

## PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA IZVEDBO GRADNJE

### 1 – NAČRT ARHITEKTURE

Investitor: **DOM UPOKOJENCEV PTUJ**  
Volkmerjeva cesta 10,  
2250 Ptuj

Objekt: **NOTRANJA PRENOVA DOMA UPOKOJENCEV PTUJ**

Vrsta projektne dokumentacije: **PZI**  
Projekt za izvedbo del

Za gradnjo: **VZDRŽEVALNA DELA**

Projektant: **ZEU-načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Odgovorna oseba projektanta: **Alenka Šumak**  
univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta,  
kraj in datum izdelave: **PD-6/26**  
**Murska Sobota,**  
**julij 2026**

Odgovorni vodja projekta: **Tadeja MADJAR STAJNKO**  
univ. dipl. inž. arh.,  
PA PPN ZAPS 1398



**ZEU-načrtovanje, inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



## 2. KAZALO VSEBINE NAČRTA ARHITEKTURE

### SPLOŠNI DEL

1. Naslovna stran
2. Kazalo vsebine zbirnega načrta
3. Obrazci načrta s področja arhitekture
  - Naslovna stran načrta – Priloga 1C
  - Izjava projektanta in pooblaščenega strokovnjaka – Priloga 2C

### TEHNIČNI DEL

4. Tehnično poročilo
  - Splošno
  - Obstoječe stanje
  - Načrtovani poseg
  - Finalne obdelave
  - Površine posega
5. Popisi
  - popis GOI del
  - popis mizarske opreme

### GRAFIČNI DEL

6. Tehnični prikazi

### 3. OBRAZCI NAČRTA ARHITEKTURE

- |   |                                                         |                   |
|---|---------------------------------------------------------|-------------------|
| - | <i>Naslovna stran načrta</i>                            | <i>Priloga 1A</i> |
| - | <i>Izjava projektanta in pooblaščenega strokovnjaka</i> | <i>Priloga 2C</i> |

## 4. TEHNIČNO POROČILO

### SPLOŠNO

Predmet projektne dokumentacije je notranja prenova dela kompleksa Doma upokojencev Ptuj – Enota Ptuj.

Objekt Doma upokojencev Ptuj je sestavljen iz 6 medsebojno povezanih objektov (oddelki A, B, C, D, E in jedilnica), ki se nahajajo na parc. št. 516/1, 516/2, 516/3, 531/1, 531/2 in 533/6 vse k.o. Ptuj. Prvi sklop objektov (A, B, C) je bil zgrajen okrog leta 1974, ostali objekti so bili grajeni naknadno, v različnih časovnih etapah. V objektu je trenutno 324 postelj za oskrbovance.

Etažnost kompleksa je K+P+3+M (oddelki A, C, D = K+P+3, oddelek B = K+P+2+M, oddelek E = K+P+3+M, objekt F jedilnice = delno K + P). Skupna uporabna (neto) velikost objekta znaša 9.861,5 m<sup>2</sup>.

Objekt je glede na namen uporabe klasificira kot Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine CC-SI 11301.

Predmet projekta je prenova sob (brez sobnih kopalnic) in skupnih prostorov v 1., 2. in 3. nadstropju oddelkov A, B in C ter prenova vhodne avle oz. recepcije. V prenovljenem pritličju oddelka C se dve sobi preuredite v dve pisarni. Zaradi posega v elektro instalacije, se na hodnikih izvede nov spuščen mavčno kartonski strop.

### NAČRTOVANI POSEG

#### 0. PRITLIČJE oddelek C:

prenovo vhodne avle (recepcije) s postavitvijo novega pohištva in preureditev dveh sob v dve pisarni v pritličju oddelka C = skupno 72 m<sup>2</sup>. Zamenjava talne gume na hodniku ter izvedba spuščenega stropa na hodniku.

#### 1. NADSTROPJE oddelek A, B in C:

preureditev 19x 2-posteljnih in 4x 1-posteljnih sob, preureditev povezovalnega hodnika, ureditev nove skupne negovalne kopalnice na oddelku A, ureditev prostora za sestre in zdravila z zasteklitvijo balkona in preureditev čajne kuhinje = skupno 581 m<sup>2</sup>.

## 2. NADSTROPJE oddelek A, B in C:

preureditev 19x 2-posteljnih in 4x 1-posteljnih sob, preureditev povezovalnega hodnika, ureditev skupnega prostora za sestre in zdravila z zasteklitvijo balkona in preureditev čajne kuhinje = skupno 584 m<sup>2</sup>.

## 3. NADSTROPJE oddelek A, B in C:

preureditev 12x 2-posteljnih in 9x 1-posteljnih sob, preureditev povezovalnega hodnika, ureditev nove skupne negovalne kopalnice na oddelku B, ureditev prostora za čisto perilo balkona in preureditev čajne kuhinje = skupno 521 m<sup>2</sup>.

Na splošno je prevedena zamenjava talnih oblog, slikopleskarska dela, izvedba predelnih MK sten, zamenjava notranjih vrat ter novo pohištvo. Načrtovana je tudi zamenjava elektro instalacij po sobah in hodniku. Zaradi posega v elektro instalacije, se na hodnikih izvede nov spuščeni mavčno kartonski strop in se hodniki na novo prepleškajo.

Skupen obseg del znaša 1.755,17 m<sup>2</sup>. Preuredi se 50 dvoposteljnih sob in 17x enoposteljnih sob za skupno 67 stanovalcev.

## **OBSTOJEČE STANJE**

Pritličje vseh treh obravnavanih oddelkov so že prenovljeni, prav tako so prenovljene vse sobne kopalnice po nadstropjih. V 2. nadstropju, v oddelku A, je že urejena skupna negovalna kopalnica.

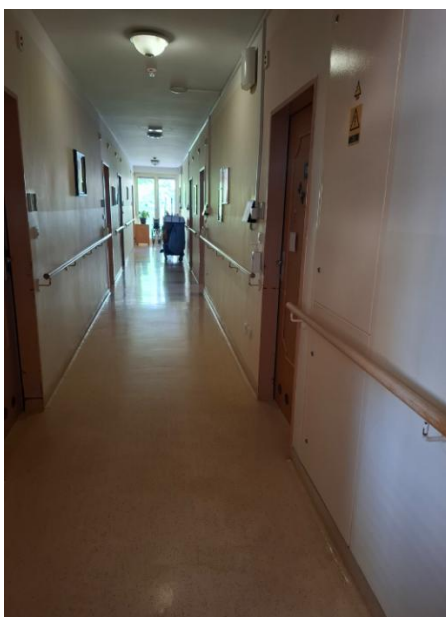
V obstoječih sobah v nadstropjih je vsa oprema starejšega datuma izdelave, različnih stilov in na večih mestih poškodovana. Finalna obloga na hodnikih je dotrajana ter na večih mestih zakrpana. V sobah je dotrajani parket, ki je neprimeren za vzdrževanje. Vrata v sobe so stara, nekatere z vratnimi rešetkami, ki prenašajo hrup s hodnika v sobe. Kovinski podboji so poškodovani.

Vhodna avla v objekt ima pohištvo starejšega datuma. Na tleh je sicer keramika v dobrem stanju, je pa celotna podoba vhoda zastarela in neusklajena.

Zaposleni po etažah nimajo skupnega prostora za sestanke ali počitek. Prav tako na vsaki etaži ni prostora za zdravila. V 2. nadstropju, kjer je urejena novejša negovalna kopalnica, je dostop do sobe urejen skozi kopalnico.



Vhodna avla (recepcija)



Hodniki



sobe



sobe v mansardi in prostor za čisto perilo



Čajna kuhinja

## OPIS GRADBENO OBRTNIŠKIH DEL

Na splošno je prevedena zamenjava talnih oblog, slikopleskarskih del, izvedba predelnih MK sten, zamenjava notranjih vrat ter novo pohištvo v zgornjih etažah oddelkov A, B in C. Načrtovana je tudi zamenjava elektro instalacij po sobah.

### Pritličje:

V vhodni avli so načrtovano le slikopleskarska dela ter nova mizarska oprema: recepcija ter stoli in mize za posedanje. Okna za recepcijski delom se izdelajo z MK ploščami. V pritličju oddelka C se iz dveh sob uredite dve pisarni. Ena kopalnica se ohrani, druga pa uporabi za arhiv oz. shrambo. Tam je potrebno odstraniti sanitarno opremo in keramiko. Sobi in predprostor se na novo prepleska, vrata in talne obloge ostanejo obstoječe, saj so novejšega datuma. Na hodniku se zamenja talna obloga in izvede spuščeni MK strop.

### Nadstropja:

Hodniki: po nadstropjih se po hodnikih odstrani obstoječa talna obloga (guma) in izvede nova enomer talna obloga v roli z zaokrožnicami. Zamenjajo se vsa vratna krila, obstoječi kovinski podboji se na novo prepleskajo. V oddelku C se izvedejo novi dostopi (vratne odprtine) s hodnika do enoposteljnih sob. Stene hodnika se pokitajo in na novo prepleskajo. Zaradi novih elektro instalacij se po hodnikih izvede spuščen MK strop.

1. nadstropje: v oddelku C se prehod med sobama izdelava z MK ploščami in zvočno izolacijo. Vrata iz predprostora v sobo se povsod odstranijo. Zamenjajo se tudi vrata v kopalnice. Enokrilna vrata v kopalnice se zamenjajo z drsnimi vrati. V 1. nadstropju se na oddelku A izvede večja skupna negovalna kopalnica z dostopom iz hodnika (pri stopnišču), kjer se tudi odstrani estrih do stropne plošče. Na preostalem delu se uredi prostor za sestre in zdravila. Dostop do tega prostora se izvede z zasteklitvijo balkona in izvedbo novega prehoda iz čajne kuhinje. Predelna stena med kopalnico in prostorom za sestre se izvede iz MK plošč.

V čajni kuhinji se odstrani obstoječa keramika in položi enomer talna obloga. Izvede se novo pohištvo: kuhinja in nove mize ter stoli.

Na hodniku se zamenja talna obloga in izvede spuščeni MK strop.

V 2. nadstropju se dela iz 1. nadstropja v večji meri ponovijo. Pri obstoječi negovalni kopalnici se zadela prehod in v preostalem prostoru uredi manjši prostor za sestre in zdravila s preходом preko zastekljenega hodnika iz čajne kuhinje.

V 3. nadstropju, na oddelku B, kjer so mansardni prostori se na novo uredi večja negovalna kopalnica na mestu obstoječe kopalnice ter nov prostor za čisto perilo. Preostali prostori se obdelajo enako kot prostori v nižjih nadstropjih.

## FINALNE OBDELAVE

### TLAKI

Talna obloga na hodnikih, čajnih kuhinjah in prostoru za sestre bo enomer talna obloga v roli, debeline 2 mm z zaokrožnico. Obloga mora biti odporna za obrabo in praske in enostavna za vzdrževanje ter antibaktericidna in antifugicidna. Zagotavljati mora razred protizdrsnosti R9. Obloga se polaga na izravnalno maso z lepljenjem in vročim varjenjenjem stikov. Mora biti brez PVC plastifikatorjev in vsaj 50% iz naravnih materialov kot npr. Zero Sheet.

V sobah se položi vinilna talna obloga v videzu lesa. Vinilna talna obloga mora biti odporna na kemikalije, enostavna za vzdrževanje brez potrebe po premazovanju in mora zagotavljati min. razred protizdrsnosti R9. Obloga se položi z lepljenjem na izravnalno maso.

V mokrih prostorih / negovalne kopalnice) se položi velikoformatna keramika 60x60cm razred protizdrsnosti min. R10. Po tleh in stenah na območju tušev se pred polaganjem keramike mora izvesti hidroizolacijski premaz (hidrostop elastik). Stenska keramika se položi vse do stropa.

V prostorih novih negovalnih kopalnic se odstrani talna sestava do stopne pošče in izvede nova (mikroarmiran cementni estrih 5,0 cm in zvočna izolacija 2-4cm)

## STENE

### Obstoječe stene

Nosilni zidovi so izvedeni večinoma v opečni izvedbi in delno v armiranobetonski. V opečni izvedbi so tudi predelni zidovi. Stene se pobrusijo in na novo prekitajo ter prepleskajo z 2x pralno barvo, do stropa (hodniki in sobe).

### Nove predelne stene

Nove predelne stene se izvedejo iz 2x obojestranskih MK plošč na pocinkani podkonstrukciji. V mokrih prostorih iz se izvedejo iz vodoodpornih MK plošč. MK stene se bandažirajo in 2x pokitajo ter opleskajo, kjer so suhi prostori ali oblečejo s keramičnimi ploščicami v mokrih prostorih (do stropa).

Vratne odprtine, predvidene za zadelavo (med sobami oddelek C), se pozidajo s porobetonskimi zidaki.

## STAVBNO POHIŠTVO

### Notranja vrata

Vsa vrata imajo kovinske okvirje. barvane v RAL lestvici po izbiri projektanta. Obstoječi kovinski okvirji se ohranijo in na novo prepleskajo. Vratna krila se zamenjajo v videzu svetlega hrasta (kot npr. Vicenca beljen hrast od Egger). V sobne kopalnice se večinoma, kjer to omogočajo prostorske razmere, izvedejo drsna vrata. Enokrilna vrata se ohranijo predvsem na oddelku C, kjer je stena za drsno odpiranje prekratka.

Zunanje okno na mestu zazidave balkona, kjer so predvideni novi prostori za sestre, se izvede iz alu okvirjev enakega videza kot so obstoječa okna to je v bež barvi z zunanjimi alu žaluzijami.

## BARVNA SHEMA

Barvna shema temelji na barvni shemi, ki je že na objektu, na zunanji podobi in tipski not. opreми, ki je že prisotna v objektu (postelje in nočne omarice), hkrati pa odraža kombinacijo modernosti in trajnosti ter daje občutek umirjenosti.

Barvna kombinacija se nanaša na usklajevanje barv sten, talne obloge, stavnega pohištva (vrat) in pohištva.

Osnovna kombinacija barv je bež oz. krem v kombinaciji s svetlim lesom in poudarki iz umirjene svetlo zelene avokado barve. Ročaji na pohištvu so predvidena v brušeni zlati barvi.



Talna obloga na hodnikih je predvidena v roli, v svetlo bež barvi kot npr. št. 5722 od Kährs Zero Sheet.

Vinil po sobah je predviden v videzu svetlega hrasta kot npr. Onhega od Aspecte.

Stene so vse v nežni krem barvi, prav tako keramika (talna in stenska) v mokrih prostorih svetlo bež dim. min. 60x60.

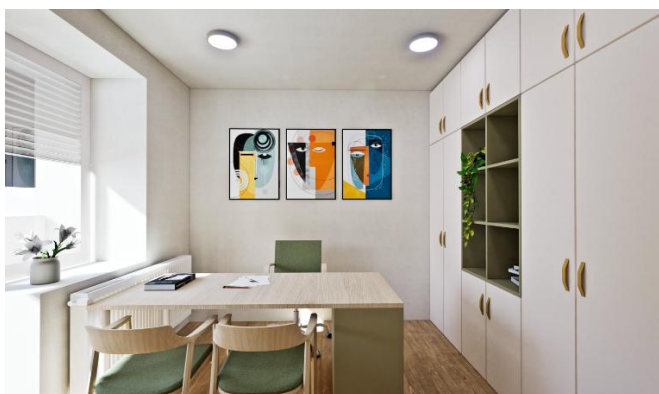
Barve pohištva so načrtovane v kombinaciji :

- videz svetlega lesa kot npr. Vicenca hrast beljen od Egger,
- svetlo bež kot npr. Nežno beige od Egger ali Magnolija od Kaindl,
- nežno zelena kot npr. Avocado zelena od Kaindl ali Žajbelj od Egger.

Vse barve in materiali mora bit potrjena s strani projektanta!



Vizualizacija 2P sobe v nadstropjih oddelka A



Vizualizacija pisarne v pritličju oddelka C

## POHIŠTVO

Pohištvo po sobah je sestavljeno iz mize dim 130cm x 45cm za dvoposteljne sobe ali 100cm x 45 cm za enoposteljne sobe, visoke garderobne omare 90cm x 60cm do stropa, predalnika 80cm x 45cm in dveh polic z zaokroženimi robovi dim 20cm x 80cm. Na vsako posteljo pride po en kom opisane opreme. Nočne omarice so obstoječe oz. tipske od izbranega proizvajalca (kot npr. Samsonite) in niso predmet tega projekta. Prav tako negovalne postelje niso predmet projekta oz. naročila. Ostalo pohištvo se izdelava po meri. Mere in dimenzije so razvidne iz priloženih načrtov.

Vso pohištvo, ki ima izpostavljene vogale (mize, nizke omare...) mora imeti zaobljene robove. Mizne plošče se izdelajo iz vezane plošče 25 mm obojestransko ultrapas zaobljeni robovi - vogali radius 50-80 mm. Zaobljene robove mora imeti tudi preostalo pohištvo, ki ima izpostavljene vogale (mize in nizke omarice). Horizontalne površine so iverne plošče debeline 2x 18-19 mm, obdelane z ultrapasom ter zaključene z ABS robovi v imitaciji lesa - svetel hrast. Ostali deli pohištva so iz oplemenitenih ivernih plošč (funder ali kaindl kvalitete) debeline 19mm. Izpostavljeni vogali- opreme so zaokroženi. Vrata oz. s predalniki morajo imeti mehko

zapiranje (vodila blum antaro oziroma enakovredno). Ročaji so zaobljene oblike, izdelani iz aluminija v brušeno zlati barvi (kot npr. Rujz Design 620.20 Sat BronzeE).

Svetila se zajamejo v načrtu El del, ki je posebej načrt.



Primer kombinacije avokado zelene in svetlega lesa

## ČASOVNA IZVEDBA DEL

Načrtovana je prenova po nadstropjih, oddelka A, B in C skupaj po posameznem nadstropju (povprečno cca 500m<sup>2</sup> na etažo). Stopnišče med oddelkoma A in C mora biti med fazami prenove uporabno oz. dostopno.

Avla in pisarni v pritličju se prenovita posebej, med posamezno fazo ali na koncu prenove v nadstropjih, v skladu z dogovorom z investitorjem.

## POVRŠINE POSEGA

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| <b>PRENOVA SKUPAJ</b> | <b>1755,17 m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------|------------------------------|

|                  |               |                            |
|------------------|---------------|----------------------------|
| <b>PRITLIČJE</b> | <b>skupaj</b> | <b>72,58 m<sup>2</sup></b> |
|------------------|---------------|----------------------------|

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| Avla z vetrolovom                                    | 37,51 m <sup>2</sup> |
| Pisarna 1                                            | 11,43 m <sup>2</sup> |
| Pisarna 2                                            | 15,66 m <sup>2</sup> |
| Predprostor                                          | 4,23 m <sup>2</sup>  |
| Arhiv                                                | 3,75 m <sup>2</sup>  |
| (hodnik -zamenja se samo guma = 135 m <sup>2</sup> ) |                      |

|                      |               |                             |
|----------------------|---------------|-----------------------------|
| <b>1. NADSTROPJE</b> | <b>skupaj</b> | <b>590,78 m<sup>2</sup></b> |
|----------------------|---------------|-----------------------------|

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <u>ODDELEK A</u> | <u>195,22 m<sup>2</sup></u> |
|------------------|-----------------------------|

|                     |                      |                       |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| hodnik              |                      | 26,66 m <sup>2</sup>  |
| 7x 2-posteljna soba | 19,77 m <sup>2</sup> | 138,39 m <sup>2</sup> |
| neg. kopalnica      |                      | 14,16 m <sup>2</sup>  |
| prostor za sestre   |                      | 16,01 m <sup>2</sup>  |

#### ODDELEK B 184,33 m<sup>2</sup>

|                      |                      |                       |
|----------------------|----------------------|-----------------------|
| hodnik               |                      | 26,17 m <sup>2</sup>  |
| 8 x 2-posteljna soba | 19,77 m <sup>2</sup> | 158,16 m <sup>2</sup> |

#### ODDELEK C 211,23 m<sup>2</sup>

|                          |                      |                      |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| hodnik 1 (pri stopnišču) |                      | 25,00 m <sup>2</sup> |
| čajna kuhinja            |                      | 32,91 m <sup>2</sup> |
| hodnik 2                 |                      | 27,24 m <sup>2</sup> |
| predprostor              |                      | 4,29 m <sup>2</sup>  |
| 2-posteljna soba         |                      | 15,65 m <sup>2</sup> |
| 1-posteljna soba         |                      | 11,67 m <sup>2</sup> |
| 3x 1-posteljna soba      | 13,53 m <sup>2</sup> | 40,59 m <sup>2</sup> |
| 3x 2posteljna soba       | 17,96 m <sup>2</sup> | 53,88 m <sup>2</sup> |

### **2. NADSTROPJE skupaj 582,54 m<sup>2</sup>**

|                     |                      |                             |
|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| <u>ODDELEK A</u>    |                      | <u>186,98 m<sup>2</sup></u> |
| hodnik              |                      | 26,66 m <sup>2</sup>        |
| 7x 2-posteljna soba | 19,77 m <sup>2</sup> | 138,39 m <sup>2</sup>       |
| prostor za sestre   |                      | 21,93 m <sup>2</sup>        |

|                      |                      |                             |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| <u>ODDELEK B</u>     |                      | <u>184,33 m<sup>2</sup></u> |
| hodnik               |                      | 26,17 m <sup>2</sup>        |
| 8 x 2-posteljna soba | 19,77 m <sup>2</sup> | 158,16 m <sup>2</sup>       |

|                          |                      |                             |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <u>ODDELEK C</u>         |                      | <u>211,23 m<sup>2</sup></u> |
| hodnik 1 (pri stopnišču) |                      | 25,00 m <sup>2</sup>        |
| čajna kuhinja            |                      | 32,91 m <sup>2</sup>        |
| hodnik 2                 |                      | 27,24 m <sup>2</sup>        |
| predprostor              |                      | 4,29 m <sup>2</sup>         |
| 2-posteljna soba         |                      | 15,65 m <sup>2</sup>        |
| 1-posteljna soba         |                      | 11,67 m <sup>2</sup>        |
| 3x 1-posteljna soba      | 13,53 m <sup>2</sup> | 40,59 m <sup>2</sup>        |
| 3x 2posteljna soba       | 17,96 m <sup>2</sup> | 53,88 m <sup>2</sup>        |

### **3. NADSTROPJE skupaj 509,27 m<sup>2</sup>**

|                  |  |                             |
|------------------|--|-----------------------------|
| <u>ODDELEK A</u> |  | <u>165,05 m<sup>2</sup></u> |
|------------------|--|-----------------------------|

|                     |                      |                       |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| hodnik              |                      | 26,66 m <sup>2</sup>  |
| 7x 2-posteljna soba | 19,77 m <sup>2</sup> | 138,39 m <sup>2</sup> |

ODDELEK B 122,63 m<sup>2</sup>

|                       |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| hodnik                |                      | 33,53 m <sup>2</sup> |
| čisto perilo          |                      | 5,27 m <sup>2</sup>  |
| Negovalna kopalnica   |                      | 10,79 m <sup>2</sup> |
| 1-posteljna soba 1    |                      | 16,98 m <sup>2</sup> |
| 2x 1-posteljna soba 2 | 12,89 m <sup>2</sup> | 25,78 m <sup>2</sup> |
| 2x 1-posteljna soba 3 | 15,14 m <sup>2</sup> | 30,28 m <sup>2</sup> |

ODDELEK C 221,59 m<sup>2</sup>

|                          |                      |                      |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| hodnik 1 (pri stopnišču) |                      | 25,00 m <sup>2</sup> |
| prostor za čistila       |                      | 6,12 m <sup>2</sup>  |
| čajna kuhinja            |                      | 32,98 m <sup>2</sup> |
| hodnik 2                 |                      | 27,24 m <sup>2</sup> |
| predprostor              |                      | 4,29 m <sup>2</sup>  |
| 4x 1-posteljna soba      | 13,53 m <sup>2</sup> | 54,12 m <sup>2</sup> |
| 4x 2-posteljna soba      | 17,96 m <sup>2</sup> | 71,84 m <sup>2</sup> |

## 5. POPISI DEL

- POPIS GOI DEL
- POPIS MIZARSKE OPREME

## 6. TEHNIČNI PRIKAZI

### **0. TLORISI**

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 0.1 Tloris pritličja     | M 1:200 |
| 0.2 Tloris 1.nadstropja  | M 1:100 |
| 0.3 Tloris 2. nadstropja | M 1:100 |
| 0.4 Tloris 3. nadstropja | M 1:100 |

### **1. NOTRANJA OPREMA**

|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| 1.1 Sobe - oddelek A                                | M 1:20 |
| 1.2 Sobe - oddelek B                                | M 1:20 |
| 1.3 Sobe - oddelek B (mansarda)                     | M 1:20 |
| 1.4 Sobe - oddelek C                                | M 1:20 |
| 1.5 Sobe - oddelek C (izjema)                       | M 1:20 |
| 1. 6 Vhodna avla/recepcija                          | M 1:20 |
| 1. 7 Pisarni                                        | M 1:20 |
| 1. 8 Čajne kuhinje                                  | M 1:20 |
| 1. 9 Soba za sestre in neg. kopalnica 1. Nadstropje | M 1:20 |
| 1. 10 Soba za sestre 2. Nadstropje                  | M 1:20 |
| 1. 11 Čisto perilo in negovalna kopalnica           | M 1:20 |

### **2. SHEME OKEN IN VRAT** M 1:25