Besedilo, ki je v vzorcih obarvano sivo, služi kot obrazložitev in pomoč projektantom in ga je potrebno pred zaključkom izbrisati. Za optimalno delovanje pripravljenih vzorcev je potrebno naložiti pisavo Inter, izbrano v skladu s CGP ZAPS.

Vzorec je pripravljen kot zbirno tehnično poročilo in zato vsebuje tudi povzetke drugih načrtov. Poglavja od 1. do 4. imajo enako vsebino kot v IDZ, posamezne vsebine se po potrebi dopolni.

# NASLOVNA STRAN

|  |  |
| --- | --- |
|  | NAČRT ARHITEKTURE |
| INVESTITOR: | Jože Dolar  Finančna ulica 1, 1000 Ljubljana |
| NAZIV GRADNJE: | Vila Marija |
| KRATEK OPIS GRADNJE: | gradnja novega večstanovanjskega objekta s komunalnimi priključki ter zunanjo ureditvijo |
| VRSTE GRADNJE: | nova gradnja |
| VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: | IDP |
| ŠTEVILKA PROJEKTA: | 2025-01 |
| DATUM IZDELAVE: | Ljubljana, februar 2025 |
| PROJEKTANT: | ARHITEKT d.o.o.,  Slovenska 100,  1000 Ljubljana |
|  |  |
|  |  |
| ODGOVORNA OSEBA PROJEKTANTA: | Anton Glavnik |
| VODJA PROJEKTIRANJA: | Ana Pupedan, univ. dipl .inž. arh. |
| IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: | ZAPS 1234 PA |
|  |  |
|  |  |

# TEHNIČNO POROČILO

## Kazalo vsebine projektne dokumentacije

|  |
| --- |
| 1. NAČRT ARHITEKTURE |
| 1. NAČRT GRADBENIH KONSTRUKCIJ |
| 1. NAČRT ELEKTRIČNIH INŠTELACIJ |
| 1. NAČRT STROJNIH INŠTALACIJ |
| 1. NAČRT POŽARNE VARNOSTI |

## Kazalo vsebine načrta arhitekture

[A. NASLOVNA STRAN 1](#_Toc190029011)

[B. TEHNIČNO POROČILO 2](#_Toc190029012)

[1. Kazalo vsebine projektne dokumentacije 2](#_Toc190029013)

[2. Kazalo vsebine načrta arhitekture 2](#_Toc190029014)

[3. Opis gradnje in njenih značilnosti 3](#_Toc190029015)

[4. Splošni opis arhitekturne zasnove in ureditve odprtih površin   
z opisom usklajenosti s projektno nalogo 3](#_Toc190029016)

[5. Opis izpolnjevanja bistvenih zahtev 4](#_Toc190029017)

[6. Tehnične značilnosti predvidene gradnje 5](#_Toc190029018)

[7. Prikaz površin 7](#_Toc190029019)

[C. PRORAČUN STROŠKOV GRADNJE 10](#_Toc190029020)

[D. TEHNIČNI PRIKAZI 11](#_Toc190029021)

## Opis gradnje in njenih značilnosti

Opis gradnje in njenih značilnosti tako, da se pri nadaljnjem projektiranju, gradnji in uporabi objekta lahko zagotavlja izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev.

### Namen posega

Splošni opis posega predstavlja uvod za lažjo predstavo in razumevanje celote. Opis naj bo kratek in jedrnat.

* kratek opis posega (en odstavek),
* opis lokacije objekta v geografskem smislu (ulica, kraj),
* navedba glavnih in pripadajočih objektov z navedbo oznak in kot so prikazani v grafičnem delu (kadar gre za gradnjo, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, in kadar gradnja obsega več objektov);

### Opis lokacije z urbanističnimi podatki

* urbanistični opis lokacije objekta (enota urejanja, območje namenske rabe, tipologija, varovalni pasovi, zavarovana območja),
* zemljiškoknjižno in katastrsko stanje (številka parcele, katastrska občina, lastništvo),
* opis obstoječega stanja zemljišča in navedba obstoječih objektov;

### Opis izsledkov predhodnih raziskav

Kadar so bile opravljene.

## Splošni opis arhitekturne zasnove in ureditve odprtih površin z opisom usklajenosti s projektno nalogo

Kadar gre za gradnjo več objektov lahko vsak posamezen objekt opisujemo ločeno in napravimo podnaslov. V opisu usklajenosti s projektno nalogo je smiselno opisati le odstopanja in navesti razloge za odstopanja.

### Opis obstoječega stanja

Samo v primeru rekonstrukcije ali prizidave.

* opis namembnosti objekta,
* opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah,
* opis obstoječe konstrukcije,
* opis komunikacij v objektu,
* opis ureditve odprtega prostora,
* opis prometne ureditve;

### Opis zasnove stavb

* opis konteksta, v katerem bo stavba zgrajena,
* tipologija predvidene zasnove stavbe,
* morfologija predvidene gradnje,
* kompozicija, gabariti, oblikovne značilnosti,
* arhitekturne značilnosti (orientacija, vhodi, osnovni ustroj objekta),
* opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah,
* opis komunikacij v objektu: dostopov in vhodov v objekt, vertikalnih komunikacij, dvigal itd.,
* opis usklajenosti oziroma odstopanj od projektne naloge;

### Opis zasnove notranje opreme

Kadar ni obdelana v ločenem načrtu, sicer samo kratek povzetek načrta arhitekture – notranja oprema.

* opis zasnove notranje opreme,
* navedba in opis posameznih elementov oziroma sklopov opreme,
* opis usklajenosti oziroma odstopanj od projektne naloge;

### Opis zasnove ureditve odprtega prostora

Kadar ni obdelana v ločenem načrtu, sicer samo kratek povzetek načrta arhitekture – ureditev odprtega prostora oziroma načrta krajinske arhitekture in okoljskih strokovnih podlag.

* opis zasnove ureditve,
* navedba posameznih elementov ureditve,
* opis prometne ureditve (dovozi, dostopi, mirujoči promet),
* opis predvidenih vplivov na okolje in morebitnih izravnalnih ukrepov,
* opis usklajenosti oziroma odstopanj od projektne naloge;

### Komunalni priključki

* opis priključkov, predvidenih porab, kapacitet, merilnih mest ipd. (električni, telekomunikacijski, vodovodni, plinski, toplovodni priključek, odvodnjavanje površin, odpadne in meteorne vode, oskrba z energijo, priključek na javno cesto itd.),
* opis prestavitve komunalnih vodov,
* opis usklajenosti oziroma odstopanj od projektne naloge;

## Opis izpolnjevanja bistvenih zahtev

Bistvene zahteve so opisane in prikazane na ravni obdelave in glede na vrsto objektov in bodo v celoti izpolnjene v fazi projektiranja za izvedbo.

### Mehanska odpornost in stabilnost

Splošni opis konstrukcijske zasnove objekta. Namesto opisa lahko navedemo sklic na ustrezno mesto v poglavju Tehnične značilnosti predvidene gradnje.

* zasnova konstrukcijskega sistema.

### Varnost pred požarom

* predvideni koncept požarne varnosti, določitev pasivnih in aktivnih sistemov požarne zaščite
* dolžine evakuacijskih poti in prehodov,
* število evakuacijskih stopnišč,
* odmiki od sosednjih objektov,
* maksimalne velikosti požarnih sektorjev,
* sistem odvoda dima in toplote,
* zagotavljanje požarne vode;

### Higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja

* predvideni koncept zagotavljanja primernega notranjega okolja,
* toplotno okolje, osvetlitev, kakovost zraka, vlažnost,
* oskrba z vodo, odvajanje odpadnih voda, odstranjevanje trdnih odpadkov;

### Varnost pri uporabi

* pomembnejše svetle dimenzije,
* višine ograj, parapetov ipd.

### Zaščita pred hrupom

* predvideni koncept zaščite pred zunanjim in notranjim hrupom.

### Varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije

* koncept učinkovite rabe energije z izbiro predvidene toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, razsvetljave in priprave tople vode;

### Univerzalna graditev in uporaba objektov

* opredelitev glede obveznosti izpolnjevanja te bistvene zahteve,
* navedba in opis prostorov, namenjenih gibalno oviranim osebam, oziroma navedba prilagodljivih prostorov,
* samostojna raba dostopov, prehodov, povezovalnih poti, vrat in vertikalnih povezav (stopnice, klančine, osebna dvigala in druge mehanske dvižne naprave),
* opremljenost s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo,
* navedba števila parkirnih mest za gibalno ovirane osebe v bližini glavnega vhoda in parkirnih mest za uporabnike z otroškimi vozički;

### Trajnostna raba naravnih virov

* predvideni koncept ponovne uporabe ali možnosti recikliranja objektov, njihovih delov in gradbenega materiala po odstranitvi,
* zagotavljanje dolge življenjske dobe objektov,
* uporaba okoljsko sprejemljivih surovin in sekundarnih materialov v objektih.

## Tehnične značilnosti predvidene gradnje

Vsebine, ki ne izhajajo iz načrta arhitekture, se, kadar je potrebno, smiselno povzame iz drugih načrtov v obsegu, ki pripomore k razumevanju celote.

Opis materialov v nadaljevanju naj bo definiran v tolikšni meri, da ne ovira razvoja projekta v kasnejših fazah, toda vendarle vsaj tolikšen, da se zagotovi zahtevane kvalitete (še ne dokončno izbranega) materiala. Zagotavljati mora ustrezen nivo tako v oblikovnem kot funkcionalnem smislu, projektant mora zagotoviti skladnost z veljavnimi predpisi in standardi.

Kadar gre za gradnjo več objektov, izdelamo za vsak posamezen objekt posebna poglavja, ali pa znotraj spodnjih poglavij izdelamo podpoglavja.

### Glavni objekt A

#### Konstrukcija

* ocena nosilnosti tal,
* predvideni način varovanja gradbene jame,
* predvideni sistem temeljenja,
* predvideni tip konstrukcije: masivna, skeletna, montažna, klasična, armiranobetonska, lesena, jeklena itd.,
* konstrukcijski raster,
* predvideni nosilni sistem za vertikalno obtežbo,
* predvideni nosilni sistem za horizontalno obtežbo,
* predvidene izvedbe klančin, stopnišč, dvigalnih jaškov,
* predvideni način sanacije obstoječe konstrukcije (v primeru rekonstrukcije),
* predvideni način statične povezave stare in nove konstrukcije (v primeru rekonstrukcije ali pri-zidave),
* predvidene dilatacije;

#### Zunanje stene

* splošni opis tipa predvidene fasade objekta (kontaktna, prezračevana, sestavljena itd.), upoštevanje zahtev toplotne izolacije ter požarne in zvočne odpornosti;

#### Zunanje stavbno pohištvo

* splošni opis oken in vrat, upoštevanje zahtev toplotne izolacije ter požarne in zvočne odpornosti;

#### Notranje stene

* splošni opis in značilnosti notranjih nosilnih in nenosilnih sten (masivne, suhomontažne, steklene, sanitarne itd.),
* upoštevanje zahtev toplotne izolacije ter požarne in zvočne odpornosti;

#### Notranje stavbno pohištvo

* splošni opis vrat in morebitnih notranjih oken,
* upoštevanje zahtev toplotne izolacije ter požarne in zvočne odpornosti;

#### Medetažne konstrukcije

* splošni opis medetažnih konstrukcij in značilnosti tlakov in stropov,
* upoštevanje zahtev toplotne izolacije, požarne in zvočne odpornosti, protizdrsnosti ipd.;

#### Vertikalne komunikacije

* splošni opis stopnišč, klančin, dvigal, tekočih stopnic in tekočih trakov;

#### Streha

* splošni opis predvidene strehe objekta (hladna, topla, naklon, kritina itd.);

#### Vgrajena oprema

* splošni opis predvidene vgrajene opreme (podiji, prodajni ali točilni pulti, omare, garderobe, regali, kuhinje, laboratorijske mize, odrske zavese, oltarji, vgradne športne naprave, operacijske mize ipd.);

#### Strojne inštalacije

* splošni opis predvidenih strojnih inštalacij in pripadajoče opreme,
* osnovne rešitve sistemov (vodovod, kanalizacija, ogrevanje, prezračevanje, ohlajevanje),
* potrebni prostori,
* določitev energetskih virov in načina priključevanja;

#### Električne inštalacije

* splošni opis predvidenih električnih in telekomunikacijskih inštalacij ter pripadajoče opreme,
* osnovne rešitve sistemov,
* potrebni prostori,
* določitev energetskih virov in načina priključevanja;

#### Tehnologija

* splošni opis tehnologij, v kolikor so v stavbi predvidene (npr. kuhinje) ali pa so stavbe name-njene tehnologiji (industrijske stavbe),
* izbira in opis tehnološkega postopka,
* kapaciteta priključkov na infrastrukturo,
* definiranje osnov za izdelavo drugih načrtov;

#### notranja oprema:

* splošni opis glavnih značilnosti posameznih elementov opreme: vgrajena oprema, premična oprema;

### Glavni objekt B

…

### Pripadajoči objekt a

…

### Odprti prostor

Kadar ni obdelan v ločenem načrtu, sicer samo kratek povzetek načrta arhitekture – ureditev odprtega prostora oziroma načrta krajinske arhitekture.

* oblikovanje reliefa / višinska regulacija z načini ureditve in stabilizacije brežin,
* opis tlakovanih in utrjenih površin,
* opis odvodnjavanja,
* opis grajenih elementov (zidovi, terase itd.),
* opis električnih in strojnih inštalacij ter pripadajoče opreme,
* opis druge tehnološke opreme,
* opis urbane in druge opreme (tudi svetil).

## Prikaz površin

Površine navedemo za vsak objekt posebej. V primeru rekonstrukcije ali prizidave navedemo obstoječe in novo stanje. Površine navajmo v skladu s predpisom za definiranje in računanje površin in prostornin. Po potrebi jih lahko dodatno delimo glede na funkcionalne enote, v skladu s CC-SI ali kako drugače.

### Neto tlorisne površine

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| oznaka etaže | oznaka samostojne enote | naziv samostojne enote | oznaka prostora | naziv prostora | površina (m2) |
| K2 | SK | Skupni prostori | AK2-SK-01 | garaža | 834,00 |
|  |  |  | AK2-SK-02 | shramba | 74,18 |
|  |  |  |  |  | 908,18 |
| K1 | SK | Skupni prostori | AK1-SK-01 | garaža | 675,00 |
|  |  |  | AK1-SK-02 | pomožni prostor | 74,18 |
|  |  |  | AK1-SK-03 | sanitarije M | 22,50 |
|  |  |  | AK1-SK-04 | sanitarije Ž | 22,50 |
|  | P1 | Poslovni prostori P1 | AK1-P1-01 | skladišče | 25,00 |
|  | P2 | Poslovni prostori P2 | AK1-P2-01 | skladišče | 25,00 |
|  | S1 | Stanovanje S1 | AK1-S1-01 | shramba | 3,50 |
|  | S2 | Stanovanje S2 | AK1-S2-01 | shramba | 3,50 |
|  |  |  |  |  | 851,18 |
| 00 | P1 | Poslovni prostori P1 | A00-P1-01 | lokal | 235,00 |
|  |  |  | A00-P1-02 | sanitarije M | 24,00 |
|  |  |  | A00-P1-03 | sanitarije Ž | 27,00 |
|  |  |  |  |  | 286,00 |
| 01 | P2 | Poslovni prostori P2 | A01-P2-01 | vetrolov | 5,05 |
|  |  |  | A01-P2-02 | sprejemnica | 13,85 |
|  |  |  | A01-P2-03 | pisarna 1 | 25,33 |
|  |  |  | A01-P2-04 | pisarna 2 | 25,33 |
|  |  |  | A01-P2-05 | sejna soba | 30,34 |
|  |  |  | A01-P2-06 | sanitarije | 7,05 |
|  |  |  | A01-P2-07 | pisarna 3 | 25,33 |
|  |  |  | A01-P2-08 | pisarna 4 | 25,33 |
|  |  |  | A01-P2-09 | pisarna 5 | 25,33 |
|  | P3 | Poslovni prostori P3 | A01-P3-01 | sprejemnica | 13,85 |
|  |  |  | A01-P3-02 | pisarna 1 | 25,33 |
|  | S1 | Stanovanje S1 | A01-S1-01 | hodnik | 7,05 |
|  |  |  | A01-S1-02 | dnevni prostor | 25,33 |
|  |  |  | A01-S1-03 | spalnica | 13,85 |
|  |  |  | A01-S1-04 | kopalnica | 7,05 |
|  |  |  |  |  | 275,40 |
| 02 | S2 | Stanovanje S2 | A02-S2-01 | vhod, hodnik | 9,26 |
|  |  |  | A02-S2-02 | dnevna soba | 25,33 |
|  |  |  | A02-S2-03 | spalnica | 12,51 |
|  |  |  | A02-S2-04 | kopalnica | 7,05 |
|  |  |  |  |  | 54,15 |

### Bruto tlorisne površine

|  |  |
| --- | --- |
| **GLAVNI OBJEKT** | **0,00** |
| UPORABNA POVRŠINA | 0,00 |
| a) Z VSEH STRANI ZAPRTE DO POLNE VIŠINE IN V CELOTI POKRITE POVRŠINE | 0,00 |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 0,00 |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice | 0,00 |
| 12301 Trgovske stavbe | 0,00 |
| … | 0,00 |
| b) DELOMA ZAPRTE IN V CELOTI POKRITE POVRŠINE | 0,00 |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 0,00 |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice | 0,00 |
| 12301 Trgovske stavbe | 0,00 |
| … | 0,00 |
| c) Z ELEMENTI OBDANE IN NE POKRITE POVRŠINE | 0,00 |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 0,00 |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice | 0,00 |
| 12301 Trgovske stavbe | 0,00 |
| … | 0,00 |
| TEHNIČNA POVRŠINA | 0,00 |
| a) Z VSEH STRANI ZAPRTE DO POLNE VIŠINE IN V CELOTI POKRITE POVRŠINE | 0,00 |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 0,00 |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice | 0,00 |
| 12301 Trgovske stavbe | 0,00 |
| … | 0,00 |
| b) DELOMA ZAPRTE IN V CELOTI POKRITE POVRŠINE | 0,00 |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 0,00 |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice | 0,00 |
| 12301 Trgovske stavbe | 0,00 |
| … | 0,00 |
| c) Z ELEMENTI OBDANE IN NE POKRITE POVRŠINE | 0,00 |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 0,00 |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice | 0,00 |
| 12301 Trgovske stavbe | 0,00 |
| … | 0,00 |
| KOMUNIKACIJSKA POVRŠINA | 0,00 |
| a) Z VSEH STRANI ZAPRTE DO POLNE VIŠINE IN V CELOTI POKRITE POVRŠINE | 0,00 |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 0,00 |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice | 0,00 |
| 12301 Trgovske stavbe | 0,00 |
| … | 0,00 |
| b) DELOMA ZAPRTE IN V CELOTI POKRITE POVRŠINE | 0,00 |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 0,00 |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice | 0,00 |
| 12301 Trgovske stavbe | 0,00 |
| … | 0,00 |
| c) Z ELEMENTI OBDANE IN NE POKRITE POVRŠINE | 0,00 |

### Površine odprtega prostora

|  |  |
| --- | --- |
|  | m2 |
| Lesene podnice | 0,00 |
| Tlakovci | 0,00 |
| Asfalt | 0,00 |
| Gramoz | 0,00 |
| Stavba v stiku s terenom | 0,00 |
| Raščen teren | 0,00 |

# PRORAČUN STROŠKOV GRADNJE

V fazi IDP se na zahtevo investitorja kot posebna storitev izdela proračun stroškov, s katerim se določi stroške za izvedbo GOI del za stavbe, ureditev odprtega prostora in komunalno opremljanje ter za izdelavo notranje opreme. Stroški morajo biti ločenih po fazah gradnje in stroškovnih skupinah. Proračun stroškov se izdela na podlagi idejnega projekta na podlagi okvirnih izračunov količin po posameznih ključnih gradbenih elementih z upoštevanjem povprečnih cen njihove izvedbe v času izdelave proračuna stroškov. Proračun stroškov gradnje mora biti izdelan tako, da so stroški določeni vsaj do druge stopnje razčlenitve stroškov glede na stroškovne skupine (glej ST ZAPS 01, Priloga 1).

# TEHNIČNI PRIKAZI

Spodnjo tabelo z navedbo listov lahko vključimo tudi v kazalo vsebine na začetku tehničnega poročila.

|  |  |
| --- | --- |
| 1. SITUACIJA | 1:500 |
| 1. ZBIRNIK KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV *Kadar niso izdelani lokacijski prikazi.* | 1:500 |
| 1. TLORIS TEMELJENJA IN KANALIZACIJE | 1:100 |
| 1. TLORIS KLETI | 1:100 |
| 1. TLORIS PRITLIČJA | 1:100 |
| 1. TLORIS 1. NADSTROPJA *Oziroma tloris tipične etaže, kadar je smiselno.* | 1:100 |
| 1. … | 1:100 |
| 1. TLORIS OSTREŠJA | 1:100 |
| 1. TLORIS STREHE | 1:100 |
| 1. PREREZ A-A | 1:100 |
| 1. PREREZ B-B | 1:100 |
| 1. … |  |
| 1. SEVERNA FASADA | 1:100 |
| 1. JUŽNA FASADA | 1:100 |
| 1. VZHODNA FASADA | 1:100 |
| 1. ZAHODNA FASADA | 1:100 |
| 1. … |  |