



Ljubljana, februar 2019

**NATEČAJNI POGOJI IN  
POTEK NATEČAJA ZA GRADNJO  
POSLOVNEGA KOMPLEKSA  
DIMNIKCOBAU**

Naročnik podjetje DIMNIKCOBAU nepremičnine inženiring d. o. o., Leskoškova cesta 9D, 1000 Ljubljana razpisuje vabljeni mednarodni enostopenjski urbanistično arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izvajalca projektne dokumentacije za namen:

## **GRADNJA POSLOVNEGA KOMPLEKSA DIMNIKCOBAU OB LESKOŠKOVI CESTI V LJUBLJANI**

Naročnik:

**DIMNIKCOBAU nepremičnine inženiring d. o. o.**  
**Leskoškova cesta 9D**  
**1000 Ljubljana**

je pripravil razpisno dokumentacijo v sodelovanju z birojem  
Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.  
Hacquetova ulica 16  
1000 Ljubljana

Razpisna dokumentacija zajema naslednje vsebine:

- A Natečajni pogoji
- B Natečajna naloga
- C Natečajne podloge in
- D Natečajne priloge

Ljubljana, februar 2019

## **A. NATEČAJNI POGOJI**

---

**VSEBINA:**

---

<b>1. UVOD.....</b>	<b>5</b>
<b>2. NAROČNIK NATEČAJA.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PREDMET IN NAMEN NATEČAJA.....</b>	<b>5</b>
<b>4. VRSTA NATEČAJA IN HONORAR.....</b>	<b>6</b>
<b>5. POTEK NATEČAJA.....</b>	<b>6</b>
<b>6. UDELEŽENCI NATEČAJA .....</b>	<b>7</b>
<b>7. OCENJEVALNA KOMISIJA .....</b>	<b>7</b>
<b>8. OSNOVNI PODATKI O PROJEKTU .....</b>	<b>8</b>
<b>9. NATEČAJNO GRADIVO.....</b>	<b>10</b>
<b>10. SESTAVA, OBLIKA IN VSEBINA NATEČAJNEGA ELABORATA .....</b>	<b>11</b>
10.1. SPLOŠNO .....	11
10.2. SESTAVA, OBLIKA IN VSEBINA NATEČAJNEGA ELABORATA .....	11
10.3. NAVODILA ZA GRAFIČNE PRIKAZE .....	12
10.4. NAVODILA ZA OBLIKOVANJE PLAKATOV .....	14
10.5. VSEBINA TEKSTUALNEGA DELA (MAPA A3) .....	14
10.6. VSEBINA IN OBLIKA PODATKOV NA DVD-JU ALI DRUGEM ELEKTRONSKEM NOSILCU	17
10.7. MAKETA.....	17
10.8. PONUDBA ZA NAČRTOVANJE .....	17
<b>11. MERILA ZA OCENJEVANJE .....</b>	<b>17</b>
<b>12. PRILOGI NATEČAJNIH POGOJEV .....</b>	<b>19</b>

**1. UVOD**

Podjetje Dimnikcobau d.o.o. je del Finforti Holdinga, ki ima v svojem portfelju več podjetij, ki se ukvarjajo predvsem s farmacevtsko medicinsko dejavnostjo. Največje podjetje v skupini je Medias International d.o.o., veletrgovski farmacevtskih in medicinskih proizvodov in Mesi d.o.o. proizvajalec inovativne medicinske opreme. Podjetje Dimnikcobau d.o.o. je na zemljišču ob Leskoškovi cesti leta 2001 zgradilo poslovni objekt Dimnikcobau I. V času delovanja je podjetje prepoznalo velik potencial lokacije za poslovno in skladiščno dejavnost, zato namerava zgraditi dva nova objekta, primarno namenjena oddajanju v najem.

Podjetje Dimnikcobau d.o.o. želi na zemljiščih ob Leskoškovi cesti v Ljubljani zgraditi sodoben poslovni kompleks. Naročnik želi pridobiti strokovno rešitev za ureditev območja z vabljenim arhitekturno urbanističnim natečajem, na katerega je povabil 8 mednarodno uveljavljenih arhitekturnih birojev.

Investitor želi mestu v prostoru zapustiti arhitekturni in oblikovni poudarek ter brand modernega poslovnega objekta.

Lokacija je izziv za arhitekturno in urbanistično oblikovanje, saj generira nove oblike v prostoru. Z natečajno rešitvijo bo treba poiskati odgovor na vprašanje, kako znotraj območja brez izrazite lastne identitete zasnovati prepoznaven poslovni kompleks, ki bo maksimalno izkoristil danosti lokacije.

**2. NAROČNIK NATEČAJA****Naročnik natečaja:**

Dimnikcobau nepremičnine in inženiring d.o.o.  
(v nadaljevanju Dimnikcobau d.o.o.)  
Leskoškova cesta 9D  
1000 Ljubljana

**Kontakt**

Diana Dimnik, dr. med., spec. derm.  
Tel.: +386 41 665 242  
E mail: [diana.dimnik@dimnikcobau.si](mailto:diana.dimnik@dimnikcobau.si)

**Koordinacija in vodenje natečaja:**

Šabec Kalan Šabec - arhitekti  
Hacquetova ulica 16  
1000 Ljubljana

**Kontakt:**

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh. in  
Ivana Ljubanović, univ. dipl. inž. arh.

Tel.: +386 1 439 17 30, +386 41 709 770  
E mail: [kalan.sabec@siol.net](mailto:kalan.sabec@siol.net)

**3. PREDMET IN NAMEN NATEČAJA**

Podjetje Dimnikcobau d.o.o. razpisuje vabljeni mednarodni enostopenjski urbanistično arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izvajalca projektne dokumentacije za namen: GRADNJA POSLOVNEGA KOMPLEKSA DIMNIKCOBAU OB LESKOŠKOVI CESTI V LJUBLJANI.

Investitor želi postopoma zgraditi arhitekturno in oblikovno prepoznaven poslovni kompleks v mednarodnem prostoru, z lastno identiteto. V sklopu poslovnega kompleksa stoji obstoječ poslovno skladiščni objekt Dimnikcobau I, ob njem je v prvi fazi načrtovana gradnja nove poslovne stavbe Dimnikcobau III, v drugi fazi pa gradnja nove poslovno skladiščne stavbe Dimnikcobau II.

Namen natečaja je pridobiti strokovno najprimernejšo urbanistično rešitev za ureditev celotnega poslovnega kompleksa ter arhitekturno rešitev za stavbo Dimnikobau III, ki se bo gradila v prvi fazi.

#### **4. VRSTA NATEČAJA IN HONORAR**

Urbanistično arhitekturni natečaj se razpisuje kot vabljeni, mednarodni natečaj. Na natečaju bodo sodelovali 4 slovenski in 4 tuji mednarodno uveljavljeni arhitekturni biroji.

Investitor namerava skleniti projektantsko pogodbo z zmagovalcem natečaja za projektiranje za vse faze (IDZ, IDP, DGD, PZI, projektantski nadzor in PID).

V primeru, da se komisija na podlagi oddanih natečajnih elaboratov ne more odločiti glede zmagovalca natečaja, si pridružuje pravico, da razpiše 2. krog in v ta krog povabi največ 3 arhitekturne biroje.

Dokončna odločitev glede nadaljnjega načrtovanja je izključno v domeni investitorja Dimnikobau d.o.o.

Vsak vabljeni arhitekturni biro bo ob izpolnitvi pogoja oddaje formalno in vsebinsko popolnega natečajnega elaborata prejel izplačano nagrado v višini 10.000,00 €. V primeru, da ne pride do realizacije projekta, bo zmagovalcu natečaja izplačana dodatna nagrada v višini 8.000 €. Obe nagradi vključujeta vse morebitne stroške, ki bodo nastali vabljenim arhitekturnim birojem, ne glede na dejansko nastale stroške. Vsi navedeni zneski so v bruto vrednostih.

Tujim birojem se zaradi oddaljenosti ter s tem v zvezi povečanimi stroški sodelovanja na natečaju lahko dodelijo dodatna denarna sredstva v pavšalnem znesku, kot bo dogovorjen z vsakim birojem posebej v pogodbi.

Vsak arhitekturni biro, ki bo oddal natečajni elaborat, z oddajo le tega konkludentno soglaša s prenosom vseh avtorskih pravic na naročnika. Omejitev velja glede pravice predelave v zakonski vsebini. Enako velja glede vseh projektov, ki jih bo zmagovalec natečaja izdelal v nadaljevanju postopka.

Zaradi tujih vabljenih arhitektov je jezik natečaja poleg slovenščine tudi angleščina. S strani naročnika bo vsa komunikacija potekala v obeh jezikih, arhitekturni biro pa lahko za komunikacijo izbere enega izmed njih.

V kolikor nobeden od izdelanih elaboratov ne bo v celoti izpolnil pričakovanj naročnika, si ocenjevalna komisija oziroma naročnik pridržujeta pravico, da nobenega izmed natečajnih elaboratov ne izbereta kot zmagovalnega.

#### **5. POTEK NATEČAJA**

Natečaj se bo pričel z objavo natečajnega gradiva na spletni strani natečaja na povezavi <http://www.dimnikobau.si/> v zavihku "Gradivo".

Naročnik bo v okviru natečaja organiziral skupni ogled lokacije s podajanjem pojasnil na morebitna dodatna vprašanja.

Natečajniki bodo lahko postavljali dodatna vprašanja po elektronski pošti tudi v času natečaja na naslov: [kalan.sabec@siol.net](mailto:kalan.sabec@siol.net). Natečajniki lahko postavljajo vprašanja v zvezi z razpisnim gradivom vse do 25.03.2019. Po tem datumu, vendar najkasneje do 30.04.2019, se lahko postavljajo le še dodatna vprašanja v zvezi s sklopom A. »Natečajni pogoji«. Vsi odgovori bodo objavljeni na spletni strani natečaja: <http://www.dimnikobau.si/>, v zavihku "Blog".

Po oddaji elaboratov bodo imeli biroji možnost, da svoja dela predstavijo in razložijo ocenjevalni komisiji v kratki predstavitvi. Povabilo k predstavitvi z navedbo točnega časa (ure) predstavitve bo pravočasno poslano z ločenim dopisom.

Ob zaključku natečaja je predvidena razstava vseh elaboratov. Datum in kraj razstave bosta sporočena naknadno.

Pomembnejši mejniki:

- Vabilo	januar 2019
- Začetek natečaja	11.02.2019
- Pošiljanje natečajnega gradiva natečajnikom	11.02.2019
- Skupni ogled lokacije in morebitna vprašanja (na mestu samem, okvirno 2 uri)	25.02.2019
- Rok za vprašanja do	15.03.2019
- Rok za odgovore do	do 25.03.2019
- Oddaja natečajnih elaboratov (na naslovu naročnika ali po pošti)	06.05.2019
- Oddaja makete (na naslovu naročnika ali po pošti)	15.05.2019
- Zaključek dela poročevalcev	31.05.2019
- Predstavitev natečajnih elaboratov na naslovu naročnika (predvidoma v začetku junija, okvirno 1 ura za elaborat)	
- Žiriranje	junij 2019
- Objava izida natečaja	julij 2019
- Razstava predvidoma	september 2019

## 6. UDELEŽENCI NATEČAJA

Na podlagi preliminarne povpraševanja in prijav je naročnik izbral 8 mednarodno priznanih brojev, ki bodo sodelovali na natečaju. Imena sodelujočih arhitekturnih birojev so navedena po abecednem vrstnem redu:

1. **BAX STUDIO , Barcelona, Španija**
2. **CZA-Cino Zucchi Architetti, Milano, Italija**
3. **KAAN Architecten, Rotterdam, Nizozemska**
4. **LAN - Local Architecture Network, Paris, Francija**
5. **Multiplan arhitekti, Ljubljana, Slovenija**
6. **OFIS arhitekti, Ljubljana, Slovenija**
7. **SADAR + VUGA , Ljubljana, Slovenija**
8. **SCAPELAB, Ljubljana, Slovenija**

## 7. OCENJEVALNA KOMISIJA

Ocenjevalno komisijo bo sestavljalo 5 članov žirije: dva predstavnika naročnika in trije strokovnjaki s področja arhitekture in urbanizma.

Člana naročnika:

- Diana Dimnik, dr. med., spec. derm.
- Patrik Rozina, mag. pod. manag.

Strokovni člani:

- Andrej Mlakar, univ. dipl. inž. arh.
- Robert Potokar, univ. dipl. inž. arh.
- Andrej Kalamar, univ. dipl. inž. arh.

V postopek ocenjevanja bodo vključeni tudi poročevalci in izvedenci brez pravice glasovanja:

- Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh. urbanistični del, skladnost z OPN MOL ID, itd.
- Andrej Šabec, univ. dipl. inž. arh.

- arhitekturni del, površine, faktorji, gospodarnost zasnove itd.
- asist. dr. Bojan Čas, univ. dipl. inž. grad.  
zasnova gradbene konstrukcije
- mag. Aleš Drnovšek, univ.dipl.inž.el.  
požarna varnost
- Mirt Martelanc, univ.dipl.inž.str.  
energetska, trajnostna, inštalacijska zasnova
- Miha Prašnikar, inž. gradb.  
ocena investicije
- doc. dr. Tomaž Maher, univ. dipl. inž. grad.  
promet

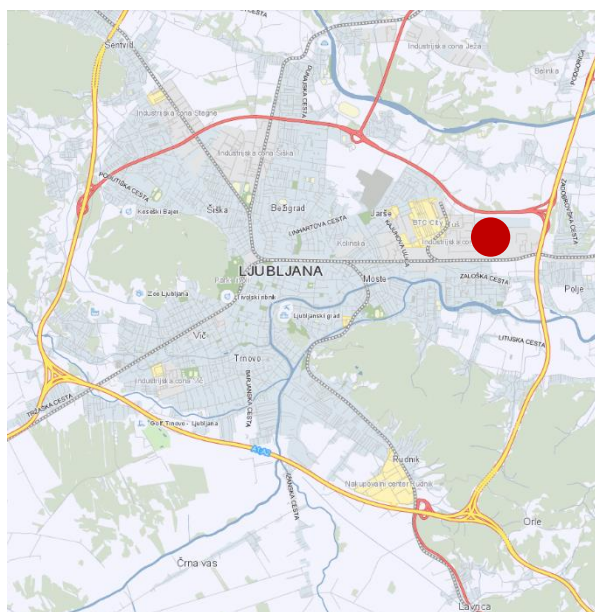
V postopek ocenjevanja bodo po potrebi vključeni še drugi strokovni izvedenci, ki pa nimajo pravice glasovanja.

## 8. OSNOVNI PODATKI O PROJEKTU

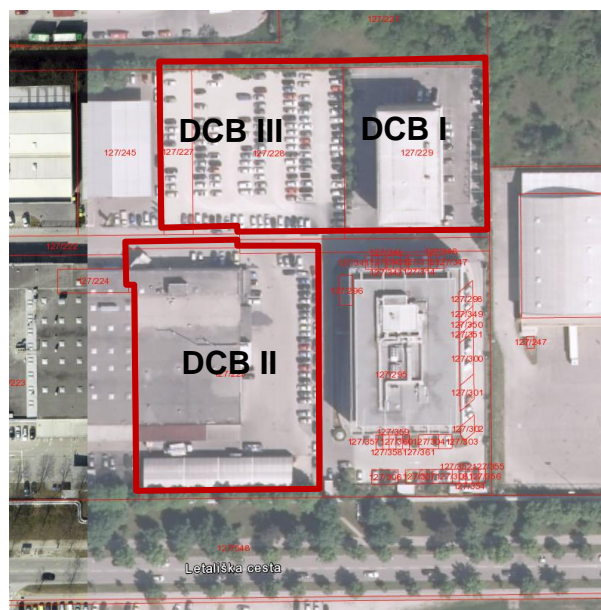
Ljubljana je glavno mesto Republike Slovenije, šteje 288.000 prebivalcev in predstavlja gospodarsko politično, znanstveno in kulturno središče države. Bogata zgodovina prestolnice sega pet tisočletij nazaj in sloni na srečevanju kultur vzhoda in zahoda. Jedro Ljubljane ohranja srednjeveško obliko med katero se prepletajo renesančna, baročna in secesijska pročelja, arhitektura 20. stoletja ter sodobne urbane intervencije. Mesto sledi svežim smernicam zelene politike, politike mobilnosti in enakopravnosti za vse.

Obravnavana lokacija se nahaja v hitro razvijajočem se delu mesta vzhodno od mestnega središča, znotraj avtocestnega obroča. V neposredni bližini je območje bivšega blagovno transportnega centra Ljubljane (BTC), ki od začetka 90-ih nenehno revitalizira opuščena skladišča v blagovno, zabaviščno, športno cono mesta prepleteno s hoteli, restavracijami in poslovnimi objekti. Predmetna zemljišča se nahajajo v gospodarski coni ob Letališki cesti, ki so jo mnoga podjetja že prepoznala kot potencial in ob njej postopoma gradijo nove poslovne stavbe. Odlična prometna dostopnost, opremljenost območja z vsemi programi za poslovne partnerje in dobra povezanost z mestnim jedrom jo oblikujejo v novo, hitro razvijajočo se cono, ki z vsakim dnem oblikuje svojo izraznost.

Investitor želi postopoma zgraditi arhitekturno in oblikovno prepoznaven poslovni kompleks v mednarodnem prostoru, z lastno identiteto.



*Prikaz lege natečajnega območja v načrtu Ljubljane*



*Prikaz meje natečajnega območja v aerofoto posnetku*

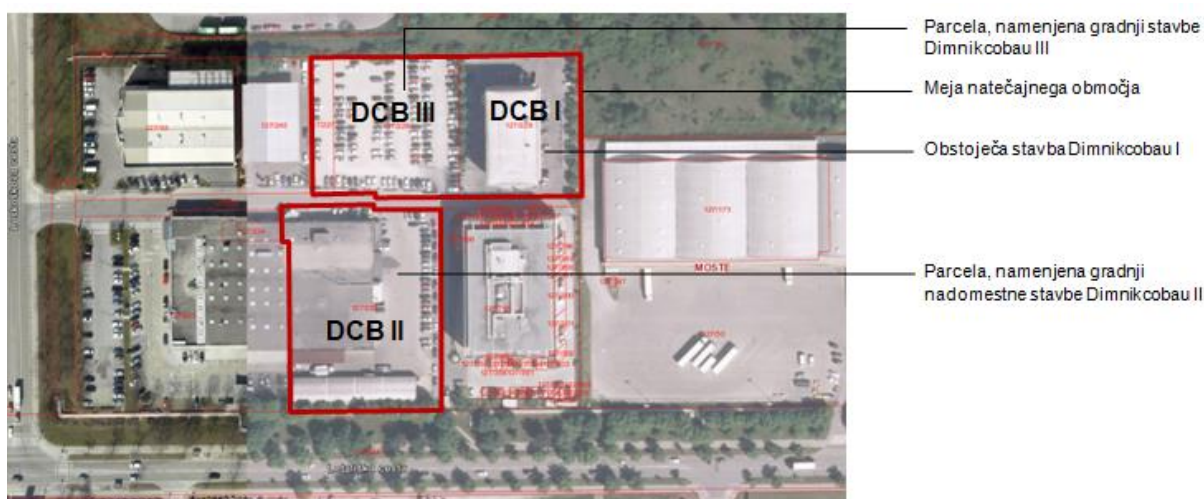


Osnovni podatki o natečajnem območju

- lokacija: Leskoškova cesta, Ljubljana, Slovenija
- površina celotnega natečajnega območja: 1,24 ha

V severozahodnem delu natečajnega območja je načrtovana gradnja poslovne stavbe DCB III. Ocenjena BTP načrtovane stavbe je 11.000 m<sup>2</sup> nad terenom in 5.000 m<sup>2</sup> pod terenom. V jugozahodnem delu območja stoji obstoječa stavba O-DCB II, ki bo odstranjena, na njenem mestu pa je predvidena gradnja nove poslovno skladiščne stavbe DCB II z ocenjeno BTP 10.000 m<sup>2</sup> nad terenom in 6.000 m<sup>2</sup> pod terenom. Obstoječa stavba DCB I je bila zgrajena leta 2001 in ustrezno služi svojemu namenu, srednjeročno pa bo stavba potrebna energetske prenovе, v sklopu katere se bo sanirala tudi zunanja podoba obstoječe stavbe. Parkirne kapacitete za potrebe območja bodo zagotovljene v kletnih etažah načrtovanih stavb, deloma tudi na terenu.

Poslovni objekt Dimnikcobau III naj bo maksimalno fleksibilen in funkcionalen v uporabi in najemu, racionalen v zasnovi gradbenih konstrukcij, energetski zasnovi, trajnostno vzdržen in racionalen v vzdrževanju in obratovanju. Zasnova naj bo moderna, primerna za 21. stoletje, odziv na nove, inovativne oblike dela oz. najema kot co working, meeting room sharing. Investitor želi mestu v prostoru zapustiti arhitekturni in oblikovni poudarek ter brand modernega poslovnega objekta.



*Prikaz natečajnega območja v aerofoto posnetku ožjega prostora (Vir: OPN MOL ID)*

Predmet natečajne rešitve so:

1. urbanistični del natečaja:

- zasnova in umestitev nove poslovne stavbe DCB II s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo,
- zasnova in umestitev nove poslovne stavbe DCB III s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo,
- predlog za sanacijo zunanje podobe obstoječe stavbe DCB I z namenom, da se natečajno območje oblikuje kot prepoznavno oblikovana celota,
- zunanja in prometna ureditev celotnega natečajnega območja.

2. arhitekturni del natečaja:

- arhitekturna zasnova stavbe DCB III

Zasnova mora upoštevati faznost izvedbe:

- v prvi fazi se bo izvajala gradnja novega objekta DCB III s pripadajočimi ureditvami,
- v drugi fazi se bo izvajala gradnja novega objekta DCB II s pripadajočimi ureditvami,
- sanacija obstoječe stavbe DCB I se bo izvajala sočasno z gradnjo stavbe DCB III ali kasneje.

Po dokončanju vseh načrtovanih posegov v prostor naj bi celotno natečajno območje delovalo kot funkcionalno in oblikovno zaključena celota. Zaželeno so funkcionalne povezave med stavbama DCB I in DCB III (pod ali nad terenom), vendar mora biti zasnova taka, da objekta lahko funkcionirata tudi povsem ločeno. Neposredne povezave stavbe DCB II z objekti na severni strani dovozne ceste zaradi

mešanega lastništva parcele ceste niso mogoče. Kljub temu mora biti stavba DCB II zasnovana in umeščena v prostor tako, da bo s preostalima stavbama povezana v prepoznaven poslovni kompleks. Na zemljišču stavbe DCB II bo tudi zagotovljen del parkirnih kapacitet za potrebe stavbe DCB III.

**Podrobnejši podatki o natečajnem območju in podrobnejše usmeritve za načrtovanje so podane v natečajnem gradivu v sklopu B – NATEČAJNA NALOGA.**

## 9. NATEČAJNO GRADIVO

Natečajno gradivo, posredovano natečajnikom ob pričetku natečaja, zajema naslednje vsebine:

- A. Natečajni pogoji
- B. Natečajna naloga
- C. Natečajne podloge in
- D. Natečajne priloge

### A. Natečajni pogoji

Natečajni pogoji so pogoji, ki določijo formalne zahteve v zvezi s potekom natečaja, vsebino in obliko natečajnih elaboratov in merili za ocenjevanje.

### B. Natečajna naloga

Natečajna naloga je projektna naloga za izdelavo natečaja, v kateri je tekstovno in slikovno gradivo v obliki podatkov, usmeritev in zahtev, iz katerih izhajajo želje in pričakovanja naročnika.

### C. Natečajne podloge

Natečajne podloge so gradivo, ki natečajnikom služi za izdelavo elaborata. Vsak udeleženec natečaja bo prejel naslednje delovne podloge:

- C-01 Geodetski načrt terena, (dwg, pdf)
- C-02 Regulacijska karta, (dwg, pdf)
- C-03 Geolociran ortofoto posnetek z označenim natečajnim območjem, (dwg, tiff)
- C-04 Načrti obstoječe stavbe DCB I
  - C-04-01 načrti stavbe DCB I (pdf)
  - C-04-02 načrti dela stavbe DCB I (dwg, pdf)
- C-05 Situacijski načrt z označenim pogledom za fotomontažo, (dwg, pdf)
- C-06 Fotografija za izdelavo fotomontaže, (jpeg, tiff)
- C-07 Shema za prikaz - plakati (pdf)
  - C-07-01 plakat 01
  - C-07-02 plakat 02
  - C-07-03 plakat 03
  - C-07-04 plakat 04
  - C-07-05 plakat 05
- C-08 Obrazec za izračun površin in prostornin
  - C-08-01 obrazec za izračun površin za stavbo DCB II, (xls)
  - C-08-02 obrazec za izračun površin in prostornin za stavbo DCB III, (xls)
- C-09 Obrazec za izračun urbanističnih indikatorjev, (xls)
- C-10 Obrazec za oceno investicijskih stroškov, (xls)
- C-11 Navodila za izdelavo makete (dwg, pdf)
  - C-11-01 situacija s prikazom izreza za maketo (dwg)
  - C-11-02 navodila za izdelavo makete (pdf)
- C-12 Maketa širšega območja - podloga za vstavev makete natečajnega območja, M 1:500 (prejem po pošti v fizični obliki)

### D. Natečajne priloge

V sklopu natečajnega gradiva bodo natečajniki prejeli še naslednje priloge:

- D-01 Geotehnično poročilo. Osnovne geološke lastnosti tal in geotehnične usmeritve za gradnjo poslovne stavbe Dimnikcobau na Leskoškovi cesti v Ljubljani, Gracen d.o.o., januar 2018
- D-02 Fotodokumentacija
  - D-02-01 geolocirane fotografije (pogled 02, pogled 03, pogled 04) , (jpeg, tiff)
  - D-02-02 situacija z izhodišči pogledov 02,03 in 04 (dwg, pdf)
  - D-02-03 fotodokumentacija posnetkov s terena (jpeg)

**10. SESTAVA, OBLIKA IN VSEBINA NATEČAJNEGA ELABORATA****10.1. Splošno**

Za namene predstavitve ter da se zagotovi primerljivost posameznih projektov med seboj na seji ocenjevalne komisije in na razstavi, se udeležence natečaja prosi, da upoštevajo naslednja navodila glede vsebine in oblike elaboratov:

**10.2. Sestava, oblika in vsebina natečajnega elaborata**

	ŠT.KOM	OBLIKA	VSEBINA
PLAKATI	4 do 5 kom	<ul style="list-style-type: none"> <li>kaširani na plošče</li> <li>format POKONČNI, dimenzije: 70/100 cm</li> <li>sever na vrhu lista</li> <li>po priloženi natečajni podlogi <b>C07 – shema za prikaz - plakati</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ureditvena situacija (nivo strehe) s krajinsko, zunanjo in prometno ureditvijo, M 1:500,</li> <li>načrti za stavbo DCB II: tlorisi, prerezi, pogledi v M 1: 500</li> <li>načrti za stavbo DCB III: tlorisi, prerezi, pogledi v M 1:250, fasadni pas v M 1:20</li> <li>shematski prikazi</li> <li>1 obvezen prikaz – aksonometrija</li> <li>1 obvezen 3d prikaz – fotomontaža</li> <li>1 3d prikaz zunajosti stavbe po izboru</li> <li>1 ambientalni 3d prikaz po izboru</li> <li>po želji do največ 3 dodatni 3 OPOMBA:</li> </ul> <p>Podrobnejša navodila za razporeditev vsebin po posameznih plakatih so določena pod točko 10.4. „Navodila za oblikovanje plakatov“ in v natečajni podlogi C07 „Shema za prikaz – plakati“.</p>
MAPA	4x	<ul style="list-style-type: none"> <li>format A3, zvezana mapa,</li> <li>celotna pisna obrazložitev naj bo kratka, jasna in jedrnata.</li> <li>Tehnično poročilo in načrti naj vsebujejo vse elemente (materiale, pomembnejše dimenzije) da bo lahko naročnik izdelal oceno vrednosti natečajne rešitve.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vse pomanjšane grafične risbe,</li> <li>skice, sheme, fotografije, fotomontaže in drugi prikazi za učinkovito obrazložitev natečajne rešitve,</li> <li>splošen opis prostorske in arhitekturne zasnove,</li> <li>opis ureditve celotnega območja (dostopi, prometne rešitve, zelene površine...),</li> <li>opis razporeditve programskih sklopov in funkcionalnih povezav</li> <li>opis drugih bistvenih sestavin zasnove (funkcionalna in oblikovna zasnova, konstrukcija, opis instalacij, varnost, požarna varnost, racionalnost izvedbe, trajnostni vidik idr.),</li> <li>prikaz površin po priloženih razpredelnicah</li> <li>ocena investicije natečajne rešitve brez DDV,</li> <li>navedba zneska SKUPAJ POGODBENA CENA BREZ DDV iz priloge PONUDBA</li> <li>Pomanjšani plakati</li> </ul>

DVD ali drugi elektronski nosilec	2x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Kompletna mapa A3 v PDF. formatu,</li> <li>plakati v PDF formatu, v resoluciji primerni za pregledovanje in objavo na spletu (primerljivo z ADOBE – high quality print)</li> <li>vse vizualizacije v pdf./jpg/tiff ... formatu primerne za objavo na spletu</li> <li>zahtevane PREGLEDNICE POVRŠIN v xls. Formatu</li> <li>Digitalne risbe: ureditvena situacija, tlorisi, prerezi, fasade v *.dwg v verziji autocad 2005 ali *.dxf,</li> </ul>
MAKETA	1x	<ul style="list-style-type: none"> <li>bela maketa izdelana v skladu s podlogo C-11_navodila-maketa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V merilu 1:500</li> <li>Maketa naj na shematskem nivoju prikaže tudi zunanjo ureditev natečajnega območja</li> </ul>
PONUDBA	1x	<ul style="list-style-type: none"> <li>kuverta z izpolnjenim obrazcem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>izpolnjen obrazec Priloga 2: INFORMATIVNA PONUDBA za projektiranje IDZ, IDP, DGD, PZI, projektantski nadzor in PID</li> <li>parafirana Priloga 1 (bistvene zahteve naročnika za pripravo ponudbe)</li> </ul>

**Vsi plakati, mape, kuverta s CD-jem in maketa morajo biti označeni z imenom arhitekturnega biroja!**

### 10.3. Navodila za grafične prikaze

#### 10.3.1. Prikaz urbanistične zasnove ožjega prostora

##### a) Situacija v M 1:500 s celostno rešitvijo

Se razvije iz priloženega geodetskega načrta. V situaciji morajo biti prikazani tlorisni gabariti in lega stavb, strešine, etažnost, vhodi, uvozi, izvozi, parkirišča, prometne poti (kolesarji, pešci, ceste), zelenice, ploščadi, trgi in zunanja oprema. Iz risbe morajo biti razvidni:

- osnovna zamisel urbanistične zasnove ožjega prostora
- gradbeni volumni s prikazom streh
- število etaž
- oznaka vhodov, dovozov in odvozov
- prometna ureditev (osebna vozila, tovorna vozila, pešci, kolesarji)
- parkirišča
- zelene površine
- tlakovane površine,
- oblikovne glavne značilnosti zunanje ureditve

##### b) Skice za obrazložitev urbanističnega koncepta

#### 10.3.2. Prikaz oblikovne sanacije stavbe DCB I

Za oblikovno sanacijo stavbe DCB I v natečajni rešitvi ni treba izdelati načrtov. Predstavi naj se opisno v tekstualnem delu elaborata ter v 3D prikazih (obvezen 3D prikaz – aksonometrija, obvezen 3d prikaz – fotomontaža) in na maketi.

#### 10.3.3. Prikaz arhitekturne zasnove za stavbo DCB II

##### a) Tloris pritličja z zunanjo ureditvijo in ožjim območjem okoliških objektov v M 1:500

Tloris se razvije iz situacije v M 1: 500. V tlorisu so shematsko prikazani prostori in oprema tako, da se dokaže dosežena funkcionalnost in zmogljivost skladišča. Iz načrtov mora biti razvidna tlorisna razporeditev paletnih mest, etažnost regalov in skupno število paletnih mest. Z različnimi barvami morajo biti označeni programski sklopi (poslovni del, skladiščni del, garaža).

##### b) Tlorisi podzemnih etaž v M 1:500

V merilu M 1:500 se prikažejo tlorisi vseh etaž. Iz prikaza načrtov podzemnih etaž mora biti razvidno zahtevano skupno število parkirnih mest za avtomobile (min. 170 PM), kolesa in enosledna vozila.

**c) Tlorisi etaž nad nivojem pritličja v M 1:500**

V tlorisih etaž nad nivojem pritličja se shematsko prikažejo prostori, ni pa treba risati opreme. Iz načrtov mora biti razvidna konstrukcijska zasnova in organizacijska shema objekta ter dosežena kapaciteta stavbe.

**d) Pogledi in prerezi M 1:500**

Prikaz vseh bistvenih za razlago oblikovalske zamisli potrebnih pogledov fasad, iz katerih mora biti razvidna členitev fasade in prikaz vseh bistvenih prerezov skozi objekt.

**e) Skice za obrazložitev arhitekturnega koncepta**

Risbe, skice po lastnem izboru.

## 10.3.4. Prikaz arhitekturne zasnove za stavbo DCB III

**a) Tloris pritličja z zunanjo ureditvijo in ožjim območjem okoliških objektov M 1:250**

Tloris se razvije iz situacije v M 1: 250. Potrebno je risati opremo. Potrebno je prikazati velikost površin po posameznih prostorih. Prikaz mora vsebovati tudi obstoječi objekt DCB I (oziroma vsaj del objekta).

**b) Tlorisi podzemnih in nadzemnih etaž M 1:250**

V merilu M 1:250 se prikažejo tlorisi vseh etaž. Prva podzemna etaža naj se prikaže skupaj s podzemno etažo (oziroma vsaj delom etaže) obstoječega objekta DCB I. Iz prikaza načrtov podzemnih etaž mora biti razvidno doseženo skupno število parkirnih mest za avtomobile, kolesa in enosledna vozila.

**c) Tipična etaža z umestitvijo opreme M 1:250**

Tipična etaža z umestitvijo opreme mora biti prikazana v treh variantah in sicer tako, da se dokaže fleksibilnost različnih konceptov uporabe pisarniških prostorov. Potrebno je risati opremo.

Prikažejo naj se naslednji organizacijski koncepti uporabe:

- pisarne/kombinirane pisarne
- pisarne za skupinsko delo
- pisarne odprtega tipa (open space)

Za izračun površin (natečajna podloga C-08-02\_obrazec-povrsine-DCB-III) naj se upošteva varianta, pri kateri je znotraj stavbe približno 1/3 vsakega tipa pisarniške organizacije.

**d) Fasada in prerezi M 1:250**

Prikaz vseh bistvenih za razlago oblikovalske zamisli potrebnih pogledov fasad, iz katerih mora biti razvidna členitev fasade in prikaz vseh bistvenih prerezov skozi objekt.

**e) Fasadni pas in delni pogled M 1:20**

Fasadni pas se prikaže s pogledom in vertikalnim prerezom v globini najmanj 3 m v merilu M 1:20. Ponazoriti je potrebno arhitekturni koncept, iz katerega mora biti razvidna sestava konstrukcije (stropa, tal, fasade vključno s potrebno zaščito pred soncem), predvideni materiali in instalacijska shema oz. pričakovana kvaliteta prostora. Prikazani naj bodo pomembnejši segmenti fasade kot na primer predeli v območju atike, fasadne odprtina ter stika med nivojem kleti in pritličja.

**f) Skice za obrazložitev arhitekturnega koncepta**

Risbe, skice po lastnem izboru

## 10.3.5. 3D prikazi

**a) 3D prikaz – aksonometrija**

Izdelati je treba pogled na kompleks iz zraka z jugovzhodne strani (aksonometrija). Izbrati je treba pogled, ki čimbolj celovito predstavi poslovni kompleks Dimnikcobau.

**b) 3D prikaz – fotomontaža**

Na priloženi fotografiji (natečajna podloga C-06\_fotografija-fotomontaza) se izdela fotomontaža, ki prikazuje stavbni kompleks kot realni prikaz v obrisih. Izhodiščno točko pogleda je treba brezpogojno upoštevati, po želji pa se pogled lahko razširi (dopolni) v širino in v višino).

**c) 3D prikaz zunanosti stavbe DCB III**

Izdela naj se pogled, ki bo najbolje predstavil koncept zasnove stavbe DCB III.

**d) ambientalni 3D prikaz stavbe DCB III**

Izdela naj se ambientalni prikaz po izboru, zaželeno je, da se predstavi vhodni oziroma centralni del stavbe.

**e) 3D prikazi po izboru (max. 3)**

Natečajniki lahko poljubno dodajo še dodatne 3D prikaze po izboru. Po želji lahko izdelajo tudi dodatne fotomontaže in v ta namen uporabijo katero od priloženih geopozicioniranih fotografij iz natečajne priloge D-02-1\_geolocirane-fotografije. Izhodiščne točke geopozicioniranih fotografij so označene v natečajni prilogi D-02-2\_situacija-pogledi. Zaradi primerljivosti in uravnoteženosti obdelave natečajnih rešitev so lahko dodatni 3D prikazi največ trije.

#### **10.4. Navodila za oblikovanje plakatov**

Vsi plakati so dimenzije 70x100 cm in so pokošne usmeritve. Plakati naj bodo kaširani na trdno podlago (npr. kapa plošča). Pričakovano število plakatov je 4 do 5, natečajniki lahko po želji izdelajo še največ 1 dodaten plakat (skupaj največ 6 plakatov).

Zaradi primerljivosti natečajnih rešitev naj natečajniki pri razporeditvi vsebin in oblikovanju plakatov čimbolj dosledno upoštevajo spodnja navodila in sheme, prikazane v natečajni podlogi C-07\_schema-plakati.

##### **Plakat P01**

Plakat P01 je namenjen prikazu urbanistične zasnove poslovnega kompleksa Dimnikobau. Na zgornji del plakata P01 je treba umestiti ureditveno situacijo v M 1:500, na spodnji del je treba umestiti obvezen 3D prikaz – aksonometrija. Na plakat P01 je treba umestiti tudi sheme ali skice za obrazložitev urbanističnega koncepta zasnove. Ostale vsebine so poljubne.

##### **Plakat P02**

Plakat P02 je namenjen prikazu arhitekturne zasnove za stavbo DCB II in konceptualne zasnove območja. Na zgornji del plakata P02 je treba umestiti načrte za stavbo DCB II, na spodnji del pa obvezen 3D prikaz - fotomontažo. Ostale vsebine so poljubne.

##### **Plakat P03**

Plakat P03 je namenjen predstavitvi koncepta zasnove za stavbo DCB III. Na zgornji polovici plakata P03 je treba prikazati priličje stavbe DCB III, ki kaže tudi odnos do zunanjega prostora in obstoječe stavbe DCB I. Na spodnjo polovico plakata je treba umestiti 3D prikaz prikaz zunanosti stavbe DCB III po izboru in ambientalni 3d prikaz stavbe DCB III po izboru. Ostale vsebine so poljubne.

##### **Plakata P04 in P05**

Plakat P04 in po potrebi tudi plakat P05 sta namenjena podrobnejši predstavitvi arhitekturne zasnove stavbe DCB III. Plakata se oblikujeta poljubno. Namenjena sta predvsem umestitvi načrtov (tlorisi, fasade, prerezi, fasadni pas) in drugih prikazov za stavbo DCB III. Dopolnita se lahko tudi z drugimi poljubnimi vsebinami.

##### **Plakat P06**

Plakat P06 se izdelava le v primeru, če na plakatih P01 do P05 ni mogoče dovolj nazorno predstaviti natečajne rešitve. Vsebina plakata je poljubna.

V spodnji vrstici vsakega plakata naj se na levi strani nahaja ime biroja, v spodnjem desnem kotu pa zaporedna številka plakata.

Priporočilo pri oblikovanju plakatov je jasnost podane snovi, ki naj bo v čim večji meri podana grafično. Pisne obrazložitve naj bodo kratke, jasne in jedrnate.

#### **10.5. Vsebina tekstualnega dela (mapa A3)**

##### **10.5.1. Urbanistična zasnova kompleksa Dimnikobau**

Opis osnovne misli urbanistične zasnove in razvoja

- umestitev stavb,
- oblikovanje volumnov v odnosu do sosednjih stavb,
- prepoznavnost območja,
- ureditev parkiranja, razporeditev vhodov, uvozov/izvozov
- zazelenitev in promet

##### **10.5.2. Objekt DCB I**

Opis prilagoditve stavbe in pripadajočih površin celostni ureditvi območja:

- povezave s stavbo DCB III
- zunanje površine
- oblikovna sanacija stavbe.

##### **10.5.3. Objekt DCB II**

Opis arhitekturne zasnove objekta DCB II:

- oblikovna zasnova,
- razporeditve volumnov,

- funkcionalna in tehnološka zasnova,
- konstrukcijska zasnova,
- opis izbora materialov in obdelav,

#### 10.5.4. Objekt DCB III

Opis arhitekturne zasnove objekta DCB III:

- oblikovna zasnova, posebnost arhitekturnega oblikovanja
- razporeditve volumnov, odpiranje /zapiranje pogledov,
- funkcionalna in tehnološka zasnova,
- konstrukcijska zasnova,
- opis izbora materialov in obdelav,
- komunikacijska in instalacijska zasnova
- energetski/ekološki koncept, kot sistemska rešitev – tudi s skicami.

#### 10.5.5. Izračuni

##### a) Izračun bruto površin po standardu SIST ISO 9836 (ali Önorm 1800, DIN..) za stavbo DCB II

Preverljiv dokaz naj bo izdelan v obliki risb (načrti z izračuni) in računski dokaz doseženih bruto površin ločeno po etažah in programskih sklopih. Treba je izdelati prikaz bruto površin po sklopih (pisarne, skladišče, garaža), prikaz števila parkirnih mest in prikaz števila paletnih mest. Za vnašanje podatkov se uporabi izključno priloženi obrazec iz natečajne podloge C-08-01\_obrazec-površine-DCB-II.

##### b) Sheme in načrti za kontrolo mer in površin za stavbo DCB II

Za namen kontrole kapacitet naj se odda tudi dodatne načrte s prikazom izračuna površin po programskih sklopih, ločeno za skladiščni del, pisarniški del in garažo. Ta komplet načrtov mora biti izdelan tako, da je mogoče dimenzije stavbe in bruto površine brezhibno preveriti. Pri merah je potrebno vnesti dolžine, širine in višine glavnih delov stavbe.

Tlorisi programskih sklopov (bruto dimenzije) se v CAD obliki (dwg) obrobijo s **polilinjami** tako, da jih je mogoče preveriti. Tlorisi in prerezi morajo biti v barvah.

Šifrant barv

- pisarniški del stavbe	svetlo modra
- skladiščni del stavbe	svetlo zelena
- parkirne površine	siva
- tehnični prostori	temno modra

Sheme površin naj bodo natisnjene v barvah in priložene v A3 mape. V digitalni obliki teh načrtov je treba tem barvam podati pripadajoče plasti (layerje).

##### c) Izračun površin po standardu SIST ISO 9836 (ali Önorm 1800, DIN..) za stavbo DCB III

Preverljiv dokaz v obliki risb (načrti z izračuni) in računski dokaz zahtevanih programskih površin ločeno po etažah in vrstah prostorov. Za vnašanje podatkov se uporabi izključno priloženi obrazec iz natečajne podloge C-08-02\_obrazec-površine-DCB-III.

##### d) Izračun volumnov po standardu SIST ISO 9836 za stavbo DCB III

Preverljiv dokaz v obliki risb (načrt z izračuni) in računski dokaz bruto prostornin ločeno po etažah in delih stavbe. Za vnašanje podatkov se uporabi izključno priloženi obrazec iz natečajne podloge C-08-02\_obrazec-površine-DCB-III.

##### e) Sheme in načrti za kontrolo mer in površin za stavbo DCB III

Za namen kontrole pravilnosti rešitev in za potrebe prezentacije naj se odda tudi dodatne načrte s prikazom izračuna površin po namembnosti prostorov. Ta komplet načrtov mora biti dimenzioniran tako, da se dajo izračuni površin in prostornin brezhibno preveriti. Pri merah je potrebno vnesti dolžine globine in višine.

Tlorisi se v CAD obliki ( dwg ) prikažejo s **polilinjami** tako, da jih je mogoče preveriti. Tlorisi, prerezi in pogledi morajo biti v barvah. Tlorisi se opremijo z grobimi kotami glavnih delov stavbe. Sheme površin: neto tlorisne uporabne primarne površine (NTUPP), neto tlorisne uporabne sekundarne površine (NTUPS), neto komunikacijske površine (NTKP) in neto tehnične površine (NTTP), navedene v natečajni nalogi, se prikažejo v barvi, kot je dolženo v nadaljevanju. Neoznačene oziroma v beli barvi

se pustijo površine, ki se ne upoštevajo pri izračunih faktorjev za izkoristek površin: nepokrite površine (npr. nepokrite terase in balkoni), zunanja požarna stopnišča, terase in podesti, inštalacijski jaški, jaški dvigal, in zunanje klančine.

Šifrant barv

neto tlorisne uporabne primarne površine (NTUPP):

- pisarniške površine	svetlo modra
- kombinirana cona/multi cona znotraj pisarniške enote: sobe za razgovore, IT sobe, čajne kuhinje, priročna skladišča, arhivi v posameznih pisarniških enotah	oker
- hodniki v notranjosti pisarniških enot	rumena
- skupni pisarniški prostori znotraj pisarniških oddelkov (sopporaba za več pisarniških enot): sobe za razgovore, IT sobe, čajne kuhinje, priročna skladišča, arhivi	oker
- skupne (centralne) konferenčne dvorane, sejne sobe	svetlo rdeča
- kavarna / restavracija	oranžna
- ostale centralne posebne površine: arhivi, skladišča, prostori za rekreacijo, ki služijo centralno oziroma vsem v objektu	zelena
- pokrite površine (lože, pokrite terase)	svetlo zelena

neto tlorisne uporabne sekundarne površine (NTUPS):

- sekundarni prostori (WC, servisni prostori itd.)	rjava
- parkirne površine	siva

neto komunikacijske površine (NTKP)

- avla, foyer	svetlo rumena
- splošne komunikacijske površine	svetlo rumena
- stopniščni podesti, stopniščne rame	svetlo rumena
- območje dostave in odvoza	magenta

neto tehnična površina (NTTP)

- tehnične centrale, toplotna postaja,	
- strojnice, transformatorska postaja,	
- prostori tehnike	temno modra

Scheme površin naj bodo natisnjene v barvah in priložene v A3 mape. V digitalni obliki teh načrtov je treba tem barvam podati pripadajoče plasti. Dodatno je treba prikazati tudi bruto tlorisne površine (BTP).

#### f) Izračun urbanističnih indikatorjev

Prikaz izponjevanja zahtev iz OPN-ja (število PM, število koles, število enoslednih vozil, FZ -faktor zazidanosti, FZP – faktor zelenih površin). Za vnašanje podatkov se uporabi izključno obrazec iz natečajne podloge C-09-obrazec-urb-indikatorji.

#### g) Shema za izračun urbanističnih indikatorjev

Za namen kontrole pravilnosti rešitev naj se odda tudi dodatno situacijo s prikazom izračuna zelenih površin na raščenem terenu in zazidane površine za stavbi DCB II in DCB III. Ta načrt mora biti izdelan tako, da se dajo izračuni površin brezhibno preveriti. Površine se v CAD obliki (dwg) prikažejo **s polilinijami** tako, da jih je mogoče preveriti.

Šifrant barv:

- zlene površine na raščenem terenu	zelena
- zazidana površina	siva

Zazidana površina je tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.



Zelene površine na raščenem terenu: raščen teren so zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije.

#### **h) Ocena investicije za stavbo DCB III**

Okvirna ocena investicije –GOI. Ocena se izdelava bodisi na osnovi lastnih že izvedenih podobnih objektov ali znanih stroškov gradnje posameznih sklopov (konstrukcije + finalnih materialov in obdelav). Za vnašanje podatkov se uporabi izključno priloženi obrazec iz natečajne podloge C-10\_obrazec-ocena-investicije.

##### **10.5.6. Navedba pogodbenega zneska**

V mapo A3 se vloži izpolnjen obrazec iz priloge 2: INFORMATIVNA PONUDBA.

##### **10.5.7. Pomanjšani plakati**

V mapo A3 se na koncu vložijo vsi plakati, pomanjšani na format A3.

#### **10.6. Vsebina in oblika podatkov na DVD-ju ali drugem elektronskem nosilcu**

Na elektronskem nosilcu je treba oddati naslednje podatke v digitalni obliki:

- Kompletne mapo A3 v PDF. formatu,
- plakati v PDF formatu, v resoluciji primerni za pregledovanje in objavo na spletu (primerljivo z ADOBE – high quality print)
- vse vizualizacije v pdf./jpg/tiff ... formatu primerne za objavo na spletu
- zahtevane PREGLEDNICE (natečajne podloge C-08-1, C-08-2, C-09 in C-10) v xls. formatu
- Digitalne risbe: ureditvena situacija, tlorisi, prerezi, fasade v \*.dwg v verziji autocad 2005 ali \*.dxf,
- Sheme in načrti za kontrolo mer in površin v \*.dwg v verziji autocad 2005 ali \*.dxf

DVD, USB ali drug elektronski nosilec mora biti vložen v čvrsto zalepljeno kuverto z oznako biroja.

#### **10.7. Maketa**

Maketo se izdelava v merilu 1:500. Podrobnejša navodila za izdelavo makete so v natečajni podlogi C-11\_navodila-maketa. Natečajniki bodo prejeli osnovno maketo širšega območja, v katero se bo vstavila maketa natečajnega območja. Maketa natečajnega območja je lahko iz poljubnega materiala v beli barvi.

#### **10.8. Ponudba za načrtovanje**

Natečajniki morajo izpolniti priloženi obrazec iz Priloge 2 INFORMATIVNA PONUDBA. Cena za projektiranje IDZ, IDP, DGD, PZI, projektnatski nadzor in PID mora biti oblikovana na podlagi natečajne naloge in v skladu z zahtevami iz Priloge 1: BISTVENE ZAHTEVE NAROČNIKA ZA PRIPRAVO PONUDBE ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA STAVBO DCB III. Priloga 1 mora biti parafirana priložena v kuverto skupaj s ponudbo.

### **11. MERILA ZA OCENJEVANJE**

Natečajna dela se bodo ocenjevala enakovredno po naslednjih kriterijih:

#### **11.1 Urbanistični, npr.:**

- umestitev v prostor
- členitev gradbenih volumnov, osi pogleda, vključitev okolice
- upoštevanje max. dovoljenih gabaritov in predvidene izkoriščenosti

#### **11.2 Arhitekturni učinek navzven, npr.:**

- izgled (pojavnost) in "arhitekturni jezik" (estetska kakovost gradbenih volumnov objektov) in fasad, učinek na tretje osebe, oblikovna zahtevnost, prostorski vtis)
- transparentnost in odprtost, inovacija
- dosegljivost in dostopnost
- zasnova zunanje ureditve

#### **11.3 Arhitekturni učinek navznoter, npr.:**

- fleksibilnost pisarniških in ostalih območij
- notranje oblikovanje in materiali
- kakovost komunikacijskih površin

#### **11.4 Funkcionalnost, npr.:**

- optimalno podpiranje delovnih procesov z oblikovanjem kakovostnih delovnih mest

- kakovost zunanjih komunikacij (dovoz, dostopi, parkiranje)
  - kakovost notranje razporeditve in komunikacij (orientacija, razdelitev, nemotenost, najdljivost)
  - primernost oblikovanja prostorov (površine, proporci, osvetlitev, prezračevanje)
  - izpolnjevanje zahtevanega funkcionalnega in izpolnjevanja površin po predvidenih namembnostih
- 11.5 Funkcionalnost v uporabi, npr.:**
- spremenljivost razporeditve prostorov znotraj pisarniškega modula (fleksibilnost)
  - spremenljivost iz ene pisarniške oblike v drugo
  - možnost realizacije (izvedljivost) v prihodnost usmerjenih zasnov pisarn, kot je desk-sharing, room-sharing, pool delovna mesta, itd.
  - možnost delitve v zaključene enote pisarniških površin
  - povezljivost enot pisarniški površin (načelo združevanja površin)
  - možnost deljivosti stavbe v samostojne enote
  - izvedljivost opreme objekta po visokovrednem standardu
- 11.6 Kakovosti delovnega mesta, npr.:**
- enakovredne kakovosti delovnega mesta
  - naravna osvetlitev, orientacija delovnih mest ob oknih
  - stik delovnih mest z zunanjim okoljem
  - termična, naravna prostorska klima
  - akustična prostorska klima, zvočna zaščita, odsotnost motenj
  - zasebnost, omejitve lastnega delovnega področja
  - individualna nastavitljivost prostorske klime, razsvetljave in zračenja
  - ergonomija na delovnem mestu
  - dobro počutje uporabnika (vabljen vhod, dobra orientacija v stavbi, odprtost)
  - bivalna kakovost zunanje ureditve in atrijev
- 11.7 Kakovost komunikacijskih površin, npr.:**
- struktura med javnimi, skupnimi in zasebnimi površinami (površine za formalno in neformalno komunikacijo, omejeni dostopi, itd.)
  - optimalno podpiranje delovnih procesov glede na celotno organizacijo oziroma na logistiko stavbe
- 11.8 Ekonomičnost in stroški**
- ekonomičnost konstrukcije (količine, razporeditve), celotna statična zasnova objekta
  - uporaba standarda pri zaključnih delih (materiali, elementi)
  - majhna površina na kvadratni meter BTP na zaposlenega – zahteva: največ 25 m<sup>2</sup>
  - ugodno razmerje med bruto tlorisno površino in primarno neto uporabno tlorisno površino, pribl. 65 - 70 %
  - ekonomičnost vzdrževanja, nizki stroški vzdrževanja in obratovanja (nizkoenergetska pisarna)
  - možnost energetskih prihrankov z gradbeno zasnovo
  - ekonomsko-tehnična izvedljivost z upoštevanjem gradbenih predpisov
- 11.9 Energetska zasnova/ekologija stavbe, npr.:**
- energetski koncepti z vidika gospodarnosti
  - energetski koncepti in ravnanje z energetskimi viri
  - poraba energije (kompaktnost, delež in lastnosti ovoja stavbe /nizkoenergijska stavba)
  - uporaba ekološko sprejemljivih gradbenih materialov
  - razmerje med bruto prostornino in površino ovoja stavbe
- 11.9 Upravljanje z energijo in sistem upravljanja zgradbe**
- centralni koncept sistema upravljanja in krmiljenja stavbe
  - upoštevanje najnovejšega stanja tehnike
  - optimalno obratovanje s čimmanjšimi stroški
  - ekonomska upravičenost izvedbe

<b>12. PRILOGI NATEČAJNIH POGOJEV</b>
---------------------------------------

**Priloga 1:**

**BISTVENE ZAHTEVE NAROČNIKA ZA PRIPRAVO PONUDBE ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA STAVBO DCB III**

**Priloga 2**

**INFORMATIVNA PONUDBA ZA IZDELAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA STAVBO DCB II**