div> <div>POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ</div>				
<div>OBKOVANJE, PROJEKTIRANJE, INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI-5271 VIPAVA TEL: 05 36 550 11; FAX: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net</div>				
<div>Investitor:</div> <div>Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava</div>				
<div>Potrdil (VP):</div>	<div>Marko Lavrenčič u.d.i.a.</div>	<div>A-0818</div>	<div>Vrsta in številka načrta:</div> <div>PZI _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr</div> <div>Načrt/vsebina lista</div> <div>TLORIS MANSARDE</div>	
<div>Preveril (PA):</div>	<div>Marko Lavrenčič u.d.i.a.</div>	<div>A-0818</div>		
<div>Izdalal:</div>	<div>Marko Lavrenčič u.d.i.a.</div>	<div>A-0818</div>		
<div>Vrsta projekta:</div>	<div>št. projekta:</div>	<div>datum:</div>	<div>merilo:</div>	<div>številka lista:</div>
<div>PZI-SPR</div>	<div>18/02_SPR</div>	<div>Januar 2024</div>	<div>1:50</div>	<div>A- 04</div>

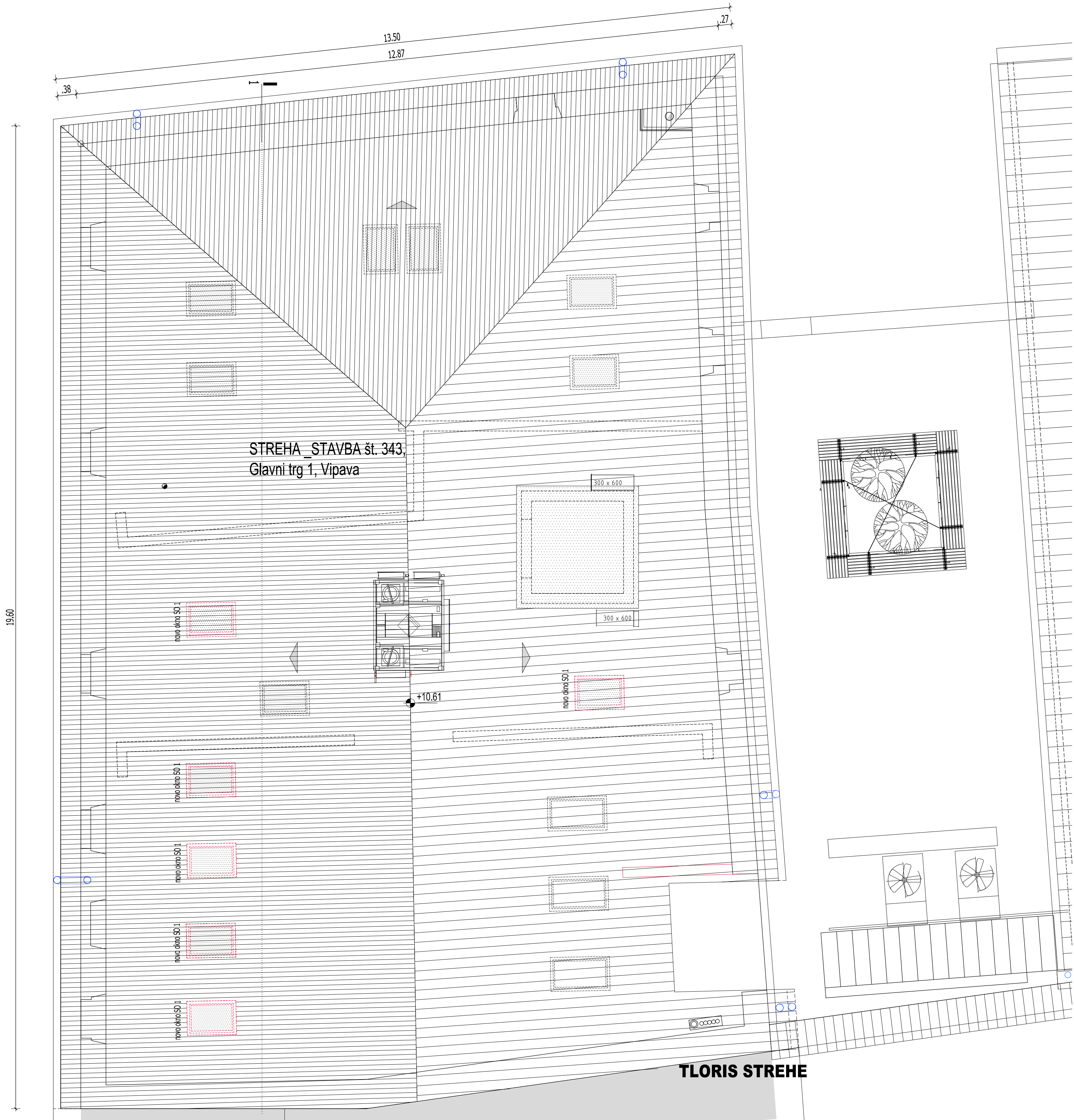




OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

sprememba

DETAJL				Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI-5271 VIPAVA Tel: 05 38 500 11, Fax: 05 38 500 14 e-pošta: detalj@amis.net				POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
Investitor: Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava				Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP): Marko Lavrenčič u.d.i.a.		A-0818		PZI _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Preveril (PA): Marko Lavrenčič u.d.i.a.		A-0818		Načrt/vsebina lista	
Izdal: Marko Lavrenčič u.d.i.a.		A-0818		TLORIS OSTREŠJA	
Vrsta projekta:		št. projekta:		datum:	
PZI-SPR		18/02_SPR		Januar 2024	
merilo:		številka lista:			
1:50		A- 05			

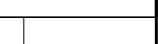


OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

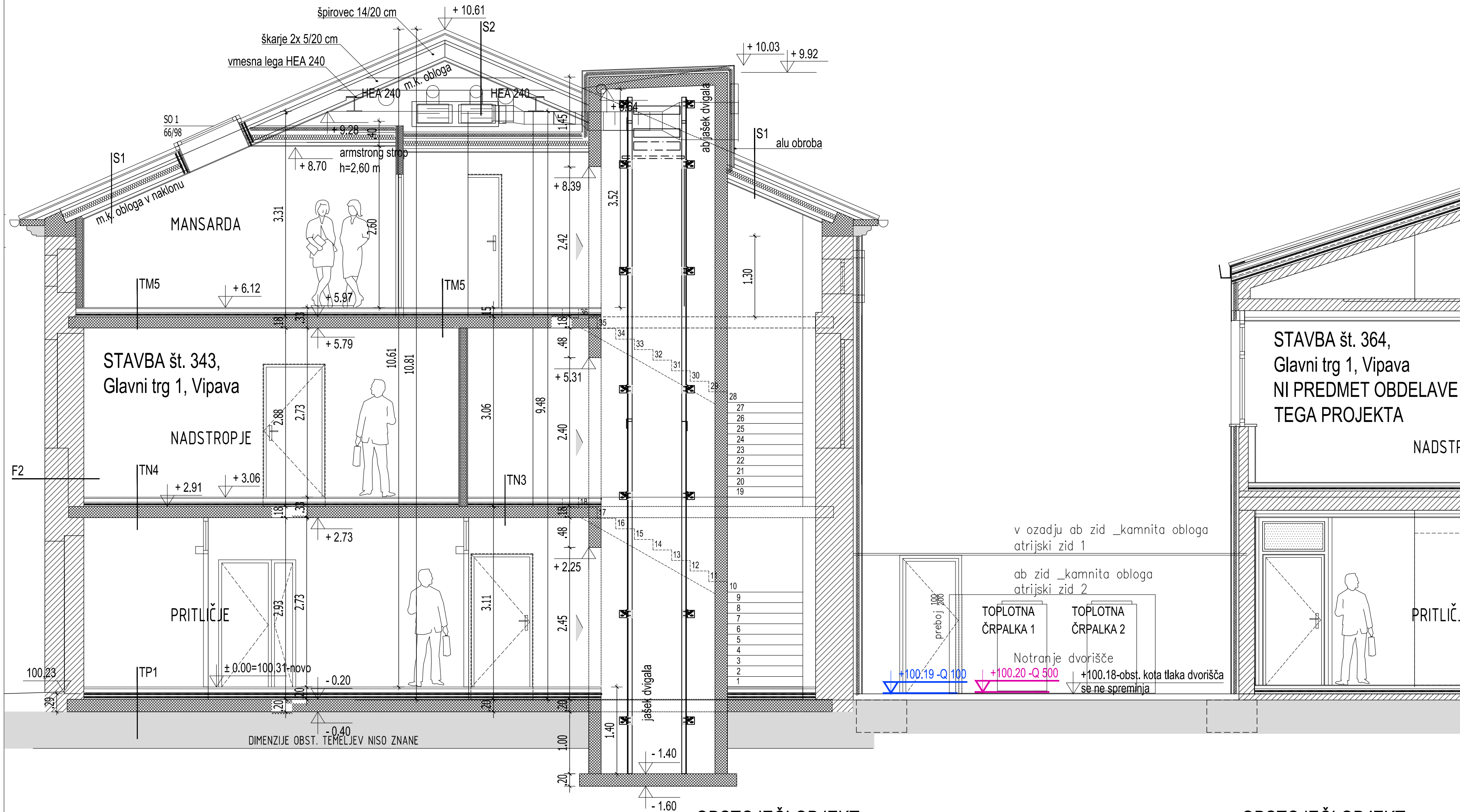
## DETAIL

OBLIKOVANJE, PROJEKTIČANJE  
INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o.  
GLAVNI TRG 1, SI-5271 VIPAVA  
Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14  
e-pošta: detalj@amis.net

Objekt:  
**POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA \_ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI**

Invešitor:	Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava			Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		PZI_ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		Načrt/vsečina lista	
Izdela:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		<b>TLORIS STREHE</b>	
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista
PZI-SPR		18/02_SPR	Januar 2024	1:50	A- 06



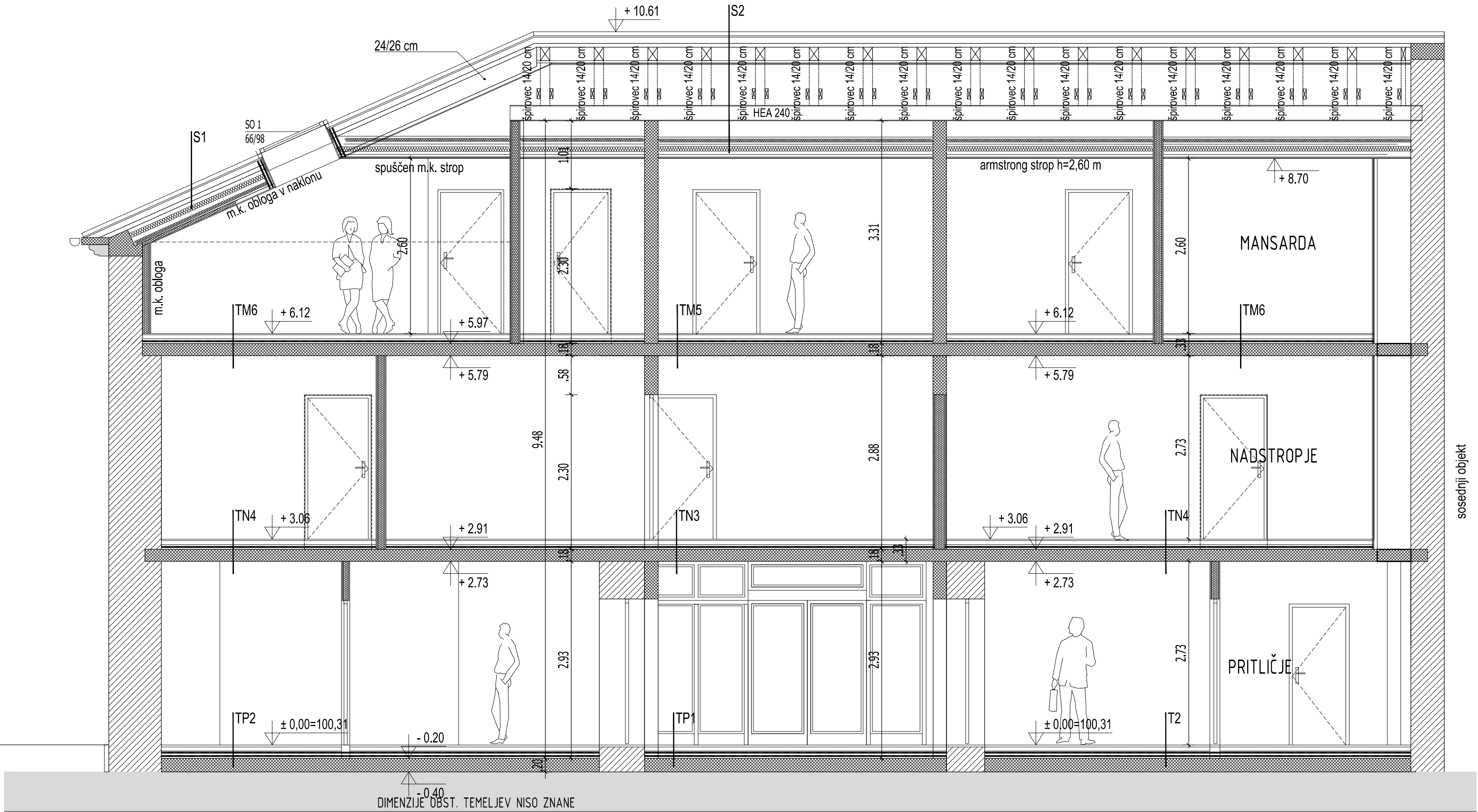


- TP1  
kamnite plošče 3,0 cm  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija xps 6,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča
- TP2  
vinil  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča
- TP3  
keramika na lepilu  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča
- TN1  
vinil  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča
- TN2  
keramika na lepilu  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča
- TM1  
vinil  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča
- TM2  
keramika na lepilu  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča

- LEGENDA :
- obstoječa konstrukcija
  - armiran beton
  - opeka
  - gladina Q500
  - gladina Q100
  - sprememba

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ			Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI-5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net			<b>POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ</b>	
Investitor:	Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	PZI _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	Načrt/vsebina lista	
Izdela:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	<b>PREČNI PREREZ (stavbi št. 343 )</b>	
Vrsta projekta:	št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI-SPR	18/02_SPR	Januar 2024	1:50	A- 07



VZDOLŽNI PREREZ

- TP1  
kamnite plošče 3,0 cm  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija xps 6,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča

TP2  
vinil  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča

TP3  
keramika na lepilu  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča


TN1  
vinil  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča

TN2  
keramika na lepilu  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča
- TM1  
vinil  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča

TM2  
keramika na lepilu  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija eps 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječa ab plošča

- LEGENDA :
- obstoječa konstrukcija
  - armiran beton
  - opeka

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

<div>DETALJ</div> <div>OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o., GLAVNI TRG 1, Št. 5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net</div>				<div>Objekt:</div> <div>POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOŠTI</div>	
Investitor:	Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava			Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		PZI _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		Načrt/vsebina lista	
Izdelať:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		VZDOLŽNI PREREZ (stavba št. 343)	
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI-SPR		18/02_SPR	Januar 2024	1:50	A- 08

STAVBA št. 364,  
Glavni trg 1, Vipava  
NI PREDMET OBDELAVE  
TEGA PROJEKTA

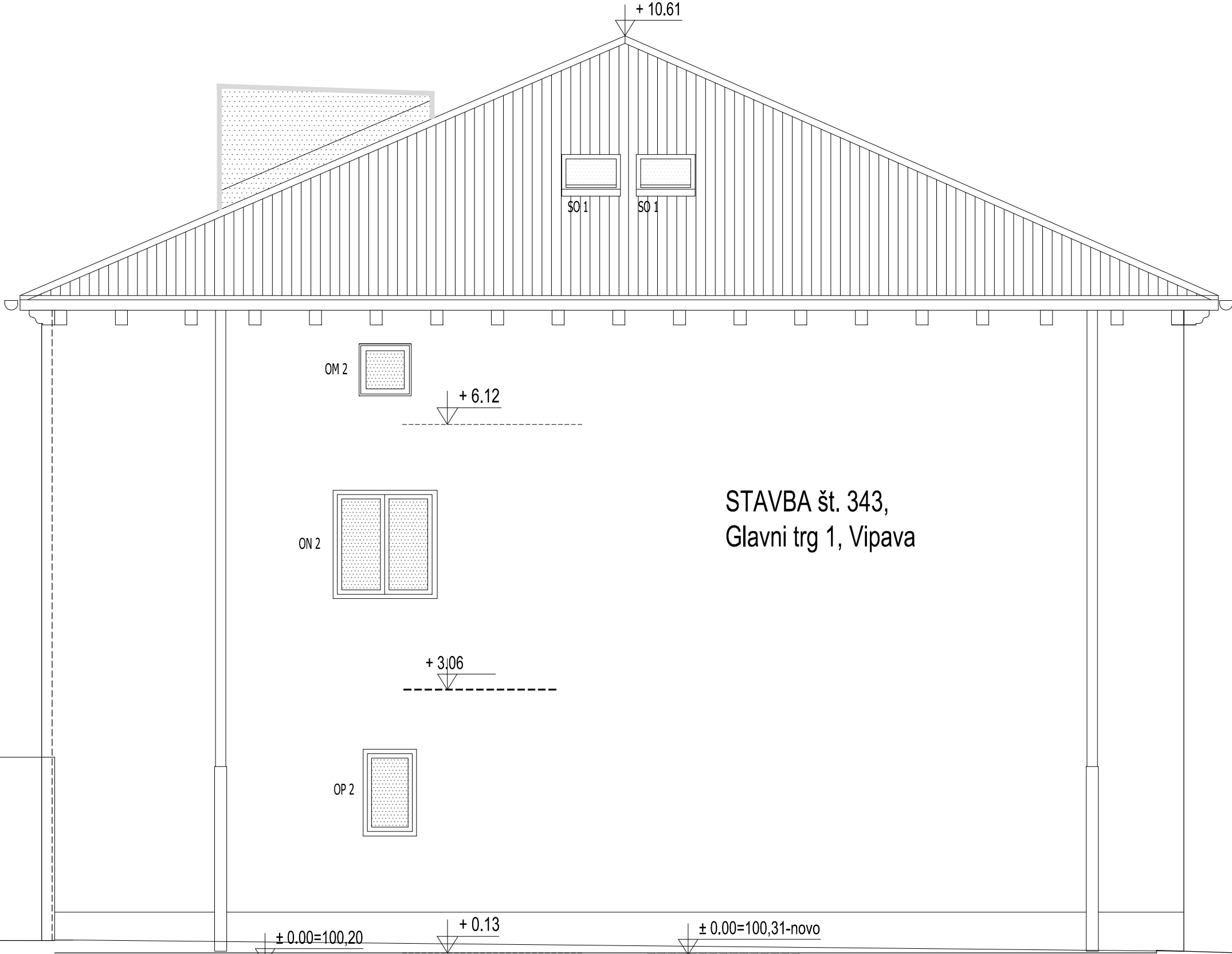
V OSPREDJU OBSTOJEČA  
SOSEDNJA HIŠA

prizidava atrijski zid št. 1  
ab zid \_kamnita obloga

PRIZIDAVA\_atrijski zid

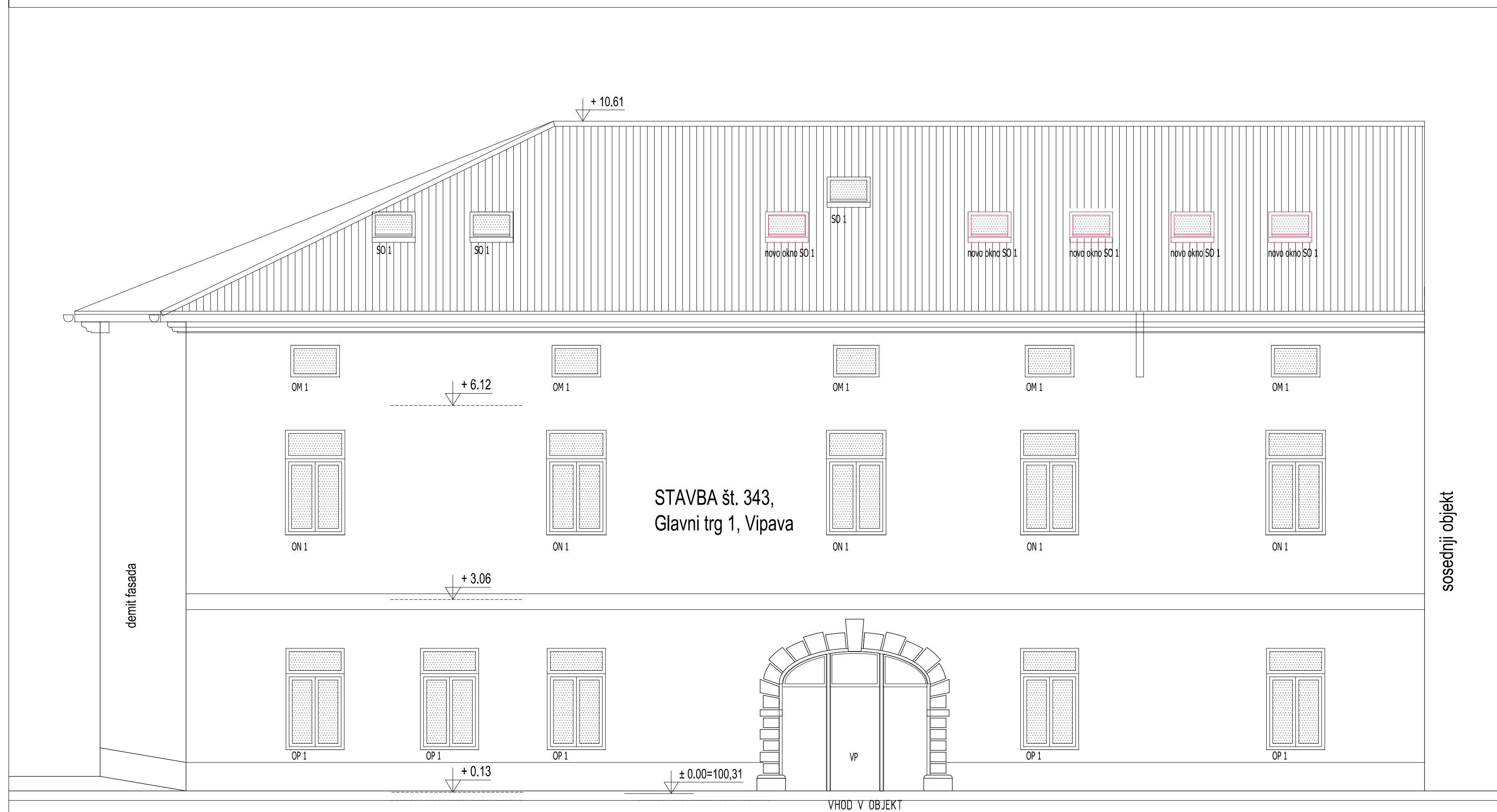
OBSTOJEČI OBJEKT  
REKONSTRUKCIJA

SEVERNA FASADA



OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ			Objekt:	
Investitor:			Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava	
Potrdil (VP):			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Preveril (PA):			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Izdelal:			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Vrsta projekta:			št. projekta:	datum:
PZI-SPR			18/02_SPR	Januar 2024
merilo:			številka lista:	
1:50			A- 09	

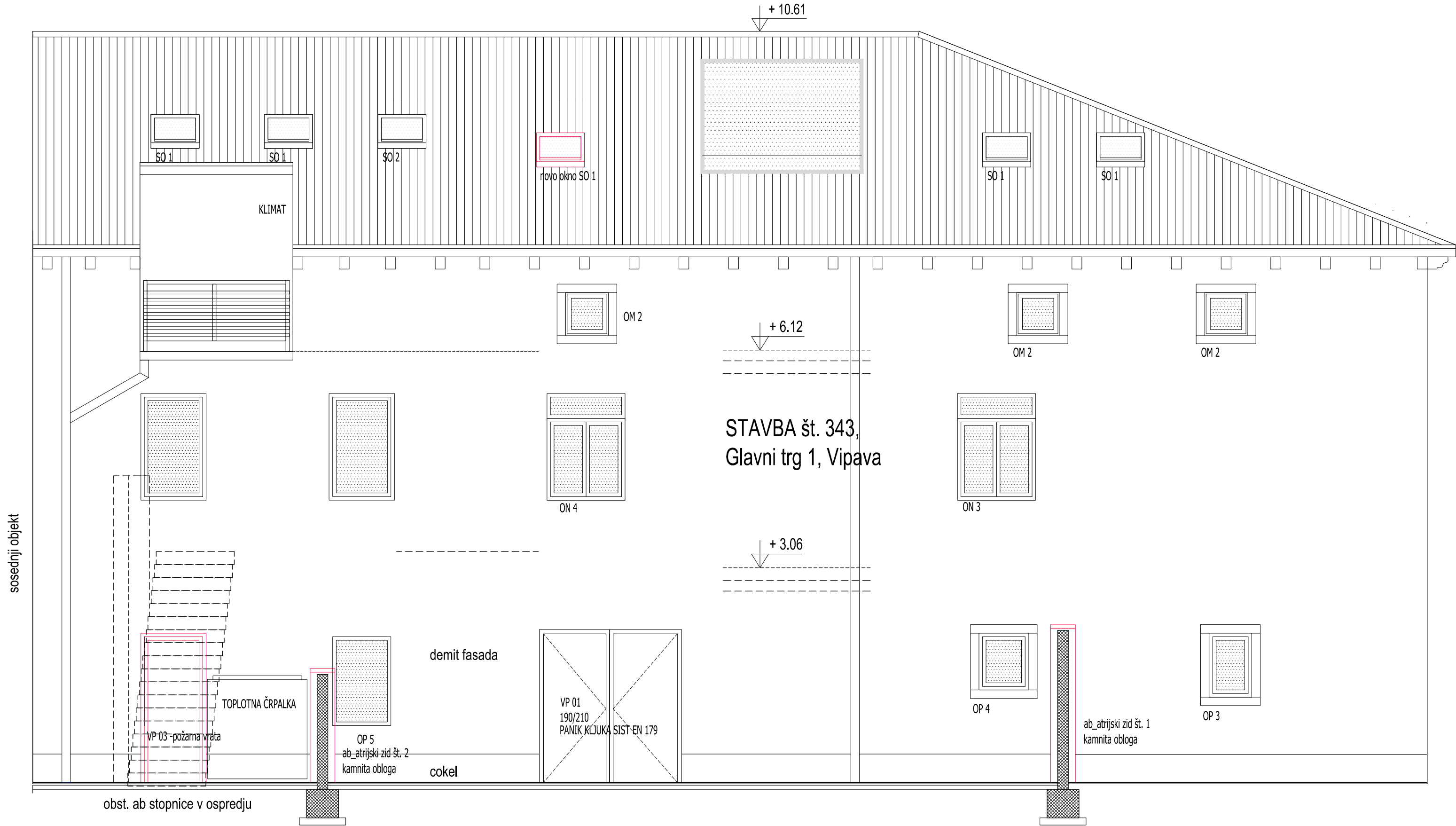


ZAHODNA FASADA

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETAIL			Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o., GLAVNI TRG 1, SI-5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net			POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
Investitor:	Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	PZI _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	Načrt/vsebina lista	
Izdelal:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	ZAHODNA FASADA (stavba št. 343)	
Vrsta projekta:	št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI-SPR	18/02_SPR	Januar 2024	1:50	A- 10





VZHODNA FASADA

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ			Objekt:	
Investitor:			Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava	
Potrdil (VP):			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Preveril (PA):			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Izdelal:			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:	merilo:
PZI-SPR		18/02_SPR	Januar 2024	1:50
			številka lista:	
			A- 11	

OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE  
INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o.  
GLAVNI TRG 1, 5271 VIPAVA  
Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14  
e-pošta: detalj@amis.net

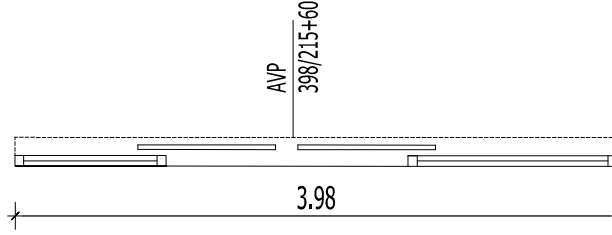
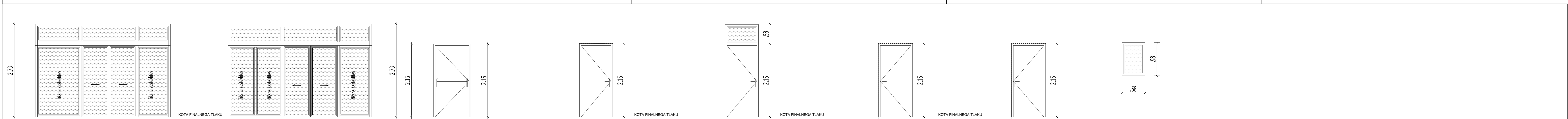
**POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA \_ REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ**

Vrsta in številka načrta:

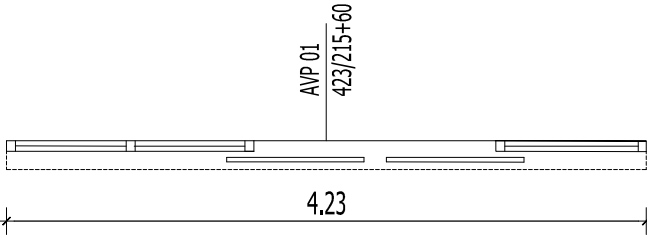
PZI \_ Tehnični prikazi št. 18/02-spr

Načrt/vsebina lista

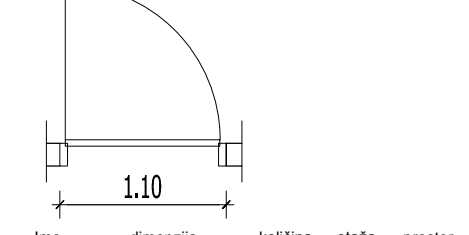
**VZHODNA FASADA (stavba št. 343)**



Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
AVP	398/210+50 cm	1	P	T.04 ; T04.1
steklena stena in avtomatsko dvokrilna vrata				
skupaj		1		
opis				
Avtomatska vrata kot npr FACE SL4/EMERGENCY, ojačevalec, mikroprocesorska, reverzibilna avtomatika z motorjem in edinstveno " BRUSHLESS" tehnologijo, obesi za vratna krila, zobati jermen, vozički s kolesi za neslišno odpiranje vrat, el. mag. ključavnico tip " BISTABILE ", sistem UPS za odpiranje vrat v slučaju izpada električne energije, katere se lahko uporabljajo za po standardihEN16005 in DIN 18650 z certifikatom TÜV. EI. upravljalni sklop s standardnimi funkcijami, varnostna IR zavesa in 2x IR senzor.				

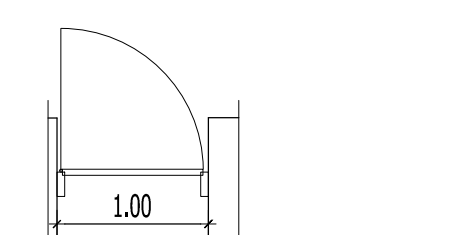


Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
AVP	423/210+50 cm	1	P	T.04 ; T04.1
steklena stena in avtomatska dvokrilna vrata				
skupaj		1		
opis				
Avtomatska vrata kot npr FACE SL4/EMERGENCY, ojačevalec, mikroprocesorska, reverzibilna avtomatika z motorjem in edinstveno " BRUSHLESS" tehnologijo, obesi za vratna krila, zobati jermen, vozički s kolesi za neslišno odpiranje vrat, el. mag. ključavnico tip " BISTABILE ", sistem UPS za odpiranje vrat v slučaju izpada električne energije, katere se lahko uporabljajo za po standardihEN16005 in DIN 18650 z certifikatom TÜV. EI. upravljalni sklop s standardnimi funkcijami, varnostna IR zavesa in 2x IR senzor.				



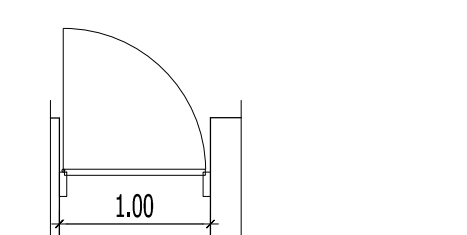
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VP08	100/215 cm	1	P	atrij
enokrilna, zunanja vrata-atrij				
skupaj		1 (D)		

opis  
konstrukcija - polna vrata narejena iz jeklene pločevine,debelina krila 60 mm, izolacijsko polnilo 50,0 mm, pocinkan podboj za ab steno  
površina - lakirana  
zasteklitev - panik kljuka SIST EN 179, samozapiralo, konstrukcijski in vzmetni tečaj ,varnostni zatič  
vratno krilo  
kljuka



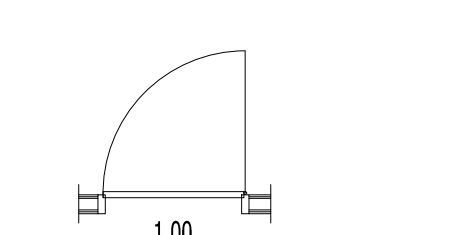
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VN01	90/210 cm	3	N	P09; P11
enokrilna vrata				
skupaj		3-1 x (D) 2 x (L)		

opis  
konstrukcija - okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma,  
površina - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem  
zasteklitev - gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat  
vratno krilo  
kljuka



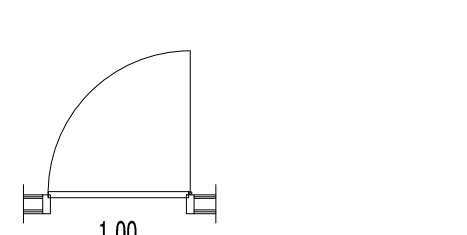
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VN02	90/210 + 50 cm	4	N	P10; P13 ; P14; P15
enokrilna vrata s nadsvetilno skupaj				
skupaj		4-3 x (D) 1 x (L)		

opis  
konstrukcija - okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma,  
površina - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem  
zasteklitev - gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat  
vratno krilo  
kljuka



Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VM03	90/210 cm	1	M	T05
enokrilna alu vrata				
skupaj		1x (L)		

opis  
konstrukcija - polna vrata narejena iz jeklene pločevine,debelina krila 40 mm, polnilo plošča iz mineralnih vlaken, podboj za ab steno  
površina - lakirana  
zasteklitev - gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat  
kljuka



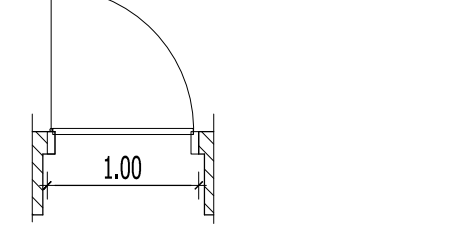
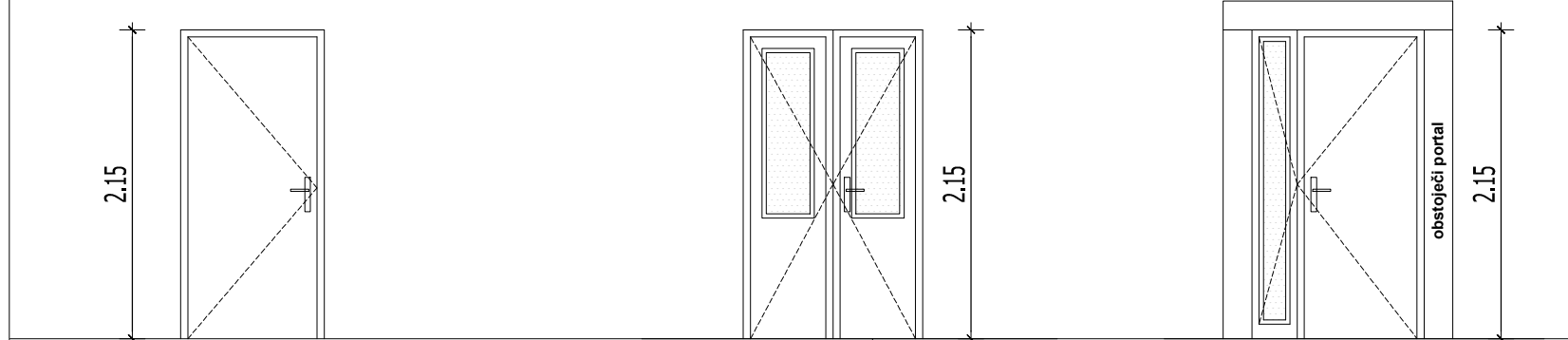
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VM03	90/210 cm	7	M	P01; P02;P.03 P07;P08
enokrilna vrata				
skupaj		5 x (D) 2x (L)		

konstrukcija - okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma,  
površina - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem  
zasteklitev - gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat  
kljuka



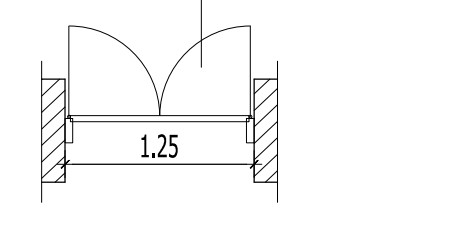
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
SO 1	66/98 cm	6	M	P.06, P07, P08
střešno okno				
skupaj		6		

opis  
konstrukcija - okno iz naravnega impregniranega lesa, lepjen bor, zunaj prekrito aluminijem- vgradnja med špirovce  
površina - impregnirano in končno lakirano z brezbarvnim lakom  
zasteklitev - trislojna zasteklitev , kaljeno zunanje in lepljeno notranje steklo  
opomba - screen senčilo 60% zatemnitvev; električno odpiranje okna



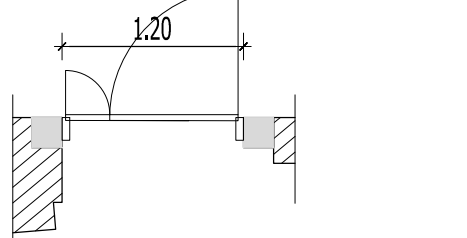
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VP06	90/210 cm	4	P	P22, P23, P25
enokrilna vrata				
skupaj		2x (L) + 2x (D)		

opis  
konstrukcija - okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma,  
površina - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem  
zasteklitev - gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat  
vratno krilo  
kljuka



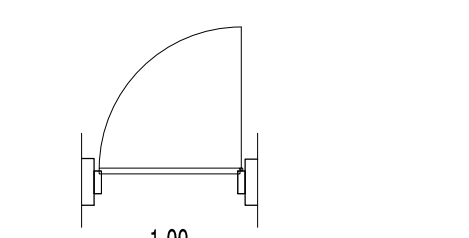
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VP04	115/210 cm	1	P	T04
dvokrilna vrata				
skupaj		1		

opis  
konstrukcija - masiven podboj ,okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma,  
površina - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem  
zasteklitev - kristalno, jedkano steklo z vzorcem  
vratno krilo  
kljuka



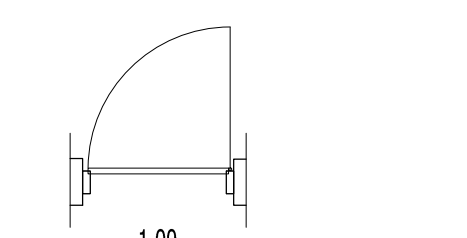
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VP05	85+25/210 cm	1	P	P23
dvokrilna vrata				
skupaj		1		

opis  
konstrukcija - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem  
površina - kristalno, jedkano steklo z vzorcem  
zasteklitev - gladko krilo, sredica iz stabilnega zvočno izolativnega materiala in steklenega dela  
vratno krilo  
kljuka



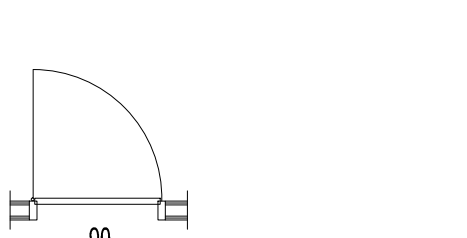
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VP03	90/210 cm	4	P	IT prostor UPS, Arhiv
enokrilna požarna vrata				
skupaj		2 (L) 2x(D)		

opis  
konstrukcija - polna vrata narejena iz jeklene pločevine,debelina krila 40 mm, polnilo plošča iz mineralnih vlaken, podboj za ab steno  
površina - lakirana  
zasteklitev - požarna vrata EI 60-C, samozapiralo, konstrukcijski in vzmetni tečaj ,varnostni zatič  
vratno krilo  
kljuka



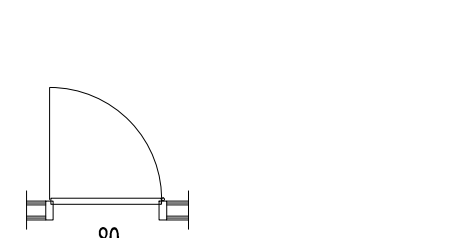
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VP07	80/210 cm	1	P	STROJNICA dvigala
enokrilna požarna vrata ,rešetka nad vrati				
skupaj		1 (L)		

opis  
konstrukcija - polna vrata narejena iz jeklene pločevine,debelina krila 40 mm, polnilo plošča iz mineralnih vlaken, podboj za ab steno  
površina - lakirana  
zasteklitev - požarna vrata EI 60-C, samozapiralo, konstrukcijski in vzmetni tečaj ,varnostni zatič  
vratno krilo  
kljuka



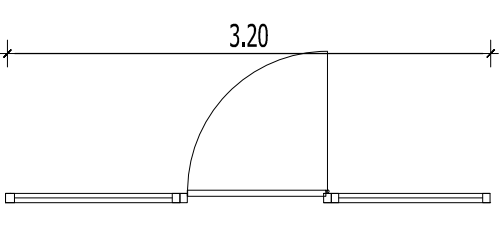
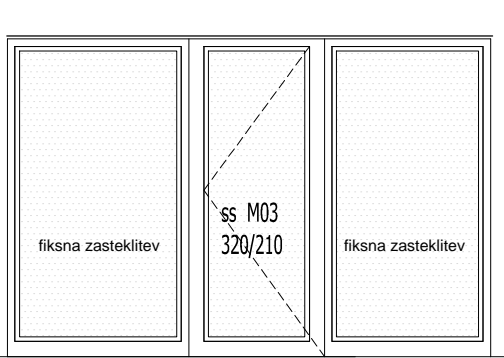
Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VP09	80/210 cm	2	M	T01
enokrilna vrata				
skupaj		1x (L) ; 1 x (D)		

opis  
konstrukcija - okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma,  
površina - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem  
zasteklitev - gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat  
vratno krilo  
kljuka



Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VP10	70/210 cm	1	P	T06.1
enokrilna vrata				
skupaj		1 x (D)		

opis  
konstrukcija - okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma,  
površina - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem  
zasteklitev - gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat  
vratno krilo  
kljuka

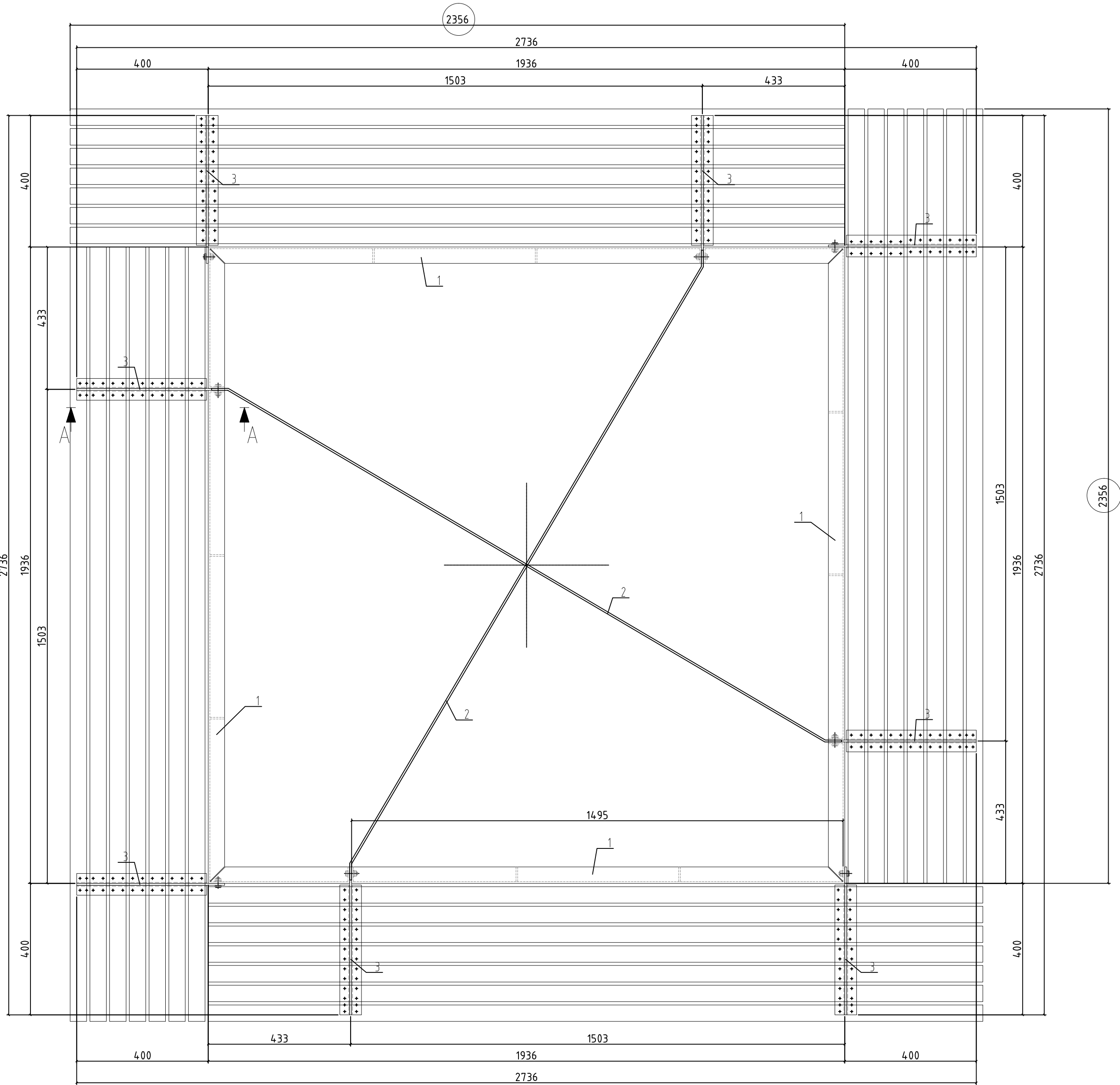


Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
ssM 03	320/210	1	M	P08
zunanja alu stena z enokrilnimi vrati (90 cm)				
skupaj		1		

opis  
zunanja alu stekelna stena dim 320/210, zastekljena v celoti-varnostno steklo. Profili kot Schuco ADS 75 HD.HI. mm, srednje in notranje steklo 4 mm, priprila - prag na zunanji strani 2 cm nižji. Nasadila Schuco cilindrična,ključavnica Vrata , Schuco kljuka obojestansko profili na pragu: sistemski prag ,purenit podkonstrukcija na tlaku, montaža po RAL. Enokrilna vrata dim 90x210

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

<div>DETAJL</div>				Objekt: <b>POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _REKONSTRUKCIJA, PRIZIDAVA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI</b>	
Investitor:	Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava			Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		PZI _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		Načrt/vešbina lista <b>SHEME OKEN IN VRAT</b>	
Izdelal:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818			
Vrsta projekta:	št. projekta:	datum:		merilo:	številka lista
PZI-SPR	18/02_SPR	Januar 2024		1:50	A- 12



OPOMBE:

Jeklo je kvalitete S235 JR (EC). Jeklena konstrukcija spada skladno s SIST EN 1090-2:2008 v izvedbeni razred EXC 2.

Zvari po vsem obodu stikovanih elementov, razen če ni drugače napisano.

Kote in dimenzije so povzete po načrtu gradbene konstrukcije in jih je potrebno preveriti in uskladiti na objektu!

Potrebno je zagotoviti pregled konstrukcije in vseh stikov ter kontrolo kvalitete materialov skladno z zahtevami iz SIST EN 1090-2:2008!

Izvajalec je dolžan zagotoviti ustrezen pregled jeklene konstrukcije v času, ko so ti pregledi v smislu dostopnosti tudi omogočeni.

Konstrukcijo za vroče cinkanje pripraviti po navodilih pocinkovalnice !

VROČE CINKANO !

OPOMBE:(NEOZNAČENI ZVARI)

Pri izdelavi zvarov upoštevati:

1. Vsi zvari so neprekinjeno varjeni.

2. Za izvedbene primere zvarov velja:

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

<div>DETALJ</div> <div><div>OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI- 5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net</div></div>				Objekt:	
Investitor: Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava				POSLOVNI OBJEKT št. 343, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
Potrdil (VP): Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818				Vrsta in številka načrta:	
Preveril (PA): Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818				1- Načrt arhitekture _ Tehnični prikazi št. 18/02-spr	
Izdela: Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818				Načrt/vsebina lista	
				SEDEŽNA KLOP	
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI-SPR		18/02_SPR	Januar 2024	1:10	A- 13



## PRILOGA 1A

NASLOVNA STRAN  
PROJEKTNE  
DOKUMENTACIJE

## INVESTITOR

## INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe

OBČINA VIPAVA

naslov ali poslovni naslov družbe

Glavni trg 15, 5271 Vipava

## INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

## INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

## PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje

POSLOVNI OBJEKT št. 364, Glavni trg 1, Vipava

naziv gradnje se določi po namenu glavnega objekta

## VRSTE GRADNJE

označiti vse ustrezne vrste gradnje

☐

NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT

☐

NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA

☒

REKONSTRUKCIJA

☒

SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ

☐

ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA

☐

LEGALIZACIJA

☐

MANJŠA REKONSTRUKCIJA

## PODATKI O PROJEKTNi DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije (DPP, DGD, PZI, PZO, PID, DL)

PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)

številka projekta

23 /04

datum izdelave

Januar\_2024

datum spremembe

## PODATKI O PROJEKTANTU

projektant (naziv družbe)

DETAJL d.o.o.

naslov

Glavni trg 1, 5271 Vipava

odgovorna oseba projektanta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

podpis odgovorne osebe projektanta

## PODATKI O IZDELOVALCU OSNOVNEGA PRIKAZA / NAČRTA

izdelovalec osnovnega prikaza / načrta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

identifikacijska številka

PA PPN ZAPS A-0818

projektant izdelovalca osnovnega načrta (naziv družbe)

DETAJL d.o.o.

naslov

Glavni trg 1, 5271 Vipava

## PODATKI O VODJI PROJEKTIRANJA

VODJA PROJEKTIRANJA

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

identifikacijska številka

PA PPN ZAPS A-0818

podpis vodje projektiranja

DETAJL d.o.o.  
GLAVNI TRG 1, 5271 VIPAVAMARKO  
LAVRENČIČUNIPLOVNI ŽARH.  
POSREDOVANJE ARHITEKT.  
POSREDOVANJE PROJEKTOV.  
POSREDOVANJE

PA PPN ZAPS A-0818

MARKO  
LAVRENČIČUNIPLOVNI ŽARH.  
POSREDOVANJE ARHITEKT.  
POSREDOVANJE PROJEKTOV.  
POSREDOVANJE

PA PPN ZAPS A-0818

## PRILOGA 1B

# UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU

### UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU

#### POOBlašČeni arhitekti

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>Marko Lavrenčič u.d.i.a PA PPN ZAPS A-0818</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>0/1-PZI_Zbirni načrt št. 23/04, januar 2024</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>1-PZI_Načrt arhitekture št. 23/04, januar 2024</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja gradbeništva

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni inženirji s področja elektrotehnike

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>David Furlan el. teh IZS E-9035</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>3- PZI Načrt elektro inštalacij št. 592/01-24</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja strojništva

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>Samo Štrukelj u.d.i.s. E-0033</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>4- PZI Načrt elektro inštalacij št. 18-04-02-5</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja tehnologije

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni inženirji s področja požarne varnosti

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>Stanko Ožbot dipl. var. Inž. IZS PI PV 0653</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>6- Načrt požarne varnosti št. 032/24 NPV; 02.2024</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja geotehnologije in rudarstva

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni inženirji s področja geodezije

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	<b>Zdenka Mugerli Štrosar u.d.inž. Geod. Geo-0198</b>
navedba gradiv, ki so jih izdelali	<b>Geodetski načrt 141-NL/2020</b>

#### POOBlašČeni inženirji s področja prometnega inženirstva

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni krajinski arhitekti

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### POOBlašČeni prostorski načrtovalci

ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

#### Strokovnjaki drugih strok

ime in priimek, strokovna izobrazba	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

Neustrezno izpustiti ali po potrebi dodati vrstice.

Pri DPP, DGD se kot "gradiva, ki so jih izdelali" navedejo kakršna koli gradiva, ki jih vodja projektiranja uporabi pri pripravi zbirnega prikaza (skice, risbe, detajli, izračuni, strokovne podlage, ki jih pred izdelavo zahtevajo področni predpisi, npr. geodetski načrt, geomehansko poročilo), vključno s tehničnimi prikazi; pri PZI, PID se navedejo načrti, pri PZO, DL tehnični prikazi oz. posnetki obstoječega stanja.

## PRILOGA 2B

# IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTIRANJA V PZI

### PROJEKTANT

projektant (naziv družbe)

DETAJL d.o.o.

naslov

Glavni trg 1, 5271 Vipava

odgovorna oseba projektanta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

### IN VODJA PROJEKTIRANJA

vodja projektiranja

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

### IZJAVLJAVA:

**da je projektna dokumentacija za izvedbo gradnje  
(PZI):**

številk projekta

23 /04

datum izdelave

Januar\_2024

- skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta;

- da so bili v izdelavo projektne dokumentacije vključeni ustrezni pooblaščen arhitekti, pooblaščen krajinski arhitekti in pooblaščen inženirji s področja gradbeništva, elektrotehnike, strojništva, tehnologije, požarne varnosti, geotehnologije in rudarstva, geodezije ali prometnega inženirstva ter strokovnjaki z drugih strokovnih področij, katerih strokovne rešitve so glede na namen in zahtevnost objekta ter namen izdelave projektne dokumentacije potrebni, tako da je ta izdelana celovito in medsebojno usklajena, in

- da je s projektno dokumentacijo v celoti zagotovljeno izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev objekta.

vodja projektiranja

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

identifikacijska številka

ZAPS 0818 PA PPN

podpis vodje projektiranja



odgovorna oseba projektanta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

podpis odgovorne osebe projektanta

**DETAJL** d.o.o.  
GLAVNI TRG 1, 5271 VIPAVA

## PRILOGA 3

# KAZALO VSEBINE PROJEKTA

### KAZALO NAČRTOV

#### PZI

*po potrebi dodati vrstice*

naziv načrta

številka načrta

#### PID

*navesti tiste načrte, ki so dopolnjeni ali izdelani na novo*

naziv načrta

številka načrta

**0/1 Zbirni načrt**

**št. 23/04**

**1 Načrt arhitekture**

**št. 23/04-A**

**3 Načrt električnih inštalacij**

**št. 557/07-23**

**4 Načrt strojnih inštalacij**

**št. 18-04-02-5**

**6 Načrt požarne varnosti**

**št. 032/24-NPV**

*po potrebi dodati vrstice*

### KAZALO ELABORATOV IN ŠTUDIJ

#### PZI

*po potrebi dodati vrstice*

naziv elaborata, študije

št.

naziv elaborata, študije

št.

**Izkaz požarne varnosti**

**št. 163/23-NPV**

*po potrebi dodati vrstice*

## PRILOGA 4A

# SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

### PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	POSLOVNI OBJEKT št. 364, Glavni trg 1, Vipava
kratek opis gradnje	Investitor OBČINA VIPAVA , ima namen rekonstruirati obstoječo stavbo (št. 364 ) na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi, zgraditi novo fasadno alu steno na robu obstoječega balkona v 1 nadstropju in spremeniti namembnost objekta , vse v skladu z pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-5/2024-6201-4 iz dne 14.02_2024.
<i>navedba objektov in njihovih značilnosti</i>	
glavni objekt, če je določen	POSLOVNI OBJEKT št. 364, Glavni trg 1, Vipava
klasifikacija objekta po CC-SI	12 202 Stavbe bank, pošt in zavarovalnic
pomožni objekti	glavni objekt na isti parceli št. 343
<i>naštev</i>	
objekt z vplivi na okolje	NE
kratek opis gradnje	Predvidena je rekonstrukcija stavbe št. 364: sprememba pozicij posameznih predelnih sten v stavbi št. 364 ; prestavitev zahodne fasadne, steklene fasade na rob obst. balkona ; izvedba fasadne alu stene na robu balkona v 1 nadstropju ter sprememba velikosti posameznih odprtin .
<i>izpolniti, če gre za spremembo gradbenega dovoljenja</i>	
kratek opis pripravljanih del	
<i>izpolniti, če gre za dokumentacijo, ki se nanaša samo na pripravljana dela</i>	

### PROSTORSKI AKT

prostorski akt	OPN Vipava (Ur.l., RS št. 9/2014 ;12/2014-spr., 04/2016-spr. ; 09/2017- spr.)
EUP	VI 94 – CU
namenska raba	stavbno zemljišče v območju centralnih dejavnosti

### URBANISTIČNI KAZALCI

*Samo za stavbe v DGD.*

a) površine pod stavbami	
b) površine pod pomožnimi objekti, ki so stavbe	
c) utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	
d) utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	
e) površine raščenege dela	
velikost gradbene parcele (a + b + c + d + e)	
zazidana površina	
faktor prekritih površin (FPP)	
faktor raščeneh površin (FRP)	
faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	
faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	
faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	
faktor zazidanosti (FZ)	
faktor izrabe (FI)	
drugi podatki o gradbeni parceli v skladu z zakonom o urejanju prostora	

**K DOKUMENTACIJI JE TREBA PRIDOBITI NASLEDNJA MNENJA***izpolniti v DPP, DGD in PZI, če je za poseg relevantno***SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI**

<b>OBČINA</b>	<input type="checkbox"/> <b>SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI št 351-45/2019-23 iz dne 28.09.2023</b>
---------------	---

**VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA IN PRIOBALNA ZEMLJIŠČA**

<b>VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - POSEG</b>	<input type="checkbox"/> <b>KULTUROVARSTVENO MNENJE ZA POSEG št 35106-0534-11/2023 iz dne 05.12.2023</b>
VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - RAZISKAVA IN ODSTRANITEV	<input type="checkbox"/> KULTURNOVARSTVENO MNENJE ZA RAZISKAVO IN ODSTRANITEV
<b>VARSTVO NARAVE</b>	<input type="checkbox"/> <b>NARAVOVARSTVENO MNENJE št 3562-3098/2023-2 iz dne 27.06.2023</b>
VARSTVO PODZEMNIH JAM	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA POSEG V JAME
<b>VARSTVO VODA</b>	<input type="checkbox"/> <b>VODNO MNENJE št 35506-4080/2023-7 iz dne 20.09.2023</b>
VARSTVO GOZDOV	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO V GOZDNEM PROSTORU
RIBIŠKI OKOLIŠ	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO IN DRUGE POSEGE NA OBMOČJU RIBIŠKEGA OKOLIŠA
OKOLJE DIVJADI	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA POSEGE V OKOLJE DIVJADI
OBMOČJE MEJNEGA PREHODA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO NA OBMOČJU MEJNEGA PREHODA
CARINA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO OBJEKTOV V PROSTI CONI CARINSKEGA OBMOČJA UNIJE
LETALIŠČA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO V OBMOČJU IZKLJUČNE, OMEJENE IN NADZOROVANE RABE
OVIRE ZA ZRAČNI PROMET	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA POSTAVLJANJE OVIR ZA ZRAČNI PROMET
VARNOST PLOVBE	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO ALI OBNOVO OBJEKTOV PRISTANIŠKE INFRASTRUKTURE ALI OBJEKTOV, KI LAHKO VPLIVAJO NA VARNOST PLOVBE NA OBALI ALI V MORJU
OBJEKT V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA
OBJEKT V VAROVALNEM PASU ŽIČNIŠKE NAPRAVE	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO Z VIDIKA VAROVANJA ŽIČNIC
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>

**VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE**

VODOVOD	<input type="checkbox"/> MNENJE
ELEKTRIKA	<input type="checkbox"/> MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV
PLIN	<input type="checkbox"/> MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV
TOPLOVOD	<input type="checkbox"/> MNENJE
FEKALNE VODE	<input type="checkbox"/> MNENJE
METEORNE VODE	<input type="checkbox"/> MNENJE
KOMUNIKACIJSKI VODI	<input type="checkbox"/> MNENJE
<b>JAVNE CESTE</b>	<input type="checkbox"/> <b>MNENJE za gradnjo št. 351-0045/2019-21 ; 16.08.2023</b>
ŽELEZNICE - GRADNJA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO V PRAGOVNEM PASU ŽELEZNICE
ŽELEZNICE	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA ZAGOTAVLJANJE INTEROPERABILNOSTI IN VARNOSTI
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>

**PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO**

VODOVOD	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
ELEKTRIKA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
PLIN	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
TOPLOVOD	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
FEKALNE VODE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
METEORNE VODE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
<b>DOSTOP</b>	<input type="checkbox"/>	<b>MNENJE št. 351-0045/2019-20 iz dne 16.08.2023</b>
KOMUNIKACIJE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>	



**DRUGA MNENJA**

JEDRSKA VARNOST	<input type="checkbox"/>	MNENJE H GRADNJAM, KI VPLIVAJO NA JEDRSKO VARNOST
SEVALNA VARNOST	<input type="checkbox"/>	MNENJE H GRADNJAM, KI VPLIVAJO NA SEVALNO VARNOST
KMETIJSKO GOSPODARSTVO	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO VELIKEGA OBRATA KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA
VETERINA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO OBJEKTA POD VETERINARSKIM NADZOROM
OBRAMBA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO NEKATERIH OBJEKTOV Z VIDIKA UPOŠTEVANJA OBRAMBNIH POTREB
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>	



## PRILOGA 1C

## NASLOVNA STRAN NAČRTA

1 - Načrt arhitekture	
<b>PODATKI O GRADNJI</b>	
naziv gradnje	POSLOVNI OBJEKT št. 364, Glavni trg 1, Vipava
kratek opis gradnje	Investitor OBČINA VIPAVA , ima namen rekonstruirati obstoječo stavbo (št. 364 ) na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi, ter spremeniti namembnost objekta , skladno z pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-5/2024-6201-4 iz dne 14.02.2024.
VRSTE GRADNJE	<input type="checkbox"/> NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT
označiti vse ustrezne vrste gradnje	<input type="checkbox"/> NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
	<input checked="" type="checkbox"/> REKONSTRUKCIJA
	<input checked="" type="checkbox"/> SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
	<input type="checkbox"/> ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA
	<input type="checkbox"/> LEGALIZACIJA
	<input type="checkbox"/> MANJŠA REKONSTRUKCIJA
<b>PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI</b>	
vrsta dokumentacije	PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)
številka projekta	23 /04
<b>PODATKI O NAČRTU</b>	
strokovno področje načrta	1- Načrt s področja arhitekture
naziv načrta	1- Načrt arhitekture
številka načrta	23 /04-A
datum izdelave	Januar_2024
datum spremembe	
<b>PODATKI O PROJEKTANTU NAČRTA</b>	
projektant načrta (naziv družbe)	DETAJL d.o.o.
naslov	Glavni trg 1,5271 Vipava
odgovorna oseba projektanta načrta	Marko Lavrenčič u.d.i.a.
podpis odgovorne osebe projektanta načrta	
<b>PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA</b>	
ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja	Marko Lavrenčič u.d.i.a.
identifikacijska številka	ZAPS 0818 PA PPN
podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja	

DETAJL d.o.o.  
GLAVNI TRG 1, 5271 VIPAVAMARKO  
LAVRENČIČPRIV. DIPL. INŽ. ARH.  
POOBLAŠČENI ARHITEKT,  
POOBLAŠČENI PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC

PA PPN ZAPS 0818

## PRILOGA 2C

# IZJAVA PROJEKTANTA NAČRTA IN POOBLAŠČENEGA STOKOVNJAKA, KI JE IZDELAL NAČRT V PZI IN PID

### PROJEKTANT NAČRTA

projektant načrta (naziv družbe)

DETAJL d.o.o.

naslov

Glavni trg 1, 5271 Vipava

odgovorna oseba projektanta načrta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

### IN POOBLAŠČENI STROKOVNJAK, KI JE IZDELAL NAČRT

pooblaščen strokovnjak

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

### IZJAVLJAVA:

*da načrt*

vrsta dokumentacije

PZI (Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)

strokovno področje načrta

Načrti s področja arhitekture

naziv načrta

1- Načrt arhitekture

številka načrta

23/04-A

datum izdelave

Januar\_2024

**upošteva relevantne predpise in druge normativne dokumente ter  
da so upoštewane ustrezne bistvene in druge zahteve.**

pooblaščen strokovnjak

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

identifikacijska številka

PA PPN ZAPS A-0818

podpis pooblaščenega strokovnjaka

odgovorna oseba projektanta načrta

Marko Lavrenčič u.d.i.a.

podpis odgovorne osebe projektanta načrta

MARKO  
LAVRENČIČ  
INGENJER ARH.  
POOBLAŠČENI ARHITEKT,  
POOBLAŠČENI PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC  
PA PPN ZAPS 0818

DETAJL d.o.o.  
GLAVNI TRG 1, 5271 VIPAVA

**Naslovna stran načrta..... priloga 1C**

**Izjava projektanta načrta in pooblaščenega strokovnjaka..... priloga 2C**

**1. 3 Tehnično poročilo**

**1. 4 Grafični prikazi:**

- Lokacijski prikazi
- Tehnični prikazi

**1.3**

**TEHNIČNO POROČILO**

Kazalo:

**SPLOŠNE OPOMBE**

- SPLOŠNA NAVODILA IN OPOZORILA GLEDE UPORABE NAČRTA

**ARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE**

- SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE
- OBMOČJE GRADNJE
- FUNKCIONALNA ZASNOVA
- POSEBNE ZAHTEVE NAROČNIKA V ZVEZI Z IZVAJANJEM DEL IN IZVEDBO

**TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE**

**GRADBENE IZVEDBE**

- OPIS ZEMELJSKIH DEL
- OPIS BETONSKIH IN ARMIRANOBETONSKIH DEL
- OPIS ZIDARSKIH DEL
- OPIS KANALIZACIJE

**OBRTNIŠKE IZVEDBE**

- OPIS MONTAŽNIH KONSTRUKCIJ
- OPIS IZVEDBE TOPLOTNE IZOLACIJE OBJEKTA
- OPIS IZVEDBE ZVOČNE IZOLACIJE OBJEKTA
- OPIS NOTRANJIH PREDELNIH STEN
- OPIS STAVBNEGA POHIŠTVA
- OPIS INŠTALACIJSKIH DEL
- OPIS DIMNIKOV, PREZRAČEVALNIH LOPUT, NAPRAV ZA ODVOD DIMA
- OPIS FINALNIH OBDELAV
- OPIS DVIGAL

**IZVEDBA ZUNANJE UREDITVE**

**SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV**

- SESTAVE HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ (TLAKI, STREHE)
- SESTAVE VERTIKALNIH KONSTRUKCIJ (NOSILNE, NENOSILNE PREDELNE STENE)
- OBLOGE

**TABELE**

- TABELA PROSTOROV, POVRŠIN IN ZAKLJUČNIH OBDELAV

**POPIS GRADBENO OBRTNIŠKIH DEL**

## SPLOŠNE OPOMBE

### SPLOŠNA NAVODILA IN OPOZORILA GLEDE UPORABE NAČRTA

Izdelavo ponudb in izvedbo projekta je potrebno izdelati skladno z načrtom. Načrt je potrebno upoštevati v celoti (risbe, opisi in popisi). V primeru tiskarskih napak in morebitnih neskladij v projektu, je ponudnik ali izvajalec dolžan na to opozoriti odgovornega projektanta arhitekture.

Ponudnik ali izvajalec je dolžan opozoriti na morebitno tehnično pomanjkljivost izvedbenih detajlov, risb, opisov ali popisov. Predloge potrdita odgovorni projektant arhitekture in investitor.

V sklop izvajalčeve ponudbe sodijo vsi delavniški načrti, ki jih pred izvedbo glede tehnične pravilnosti, zahtevane kakovosti in izgleda potrdi odgovorni projektant arhitekture.

Kjer ni opredeljenega izvedbenega industrijskega detajla ali izdelka, ga mora izvajalec pred izvedbo predstaviti, izbor potrdita odgovorni projektant arhitekture in investitor.

Vzorci vseh finalnih materialov je ponudnik dolžan predložiti projektantu v potrditev. Kjer so možne alternative v izbiri materiala (finalne obloge površin, njihove obdelave, vidni in nevidni pritrdilni materiali, podkonstrukcije, vzorci potiskov, okovje, obdelave stavbnega pohištva in podobno), je pred izvedbo obvezno predložiti vzorce, ki jih potrdita odgovorni projektant arhitekture in investitor.

### **1.3.1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI**

#### **ARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE**

##### **SPLOŠNO**

Investitorica, **Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava**, želi obstoječi, poslovni objekt na naslovu Glavni trg 1 v Vipavi (stavba vpisana v kataster stavb pod št. 364) rekonstruirati, ter spremeniti namembnost objekta. Za stavbo št. 364 je pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-263/1993-96-3- L/B iz dne 10.04.1996, ter uporabno dovoljenje pod št. 35109-24/01-01-P/P z dne 17.07.2001 izdano s strani UE Ajdovščina.

Investitorica ima namen pridobiti novo gradbeno dovoljenje za stavbo št. 364, za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti.

Na parceli investitorja in na istem naslovu, Glavni trg 1, 5271 Vipava, sta dve stavbi ločeno vpisani v kataster stavb pod številkami 343 in 364.

Predmet obravnave tega DGD projekta je samo stavba pod št. 364.

OPIS KONSTRUKCIJSKIH UKREPOV, KI SO DEL REKONSTRUKCIJE :

- sprememba velikosti posameznih odprtín (oken in vrat) v prtíliču in nadstropju stavbe št. 364,
- toplotna izolacija strehe ter zamenjava dotrajane strešne kritine dvokapne strehe stavbe
- razširitev etaže v 1. nadstropju stavbe (fasada na robu obstoječega balkona)
- spremembo pozicij posameznih predelnih sten

**Klasifikacija objekta** \_uporabno dovoljenje (št. 35109-24/01-01-P/P z dne 17.07.2001) za Projektivni atelje in kotlovnico.

##### **Novopredvidena klasifikacija objekta:**

CC SI 122 - Poslovne in upravne stavbe

CC SI 1220 - Poslovne in upravne stavbe

**CC SI 12202 - Stavbe bank, poš, zavarovalnic.....100%**

##### **OBMOČJE GRADNJE**

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti poslovne stavbe št. 364 na naslovu Glavni trg 1 je v celoti predvidena na parceli investitorja:

- št. 2497/3 k.o. Vipava\_2401 (v skupni izmeri 532,60 m<sup>2</sup>\_gradbena parcela \_dva glavna objekta \_stavba št. 343 in stavba št. 364)

Območje gradbišča zajema del parcele investitorja št. 2497/3 k.o. Vipava v izmeri 273,60 m<sup>2</sup>. Območje predvidene gradnje je že komunalno opremljeno skladno s gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018/20 iz dne 12.10.2018. Prostor med stavbama (atrij \_notranje dvorišče), vezni člen med stavbama št. 343 in 364 ni predmet obdelave tega projekta.

##### **UMESTITEV V PROSTOR**

Območje predvidene gradnje se nahaja v osrčju Glavnega trga naselja Vipava, v enoti urejanja prostora EUP VI94. Parcela investitorke št. 2497/3 k.o. Vipava, leži v območju stavbnih zemljišč starega dela naselja Vipava, v enoti urejanja prostora EUP VI94. Enota urejanja prostora VI94 je opredeljena kot CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

## ARHITEKTURNA ZASNOVA STAVBE

Obstoječi objekt (stavba št. 364) je dvoetažen P+1, pravokotnega tlorisnega gabarita in maksimalnih dimenzij (8,42 m x 18,70 m). Trenutno objekt oziroma prostori v objektu niso v uporabi. Prostori društva upokojencev, folklornega društva ter projektnega ateljea, **se prenamenijo v prostore za bančno dejavnost**, skladno z novo (poslovno) funkcionalno zasnovo stavbe investitorja. Kota pritličja objekta je približno 10 cm višja od obstoječih zunanjih površin na Glavnem trgu. V pritličju objekta je predviden večji prostor za sestanke in predavanja (sejna soba). V potrebi po razširitvi dejavnosti in lažjem bančnem poslovanju, v nadstropju stavbe št. 364 se predvidi pisarne za zaledno delo ter sanitarne in skupne prostore. Te pisarne so tematsko, vsebinsko in funkcionalno medsebojno povezane. Dostop v nadstropje je preko obstoječega, zunanjega ab stopnišča v južnem delu atrija. Odvajanje padavinskih vod dvokapne strehe stavbe je urejeno preko obstoječe interne kanalizacije v javni ločen kanalizacijski sistem. Predvidena je toplotna izolacija obstoječe strehe ter zamenjava dotrajane strešne kritine z novo korčno kritino..

Konstruktivni posegi v stavbi št. 364 se nanašajo na „zamik“ zunanje, zahodne, fasadne, steklene stene na rob balkona, za optimalno pridobitev ustreznih površin pisarniških prostorov. Predvidena je izvedba lahkih, predelnih, mavčnokartonskih sten in izvedba spuščene stropa v pisarnah, skupnem prostoru v nadstropju ter v sejni sobi v pritličju stavbe.

Končni tlorisni gabarit stavbe predmetne gradnje (stavba št. 364) bo 8,42 m x 18,70 m, na stiku z zemljiščem). Maksimalna višino strehe stavbe znaša +8,20 m od tal pritličja.

## TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

### OPIS ZEMELJSKIH DEL

Geomehanska raziskava tal posebej za potrebe gradnje ni bila opravljena ker se ne posega v temelje stavbe.

### KONSTRUKCIJA IN MATERIALI

V temelje obstoječih stavb v obsegu predvidene rekonstrukcije, **se ne posega**. Ni predvidenih posegov ali izkopov na notranjem dvorišču.

Celotna konstrukcija je zasnovana na način, da so vplivi na obstoječo konstrukcijo stavbe investitorja minimalni.

### IZVEDBA

Betonska dela se bodo izvajala po projektu konstrukcije in po projektu betona, ki ga je dolžan izdelati izvajalec. Projekt betona mora potrditi investitor, oz. ga mora podpisati njegov pooblaščen nadzornik. S projektom betona in tehnologije se mora strinjati tudi odg. projektant konstrukcije! V projektu betona mora izvajalec predvideti tudi vso tehnologijo dela ter izdelati rešitve za opažanje.

*Vsi komunalni priključki so bili izvedeni v času gradnje obstoječega objekta in skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20 iz dne 12.10.2018.*

*Za izvedbo rekonstrukcije in spremembe namembnosti, ni potrebe po novih ali spremembo obstoječih komunalnih priključkov na objekte ali trase javne infrastrukture.*

### VODOVOD

Obstoječi poslovni objekt je že priključen na javno vodovodno omrežje. Predvidena je in izvedena (skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem št. 351-235/2018-20 iz dne 12.10.2018) montaža vodomera v obstoječi vodomerni jašek kateri je lociran na notranjem dvorišču na parceli investitorja št. 2497/3 k.o. Vipava.



## KANALIZACIJA

Obstoječi poslovni objekt (stavba št. 364) je že priključen na javno meteorno in fekalno kanalizacijsko omrežje. S predvideno gradnjo obstoječi priključki se ne spreminjajo.

## FEKALNA KANALIZACIJA

Obstoječi priključek fekalne kanalizacije stavbe št. 364 se ne spreminja.

## METEORNA KANALIZACIJA

Padavinske vode iz dvokapne strehe stavbe št. 364, se bo preko peskolovov odvajalo v obstoječi sistem ločene meteorne kanalizacije, oziroma obstoječim priključkom na javno omrežje meteorne kanalizacije. Obstoječi priključek na javno meteorno kanalizacijo se ne spreminja.

## MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

Predvidena gradnja \_rekonstrukcija in sprememba namembnosti, ne bo imela negativnih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih stavb investitorja, sosednje stavbe kakor tudi, na samo zemljišče in okoliški teren

## UREDITEV GRADBIŠČA

Gradbišče bo urejeno skladno s predpisi in potrebami izvajalca.

## TOPLOTNA ZAŠČITA

Za stavbo ( zahodna ,dvoriščna fasada) št. 364 je predvidena izvedba kontaktne fasade skupne debeline 15,0 cm.

## OGREVANJE :

Predvideno je ogrevanje vseh prostorov stavbe št. 364 na naslovu Glavni trg 1, s toplotno črpalko.

## VENTILACIJA :

Prisilno prezračevanje se z načrtom strojnih instalacij predvidi v pritličju in nadstropju stavbe št. 364. Odvod se izvede v vseh sanitarijah. Ostali prostori se bodo prezračevali naravno, preko oken in vrat.

## OBRTNIŠKE IZVEDBE

### OPIS MONTAŽNIH KONSTRUKCIJ

#### OPIS IZVEDBE TOPLOTNE IZOLACIJE OBJEKTA

Del vzhodne fasade stavbe št. 364, ter dvoriščna zahodna fasada bo toplotno izolirana, in izvedena kot demit fasada skupne debeline 15 cm, (elaborat št. 18-04-02-01)

#### OPIS IZVEDBE ZVOČNE IZOLACIJE OBJEKTA

Akustika je obdelana v ločenem elaboratu št. **18-04-02-01** (izdelan elaborat v fazi PGD)

#### OPIS NOTRANJIH PREDELNIH STEN

Večina notranjih predelnih sten je predvidenih v mavčnokartonski izvedbi debeline 10, 12,5 ali 15,0 cm. V sanitarnih prostorih je predvidena izvedba sten s vodoodbojnimi mk ploščami. Za doseganje potrebnih akustičnih parametrov za zagotovilo izvajanja delovnih postopkov v pisarnah, predvidena je izvedba predelnih sten v trojni mk oblogi.

## OPIS STAVBNEGA POHIŠTVA

### Okna:

Okna in fasadne stene v objektu št. 364 so predvidena v alu izvedbi. Zasteklitev iz termopana  $k=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Kljuka ALU pololiva, standardna kljuka dobavitelja. Notranja in zunanja polica bo v alu izvedbi.

### Vrata:

Notranja vrata v objektu: lesen okvir s površino iz laminata v barvi ali vzorcu po izboru projektanta. Vratno krilo panelne konstrukcije – papirnato satovje, površina vratnega krila je laminat. Kljuka po izbiri projektanta. Skrta nasadila, število prilagoditi teži krila.

### Steklene fasadne stene:

Steklene stene bodo različnih tipov (predvideno je **44.2 VSG varnostno lepljeno steklo**)

Tip 1 – alu steklena stena z vrati Dolgotrajno odporna EPDM tesnila. Izvedba z nizkim pragom. Prašno barvana površina alu profilov, fiksna zasteklitev in vrata: trislojna termična zasteklitev  $4+4/12/6/12/6 \text{ k}=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$  s TGI distančniki. Zunanje steklo bo kaljeno in lepljeno. Vidini del okovja je v sivi barvi. Prepustnost za svetlobo vrednost LT 0,74. Notranje senčilo. Odpiranje omogoča kljuka s cilindrično ključavnico.

Tip 2 – alu steklena stena, fasadni alu profili. Prašno barvana površina alu profilov, fiksna zasteklitev in vrata: trislojna termična zasteklitev  $4+4/12/6/12/6 \text{ k}=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$  s TGI distančniki. Vidini del okovja je v sivi barvi. Odpiranje omogoča kljuka s cilindrično ključavnico. Zunanje senčilo, alu lamelne, predokenske, žaluzije HERO 1 ali enakovredne kvalitete (škafra involvirana v fasado (13,0 cm).

## OPIS INŠTALACIJSKIH DEL

### OPIS DIMNIKOV, PREZRAČEVALNIH LOPUT, NAPRAV ZA ODVOD DIMA

V objektu je obstoječi dimnik (dizel agregat) v prostoru sanitarij **T.07.1**.

Dimnik je opremljen s čistilnimi vratici in odvodom kondenznih dimnih plinov preko sifonskega loka.

### OPIS FINALNIH OBDELAV

- Fasada: Finalni sloj fasade objekta bo tankoslojni armirani omet, fasada skupne debeline 15 cm

Del vhoda v nadstropje (stavba št. 364) je predviden v izvedbi z kamnito zaključno oblogo.

### Notranjost objekta:

- Obdelava stropov: Stropi so obdelani različno. V sanitarnih prostorih, sejni sobi, pisarnah in hodniku bo finalni sloj mavčno kartonski strop na zn podkonstrukciji, debeline  $2 \times 1,25 \text{ cm}$ . Kjer stropi niso spuščeni, bo finalni sloj stropov tankoslojni omet. V prostorih 1 nadstropja stavbe št. 364 je predviden spuščen strop Armstrong optima.

- Obdelava sten: Vse opečne stene se omečejo z klasičnim apneno cementnim ometom (grobi in fini omet). Mavčno kartonske stene se 2 x kitajo, bandažirajo ter zaključno patinirajo. V sanitarijah bo finalni sloj sten keramika.

- Tlaki: Sanitarni prostori kot tudi arhiv bodo izvedeni z zaključnim slojem iz keramike. Pisarniški prostori bodo izvedeni z talno oblogo iz vinila.

V nadstropju bo finalni tekstilni tlak v pisarniških prostorih. Finalni tlak v hodniku in sanitarijah bo keramika.

## IZVEDBA ZUNANJE UREDITVE

### ZUNANJA IN PROMETNA UREDITEV

Dovoz do objekta ostane obstoječ.

#### Intervencijske površine:

Pred obstoječim objektom investitorja (**stavba 343**), in v sklopu urbanistične zasnove Glavnega trga je že urejena površina za intervencijsko vozilo gasilcev, in se z predvideno gradnjo ne spreminja.

#### FAZNOST GRADNJE

Predvidena gradnja se izvede v eni fazi.

**SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV**

## SESTAVE HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ (TLAKI, STREHE)

**PRITLIČJE\_stavba št. 364**

<b>*TP1</b> vinil armirani cementni estrih 6,0 cm gradbena folija toplotna izolacija xps 4,0 cm hidroizolacija 1xV4 obst ab talna plošča	<b>*TP2</b> keramika na lepilu 1,5 cm armiran cement estrih 6,0 cm gradbena folija toplotna izolacija xps 5,0 cm hidroizolacija 1xV4 obst.ab talna plošča	
--	---	--

**NADSTROPJE stavba št. 364**

<b>*TN1</b> tekstilni tlak armirani cementni estrih 6,0 cm gradbena folija toplotna izolacija xps 4,0 cm obst. estrih in ab medetažna konstrukcija	<b>*TN2</b> keramika armirani cementni estrih 6,0 cm gradbena folija toplotna izolacija xps 4,0 cm obst. estrih in ab medetažna konstrukcija	
--	--	--

<b>STREHA - stavba št. 364</b>		
<b>*S1</b> nova korčna kritina letve 3/5 cm letve 5/5 cm, sekundarna kritinatoplotna izolacija stirodur_12,0 cm <u>obstoječe ostrešje se ohrani</u> toplotna izolacija – mineralna volna med stropniki parna zapora Armstrong tegular_ spuščen strop		

**SESTAVE VERTIKALNIH KONSTRUKCIJ (NOSILNE, NENOSILNE,  
PREDELNE STENE)**

<b>PRITLIČJE</b>		
<b>Objekt-cokel -zahodna fasada</b> armiran, zaključni fasadni omet in toplotna izolacija xps 14,0 cm obstoječa opečnata stena notranji fini in grobi omet	<b>objekt-zahodna fasada</b> tankoslojni, armiran, zaključni fasadni omet deb. 15,0 cm obstoječa opečnata stena notranji fini in grobi omet	
<b>predelne montažne lahke stene</b> mavčno kartonska stena (W 112 – obloga GKB) 12,5 cm (2x1,25 cm) ali MK stena deb. 10,0 cm. Zvočno izolativne stene z trikratno MK oblogo 15,0 cm vodoodporne mk plošče -pisarne		
<b>nosilne notranje stene</b> notranji grobi in fini omet ab stena 15,0 cm notranji grobi in fini omet		

<b>NADSTROPJE</b>		
<b>objekt</b> tankoslojni, armiran, zaključni fasadni omet in toplotna izolacija 15,0 cm obstoječa opečnata stena notranji fini in grobi omet	<b>nosilne notranje stene</b> notranji grobi in fini omet ab stena 20,0 cm notranji grobi in fini omet	
<b>predelne montažne lahke stene</b> mavčno kartonska stena (W 112 – obloga GKB) 12,5 cm (2x1,25 cm) ali MK stena deb. 10,0 cm. Zvočno izolativne stene z trikratno MK oblogo 15,0 cm vodoodporne mk plošče v sanitarijah		

**SEZNAM PROSTOROV IN POVRŠINE PO SIST ISO 9836**  
**DGD projekt št. 23/04 (stavba št. 364)**

BRUTO TLORISNA POVRŠINA		307,9	m2
Pritličje		153	m2
1. Nadstropje		154,9	m2

NETO TLORISNA POVRŠINA		248,75	m2
Pritličje		116,55	m2
1. Nadstropje		132,2	m2

Pritličje		116,55	m2
P. 26	Sejna soba	vinil	55,3 m2
T. 08	Kuhinja	vinil	4,7
	Tehnični prostor	keramika	35,4 m2
	Prostor za dizel agregat	keramika	21,15 m2
	Zunanji pokriti prostor		
	Nadkrit vhod_prostor dizel a.	7,25	m2
	Nadkrit vhod_sejna soba	6,75	m2

1. Nadstropje		132,2	m2
P. 20	Pisarna	tekstilni tlak	23 m2
P. 19	Pisarna	tekstilni tlak	13,5 m2
P. 19	Hodnik	tekstilni tlak	20,25 m2
P. 19	Sanitarije M	keramika	3 m2
P. 20	Osrednji prostor	tekstilni tlak	22,2 m2
P. 19	Sanitarije Ž	keramika	3 m2
P. 16	Hodnik	tekstilni tlak	7 m2
P. 18	Pisarna	tekstilni tlak	13,5 m2
P. 17	Pisarna	tekstilni tlak	13,5 m2
P. 16	Pisarna	tekstilni tlak	13,5 m2
	Zunanji pokriti prostor		
	Nadkriti vhod	2,25	m2

BRUTO PROSTORNINA skupaj		1202	m3
--------------------------	--	------	----

## POPIS GRADBENO OBRTNIŠKIH DEL



**1. 4**
**GRAFIČNI PRIKAZI**
**Lokacijski prikazi:**

<b>0.1</b>	<b>Gradbena in ureditvena situacija</b>	<b>M 1:200</b>
<b>0.2</b>	<b>Zbirna situacija komunalnih naprav</b>	<b>M 1:200</b>

**Tehnični prikazi:**

<b>A-01</b>	<b>Tloris temeljev in kanalizacije</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-02</b>	<b>Tloris pritličja</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-03</b>	<b>Tloris 1 nadstropja</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-04</b>	<b>Tloris strehe</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-05</b>	<b>Prečni prerez stavba št. 364</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-06</b>	<b>Vzdolžni prerez stavba št. 364</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-07</b>	<b>Severna fasada stavba št.364</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-08</b>	<b>Zahodna fasada stavba št. 364</b>	<b>M 1:50</b>
<b>A-09</b>	<b>Sheme oken in vrat ,stavba št. 364</b>	<b>M 1:50</b>

Objekt: POSLOVNI OBJEKT \_Glavni trg 1, Vipava - stavba 364

Investitor: OBČINA VIPAVA  
Glavni trg 15, 5271 Vipava

## SKUPNA REKAPITULACIJA

A.	GRADBENA DELA	0,00 €	EUR
B.	OBRTNIŠKA DELA	0,00 €	EUR
C.	NEPREDVIDENA DELA 5%		EUR
Skupaj:		0,00 €	EUR
DDV 22%		0,00 €	EUR
Skupajz DDV:		0,00 €	EUR

# REKAPITULACIJA

## **A.**      **GRADBENA DELA**

A.01	Pripravljalna in rušitvena dela	0,00 €
A.02	Zemeljska dela	0,00 €
A.03	Betonska dela	0,00 €
A.04	Tesarska dela	0,00 €
A.05	Zidarska dela	0,00 €
A.06	Kanalizacija	0,00 €
A.07	Krovska dela	0,00 €
A.08	Fasaderska dela	0,00 €
<b>Skupaj</b>		<b>0,00 €</b>

## **B.**      **OBRTNIŠKA DELA**

B.01	Krovsko kleparska dela	0,00 €
B.02	Ključavničarska dela	0,00 €
B.03	Vrata okna	0,00 €
B.05	Tlakarska dela	0,00 €
B.06	Keramičarska in kamnoseška dela	0,00 €
B.07	Mavčnokartonska dela	0,00 €
B.08	Slikopleskarska dela	0,00 €
B.09	Zunanja in druga razna dela	0,00 €
<b>Skupaj</b>		<b>0,00 €</b>

## A.01 Pripravljalna in rušitvena dela

**op.: vse ruševine se odvozijo v stalno deponijo na razdalji do 5 km  
v ceni upoštevati sortiranje, nakladanje, odvoz,  
planiranje, oz. stroške deponije - komunalne takse.**

1	<i>Ureditev gradbišča - zavarovanje</i> Ureditev gradbišča po GZ-1 in zavarovanje z gradbiščno ograjo.	KOS	1,00	0,00 €	0,00 €
2	Odstranitev lesenih vrat velikosti do 2,00 m <sup>2</sup> ter odvoz na deponijo, vključno s plačilom takse ( v prostoru dizel agregata )	KOS	1,00	0,00 €	0,00 €
3	Odstranitev alu fasadne stene skupne dolžine cca 18,40m <sup>1</sup> x2,85m <sup>1</sup> ( komplet z alu okvirji, zasteklitvijo in vsem pripadajočim okovjem ) , ter odvoz na deponijo, vključno s plačilom takse ( v nadstropju dvoriščnega objekta )	KOS	1,00	0,00 €	0,00 €
4	Rušenje obstoječ predelnih sten, komplet z ometom nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom takse. ( v prostoru dizel agregata )	M2	9,60	0,00 €	0,00 €
5	Rušenje obstoječega opečnega zidu v nadstropju dvoriščnega objekta, komplet z ometom nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom takse.	M3	3,30	0,00 €	0,00 €
6	Rušenje obstoječih estrihov za novo kanalizacijo in tlak pod agregatom , komplet z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom takse..	M2	32,00	0,00 €	0,00 €
7	Rušenje obstoječega podložnega betona za novo kanalizacijo, komplet z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom takse..	M3	1,00	0,00 €	0,00 €

- 8 Izdelava preboja v AB strešni konstrukciji tlorisne dimenzije cca 65x45cm za prehod zajema oziroma izpuha zraka iz klimatov, komplet z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom takse..

M3	0,30	0,00 €	0,00 €
----	------	--------	--------

- 9 Odstranitev kleparskih izdelkov (žlebovi, obrobe) komplet z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom taks.

M1	56,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

- 10 Odstranitev opečne kritine, komplet s kamenjem na strehi, komplet z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom taks.

M2	165,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

- 11 Odstranitev MK stropa v nadstropju stavbe vključno s toplotno izolacijo in pocinkano podkonstrukcijo, komplet z nakladanjem in odvozom materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km, vključno s plačilom taks.

M2	123,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

- 12 *Nepredvidena dela*  
Razna nepredvidena dela pri rušitvenih delih, obračun po dejanskih stroških, predvideno

ur	50,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

<b>Pripr. in rušit. dela</b>			<b>0,00 €</b>
------------------------------	--	--	---------------

## A.02 Zemeljska dela

Zemeljska dela	0,00 €
----------------	--------

A.03   Betonska dela

Betonska dela	0,00 €
---------------	--------



#### A.04 Tesarska dela

- 1 Dobava in vgrajevanje in potrebna zaščita lesenih letev  
Dobava in vgrajevanje in potrebna zaščita lesenih smrekovih ali jelovih letev dim. 4/5 cm, 1x v smeri padca strehe na razstru cca 70 cm , 1x vzporedno s slemenom na razstru strešne kritine cc 33cm

M2	165,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

- 2 Delovni odri na kovinskih stolicah višine do 2,00m

M2	150,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

- 3 Fasadni odri  
Montaža, najemnina in demontaža fasadnega cevnega odra višine do 8,00 m, komplet z vsemi dostopi, ograjo in lovilnimi odri.

M2	270,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

---

<b>Tesarska dela</b>	<b>0,00 €</b>
----------------------	---------------

---

## A.05 Zidarska dela

1	Horizontalna hidroizolacija - talna Izdelava horizontalne talne hidroizolacije pod pozidavami v sestavi : 1x hladni premaz z ibitolom in 1x varilni trakovi izotekt V4 (1x varjen po celi površini in 1x varjen po spojih) z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	M2	24,00	0,00 €	0,00 €
2	Opečni modularni zidovi d= 25,00cm Zidanje parapeta pod alu fasadnimi stenami v nadstropju, ter pozidava vrat v pritličju objekta "364" v PCM debeline 25,00cm z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	m3	3,00	0,00 €	0,00 €
3	Izvedba notranjih ometov Izdelava cementnega obrizga, grobega in finega ometa notranjih opečnih površin sten z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	M2	50,00	0,00 €	0,00 €
4	Izvedba obloge parapeta fasadne stene z notranje strani Nabava, dobava in vgrajevanje z lepljenjem in sidranjem z ustreznimi fasadnimi vijaki toplotne izolacije XPS debeline 15 cm v obstoječ opečni parapetni zid, vključno z PVC mrežico, 2 x nanosom lepilne malte, vsemi vogalniki in špaletnimi profili ), ter izdelavo zaključnega sloja, tako da bo pripravljen za pleskanje.	M2	18,00	0,00 €	0,00 €
5	Izvedba notranjih ometov - krpanje obstoječih ometov Izdelava cementnega obrizga, grobega in finega ometa notranjih opečnih površin sten - krpanje obstoječih sten na mestih zazidave odprtín z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.	M2	5,00	0,00 €	0,00 €
6	Cementni estrih in TI - pritličje objekta, tlak T2 Naprava mikroarmiranega plavajočega cementnega estriha deb. do 6 cm, komplet z dilatacijo ob zidu iz stiroporja deb. 1 cm. ( prostor dizel agregata )	M2	22,00	0,00 €	0,00 €
7	Cementni estrih in toplotna izolacija - nadstropje, mansarda objekta, tlak TN1, Naprava mikroarmiranega plavajočega cementnega estriha deb. do 6 cm ( na sistemske plošče d=3cm , ki niso predmet te postavke ) s predhodno dobavo in polaganjem toplotne izolacije XPS plošče deb. 4 cm s PVC folijo, komplet z dilatacijo ob zidu iz stiroporja deb. 1 cm	M2	133,00	0,00 €	0,00 €
8	Čiščenje prostorov Dvakratno čiščenje vseh prostorov, 1x med gradnjo in 1x po končanih delih, objekt je pripraviti za tehnični pregled.	M2	155,00	0,00 €	0,00 €

- 9 Zidarska pomoč pri obrtno instalacijskih delih  
Zidarska pomoč pri obrtniških in instalacijskih delih, obračun po dejanskih stroških, ( preboji in krpanje strehe za prezračevalno napravo, krpanje in izdelava utorov za instalacije, obzidava ob prebojih, ..... ) obračun po dejansko opravljenem času in porabljenem materialu. Predvideno

UR	80,00	0,00 €	0,00 €
material			

---

**Zidarska dela****0,00 €**

---

## A.06 Kanalizacija

1	Zakoličba kanalizacije Zakoličba kanalizacije tako smerno kot višinsko.	M1	23,00	0,00 €	0,00 €
2	Postavitev gradbenih profilov Postavitev gradbenih profilov kanalizacije z zavarovanjem.	KOM	4,00	0,00 €	0,00 €
3	Strojni izkop jarkov za kanalizacijo Strojni izkop jarkov za polaganje kanalizacijskih cevi in cevi elektro kabske kanalizacije, v terenu III. - IV. ktg. s pravilnim odsekom stranic (širine do 1 m, globine do 1,00 m z odmetom izkopnega materiala ob rob izkopa.	M3	12,00	0,00 €	0,00 €
4	Planiranje dna jarkov Ročno planiranje dna jarkov s točnostjo +-3 cm v predvidenem padcu kanalizacije.	M2	12,00	0,00 €	0,00 €
5	Zasip jarkov po položeni kanalizaciji - z gramoznim materialom Strojni zasip jarkov po položeni kanalizaciji z gramoznim materialom v plasteh po 30 cm z razgrinjanjem in potrebnim utrjevanjem z nabijanjem.	M3	10,00	0,00 €	0,00 €
6	Odvoz viška materiala Strojno nakladanje in odvoz viška izkopnega materiala v stalno deponijo na razdalji do 5 km.	M3	4,00	0,00 €	0,00 €
7	PVC cevi fi 110 Dobava in polaganje PVC kanalizacijskih cevi fi 110 cm z mufno in ustreznim tesnilnim obročem, ter z vsemi koleni in priključnimi elementi, cevi se položi na podložni beton in polno obbetonira z betonom MB 10.	M1	23,00	0,00 €	0,00 €
8	Revizijski jašek 50x50 cm - fekalna kanalizacija Kompletna izdelava revizijskega AB jaška dim. 50 x 50 cm, globine do 1,00 m, s podložnim betonom v deb. 10 cm, obdelavo mulde in priključkov in INOX pokrovom 60 x 60 cm za vgraditev tlaka	KOM	1,00	0,00 €	0,00 €

- 9 Priključek na obstoječo fekalno in meteorno kanalizacijo  
Izvedba priključka PVC cevi fi 110 in fi 125 mm na  
kanalizacijski R.J. obstoječe fekalne .

KOM	1,00	0,00 €	0,00 €
-----	------	--------	--------

- 10 Preizkus vodotesnosti kanalizacije  
Preizkus izvedene feklane kanalizacije o vodotesnosti.

M1	23,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

---

**Kanalizacija**

0,00 €
--------

---

## A.07 Krovska dela

- 1 Toplotna izolacija dvokapne strehe - XPS deb. 12 cm  
Dobava in montaža TI - toplotne izolacije AB masivne dvokapne strehe - XPS deb. 12 cm z ustreznim sidranjem v betonsko ploščo.

M2 165,00 0,00 € 0,00 €

- 2 Toplotna izolacija dvokapne strehe – sekundarna kritina  
Dobava in montaža sekundarne strešne kritine npr. Rivega USB clasic, z lepljenjem spojev - nad toplotno izolacijo

M2 165,00 0,00 € 0,00 €

- 3 Toplotna izolacija med stropniki  
Dobava in montaža TI - toplotne izolacije vmes med stropniki - mineralna volna URSA DF39 deb. 8+8 cm

M2 165,00 0,00 € 0,00 €

- 4 Toplotna izolacija med stropniki - parna ovira  
Dobava in montaža parne ovire pod toplotno izolacijo\_na obstoječi strop

M2 165,00 0,00 € 0,00 €

- 5 Korčna kritina  
Dobava in pokrivanje opečne strehe s korci na letvah, kritina je dodatno obtežena s kamni.

M2 165,00 0,00 € 0,00 €

- 6 Korčna kritina  
Dobava in montaža kovinske mrežice in pvc glavnikov v kap strehe

M1 37,00 0,00 € 0,00 €

- 7 Strešno sleme  
Pokrivanje slemena s korčnimi slemenjaki po sistemu suhega slemena

M1 18,50 0,00 € 0,00 €

---

### Krovska dela

0,00 €

---

## A.08 Fasaderska dela

- 1 Kompaktna fasada toplotna izolacija 15cm - krpanje fasade  
Dobava in polaganje toplotnoizolativne fasade v sestavi: -  
fasadne plošče skupne deb. 15 cm (lepljene in ustrezno  
vijačene v obstoječi opečni zid), lepilo z mrežico in  
zaključni sloj, granulacija in ton po izbiri projektanta. V  
ceni upoštevati ojačitev z nosilnimi in kotnimi profili in  
izvedbo vseh vratnih in okenskih špalet ter vogalov.  
( krpanje obstoječe fasade ob prebojih, ter parapet pod  
alu fasadno steno v nadstropju dvoriščnega objekta )

M2	27,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

- 2 Čiščenje obstoječe fasade na notranjem dvorišču  
priprava površine za barvanje

M2	100,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

- 3 Barvanje obstoječe fasade na notranjem dvorišču  
s fasadno barvo (acrycolor) v tonu po izbiri s predhodno  
impregnacijo

M2	127,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

---

<b>Fasaderska dela</b>	<b>0,00 €</b>
------------------------	---------------

---



## B.01 Krovsko kleparska dela

1	Žlebovi korčne strešine in povezovalnega hodnika Dobava in montaža strešnih odtočnih žlebov, viseči vključno s kljukami, barvana pločevina deb. 0.60 mm, polkrožne oblike d = 15 cm r.š. 50 cm, vključno z vsem potrebnim pritrdilnim materialom za sidranje v betonsko strešino s toplotno izolacijo.	M1	37,00	0,00 €	0,00 €
2	Odtočne cevi fi 150 mm Dobava in montaža okroglih odtočnih cevi premera 15 cm iz barvane pločevine deb. 0,60 mm v ključno z objemkami s sidranjem v T1 fasade objekta, z vsemi preddeli, storitvami, manipulativnimi stroški in zidarsko pomočjo.	M1	18,00	0,00 €	0,00 €
3	Zidna obroba Izdelava dobava in montaža zidne obrobe r. š. cca 52 cm, iz barvne pločevine deb 0,60 mm z vsemi pritrdilno povezovalnimi elementi, z vsemi preddeli, storitvami in manipulativnimi stroški.	M1	18,00	0,00 €	0,00 €
4	Zidna - vrhnja obroba Izdelava dobava in montaža obrobe vrha atike r. š. cca 35 cm, iz barvne pločevine deb 0,60 mm z vsemi pritrdilno povezovalnimi elementi, z vsemi preddeli, storitvami in manipulativnimi stroški.	M1	18,00	0,00 €	0,00 €
5	Ventilacijska kapa - oddušniki Izdelava dobava in montaža ventilacijske kape fi 125 mm nad streho, iz barvne pločevine deb 0,60 mm z vsemi pritrdilno povezovalnimi elementi, z vsemi preddeli, storitvami in manipulativnimi stroški. ( oddušniki in ventilacija iz WC in kuhinje)	kom	5,00	0,00 €	0,00 €
6	Dimniška obroba, obrobe okrog odprtin izpuha in zajema zraka Izdelava dobava in montaža dimniške obrobe in obrobe okrog odprtine za zajem oziroma izpuh zraka nad streho, iz barvne pločevine deb 0,60 mm z vsemi pritrdilno povezovalnimi elementi, z vsemi preddeli, storitvami in manipulativnimi stroški.	kom	3,00	0,00 €	0,00 €

7 Odkapna obroba

Izdelava, dobava in montaža odkapne obrobe strehe nad polkrožnim žlebom iz barvane pločevine deb. 0.60 mm, r.š. do 15 cm, z vsemi preddeli, storitvami in manipulativnimi stroški.

M1

37,00

0,00 €

0,00 €

---

**Krov. klepar. dela**

**0,00 €**

---

## B.02 Ključavničarska dela

- 1 Kovinska konstrukcija prezračevalne naprave na podstrešju stavbe "364"

Izdelava, dobava in montaža nosilne kovinske konstrukcije, prezračevalne naprave na podstrešju stavbe " 364" tlorisne dimenzije cca 6,00x1,50 m. - po projektu komplet z izdelavo delavniških načrtov, ter s čiščenjem, 2x minimiziranjem in lakiranjem v RALL laku, ton po izbiri projektanta. Obračun po kg vgrajenega materiala. ocena

KG

400,00

0,00 €

0,00 €

- 2 Medeninaste vratne pripire

Dobava medeninastih vratnih in pokrivnih pripir (kotniki, letve).

M1

2,00

0,00 €

0,00 €

---

**Ključavničarska dela**

**0,00 €**

---

## **B.03 Vrata okna**

### **I ALU ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO**

Postavke zajemajo izdelavo, dobavo in montažo ALU elementov vključno z zasteklitvijo po opisih in shemah oken. V ceni so vključeni : prevzem izmer, uskladitev s projektantom, vsi transporti ( tudi vertikalni ) na gradbišču, priprava delovišča, podkonstrukcije in profili za stikovanje na osnovno konstrukcijo.

#### **a. VRATA**

Al vrata kot po sistemu Schüco ADS 75 HD.HI;  
Visoko toplotno izolirani sistem za vrata s 75 mm osnovne gradbene globine za navznoter in navzven odpirajoča enokrilna in dvokrilna vrata za velike obremenitve (HD = Heavy Duty). Max. dim. krila 1400x3000mm, max. teža krila 200kg.  
Sistemska valjčna nasadila. Spodnji zaključek vrat je potrebno izvesti s sistemskim pragom iz aluminija višine 20 mm, opremljenim s sistemskim tesnjenjem.

Zaključki na gradbeni element za ZUNANJA VRATA morajo biti izvedeni po RAL smernicah montaže - znotraj paronepropustni, zunaj paropropustni, vodotesni, s toplotno izolacijo,...

pod vsemi vrati predvideti PURENIT podkonstrukcijo do kote 0.0 ( za višino estriha)

**Zastekljeno s trislojnim izolacijskim steklom Ug=0,5W/m<sup>2</sup>K, TGI distančnik stekla, steklo kot, debelina stekla na zunanji strani vsaj 6 mm, srednje in notranje steklo po potrebah statike. Steklo mora biti varnostno – obojestransko(npr zunaj kaljeno -notri lepljeno=.**

ALU izolacijsko polnilo debeline 50 mm

nasadila Schuco cilindrična, ključavnica večtočkovna Schuko panik (EN 179, panik funkcija E), električna protiključavnica, kljuka na notranji in zunanji strani Schueco EV1 (oblika po EN 179) samozapiralo Geze TS 5000, profil na pragu: sistemski ALU profil, montaža po RAL

pri postavki, kjer je navedeno antipanic EN179 – upoštevati funkcijo B

v opisu so navedene dimenzije kril. Dimenzija gradbene odprtine je za vsako krilo 5 cm v širino in 5 cm v višino večja.

pri vseh vratih kjer je predvidena ključavnica je predviden tudi cilindrični sistemski vložek. Sistem ključev, ki odpirajo posamezna vrata poda naročnik!

**1 poz SS 01 IN VP\*01**

kos

1,00

0,00 €

0,00 €

zunanja stekelna stena dim 495+120x210+60-nadssv. cm, zastekljena v celoti- varnostno steklo. Profili kot Schuco ADS 75 HD.HI. mm, srednje in notranje steklo 4 mm, pripira - prag na zunanji strani 2 cm nižji. Nasadila Schuco cilindrična, ključavnica večtočkovna Schuko panik (EN 179, panik funkcija B), Vrata , Schuco kljuka obojestansko , samozapiralo Geze TS 5000 s stop držalom na 90st , profil na pragu: sistemski prag , purenit podkonstrukcija na tlaku, montaža po RAL. Zunanja dvokrilna vrata dim 200x210+60 cm nadsv,ter enokrilna vrata dim.. 100/210+60 cm nadsvetloba

**b. OKNA**

Postavke zajemajo dobavo in montažo ALU oken vključno z zasteklitvijo po opisih in shemah oken, dobavo in montažo okenskih polic in zunanjih žaluzij. Splošne zahteve:

(kot npr.Schüco AWS 75.SI+)

Visoko toplotno izoliran sistem za fiksne zasteklitve ter enokrilna in dvokrilna okna in balkonska vrata; SI (Super Insulation); osnovna globina podboja 75 mm, globina krila 85 mm. Poliamidne ali politermitne toplotno-izolacijske letvice ločujejo zunanji in notranji alu profil, prostor v coni toplotno-izolacijskih letvic je zapolnjeno s penastim jedrom. Prikluček srednjega tesnila na izolacijsko letvico v področju izolacijske cone je izveden z zatičem. Utor za steklo je izoliran s posebnimi sistemskimi profili iz penaste mase, ki obdajajo zunanji rob izolacijskega stekla. Prezračevanje tega roba je izvedeno in zagotovljeno z utori po dolžini izolacijskega profila in z uporabo posebnih sistemskih podložk. Možnost izvedbe skritih utorov za drenažo kondenčne vode in prezračevanje sistema. Sistemski PVC 'basis' profil na parapetu ali v tlaku za priklop na podlogo elementa brez toplotnih mostov.

**Zahtevano:**Toplotna izolativnost po EN ISO 10077-2  $U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ , Zrakotesnost po EN 12207- razred 4 , Vodotesnost po EN 12208- razred 9a, Odpornost na udarni veter EN 12210- razred C5/B5

**Odpiranja**

- Schüco SimplySmart AvanTec ročno sistemsko nevidno okovje; odpiranja na krilo, na ventus ali kombinirano odpiranje

Vsi profili prašno barvani po RAL lestvici ( izbor projektanta) ,kvaliteta Qualicoat 2

Zastekljeno s trislojnim izolacijskim steklom  
Ug=0,5W/m2K, TGI distančnik stekla, , debelina stekla na zunanji strani vsaj 6 mm, srednje in notranje steklo po statičnih zahtevah.

Zaključki na gradbeni element morajo biti izvedeni po RAL smernicah montaže - znotraj paronepropustni, zunaj paropropustni, vodotesni, s toplotno izolacijo,...

Senčila niso predvidena.

Vsa okna so z notranje strani opremljena s PVC polico v BELI barvi in na zunanji strani z ekstrudirano AL polico, globine do 25 cm ( izbran RAL oken) z odkapnim robom 40mm in EPDM tesnilom na naležni strani in sistemskimi bočnimi zaključki

1	<b>poz FAS N01</b>	kos	1,00	0,00 €	0,00 €
	Dim 1655 x 170cm, okenski pas po sistemu AWS75.SI, s spojnimi profili, ki omogoča dilatacijo elementa; horizontalno deljeno na 12 polj (ponavljajoč raster cca 90+210cm), ozka polja dodatno razdeljena po višini – v zgornjem delu ventus krilno odpiranje ( 90x60cm x 6kos,) preko GEZE OL90 sistema z ročico, v spodnjem delu kombinirano odpiranje ( 90x110cm - 6kos ) Upoštevati razširitve kjer je priklop predelne stene z notranje strani. Sistemski poolični profil, notranja PVC polica in zunanja AL polica , globine 25cm. Na zunanji strani se montira predokenska žaluzija HERO 1 ali enakovredno z električnim krmiljenjem, lamele tipa P ali S s stabilnimi podometnimi vodili. RAL montaža.				
2	<b>poz vetrolov v N</b>	kos	1,00	0,00 €	0,00 €
	zunanja stekelna stena dim 150+120x210+60-nadssv. cm, zastekljena v celoti- varnostno steklo. Profili kot Schuco ADS 75 HD.HI. mm, srednje in notranje steklo 4 mm, pripira - prag na zunanji strani 2 cm nižji. Nasadila Schuco cilindrična, ključavnica večtočkovna Schuko panik (EN 179, panik funkcija B), Vrata , Schuco kljuka obojestansko , samozapiralo Geze TS 5000 s stop držalom na 90st , profil na pragu: sistemski prag , purenit podkonstrukcija na tlaku, montaža po RAL. Zunanja enokrilna vrata dim 120x210+60 cm nadsv, ter fiksni del dim.. 150/210+60 cm nadsvetloba				

## II NOTRANJE LESENO STAVBNO POHIŠTVO

- 1 Enookrilna vrata , dim. 90/210 cm  
Dobava in montaža vrat, konstrukcija masiven podboj, okvir vrat iz gostega MD, prekrit z dvema HDF paneloma, površina klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem, stabilna zv. izolativnost 30-40 dB, vratno gladko krilo, sredica iz stabilnega stja, dva vidna nasadila, krom mat, alu kljuka z jezičkom, ključ

KOM	1,00	0,00 €	0,00 €
-----	------	--------	--------

- 2 Enookrilna vrata - dim. 80/210 cm  
Dobava in montaža vrat, konstrukcija masiven podboj, okvir vrat iz gostega MD, prekrit z dvema HDF paneloma, površina klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem, vratno gladko krilo, sredica iz stabilnega stja, dva vidna nasadila, krom mat, alu kljuka z jezičkom, ključ

KOM	7,00	0,00 €	0,00 €
-----	------	--------	--------

- 3 Enookrilna vrata - dim. 70/210 cm  
Dobava in montaža vrat, konstrukcija masiven podboj, okvir vrat iz gostega MD, prekrit z dvema HDF paneloma, površina klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem, vratno gladko krilo, sredica iz stabilnega stja, dva vidna nasadila, krom mat, alu kljuka z jezičkom, ključ

KOM	2,00	0,00 €	0,00 €
-----	------	--------	--------

<b>Vrata okna</b>			<b>0,00 €</b>
-------------------	--	--	---------------



## B.05 Tlakerska dela

1 Izravnalna masa

Dobava in polaganje izravnalne mase na cementni estrih pred polaganjem končnega tlaka, komplet z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu.

M2	155,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

2 Talna obloga tekstil

Dobava in izdelava tlaka iz homogene talne obloge iz tekstila, s ploščami 50 x 50 cm, brez varjenja stikov. npr. Talna obloga TecSOM Microtech

M2	128,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

3 Talna obloga tekstil

Dobava in izdelava zaključka s PVC trakom višine 8 cm za talno oblogo TecSOM Microtech

M1	118,00	0,00 €	0,00 €
----	--------	--------	--------

---

<b>Tlakerska dela</b>			<b>0,00 €</b>
-----------------------	--	--	---------------

---

## B.06 Keramičarska in kamnoseška dela

1 Talna obloga iz keramičnih ploščic

Dobava in polaganje keramičnih ploščic na lepilo na že izveden cementni estrih - ploščice po izbiri projektanta (nedrseče keramične ploščice dim. 20/20 cm). Izvedba komplet s sanitarnimi fugami in z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu

M2	28,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

2 Stenska obloga iz keramičnih ploščic

Dobava in polaganje obloge sten iz keramičnih ploščic na lepilo (višine do stropa) - ploščice po izbiri projektanta dim. 20/20 cm. Izvedba komplet s stičenjem stikov in s sanitarnimi fugami in z vsemi pomožnimi deli in prenosi na objektu - .Upoštevati polaganje PVC robnih profilov v na zidnih vogalih, v sanitarijah (mokri prostori) upoštevati polaganje PVC zaokrožnice na stiku poda in stene.

M2	29,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

3 Nizkostenska obroba iz keramičnih ploščic

Dobava in lepljenje nizkostenske obrobe iz keramičnih ploščic višine 10 cm, komplet s fugiranjem.

M1	17,00	0,00 €	0,00 €
----	-------	--------	--------

4 Kamniti vratni pragovi

Dobava in polaganje kamnitih pragov pri vhodnih vratih širine 40 cm in debeline 3 cm iz naravnega kamna LIPICA s protizdrsni trakom.

M1	1,30	0,00 €	0,00 €
----	------	--------	--------

5 Kamniti tlak

Dobava in polaganje kamnitega tlaka debeline 3 cm na lepilo, iz naravnega kamna, vključno s fugiranjem, površina štokana in krtačena

M2	2,20	0,00 €	0,00 €
----	------	--------	--------

---

<b>Keramičarska dela</b>
--------------------------

<b>0,00 €</b>
---------------

---

## B.07 Mavčnokartonska dela

- 1 Gips elementi - predelne stene deb. 10 cm  
Izvedba notranjih predelnih sten skupne deb. 10 cm; - iz gips vodoodpornih plošč obojestransko 2 x 12,5 mm in komplet z vmesno nosilno kovinsko konstrukcijo deb. 5 cm in TI (mineralna volna deb. 5 cm). Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem. (notranje predelne stene sanitarij)

M2 9,00

0,00 € 0,00 €

- 2 Gips elementi - predelne stene deb. 12 cm  
Izvedba zunanjih predelnih sten skupne deb. 12 cm; - iz gips enostransko vodoodpornih plošč 2 x 12,5 mm in komplet z vmesno nosilno kovinsko konstrukcijo deb. 7,5 cm in TI (mineralna volna deb. 7 cm). Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem. (notranje predelne stene sanitarij)

M2 16,00

0,00 € 0,00 €

- 3 Gips elementi - viseči ravni strop s TI  
Izvedba visečega ravnega stropa iz gips plošč tip Armstrong tegular deb. 1 x 12,5 mm komplet z nosilno kovinsko podkonstrukcijo pritrjeno na strešno betonsko ploščo oz. leseno strešno ali stropno konstrukcijo in z vmesno TI - mineralna volna deb. 20 cm v PE foliji. Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem.

M2 134,00

0,00 € 0,00 €

- 4 Redukcijske odprtine v gips stropu  
Izvedba redukcijske odprtine z vratci v stropu iz gips plošč za potrebe dostopa do prezračevalne naprave na podstrešju stavbe "364", dim. 100/60 cm.

KOM 1,00

0,00 € 0,00 €

- 5 Gips elementi - viseči ravni strop s TI  
Izvedba kaskade visečega ravnega stropa iz gips plošč tip Armstrong tegular deb. 1 x 12,5 mm komplet z nosilno kovinsko podkonstrukcijo pritrjeno na betonsko stropno konstrukcijo in z vmesno TI - mineralna volna deb. 20 cm v PE foliji. Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem. (višina kaskade cca 40 cm)

m1 9,50

0,00 € 0,00 €

- 6 Gips elementi - predelne stene deb. 12,5 cm  
Izvedba notranjih predelnih sten skupne deb. 12 cm; - iz gips plošč obojestransko 2 x 12,5 mm in komplet z vmesno nosilno kovinsko konstrukcijo deb. 7,5 cm in TI (mineralna volna deb. 7 cm). Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani z brušenjem.

M2 73,00

0,00 € 0,00 €

- 7 Gips elementi - predelne stene deb. 20 cm  
Izvedba notranjih predelnih sten skupne deb. 20 cm; -  
iz gips plošč, obojestransko 2 x 12,5 mm in komplet z  
vmesno nosilno kovinsko konstrukcijo deb.2x7,5 cm in  
TI (mineralna volna deb.15 cm). Vsi spoji so armirani,  
bandažirani in kitani z brušenjem.

M2

34,00

0,00 €

0,00 €

- 8 Gips elementi - predelne stene deb. 20 cm  
Izvedba notranjih predelnih sten skupne deb. 20 cm; -  
iz gips plošč, vodoodporne plošče, obojestransko 2 x  
12,5 mm in komplet z vmesno nosilno kovinsko  
konstrukcijo deb.2x7,5 cm in TI (mineralna volna  
deb.15 cm). Vsi spoji so armirani, bandažirani in kitani  
z brušenjem.

M2

8,00

0,00 €

0,00 €

---

**Mavčnokartonska dela**

**0,00 €**

---

## B.08 Slikopleskarska dela

1	Čiščenje obstoječih ometanih površin, stene				
	M2	170,00	0,00 €		0,00 €
2	Izravnavo ometanih sten				
	Izravnavo vseh obstoječih ometanih zidnih površin s polifiksom - glajenje s potrebnim brušenjem.				
	M2	170,00	0,00 €		0,00 €
3	Izravnavo ometanih sten				
	Izravnavo vseh novih ometanih zidnih površin s polifiksom - glajenje s potrebnim brušenjem.				
	M2	10,00	0,00 €		0,00 €
4	Slikanje izravnanih ometanih sten				
	Slikanje obstoječih ometanih sten s poldisperzijsko barvo - z jupolom v tonu po izbiri projektanta.				
	M2	170,00	0,00 €		0,00 €
5	Slikanje izravnanih ometanih sten				
	Slikanje novih ometanih sten s poldisperzijsko barvo - z jupolom v tonu po izbiri projektanta.				
	M2	10,00	0,00 €		0,00 €
6	Izravnavo gipsnih sten				
	Predhodna priprava površine mavčnih plošč: 2x kitanje, glajenje, brušenje, čiščenje in impregniranje z akril emulzijo, ter čiščenje po končanih delih.				
	M2	280,00	0,00 €		0,00 €
6	Slikanje gips sten in stropov				
	Slikanje izgotovljenih gips sten in stropov s poldisperzijsko barvo - z jupolom v tonu po izbiri projektanta.				
	M2	280,00	0,00 €		0,00 €

---

### Slikopleskarska dela

0,00 €

---

## B.09 Zunanja in druga razna dela

- 1 Strojno rušenje AB zida, vključno s temeljem na notranjem dvorišču ob stopnicah, z nakladanjem materiala na tovornjak in odvozom na stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom takse

M3 4,00 0,00 € 0,00 €

- 2 Strojno rušenje AB stopnic na notranjem dvorišču z nakladanjem materiala na tovornjak in odvozom na stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom takse

M3 1,60 0,00 € 0,00 €

- 3 Demontaža obstoječe Fe balkonske ograje v I. nadstropju ( levo od povezovalnega mosta ) z nakladanjem materiala na tovornjak in odvozom na stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom takse

M1 14,00 0,00 € 0,00 €

- 4 Demontaža Fe nadstreška vpetega med AB steni, ki se porušita, v velikosti 13,00m<sup>2</sup>, vključno z Alu žlebom, in polikarbonatno kritino - leksen z nakladanjem materiala na tovornjak in odvozom na stalno deponijo na razdalji do 5,00km, vključno s plačilom takse

KOM 1,00 0,00 € 0,00 €

- 5 Varnostni načrt, koordinator iz varstva pri delu  
Izdelava varnostnega načrta po ZGO-1 in določitev koordinatorja iz varstva pri delu za čas gradnje - stroški.

KOM 1,00 0,00 € 0,00 €

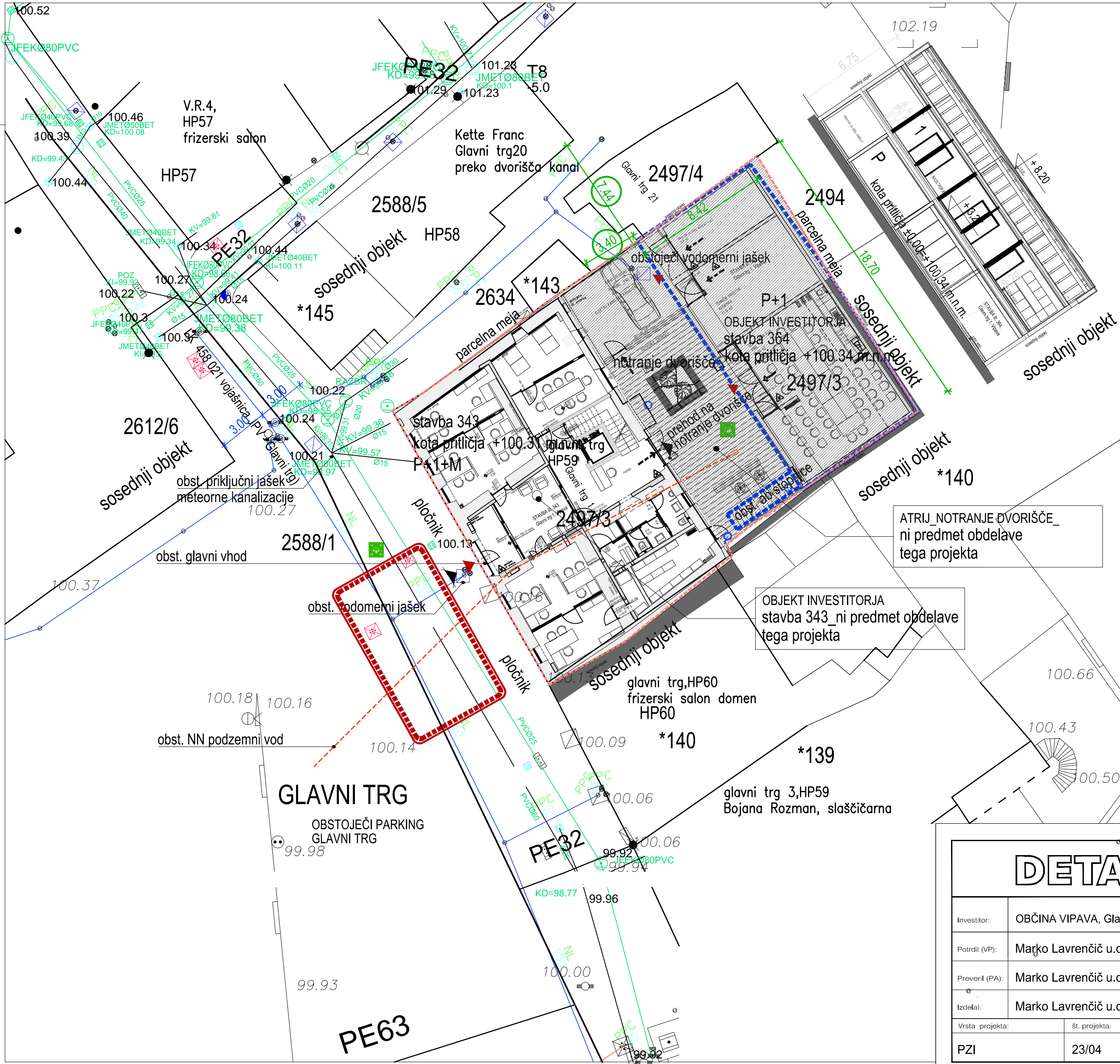
- 6 Izdelava projekta izvedenih del - PID  
Izdelava PID projekta - projekta izvedenih del, gradbeno obrtnih del

KOM 1,00 0,00 € 0,00 €

---

### Razna dela

0,00 €



LEGENDA :

obravnavana parcela št. 2497/3 k.o. Vipava\_2401 \_ , v skupni izmeri 532,96 m2

območje gradbišča znaša 273,60 m2 (del parcele št. 2497/3 k.o. Vipava)

**PROJEKCIJA NAJBOLJ IZPOSTAVLJENIH DELOV OBJEKTA INVESTITORJA stavba št. 364**

- Zazidana površina objekta investitorja \_ znaša ....153,00 m2

- Površina\_ projekcija najbolj izpostavljenih delov objekta investitorja \_ znaša .....167,80 m2

- Maksimalne zunanje mere predvidene rekonstrukcije in sprememba namembnosti\_ tlorisne dimenzije \_ 8,42 m x 18,70 m in višine + 8,20 m

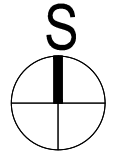
vhod/ izhod iz objekta

dostopi za intervencijo

zbirno mesto

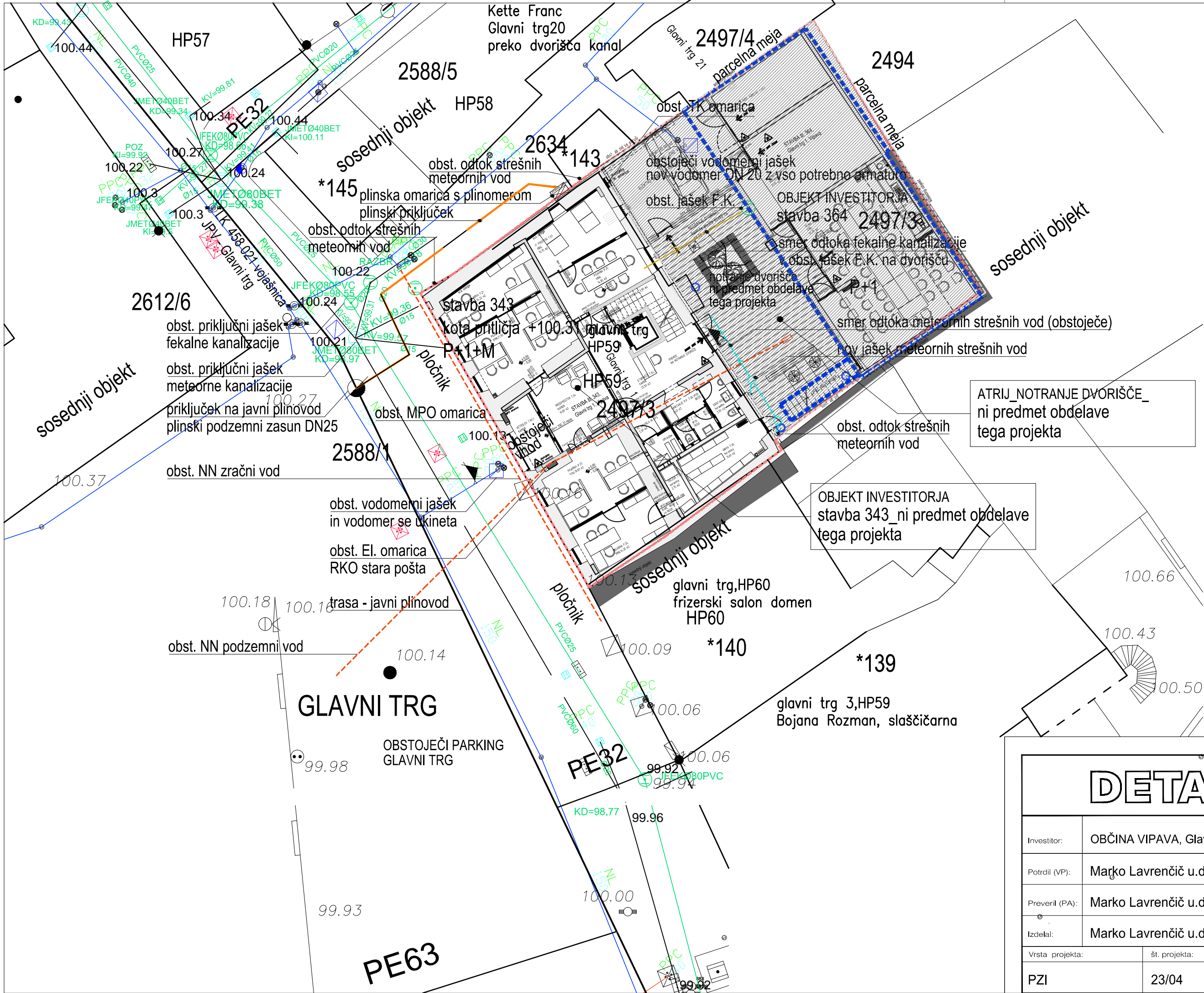
nadzemni hidrantni priključek

delovna površina 6,0 m x 11,0 m



DETAJL				Objekt:	
OBlikovanje, projektiranje inženiring in svetovanje d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI- 5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net				POSLOVNI OBJEKT št. 364 , GLAVNI TRG 1, VIPAVA_ REKONSTRUKCIJA IN SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	
Investitor:		OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		PZI _ Lokacijski prikazi št. 24/03	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		Načrt/vsebina lista	
Izdela:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		<b>GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA</b>	
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI		23/04	Januar 2024	1:200	0.2

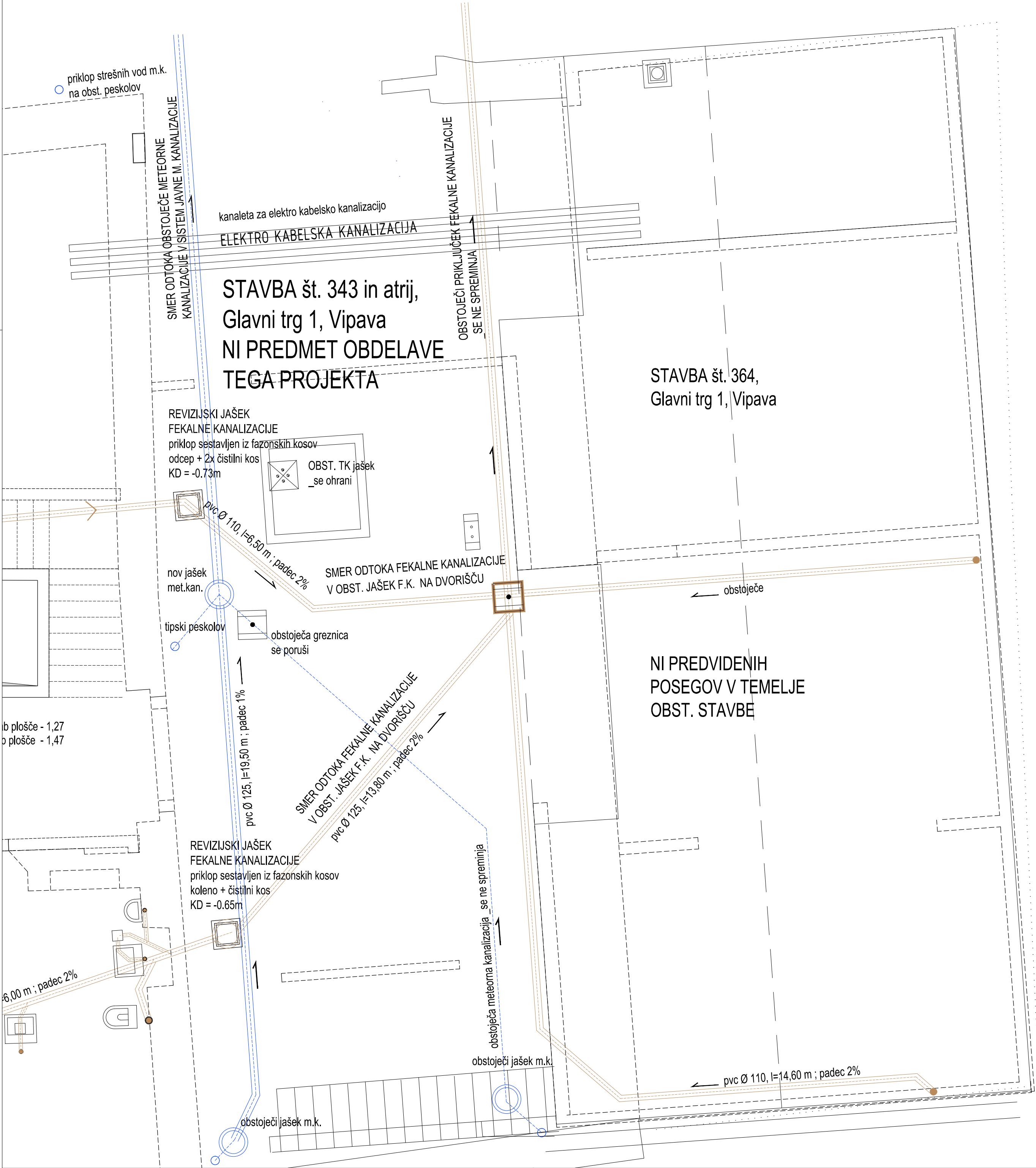




- LEGENDA :
- obravnavana parcela št. 2497/3 k.o. Vipava\_2401\_ v skupni izmeri 532,96 m2
  - območje gradbišča znaša 273,60 m2 (del parcele št. 2497/3 k.o. Vipava)
  - PROJEKCIJA NAJBOLJ IZPOSTAVLJENIH DELOV OBJEKTA INVESTITORJA stavba št. 364**
  - Zazidana površina objekta investitorja \_ znaša ....153,00 m2
  - Površina\_ projekcija najbolj izpostavljenih delov objekta investitorja \_ znaša .....167,80 m2
  - Maksimalne zunanje mere predvidene rekonstrukcije in sprememba namembnosti\_ tlorisne dimenzije \_ 8,42 m x 18,70 m in višine +8,20 m

DETAJL			Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI- 5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detajl@amis.net			POSLOVNI OBJEKT št 364 , GLAVNI TRG 1, VIPAVA_ REKONSTRUKCIJA	
Investitor:	OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	PZI _ Lokacijski prikazi št. 24/03	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	Načrt/vsebina lista	
Izdela:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	<b>ZBIRNA SITUACIJA KOMUNALNIH NAPRAV</b>	
Vrsta projekta:	št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI	23/04	Januar 2024	1:200	0.3

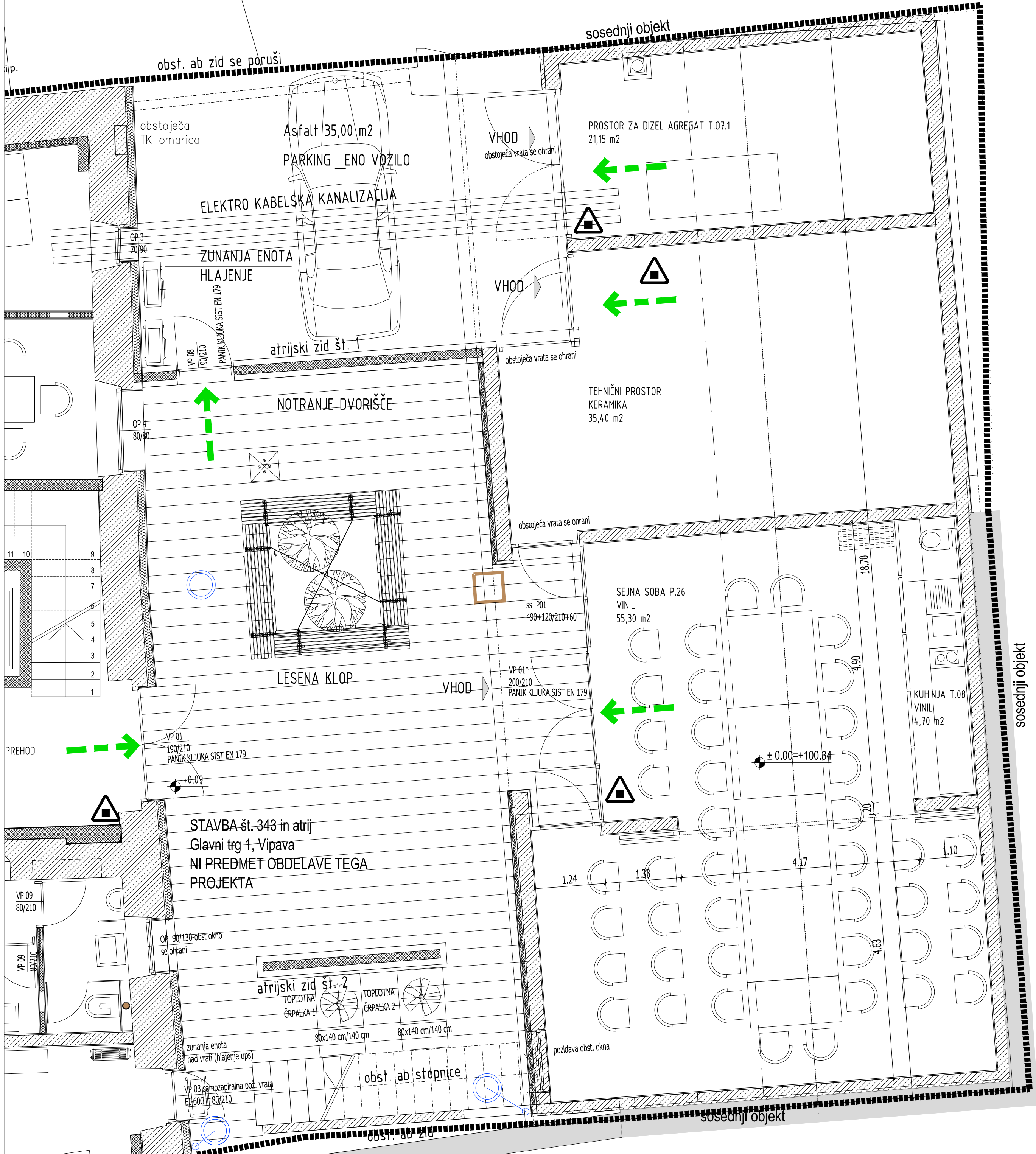




TLORIS TEMELJEV  
IN KANALIZACIJE

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ			Objekt:	
Investitor:			Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava	
Potrdil (VP):			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Preveril (PA):			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Izdela:			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Vrsta projekta:			št. projekta:	
datum:			merilo:	
PZI			23/04	
datum:			Januar 2024	
merilo:			1:50	
št. projekta:			A- 01	

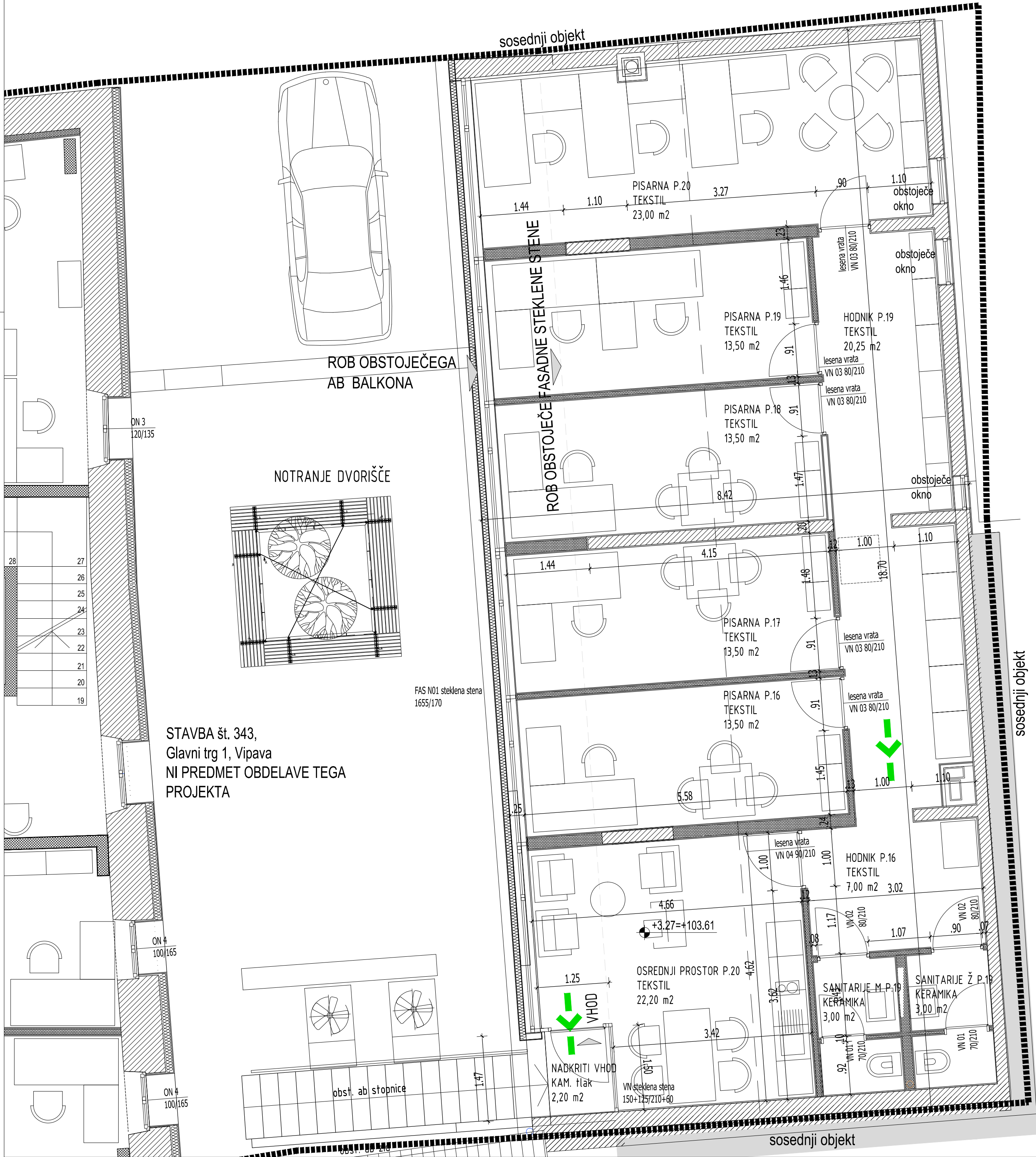


TLORIS PRITLIČJA

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ			Objekt:	
Investitor:			POSLOVNI OBJEKT št. 364, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA	
Potrdil (VP):			Vrsta in številka načrta:	
Preveril (PA):			PZI _ Tehnični prikazi št. 23/04	
Izdela:			Načrt/vsebinska lista	
Vrsta projekta:			TLORIS PRITLIČJA	
št. projekta:			merilo:	
datum:			številka lista:	
PZI			1:50	
23/04			A- 02	
Januar 2024				





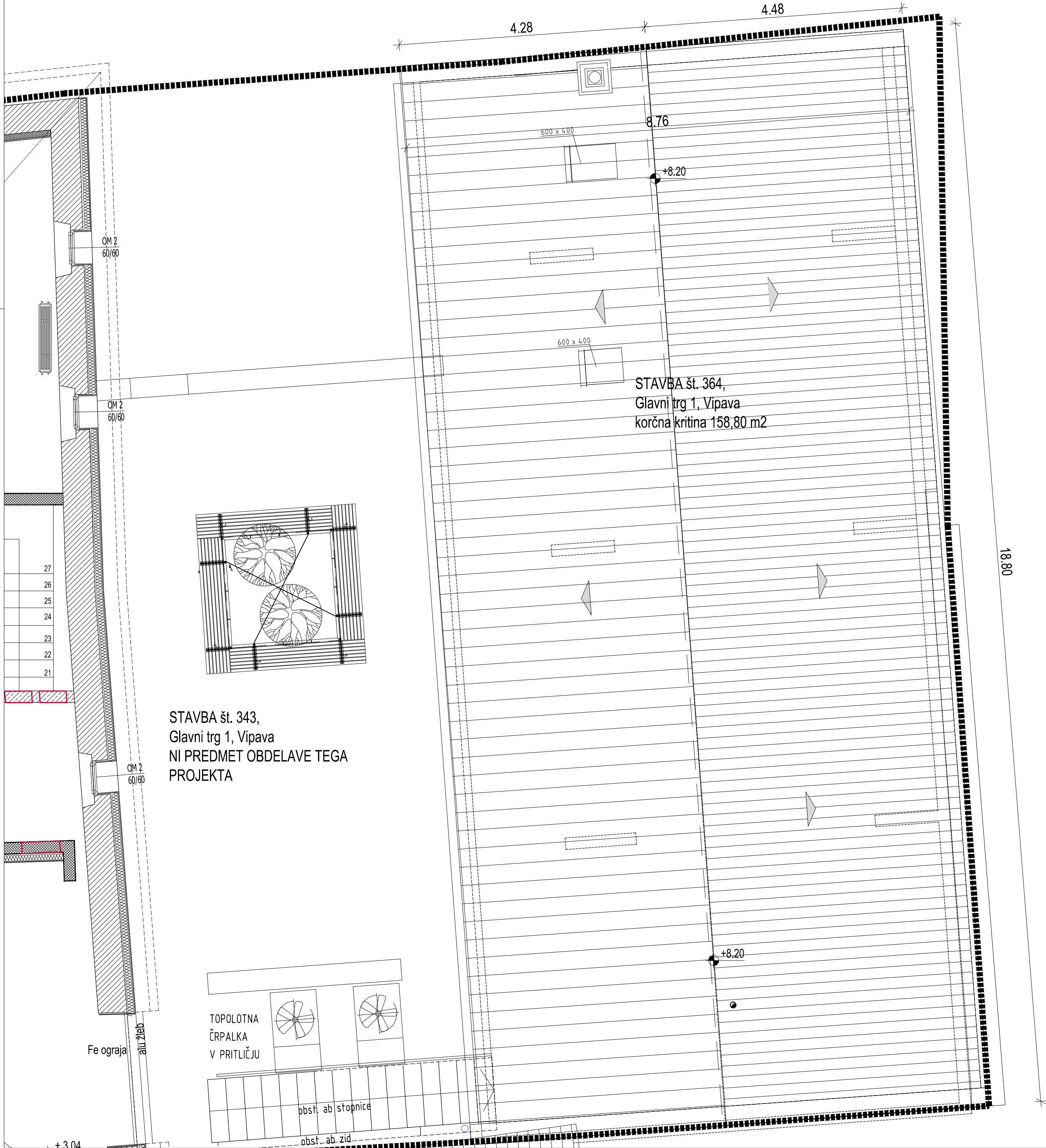
STAVBA št. 343,  
Glavni trg 1, Vipava  
NI PREDMET OBDELAVE TEGA  
PROJEKTA

- LEGENDA :
- obstoječa konstrukcija
  - armiran beton
  - opeka

TLORIS 1. NADSTROPJA

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ			Objekt:	
Investitor:			Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava	
Potrdil (VP):			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Preveril (PA):			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Izdelač:			Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818	
Vrsta projekta:			št. projekta:	datum:
PZI			23/04	Januar 2024
			merilo:	številka lista:
			1:50	A- 03

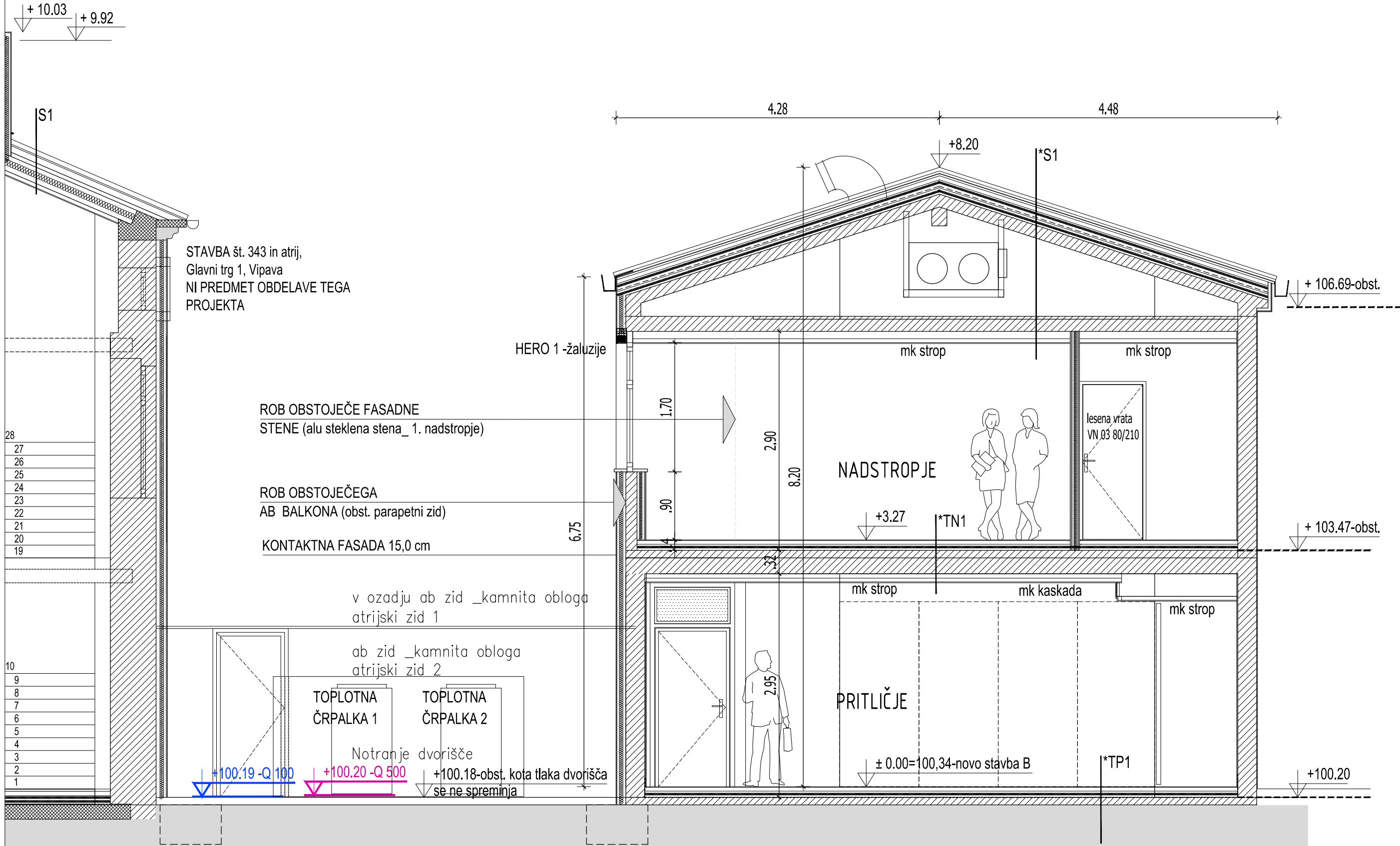


TLORIS STREHE

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ			Objekt:	
Investitor:			POSLOVNI OBJEKT št. 364, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA	
Potrdil (VP):			Vrsta in številka načrta:	
Preveril (PA):			PZI _ Tehnični prikazi št. 23/04	
Izdela:			Načrt/vsebina lista	
Vrsta projekta:			TLORIS STREHE	
št. projekta:			merilo:	
datum:			številka lista:	
PZI	23/04	Januar 2024	1:50	A- 04





\*TP1  
keramika na lepilu 1,0 cm  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija (PIR pl) 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječi estrih

\*S1  
nova korčna kritina  
letve 3,0/5,0 cm  
letve 3,0/5,0 cm  
sekundarna kritina (rivega USB classic ali pd)  
XPS 12,0 cm  
obst. monta plošča v naklonu  
zračni prostor  
obst. leseni stropniki vmes toplotna izolacija 2x8 cm (mineralna volna URSA DF 39)  
parna zapora na obst. strop  
mk obloga 1x1,25 cm

\*TP2  
tekstil 0,5 cm  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija (PIR pl) 4,0 cm  
hidroizolacija 1xV4  
obstoječi estrih

\*TN1  
keramika na lepilu 1,0 cm  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija (tps) 4,0 cm  
obst estrih  
obst toplotna izolacija  
obstoječa medetažna konstrukcija  
zračni prostor  
parna zapora  
mavčno kartonski spuščen  
strop na zn podkonstrukciji

\*TN2  
tekstil 0,5 cm  
arm. cementni estrih 6,0 cm  
gradbena folija  
sistemske plošče 3,0 cm  
toplotna izolacija (tps) 4,0 cm  
obst. estrih  
obst toplotna izolacija  
obstoječa medetažna konstrukcija  
zračni prostor  
parna zapora  
mavčno kartonski spuščen  
strop na zn podkonstrukciji

LEGENDA :

obstoječa konstrukcija

armiran beton

opeka

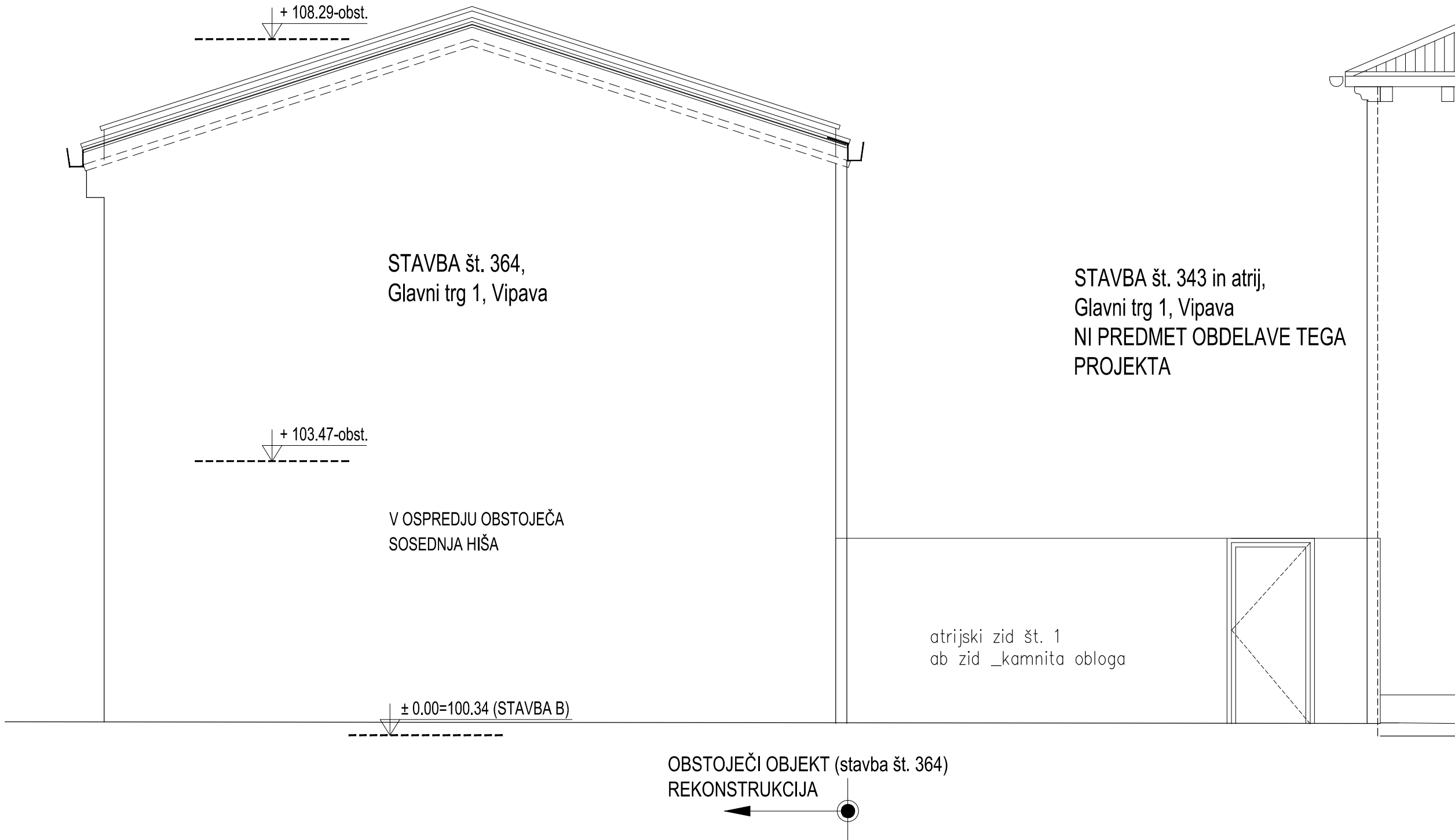
gladina Q500

gladina Q100

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ			Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI-5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net			POSLOVNI OBJEKT št. 364, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA	
Investitor:	Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	PZI _ Tehnični prikazi št. 23/04	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	Načrt/vsebina lista	
Izdelal:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818	PREČNI PREREZ (stavbi št. 364 )	
Vrsta projekta:	št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI	23/04	Januar 2024	1:50	A- 05

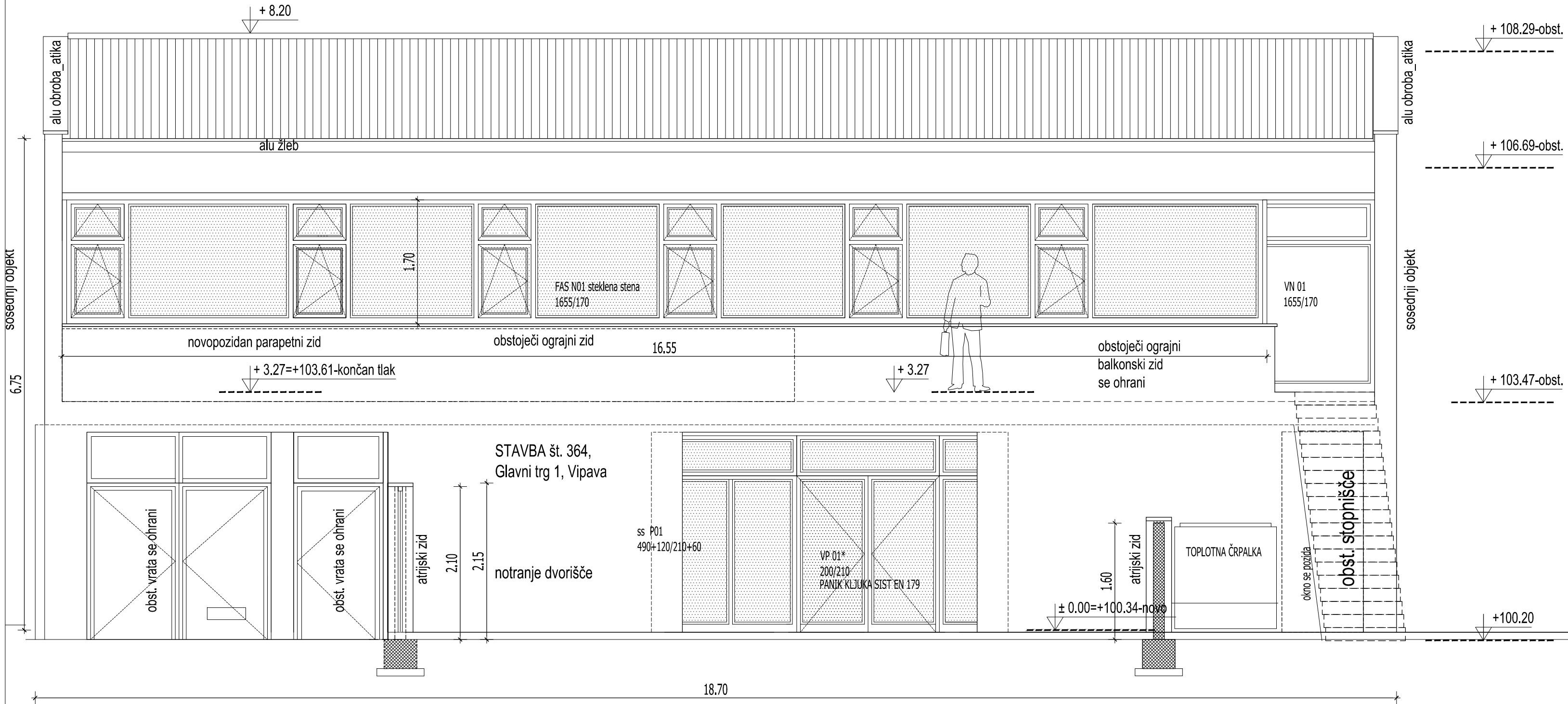




SEVERNA FASADA

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

<div>DETALJ</div> <div>OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI- 5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net</div>				Objekt:	
Investitor: Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava				POSLOVNI OBJEKT št. 364, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA	
Potrdil (VP): Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818				Vrsta in številka načrta:	
Preveril (PA): Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818				PZI _ Tehnični prikazi št. 23/04	
Izdelal: Marko Lavrenčič u.d.i.a. A-0818				Načrt/vsebina lista	
				SEVERNA FASADA (stavba št. 364)	
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI		23/04	Januar 2024	1:50	A- 07



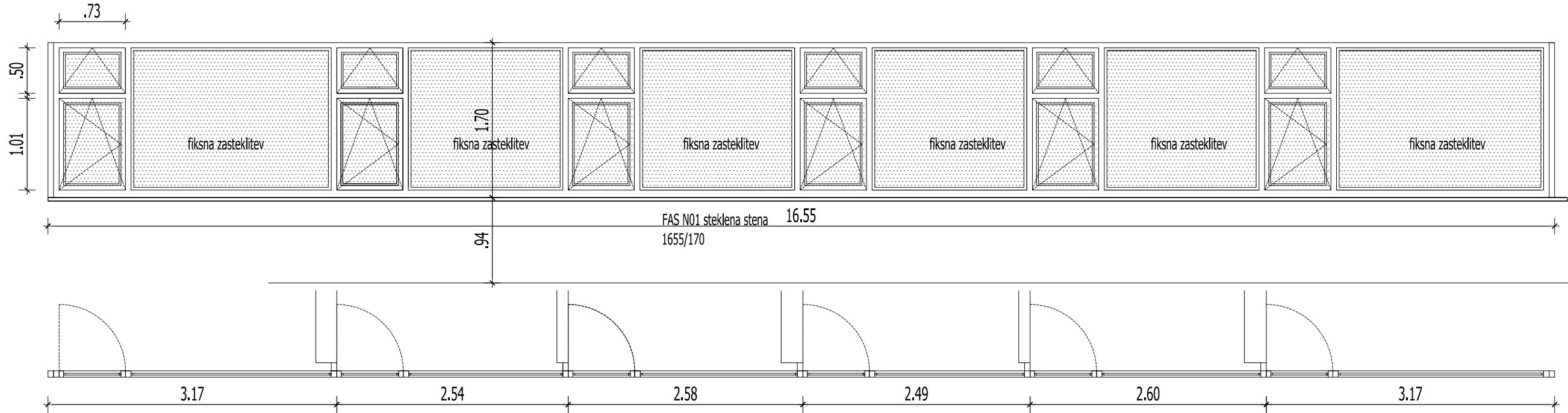
OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

# DETALJ

OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE  
INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o.  
GLAVNI TRG 1, SI- 5271 VIPAVA  
Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14  
e-pošta: detalj@amis.net

Objekt:				
POSLOVNI OBJEKT št. 364, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA				
Vrsta in številka načrta:				
PZI_ Tehnični prikazi št. 23/04				
Načrt/vsebina lista				
ZAHODNA FASADA (stavba št. 364)				
Vrsta projekta:		št. projekta:		datum:
PZI		23/04		Januar 2024
merilo:		številka lista:		
1:50		A- 08		

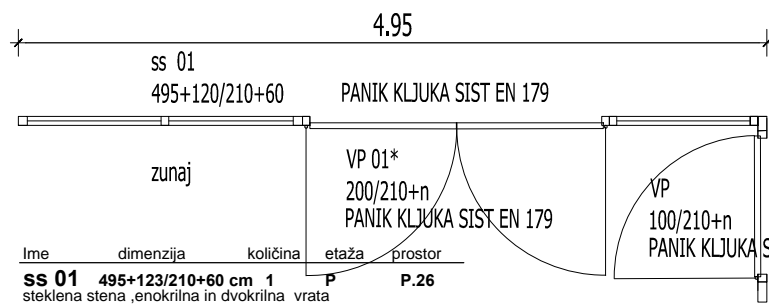
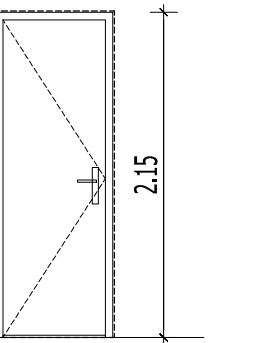
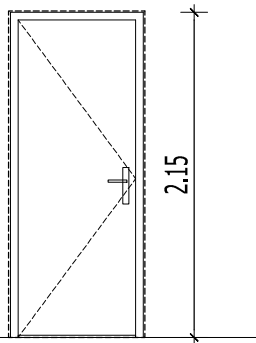
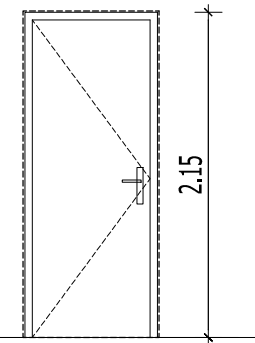
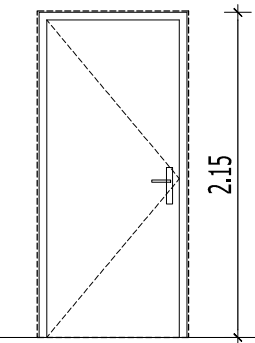
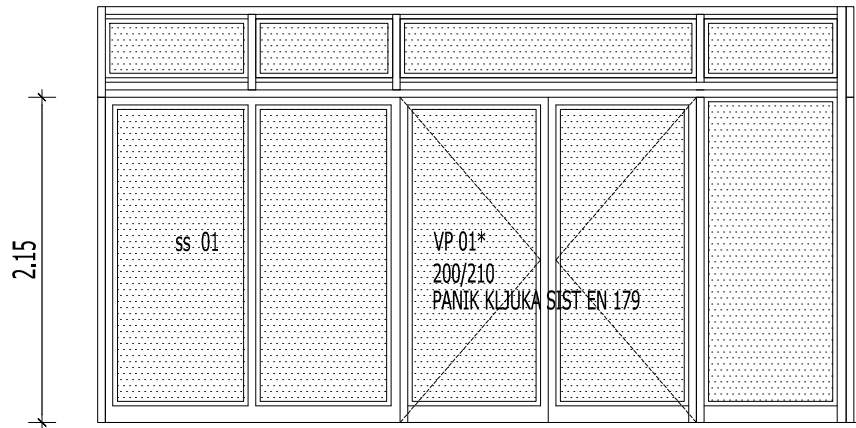
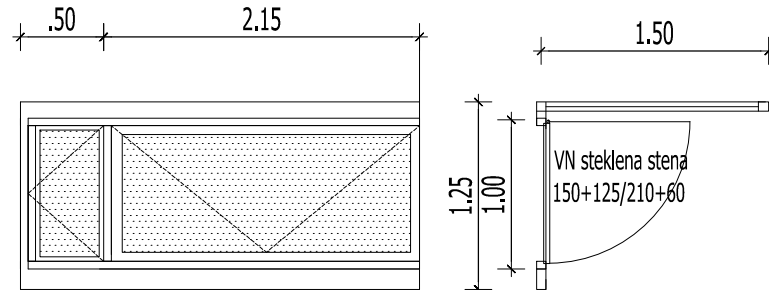




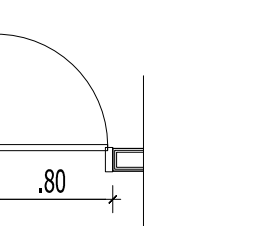
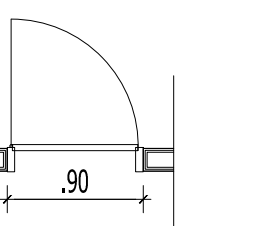
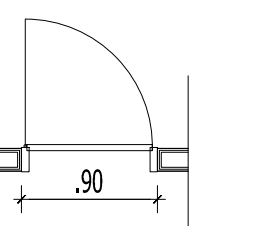
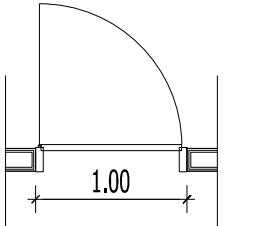
FAS N01 steklena stena  
1655/170

Dim 1655 x 170cm, okenski pas po sistemu AWS75.SI, s spojnimi profili, ki omogoča dilatacijo elementa; horizontalno deljeno na 6 polj (ponavljajoč raster), ozka polja dodatno razdeljena po višini – v zgornjem delu ventus krilno odpiranje (6 kosov.) preko GEZE OL90 sistema z ročico. Spodnji del kombinirano odpiranje. Upoštevati razširitve kjer je priključ predelne stene z notranje strani. Sistemski poolični profil, notranja PVC polica in zunanja AL polica, globine 25cm. RAL montaža. Predvidena je izvedba predokenskih lamelnih žaluzij tipa HERO 1 ali enakovreden.

Vhod\_nadstropje \_dim 150+125 / 264cm, fasadni pas pas po sistemu AWS75.SI, s spojnimi profili, ki omogoča dilatacijo elementa; z vrati dim 100/215 cm – v zgornjem delu ventus krilno odpiranje preko GEZE OL90 sistema z ročico. Sistemski poolični profil, .RAL montaža.



1.23



Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
ss-01	495+123/210+60 cm	1	P	P.26
skupaj 1				
opis				
zunanjastekelna stena dim 495+120/210+60- nadsv. cm, zastekljena v celoti- varnostno steklo. Profili kot Schuco ADS 75 HD.HI. mm, srednje in notranje steklo 4 mm, pripira - prag na zunanji strani 2 cm nižji. Nasadila Schuco cilindrična, ključavnica večtočkovna Schuco panik (EN 179, panik funkcija B), Vrata - Schuco ključ obojestransko - samozapiralo Geze TS 5000 s stop držalom na 90st., profil na pragu: sistemski prag, purenit podkonstrukcija na tlaku, montaža po RAL. Zunanja dvokrilna vrata dim 200x210+60 cm nadsvetloba, ter enokrilna vrata dim. 100/210+60 cm nadsvetloba				

Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VN 04	90/210 cm	1	N	P20
enokrilna vrata skupaj 1 x (D)				
opis konstrukcija				
- okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma, - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem				
površina				
zasteklitev				
vratno krilo				
ključka				
- gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat - pisarne _izolativnost - alu ključka in ključavnica z jezičkom, ključ				

Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VN 03	80/210 cm	5	N	P16 , P19
enokrilna vrata skupaj 3 x (L)+2 x (D)				
opis konstrukcija				
- okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma, - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem				
površina				
zasteklitev				
vratno krilo				
ključka				
- gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat - pisarne _izolativnost - alu ključka in ključavnica z jezičkom, ključ				

Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VN 02	80/210 cm	2	N	P16 , P19
enokrilna vrata skupaj 1 x (L)+1 x (D)				
opis konstrukcija				
- okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma, - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem				
površina				
zasteklitev				
vratno krilo				
ključka				
- gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat - pisarne _izolativnost - alu ključka in ključavnica z jezičkom, ključ				

Ime	dimenzija	količina	etaža	prostor
VN 01	70/210 cm	2	N	P19
enokrilna vrata skupaj 1 x (L)+1 x (D)				
opis konstrukcija				
- okvir iz gostega MDF, prekrit z dvema HDF paneloma, - klasična izvedba s površinsko CPL folijo z vertikalnim vzorcem				
površina				
zasteklitev				
vratno krilo				
ključka				
- gladko krilo, sredica iz stabilnega satja, dva vidna nasadila, krom mat - alu ključka in metalni zapiranje _sanitarije spodrezana vrata_prezračevanje				

## SHEME OKEN IN VRAT

OPOMBA : MERE KONTROLIRATI NA LICU MESTA !!!

DETALJ				Objekt:	
OBLIKOVANJE, PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN SVETOVANJE d.o.o. GLAVNI TRG 1, SI- 5271 VIPAVA Tel: 05 36 550 11, Fax: 05 36 550 14 e-pošta: detalj@amis.net				<b>POSLOVNI OBJEKT št. 364, GLAVNI TRG 1, VIPAVA _ REKONSTRUKCIJA</b>	
Investitor:		Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava		Vrsta in številka načrta:	
Potrdil (VP):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		PZI_ Tehnični prikazi št. 23/04	
Preveril (PA):	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		Načrt/vsebina lista	
Izdelal:	Marko Lavrenčič u.d.i.a.	A-0818		<b>SHEME OKEN IN VRAT (stavba št. 364)</b>	
Vrsta projekta:		št. projekta:	datum:	merilo:	številka lista:
PZI		23/04	Januar 2024	1:50	A- 09



**R E P U B L I K A  
S L O V E N I J A  
V R H O V N O  
S O D I Š Č E**

Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 6.5.2025 - 17:40:23

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2401 2497/3  
**katastrska občina** 2401 VIPAVA **parcela** 2497/3 (ID 7107491)

**Plombe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.*

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.*

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** **katastrska občina** 2401 VIPAVA **parcela** \*143 (ID 3678328)  
**ID pravice** 23792327

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 21078167  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5879922000  
firma / naziv: OBČINA VIPAVA  
naslov: Glavni trg 015, 5271 Vipava  
**omejitve:** **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23181408	13.04.2023 11:32:55	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 23181408  
**čas začetka učinkovanja** 13.04.2023 11:32:55  
**vrsta pravice / zaznambe** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 2401 VIPAVA **parcela** 2497/3 (ID 7107491)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Služnostna pravica postavitve, gradnje in vzdrževanja, za zamenjavo obstoječega samonosnega kabla, ki zračno poteka od objekta parc.št. 2497/4 k.o. Vipava, delno preko zemljišča parc.št. 2634 k.o. Vipava, do obstoječe zidne konzole na severozahodnem vogalu objekta na parceli št. 2497/3, v dolžini 3,01 m in v širini 0, 5 m, v obsegu in na način, kot to izhaja iz grafične priloge, ki je sestavni del pogodbe.



**imetnik:**

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2401 VIPAVA parcela 2497/4 (ID 7287857)**  
**zveza - ID osnovnega položaja:**

21078167

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*



**R E P U B L I K A  
S L O V E N I J A  
V R H O V N O  
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 6.2.2025 - 11:47:11

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2401 2497/3  
**katastrska občina** 2401 VIPAVA **parcela** 2497/3 (ID 7107491)

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** **katastrska občina** 2401 VIPAVA **parcela** \*143 (ID 3678328)  
**ID pravice** 23792327

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 21078167  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5879922000  
firma / naziv: OBČINA VIPAVA  
naslov: Glavni trg 015, 5271 Vipava

**omejitve:** **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23181408	13.04.2023 11:32:55	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 23181408  
**čas začetka učinkovanja** 13.04.2023 11:32:55  
**vrsta pravice / zaznambe** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 2401 VIPAVA **parcela** 2497/3 (ID 7107491)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Služnostna pravica postavitve, gradnje in vzdrževanja, za zamenjavo obstoječega samonosnega kabla, ki zračno poteka od objekta parc.št. 2497/4 k.o. Vipava, delno preko zemljišča parc.št. 2634 k.o. Vipava, do obstoječe zidne konzole na severozahodnem vogalu objekta na parceli št. 2497/3, v dolžini 3,01 m in v širini 0,5 m, v obsegu in na način, kot to izhaja iz grafične priloge, ki je sestavni del pogodbe.



**imetnik:**

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2401 VIPAVA parcela 2497/4 (ID 7287857)**  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 21078167

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*



Številka: 3513-31/2025-2

Datum: 04. 02. 2025

Občina Vipava  
Glavni trg 15  
5271 Vipava

## LOKACIJSKA INFORMACIJA

### 1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Šifra in ime katastrske občine: **2401 VIPAVA**

Številka/e zemljiške parcele/parcel: **2497/3**

### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Številka parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
2497/3	VI94	CU	osrednje območje centralnih dejavnosti	osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje

### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Številka parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
2497/3	Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vipava – OPN občine Vipava (Ur. list RS, št. 9/2014, 87/2014, 8/2015-popr., 26/2016, 69/2017)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 4. OPN občine Vipava (Ur. l. RS št. 4/2017)</li><li>• Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 7 OPN Občine Vipava (Ur. l. RS, št. 8/2018)</li></ul>

### 4. ZAČASNI UKREPI: /

Številka parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

## 5. PREDKUPNA PRAVICA:

- ☒ Zemljiška parcela se nahaja na območju predkupne pravice občine.  
Št. parcele: k.o. 2401 VIPAVA parc. št. 2497/3, Pravna podlaga: Odlok o območjih predkupne pravice občine Vipava na nepremičninah (Ur. l., št. 13/2007)
- ☒ Zemljiška parcela se nahaja na območju predkupne pravice občine.  
Št. parcele: k.o. 2401 VIPAVA parc. št. 2497/3, Pravna podlaga: Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg)
- ☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št.:
- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele: /

## 6. PRAVNI REŽIMI

<i>Številka parcele</i>	<i>Pravni režim</i>	<i>Pravna podlaga</i>
2497/3	<i>območje kulturne dediščine Vipava - Trško jedro z oznako 817</i>	<i>Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina (Uradno glasilo (Gorica), št. 4/87-157, 9/98)</i>
2497/3	<i>vodovarstveno območje - 3</i>	<i>Odlok o varstvenih pasovih vodnih virov »Podlipa« v Vipavi (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica, Tolmin 14/1983)</i>
2497/3	<i>Vipava - območje jedra s spomeniki in znamenitostmi</i>	<i>Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občin Ajdovščina (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 4/87)</i>
2497/3	Vipava – Spominska plošča Sebastjanu Krelju	
2497/3	Območje razreda preostale poplavne nevarnosti	
2497/3	Območje razreda majhne poplavne nevarnosti	
2497/3	Varovalni pas ceste	
2497/3	Varovalni pas vodovoda	
2497/3	Varovalni pas kanalizacije	
2497/3	Varovalni pas elektrovoda	
2497/3	Varovalni pas plinovoda	

V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij ali v območju posameznih omejitev je dopustna gradnja objektov in naprav na podlagi soglasja/mnenja pristojnega izvajalca gospodarske javne službe infrastrukturnega omrežja/nosilca urejanja prostora.



☒ Vlagatelj tega podatka ni zahteval

## **7. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN**

### **7.1. Vrste dopustnih dejavnosti**

Območja centralnih dejavnosti so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

Osrednja območja centralnih dejavnosti (označena so z oznako **CU**), kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

Območja površinskih voda (označena so z oznako **VC**) so namenjena izvajanju dejavnosti s področja rabe voda.

Dovoljena namembnost: območja površinskih voda so namenjena izvajanju dejavnosti s področja rabe voda.

### **7.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del**

V osrednjih območjih centralnih dejavnosti (**CU**) so dovoljene gradnje in spremembe namembnosti.

Na vodnih površinah (**VC**) so gradnje in spremembe namembnosti dopustne v skladu z osnovno namensko rabo in v skladu s 56. in 81. členom OPN.

Na obstoječem zakonito zgrajenem objektu razpršene gradnje, so za izboljšanje bivalnega standarda dopustni rekonstrukcija in nadomestna gradnja.

### **7.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:**

**Splošni dopustni posegi** (56. člen OPN)

V posameznih enotah urejanja prostora so ob upoštevanju zakona o prostorskem načrtovanju in ostalih predpisov dovoljene gradnje in posegi poleg navedenih v členih, ki se nanašajo na podrobnejšo namensko rabo prostora (58. do 82. člen tega odloka), tudi gradnje in posegi:

1) objektov, ki so:

- 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene, razen na kmetijskih zemljiščih,
- 21 Objekti prometne infrastrukture, razen na kmetijskih zemljiščih, kjer so dovoljene samo rekonstrukcije,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti: samo male hidroelektrarne do 10 MW, razen na kmetijskih zemljiščih;

2) objektov in naprav za potrebe komunalne infrastrukture:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo,
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
- za distribucijo zemeljskega in naftnega plina,
- za daljinsko ogrevanje,
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,

- za distribucijsko elektronsko komunikacijsko omrežje,
  - za zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
- 3) gradnja podzemnih etaž s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v kolikšnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov;
  - 4) gradnja avtobusnih postajališč s potrebnimi ureditvami;
  - 5) postavitve usmerjevalnih tabel;
  - 6) ureditev dostopov za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih);
  - 7) vodnogospodarske ureditve;
  - 8) objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske stopnice izven objektov;
  - 9) naprave in posegi za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (za meritve in zbiranje podatkov), vendar samo, če zaradi narave dejavnosti, ni mogoče v ta namen uporabiti lokacije v območju stavbnih zemljišč;
  - 10) obdelovanje kmetijskih zemljišč;
  - 11) gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost objektov in ljudi;
  - 12) odstranitve objektov;
  - 13) rekonstrukcije zakonito zgrajenih objektov;
  - 14) spremembe namembnosti objektov skladno z dovoljenimi gradnjami in namembnostmi v posamezni enoti urejanja prostora.

V osrednjih območjih centralnih dejavnosti (**CU**):

Dovoljeni so objekti po naslednji klasifikaciji:

- 111 Enostanovanjske stavbe;
- 112 Večstanovanjske stavbe;
- 113 Stanovanjske stavbe za posebne namene;
- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Upravne in pisarniške stavbe;
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;
- 12420 Garažne stavbe;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov;
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje;
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas;

Dovoljeni nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe in ograje.

Dovoljeni enostavni objekti: objekti za lastne potrebe razen nadzemnih rezervoarjev, začasni objekti in večnamenski kiosk.

## 8. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

### 8.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- **tipologija zazidave:** /
- **velikost in zmogljivost objekta:**

V območju stanovanjskih površin urbanih središč (**SC**), v območju stanovanjskih površin za posebne namene (**SB**), v osrednjih območjih centralnih dejavnosti (**CU**), v drugih območjih centralnih dejavnosti (**CD**), na površinah športnih centrov (**BC**) in na površinah za turizem (**BT**) (87. člen OPN):

1. Določila v tem členu veljajo za posege v EUP z oznakami SSc, SB, CU, CD, BC in BT (območja centralnih dejavnosti in posebna območja).
2. Največja dopustna etažnost je klet + pritličje + 2 nadstropji + mansarda ali podstrešje (K+P+2N+M).
3. Število kletnih etaž ni omejeno.
4. Svetla višina kolenčnega zidu v mansardi je največ 1,60 m.
5. Največja dopustna višina objekta ne presega 16,00 m. Najvišja kota fasade na kapni strani stavbe nad okoliškim terenom je največ 12,00 m.
6. Omejitve glede etažnosti in višin v tem členu ne veljajo za cerkvene zvonike, infrastrukturne objekte, gasilske stolpe ter instalacijske objekte.
7. Obstoječi objekti, ki presegajo dopustne gabarite določene v tem členu se lahko rekonstruirajo v delnem ali celotnem obstoječem obsegu.
8. Ne glede na ostale določbe v tem členu se pri določanju velikosti objektov v teh enotah upošteva kakovostno oblikovanje v bližnji okolici in lokalno tipologijo za tovrstno gradnjo ter gabarite sosednjih objektov.

**oblikovanje zunanje podobe objekta: 89. člen OPN**

- 1) Pri oblikovanju stanovanjskih stavb se upošteva naslednje pogoje ob upoštevanju tipologije vsakega posameznega naselja:
  - streha mora biti pretežno simetrična dvokapnica naklona 25-45% proti zunanjim robovom stavbe, s smerjo slemena po daljši stranici stavbe, dopustna je izvedba ravne strehe, vendar površina te strehe ne sme presegati 15% celotne površine strehe,
  - ne glede na prejšnjo določbo je dopustna izvedba ravne strehe v večjem obsegu, vendar samo kot ozelenjena streha,
  - dopustna je trikapna streha na zaključnih stavbah pri hišah v nizu,
  - naklon poševne strehe na isti stavbi je enak pri vseh strešinah, v primeru rekonstrukcij in nadzidav pa prilagojen obstoječim,
  - strehe delov stanovanjskih stavb, ki niso namenjeni bivanju in imajo stik s tlemi, so lahko tudi enokapne,
  - pogoji glede strehe ne veljajo za stavbe ali dele stavb, ki so pretežno vkopane v teren in pokriti z zemljo,
  - izvedba frčad in čopov ni dopustna,
  - strešna kritina se prilagodi lokalnim razmeram in klimatskim pogojem,
  - kritina poševnih streh v območjih CD, CU, SS, SSc, SK in SB je korčna ali pa strukturirana, v opečni barvi, s korčnim izgledom,
  - obdelava fasad, odprtín na fasadah, balkonov, napuščev in zatrepov se prilagodi kakovostno oblikovanim obstoječim stanovanjskim stavbam v okolici,
  - dovoljene barve fasad: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od 100 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtенок modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente,
  - nasičene barve fasade so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade,

- barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca),
  - prizidave in nadzidave se prilagodijo oblikovanju in obdelavi obstoječe stavbe,
  - prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so stolpiči, arkade in ostali neavtohtoni arhitekturni in hortikulturni
- 2) Enostavni in nezahtevni objekti se oblikujejo skladno z osnovnim objektom na katerega funkcionalnem zemljišču stojijo.
- 3) Za oblikovanje stanovanjskega dela kmetije veljajo enaki pogoji kot pri ostali stanovanjski gradnji, pri oblikovanju novih gospodarskih poslopij se upošteva tipologijo obstoječih kvalitetnih gospodarskih objektov in se jih po merskih razmerjih, vrsti, barvi, fasadni obdelavi in kritini prilagodi, ob upoštevanju tehničnih in funkcionalnih pogojev.

### **lega objekta na zemljišču:**

#### **ureditev okolice objekta: 90. člen**

- Zunanja ureditev objekta na nagnjenem terenu mora biti zasnovana tako, da se prilagaja terenu. Izvedbe platojev z nasipi in useki niso dopustne, razen če so nujne za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop, parkiranje). Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali škarpami do višine 2,00 m. Podporni zid ali škarpa sta lahko tudi višja kadar obstaja nevarnost rušenja terena. V tem primeru morata biti podporni zid ali škarpa izvedena v kaskadah. Višina posamezne kaskade znaša do 1,50 m, z 0,80 m vodoravnega zamika med posameznimi kaskadami. Določila v prejšnjem členu ne veljajo pri gradnjah gospodarske javne infrastrukture, če se premagovanje višinskih razlik izvede v kamnu ali s kamnito oblogo. Vsaj 50% površine podpornega zidu ali škarpe mora biti ozelenjenih.

### **stopnja izkoriščenosti zemljišča:**

#### **velikost in oblika gradbene parcele:**

1. Parcelacija upošteva lokalno tipologijo pozidave in krajevno značilno velikost parcel.
2. Gradbena parcela mora imeti možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega dovoza do parcele.
3. Površina gradbene parcele za novogradnjo enostanovanjske hiše znaša najmanj 250 m<sup>2</sup> in največ 800 m<sup>2</sup>. Ta pogoj ne velja za stanovanjske objekte v sklopu kmetij in v primerih, ko je glede na terenske danosti nujna drugačna velikost gradbene parcele.
4. Parcela namenjena gradnji na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost parcele)

### **druga merila in pogoji:**

#### **Določanje števila parkirnih mest (92. člen OPN)**

- 2 PM na stanovanjsko enoto, razen pri oskrbovanih stanovanjih
- 0,8 PM na stanovanjsko enoto oskrbovanih stanovanj
- 1 PM na 35 m<sup>2</sup> BTP upravnih ali poslovnih prostorov
- 1 PM na 25 m<sup>2</sup> BTP trgovske stavbe s prehrabnimi izdelki,
- 1 PM na 70 m<sup>2</sup> BTP trgovske stavbe z neprehrabnimi izdelki

- 1 PM na 4 sedeže v gostinskem objektu
- 1 PM na 30 m<sup>2</sup> BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (do 200 m<sup>2</sup>)
- 1 PM na 6 m<sup>2</sup> BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (nad 200 m<sup>2</sup>)
- Parkirne površine se dimenzionira v skladu s Tehničnimi normativi za urejanje mestnih prometnih površin Fakultete za gradbeništvo v Ljubljani.
- Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 350 m, tako da je lastnikom in drugim uporabnikom objekta omogočena njihova uporaba. Dokazilo o zagotovitvi ustreznih površin izkazuje pogodba med investitorjem in lastnikom zemljišča z ustreznimi površinami.

## **8.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:**

### **Splošni pogoji (93. člen OPN)**

1. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.
2. Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v skladu s predpisi s področja prostorskega načrtovanja.
3. Stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje in dovoz do javne ceste.
4. Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremljenost objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje.
5. V koridorjih za potrebe komunalnega urejanja ni dovoljena gradnja drugih objektov in naprav, dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.
6. Posamezni komunalni objekti in naprave se locirajo v prostor ob upoštevanju smernic in pogojev pristojnih soglasodajalcev. Poteki komunalnih in energetske vodov se med seboj uskladijo in združijo v skupne koridorje.
7. Pri večjih vzdrževalnih delih, rekonstrukcijah in novogradnjah posamezne podzemne infrastrukturne napeljave ali naprave v območju javnih cest je obvezna kompleksna ureditev oziroma prenova vseh infrastrukturnih naprav.
8. Gradnja omrežij gospodarske javne infrastrukture poteka sočasno in usklajeno. Mogoče so tudi posamezne gradnje za zagotavljanje celovite javne komunalne oskrbe ali izboljšanje ekonomske učinkovitosti izvajalcev gospodarskih javnih služb. Ob gradnji nove gospodarske javne infrastrukture se izvede rekonstrukcija obstoječe istovrstne infrastrukture, ki ni več ustrezna zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, poškodb ali urbanističnih zahtev.
9. Omrežja gospodarske javne infrastrukture potekajo po javnih površinah. Na odsekih, kjer zaradi terenskih in tehničnih razlogov potek po javnih površinah ni mogoč, lastnik prizadetega zemljišča omogoči gradnjo, obratovanje in vzdrževanje teh omrežij na svojem zemljišču, izvajalec gospodarske javne službe pa od lastnika pridobi služnost.
10. Novogradnje in rekonstrukcije infrastrukturnih vodov v območju stavbnih zemljišč se izvedejo v podzemni kabelski izvedbi. To določilo ni obvezujoče za območja arheološke dediščine ali kjer zaradi terenskih razmer to ni mogoče.

11. Elektroenergetsko distribucijsko omrežje nazivne napetosti do 20 kV se zgradi v podzemni izvedbi. Gradnja nadzemnega 20 kV in nizkonapetostnega distribucijskega omrežja je dovoljena le izven naseljenih območij v primeru, ko terenske razmere gradnje podzemnega voda ne omogočajo.
12. V koridorjih daljnovodov so dopustne gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih linijskih infrastrukturnih objektov, če rekonstruirani ali novozgrajeni daljnovod ne povzroča prekomerne celotne obremenitve območja s sevanjem v bivalnem ali drugem prostoru stavb, v katerih se zadržujejo ljudje. Izpolnijo se zahteve glede mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu z veljavnimi predpisi.
13. Zaradi elektromagnetnega sevanja je pri umeščanju stanovanjskih objektov ob obstoječe daljnovode potrebno upoštevati potreben odmik od osi nadzemnega daljnovoda (15 m za 110 kV daljnovod).
14. Za nove bazne postaje mobilne telefonije, katerih nazivna instalirana moč presega 100 W, je treba pred postavitvijo v prostor pridobiti strokovno mnenje glede sevalnih obremenitev, natančno preučiti njihov vpliv in predvideti morebitne omilitvene ukrepe.
15. Razdelilne transformatorske postaje se izvedejo v skladu s sodobnimi principi in z uporabo takšne tehnologije, da se vplivi na okolje zmanjšajo na minimum, da se zmanjšajo potrebne površine za postavitve objekta ter da se vse stikalne in transformatorske naprave izvede v kvalitetno oblikovanih zaprtih objektih. Vse razdelilne transformatorske postaje se zaščitijo pred nepooblaščenim dostopom.
16. Na kmetijskih zemljiščih se izvedejo podzemni objekti gospodarske javne infrastrukture na taki globini, da je zagotovljena normalna uporaba kmetijskih zemljišč. Po končani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture se kmetijsko zemljišče vzpostavi v prvotno stanje.

#### **Določanje števila parkirnih mest (92. člen OPN)**

- 1) Na parceli, namenjeni gradnji, je potreba zagotoviti najmanj:
  - 2 PM na stanovanjsko enoto, razen pri oskrbovanih stanovanjih,
  - 0,8 PM na stanovanjsko enoto oskrbovanih stanovanj,
  - 1 PM na 35 m<sup>2</sup> BTP upravnih ali poslovnih prostorov,
  - 1 PM na 25 m<sup>2</sup> BTP trgovske stavbe s prehrabnenimi izdelki,
  - 1 PM na 70 m<sup>2</sup> BTP trgovske stavbe z neprehrambenimi izdelki,
  - 1 PM na 4 sedeže v gostinskem objektu,
  - 1 PM na 30 m<sup>2</sup> BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (do 200 m<sup>2</sup>),
  - 1 PM na 6 m<sup>2</sup> BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (nad 200 m<sup>2</sup>).
- 2) Parkirne površine se dimenzionira v skladu s Tehničnimi normativi za urejanje mestnih prometnih površin Fakultete za gradbeništvo v Ljubljani.
- 3) Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 350 m, tako da je lastnikom in drugim uporabnikom objekta omogočena njihova uporaba. Dokazilo o zagotovitvi ustreznih površin izkazuje pogodba med investitorjem in lastnikom zemljišča z ustreznimi površinami.

## **Pogoji glede priključevanja na javne ceste (98. člen OPN)**

1. Vsem stavbam se zagotovi dostop ali priključek na javno cesto.
2. Priključki na javno cesto se zgradijo tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja upravljavca javne ceste ter v skladu s standardi, ki omogočajo dovoz intervencijskih vozil.
3. Parkirišča se uredijo tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.
4. Objekte se priključi na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega določila je mogoč le ob soglasju upravljavca javne ceste.
6. Slepo zaključene nove javne ceste imajo na koncu obračališče. Odstop od tega določila je mogoč le ob soglasju upravljavca javne ceste.

Za vse posege na območju državne ceste in v njenem varovalnem pasu se pridobi pogoje ter soglasje upravljavca ceste k projektni dokumentaciji. Ustrezna ureditev cestnih priključkov oziroma križišč z državno cesto je pogoj za izdajo uporabnih dovoljenj za objekte v takem območju.

## **9. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠNA IN OBMOČJE PLAČEVANJE TAKSE:**

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: \_\_\_\_ / \_\_\_\_, oznaka \_\_\_\_/\_\_\_\_

Naziv razvojne stopnje zemljišča: \_\_\_\_/\_\_\_\_

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Št. parcele: \_\_\_\_ / \_\_\_\_, pravna podlaga \_\_\_\_/\_\_\_\_

## **10. SOGLASJE ZA SPREMINJAJE MEJE PARCELE:**

☐ Zemljiška parcela se nahaja na območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: \_\_\_\_ / \_\_\_\_, oznaka \_\_\_\_/\_\_\_\_

## **11. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA:**

☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 8/15, 57/15, 26/16, 69/17), 08.12.2017, M 1 : 5.000

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval

## **12. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

☐ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vipava – OPN občine Vipava (Ur. list RS, št 9/2014, 87/2014, 8/2015-popr., 26/2016, 69/2017)

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval

## **PLAČILO UPRAVNE TAKSE:**

☐ Plačana upravna taksa

*Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorsko izvedbeni akt oz. dopolnjen veljavni prostorski akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.*

Pripravil:  
Luka Lango  
Višji svetovalec za okolje in urbanizem

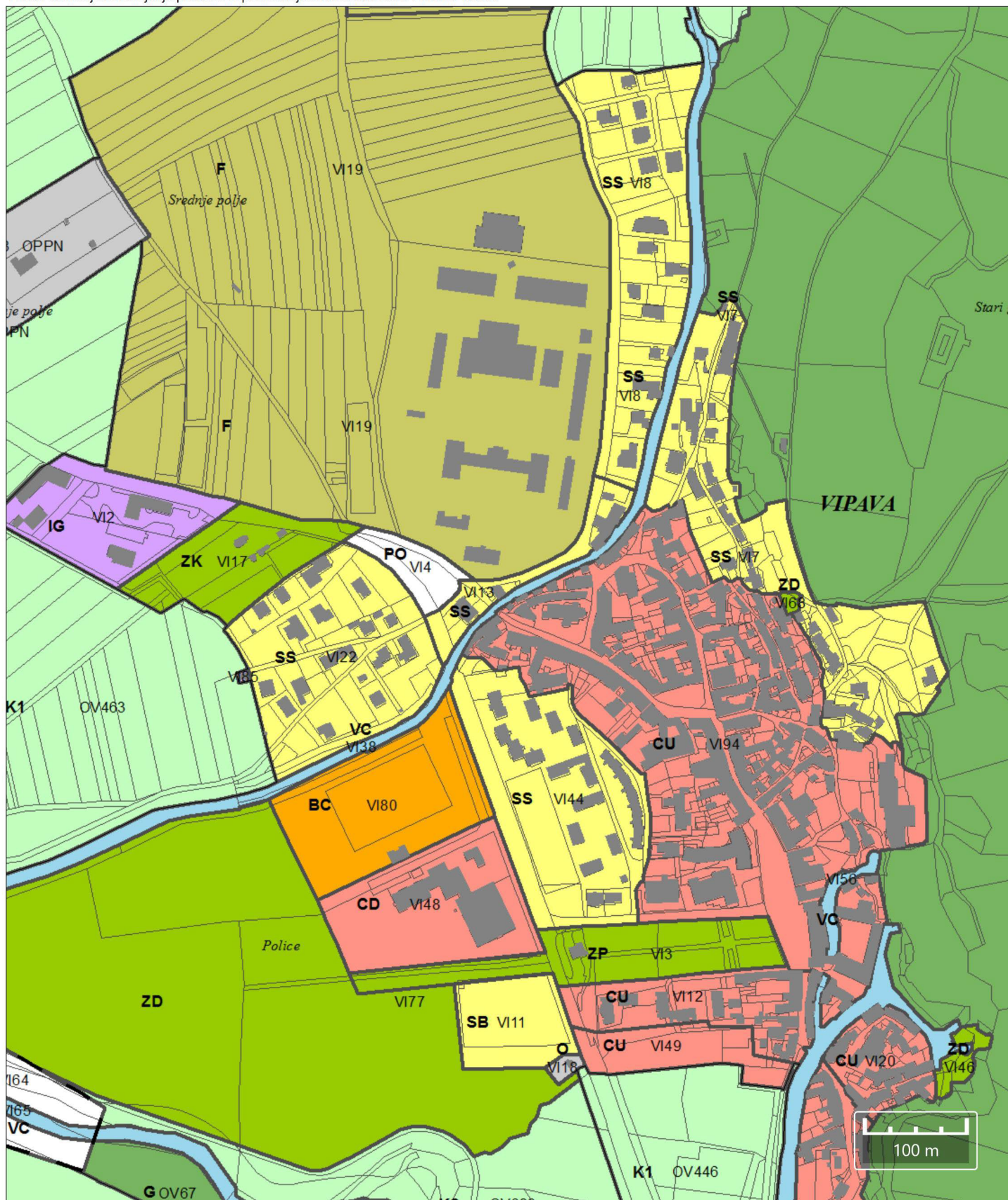




## IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE VIPAVA

(Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 8/15, 57/15, 26/16, 69/17)

Prikaz območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe v merilu 1:5000



Kopija je enaka izvirniku.

Vipava, 04. 02. 2025



IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE VIPAVA

(Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 8/15, 57/15, 26/16, 69/17)

Prikaz območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe v merilu 1:5000

LEGENDA

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA  
PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- meja območja enote urejanja prostora
- meja občine
- območje državnega prostorskega načrta
- OPPN območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

<b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>	<b>T</b> območja komunikacijske infrastrukture	<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b>
<b>SS</b> stanovanjske površine	<b>E</b> območja energetske infrastrukture	<b>K1</b> najboljša kmetijska zemljišča
<b>SSc</b> stanovanjske površine urbanih središč	<b>O</b> območja okoljske infrastrukture	<b>K2</b> druga kmetijska zemljišča
<b>SB</b> stanovanjske površine za posebne namene	<b>F</b> območja za potrebe obrambe v naselju	<b>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b>
<b>SK</b> površine podeželskega naselja	<b>A</b> površine razpršene poselitve	<b>G</b> gozdna zemljišča
<b>CU</b> osrednja območja centralnih dejavnosti	<b>razpršena gradnja</b>	<b>OBMOČJA VODA</b>
<b>CD</b> druga območja centralnih dejavnosti		<b>vc</b> celinske vode
<b>IG</b> gospodarske cone		<b>OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ</b>
<b>IK</b> površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo		<b>območja za potrebe obrambe zunaj naselij</b>
<b>BT</b> površine za turizem		
<b>BC</b> športni centri		
<b>ZS</b> površine za oddih, rekreacijo in šport		
<b>ZP</b> parki		
<b>ZD</b> druge urejene zelene površine		
<b>ZK</b> pokopališča		
<b>PC</b> površine cest		
<b>PO</b> ostale prometne površine		