

## PRILOGA 1A

NASLOVNA STRAN  
PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

## INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe

Občina Ormož

naslov ali poslovni naslov družbe

Ptujška cesta 6, 2270 Ormož

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

Poslovna stavba Kolaričeva vila

*naziv gradnje se določi po namenu glavnega objekta*

VRSTE GRADNJE

*označiti vse ustrezne vrste gradnje*

- ☐ NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT
- ☐ NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
- ☒ REKONSTRUKCIJA
- ☒ SPREMEMBA NAMEMBOSTI
- ☐ ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA
- ☐ LEGALIZACIJA
- ☐ MANJŠA REKONSTRUKCIJA

## PODATKI O PROJEKTI DOKUMENTACIJI

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

PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)

številka projekta

209/2026

datum izdelave

Junij 2026

datum spremembe

## PODATKI O PROJEKTANTU

projektant (naziv družbe)

2AMV Arhitekti, Gregor Vernik s.p.

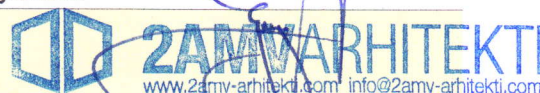
naslov

Ulica heroja Kerenčiča 11, 2270 Ormož

odgovorna oseba projektanta

Gregor Vernik, mag.inž.arh.

podpis odgovorne osebe projektanta



## PODATKI O IZDELOVALCU OSNOVNEGA PRIKAZA / NAČRTA

izdelovalec osnovnega prikaza / načrta

Gregor Vernik, mag.inž.arh.

identifikacijska številka

ZAPS 1891 PA\*

projektant izdelovalca osnovnega načrta (naziv družbe)

2AMV Arhitekti, Gregor Vernik s.p.

naslov

Ulica heroja Kerenčiča 11, 2270 Ormož

## PODATKI O VODJI PROJEKTIRANJA

VODJA PROJEKTIRANJA

Gregor Vernik, mag.inž.arh.

identifikacijska številka

ZAPS 1891 PA\*

podpis vodje projektiranja

GREGOR VERNIK

MAG. INŽ. ARH.  
PODGLASČEN ARHITEKT

PA\* ZAPS 1891



## NASLOVNA STRAN NAČRTA

## 1 Zbirni načrt - načrt arhitekture

## PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje

Poslovna stavba Kolaričeva vila

kratak opis gradnje

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti obstoječe stanovanjske stavbe v stavbo za izobraževanje. V sklopu rekonstrukcije je predvidena odstranitev obstoječega izzidka na severni strani objekta, odstranitev zunanjega stopnišča na vzhodni strani objekta, izvedba prebojev notranjih konstrukcijskih elementov, sprememba strešne konstrukcije, toplotna izolacija ostrešja, montaža strešnih oken in vgradnja novega stavbnega pohištva. Predvidena je tudi izvedba drenaže okrog objektov in izolacija stavbnega ovoja oziroma energetska sanacija objekta. Kot manjša rekonstrukcija je predvidena umestitev dvigala. Zunanja ureditev bo zajemala tlakovanje dostopov, ki vključujejo poti, klančine in stopnišča, ureditev parkirišča ter zelene travnate površine zasajene s posameznimi grmovnicami in drevesi.

## VRSTE GRADNJE

označiti vse ustrezne vrste gradnje

- |                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT |
| <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            |

## PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije

PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)

številka projekta

209/2026

## PODATKI O NAČRTU

strokovno področje načrta

1 Načrt s področja arhitekture

naziv načrta

1 Zbirni načrt - načrt arhitekture

številka načrta

209/2026

datum izdelave

Junij 2026

datum spremembe

## PODATKI O PROJEKTANTU NAČRTA

projektant načrta (naziv družbe)

2AMV Arhitekti, Gregor Vernik s.p.

naslov

Ulica heroja Kerenčiča 11, 2270 Ormož

odgovorna oseba projektanta načrta

Gregor Vernik, mag.inž.arh.

podpis odgovorne osebe

projektanta načrta

## PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA

ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja

Gregor Vernik, mag.inž.arh.

identifikacijska številka

ZAPS 1891 PA\*

podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja

2AMV ARHITEKTI  
www.2amv-arhitekti.com info@2amv-arhitekti.com

GREGOR VERNIK

MAG.INŽ.ARH.  
POOBLAŠČENI ARHITEKT

PA\* ZAPS 1891



### 3. KAZALO VSEBINE ZBIRNEGA NAČRTA – NAČRTA ARHITEKTURE

Na osnovi pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. list RS, št. 30/2023)

1. Priloga 1A – Naslovna stran projektne dokumentacije
2. Priloga 1C – Naslovna stran načrta
3. Kazalo vsebine zbirnega načrta – načrta arhitekture
4. Priloga 1B – Podatki o udeležениh strokovnjakih pri projektiranju
5. Priloga 2B – Izjava projektanta in vodje projektiranja
6. Priloga 2C – Izjava projektanta načrta
7. Priloga 2D – Izjava izvajalca pregleda pri neuporabi priporočene metode
8. Priloga 3 – Kazalo vsebine projekta
9. Priloga 4A – Splošni podatki o gradnji
10. Priloga 4B – Podatki o objektih
11. Priloga 4C – Podatki o zemljiščih za gradnjo
12. Zbirno tehnično poročilo
13. Izkazi
14. Popis gradbeno obrtniških del
15. Grafični prikazi



## PRILOGA 2B

IZJAVA PROJEKTANTA  
IN VODJE PROJEKTIRANJA V PZI

PROJEKTANT	
projektant (naziv družbe)	2AMV Arhitekti, Gregor Vernik s.p.
naslov	Ulica heroja Kerenciča 11, 2270 Ormož
odgovorna oseba projektanta	Gregor Vernik, mag.inž.arh.

IN VODJA PROJEKTIRANJA	
vodja projektiranja	Gregor Vernik, mag.inž.arh.

## IZJAVLJAVA:



da je projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI):

številka projekta	209/2026
datum izdelave	Junij 2026

- 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	Gregor Vernik, mag.inž.arh.	 GREGOR VERNIK MAG.INŽ.ARH. POOBLAŠČENI ARHITEKT PA* ZAPS 1891
identifikacijska številka	ZAPS 1891 PA*	
podpis vodje projektiranja		
odgovorna oseba projektanta	Gregor Vernik, mag.inž.arh.	 2AMV ARHITEKTI www.2amv-arhitekti.com info@2amv-arhitekti.com
podpis odgovorne osebe projektanta		



## PRILOGA 2C

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

projektant načrta (naziv družbe)	2AMV Arhitekti, Gregor Vernik s.p.
naslov	Ulica heroja Kerenčiča 11, 2270 Ormož
odgovorna oseba projektanta načrta	Gregor Vernik, mag.inž.arh.

**IN POOBLAŠČENI STROKOVNJAK, KI JE IZDELAL NAČRT**

pooblaščen strokovnjak	Gregor Vernik, mag.inž.arh.
------------------------	-----------------------------

**IZJAVLJAVA:***da načrt*

vrsta dokumentacije	PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)
strokovno področje načrta	1 Načrt s področja arhitekture
naziv načrta	1 Zbirni načrt - načrt arhitekture
številka načrta	209/2026
datum izdelave	Junij 2026

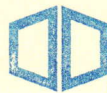
**upoštevam relevantne predpise in druge normativne dokumente ter da so upoštevane ustrezne bistvene in druge zahteve.**

pooblaščen strokovnjak	Gregor Vernik, mag.inž.arh.
identifikacijska številka	ZAPS 1891 PA*
podpis pooblaščenega strokovnjaka	

odgovorna oseba projektanta načrta	Gregor Vernik, mag.inž.arh.
podpis odgovorne osebe projektanta načrta	

**GREGOR VERNIK**MAG.INŽ.ARH.  
POOBLAŠČENI ARHITEKT

PA\* ZAPS 1891

**2AMV ARHITEKTI**  
www.2amv-arhitekti.com info@2amv-arhitekti.com



## PRILOGA 4A

# SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

### PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje

Poslovna stavba Kolaričeva vila

kratek opis gradnje

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti obstoječe stanovanjske stavbe v stavbo za izobraževanje. V sklopu rekonstrukcije je predvidena odstranitev obstoječega izsidka na severni strani objekta, odstranitev zunanjega stopnišča na vzhodni strani objekta, izvedba prebojev notranjih konstrukcijskih elementov, sprememba strešne konstrukcije, toplotna izolacija ostrešja, montaža strešnih oken in vgradnja novega stavbnega pohištva. Predvidena je tudi izvedba drenaže okrog objektov in izolacija stavbnega ovoja oziroma energetska sanacija objekta. Kot manjša rekonstrukcija je predvidena umestitev dvigala. Zunanja ureditev bo zajemala tlakovanje dostopov, ki vključujejo poti, klančine in stopnišča, ureditev parkirišča ter zelene travnate površine zasajene s posameznimi grmovnicami in drevesi.

*navedba objektov in njihovih značilnosti*

glavni objekt, če je določen

Poslovna stavba Kolaričeva vila

klasifikacija objekta po CC-SI

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

pripadajoči objekti

*naštej*

objekt z vplivi na okolje

NE

kratek opis spremembe zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja

*izpolniti, če gre za spremembo gradbenega dovoljenja*

kratek opis pripravljalnih del

*izpolniti, če gre za dokumentacijo, ki se nanaša samo na pripravljalna dela*

### PROSTORSKI AKT

prostorski akt

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021, 12/2023, 21/2023, 65/2023, 66/2025)

Odlok o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 19/2005)

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 6/2009)

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož (LN SMO II) (Uradni vestnik občine Ormož, št. 17/2012)

Odlok o spremembi lokacijskega načrta središča mesta Ormož (LN SMO III) (Uradni vestnik občine Ormož, št. 16/2016)

EUP

OR 4

namenska raba

CU - osrednja območja centralnih dejavnosti



## URBANISTIČNI KAZALCI

*Samo za stavbe v DGD.*

a) površine pod stavbami

b) površine pod pripadajočimi pomožnimi objekti, ki so stavbe

c) utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)

d) utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)

e) površine raščenega dela

velikost gradbene parcele (a + b + c + d + e)

zazidana površina

bruto tlorisna površina vseh stavb

faktor prekritih površin (FPP)

faktor raščenih 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

OBČINA

SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

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

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - POSEG

KULTUROVARSTVENO MNENJE ZA POSEG



---

---

**VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE**

---

JAVNE CESTE

MNENJE ZA GRADNJO Z VIDIKA VAROVANJA JAVNIH CEST

---

---

**PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO**

---

VODOVOD

MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV

ELEKTRIKA

MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV

FEKALNE VODE

MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV

METEORNE VODE

MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV

DOSTOP

MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV

KOMUNIKACIJE

MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV

---

---

**DRUGA MNENJA**

---



## PRILOGA 4B

# PODATKI O STAVBAH, GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTIH IN ZUNANJI UREDITVI

podatki se vpisujejo za vsak objekt posebej, pri čemer se uporabi ustrezna predloga glede na vrsto objekta (stavbe, gradbeno inženirski objekti, zunanja ureditev)

### STAVBA 1

rubriko dodati za vsako stavbo posebej

#### OSNOVNI PODATKI O STAVBI

imenovanje objekta

Poslovna stavba Kolaričeva vila

kratek opis objekta

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti obstoječe stanovanjske stavbe v stavbo za izobraževanje.

v opisu stavbe se navedejo podatki, pomembni za presojo mnenjedajalcev in upravnega organa

klasifikacija po CC-SI

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

KLASIFIKACIJA PO CC-SI IN DOLOČITEV DELEŽEV PRI VEČNAMENSKIH STAVBAH

v DPP in DGD je pri večnamenskih stavbah obvezna določitev deleža, določenega s podrazredom po CC-SI, za najmanj 75 % površine posameznih delov, za ostale deleže pa vsaj do ravni skupine po CC-SI

del	klasifikacija po CC-SI	delež %
del 1	12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	89%
del 2	12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	11%
del 3		
del 4		
del 5		

po potrebi dodati vrstice

glavni ali pripadajoči objekt

glavni objekt

vrsta gradnje

rekonstrukcija

zahtevnost objekta

manj zahteven

razvrstitev glede na požarno zahtevnost

požarno manj zahteven objekt

razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov

objekt dostopen vsem ljudem - objekt v javni rabi

#### VELIKOST STAVBE

##### GABARITI

zunanje mere na stiku z zemljiščem  
(maksimalna širina x dolžina, premer ali podobno)

15,76 m x 12,70 m

najvišja višinska kota (n. v.)

225,9 m

višinska kota pritličja (n. v.)

215,2 m

najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)

215,2 m

višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote)

10,7 m

##### POVRŠINE IN PROSTORNINE

se ne izpolnjuje v DPP

površina pod stavbo na stiku z zemljiščem

162,2 m<sup>2</sup>

uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti

290,7 m<sup>2</sup>



bruto tlorisna površina	a) zaprto in pokrito: 456,7 m <sup>2</sup> b) odprto in pokrito: 7,5 m <sup>2</sup> c) odprto in nepokrito: 30,3 m <sup>2</sup>
bruto prostornina	a) zaprto in pokrito: 1298,2 m <sup>3</sup> b) odprto in pokrito: 22,2 m <sup>3</sup> c) odprto in nepokrito: 30,3 m <sup>3</sup>

## ZNAČILNOSTI ZA STAVBE

se ne izpolnjuje v DPP

število stanovanjskih enot (stavbe)	/
število ležišč, če gre za bolnice, hotele, ipd.	/
etažnost	P+1+M
fasada	Omet svetle pastelne barve, kamen
oblika strehe	Večkapnica
naklon (v stopinjah)	36,0 °
število parkirnih mest v stavbi	/
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	/
drug podatek, zahtevan v PA	

## NAVEDBA PODLAG ZA PROJEKTIRANJE

samo v PZI; navede se, ali so bile pri projektiranju uporabljene tehnične smernice oziroma zadnje stanje gradbene tehnike

uporaba evrokodov ali drugih pravil v zvezi z zagotavljanjem mehanske odpornosti in stabilnosti pri projektiranju	
požarna varnost v stavbah	
nizkonapetostne električne inštalacije	
zaščita pred delovanjem strele	
učinkovita raba energije	
zaščita pred hrupom v stavbah	
druge tehnične smernice	

## GRADBENA PARCELA

se ne izpolnjuje v DPP

velikost gradbene parcele m <sup>2</sup>	906,0 m <sup>2</sup>
seštevek območij gradbene parcele (A+B+C)	

### GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o.	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>
332 Ormož	621	906,0 m <sup>2</sup>	906,0 m <sup>2</sup>

po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek

906,0 m<sup>2</sup>

### GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI

k. o.	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>

po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek

0,0 m<sup>2</sup>

### GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STAVBNIH PRAVIC

k. o.	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>

po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek

0,0 m<sup>2</sup>



## ODMIKI OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

samo v DGD in PZI

k. o.	parc. št.	odmik v m (0,0)
332 Ormož	618	3,00 m
332 Ormož	623	14,19 m
332 Ormož	617	11,84 m
332 Ormož	627/1	9,28 m
332 Ormož	1325/5	4,89 m

po potrebi dodati vrstico

## ZUNANJA UREDITEV STAVB

### OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU

utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	<p>Utrjeno zunanjo prometno površino predstavlja tlakovano dvorišče v vzhodnem delu zemljišča. Dostop na dvorišče je mogoč z javne ceste, ki poteka ob zahodnem robu zemljišča. Na parceli so zagotovljena 3 parkirna mesta, od tega najmanj 2 parkirni mesti za invalidne osebe. Ostala parkirna mesta so zagotovljena na javnem parkišču pred gradom v oddaljenosti približno 100 m. Prostor za zbiranje odpadkov je urejen v zahodnem delu zemljišča. Intervencijska površina se nahaja na javni prometni površini na zahodni strani objekta.</p>
--	--

v opisu se navedejo podatki o dostopih, dovozih, številu in vrsti parkirnih mest, površinah za zbiranje komunalnih odpadkov, površinah za intervencijo in evakuacijo ipd.

utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	<p>Med ostale utrjene zunanje površine spada tlakovanje dostopov, ki vključujejo poti, klančine in stopnišča.</p>
---	---

v opisu se navedejo podatki o terasah, igriščih, utrjenih površinah, zelenih strehah ipd.

površine raščenege dela	<p>Raščen del zemljišča je urejena travna površina zasajena s posameznimi grmovnicami in drevesi.</p>
-------------------------	---

v opisu se navedejo podatki o ureditvah zelenih ali obvodnih površin, krajine in odprtega prostora ipd.

ostale ureditve	
-----------------	--

v opisu se navedejo podatki o urbani opremi, igralih, razsvetljavi ipd.

po potrebi dodati vrstico



## STAVBA 2

rubriko dodati za vsako stavbo posebej

### OSNOVNI PODATKI O STAVBI

imenovanje objekta	Garaža
kratek opis objekta	Rekonstrukcija obstoječe garaže.

v opisu stavbe se navedejo podatki, pomembni za presojo mnenjedajalcev in upravnega organa

klasifikacija po CC-SI 12420 Garažne stavbe

### KLASIFIKACIJA PO CC-SI IN DOLOČITEV DELEŽEV PRI VEČNAMENSKIH STAVBAH

v DPP in DGD je pri večnamenskih stavbah obvezna določitev deleža, določenega s podrazredom po CC-SI, za najmanj 75 % površine posameznih delov, za ostale deleže pa vsaj do ravni skupine po CC-SI

del	klasifikacija po CC-SI	delež %
del 1	12420 Garažne stavbe	100%
del 2		
del 3		
del 4		
del 5		

po potrebi dodati vrstice

glavni ali pripadajoči objekt	pripadajoči objekt
vrsta gradnje	rekonstrukcija
zahtevnost objekta	manj zahteven
razvrstitev glede na požarno zahtevnost	požarno manj zahteven objekt
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	objekt dostopen vsem ljudem - objekt v javni rabi

### VELIKOST STAVBE

#### GABARITI

zunanje mere na stiku z zemljiščem (maksimalna širina x dolžina, premer ali podobno)	10,58 m x 8,04 m
najvišja višinska kota (n. v.)	219,5 m
višinska kota pritličja (n. v.)	216,5 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	216,1 m
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote)	3,4 m

### POVRŠINE IN PROSTORNINE

se ne izpolnjuje v DPP

površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	82,4 m <sup>2</sup>
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	/
bruto tlorisna površina	a) zaprto in pokrito: 82,4 m <sup>2</sup> b) odprto in pokrito: / c) odprto in nepokrito: /
bruto prostornina	a) zaprto in pokrito: 242,7 m <sup>3</sup> b) odprto in pokrito: / c) odprto in nepokrito: /

### ZNAČILNOSTI ZA STAVBE

se ne izpolnjuje v DPP

število stanovanjskih enot (stavbe)	/
število ležišč, če gre za bolnice, hotele, ipd.	/
etažnost	P
fasada	Kamen
oblika strehe	Ravna streha
naklon (v stopinjah)	0,0 °
število parkirnih mest v stavbi	/
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	/
drug podatek, zahtevan v PA	



## NAVEDBA PODLAG ZA PROJEKTIRANJE

samo v PZI; navede se, ali so bile pri projektiranju uporabljene tehnične smernice oziroma zadnje stanje gradbene tehnike

uporaba evrokodov ali drugih pravil v zvezi z zagotavljanjem mehanske  
odpornosti in stabilnosti pri projektiranju

požarna varnost v stavbah

niskonapetostne električne inštalacije

zaščita pred delovanjem strele

učinkovita raba energije

zaščita pred hrupom v stavbah

druge tehnične smernice

## GRADBENA PARCELA

se ne izpolnjuje v DPP

velikost gradbene parcele m<sup>2</sup> 906,0 m<sup>2</sup>

seštevek območij gradbene parcele (A+B+C)

### GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o.	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>
332 Ormož	621	906,0 m <sup>2</sup>	906,0 m <sup>2</sup>

po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek

906,0 m<sup>2</sup>

### GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI

k. o.	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>

po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek

0,0 m<sup>2</sup>

### GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STAVBNIH PRAVIC

k. o.	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>

po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek

0,0 m<sup>2</sup>

## ODMIKI OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

samo v DGD in PZI

k. o.	parc. št.	odmik v m (0,0)
332 Ormož	618	0,75 m
332 Ormož	623	2,60 m

po potrebi dodati vrstico



## PODATKI O ZEMLJIŠČIH

## SEZNAM A: OBJEKTI IN ZUNANJA UREDITEV OBJEKTA (GRADBENA PARCELA)

katastrska občina	332 Ormož
parc. št.	621

*po potrebi dodati vrstice*

velikost gradbene parcele m<sup>2</sup> 906

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

katastrska občina	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>
332 Ormož	621	906,0 m <sup>2</sup>	906,0 m <sup>2</sup>

*po potrebi dodati vrstice za vsako parcelo in preveriti seštevek*

906,0 m<sup>2</sup>

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI

katastrska občina	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>

*po potrebi dodati vrstice za vsako parcelo in preveriti seštevek*

0,0 m<sup>2</sup>

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STAVBNIH PRAVIC

katastrska občina	parc. št.	parcela m <sup>2</sup>	območje gradbene parcele m <sup>2</sup>

*po potrebi dodati vrstice za vsako parcelo in preveriti seštevek*

0,0 m<sup>2</sup>

## SEZNAM B: POTEKI PRIKLJUČKOV NA INFRASTRUKTURO ZARADI ZAGOTAVLJANJA KOMUNALNE OSKRBE IN PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO

*obstoječi priključki, ki se ne spreminjajo, se ne vpisujejo; vpisati potek priključkov od objekta do mesta priključevanja*

## OSKRBA S PITNO VODO

predvidena komunalna oskrba	obstoječ priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
	obstoječ vodomerni jašek	332 Ormož	1325/5

## POTEK PRIKLJUČKA

katastrska občina	332 Ormož
parc. št.	621, 1325/5

*po potrebi dodati vrstice*

## ELEKTRIKA

predvidena komunalna oskrba	obstoječ priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
	obstoječa merilna omarica	332 Ormož	621

## POTEK PRIKLJUČKA

katastrska občina	332 Ormož
parc. št.	621

*po potrebi dodati vrstice*

## PLIN

predvidena komunalna oskrba	priključevanje ni predvideno		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja



**POTEK PRIKLJUČKA**

katastrska občina	
parc. št.	

*po potrebi dodati vrstice***TOPLOVOD**

predvidena komunalna oskrba	<b>priključevanje ni predvideno</b>		
-----------------------------	-------------------------------------	--	--

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
--------------------------------------	----------------------	----------------------------	--------------------------------

--	--	--	--

**POTEK PRIKLJUČKA**

katastrska občina	
parc. št.	

*po potrebi dodati vrstice***DRUGA OSKRBA Z ENERGIJO**

predvidena komunalna oskrba			
-----------------------------	--	--	--

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
--------------------------------------	----------------------	----------------------------	--------------------------------

--	--	--	--

**POTEK PRIKLJUČKA**

katastrska občina	
parc. št.	

*po potrebi dodati vrstice***ODVAJANJE FEKALNIH VODA**

predvidena komunalna oskrba	<b>obnovljen priključek</b>		
-----------------------------	-----------------------------	--	--

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
--------------------------------------	----------------------	----------------------------	--------------------------------

	<b>javna kanalizacija</b>	<b>332 Ormož</b>	<b>1325/5</b>
--	---------------------------	------------------	---------------

**POTEK PRIKLJUČKA**

katastrska občina	<b>332 Ormož</b>
parc. št.	<b>621, 1325/5</b>

*po potrebi dodati vrstice***ODVAJANJE METEORNIH VODA**

predvidena komunalna oskrba	<b>obnovljen priključek</b>		
-----------------------------	-----------------------------	--	--

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
--------------------------------------	----------------------	----------------------------	--------------------------------

	<b>javna kanalizacija</b>	<b>332 Ormož</b>	<b>1325/5</b>
--	---------------------------	------------------	---------------

**POTEK PRIKLJUČKA**

katastrska občina	<b>332 Ormož</b>
parc. št.	<b>621, 1325/5</b>

*po potrebi dodati vrstice***KOMUNIKACIJSKI VODI**

predvidena komunalna oskrba	<b>nov priključek</b>		
-----------------------------	-----------------------	--	--

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
--------------------------------------	----------------------	----------------------------	--------------------------------

	<b>nova merilna omarica</b>	<b>332 Ormož</b>	<b>621</b>
--	-----------------------------	------------------	------------

**POTEK PRIKLJUČKA**

katastrska občina	<b>332 Ormož</b>
parc. št.	<b>621, 1325/5</b>

*po potrebi dodati vrstice***DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE**

predvidena komunalna oskrba	<b>obstoječ priključek</b>		
-----------------------------	----------------------------	--	--

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
--------------------------------------	----------------------	----------------------------	--------------------------------

		<b>332 Ormož</b>	<b>1325/5</b>
--	--	------------------	---------------



POTEK PRIKLJUČKA

katastrska občina	332 Ormož
parc. št.	621, 1325/5

po potrebi dodati vrstice

ZBIRANJE KOM. ODPADKOV

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	k. o. mesta odvzema	parc. št. mesta odvzema
	332 Ormož	621

po potrebi dodati vrstice

DRUGO (NAVEDI)

predvidena komunalna oskrba			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja

POTEK PRIKLJUČKA

katastrska občina	
parc. št.	

po potrebi dodati vrstice

SEZNAM C: PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV

navede se samo vrsta infrastrukture, ki se prestavlja, navesti zemljišča prestavljenega voda

vrsta infrastrukture	
katastrska občina	
parc. št.	

po potrebi dodati vrstice

SEZNAM D: OBMOČJE GRADBIŠČA IZVEN SEZNAMA A

izpolniti samo v DGD in PZI; zemljišča, na katerih se bo izvajala samo gradnja ali prestavitev infrastrukturnih objektov se ne vpisuje

katastrska občina	
parc. št.	

po potrebi dodati vrstice

SEZNAM E: ZEMLJIŠČA ZA DRUGE UREDITVE

Seznam se izpolni samo v DGD, ne pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti. Vpišejo se zemljišča za ureditve, ki jih je treba izvesti

katastrska občina	
parc. št.	

po potrebi dodati vrstice



## 12. ZBIRNO TEHNIČNO POROČILO

Na osnovi pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. list RS, št. 30/2023)

### 12.1. SPLOŠNA NAVODILA IN OPOZORILA GLEDE UPORABE NAČRTA

Izdelavo ponudb za izvedbo in izvedbo projekta je potrebno izdelati skladno z načrtom. Načrt je potrebno upoštevati v celoti (risbe, opisi in popisi). V primeru tiskarskih napak, morebitnih neskladij v projektu ali tehničnih pomanjkljivosti izvedbenih detajlov, risb, opisov ali popisov je ponudnik ali izvajalec dolžan na to opozoriti projektanta. Predloge potrđita projektant in investitor.

V sklop izvajalčeve ponudbe sodijo vsi delavniški načrti, ki jih pred izvedbo glede tehnične pravilnosti, zahtevane kakovosti in videza potrđi projektant.

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

Vzorke vseh finalnih materialov je ponudnik dolžan predložiti projektantu v potrđitev. 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 potrđita projektant in investitor.

Vse detajle izvedbe v času izvajanja del in spremembe je potrebno vrisati v gradbeni dnevnik.

Pred vgradnjo vsakega proizvoda se mora izvajalec posvetovati s proizvajalcem gradbenega proizvoda o njegovih lastnostih, ustreznosti in navodilih za vgradnjo. (Ne glede na navedbo v popisu ali načrtu). Vgradijo se aktualni proizvodi, ki so sprejemljivi za naročnika in ustrezajo nameravani uporabi v skladu s tehničnimi predpisi za gradbene proizvode.

Vsi detajli vgradnje morajo biti definirani s strani proizvajalca.

Posamezne lastnosti in zahteve gradbenih materialov, ki jih je potrebno upoštevati so navedene v posameznih načrtih in elaboratih. (zrakotesnost stavbe, energetske lastnosti materialov – PHPP izračun, konstrukcijske lastnosti ipd.)

Vsi vgrajeni proizvodi, vezani na izvedbo objekta v pasivnem standardu morajo imeti ustrezne certifikate oziroma biti izbrani iz seznama ustreznih proizvodov za zagotavljanje pasivnega standarda. Vgrajeni morajo biti natančno po navodilih proizvajalca.

Vsa dokazila o izpolnitvi zahtevane kvalitete izvedenih del oz. fizikalnih lastnosti vgrajenih materialov, izdelkov ter proizvodov, ki so navedena v splošnih določilih, določilih izvedbe pri posameznih vrstah del oz. zahtevah v posameznih postavkah je potrebno ustrezno dokumentirati. Izvajalec mora ob dokončanju predložiti pravilno izpolnjeno Dokazilo o zanesljivosti objekta.

#### **Zaščita pred vlago**

Pri projektiranju je bil upoštevan Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago. Pri projektu za izvedbo in v Dokazilu o zanesljivosti objekta mora biti priložena ustrezna dokazna dokumentacija.

Posamezni elementi stavbe morajo izpolnjevati sledeče zahteve:

– Streha (4.člen): zaščita pred atmosferskimi padavinami, odvajanje meteorne vode



- Kritina (5.člen): vodotesnost kritine in spojev (npr. kleparski izdelki, sistemi za odvajanje meteorne vode)
- Preboji skozi streho (6.člen): na mestih preboja zagotoviti popolno zaščito pred prodiranjem meteorne vode)
- Dršenje snega in ledu (7.člen): dršenje snega in ledu ne sme poškodovati strešne kritine in drugih delov strehe ter sistema za odvajanje meteorne vode
- Zunanje in notranje stene (8.člen):
  - nad terenom morajo zagotavljati zaščito pred atmosferskimi padavinami in njihovimi posrednimi vplivi (odboj od tal, zameti)
  - v stiku s terenom ščititi pred talno vlago
  - grajene tako, da preprečujejo kapilarni dvig talne vlage
- Fasada (9.člen): zaključni sloj mora izpolnjevati zahteve 9. člena Pravilnika o zaščiti stavb pred vlago, kapilarna vpojnost vode mora biti v okviru predpisane po ETAG 004 oz. SIST EN 1062-3
- Tla (10. člen): ščititi pred vdorom talne vlage
- Hidroizolacijo zunanjih sten in tal v stiku s terenom (11. člen) je treba izvesti po SIST DIN 18195-1 do 10
- Stavbno pohištvo (12. člen): ščiti stavbo pred atmosferskimi padavinami z izpolnjevanjem SIST EN 12208
- upoštevati druge tehnične zahteve 13., 14., 15., in 16. člena Pravilnika o zaščiti stavb pred vlago

### **Varstvo okolja**

- Upoštevati pravilnik o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo (Ur.list.št. 104/2000) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08)
- komunalni odpadki se zbirajo v primerno posodo in odvažajo na odlagališče komunalnih odpadkov po pooblaščen organizaciji
  - Onesnaženost vode se preprečuje s priklopom na javno vodovodno omrežje
  - Onesnaženost zraka je omejena na dimne pline iz peči oz. kotlovnice, katere je omejiti na dopustne emisije.
  - Za preprečevanje hrupa je potrebno upoštevati zahtevo za zvočno zaščito.
  - Onesnaženost zraka je omejena na izpušne pline iz osebnega vozila. Drugega onesnaženja zraka ni.
  - Nevarnosti za onesnaženje podtalnice ni. Prepreči se pronicanje naftnih derivatov v zemljinu z izvedbo podbetona na gramozno nasutje.



**Predpisi katere je potrebno upoštevati v vseh fazah gradnje**

1. Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25)
2. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21)
3. Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22)
4. Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1)
5. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22)
6. Zakon o gradbenih proizvodih (ZGPro-1) (Uradni list RS, št. 82/13)
7. Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
8. Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele (Uradni list RS, št. 140/21 in 199/21 – GZ-1)
9. Zakon o vodah (ZV-1) (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20)
10. Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb in 105/22 – ZZNŠPP)
11. Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2)
12. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22)
13. Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
14. Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg)
15. Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
16. Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago (Uradni list RS, št. 29/04, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)



## 12.2. OPIS OBJEKTA IN NJEGOVIH ZNAČILNOSTI

### SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN ZUNANJE UREDITVE

Na parceli št. 621 k.o. 332 Ormož, kjer je predvidena gradnja, se nahaja stanovanjska stavba z garažo in pripadajočo zunanjo ureditvijo. Stanovanjska hiša je bila zgrajena leta 1956, garaža pa leta 1964. Osnovna stavba je v osnovi kvadratne oblike etažnosti P+1+M z dodanimi pritličnimi izzidki. Stavbni volumen pokriva večkapna opečna streha. Fasada objekta je pretežno obdelana z zaribanim ometom s posamezniki kamnitimi elementi. Na dvoriščni strani objekta se nahaja zunanje stopnišče, ki vodi v 1. nadstropje objekta.

Ob osnovnem objektu stoji garaža, ki je pritlični objekt pravokotne tlorisne oblike pokrit z ravno betonsko streho v dveh nivojih in kamnito fasado.

Konstrukcija obeh objektov je podobna. Sestavlja jo kombiniran sistem opečnih in kamnitih sten ter polmontažnih opečnih plošč postavljenih na betonske pasovne temelje. Ostrešje osnovne stavbe je leseno. Etaže povezuje leseno stopnišče.



Slika 1: Prikaz lokacije obravnavanih objektov





Slika 2: Pogled s severozahodne strani



Slika 3: Pogled z jugozahodne strani





Slika 4: Pogled z dvoriščne strani

Parcela št. 621 k.o. 332 Ormož je zazidljiva. Obstoječi teren se rahlo vzpenja od ulične strani na zahodu proti dvorišču na vzhodu. Robovi gradbene parcele mejijo na sosednja zazidljiva zemljišča. Dovoz je zagotovljen z javne ceste, ki poteka ob zahodnem robu gradbene parcele.

Investitor, Občina Ormož, namerava na parceli št. 621 k.o. 332 Ormož izvesti rekonstrukcijo osnovne stavbe in ji hkrati spremeniti namembnost iz stanovanjske stavbe v stavbo splošnega družbenega namena, natančneje stavbo za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

V okviru prenove bo objekt ohranil svojo izvirno obliko in gabarite, pri čemer se obstoječa konstrukcija v osnovi ne bo spreminjala. Predvidena je odstranitev obstoječega izzidka na severni strani objekta ter odstranitev zunanjega stopnišča na vzhodni strani objekta. V notranjosti se bodo za izboljšanje funkcionalnosti izvedli preboji posameznih konstrukcijskih elementov. Prav tako je predvidena celovita obnova tal in sten ter lokalna ojačitev konstrukcije po potrebi. Okrog objekta se bo izvedla drenaža. V celoti bo odstranjena dotrajana strešna konstrukcija. Ta bo nadomeščena z novo strešno konstrukcijo, ki bo omogočala boljšo izrabo podstrešnega prostora. Fasada bo dodatno toplotno izolirana in obdelana z ometom ter izvornimi kamnitimi detajli. V okviru manjše rekonstrukcije je predvidena umestitev dvigala.

Na objektu se bo izvedla obsežna energetska sanacija, ki vključuje toplotno izolacijo tal, fasade in strehe ter zamenjavo stavbnega pohištva. Na novo bodo vgrajene tudi elektro in strojne inštalacije. Prenova objekta bo omogočila tehnološko posodobitev z vgradnjo energetske varčnih rešitev, kot so LED svetila s senzorji, ogrevanje s toplotno črpalko in sistemi za učinkovito prezračevanje.

Neoviran dostop v objekt bo zagotovljen z betonsko vhodno klančino dolžine 5,8 m, širine 1,8 m in 9% naklonom. Klančina bo zavarovana s kovinsko ograjo in ročajem.

Hkrati z rekonstrukcijo osnovnega objekta je v okviru tega projekta predvidena tudi celovita prenova obstoječe garaže. Načrtovani posegi obsegajo pozidavo posameznih fasadnih odprtin,



izvedbo statičnih ojačitev določenih konstrukcijskih elementov, zamenjavo dotrajane strešne plošče z novo, po konstrukciji in videzu enakovredno obstoječi, ter izvedbo novih strojnih in elektro inštalacij.

V skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) se predvideni posegi na garaži uvrščajo med vzdrževalna dela ter manjšo rekonstrukcijo, za katera pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna. Posledično garaža ni predmet izdaje gradbenega dovoljenja.

Objekt garaže je kljub temu vključen v dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) zaradi celovite obravnave načrtovanih posegov, preveritve skladnosti predvidenih rešitev z veljavno zakonodajo ter zagotavljanja usklajenosti projektnih rešitev s pristojnimi nosilci urejanja prostora in mnenjedajalci.

Zunanja ureditev bo zajemala tlakovanje dostopov, ki vključujejo poti, klančine in stopnišča, ureditev parkirišča ter zelene travnate površine zasajene s posameznimi grmovnicami in drevesi.

## UREDITEV ZEMLJIŠČA

Zemljišče, ki je predvideno za normalno uporabo in vzdrževanje zadevnega objekta je razvidno iz grafične priloge. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe novogradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.

## VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Načrtovana rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta se nahaja znotraj spomeniško varovanega območja Ormož – Mestno jedro (EID 1–00499) ter območja registriranega arheološkega najdišča Ormož (EID 1–00500), zato je bila pri pripravi projektne dokumentacije upoštevana strokovna podlaga in projektni pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, št. 35107–0073/2026/2 z dne 4. 2. 2026.

Projektna rešitev izhaja iz osnovnega varstvenega cilja, to je sanacije, ohranitve in prezentacije modernistične arhitekture vile ter njene vloge v urbanističnem in arhitekturnem kontekstu povojne ureditve mestnega jedra Ormoža. Posegi so načrtovani na način, da ne posegajo v izvirne gabarite, tlorsno zasnovo, arhitekturno členitev in značilne oblikovne elemente objekta, temveč sledijo principu minimalnih in reverzibilnih posegov.

Izvorna tlorsna zasnova z nosilnimi zidovi, komunikacijami, odprtinami in balkoni se ohranja. Vsi sekundarni in stihjsko nastali prizidki ter elementi, ki niso del izvirne arhitekture (npr. sekundarni dimnik, prizidano stranišče, zunanje stopnišče in izzidek), so predvideni za odstranitev, skladno s projektnimi pogoji. Manjši objekt na dvoriščni strani je obravnavan kot sestavni del arhitekturne celote v svoji izvorni tlorsni zasnovi in pojavnih oblikah.

Strešna konstrukcija osnovnega objekta se ohranja v obstoječih gabaritih, obliki in kritini. Zaradi dotrajanosti delov ostrejša in učinkovite izrabe podstrešnega prostora je predvidena nova lesena strešna konstrukcija, podprta z jeklenim okvirjem, brez središčnih stebrov, pri čemer se ohranja obstoječa štirikapna streha. Opečna kritina tipa klasični naravni zareznik se bo, kjer bo to tehnično mogoče, nadzorovano demontirala in ponovno uporabila; v primeru potrebe po zamenjavi se bo uporabila enakovredna neengobirana in neglazirana opečna kritina, položena na klasičen način, brez kapnih pasov v pločevini. Vsi strešni detajli (slemenjaki, žlebovi, snegobrani, obrobe, zračenje strehe) bodo enotno obravnavani, barvno usklajeni in potrjeni s strani pristojne



konservatorske službe. Na strešini ne bodo nameščeni vidni utilitarni elementi; morebitni vodi in prezračevanje bodo speljani skrito na neizpostavljenih delih objekta.

Strešna okna so predvidena v omejenem številu, pozicijsko usklajena z geometrijo strehe in ritmom fasadnih odprtín ter vgrajena poglobljeno v ravnino strešine. Njihova natančna umestitev in detajli bodo obdelani in usklajeni v fazi PZI.

Vsi kakovostni arhitekturni detajli (kamniti elementi, kovinske ograje, stebri, betonski elementi balkonov in teras) se ohranjajo in obnavljajo v izvorni pojavnosti. Stavbno pohištvo bo nadomeščeno z novim, ki bo po dimenzijah, delitvi, členitvi in materialu enakovredno izvornemu, prilagoditve pa bodo omejene zgolj na izboljšanje tehničnih in toplotnoizolativnih lastnosti. Delavniške risbe vseh tipov oken in vrat bodo sestavni del projektne dokumentacije za PZI in bodo pred izvedbo potrjene s strani ZVKDS. Zunanja senčila v obliki rolet se ohranjajo brez zunanjih škatel. Barvo stavbnega pohištva in rolet bo določil pristojni restavrator ZVKDS, OE Maribor.

V kolikor bo to mogoče se bodo ohranili vsi obstoječi kvalitetni tlaki, novo vzpostavljeni pa bodo sledili arhitekturnemu značaju objekta.

Energetska sanacija objekta je načrtovana skladno z varstvenim režimom, z uporabo tankoslojnega toplotnoizolacijskega sistema, ki ne spreminja arhitekturnih proporcij in omogoča ohranitev vseh oblikovnih detajlov. Zaključni sloji fasad bodo po strukturi in barvi enaki izvornim, kar bo določeno na podlagi predhodnih restavratorskih sondažnih raziskav beležev in ometov, izvedenih pod nadzorom ZVKDS. Toplotno izolacijske lastnosti kamnitih sten bodo izboljšane z izvedbo toplotnoizolativnega ometa na notranji strani, zaradi ohranitve arhitekturne pojavnosti objekta.

Novi funkcionalni elementi, vključno z dvigalom, so zasnovani kot oblikovno in gabaritno podrejeni primarnemu objektu ter umeščeni na severni strani objekta, kjer nimajo vpliva na veduto mestnega jedra in grajskega kompleksa. Njihova končna arhitekturna rešitev bo podrobno obdelana in usklajena v fazi PZI.

Vsi inštalacijski vodi (ogrevanje, prezračevanje, vodovod in kanalizacija) bodo načrtovani tako, da bodo skriti oz. čim manj izpostavljeni. Končna rešitev bo usklajena v fazi PZI in potrjena s strani pristojne konservatorske službe.

Zunanja ureditev, tlakovanja, poti in zasaditve so načrtovani v najmanjšem možnem obsegu ter v skladu z obstoječo ureditvijo. Ohranila se bo originalna ograja z betonskim zidcem in stebri, morebitna nova tlakovanja pa bodo materialno in izvedbeno usklajena z obstoječimi tlaki (klani tonalit, betonske plošče). Parkiranje novih uporabnikov na območju posega je predvideno v minimalnem obsegu za gibalno ovirane osebe. Uporabljala se bodo obstoječa javna parkirišča v neposredni bližini. Načrt krajinske arhitekture bo sestavni del projektne dokumentacije za PZI in bo potrjen s strani pristojne konservatorske službe.

Vsi posegi v zemljinu bodo izvajani ob prisotnosti pooblaščenega izvajalca arheoloških raziskav, skladno s projektnimi pogoji ZVKDS. Pričetek del bo pravočasno prijavljen, v primeru najdb pa bo ravnano v skladu z določili ZVKD-1.

Projektna dokumentacija za izvedbo (PZI) bo pred začetkom del predložena ZVKDS v potrditev in bo vsebovala vse zahtevane detajlne načrte, tehnične opise, popise del, izbrane materiale, načrte inštalacij ter krajinsko ureditev. Med izvedbo bo zagotovljen konservatorski in arheološki nadzor.



Načrtovani poseg je tako zasnovan skladno s kulturnovarstvenimi pogoji in varstvenim režimom območja, z jasnim ciljem ohranjanja, prezentacije in trajnostne revitalizacije kulturne dediščine.

### **12.3. OPIS LOKACIJE**

Obraevan objekt je lociran v severnem delu gradbene parcele. Tlakovano površino predstavljajo tlakovane poti, klančine, stopnišča in dvorišče. Ostali del zemljišča je urejena travna površina zasajena s posameznimi grmovnicami in drevesi.

### **12.4. FUNKCIONALNA ZASNOVA**

Skozi pokriti glavni vhod se vstopa v pritličje objekta, kjer je se nahaja prostor turističnih informacij, dva dodatna prostora za izobraževanje, sanitarije in spremljevalni oz. servisni prostori. Prostor turističnih informacij ima lasten vhod z ulične strani.

V nadstropju se nahajo prostori za izobraževanje in delo raznih društev in priročna čajna kuhinja. Posamezni prostori imajo tudi izhod na teraso oz. balkon.

V zadnji etaži, mansardi, je umeščen večji prostor namenjen izobraževanju in raznim delavnicam.

Dostop do vseh etaž je poleg stopnišča omogočen tudi z dvigalom.



## 12.5. IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV

### 12.5.1. Mehanska odpornost in stabilnost

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti, kar je razvidno iz tehničnih prikazov in načrta gradbenih konstrukcij.

Obvezni standardi:

SIST EN 1991 – Evrokod 1: Vplivi na konstrukcije  
SIST EN 1992 – Evrokod 2: Projektiranje betonskih konstrukcij  
SIST EN 1993 – Evrokod 3: Projektiranje jeklenih konstrukcij  
SIST EN 1994 – Evrokod 4: Projektiranje sovprežnih konstrukcij iz jekla in betona  
SIST EN 1995 – Evrokod 5: Projektiranje lesenih konstrukcij  
SIST EN 1998 – Evrokod 8: Projektiranje potresnoodpornih konstrukcij  
SIST EN 1999 – Evrokod 9: Projektiranje konstrukcij iz aluminijevih zlitin

### 12.5.2. Varnost pred požarom

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, kar je razvidno iz tehničnih prikazov in priloženega elaborata zasnove požarne varnosti in izkaza požarne varnosti objekta.

Obvezni standardi:

SIST ISO 8421-1 – Požarna zaščita – Slovar – 1. del: Splošni izrazi in pojavi pri požaru  
SIST ISO 6707-1 – Stavbe in gradbeni inženirski objekti – Slovar – 1. del: Splošni izrazi  
SIST ISO 8421-4 – Požarna zaščita – Slovar – 4. del: Naprave in sredstva za gašenje požarov  
SIST ISO 8421-7 – Požarna zaščita – Slovar – 7. del: Sredstva za odkrivanje in dušenje eksplozij  
SIST ISO 8421-8 – Požarna zaščita – Slovar – 8. del: Izrazi, ki so specifični za gašenje požara, reševalne službe in ravnanje z nevarnimi snovmi  
SIST ISO 8421-5 – Požarna zaščita – Slovar – 5. del: Nadzor dima  
SIST ISO 8421-3 – Požarna zaščita – Slovar – 3. del: Odkrivanje in javljanje požara ter alarmiranje  
SIST ISO 8421-6 – Požarna zaščita – Slovar – 6. del: Evakuacija in sredstva za umik  
SIST ISO 8421-2 – Požarna zaščita – Slovar – 2. del: Požarna zaščita konstrukcij  
SIST 1013/96 Požarna zaščita – Varnostni znaki – Evakuacijska pot, naprave za gašenje in ročni javljalniki požara  
SIST EN 13501-1 – Požarna klasifikacija gradbenih proizvodov in elementov stavb – 1. del: Klasifikacija po podatkih iz preskusov odziva na ogenj  
SIST EN 15287-1 – Dimniki – Projektiranje, vgradnja in pregled dimnikov – 1. del: Dimniki za ogrevalne naprave v netesnih prostorih  
SIST DIN 14090 – Površine za gasilce na zemljišču

### 12.5.3. Higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, kar je razvidno iz tehničnih prikazov in priloženih načrtov s področja strojnih in elektro inštalacij.

Obvezni standardi:

SIST EN 12097 – Prezračevanje stavb – Kanali – Zahteve za elemente kanalov za omogočanje vzdrževanja kanalskih sistemov  
SIST DIN 1946-6 – Prezračevanje – 6. del: Prezračevanje stanovanj  
SIST EN 12599 – Prezračevanje stavb – Preskusni postopki in merilne metode za predajo klimatskih in prezračevalnih sistemov  
SIST EN ISO 7726 – Ergonomija toplotnega okolja – Instrumenti za merjenje fizikalnih veličin (ISO 7726:1998)  
SIST DIN 18195-1 – Tesnjenje objektov – 1. del: Splošno, pojmi, namen posameznih vrst izolacije  
SIST DIN 18195-2 – Tesnjenje objektov – 2. del: Materiali  
SIST DIN 18195-3 – Tesnjenje objektov – 3. del: Zahteve za podlago in obdelava materialov (vgrajevanje)  
SIST DIN 18195-4 – Tesnjenje objektov – 4. del: Tesnjenje pred talno vlago (kapilarna vlaga) in ponikajočo vodo, ki ne



zastaja, na talne plošče in stene, dimenzioniranje in izvedba  
SIST DIN 18195-5 – Tesnjenje objektov – 5. del: Tesnjenje pred nepritiskajočo vodo na stropne površine in v mokrih prostorih, dimenzioniranje in izvedba  
SIST DIN 18195-6 – Tesnjenje objektov – 6. del: Tesnjenje pred pritiskajočo zunanjo vodo in pronicajočo vodo, ki zastaja, dimenzioniranje in izvedba  
SIST DIN 18195-7 – Tesnjenje objektov – 7. del: Tesnjenje pred pritiskajočo notranjo vodo; dimenzioniranje in izvedba  
SIST DIN 18195-8 – Tesnjenje objektov – 8. del: Tesnjenje dilatacijskih gibajočih stikov  
SIST DIN 18195-9 – Tesnjenje objektov – 9. del: Preboji, prehodi, priključki in zaključki  
SIST DIN 18195-10 – Tesnjenje objektov – 10. del: Zaščitne plasti in varovalni ukrepi  
SIST EN ISO 10456 – Gradbeni materiali in proizvodi – Hidrotermalne lastnosti – Tabelirane računske vrednosti in postopki za določevanje nazivnih in računskih vrednosti toplotnih vrednosti (ISO 10456:2007)  
SIST EN 1027 – Okna in vrata – Neprepustnost za vodo – Preskusna metoda  
SIST EN ISO 7783 – Barve in laki – Ugotavljanje prepustnosti vodne pare – Metoda s čašo (ISO 7783:2018)  
SIST EN 1062-3 – Barve in laki – Premazi in premazni sistemi za zunanjo zaščito zidov in betona – 3. del: Določevanje prehajanja (prepuščanja) tekoče vode  
SIST EN 12208 – Okna in vrata – Neprepustnost za vodo – Klasifikacija

#### 12.5.4. Varnosti pri uporabi

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, kar je razvidno iz tehničnih prikazov in priloženih načrtov s področja elektro inštalacij.

Obvezni standardi:

SIST EN 689 – Izpostavljenost na delovnem mestu – Merjenje izpostavljenosti pri vdihavanju kemičnih agensov – Strategija preskušanja skladnosti z mejnimi vrednostmi za poklicno izpostavljenost (vključno s popravkom AC)  
SIST EN 14255-2 – Merjenje in ocenjevanje izpostavljenosti oseb inkoherentnemu optičnemu sevanju – 2. del: Vidno in infrardeče sevanje svetlobnih virov na delovnem mestu  
SIST EN 14255-1 – Merjenje in ugotavljanje izpostavljenosti oseb inkoherentnemu optičnemu sevanju na delovnem mestu – 1. del: Ultravijolično sevanje »umetnih« svetlobnih virov

#### 12.5.5. Zaščita pred hrupom

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve zaščita pred hrupom, kar je razvidno iz tehničnih prikazov ter iz elaborata in izkaza zaščite pred hrupom v stavbah.

#### 12.5.6. Varčevanje z energijo in ohranjanje toplote

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve varčevanja z energijo in ohranjanja toplote, kar je razvidno iz tehničnih prikazov, elaborata o učinkoviti rabi energije v stavbah ter iz izkaza energijskih lastnosti stavbe.

Obvezni standardi:

SIST EN 60598-2-22 – Svetilke – 2-22. del: Posebne zahteve – Svetilke za zasilno razsvetljavo  
SIST EN ISO 7726 – Ergonomija toplotnega okolja – Instrumenti za merjenje fizikalnih veličin (ISO 7726:1998)  
SIST EN 16475-1 – Dimovodne naprave – Oprema – 1. del: Dušilniki zvoka dimovodnih naprav – Zahteve in preskusne metode  
SIST EN 16475-4 – Dimovodne naprave – Oprema – 4. del: Dimovodne lopute – Zahteve in preskusne metode  
SIST EN 16475-6 – Dimovodne naprave – Oprema – 6. del: Čistilne odprtine – Zahteve in preskusne metode  
SIST EN 16475-7 – Dimovodne naprave – Oprema – 7. del: Dežne kape – Zahteve in preskusne metode  
SIST EN 1443 – Dimovodne naprave – Splošne zahteve  
SIST EN 15287-1 – Dimniki – Projektiranje, vgradnja in pregled dimnikov – 1. del: Dimniki za ogrevalne naprave v netesnih prostorih  
SIST EN 15287-2 – Dimniki – Projektiranje, vgradnja in pregled dimnikov – 2. del: Dimniki za kurilne naprave, ki delujejo neodvisno od zraka v prostoru  
SIST EN 15544 – Lončene peči – Dimenzioniranje  
SIST EN ISO 52000-1



SIST EN ISO 52016-1  
SIST ISO 18523-1

#### 12.5.7. Univerzalna graditev in raba objektov

V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika univerzalne graditve in rabe objektov, kar je razvidno iz tehničnih prikazov. Omogočena je uporaba objekta, dostopnega vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost, na način, ki omogoča neoviran dostop do objektov in njihovo uporabo.

SIST ISO 21542 – Gradnja stavb – Dostopnost in uporabnost grajenega okolja,  
SIST 1186 – Talni taktilno vodilni sistem za slepe in slabovidne (ta standard je povzet v priročniku Z belo palico po mestu),  
SIST EN 60118-4 Elektroakustika – Slušni pripomočki – 4. del: Sistemi z indukcijsko zanko za slušne pripomočke – Zahteve sistema

#### 12.5.8. Trajnostna raba naravnih virov

Objekt je zasnovan tako, da:

- v času načrtovanja, gradnje, uporabe, vzdrževanja in odstranitve sledi načelom zmanjšane vpliva na okolje;
- zagotavlja čim nižje stroške obratovanja, predvsem z vidika ogrevanja, hlajenja in prezračevanja;
- so v največji meri uporabljeni naravni, po možnosti lokalni materiali, katerih proizvodnja ne porablja veliko energije
- so uporabljene sodobne tehnološke rešitve

##### Uporaba naravnih materialov

Pri zasnovi objekta so na mestih, kjer je le to možno uporabljeni materiali naravnega izvora. Prevladuje les kot gradnik montažne gradnje in drugih elementov kot je oprema.

#### Navedba ter utemeljitev dopustnih manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja

ODSTOPANJE	UTEMELJITEV
/	/



## 12.6. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

### 12.6.1. GRADBENA IZVEDBA RUŠITVE

#### Opis odstranitve delov obstoječega objekta

Za dostop do gradbišča se predvidi koriščenje obstoječega cestnega priključka stavbišča na javno cesto. Predvidena dela se morajo izvajati na tak način, da ne bo ogrožena varnost prometa na cesti, v času izvajanja del pa je potrebno del ceste v območju gradbišča zaščititi, da ne pride do poškodb vozišča, na delih izven gradbišča pa omogočiti nemoteno odvodnjavanje in vzdrževanje ceste. Če zaradi izvajanja del pride do onesnaženja ceste, jo je potrebno takoj očistiti.

Pred začetkom rušenja delov stavbe je potrebno zakoličiti dovode obstoječih omrežnih vodov. Izvedba naj bo taka, da ne posega v območje obstoječih vodov ter, da jih ščiti in omogoča normalna vzdrževalna dela, posege in morebitno popravilo okvar, ki jih lahko izvede le pristojni izvajalec komunalnih dejavnosti v skladu z navodili pristojnih upravljavcev.

Posamezni deli stavbe se odstranjujejo časovno usklajeno z nastajanjem nove gradnje, tako da lahko delo in uporaba obstoječe stavbe poteka kar se da nemoteno.

Odstranitev delov stavbe se začne z razkrivanjem strehe, začnši v slemenu in navzdol, z neposrednim nakladanjem elementov strešne kritine na tovorno vozilo za odvoz ali s podajanjem na tla, kjer se zloži na primerno mesto. Zatem se odstranijo strešne letve in/ali strešni opaž z odtegovanjem na špirovcih in odvržejo na tla, kjer se kasneje populijo žičniki, letve in deske pa zrežejo v primerne kose (kot letve ali deske bodo predvidoma neuporabne).

Leseno nosilno ogrodje ostrešja in stropa se ročno demontira z odstranitvijo posameznega trama od zgoraj navzdol (začenši s špirovci). Posamezne trame se očisti (obreže, odstrani žičnike, vijake...) in zloži. S stropa nad pritličjem se previdno odstrani toplotno izolacijo in se jo deponira na gradbišču.

V notranjosti se odstranijo tlaki do nosilne konstrukcije (stropnikov) in posamezne predelne stene ali njihovi deli ter izvedejo preboji tako, da se zarezajo in odbijejo s pnevmatskim kladivom. Zarezajo in odbijejo oz. dolbejo se novi kanali za inštalacije. Vgrajeno stavbno pohištvo in vgrajena oprema se demontira previdno tako, da se čim manj poškoduje obstoječa konstrukcija. Montažne konstrukcije se demontirajo.

Vsa odstranjevalna dela je potrebno izvajati previdno, da se ne poškoduje obstoječa konstrukcija, ki se ohranja.

V neposredni okolici objekta se odstranijo elementi zunanje ureditve (zunanje stopnišče na severni strani objekta).

Na gradbiščni deponiji se ločeno skladiščijo les, kamen, opeka, beton, kovine in pesek z apnom in cementom (od malte) ter mineralna volna.

Pogoj za pričetek odstranjevanja zgradbe je predhodna zagotovitev vseh pogojev za zdravo in varno delo. Upošteva se UREDBA o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (Uradni list RS, št. 83/05 in 43/11 – ZVZD-1).



## **Varstvo okolja**

Upoštevati je potrebno pravilnik o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo (Ur.list.št. 104/2000) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).

### **Ukrepi za preprečevanje emisij prahu in drugih nevarnih snovi**

Za načrtovano rušenje predvidoma ne bo potrebno izvesti posebnih ukrepov za udarno in protiprašno zaščito.

Za preprečitev emisije prahu v širšo okolico bo zadostovalo vlaženje posameznih elementov pred rušenjem. Odpadni material, ki bo nastajal pri odstranitvi, se ne sme odlagati na bregove vodotokov, prašenje zaradi gradnje je potrebno omiliti z vlaženjem sipkih gradbenih materialov. Vsa gradbena mehanizacija mora biti ustrezno vzdrževana, da bo preprečeno puščanje goriv, motornega olja in maziv. Emisije, ki bodo nastajale pri obratovanju gradbenih strojev in gradbene mehanizacije na gradbišču, je treba znižati na najmanjšo možno mero s tem, da stroji, naprave in vozila obratujejo le takrat, ko je to potrebno.

Prašenje notranjih sosednjih prostorov se prepreči z protiprašnimi zavesami.

### **Način in lokacija za deponiranje gradbenih odpadkov**

V času odstranjevanja bodo nastajali gradbeni odpadki. Nastanek posebnih, nevarnih odpadkov ni predviden. Odstranjen material se ločeno skladišči na gradbišču in se po možnosti ponovno uporabi. Gradbeni odpadki se kontrolirano zbirajo na gradbišču in odvažajo na predpisano deponijo gradbenih odpadkov.



## OPIS NOVOGRADNJE

### Opis zemeljskih del

Pred izkopom je potrebno vrhno plast (humus) v debelini do 20 cm površinsko odkopati ali odriniti in jo začasno deponirati na gradbeni parceli zaradi kasnejše uporabe pri zunanji ureditvi. Po izkopu je potrebno dno gradbene jame splanirati in utrditi do predpisane zbitosti. Pred vgrajevanjem gramoznega tampona je potrebno na uvaljan in utrjen planum položiti geotekstil. Pri pripravi podlage za temeljenje je potrebno upoštevati navodila iz geološko-geomehanskega poročila.

Pred izvedbo temeljev je potrebno zagotoviti geomehanski pregled in nadzor.

Zasip za temelji, do nivoja terena, se izvede z gramoznim materialom.

Okrog objekta se izvede drenaža.

### Opis betonskih in armiranobetonskih del

#### – Temelji

Rekonstruiran južni prizidek je postavljen na nove armiranobetonske pasovne temelje.

Dvigalni jašek je temeljen z armiranobetonsko temeljno ploščo debeline 30 cm. Priporočljiva je izvedba vodotesnega betona.

Obstoječi temelji snovnega objekta se obbetonirajo z zunanji in notranje strani.

Temelji garaže se obbetonirajo z zunanje strani.

#### – Stene

Stene dvigalnega jaška so armiranobetonske debeline 20 cm. Na stiku s terenom je priporočljiva izvedba vodotesnega betona.

Stene rekonstruiranega prizidka so armiranobetonske debeline 16 in 20 cm.

#### – Stropi

Strop rekonstruiranega prizidka je armiranobetonska plošča debeline 16 cm.

Nadomestni strop v notranjosti objekta, v območju dvigala in stopnišča je armiranobetonski debeline 20 cm.

Stropna konstrukcija dvigalnega jaška je armiranobetonska plošča debeline 20 cm.

#### – Nosilci in preklade

Nosilci, preklade in vertikalne vezi so armiranobetonske izvedbe na licu mesta. Zaradi preprečevanja linijskih toplotnih mostov se pri fazi betoniranja na zunanji strani preklad in nosilcev izvede dodatna toplotna izolacija kot slepi opaz v debelini od 3 do 5 cm.

### Opis zidarskih del

#### – Stene

Pozidava opečnih sten se izvede z votlo opeko debeline 25 cm

Predelne nenosilne stene so pozidane z votlo opeko debeline 12 cm, lahko so tudi zidane iz zidakov iz plinobetona ali suhomontažne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.



Nadomestne kamnite stene se pozida po sistemu obstoječih sten iz masivnega kamna (granita) in enostranske plasti betona z vgrajeno armaturo. Posamezne stene so pozidane z obojestransko vidnega kamna.

– Hidroizolacija betonskih in ostalih konstrukcij

Horizontalna hidroizolacija tal se izvede s polaganjem hidroizolacije na talno ploščo. Vertikalno hidroizolacijo temeljih tal in sten proti terenu je potrebno vgraditi na izravnano površino. Izpostavljen XPS je potrebno pred izvedbo hidroizolacije obdelati z armirno mrežico in cementnim lepilo.

Stike sten s temeljno ploščo se hidroizolira z elastično hidroizolacijo na cementni osnovi skladno z navodili proizvajalca (delovni stik!).

Hidroizolacija ravne strehe (dvigalo, terasa, balkon, garaža) se izvede s hidroizolacijo po navodilih proizvajalca.

### **Opis kanalizacije**

Notranja kanalizacija je obdelana v načrtu s področja strojnih inštalacij.

## **12.6.2. OBRTNIŠKA IZVEDBA**

### **OPIS MONTAŽNIH KONSTRUKCIJ**

– Ostrešje

Streha nad osnovnim volumnom je večkapnica oz. piramidalna streha naklona 36°. Konstrukcija je klasična lesena, sestavljena iz kapnih leg in vmesnih leg, povezanih s špirovci. Konstrukcija povezave z dvigalnim jaškom, je sestavljena po sistemu frčade z ravno streho. Sestavljena je iz lesenih stropnikov prislonjenih na jekleni okvir z vmesno lego na eni strani in jašek dvigala na drugi strani. Na stropnike je pritrjena 1x OSB plošča debeline 1,5 cm. Na spodnji rob stropnikov je pritrjen redek kosmati opaž, ki nosi parno zaporo in toplotno izolacijo. Dimenzije konstrukcijskih elementov so prikazane v grafičnem prikazu.

– Jeklena montažna konstrukcija

V mansardi se izvede jekleni okvir, kot glavni nosilni element ostrešja. Sestavljen je iz jeklenih profilov HEB 200 oprtih na zunanje stene objekta. Lege ostrešja se na jekleni okvir nalegajo preko jeklenih sedišč privarjenih na okvirje. Okvir se izvede skladno z načrtom gradbenih konstrukcij.

– Poševni strop

Poševni strop mansarde je obdelan z mavčnokartonskimi ploščami na podkonstrukciji po delavniških načrtih izvajalca.

– Obešen strop

Notranji obešen strop je izveden z mavčnimi akustičnimi ploščami na pocinkani podkonstrukciji po navodilih proizvajalca in delavniških načrtih izvajalca.

– Predelne stene

Posamezne predelne stene so suhomontažne. Izvedejo se z vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.



– Stopnice

Stopnice so zasnovane kot montažna jeklena konstrukcija iz dveh bočnih nosilcev iz jeklene pločevine debeline 15 mm ter vmesnih povezav.

#### **OPIS IZVEDBE TOPLOTNE IZOLACIJE OBJEKTA**

– Tla

Tla so izolirana s 15 cm XPS izolacije položene na AB talno ploščo po navodilih proizvajalca.

– Stene

Zunanje stene objekta so izolirane s kontaktno fasado debeline 12 cm.

Zunanje stene dvigala so izolirane s kontaktno fasado debeline 20 cm.

Nove horizontalne vezi in nosilci ter preklade nad okni za senčili so z zunanje strani dodatno izolirane s 5 cm XPS.

– Streha

Ostrešje je izolirano z minimalno 28 cm mineralne volne.

Toplotne izolativnosti posameznih gradbenih elementov in stavbnega pohištva so podane v elaboratu energijskih lastnosti stavbe.

#### **OPIS IZVEDBE ZVOČNE IZOLACIJE OBJEKTA**

Za zaščito pred udarnim zvokom je pod estrih v nadstropju vgrajena zvočna/toplotna izolacija zadostne tlačne odpornosti v skladu z navodili proizvajalca v debelini od 3 do 5 cm (prikazano v grafičnem delu projekta). Za dodatno zaščito pred udarnim zvokom je pod estrih vgrajena namenska folija kot dodatni zvočni izolator.

#### **OPIS NOTRANJIH PREDELNIH STEN**

Predelne nenosilne stene so delno v zidani izvedbi (opis pri zidarskih delih) in delno suhomontažne (opis pri posamezni vrsti del). Debeline sten so prikazane v grafičnem delu načrta.

#### **OPIS STAVBNEGA POHIŠTVA**

– Okna

Okna so lesena s troslojno zasteklitvijo in prekinjenim toplotnim mostom. Shema oken je prikazana v prilogi.  $U_w = 0,85 \text{ (W/m}^2\text{K)}$ . Delitev oken in oblika okvirja identična originalu.





– Vrata

Zunanja vhodna vrata v osnovni objekt so lesena z zasteklitvijo, po vzoru originalnih vrat.



Zunanja vrata v garažo so lesena brez zasteklitve.

Notranja vrata so pretežno enokrilna in lesena. Shema vrat je prikazana v prilogi. Notranja vrata z oznako SIST EN 1125 se opremi s potisno letvijo skladno s SIST EN 1125. Notranja vrata z oznako SIST EN 179 se opremi s panik kljuko skladno s SIST EN 179. Požarno odporna vrata so označena v grafični prilogi in načrtu požarne varnosti. Notranja lesena vrata vključno s podboji (profilacija) so oblikovana po vzoru originala.





V objektu so tudi enokrilna drsna vrata.

Predvidena so tudi enokrilna in dvokrilna drsna steklena vrata z električnim pogonom vgrajena v stekleno steno.

– Steklена stena – zasteklitev hodnika

Steklena stena z drsnimi vrati. Shema zasteklitve je prikazana v prilogi.

## OPIS INŠTALACIJSKIH DEL

– Elektriķa

Stavba je priključena na električno omrežje preko obstoječega priključka skladno z navodili upravljavca.

– Vodovod

Stavba je priključena na vodovodno omrežje z obstoječim priključkom skladno z navodili upravljavca.

– Kanalizacija

Stavba je priključena na kanalizacijsko omrežje z obstoječim priključkom, ki se zaradi dotrajanosti obnovi skladno z navodili upravljavca.

– Padavinska voda

Meteorna voda iz strešin se preko sistema horizontalnih in vertikalnih žlebov zliva v peskolove od koder se odvaja v javno meteorno kanalizacijo preko obstoječega priključka. Meteorna voda s tlakovanih površin se preko talnih rešetk in preko lovilca olj spelje v revizijske jaške in nato se odvaja v javno kanalizacijo preko obstoječega priključka.

– Ogrevanje

Objekt se ogreva s toplotno črpalko zrak – voda. Ogrevanje prostorov je s konvektorji.

– Prezračevanje

Objekt se prezračuje mehansko z vračanjem toplote.



**– Klimatizacija**

Hlajenje posamezne etaže je izvedeno s toplotno črpalko preko konvektorjev.

Podrobneje so inštalacijska dela obdelana v posameznem načrtu s področja strojnih in elektro inštalacij.

**OPIS ZRAČNEGA TESNJENJA STAVBE**

Zrakotesnost zidanih konstrukcij je zagotovljena z ometom. Pri montažnih konstrukcijah je potrebno zrakotesnost zagotoviti s posebnimi folijami in trakovi vgrajenimi po navodilih ponudnika.

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

Dimniki niso predvideni.

**OPIS FINALNIH OBDELAV IN OBLOG****Zunanost objekta:****– Streha**

Streha je pokrita z opečnim strešnikom (zareznik) v naravni opečni barvi, ki ni trajno bleščeč. Zaključni sloj ravne strehe dvigala je nasip prodca sive barve.

**– Fasada**

Fasada se obdela z gradbenim lepilom in mrežico ter zaključnim fasadnim ometom v svetli barvi po izboru pristojnega konservatorja. Del fasade je obložen z masivnim sekanim kamnom (sivi granit, pohorski tonalit) v naravnem vzorcu polaganja po vzoru obstoječe fasade.

**– Zunanji tlaki**

Balkoni, terase, loža in streha garaže so tlakovani z litim betonom – betonska plošča z vidno štokano strukturo.

**– Zunanje ograje**

Ograja balkonov in teras je kovinska. Okvir je sestavljen iz železnih cevi premera 40 mm in notranjega okvirja iz palic premera 12 mm ter napetega žičnega pletiva po vzoru originala.





#### – Kleparski izdelki

Obrobe, žlebovi, odtoki in ostali kleparski izdelki so izvedeni iz pocinkane pločevine debeline 0,6 mm. Kleparski izdelki so barvno usklajeni z obstoječimi kleparskimi elementi.

Okenške police so prav tako iz pocinkane pločevine.

#### – Senčila

Senčenje objekta je zagotovljeno z zunanjimi roletami, vgrajenimi po vzoru originala.

#### Notranjost objekta:

##### – Obdelave stropov

Masivni betonski stropi so ometani, kitani, brušeni in opleskani.

Suhomontažni stropi so kitani, brušeni in opleskani.

##### – Obdelave sten

Stene so kitane, brušene in opleskane v barvi po izboru projektanta ali investitorja. V sanitarni prostorih so stene obdelane s keramiko od stropa do tal. Prav tako so s keramiko obložene zadnje stene za samostojnimi umivalniki izven sanitarnih prostorov. Stene, ki se oblagajo s keramiko so obložene s keramično oblogo po izboru projektanta ali investitorja.

Z vlago obremenjene površine (npr. tuš) se hidroizolirajo z dvokomponentno hidroizolacijo na cementni osnovi z vsemi elementi vgradnje (tesnilni trakovi, ...) po navodilih proizvajalca.

Masivne stene v pritličju so obdelane s sušilnim ometom. Vgradnja sušilnega ometa po navodilih proizvajalca.

##### – Tlaki

Talne obloge so položene na AB talni estrih. V osnovi je talna obloga parket položen na ribjo kost. V prezentančnih prostorih in hodnikih je tlak brušen terazo. Finalne talne obloge po prostorih so podane v tehničnem prikazu. Z vlago obremenjene površine (npr. tuš, sanitarije) se hidroizolirajo z dvokomponentno hidroizolacijo na cementni osnovi z vsemi elementi vgradnje (tesnilni trakovi, ...) po navodilih proizvajalca.

Stopnišče je tlakovano z betonskimi stopniščnimi elementi "L" oblike (zaprto čelo), debeline 5 cm, brušen teraco, z vrezkanim hrapavim protizdrsnim robom širine 4 cm na pohodni površini.

##### – Notranje ograje

Ograja notranjega stopnišča je kovinska v vertikalni strukturi.



## OPIS DVIGAL

V objekt je umeščeno dvigalo z dimenzijo kabine 140x110 cm, ki omogoča uporabo invalidne osebe z vozičkom in spremljevalcem. Dvigalo mora izpolnjevati zahteve iz Pravilnika o varnosti dvigala (Ur. l. RS št. 25/16 oziroma harmoniziranimi standardi: SIST EN 81–20 in SIST EN 81–50). Vgrajene materiale, njihovo izvedbo in dimenzije kabin v dvigalih opredeljuje standard SIST ISO 4190–5. Notranje stene kabine morajo biti obložene z visoko kvalitetnimi paneli, odpornimi na poškodbe in dezinfekcijska sredstva. Izvedba sten in tlakov mora zagotavljati nezahtevno in preprosto vzdrževanje in čiščenje.

Vrata se morajo odpirati popolnoma samodejno, drsno s teleskopskim načinom odpiranja (nastavljiva hitrost).

## SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

Sestave konstrukcijskih sklopov so podane v tehničnem prikazu.

## IZVEDBA ZUNANJE UREDITVE

Zunanja ureditev obsega oblikovanje tlakovane ploščadi in dvorišča okrog objekta. Slednje so pretežno tlakovane z granitnimi kockami v pahljačastem vzorcu po vzoru originala.



Dvorišče s parkirišči je delno tlakovano s travnimi ploščami.

Stopnice in klančina na glavnem vhodu v stavbo so izvedene iz litega betona s prano površino z vidnim drobljenim agregatom.

Vrtna ograja na ulični strani je sestavljena iz betonskega podstavka in stebrov (prani beton) ter polnila iz ekspandirane pločevine (okenca 70/200mm) zvarjene v kovinski okvir iz pravokotnih železnih cevi 30/30 mm. Med polji polnila so na razdalji cca 3m vmesni železni stebrički iz ploščatih železnih cevi dimenzij 40/80 mm.





S tlakovanjem utrjen dovoz do objekta je urejen v severovzhodnem delu zemljišča. Padavinska voda iz dovoza se odvodnjava preko meteorne rešetke. Na parceli so zagotovljena minimalno 3 parkirna mesta.

Prostor za zbiranje odpadkov je urejen ob dovozu v jugozahodnem delu zemljišča. Intervencijska površina se nahaja na javni proemtni površini

Za bivanje na prostem je urejena tlakovana ploščad pred glavnim vhodom v stavbo na zahodni strani objekta.

Raščen del zemljišča je urejena obstoječa travna površina zasajena s posameznimi grmovnicami in drevesi.



## NOTRANJA OPREMA

### Splošna navodila

Police, noge miz in drugi konstrukcijski elementi morajo ustrezati predvideni obremenitvi, za pravilno dimenzioniranje nosilnih elementov odgovarja izvajalec.

Vse nejasnosti in naknadne spremembe pojasnjujeta in potrjujeta arhitekt in investitor.

Izvajalec je dolžan pravočasno dostaviti vse vzorce materialov v izbor in potrditev projektantu (vzorci lakiranja, iverala, ultrapasa, kerocka, akrilne plošče, pritrdilni material, podkonstrukcije...) Vsaj v velikosti 20 x 30 cm z vsemi tipi zaključkov).

Ponudnik mora upoštevati načrte strojnih in elektro instalacij ter izvedeno stanje na terenu. Vsi elementi morajo biti opremljeni, da jih je možno funkcionalno uporabljati in so izvedeni skladno s standardi.

Vsa okovja morajo biti visoke kvalitete, mehko zapiranje (npr. Proizvajalec blum ali sorodno).

Ponudnik mora za stole, mize, omare in druge tipske elemente k ponudbi priložiti prospekt ali tehnično skico ponujenega elementa, ter ustrezen certifikat, ki dokazuje skladnost izdelkov z zahtevanimi standardi. Vso pohištvo mora biti skladno z zahtevanimi standardi.

## OPIS OPREME IN MATERIALOV

Načrt prikazuje pohištvo, ki je izdelano po meri. Večji del pohištva je sestavljen iz iverala debeline 2 cm. Bolj obremenjene površine so obdelane z ultrapasom. Podroben material je opisan pri posameznem kosu pohištva. Material, ki se uporablja na pultih z umivalniki mora biti vodoodporen.

Sredstva za površinsko zaščito lesa morajo biti na vodni osnovi in zdravju ter okolju prijazna.

Visoke omare in težje pohištvo mora biti pritrjeno na steno in tla.

Pohištvo, ki je postavljeno direktno na finalna tla mora imeti na podstavkih mehke zaščitne podloge.

Kovinski deli morajo biti prašno barvani z barvnim tonom po izboru investitorja in projektanta.



## TABELE PROSTOROV

UPORABNE POVRŠINE (v skladu s tehničnimi navodili in primeri za izračun površin prostorov in delov stavb, ki jih je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor)	
PRITLIČJE:	
1. NADSTROPJE:	
MANSARDA:	
SKUPAJ:	



### 13. IZKAZI

Na osnovi pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. list RS, št. 30/2023)

– izkaz požarne varnosti
– izkaz energijskih lastnosti stavbe
– izkaz zaščite pred hrupom v stavbah
– izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe



## 14. POPIS GRADBENO OBRTNIŠKIH DEL

Na osnovi pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. list RS, št. 30/2023)

V posebni prilogi



## 15. GRAFIČNI PRIKAZI

Na osnovi pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. list RS, št. 30/2023)

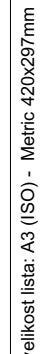
### PRIKAZI DOPUSTNIH MANJŠIH ODSTOPANJ

#### 15.1. LOKACIJSKI PRIKAZI

Št. risbe	Vsebina risbe	Merilo
01	Gradbena in ureditvena situacija	M 1:250
02	Komunalna oskrba objekta	M 1:250



## N







# KOMUNALNA OSKRBA

1:250

N



## LEGENDA:

- obstoječe predvideno
- vodovod
- elektrika
- telekomunikacije
- fekalna kanalizacija
- meteorna kanalizacija
- ukinitvev trase - prestavitev voda
- meje parcele
- prostor za zbiranje komunalnih odpadkov
- priključno merilna omarica
- peskolov
- lovilec olj
- meteorna rešetka
- dostop na gradbeno parcelo
- glavni vhod v objekt
- mala komunalna čistilna naprava
- ponikovalnica
- zbiralnik meteorne vode
- vodomerni jašek
- drenaža

Obstoječi priključki so vrisani po pripovedi naročnika in površinskem ogledu lokacije. Točen potek priključkov je potrebno preveriti na licu mesta.



Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Lokacijski prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:250	datum	Junij 2026
načrt	KOMUNALNA OSKRBA		
številka lista	05		



**15.2. TEHNIČNI PRIKAZI**

Št. risbe	Vsebina risbe	Merilo
OBSTOJEČE STANJE		
01	Tloris temeljev	1:50
02	Tloris kleti	1:50
03	Tloris pritličja	1:50
04	Tloris 1. nadstropja	1:50
05	Tloris podstrešja	1:50
06	Tloris strehe	1:50
07	Prerez A–A	1:50
08	Prerez B–B	1:50
09	Prerez C–C	1:50
10	Prerez D–D	1:50
11	Prerez E–E	1:50
12	Prerez F–F	1:50
13	Prerez G–G	1:50
14	JV fasada	1:50
15	SZ fasada	1:50
16	JZ fasada	1:50
17	SV fasada	1:50
RUŠITVE		
18	Tloris temeljev	1:50
19	Tloris kleti	1:50
20	Tloris pritličja	1:50
21	Tloris 1. nadstropja	1:50
22	Tloris podstrešja	1:50
23	Tloris strehe	1:50
24	Prerez A–A	1:50
25	Prerez B–B	1:50



26	Prerez F–F	1:50
27	JV fasada	1:50
28	SZ fasada	1:50
29	JZ fasada	1:50
30	SV fasada	1:50

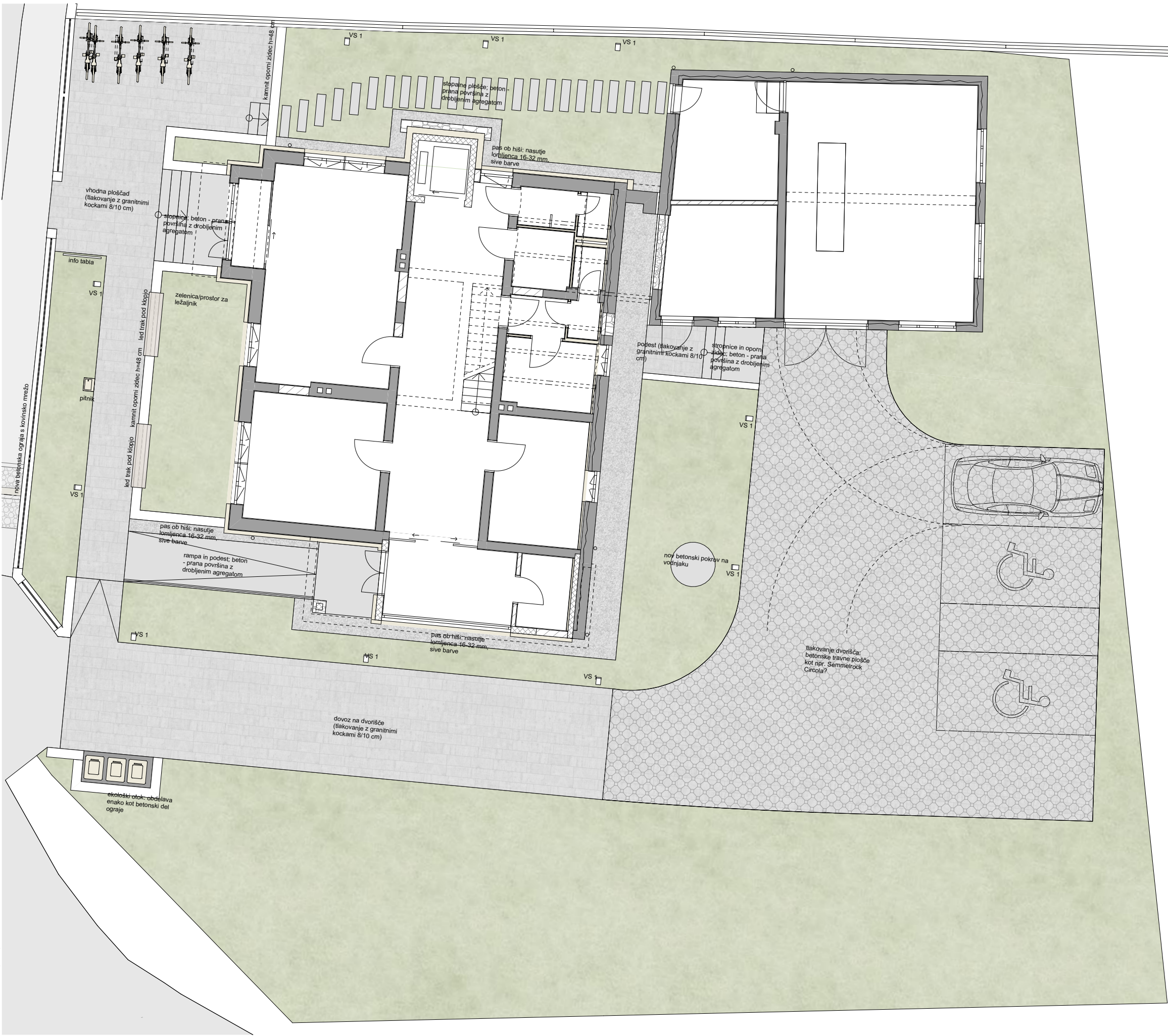
**REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA**

31	Tloris temeljev	1:50
32	Tloris kleti	1:50
33	Tloris pritličja	1:50
34	Tloris 1. nadstropja	1:50
35	Tloris podstrešja	1:50
36	Tloris strehe	1:50
37	Prerez A–A	1:50
38	Prerez B–B	1:50
39	Prerez F–F	1:50
40	JV fasada	1:50
41	SZ fasada	1:50
42	JZ fasada	1:50
43	SV fasada	1:50



# ZUNANJE POVRŠINE

1:200

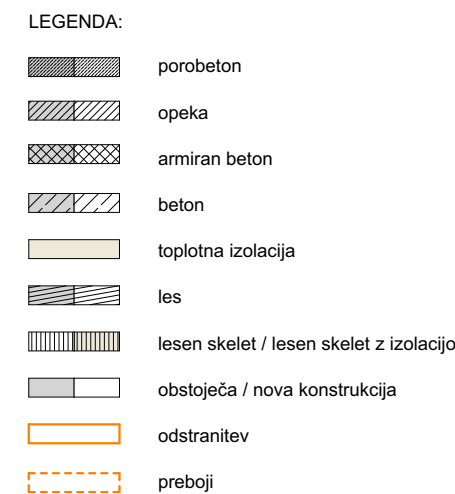


Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

**2AMV** ARHITEKTI

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:200	datum	Junij 2026
načrt	ZUNANJE POVRŠINE		
številka lista	01		

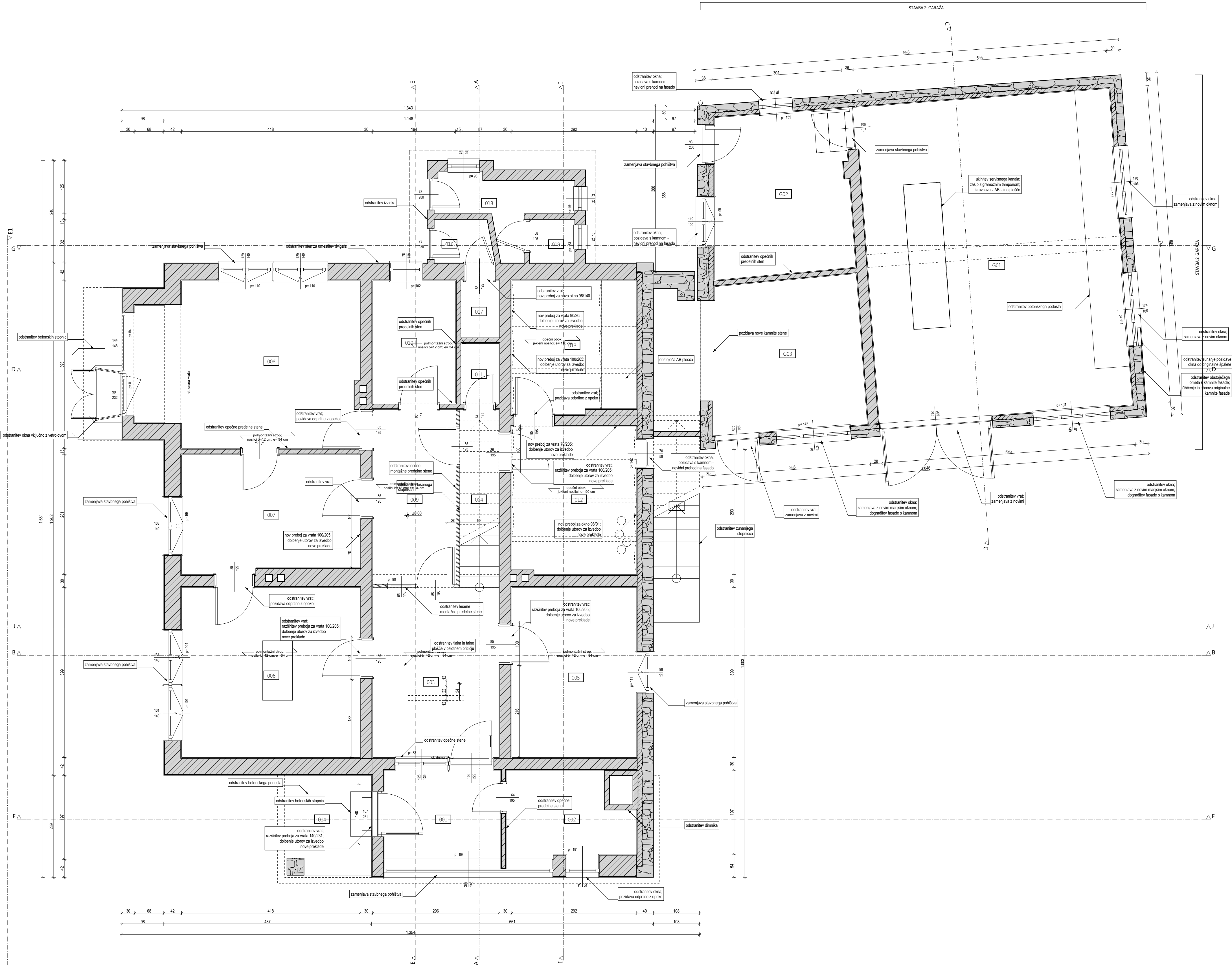




N







NETO POVRŠINE PRITLIČJA			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
001	Vetrolov	Keramika	5,76
002	Kuhinja	Beton	5,47
003	Hodnik	Keramika	11,81
004	Stopnice	Les - Deske	3,84
005	Soba	Keramika	11,65
006	Soba	Parket	16,68
007	Soba	Keramika	11,36
008	Soba	Keramika	19,36
009	Hodnik	Keramika	7,00
010	Shramba	Keramika	5,57
011	WC	Keramika	1,22
012	Shramba	Beton	10,09
013	Shramba	Beton	9,00
016	WC	Keramika	1,36
017	WC	Keramika	1,15
018	WC	Keramika	3,56
019	WC	Keramika	1,08
			125,96 m <sup>2</sup>

2 - OSTALE POVRŠINE			
014	Pokriti vhod	Beton	4,22
015	Zun. stop.	Beton	4,00
			8,22 m <sup>2</sup>

3 - GARAŽA			
G01	Garaža	Beton	44,27
G02	Shramba	Beton	11,95
G03	Shramba	Beton	12,29
			68,51 m <sup>2</sup>
			202,69 m <sup>2</sup>

BRUTO POVRŠINE PRITLIČJA		
#	tip	merjena površina
B1	Bruto - zaprti prostori	165,73
B2	Bruto - zun. stop.	4,00
B3	Bruto - pokriti vhod	5,10
B4	Bruto - garaža	82,16
		256,99 m <sup>2</sup>

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina.  
Pri izdelavi okerske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spalete 3 cm z vseh strani.  
Višina parapeta je kotirana od končnega tla.  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po račtu gradbenih konstrukcij.  
Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in račtu.  
Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.  
Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detailih proizvajalca.  
Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih instalacij.  
Montažna konstrukcija se izvede po delavskih načrtih, ki jih pripravi izvajalec.  
Absolutna višinska kota pritličja: ±0.00 = 215.20 m.n.v.  
Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontazne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križajih sten in vogalih. V primeru suhomontaznih sten pa se izvedejo vertikalno pomočni priključki po detailu izvajalca.  
Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



POSLOVNA STAVBA KOLARČEVA VILA	
objekt	
kat. občina	332 Ormož
št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Pljuška cesta 6 2270 Ormož
št. projekta	209/2026
vrsta projekta	PZI
vrsta načrta	Tehnični prikaz
projektant	Dean Marčetič mag. inž. arh.
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž. arh.
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*
merilo	1:50 datum Junij 2026
načrt	OBSTOJEČE: TLOORIS PRITLIČJA
števika lista	02



NETO POVRŠINE NADSTROPJA			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
101	Stopnice	Les - Deske	3,58
102	Hodnik	Les - Deske	16,81
103	Soba	Parket	20,55
104	Kopalnica	Keramika	4,28
105	Predprostor	Teraco	2,90
106	Soba	Les - Deske	16,68
107	On. soba + Jed.	Les - Deske	24,86
108	Kuhinja	Keramika	10,27
109	Hodnik	Teraco	3,12
110	WC	Keramika	1,37
111	Shramba	Keramika	1,85
			106,27 m²
2 - OSTALE POVRŠINE			
112	Loža	Teraco	6,59
113	Zun. stopnice	Beton	3,74
114	Terasa	Keramika	22,00
115	Balkon	Beton	4,21
			36,54 m²
			142,81 m²

BRUTO POVRŠINE NADSTROPJA		
#	tip	merjena površina
B1	Bruto - zaprti prostori	135,85
B2	Bruto - pokriti vhod	6,60
B3	Bruto - zunanje stopnice	3,74
B4	Bruto - terasa	22,64
B5	Bruto - balkon	4,21
		173,04 m²

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana sveta odprlina.  
Pri izdelavi okerske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spalete 3 cm z vseh strani.  
Višina parapeta je kotirana od končnega tla.  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij.  
Vse mere je potrebno posebno preveriti na licu mesta in na račtu.  
Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.  
Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca.  
Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij.  
Montažna konstrukcija se izvede po delavskih načrtih, ki jih pripravi izvajalec.  
Absolutna višinska kota pritličja: ±0.00 = 215.20 m.n.v.  
Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontazne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križajih sten in vogalih. V primeru suhomontaznih sten pa se izvedejo vertikalno pomočni priključki po detajlu izvajalca.  
Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
objekt	
kat. občina	332 Ormož
št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož
št. projekta	209/2026
vrsta projekta	PZI
vrsta načrta	Tehnični prikaz
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*
merilo	1:50
datum	Junij 2026
načrt	OBSTOJEČE: TLORIS 1. NADSTROPJA
število lista	03



NETO POVRŠINE MANSARDE			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
201	Stopnice	Les - Deske	3,17
202	Hodnik	Itison	7,66
203	Soba	Itison	10,39
204	Soba	Itison	12,21
			33,43 m²
3 - PROSTOR Z OMEJENO UPORABO			
202a	Hodnik	Itison	1,03
203a	Soba	Itison	2,23
204a	Soba	Itison	5,80
			9,06 m²
4 - NEOBDELAN PROSTOR			
205	Podstrešje	Beton	77,86
			120,35 m²

BRUTO POVRŠINE MANSARDE		
#	tip	merjena površina
B1	Bruto - zaprti prostori	47,17
		47,17 m²

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprlina.

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spalete 3 cm z vseh strani.

Višina parapeta je kotirana od končnega tla.

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij.

Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu.

Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca.

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij.

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec.

Absolutna višinska kota pritličja: ±0.00 = 215.20 m.n.v.

Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontazne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontaznih sten pa se izvedejo vertikalno pomočni priključki po detajlu izvajalca.

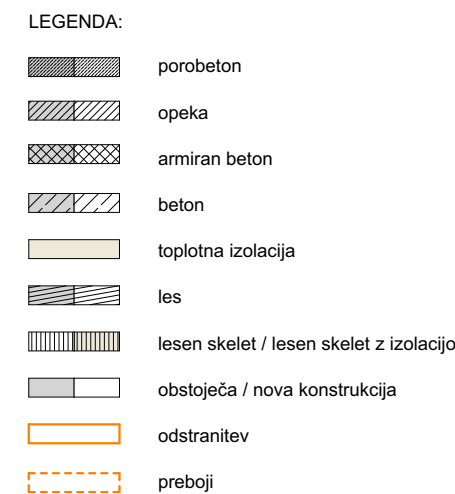
Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



Ulica heraja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 967 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele 621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož	
št. projekta	209/2026	
vrsta projekta	PZI	
vrsta načrta	Tehnični prikaz	
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.	
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.	
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*	
merilo	1:50	datum Junij 2026
načrt	OBSTOJEČE: TLORIS MANSARDE	
števika lista	03	





Zunanjata vrata so kotirana izidrsno, pri notranjih je kotirana sveltla odprina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevajo izolacijo spalete 3 cm vzh strani

Višina praga je kotirana od končnega itaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu

Stavbni ovaj vključno s preboji je potrebno izvesti zakoteno.

Vi gradbeni materiali in delovne metode se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu stranskih instalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavskih načrtih, ki jih pripravi izvajalec

Absolutna višina kota pritilja je  $n.n. = 215,20 \pm 0,0$

Predele stene so lahko opetne, pilobeton ali suhomaltna. V primeru izdajati sten (opeka, pilobeton) se obvezno izvedejo AB vazi na križnih stenah in vogalih. V primeru suhomaltnih sten pa se izvedejo vertikalno poravnati priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost s ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



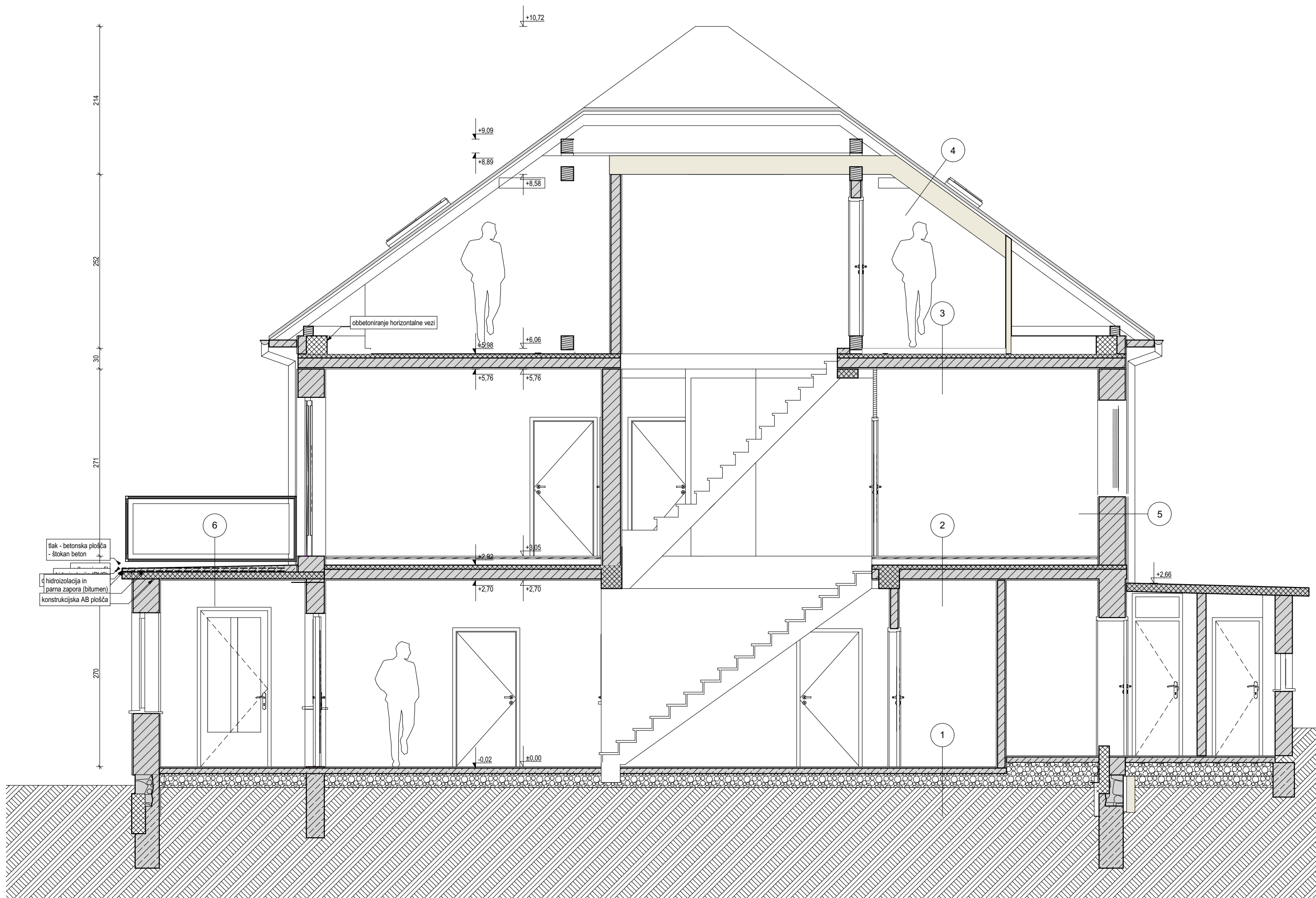
objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant ident. št.ev.	Gregor Vernik mag. inž.arh. ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 20
načrt	OBSTOJEČE: TLO RIS STREHE		
številka lista	05		



SKICA!

## OBSTOJEČE: PREREZ A-A

1:50



## LEGENDA:

- porobeton  
opeka  
armiran beton  
beton  
toplotna izolacija  
les  
lesen skelet / lesen skelet z izolacijo  
obstoječa / nova konstrukcija  
odstranitev  
preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo Spalete 3 cm z vseh strani

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu

Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec

Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0,00 = 215,20$  m.n.v.

Predelne stene so lahko opečne, pilnobetone ali suhomontažne. V primeru zidanih sten (opeka, pilnabeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.

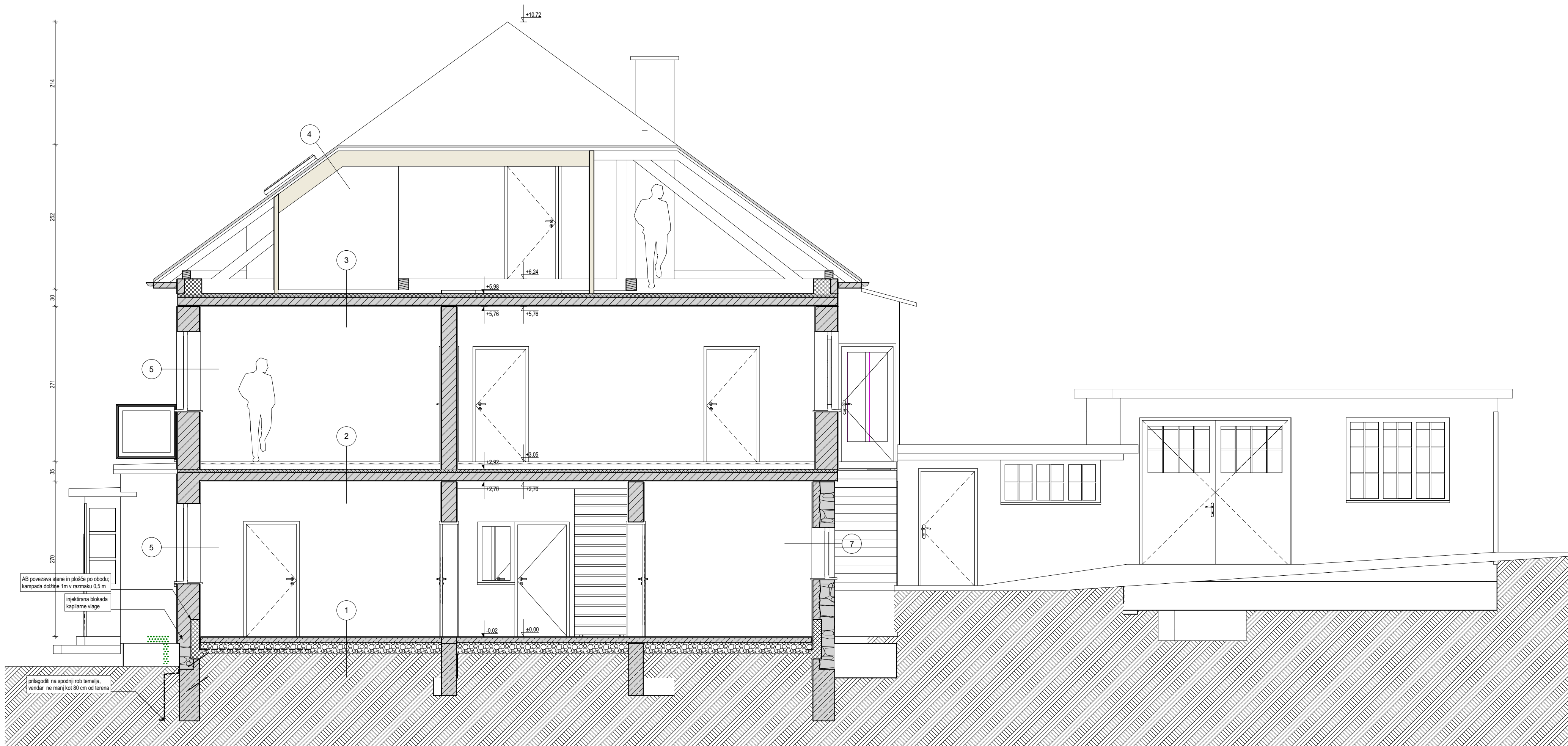
Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.

## SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

1	2	3	4	5
tla na terenu	strop nad pritličjem	strop nad nadstropjem	streha	zunanja stena
parket	2 cm lesen pod	2 cm itison	kritina - opečni strešnik (zareznik)	omet
bitumenski premaz	2 cm podkonstrukcija	11 cm estrih	6 cm letve	4 cm opeka
podložni beton	8 cm polmontažni opečni strop	20 cm polmontažni opečni strop	20 cm špirovci - vmes topl. izolacija	13 cm zaključni zariban omet
komprimiran gramozni tampon	2 cm omet	2 cm omet	2 cm podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm lesnovlaknena plošča
			1,25 cm	

objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	ARHITEKTURA		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant ident. štev.	Gregor Vernik mag. inž.arh. ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	OBSTOJEČE: PREREZ A-A		
številka lista		06	





## LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija

Višina parapeta je kotirana od končnega tiska

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Absolutna višinska kota pritličja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.

**2AMV** ARHITEKTI

Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

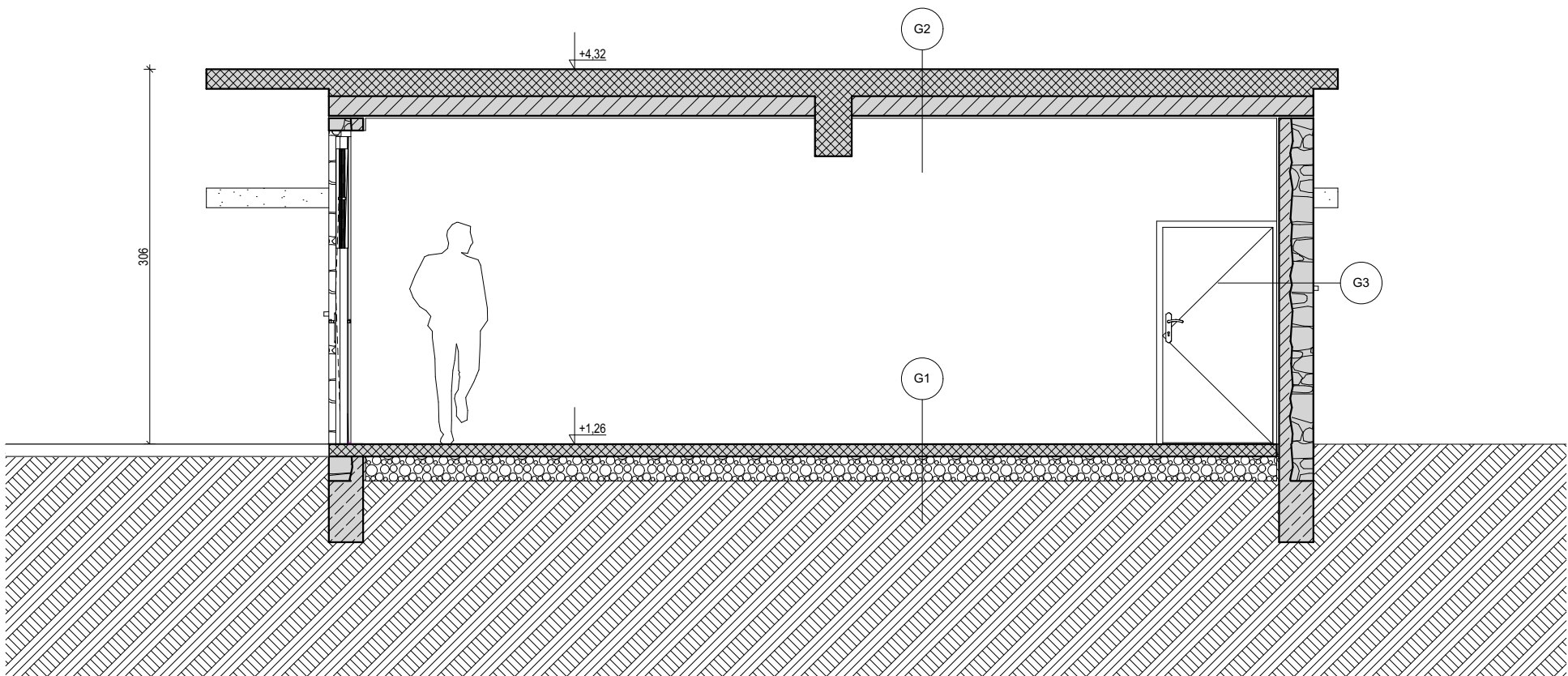
## SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

1	tla na terenu	2	strop nad pritličjem	3	strop nad nadstropjem	4	streha	5	zunanja stena
parket	2 cm	lesen pod	2 cm	itison		kritina - opečni strešnik (zareznik)		omet	2 cm
bitumenski premaz		podkonstrukcija	11 cm	estrih	6 cm	letve	4 cm	opeka	38 cm
podložni beton	8 cm	polmontažni opečni strop	20 cm	polmontažni opečni strop	20 cm	špirovci - vmes topl. izolacija	13 cm	zaključni zariban omet	2 cm
komprimiran gramozni tampon		omet	2 cm	omet	2 cm	podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm		
						lesnovlaknena plošča	1,25 cm		



OBSTOJEČE: PREREZ C-C

1:50



LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- leseni skelet / leseni skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Absolutna višinska kota pritličja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.



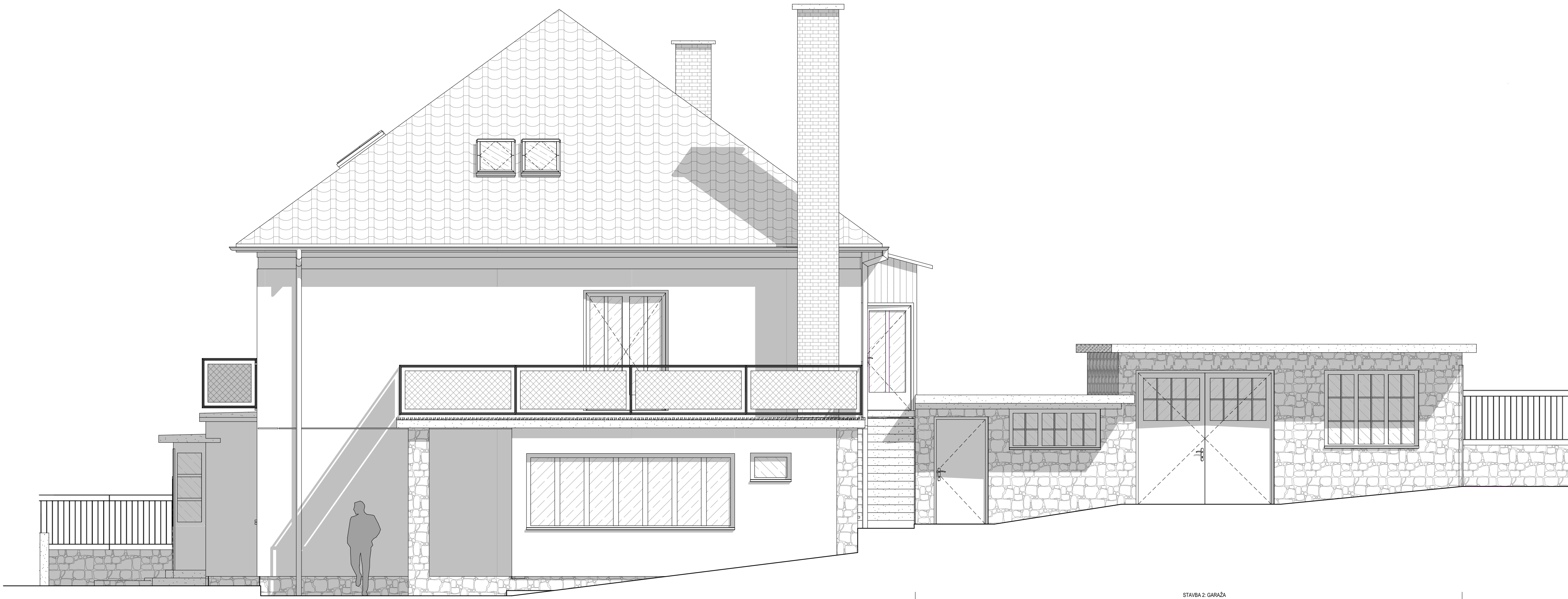
Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

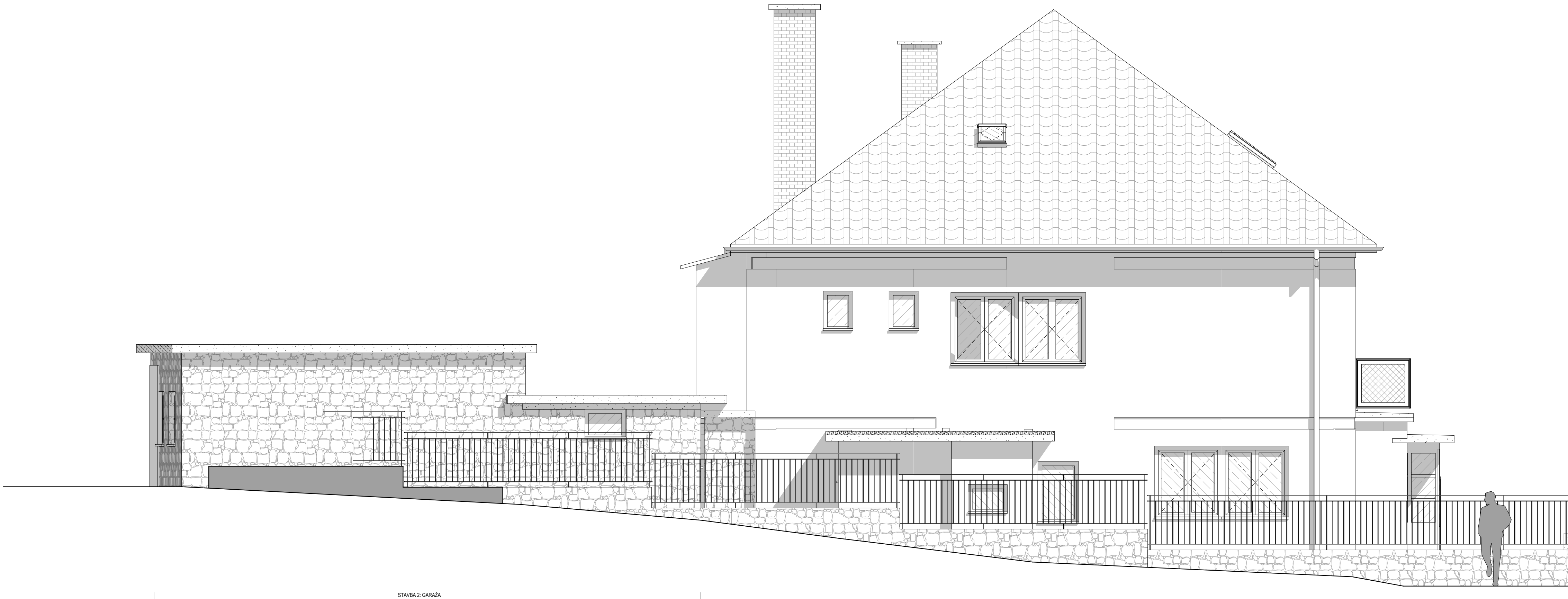
G1 tla na terenu		2 streha		5 zunanja stena	
betonski estrih	7 cm	hidroizolacija s posipom		omet	2 cm
hidroizolacija	0,5 cm	AB plošča pod naklonom	16 cm	beton	8 cm
podložni beton	10 cm	polmontažni opečni strop	20 cm	kamen	20 cm
komprimiran gramozni tampon		omet	2 cm		

objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina 332 Ormož		št. parcele 621	
investitor		Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož	
št. projekta		209/2026	
vrsta projekta		PZI	
vrsta načrta		Tehnični prikaz	
projektant		Dean Marčetič mag. inž.arh.	
odgovorni projektant		Gregor Vernik mag. inž.arh.	
ident. šte.		ZAPS 1891 PA*	
merilo		1:50	datum Junij 2026
načrt		OBSTOJEČE: PREREZ C-C	
številka lista		08	





JUŽNA FASADA



SEVERNA FASADA

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	OBSTOJEČE: J IN S FASADA		
številka lista	09		





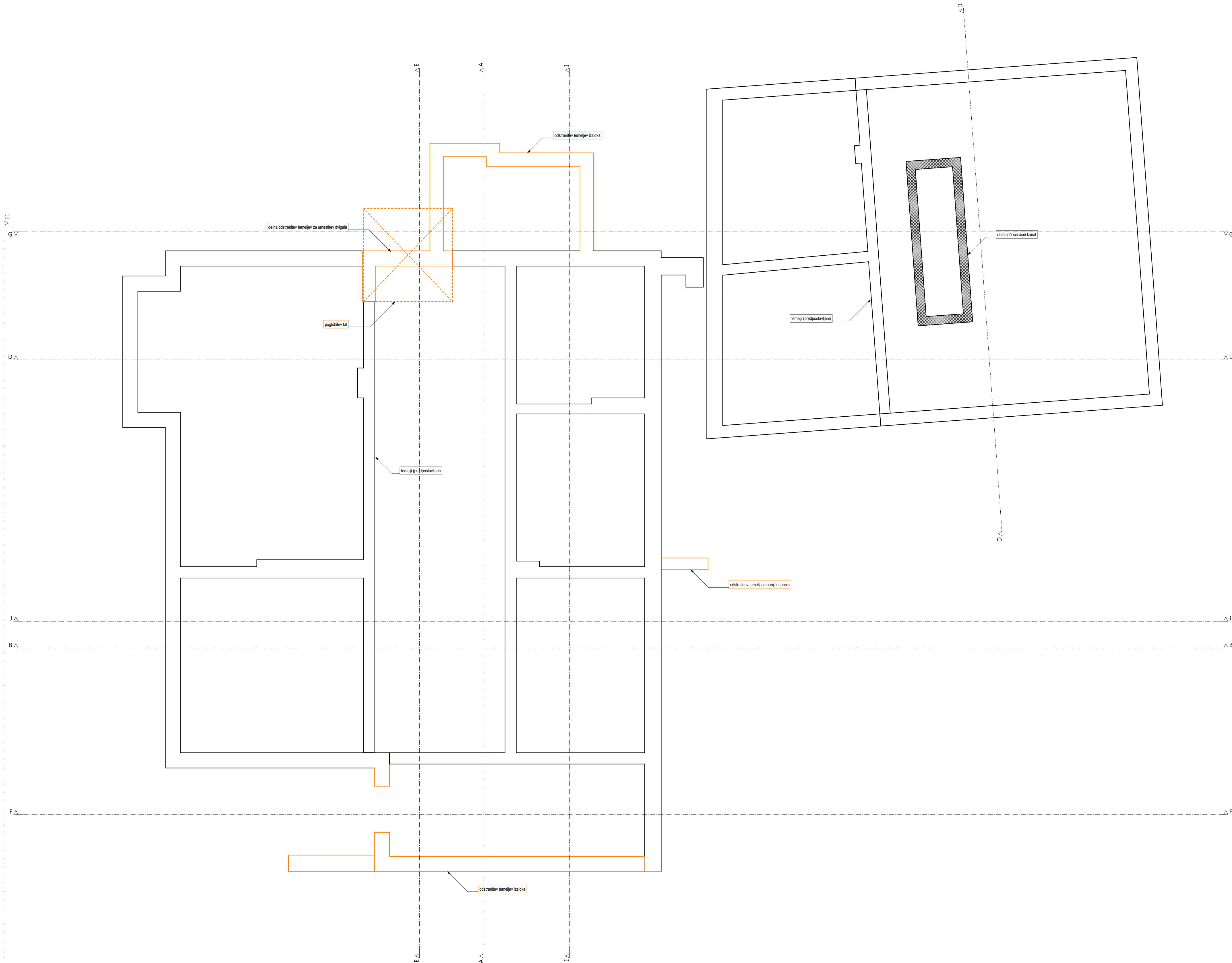
VZHODNA FASADA



ZAHODNA FASADA

<div><div></div><div>2AMV ARHITEKTI</div></div> <div><div>Ulica heroja Kerenčiča 11</div><div>Ormož 2270</div><div>040 987 673</div><div>info@2amv-arhitekti.com</div><div>www.2amv-arhitekti.com</div></div>			
objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Plujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	OBSTOJEČE: V IN Z FASADA		
številka lista		10	





LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina.  
Pri izdelavi okerske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spalete 3 cm z vseh strani.  
Višina parapeta je kotirana od končnega tla.  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij.  
Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu.  
Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.  
Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detaljih proizvajalca.  
Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij.  
Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec.  
Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0.00 = 215.20$  m.n.v.  
Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontadne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontajnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detalju izvajalca.  
Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



Ulica heraja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

**2AMV** ARHITEKTI

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	RUŠITVE: TLORIS TEMELJEV		
števika lista	11		



RUŠITVE: TLOORIS PRITLIČJA

1:50

NETO POVRŠINE PRITLIČJA			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
001	Vetrolov	Keramika	5,76
002	Kuhinja	Beton	5,47
003	Hodnik	Keramika	11,81
004	Stopnice	Les - Deske	3,84
005	Soba	Keramika	11,65
006	Soba	Parket	16,68
007	Soba	Keramika	11,36
008	Soba	Keramika	19,36
009	Hodnik	Keramika	7,00
010	Shramba	Keramika	5,57
011	WC	Keramika	1,22
012	Shramba	Beton	10,09
013	Shramba	Beton	9,00
016	WC	Keramika	1,38
017	WC	Keramika	1,15
018	WC	Keramika	3,56
019	WC	Keramika	1,08
			125,96 m²

2 - OSTALE POVRŠINE			
014	Pokriti vhod	Beton	4,22
015	Zun. stop.	Beton	4,00
			8,22 m²

3 - GARAŽA			
G01	Garaža	Beton	44,27
G02	Shramba	Beton	11,95
G03	Shramba	Beton	12,29
			68,51 m²

202,69 m²

BRUTO POVRŠINE PRITLIČJA			merjena površina
#	tip		
B1	Bruto - zaprti prostori		165,73
B2	Bruto - zun. stop.		4,00
B2	Bruto - pokriti vhod		5,10
B4	Bruto - garaža		82,16
			256,99 m²

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

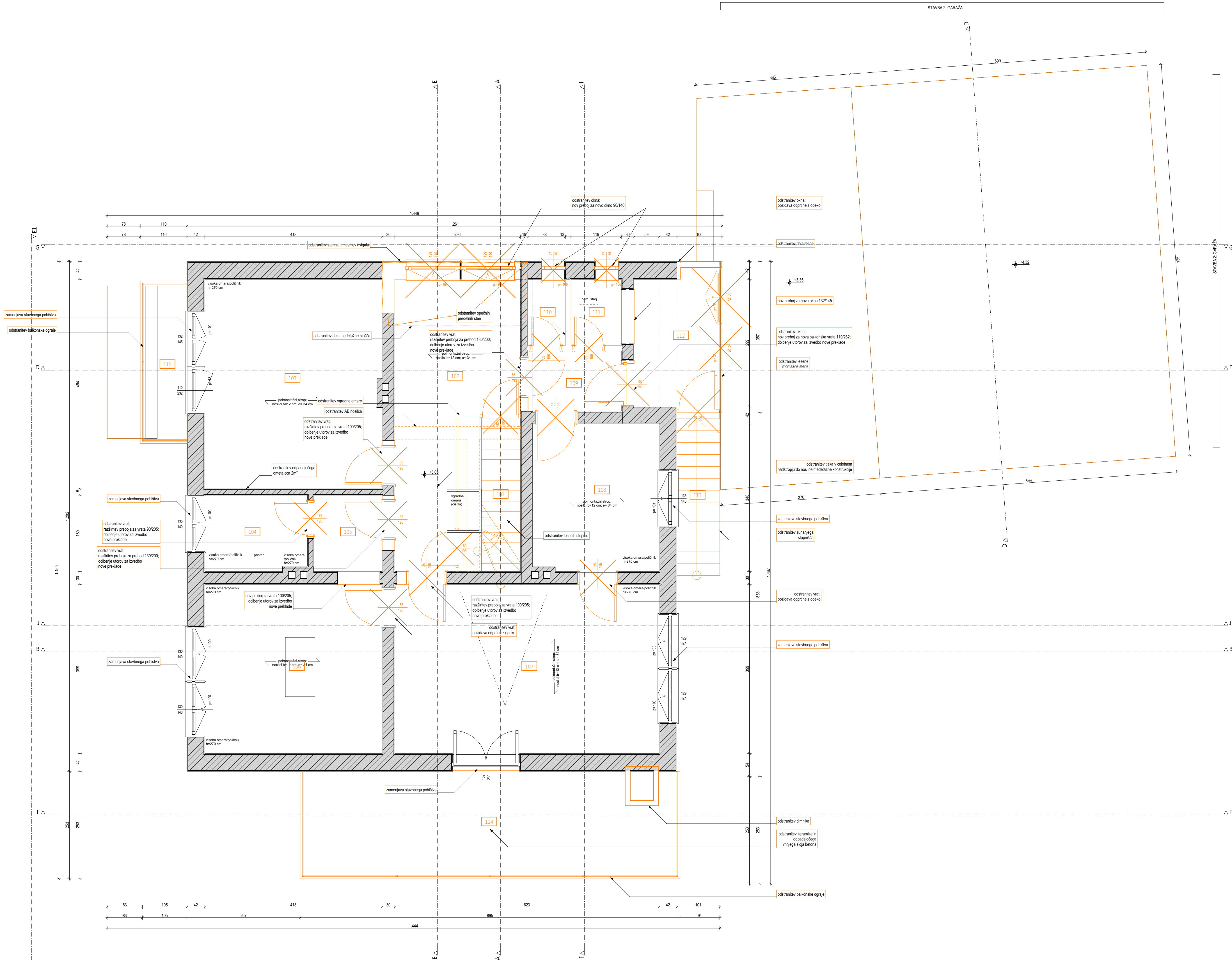
Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana sveta odprlina.  
Pri izdelavi okerske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spalete 3 cm z vseh strani.  
Višina parapeta je kotirana od končnega tla.  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po račtu gradbenih konstrukcij.  
Vse mere je potrebno posebno preveriti na licu mesta in račtu.  
Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.  
Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca.  
Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij.  
Montažna konstrukcija se izvede po delavskih načrtih, ki jih pripravi izvajalec.  
Absolutna višinska kota pritličja: ±0.00 = 215.20 m.n.v.  
Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontane. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontanih sten pa se izvedejo vertikalno pomočni priključki po detajlu izvajalca.  
Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



Ulica heraja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@zamy-arhitekti.si  
www.zamy-arhitekti.si

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele 621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož	
št. projekta	209/2026	
vrsta projekta	PZI	
vrsta načrta	Tehnični prikaz	
projektant	Dean Marčetič mag. inž. arh.	
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž. arh.	
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*	
merilo	1:50	datum Junij 2026
načrt	RUŠITVE: TLOORIS PRITLIČJA	
števika lista	12	





NETO POVRŠINE NADSTROPJA			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
101	Stopnice	Les - Deske	3,58
102	Hodnik	Les - Deske	16,81
103	Soba	Parket	20,55
104	Kopalnica	Keramika	4,28
105	Predprostor	Teraco	2,90
106	Soba	Les - Deske	16,68
107	On. soba + Jed.	Les - Deske	24,86
108	Kuhinja	Keramika	10,27
109	Hodnik	Teraco	3,12
110	WC	Keramika	1,37
111	Shramba	Keramika	1,85
			106,27 m²
2 - OSTALE POVRŠINE			
112	Loža	Teraco	6,59
113	Zun. stopnice	Beton	3,74
114	Terasa	Keramika	22,00
115	Balkon	Beton	4,21
			36,54 m²
			142,81 m²

BRUTO POVRŠINE NADSTROPJA		
#	tip	merjena površina
B1	Bruto - zaprti prostori	135,85
B2	Bruto - pokriti vhod	6,60
B3	Bruto - zunanje stopnice	3,74
B4	Bruto - terasa	22,64
B5	Bruto - balkon	4,21
		173,04 m²

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana sveta odprlina.

Pri izdelavi okerske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spalete 3 cm z vseh strani.

Višina parapeta je kotirana od končnega tla.

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij.

Vse mere je potrebno posebno preveriti na licu mesta in na račtu.

Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca.

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij.

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec.

Absolutna višinska kota pritličja: ±0.00 = 215.20 m.n.v.

Preledne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontazne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križajih sten in vogalih. V primeru suhomontaznih sten pa se izvedejo vertikalno pomožni priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA
kat. občina	332 Ormož
št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož
št. projekta	209/2026
vrsta projekta	PZI
vrsta načrta	Tehnični prikaz
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*
merilo	1:50
datum	Junij 2026
načrt	RUŠITVE: TLORIS 1. NADSTROPJA
število lista	13



NETO POVRŠINE MANSARDE			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
201	Stopnice	Les - Deske	3,17
202	Hodnik	Itison	7,66
203	Soba	Itison	10,39
204	Soba	Itison	12,21
			33,43 m²
3 - PROSTOR Z OMEJENO UPORABO			
202a	Hodnik	Itison	1,03
203a	Soba	Itison	2,23
204a	Soba	Itison	5,80
			9,06 m²
4 - NEOBDELAN PROSTOR			
205	Podstrešje	Beton	77,86
			77,86 m²
			120,35 m²

BRUTO POVRŠINE MANSARDE		
#	tip	merjena površina
B1	Bruto - zaprti prostori	47,17
		47,17 m²

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina.

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spalete 3 cm z vseh strani.

Višina parapeta je kotirana od končnega tla.

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij.

Vse mere je potrebno posebno preveriti na licu mesta in načrtu.

Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca.

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij.

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec.

Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0,00 = 215,20$  m.n.v.

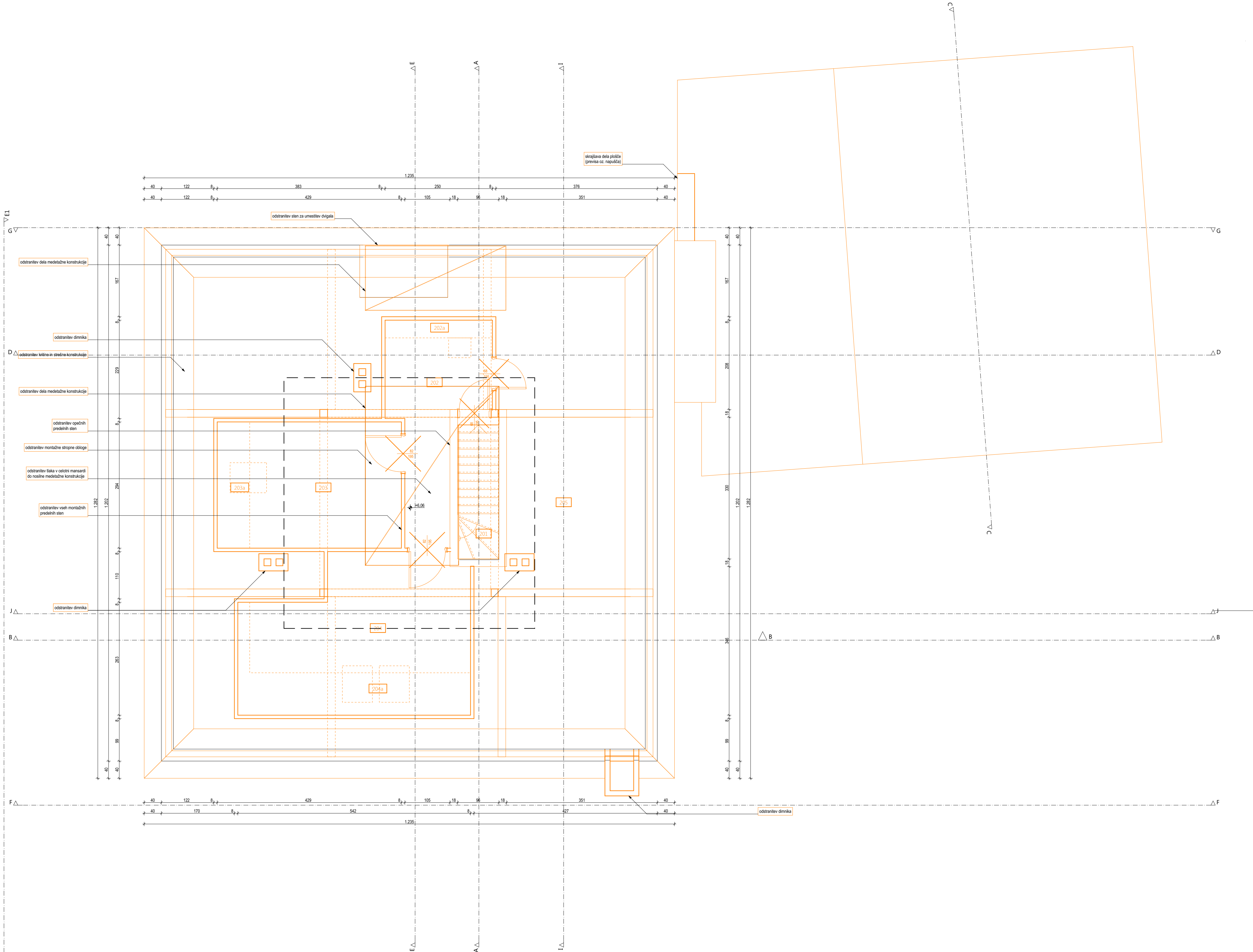
Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontazne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križajih sten in vogalih. V primeru suhomontaznih sten pa se izvedejo vertikalno pomirni priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.

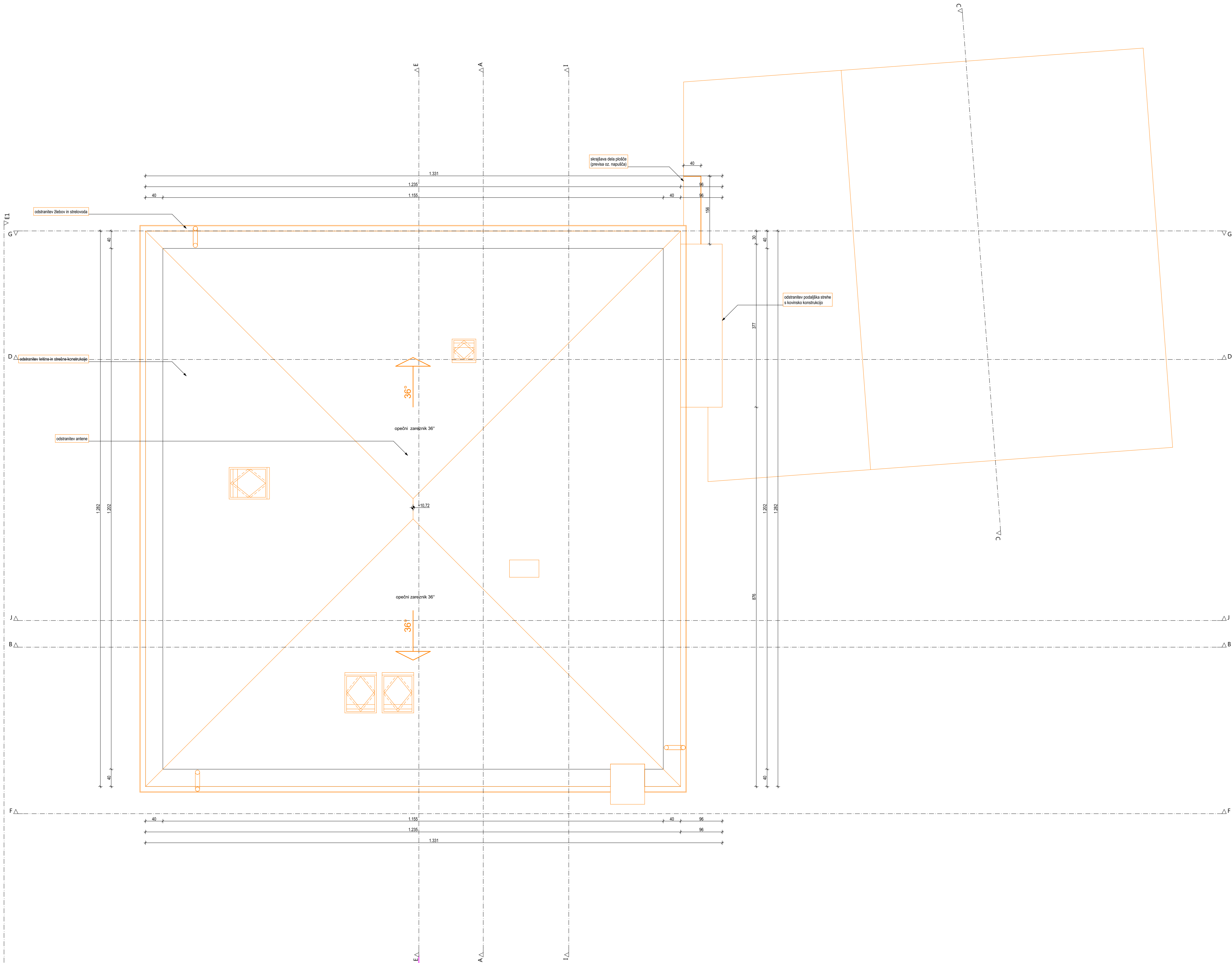


Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele 621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož	
št. projekta	209/2026	
vrsta projekta	PZI	
vrsta načrta	Tehnični prikaz	
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.	
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.	
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*	
merilo	1:50	datum Junij 2026
načrt	RUŠITVE: TLORIS MANSARDE	
števika lista	14	







LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina.  
Pri izdelavi okerske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spalete 3 cm z vseh strani.  
Višina parapeta je kotirana od končnega tla.  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij.  
Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu.  
Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.  
Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca.  
Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij.  
Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec.  
Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0.00 = 215.20$  m.n.v.  
Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontazne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontaznih sten pa se izvedejo vertikalno pomočni priključki po detajlu izvajalca.  
Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

**2AMV** ARHITEKTI

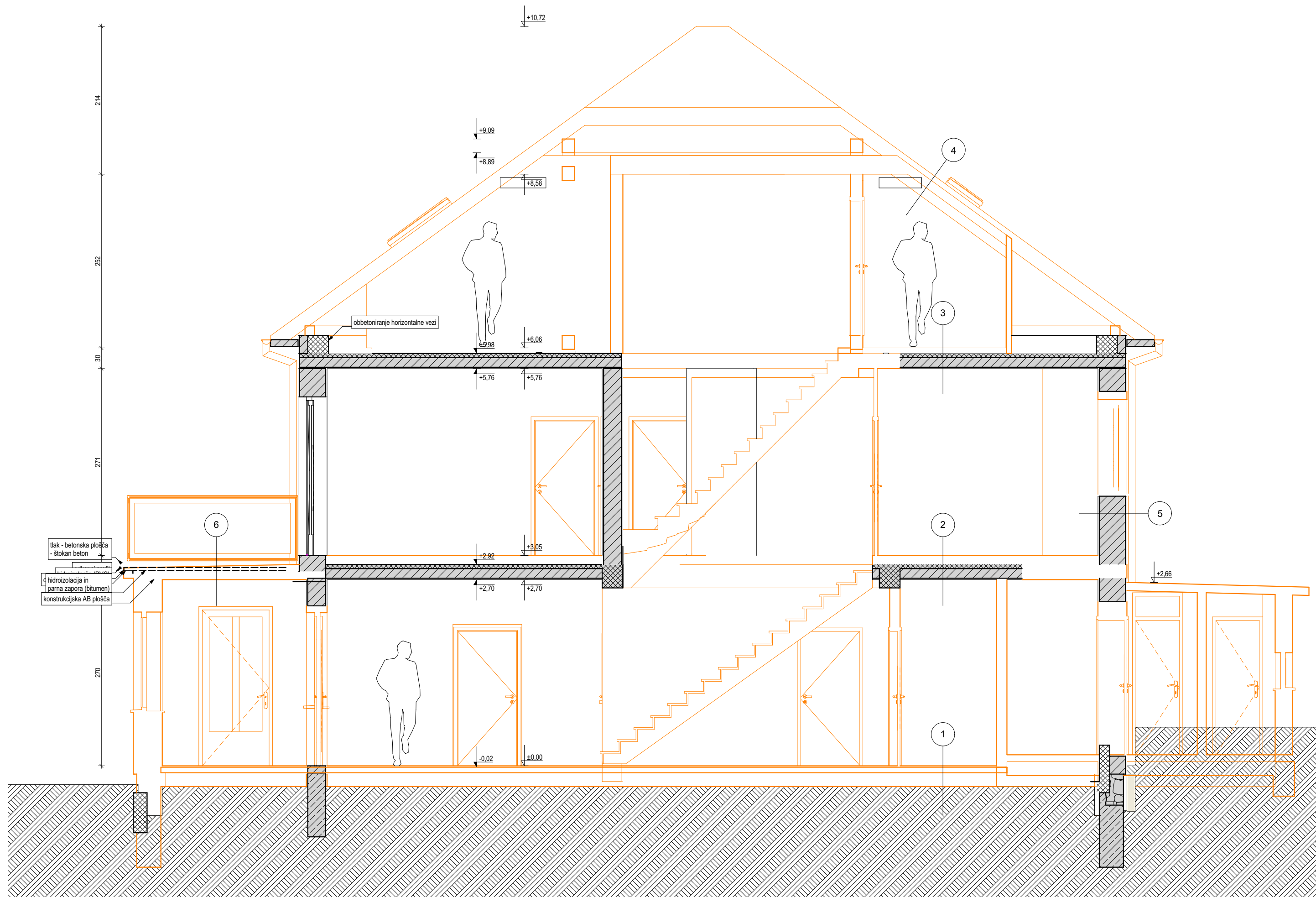
objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele 621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož	
št. projekta	209/2026	
vrsta projekta	PZI	
vrsta načrta	Tehnični prikaz	
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.	
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.	
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*	
merilo	1:50	datum Junij 2026
načrt	RUŠITVE: TLORIS STREHE	
število lista	15	



SKICA!

## RUŠITVE: PREREZ A-A

1:50



## LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo Spalete 3 cm z vseh strani

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu

Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec

Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0,00 = 215,20$  m.n.v.

Predelne stene so lahko opečne, pilnobeton ali suhomontažne. V primeru zidanih sten (opeka, pilnobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.

## SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

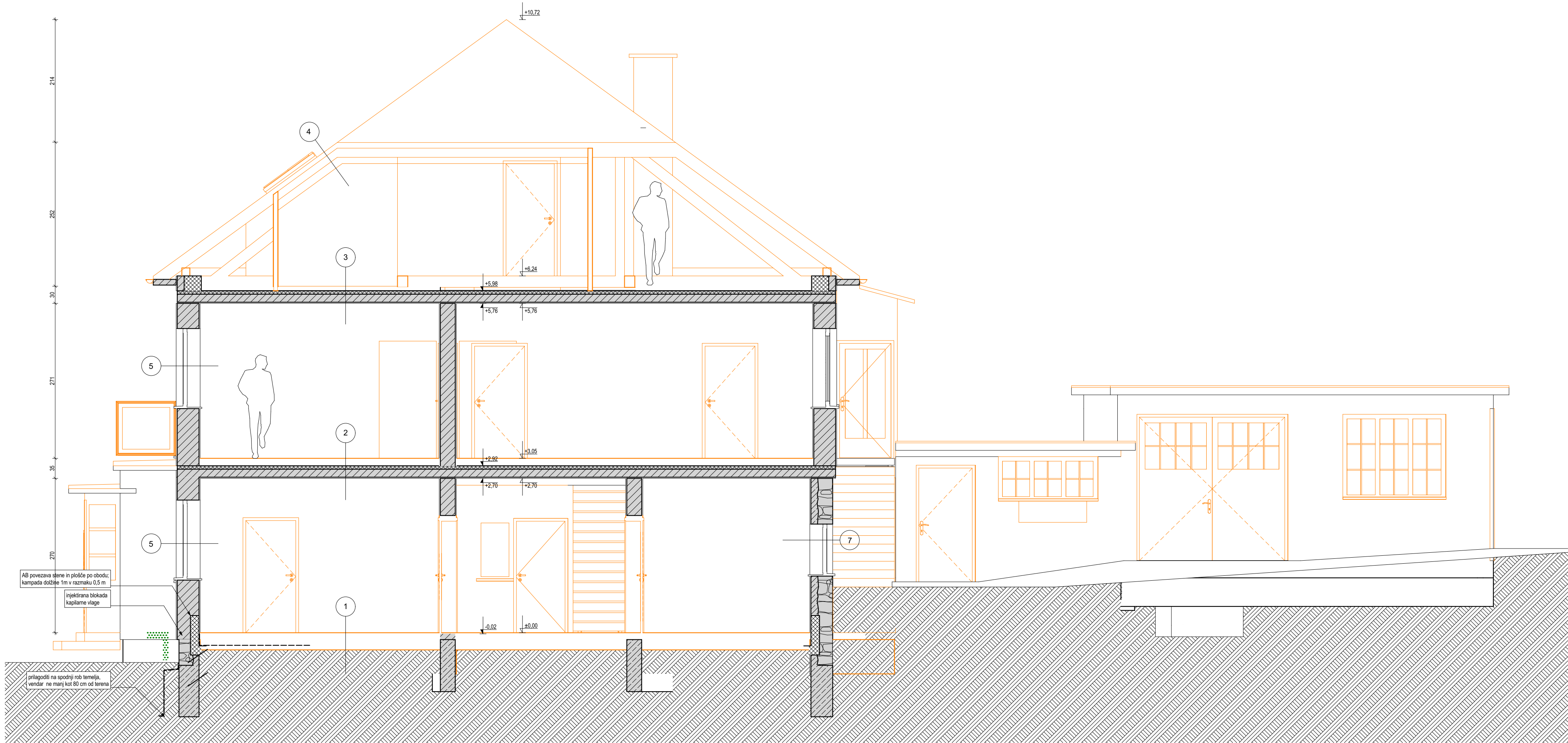
1	tla na terenu		2	strop nad pritličjem		3	strop nad nadstropjem		4	streha		5	zunanja stena	
parket	2 cm	lesen pod	2 cm	itison		kritina - opečni strešnik (zareznik)		omet	2 cm					
bitumenski premaz		podkonstrukcija	11 cm	estrih	6 cm	letve	4 cm	opeka	38 cm					
podložni beton	8 cm	polmontažni opečni strop	20 cm	polmontažni opečni strop	20 cm	špirovci - vmes topl. izolacija	13 cm	zaključni zariban omet	2 cm					
komprimiran gramozni tampon		omet	2 cm	omet	2 cm	podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm	lesnovlaknena plošča	1,25 cm					

Ulica heroja Kerendiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

2AMVARHITEKTI

objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	ARHITEKTURA		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant ident. štev.	Gregor Vernik mag. inž.arh. ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	RUŠITVE: PREREZ A-A		
številka lista		16	





SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

1	2	3	4	5
tla na terenu	strop nad pritličjem	strop nad nadstropjem	streha	zunanja stena
parket bitumenski premaz podložni beton komprimiran gramozni tampon	lesen pod podkonstrukcija polmontažni opečni strop omet	tlison estrih polmontažni opečni strop omet	kritina - opečni strešnik (zareznik) letve špirovci - vmes topl. izolacija podkonstrukcija - vmes topl. izolacija lesnovlaknena plošča	omet opeka zaključni zariban omet
2 cm 11 cm 8 cm 2 cm	2 cm 11 cm 20 cm 2 cm	2 cm 11 cm 20 cm 2 cm	6 cm 4 cm 13 cm 12 cm 1,25 cm	2 cm 38 cm 2 cm

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija

Višina parapeta je kotirana od končnega tiska

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprlina

Absolutna višinska kota pritličja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.

2AMV ARHITEKTI

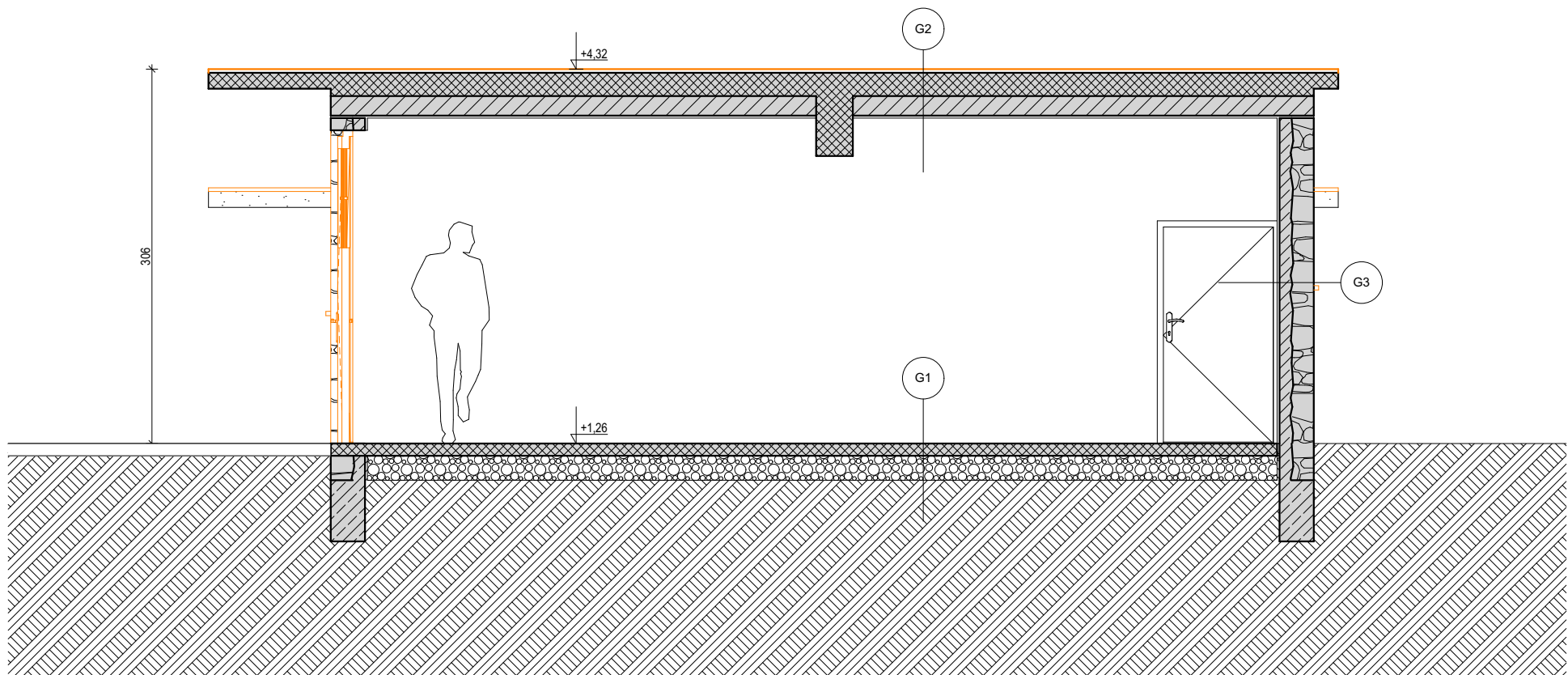
Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	ARHITEKTURA		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	RUŠITVE: PREREZ B-B		
števika lista	17		



RUŠITVE: PREREZ C-C

1:50



- LEGENDA:
- porobeton
  - opeka
  - armiran beton
  - beton
  - toplotna izolacija
  - les
  - lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
  - obstoječa / nova konstrukcija

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0,00 = 215,20$  m.n.v.

**2AMV** ARHITEKTI

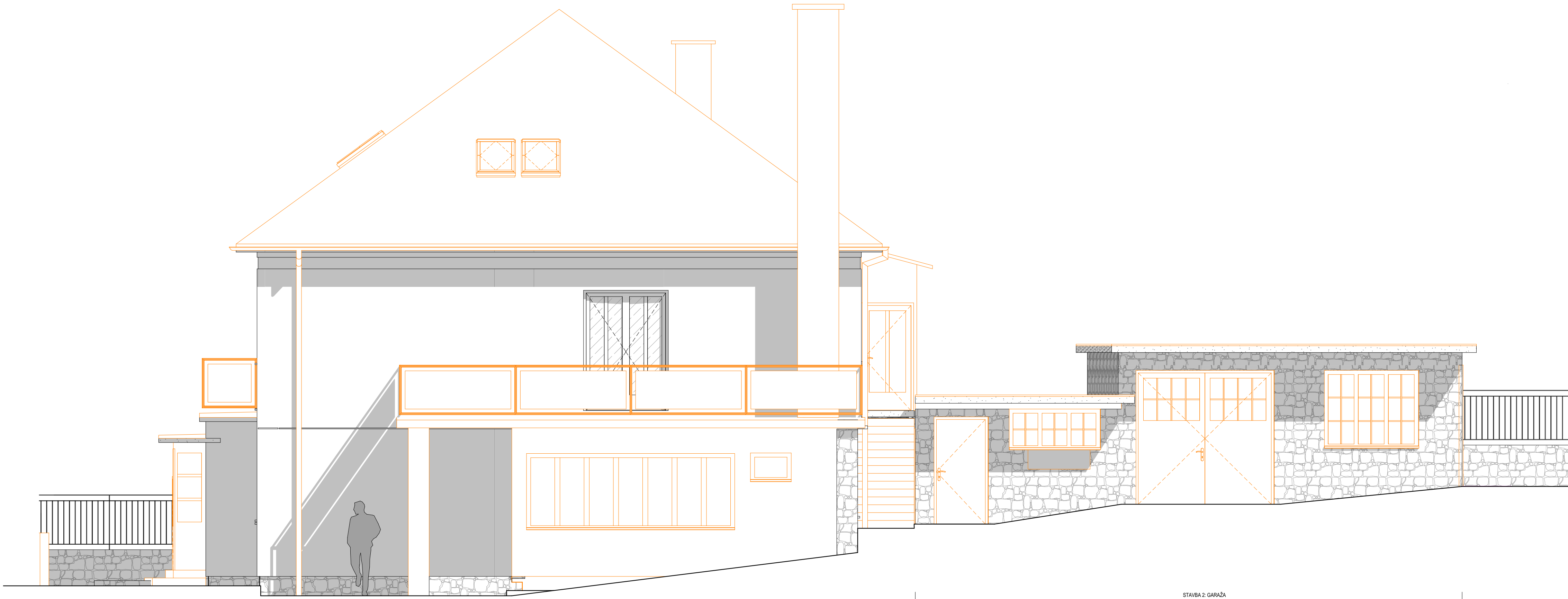
Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

G1	tla na terenu	2	streha	5	zunanja stena
betonski estrih	7 cm	hidroizolacija s posipom	omet	2 cm	
hidroizolacija	0,5 cm	AB plošča pod naklonom	16 cm	beton	8 cm
podložni beton	10 cm	polmontažni opečni strop	20 cm	kamen	20 cm
komprimiran gramozni tampon		omet	2 cm		

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. šte.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	RUŠITVE: PREREZ C-C		
številka lista	18		





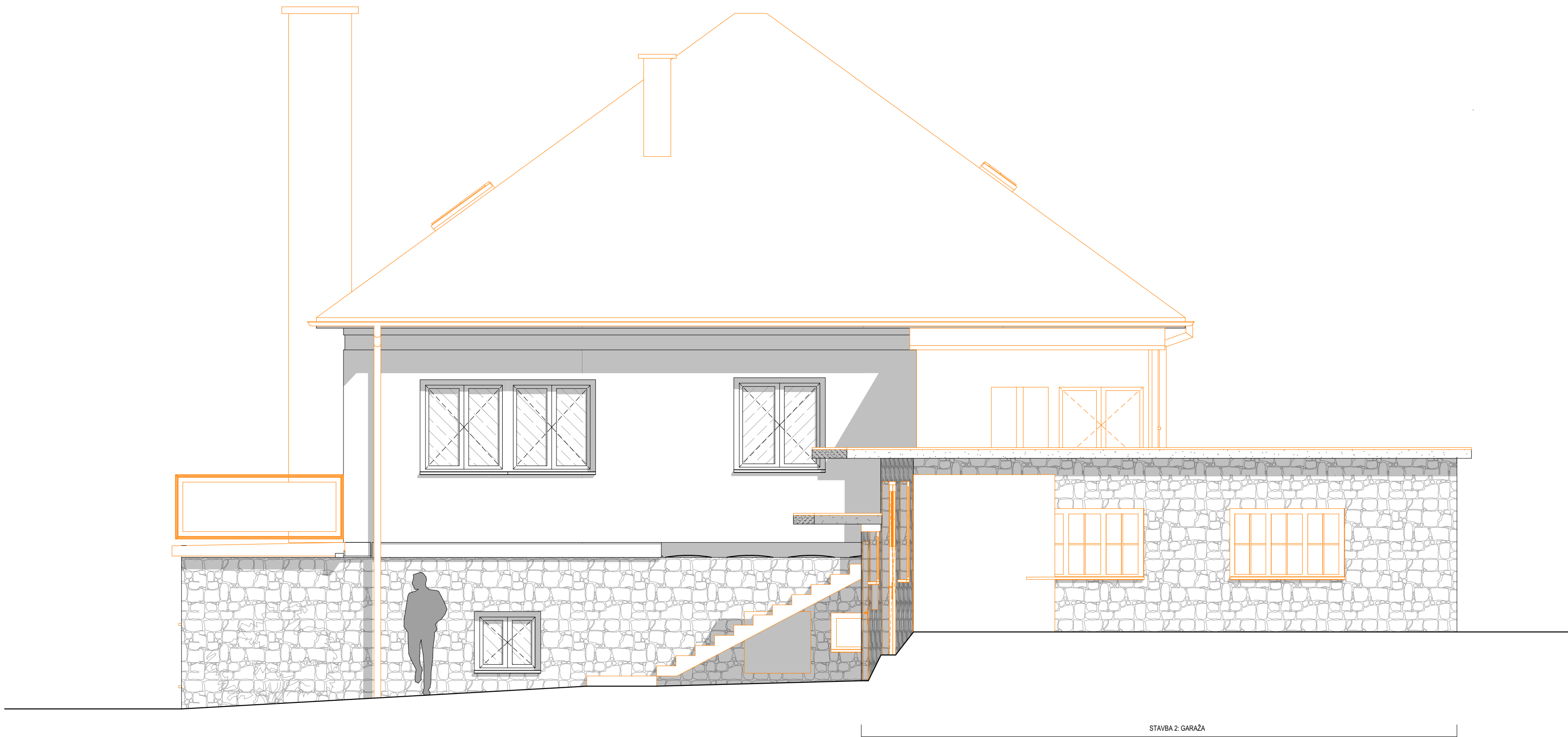
JUŽNA FASADA



SEVERNA FASADA

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	RUŠITVE: J IN S FASADA		
številka lista	19		






VZHODNA FASADA



ZAHODNA FASADA

velikost lista: Merilo 600x550mm

		Ulica heroja Kerenčiča 11 Ormož 2270 040 987 673 info@2amv-arhitekti.com www.2amv-arhitekti.com	
objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Plujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	RUŠITVE: V IN Z FASADA		
število lista	20		





- |   |   |
|---|---|
|  | porobeton                               |
|  | opeka                                   |
|  | armiran beton                           |
|  | beton                                   |
|  | toplotna izolacija                      |
|  | les                                     |
|  | lesen skelet / lesen skelet z izolacijo |
|  | obstoječa / nova konstrukcija           |

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

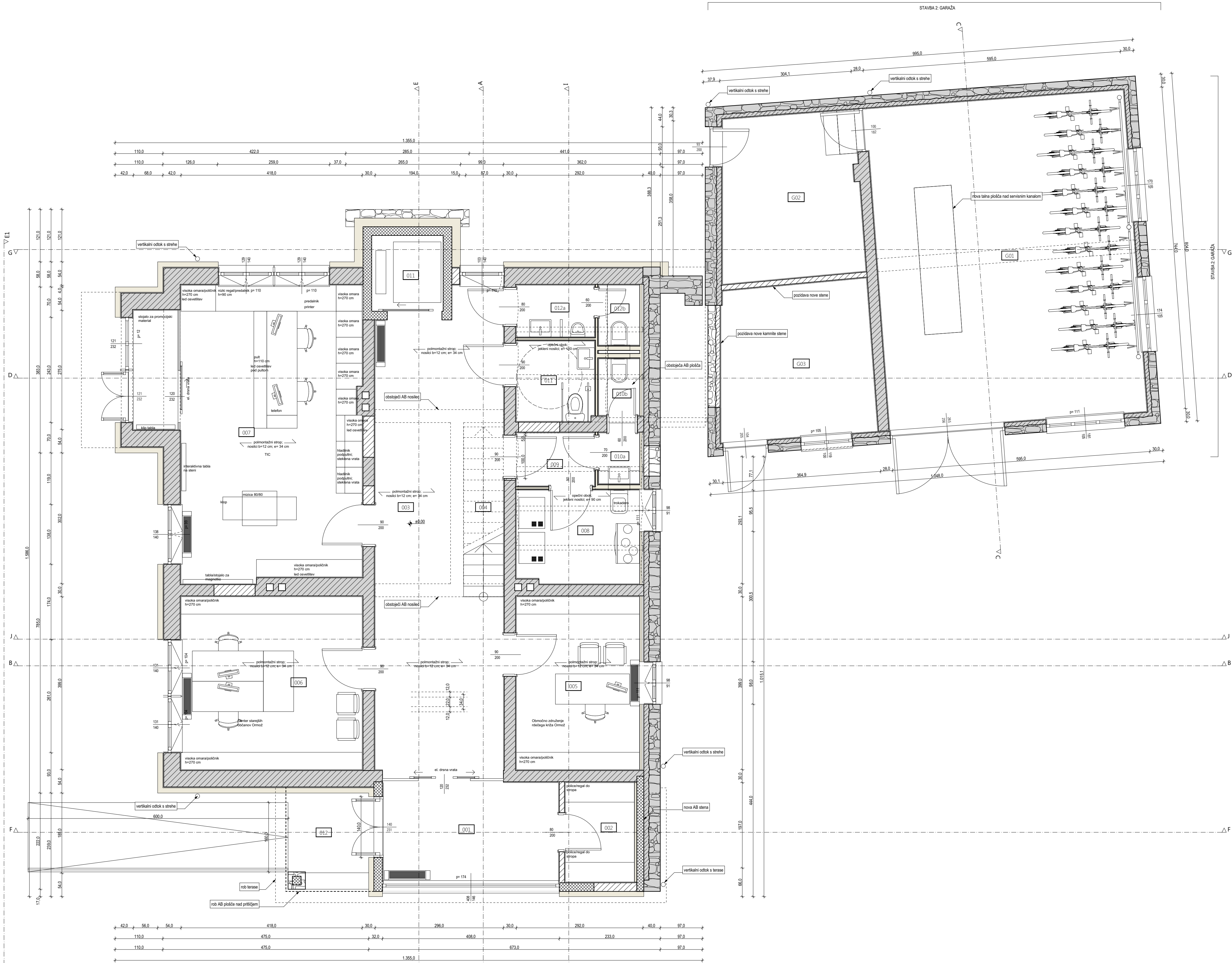
Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0,00 = 215,20$  m.n.v.



**2AMV** ARHITEKTI

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Plujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant ident. šte.v.	Gregor Vernik mag. inž.arh. ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: TLORIS TEMELJEV		
številka lista	21		





NETO POVRŠINE PRITLIČJA			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
001	Vetrolov	Teraco	9,07
002	Tehnika	Keramika	3,64
003	Hodnik	Teraco	28,05
004	Stopnice	Teraco	3,61
005	Pisarna/zobraževanje	Parket	11,65
006	Pisarna/zobraževanje	Parket	16,68
007	Pisarna/informacije	Teraco	31,34
008	Tehnika/čistila	Keramika	6,39
009	Hodnik	Keramika	2,11
010a	WC	Keramika	1,19
010b	WC	Keramika	1,33
011	Drigalo	/	2,64
011	WC Žil	Keramika	3,32
012a	WC M	Keramika	2,14
012b	WC M	Keramika	1,41
			124,57 m²
2 - OSTALE POVRŠINE			
012	Pokriti vhod	Beton	3,74
			3,74 m²
3 - GARAŽA			
G01	Garaža	Beton	44,27
G02	Shramba	Beton	11,95
G03	Shramba	Beton	12,17
			68,39 m²
			196,70 m²

BRUTO POVRŠINE PRITLIČJA			merjena površina
#	tip		
B1	Bruto - zaprti prostori		164,87
B2	Bruto - pokriti vhod		4,58
B3	Bruto - garaža		82,38
			251,83 m²

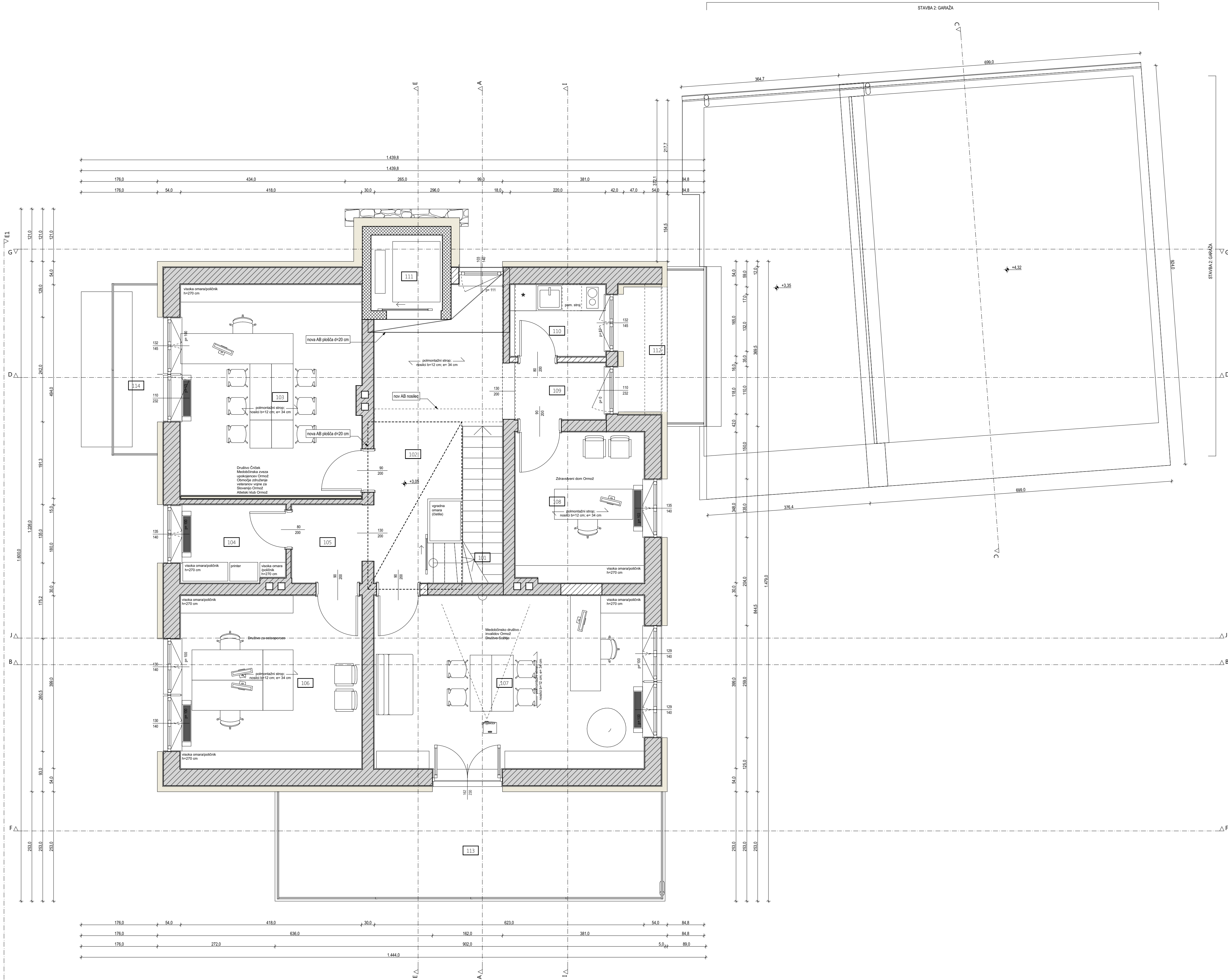
- LEGENDA:
- porobeton
  - opeka
  - armiran beton
  - beton
  - toplotna izolacija
  - les
  - lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
  - obstoječa / nova konstrukcija

Višina parapeta je kotirana od končnega tla.  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij.  
Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina.  
Absolutna višinska kota pritličja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.

**ZAMV ARHITEKTI**  
Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@zamv-arhitekti.com  
www.zamv-arhitekti.com

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele 621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož	
št. projekta	209/2026	
vrsta projekta	PZI	
vrsta načrta	Tehnični prikaz	
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.	
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.	
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*	
merilo	1:50	datum Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: TLORIS PRITLIČJA	
števika lista	22	





NETO POVRŠINE NADSTROPJA			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
101	Stopnice	Teraco	3,96
102	Hodnik	Teraco	15,00
103	Pisarna/zobraževanje	Parquet	20,55
104	Kopirnica	Parquet	4,28
105	Hodnik	Teraco	2,90
106	Pisarna/zobraževanje	Parquet	16,68
107	Pisarna/zobraževanje	Parquet	24,86
108	Pisarna/zobraževanje	Parquet	10,27
109	Hodnik	Teraco	3,09
110	C. kuhinja	Keramika	3,63
111	Dvigalo	/	2,64
			107,86 m²
2 - OSTALE POVRŠINE			
112	Loža	Br. beton	6,05
113	Terasa	Br. beton	22,64
114	Balkon	Br. beton	4,48
			33,17 m²
			141,03 m²

BRUTO POVRŠINE NADSTROPJA		
#	tip	merjena površina
B1	Bruto - zaprti prostori	144,45
B2	Bruto - loža	6,05
B3	Bruto - terasa	22,64
B4	Bruto - balkon	4,48
		177,62 m²

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija

Višina parapeta je kotirana od končnega tla.  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij.  
Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina.  
Absolutna višinska kota prtiloja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.



POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
objekt	
kat. občina	332 Ormož
št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Plujška cesta 6 2270 Ormož
št. projekta	209/2026
vrsta projekta	PZI
vrsta načrta	Tehnični prikaz
projektant	Dean Marčetič mag. inž. arh.
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž. arh.
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*
merilo	1:50 datum Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: TLORIS 1. NADSTROPJA
število lista	23



NETO POVRŠINE MANSARDE			
#	prostor	talna obloga	končna površina
1 - UPORABNE POVRŠINE			
201	Stopnice	Les - Deske	3.42
202	Pisarna/zobraževanje	Parket	53.38
203	Drigalo	/	2.64
			59,44 m²
3 - PROSTOR Z OMEJENO UPORABO			
202a	Pisarna/zobraževanje	Parket	67.26
			67,26 m²
			126,70 m²

BRUTO POVRŠINE MANSARDE		
#	tip	merjena površina
B1	Bruto - zaprti prostori	147.37
		147,37 m²

LEGENDA:

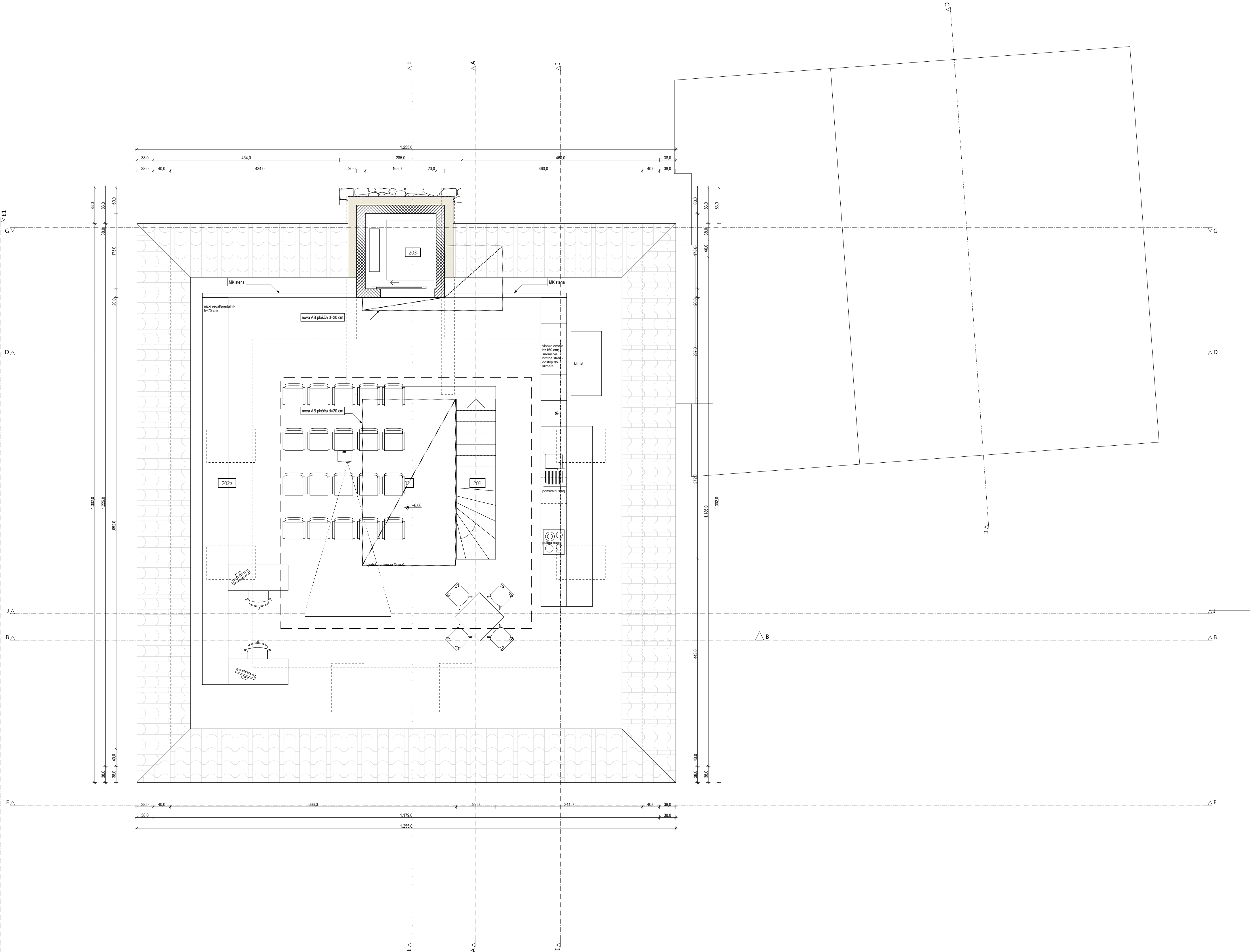
- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija

Višina parapeta je kotirana od končnega tla  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij  
Zunanje vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina  
Absolutna višinska kota prtljaja: ±0.00 = 215.20 m.n.v.

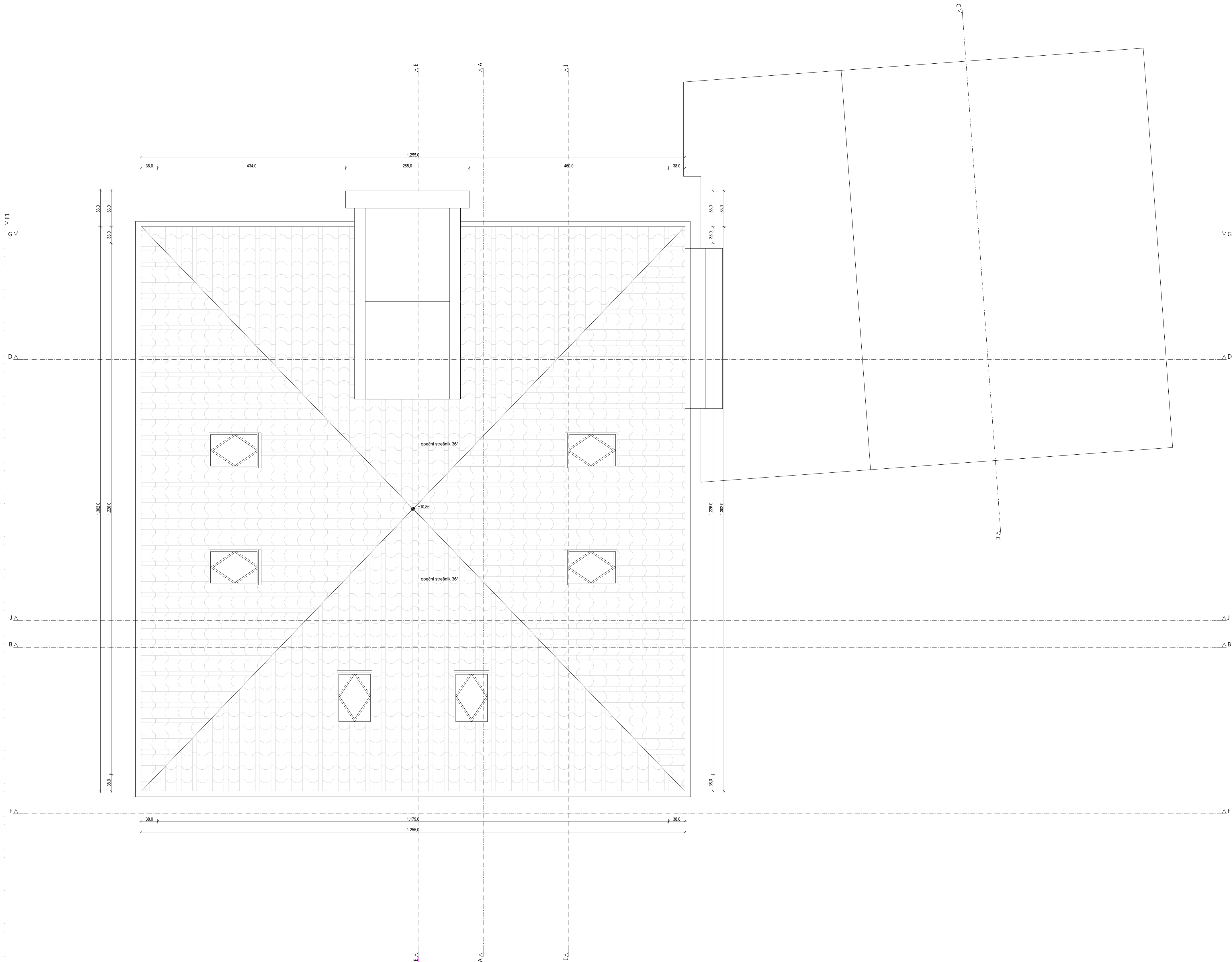


Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele 621
investitor	Občina Ormož Plujška cesta 6 2270 Ormož	
št. projekta	209/2026	
vrsta projekta	PZI	
vrsta načrta	Tehnični prikaz	
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.	
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.	
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*	
merilo	1:50	datum Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: TLORIS MANSARDE	
števika lista	24	







LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka  
Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu  
gradbenih konstrukcij  
Zunanje vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina  
Absolutna višinska kota prtljaja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.

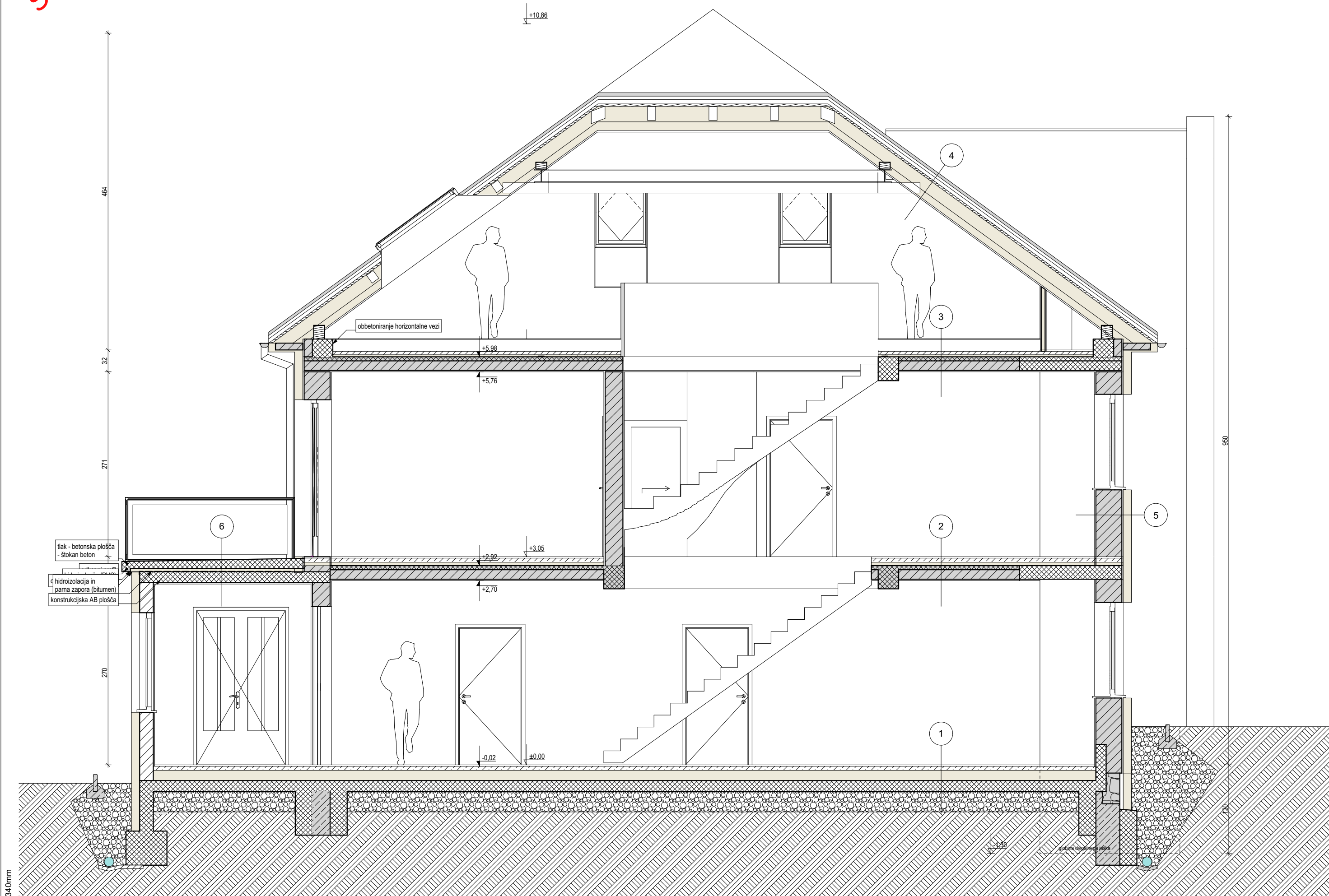


Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
objekt	št. parcele 621
kat. občina 332 Ormož	Občina Ormož Plujška cesta 6 2270 Ormož
investitor	209/2026
št. projekta	PZI
vrsta projekta	Tehnični prikaz
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*
merilo	1:50 datum Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: TLORIS STREHE
število lista	25



SKICA!



## REKONSTRUKCIJA: PREREZ A-A

1:50

### SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

OPOMBA: Sivo obarvani sloji so obstoječi

1 tla na terenu	6a terasa	13 streha dvigalnega jaska
parket 2 cm	tlak (AB plošča, štokana) 10 cm	nasutje prodca 5 cm
cementni estrih 6 cm	PVC folija - hidroizolacija 0,02 cm	drenažni sloj - filc 0,5 cm
PE folija (parna zapora) 0,02 cm	toplotna izolacija xps 5 cm	hidroizolacija 0,5 cm
toplotna izolacija xps 15 cm	hidroizolacija 0,5 cm	naklonska toplotna izolacija 25 cm
hidroizolacija 0,5 cm	AB strop - novi 16 cm	parna zapora 0,02 cm
AB talna plošča 12 cm	toplotna izolacija xps 5 cm	AB plošča 20 cm
podložni beton 5 cm	cementno lepilo 0,5 cm	
PE folija 0,02 cm	zaključni omet 0,5 cm	14 streha frčade
komprimiran gramozni tampon		nasutje prodca 5 cm
gradbeni filc	7 zunanja kamnita stena	drenažni sloj - filc 0,5 cm
	zaribano lepilo z mrežico 0,5 cm	hidroizolacija 0,5 cm
2 strop nad pritličjem	paroprepustna izolacijska plošča iz kalcijevega silikata ( $\lambda=0,056$ W/mK) 5 cm	naklonska toplotna izolacija 25 cm
parket 2 cm	paroprepustni omet z vgrajeno armaturo 4 cm	OSB plošča 2,2 cm
cementni estrih 6 cm	beton 12 cm	konstrukcija - vmes toplotna izolacija 20 cm
PE folija 0,02 cm	beton 12 cm	poc. podkonstrukcija
zvočna izolacija 5 cm	naravni kamen 26 cm	parna zapora 0,02 cm
polmontažni opečni strop 20 cm		mavčnokartonska plošča 1,25 cm
omet 2 cm	8 balkon	
	tlak (AB plošča, štokana) 12 cm	15 stena frčade
3 strop nad nadstropjem	hidroizolacija 0,5 cm	mavčnokartonska plošča 2 x 1,25 cm
parket 2 cm	AB plošča 10 cm	PE folija - parna zapora 0,02 cm
cementni estrih 6 cm	omet 2 cm	podkonstrukcija - vmes topl. izolacija 6 cm
PE folija 0,02 cm	toplotna izolacija 15 cm	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija 12 cm
zvočna izolacija 3 cm	parna zapora 0,02 cm	OSB plošča 2,2 cm
polmontažni opečni strop 20 cm	obešen mavčnokartonski strop na pocinkani podkonstrukciji	toplotna izolacija 6 cm
omet 2 cm		cementno lepilo 0,5 cm
	9 loža	zaključni omet 0,5 cm
4 streha	tlak (AB plošča, brušena) 12 cm	16 atika frčade
kritina - opečni strešnik (zareznik)	hidroizolacija 0,5 cm	zaščitna pločevina
letve 4 cm	AB plošča/opečni obok 20 cm	hidroizolacija 0,5 cm
kontraletve - prezačevani sloj 5 cm	omet 2 cm	toplotna izolacija 3 cm
paroprepustna folija 0,02 cm		OSB plošča 2,2 cm
opaž 2,5 cm	10 strop lože	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija 12 cm
špirovci - vmes topl. izolacija 16 cm	parket 2 cm	OSB plošča 2,2 cm
podkonstrukcija - vmes topl. izolacija 12 cm	cementni estrih 6 cm	toplotna izolacija 6 cm
parna zapora 0,02 cm	PE folija 0,02 cm	cementno lepilo 0,5 cm
mavčnokartonska plošča 1,25 cm	zvočna izolacija 3 cm	zaključni omet 0,5 cm
	polmontažni opečni strop/AB strop 20 cm	
5 zunanja stena	omet 2 cm	
omet 2 cm	toplotna izolacija 10 cm	
opeka 38 cm	cementno lepilo 0,5 cm	
zaključni zariban omet 2 cm	zaključni omet 0,5 cm	
toplotna izolacija 12 cm		
cementno lepilo 0,5 cm	11 tla dvigalnega jaska	
zaključni omet 0,5 cm	AB plošča (hidroizolirana s kristalizacijo) 30 cm	
	podložni beton 10 cm	
	12 stena dvigalnega jaska	
	AB stena 20 cm	
	toplotna izolacija 20 cm	
	naravni kamen 20 cm	

### LEGENDA:

	porobeton
	opeka
	armiran beton
	beton
	toplotna izolacija
	les
	lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
	obstoječa / nova konstrukcija
	odstranitev
	preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo špalete 3 cm z vseh strani

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu

Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec

Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0,00 = 215,20$  m.n.v.

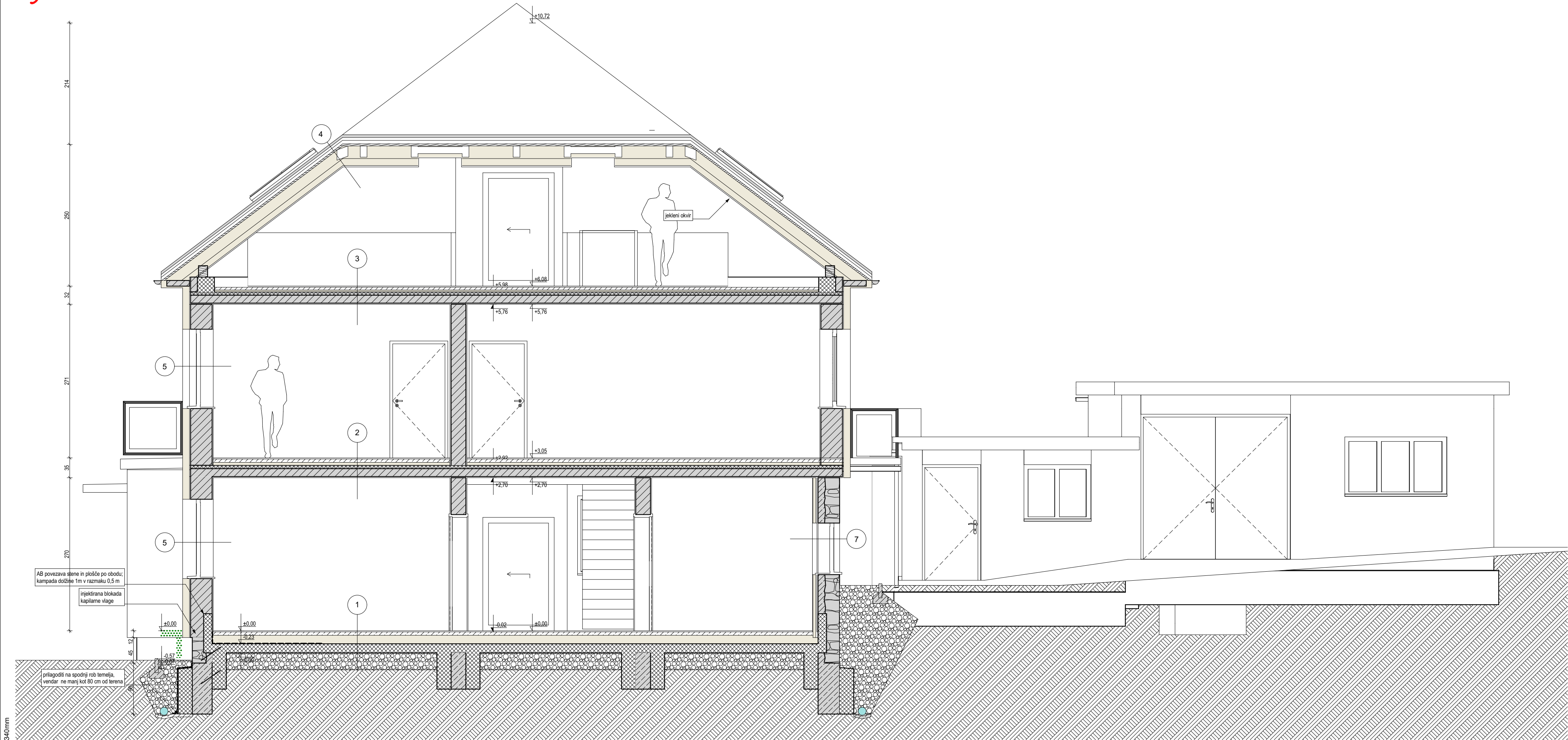
Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomonižne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Plujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	ARHITEKTURA		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: PREREZ A-A		
številka lista	26		



SKICA!



## REKONSTRUKCIJA: PREREZ B-B

1:50

SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

OPOMBA: Sivo obarvani sloji so obstoječi

1	tla na terenu	6a	terasa	13	streha dvigalnega jaška
parket	2 cm	tiak (AB plošča, štokana)	10 cm	nasutje prodca	5 cm
cementni estrih	6 cm	PVC folija - hidroizolacija	0,02 cm	drenažni sloj - filc	0,5 cm
PE folija (parna zapora)	0,02 cm	toplotna izolacija xps	5 cm	hidroizolacija	0,5 cm
toplotna izolacija xps	15 cm	hidroizolacija	0,5 cm	naklonska toplotna izolacija	25 cm
hidroizolacija	0,5 cm	AB strop - novi	16 cm	parna zapora	0,02 cm
AB talna plošča	12 cm	toplotna izolacija xps	5 cm	AB plošča	20 cm
podložni beton	5 cm	cementno lepilo	0,5 cm		
PE folija	0,02 cm	zaključni omet	0,5 cm	14	streha frčade
komprimiran gramozni tampon				nasutje prodca	5 cm
gradbeni filc		7	zunanja kamnita stena	drenažni sloj - filc	0,5 cm
2	strop nad pritličjem	zaribano lepilo z mrežico	0,5 cm	hidroizolacija	0,5 cm
parket	2 cm	paroprepustna izolacijska plošča iz kalcijevega silikata ( $\lambda=0,056$ W/mK)	5 cm	naklonska toplotna izolacija	25 cm
cementni estrih	6 cm	paroprepustni omet z vgrajeno armaturo	4 cm	OSB plošča	2,2 cm
PE folija	0,02 cm	beton	12 cm	konstrukcija - vmes toplotna izolacija	20 cm
zvočna izolacija	5 cm	naravni kamen	26 cm	poc. podkonstrukcija	
polmontažni opečni strop	20 cm			parna zapora	0,02 cm
omet	2 cm	8	balkon	mavčnokartonska plošča	1,25 cm
3	strop nad nadstropjem	tiak (AB plošča, štokana)	12 cm	15	stena frčade
parket	2 cm	hidroizolacija	0,5 cm	mavčnokartonska plošča	2 x 1,25 cm
cementni estrih	6 cm	AB plošča	10 cm	PE folija - parna zapora	0,02 cm
PE folija	0,02 cm	omet	2 cm	podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	6 cm
zvočna izolacija	3 cm	toplotna izolacija	15 cm	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm
polmontažni opečni strop	20 cm	parna zapora	0,02 cm	OSB plošča	2,2 cm
omet	2 cm	obešen mavčnokartonski strop na pocinkani podkonstrukciji		toplotna izolacija	6 cm
4	streha			cementno lepilo	0,5 cm
kritina - opečni strešnik (zareznik)		9	loža	zaključni omet	0,5 cm
letve	4 cm	tiak (AB plošča, brušena)	12 cm	16	atika frčade
kontraletve - prežračevani sloj	5 cm	hidroizolacija	0,5 cm	zaščitna pločevina	
paroprepustna folija	0,02 cm	AB plošča/opečni obok	20 cm	hidroizolacija	0,5 cm
opaž	2,5 cm	omet	2 cm	toplotna izolacija	3 cm
špirovci - vmes topl. izolacija	16 cm	10	strop lože	OSB plošča	2,2 cm
podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm	parket	2 cm	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm
parna zapora	0,02 cm	cementni estrih	6 cm	OSB plošča	2,2 cm
mavčnokartonska plošča	1,25 cm	PE folija	0,02 cm	toplotna izolacija	6 cm
5	zunanja stena	zvočna izolacija	3 cm	cementno lepilo	0,5 cm
omet	2 cm	polmontažni opečni strop/AB strop	20 cm	zaključni omet	0,5 cm
opeka	38 cm	omet	2 cm		
zaključni zariban omet	2 cm	toplotna izolacija	10 cm		
toplotna izolacija	12 cm	cementno lepilo	0,5 cm		
cementno lepilo	0,5 cm	zaključni omet	0,5 cm		
zaključni omet	0,5 cm	11	tla dvigalnega jaška		
6	terasa	AB plošča (hidroizolirana s kristalizacijo)	30 cm		
tiak (AB plošča, štokana)	12 cm	podložni beton	10 cm		
PVC folija - hidroizolacija	0,02 cm	12	stena dvigalnega jaška		
toplotna izolacija xps	5 cm	AB stena	20 cm		
hidroizolacija	0,5 cm	toplotna izolacija	20 cm		
AB plošča	10 cm	naravni kamen	20 cm		
omet	2 cm				

LEGENDA:

	porobeton
	opeka
	armiran beton
	beton
	toplotna izolacija
	les
	lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
	obstoječa / nova konstrukcija
	odstranitev
	preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo spaleta 3 cm z vseh strani

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preventi na licu mesta in načrtu

Slavni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec

Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0,00 = 215,20$  m.n.v.

Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontažne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.

Ulica Henja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

2AMV ARHITEKTI

objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	ARHITEKTURA		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 20
načrt	REKONSTRUKCIJA: PRER B-B		
število lista	27		



REKONSTRUKCIJA: PREREZ C-C

1:50

- LEGENDA:
- porobeton
  - opeka
  - armiran beton
  - beton
  - toplotna izolacija
  - les
  - lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
  - obstoječa / nova konstrukcija
  - odstranitev
  - preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo špalete 3 cm z vseh strani

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu

Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec

Absolutna višinska kota pritličja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.

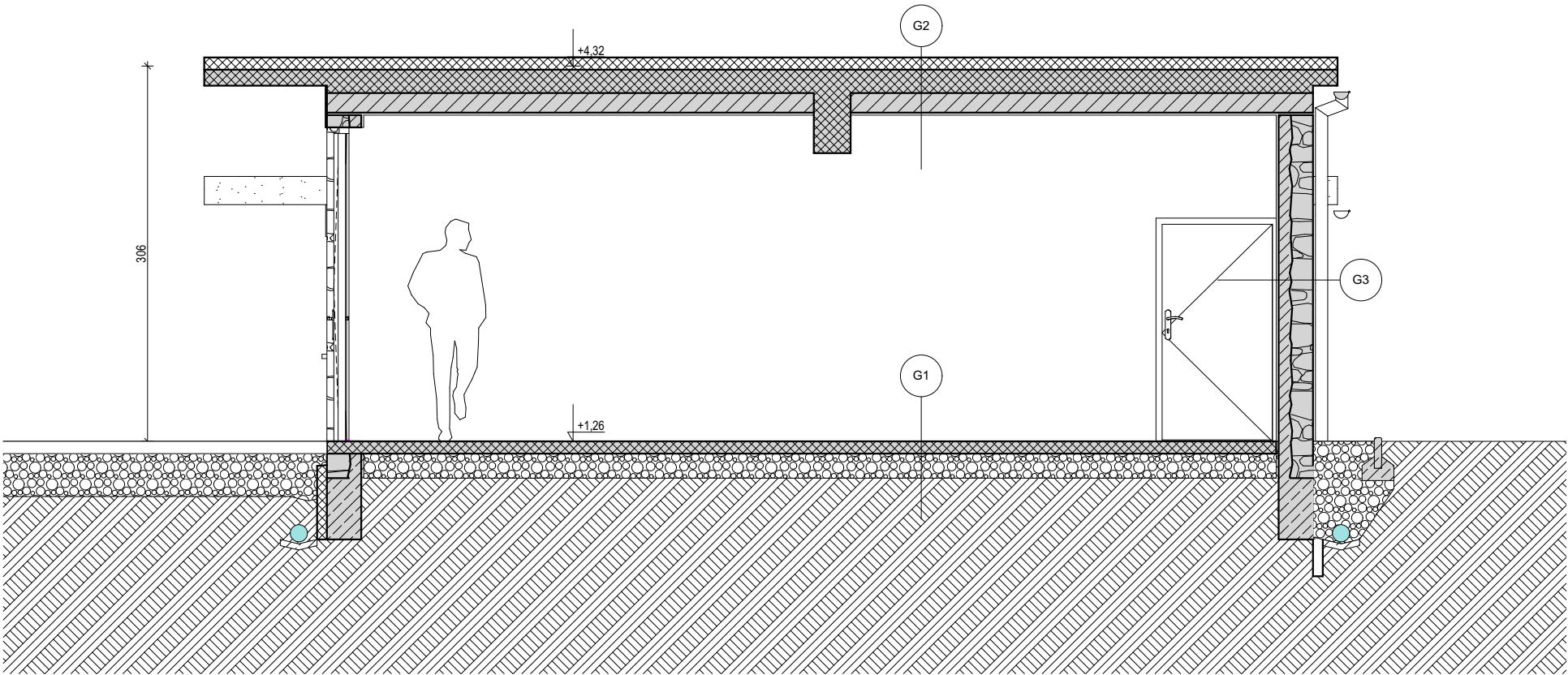
Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontažne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.



Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com

objekt	POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA		
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: PREREZ C-C		
številka lista	28		



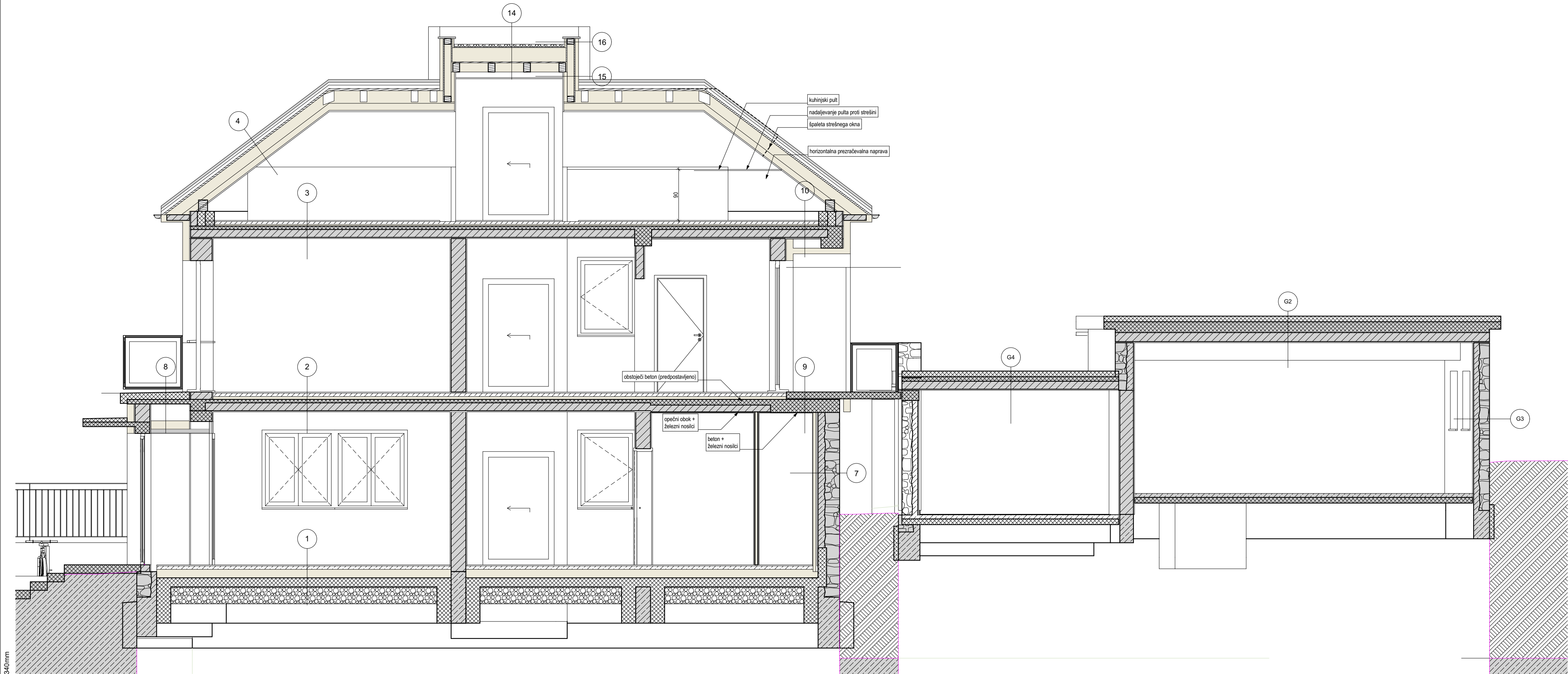
SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

G1	tla na terenu	G2	streha	G3	zunanja stena
betonski estrih	7 cm	tlak (AB plošča, štokana)	12 cm	omet	2 cm
hidroizolacija	0,5 cm	hidroizolacija	0,5 cm	beton	8 cm
podložni beton	10 cm	AB plošča pod naklonom	10 cm	kamen	20 cm
komprimiran gramozni tampon		polmontažni opečni strop	20 cm		
		omet	2 cm		

velikost lista: A3 (ISO) - Metric 420x297mm



SKICA!



## REKONSTRUKCIJA: PREREZ D-D

1:50

SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

OPOMBA: Sivo obarvani sloji so obstoječi

1	tla na terenu	6a	terasa	13	streha dvigalnega jaška
parket	2 cm	tlak (AB plošča, štokana)	10 cm	nasutje prodca	5 cm
cementni estrih	6 cm	PVC folija - hidroizolacija	0,02 cm	drenažni sloj - filc	0,5 cm
PE folija (parna zapora)	0,02 cm	toplotna izolacija xps	5 cm	hidroizolacija	0,5 cm
toplotna izolacija xps	15 cm	hidroizolacija	0,5 cm	naklonska toplotna izolacija	25 cm
hidroizolacija	0,5 cm	AB strop - novi	16 cm	parna zapora	0,02 cm
AB talna plošča	12 cm	toplotna izolacija xps	5 cm	AB plošča	20 cm
podložni beton	5 cm	cementno lepilo	0,5 cm	14	streha frčade
PE folija	0,02 cm	zaključni omet	0,5 cm	nasutje prodca	5 cm
komprimiran gramozni tampon		7	zunanja kamnita stena	drenažni sloj - filc	0,5 cm
gradbeni filc		zaribano lepilo z mrežico	0,5 cm	hidroizolacija	0,5 cm
2	strop nad pritličjem	paroprepustna izolacijska plošča iz kalcijevega silikata ( $\lambda=0,056$ W/mK)	5 cm	naklonska toplotna izolacija	25 cm
parket	2 cm	paroprepustni omet z vgrajeno armaturo	4 cm	OSB plošča	2,2 cm
cementni estrih	6 cm	beton	12 cm	konstrukcija - vmes toplotna izolacija	20 cm
PE folija	0,02 cm	naravni kamen	26 cm	poc. podkonstrukcija	
zvočna izolacija	5 cm	8	balkon	parna zapora	0,02 cm
polmontažni opečni strop	20 cm	tlak (AB plošča, štokana)	12 cm	mavčnokartonska plošča	1,25 cm
omet	2 cm	hidroizolacija	0,5 cm	15	stena frčade
3	strop nad nadstropjem	AB plošča	10 cm	mavčnokartonska plošča	2 x 1,25 cm
parket	2 cm	omet	2 cm	PE folija - parna zapora	0,02 cm
cementni estrih	6 cm	toplotna izolacija	15 cm	podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	6 cm
PE folija	0,02 cm	parna zapora	0,02 cm	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm
zvočna izolacija	3 cm	obešen mavčnokartonski strop na pocinkani podkonstrukciji		OSB plošča	2,2 cm
polmontažni opečni strop	20 cm			toplotna izolacija	6 cm
omet	2 cm			cementno lepilo	0,5 cm
4	streha			zaključni omet	0,5 cm
kritina - opečni strešnik (zareznik)		9	loža	16	atika frčade
letve	4 cm	tlak (AB plošča, brušena)	12 cm	zaščitna pločevina	
kontraletve - prezačevalni sloj	5 cm	hidroizolacija	0,5 cm	hidroizolacija	0,5 cm
paroprepustna folija	0,02 cm	AB plošča/opečni obok	20 cm	toplotna izolacija	3 cm
opaž	2,5 cm	omet	2 cm	OSB plošča	2,2 cm
špirovci - vmes topl. izolacija	16 cm	10	strop lože	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm
podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm	parket	2 cm	OSB plošča	2,2 cm
parna zapora	0,02 cm	cementni estrih	6 cm	toplotna izolacija	6 cm
mavčnokartonska plošča	1,25 cm	PE folija	0,02 cm	cementno lepilo	0,5 cm
5	zunanja stena	zvočna izolacija	3 cm	zaključni omet	0,5 cm
omet	2 cm	polmontažni opečni strop/AB strop	20 cm		
opeka	38 cm	omet	2 cm		
zaključni zariban omet	2 cm	toplotna izolacija	10 cm		
toplotna izolacija	12 cm	cementno lepilo	0,5 cm		
cementno lepilo	0,5 cm	11	tla dvigalnega jaška		
zaključni omet	0,5 cm	AB plošča (hidroizolirana s kristalizacijo)	30 cm		
6	terasa	podložni beton	10 cm		
tlak (AB plošča, štokana)	12 cm	12	stena dvigalnega jaška		
PVC folija - hidroizolacija	0,02 cm	AB stena	20 cm		
toplotna izolacija xps	5 cm	toplotna izolacija	20 cm		
hidroizolacija	0,5 cm	naravni kamen	20 cm		
AB plošča	10 cm				
omet	2 cm				

LEGENDA:

	porobeton
	opeka
	armiran beton
	beton
	toplotna izolacija
	les
	lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
	obstoječa / nova konstrukcija
	odstranitev
	preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo špaleta 3 cm z vseh strani

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preventi na licu mesta in načrtu

Slavni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec

Absolutna višinska kota pritličja:  $\pm 0,00 = 215,20$  m.n.v.

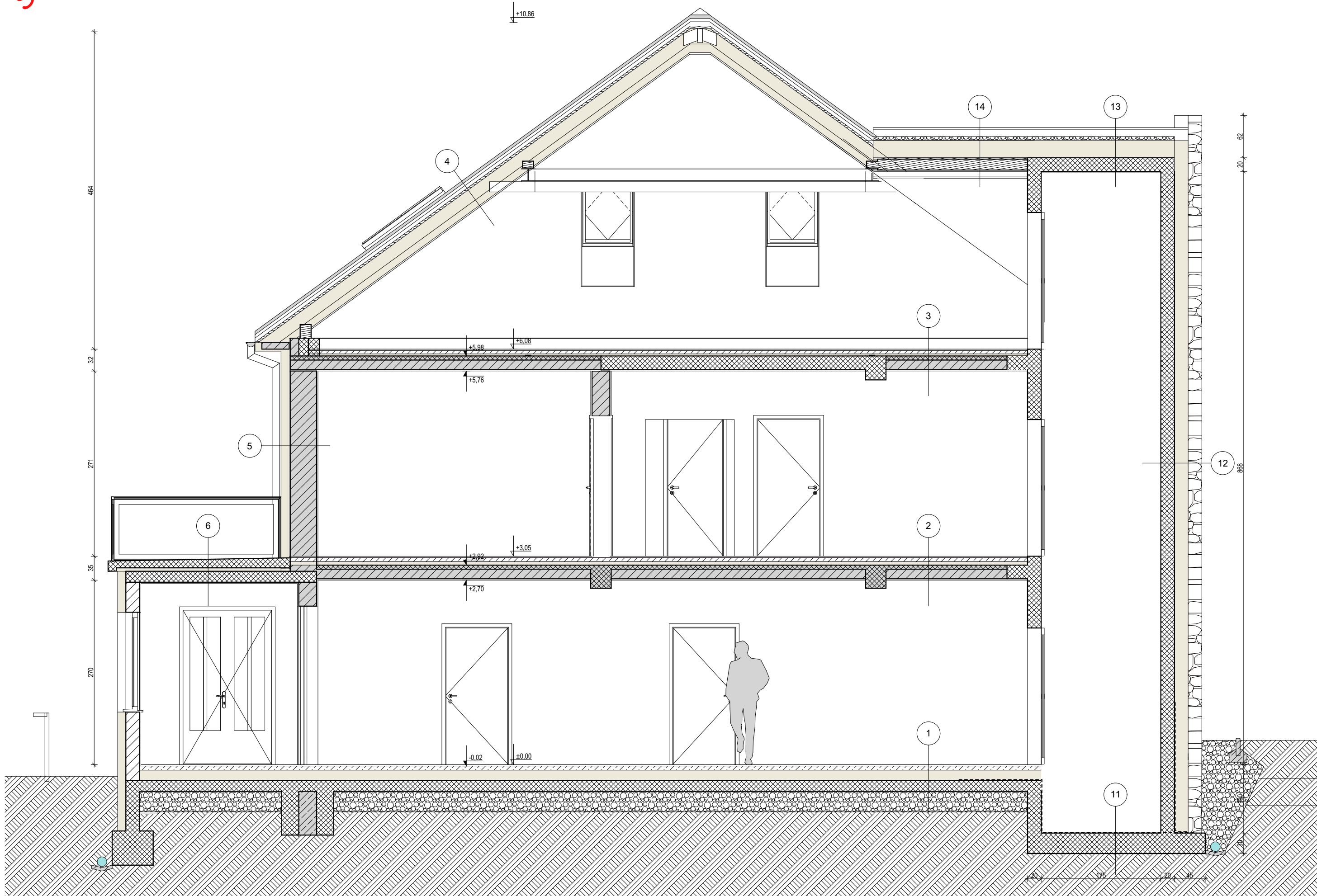
Predele stene so lahko opečne, plinbeton ali suhomontažne. V primeru zidanih sten (opeka, plinbeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.

objekt		POSLOVNA STAVBA/ KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor		Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož	
št. projekta		209/2026	
vrsta projekta		PZI	
vrsta načrta		ARHITEKTURA	
projektant		Dean Marčetič mag. inž.arh.	
odgovorni projektant		Gregor Vernik mag. inž.arh.	
ident. šte.		ZAPS 1891 PA*	
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt		REKONSTRUKCIJA: PREREZ D-D	
številka lista		29	



SKICA!



SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV  
OPOMBA: Sivo obarvani sloji so obstoječi

1 tla na terenu	6a terasa	13 streha dvigalnega jaška
parket 2 cm	tlak (AB plošča, štokana) 10 cm	nasutje prodca 5 cm
cementni estrih 6 cm	PVC folija - hidroizolacija 0,02 cm	drenažni sloj - filc 0,5 cm
PE folija (parna zapora) 0,02 cm	toplotna izolacija xps 5 cm	hidroizolacija 0,5 cm
toplotna izolacija xps 15 cm	hidroizolacija 0,5 cm	naklonska toplotna izolacija 25 cm
hidroizolacija 0,5 cm	AB strop - novi 16 cm	parna zapora 0,02 cm
AB talna plošča 12 cm	toplotna izolacija xps 5 cm	AB plošča 20 cm
podložni beton 5 cm	cementno lepilo 0,5 cm	
PE folija 0,02 cm	zaključni omet 0,5 cm	14 streha frčade
komprimiran gramozni tampon		nasutje prodca 5 cm
gradbeni filc	7 zunanja kamnita stena	drenažni sloj - filc 0,5 cm
	zaribano lepilo z mrežico 0,5 cm	hidroizolacija 0,5 cm
2 strop nad pritličjem	paroprepustna izolacijska plošča iz kalcijevega silikata (λ=0,056 W/mK) 5 cm	naklonska toplotna izolacija 25 cm
parket 2 cm	paroprepustni omet z vgrajeno armaturo 4 cm	OSB plošča 2,2 cm
cementni estrih 6 cm	beton 12 cm	konstrukcija - vmes toplotna izolacija 20 cm
PE folija 0,02 cm	beton 12 cm	poc. podkonstrukcija
zvočna izolacija 5 cm	naravni kamen 26 cm	parna zapora 0,02 cm
polmontažni opečni strop 20 cm		mavčnokartonska plošča 1,25 cm
omet 2 cm	8 balkon	
	tlak (AB plošča, štokana) 12 cm	15 stena frčade
	hidroizolacija 0,5 cm	mavčnokartonska plošča 2 x 1,25 cm
3 strop nad nadstropjem	AB plošča 10 cm	PE folija - parna zapora 0,02 cm
parket 2 cm	omet 2 cm	podkonstrukcija - vmes topl. izolacija 6 cm
cementni estrih 6 cm	toplotna izolacija 15 cm	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija 12 cm
PE folija 0,02 cm	parna zapora 0,02 cm	OSB plošča 2,2 cm
zvočna izolacija 3 cm	obešen mavčnokartonski strop na pocinkani podkonstrukciji	toplotna izolacija 6 cm
polmontažni opečni strop 20 cm		cementno lepilo 0,5 cm
omet 2 cm		zaključni omet 0,5 cm
4 streha	9 loža	
kritina - opečni strešnik (zareznik)	tlak (AB plošča, brušena) 12 cm	16 atika frčade
letve 4 cm	hidroizolacija 0,5 cm	zaščitna pločevina
kontraletve - prezračevalni sloj 5 cm	AB plošča/opečni obok 20 cm	hidroizolacija 0,5 cm
paroprepustna folija 0,02 cm	omet 2 cm	toplotna izolacija 3 cm
opaž 2,5 cm	10 strop lože	OSB plošča 2,2 cm
špirovci - vmes topl. izolacija 16 cm	parket 2 cm	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija 12 cm
podkonstrukcija - vmes topl. izolacija 12 cm	cementni estrih 6 cm	OSB plošča 2,2 cm
parna zapora 0,02 cm	PE folija 0,02 cm	toplotna izolacija 6 cm
mavčnokartonska plošča 1,25 cm	zvočna izolacija 3 cm	cementno lepilo 0,5 cm
	polmontažni opečni strop/AB strop 20 cm	zaključni omet 0,5 cm
5 zunanja stena	omet 2 cm	
omet 2 cm	toplotna izolacija 10 cm	
opeka 38 cm	cementno lepilo 0,5 cm	
zaključni zariban omet 2 cm	zaključni omet 0,5 cm	
toplotna izolacija 12 cm		
cementno lepilo 0,5 cm	11 tla dvigalnega jaška	
zaključni omet 0,5 cm	AB plošča (hidroizolirana s kristalizacijo) 30 cm	
	podložni beton 10 cm	
6 terasa	12 stena dvigalnega jaška	
tlak (AB plošča, štokana) 12 cm	AB stena 20 cm	
PVC folija - hidroizolacija 0,02 cm	toplotna izolacija 20 cm	
toplotna izolacija xps 5 cm	naravni kamen 20 cm	
hidroizolacija 0,5 cm		
AB plošča 10 cm		
omet 2 cm		

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo špalete 3 cm z vseh strani

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preveriti na licu mesta in načrtu

Stavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavniških načrtih, ki jih pripravi izvajalec

Absolutna višinska kota pritličja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.

Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontažne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.

Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.

Ulica heroja Kerenčiča 11 Ormož 2270 040 987 673 info@2amv-arhitekti.com www.2amv-arhitekti.com			
objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	ARHITEKTURA		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: PREREZ E-E		
številka lista	30		



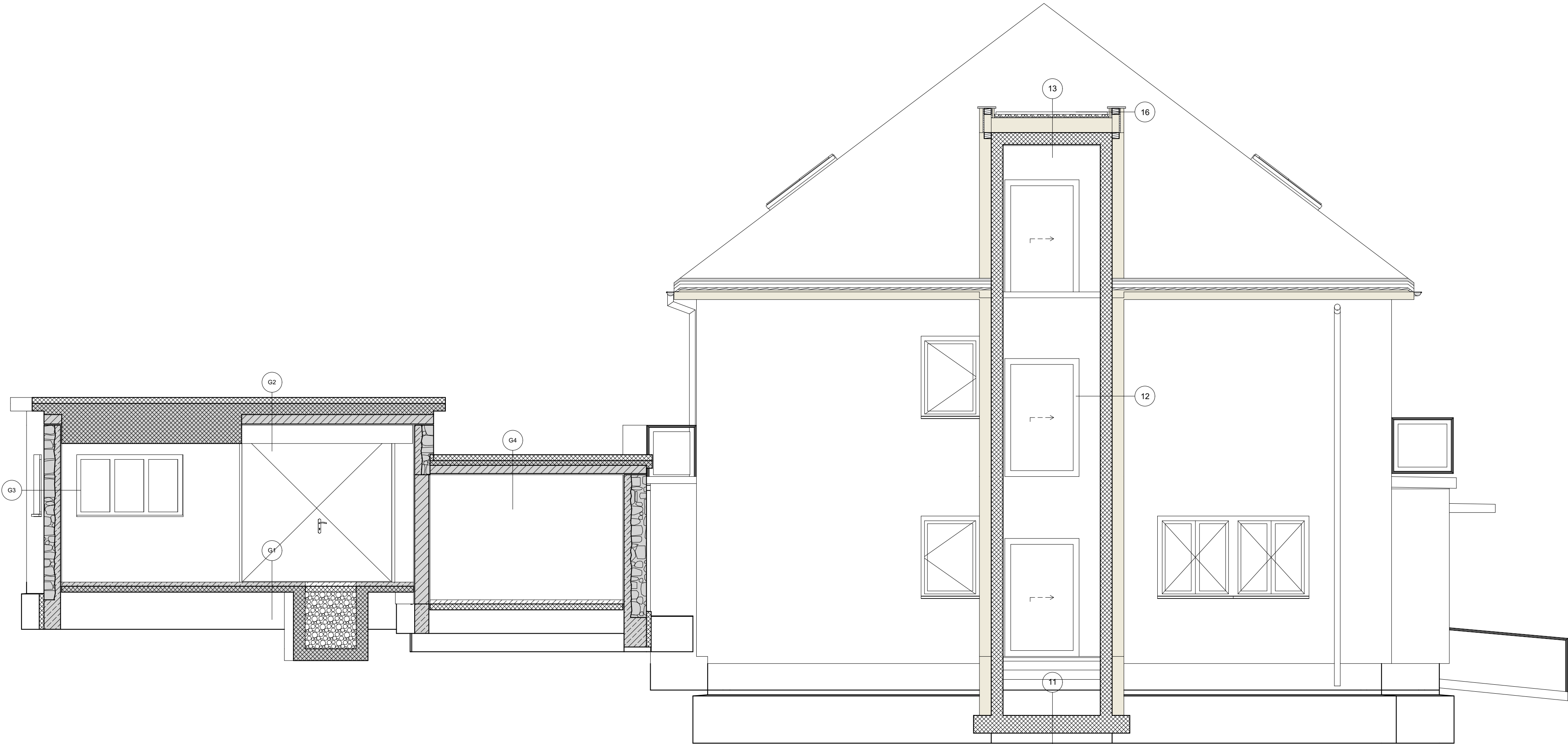
1:50

---

Ulica heroja Kerenčiča 11  
Ormož 2270  
040 987 673  
info@2amv-arhitekti.com  
www.2amv-arhitekti.com



SKICA!



# REKONSTRUKCIJA: PREREZ G-G

1:50

SESTAVE KONSTRUKCIJSKIH SKLOPOV

OPOMBA: Sivo obarvani sloji so obstoječi

1	tla na terenu	6a	terasa	13	streha dvigalnega jaška
parket	2 cm	tlak (AB plošča, štokana)	10 cm	nasutje prodca	5 cm
cementni estrih	6 cm	PVC folija - hidroizolacija	0,02 cm	drenažni sloj - filc	0,5 cm
PE folija (parna zapora)	0,02 cm	toplotna izolacija xps	5 cm	hidroizolacija	0,5 cm
toplotna izolacija xps	15 cm	hidroizolacija	0,5 cm	naklonska toplotna izolacija	25 cm
hidroizolacija	0,5 cm	AB strop - novi	16 cm	parna zapora	0,02 cm
AB talna plošča	12 cm	toplotna izolacija xps	5 cm	AB plošča	20 cm
podložni beton	5 cm	cementno lepilo	0,5 cm	14	streha frčade
PE folija	0,02 cm	zaključni omet	0,5 cm	nasutje prodca	5 cm
komprimiran gramozni tampon		7	zunanja kamnita stena	drenažni sloj - filc	0,5 cm
gradbeni filc		zaribano lepilo z mrežico	0,5 cm	hidroizolacija	0,5 cm
2	strop nad pritličjem	paroprepustna izolacijska plošča iz kalcijevega silikata (λ=0,056 W/mK)	5 cm	naklonska toplotna izolacija	25 cm
parket	2 cm	paroprepustni omet z vgrajeno armaturo	4 cm	OSB plošča	2,2 cm
cementni estrih	6 cm	beton	12 cm	konstrukcija - vmes toplotna izolacija	20 cm
PE folija	0,02 cm	naravni kamen	26 cm	poc. podkonstrukcija	
zvočna izolacija	5 cm	8	balkon	parna zapora	0,02 cm
polmontažni opečni strop	20 cm	tlak (AB plošča, štokana)	12 cm	mavčnokartonska plošča	1,25 cm
omet	2 cm	hidroizolacija	0,5 cm	15	stena frčade
3	strop nad nadstropjem	AB plošča	10 cm	mavčnokartonska plošča	2 x 1,25 cm
parket	2 cm	omet	2 cm	PE folija - parna zapora	0,02 cm
cementni estrih	6 cm	toplotna izolacija	15 cm	podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	6 cm
PE folija	0,02 cm	parna zapora	0,02 cm	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm
zvočna izolacija	3 cm	obešen mavčnokartonski strop na pocinkani podkonstrukciji		OSB plošča	2,2 cm
polmontažni opečni strop	20 cm			toplotna izolacija	6 cm
omet	2 cm			cementno lepilo	0,5 cm
4	streha			zaključni omet	0,5 cm
kritina - opečni strešnik (zareznik)		9	loža	16	atika frčade
letve	4 cm	tlak (AB plošča, brušena)	12 cm	zaščitna pločevina	
kontraletve - prezačevani sloj	5 cm	hidroizolacija	0,5 cm	hidroizolacija	0,5 cm
paroprepustna folija	0,02 cm	AB plošča/opečni obok	20 cm	toplotna izolacija	3 cm
opaž	2,5 cm	omet	2 cm	OSB plošča	2,2 cm
špirovci - vmes topl. izolacija	16 cm	10	strop lože	lesena konstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm
podkonstrukcija - vmes topl. izolacija	12 cm	parket	2 cm	OSB plošča	2,2 cm
parna zapora	0,02 cm	cementni estrih	6 cm	toplotna izolacija	6 cm
mavčnokartonska plošča	1,25 cm	PE folija	0,02 cm	cementno lepilo	0,5 cm
5	zunanja stena	zvočna izolacija	3 cm	zaključni omet	0,5 cm
omet	2 cm	polmontažni opečni strop/AB strop	20 cm		
opeka	38 cm	omet	2 cm		
zaključni zariban omet	2 cm	toplotna izolacija	10 cm		
toplotna izolacija	12 cm	cementno lepilo	0,5 cm		
cementno lepilo	0,5 cm	11	tla dvigalnega jaška		
zaključni omet	0,5 cm	AB plošča (hidroizolirana s kristalizacijo)	30 cm		
6	terasa	podložni beton	10 cm		
tlak (AB plošča, štokana)	12 cm	12	stena dvigalnega jaška		
PVC folija - hidroizolacija	0,02 cm	AB stena	20 cm		
toplotna izolacija xps	5 cm	toplotna izolacija	20 cm		
hidroizolacija	0,5 cm	naravni kamen	20 cm		
AB plošča	10 cm				
omet	2 cm				

LEGENDA:

- porobeton
- opeka
- armiran beton
- beton
- toplotna izolacija
- les
- lesen skelet / lesen skelet z izolacijo
- obstoječa / nova konstrukcija
- odstranitev
- preboji

Zunanja vrata so kotirana zidarsko, pri notranjih je kotirana svetla odprtina

Pri izdelavi okenske odprtine na hiši upoštevati izolacijo špalete 3 cm z vseh strani

Višina parapeta je kotirana od končnega tlaka

Posamezne konstrukcijske elemente je potrebno dimenzionirati po načrtu gradbenih konstrukcij

Vse mere je potrebno potrebno preventi na licu mesta in načrtu

Slavbni ovoj vključno s preboji je potrebno izvesti zrakotesno.

Vsi gradbeni materiali in elementi se vgradijo po navodilih in detajlih proizvajalca

Notranja kanalizacija je obdelana v projektu strojnih inštalacij

Montažna konstrukcija se izvede po delavskih načrtih, ki jih pripravi izvajalec

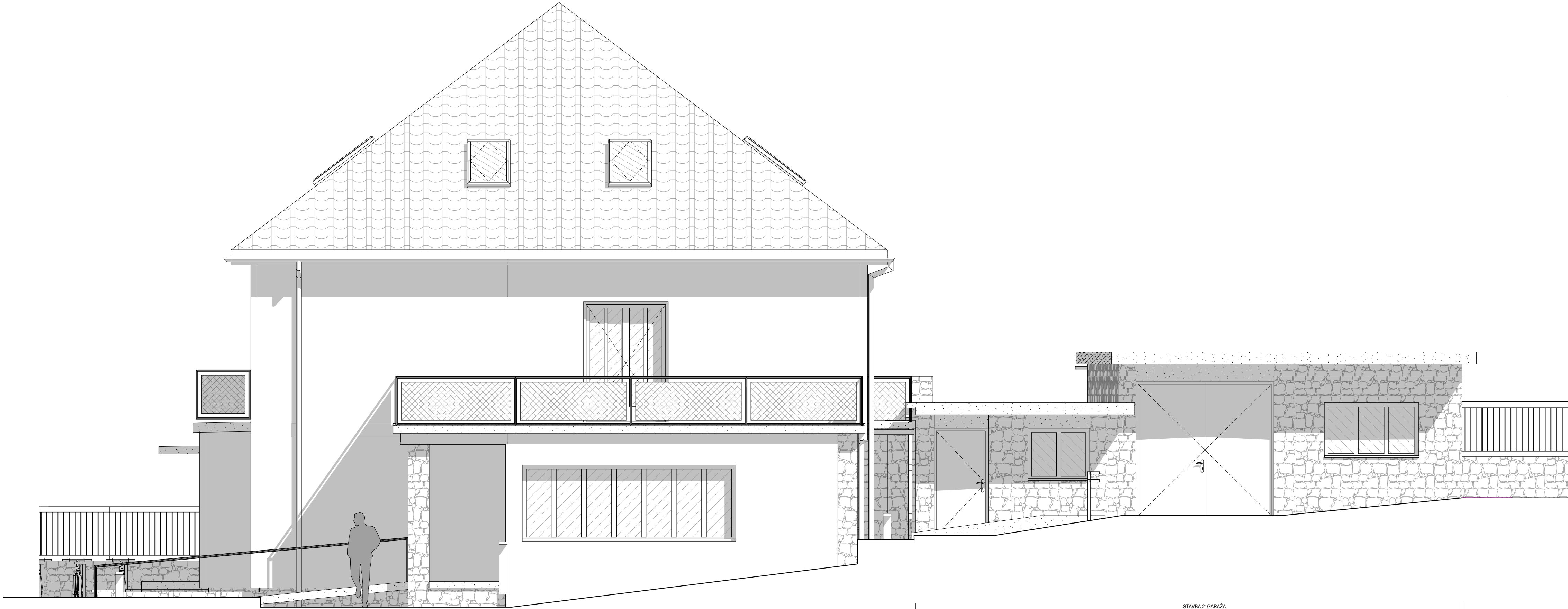
Absolutna višinska kota pritličja: ±0,00 = 215,20 m.n.v.

Predelne stene so lahko opečne, plinobeton ali suhomontažne. V primeru zidanih sten (opeka, plinobeton) se obvezno izvedejo AB vezi na križanjih sten in vogalih. V primeru suhomontažnih sten pa se izvedejo vertikalno pomični priključki po detajlu izvajalca.

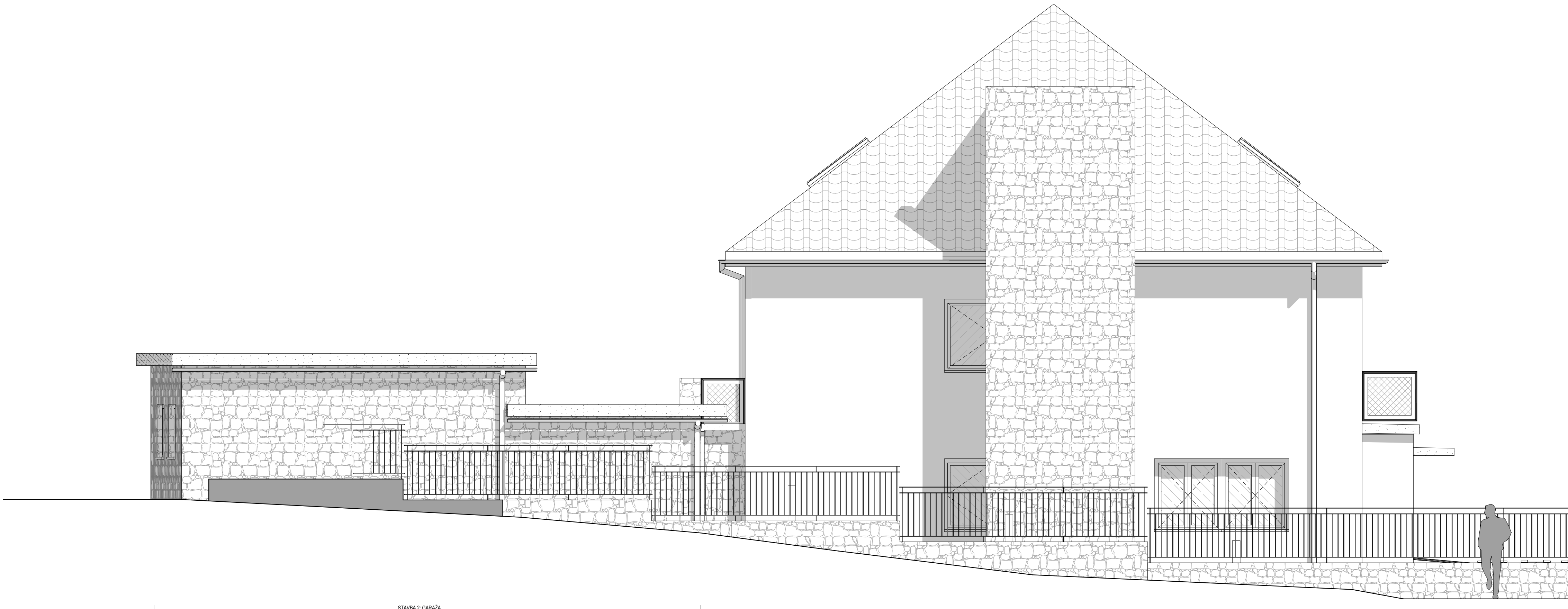
Preveriti skladnost z ostalimi pripadajočimi načrti in jih upoštevati pri izvedbi.

objekt		POSLOVNA STAVBA/ KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	ARHITEKTURA		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: PREREZ G-G		
številka lista	32		






JUŽNA FASADA



SEVERNA FASADA



2AMV

ARHITEKTI

Ulica hercega Kerenčiča 11

Ormož 2270

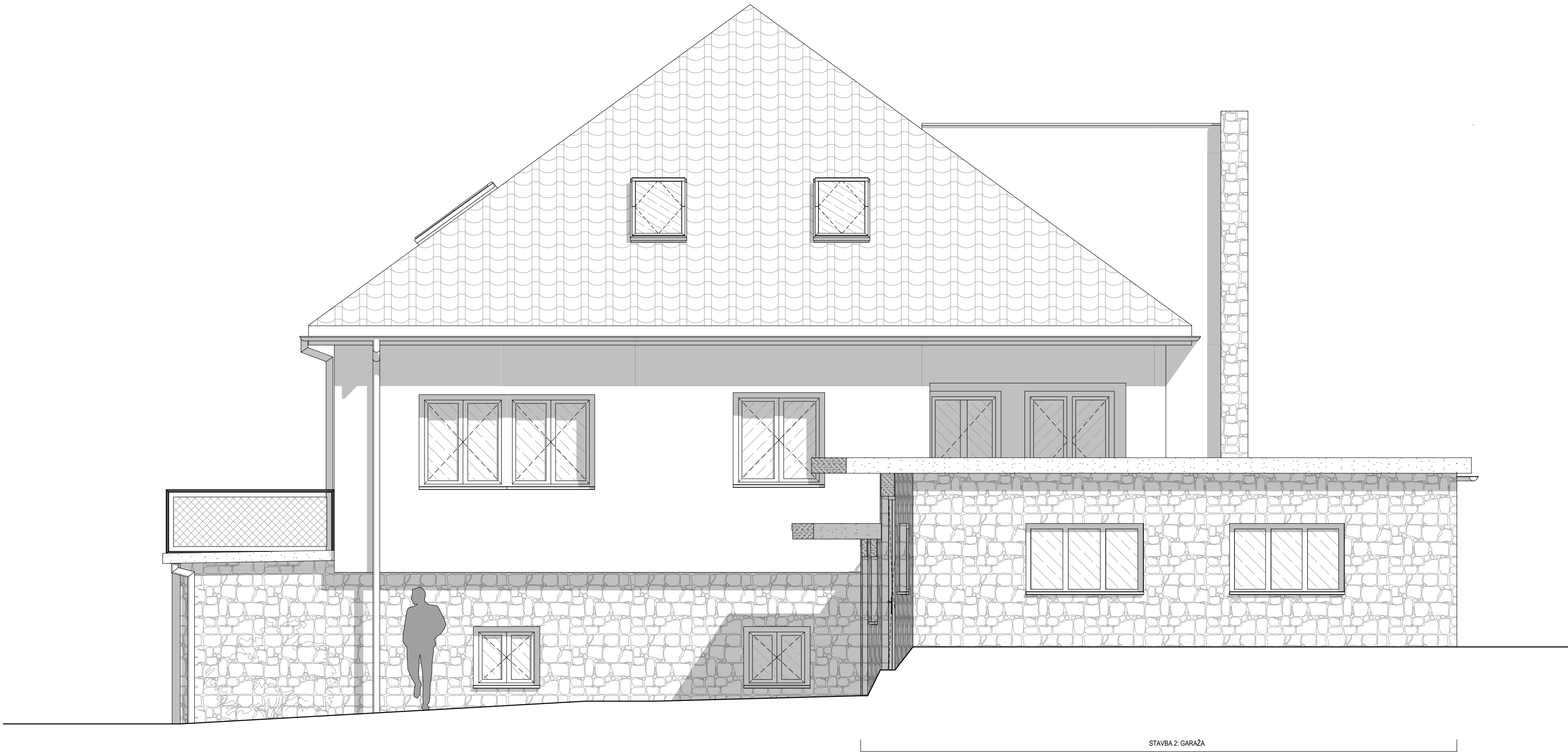
040 987 673

info@2amv-arhitekti.com

www.2amv-arhitekti.com

objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Pljujska cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: J IN S FASADA		
število lista	33		






VZHODNA FASADA



ZAHODNA FASADA

		Ulica heroja Kerenčiča 11 Ormož 2270 040 987 673 info@zamv-arhitekti.com www.zamv-arhitekti.com	
objekt		POSLOVNA STAVBA KOLARIČEVA VILA	
kat. občina	332 Ormož	št. parcele	621
investitor	Občina Ormož Plujška cesta 6 2270 Ormož		
št. projekta	209/2026		
vrsta projekta	PZI		
vrsta načrta	Tehnični prikaz		
projektant	Dean Marčetič mag. inž.arh.		
odgovorni projektant	Gregor Vernik mag. inž.arh.		
ident. štev.	ZAPS 1891 PA*		
merilo	1:50	datum	Junij 2026
načrt	REKONSTRUKCIJA: V IN Z FASADA		
številka lista		34	