

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
(Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

CENTER ZA USPOSABLJANJE ELVIRA VATOVEC STRUNJAN - PRIZIDAVA

Investitor:
Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran



Piran, avgust 2022



DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan - prizidava«

NAZIV PROJEKTA	CENTER ZAUSPOSABLJANJE ELVIRA VATOVEC STRUNJAN - PRIZIDAVA
Investitor	OBČINA PIRAN
Odgovorna oseba investitorja	Đenio Zadkovič, župan
Odgovorna oseba za izvajanje investicijskega projekta	Karmen Pines, vodja Samostojne investicijske službe
Vrsta investicijskih del	Predvidena je prizidava k obstoječemu objektu in obnova obstoječega objekta. Načrtovani poseg je opredeljen kot novogradnja in izvedba investicijsko vzdrževalnih del. Za izvedbo investicijskega projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.
Namen investicijskega projekta	Namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih kapacitet za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa otrok s posebnimi potrebami, zaradi prostorske stiske, ki je posledica večjega vpisa otrok in zmanjšanja površin v uporabi. Z izgradnjo ustrezne infrastrukture se bosta povečala obseg in kakovost storitev izvajanja vzgojno-izobraževalnega procesa za otroke s posebnimi potrebami. Vzpostavitev kakovostne vzgojno-izobraževalne infrastrukture in programov pomeni zagotovitev boljše socialne vključenosti otrok s posebnimi potrebami in zagotovitev ustreznih bivalnih in delavnih pogojev za zaposlene, učence, varovance in druge uporabnike stavbe.
Cilj investicijskega projekta	Glavni cilj investicijskega projekta je prizidava objekta z namenom zagotovitve dodatnih prostorov ter delna obnova obstoječega objekta. Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta so: <ul style="list-style-type: none">• zagotoviti dodatne prostore za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti otrok s posebnimi potrebami skladno s standardi in normativi,• omogočiti boljšo kvaliteto vzgojno-izobraževalnega procesa,• izboljšati delovne in bivalne pogoje za zaposlene, učence, varovance in druge uporabnike stavbe,• zmanjšati onesnaževanje okolja zaradi nižjih izpustov toplogrednih plinov zaradi novega energetskega varčnega prizidka in obnove obstoječega objekta,• izboljšati kvaliteto prostora in infrastrukturno opremljenost kraja,• prispevati h kakovostnejšemu življenju v primestnih naseljih.
Lokacija	Občina: Piran Naselje: Strunjan Naslov: Strunjan 140, 6320 Portorož Parcelna št.: 2014/2, 1996/2 in 1992, vse k.o. 2631 Portorož
Terminski plan	Začetek investicijskega projekta: junij 2021 Izvajanje del in vgradnja opreme: junij 2023 – februar 2024 Zaključek investicijskega projekta: april 2024
Vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah	Vrednost brez DDV: 1.652.422,60 EUR Vrednost z DDV: 2.015.955,57 EUR
Viri Financiranja	Lastni viri Občina Piran: 2.015.955,57 EUR

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan - prizidava«

Datum izdelave	Avgust 2022
----------------	-------------

KAZALO VSEBINE

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	9
1.1	Navedba investitorja.....	9
1.2	Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije.....	10
1.3	Navedba upravljavcev.....	10
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	11
2.1	Predstavitev investitorja	11
2.2	Predstavitev Centra za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan	13
2.3	Pregled in analiza obstoječega stanja	14
2.3.2	Posebni program vzgoje in izobraževanja	16
2.4	Razlogi za investicijsko namero	17
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	18
3.1	Opredelitev razvojnih možnosti investicijskega projekta.....	18
3.2	Cilji investicijskega projekta.....	18
3.3	Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi	19
4	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	22
4.1	Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti	22
4.2	Analiza ciljnega trga	22
5	PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT	23
5.1	Varianta »brez« investicije	23
5.2	Varianta »z investicijo«	24
5.3	Primerjava variant.....	34
5.4	Izbor optimalne variante	35
6	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	37
6.1	Opredelitev vrste investicije	37
6.2	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije	37
6.3	Ocena investicijskih stroškov	42
6.3.1	Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po stalnih cenah	43
6.3.2	Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po tekočih cenah.....	43
6.4	Navedba osnove za oceno vrednosti	44
7	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	45
7.1	Strokovne podlage, predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve in študije ..	45
7.2	Analiza lokacije.....	45
7.2.1	Makro lokacija.....	45
7.2.2	Mikro lokacija.....	46
7.2.3	Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti	46
7.3	Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe	47

7.4	Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti, skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe.....	47
7.4.1	Vplivi investicijskega projekta na okolje	48
7.4.2	Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje.....	49
7.4.3	Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti	50
7.4.4	Prispevek investicijskega projekta z vidika skladnega in trajnostnega razvoja družbe	52
7.5	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo ter vpliv projekta na zaposlovanje	52
7.5.1	Kadrovsko organizacijska shema	52
7.5.2	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje.....	53
7.6	Predvideni viri financiranja	54
7.7	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta....	54
7.8	Finančna in ekonomska analiza investicijskega projekta	55
7.9	Analiza tveganj in analiza občutljivosti investicijskega projekta	55
8	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	56
8.1	Potrebna investicijska dokumentacija	56
8.1	Potrebna projektna in druga dokumentacija s časovnim načrtom	56
8.2	Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta	57

KAZALO TABEL

Tabela 1: Prikaz statističnih podatkov za Občino Piran za leto 2020	12
Tabela 2: Prikaz obstoječega stanja in potreb po dodatnih prostorih OŠ z nižjim izobrazbenim statusom	15
Tabela 3: Prikaz obstoječega stanja in potreb po dodatnih prostorih OŠ z nižjim izobrazbenim statusom	16
Tabela 4: Prikaz ocenjene vrednosti investicije v stalnih cenah v € po posameznih variantah	34
Tabela 5: Opisni prikaz prednosti in slabosti po posameznih variantah	35
Tabela 6: Opis meril za izbor optimalne variante	36
Tabela 7: Ocena skupnih stroškov investicijskega projekta po stalnih cenah v EUR.....	42
Tabela 8: Vrednost in dinamika izvedbe investicije po stalnih cenah v €.....	43
Tabela 9: Vrednost in dinamika izvedbe investicije po tekočih cenah v €	44
Tabela 10: Okvirni terminski plan investicijskega projekta	47
Tabela 11: Viri financiranja investicijskega projekta po planu nastanka stroškov v tekočih cenah v €.....	54

KAZALO SLIK


Slika 1: Zemljevid Občine Piran.....	11
Slika 2: Območje delovanja CUEV Strunjan	13
Slika 3: Situacija Varianta 1	25
Slika 4: Tloris pritličja Varianta 1.....	25
Slika 5: Tloris prvega nadstropja Varianta 1	26
Slika 6: Tloris strehe Varianta 1	26
Slika 7: 3D Model Varianta 1.....	27
Slika 8: Situacija Varianta 2	28
Slika 9: Tloris pritličja Varianta 2.....	29
Slika 10: Tloris nadstropja Varianta 2	29
Slika 11: Tloris strehe Varianta 2	30
Slika 12: 3D model Varianta 2	30
Slika 13: Situacija Varianta 3	31
Slika 14: Tloris pritličja Varianta 3.....	32
Slika 15: Tloris nadstropja Varianta 3	32
Slika 16: Tloris strehe Varianta 3	33
Slika 17: 3D model Varianta 3	33
Slika 18: Situacija Varianta 2	38
Slika 19: Tloris pritličja Varianta 2.....	39
Slika 20: Tloris pritličja Varianta 2.....	39
Slika 21: Tloris strehe Varianta 2	40
Slika 22: 3D model Varianta 2 - 1.....	40
Slika 23: 3D model Varianta 2 – 2	41
Slika 24: 3D model Varianta 2 – 3	41
Slika 25: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta	45
Slika 26: Mikro lokacija investicije	46
Slika 27: Kadrovska organizacija investicijskega projekta	53

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	Občina Piran
Naslov:	Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Odgovorna oseba:	Đenio Zadkovič, župan
Telefon:	+386 5 671 03 00
Telefax:	+386 5 671 03 08
E-pošta:	obcina.piran@piran.si
Matična številka:	5883873000
Davčna številka:	SI29263930
Transakcijski račun:	SI56 0110 0010 0009 070, Banka Slovenije
Žig in podpis:	
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Karmen Pines, vodja Samostojne investicijske službe
Telefon:	+386 5 67 10 359
E-pošta:	karmen.pines@piran.si

1.2 Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Goriška lokalna energetska agencija GOLEA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Rajko Leban, direktor
Telefon:	+386 5 393 24 60
E-pošta:	rajko.leban@golea.si
Davčna številka:	SI78059038
Matična številka:	2196719000
Transakcijski račun:	SI56 0475 0000 1242 330, Nova KBM d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Martin Murovec, univ. dipl. ekon.
Žig in podpis:	

1.3 Navedba upravljavcev

UPRAVLJAVEC - UPORABNIK STAVBE	
Organizacija:	Center za usposabljanje Elvira Vatovec
Naslov:	Strunjan 140, 6320 Portorož
Odgovorna oseba:	Korado Lešnik, ravnatelj
Telefon:	+386 5 617 10 00
Telefax:	+386 5 617 10 20
E-pošta:	cuev.strunjan@cuevs.si
Matična številka:	5050553000
Davčna številka:	SI84845686
Transakcijski račun:	SI56 0110 0600 8346 097, UJP
Žig in podpis:	

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev investitorja

Občina Piran obsega 46,6 km² ozemlja in spada v Obalno-kraško regijo, ki je po velikosti med najmanjšimi regijami v Sloveniji, po gospodarski razvitosti pa med bolj razvitimi. Občina Piran meji na Mestno občino Koper in Izola, ter na Republiko Hrvaško. Občino Piran sestavljajo naslednja naselja: Dragonja, Lucija, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter. Meje občine in ozemlje, ki ga obsega, je razvidno iz spodnje slike.



Slika 1: Zemljevid Občine Piran

Občina je bila ustanovljena z Zakonom o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Uradni list RS 60/94/, 69/94 in je imela po podatkih Statističnega urada RS v letu 2020 18.079 prebivalcev. Gostota poseljenosti je nad povprečjem Slovenije in znaša 406 prebivalcev/km². Občina Piran spada v geografsko enoto Koprsko primorje in je razdeljena med holocensko ravnico reke Dragonje in njenega desnega pritoka Drnica ter obalni pas in flišna Šavrinska brda. Najvišja točka v občini je Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine. Za Piran je značilno submediteransko podnebje. Je najbolj toplo in milo podnebje v Sloveniji, saj vplivi morja blažijo zimski mraz in poletno vročino. Značilne so mile zime in največ sončnih dni v državi. Od pravega sredozemskega podnebja se loči po večji količini padavin in nižjimi temperaturami.

Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega igralniškega in navičnega turizma v severnem Sredozemlju.

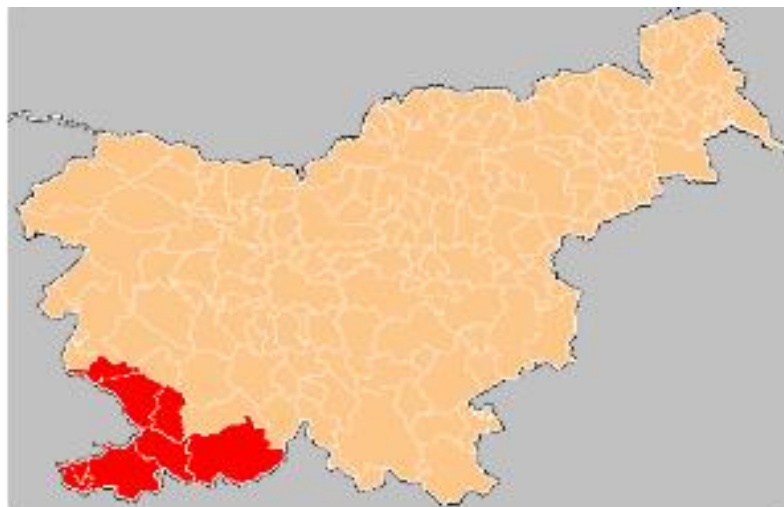
Tabela 1: Prikaz statističnih podatkov za Občino Piran za leto 2020

Kazalniki za leto 2020	Občina
Površina km ² - 1. januar	44
Število prebivalcev - 1. julij	18.079
Število moških - 1. julij	8.923
Število žensk - 1. julij	9.156
Gostota prebivalstva (preb/km ²)	416
Naravni prirast	-73
Skupni prirast	733
Živorojeni (na 1.000 prebivalcev)	7,4
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	11,4
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-4,0
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	44,6
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	40,5
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	46,4
Indeks staranja - 1. julij	199,1
Indeks staranja za moške - 1. julij	161,2
Indeks staranja za ženske - 1. julij	241,3
Število vrtcev	10
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	596
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5 let)	71,2
Število učencev v osnovnih šolah	1.389
Število dijakov (po prebivališču)	428
Število študentov (po prebivališču)	543
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	7.286
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	6.074
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	5.259
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	816
Stopnja delovne aktivnosti (%)	62,7
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo	1.575,71
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo	1.041,72
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	84,9
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	86,2
Število podjetij	2.479
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	322.123
Število osebnih avtomobilov - 31. december	9.828
Število osebnih avtomobilov (na 1000 prebivalcev) - 31. december	532
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,7
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	9.015
Komunalni odpadki zbrani z javnim odvozom (kg/preb.)	499

Vir: Statistični urad RS, podatki za leto 2019.

2.2 Predstavitev Centra za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan

Center za usposabljanje Elvira Vatovec (v nadaljevanju CUEV Strunjan), je javni vzgojno – izobraževalni zavod, ki ga je ustanovila Občina Piran, oziroma takratna skupščina občine Piran in sicer 18. aprila 1991, ko je bil sprejet in uveljavljen »Odlok o ustanovitvi Centra za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan kot samostojnega javnega zavoda« (Uradne objave št. 026-1/91 z dne 18.4.1991). Z odlokom o ustanovitvi smo spremenili naziv. Predhodnik sedanjega Centra za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan je bil ustanovljen leta 1953 in istega leta pričel z delom. Odločba o ustanovitvi je bila izdana 27.12.1955 od OLO Koper pod številko 1731-55. Center pokriva s svojo dejavnostjo področje naslednjih občin: Piran, Izola, Koper, Ankaran, Divača, Hrpelje-Kozina, Ilirska Bistrica, Sežana, Komen.



Slika 2: Območje delovanja CUEV Strunjan

Vključuje pa tudi učence iz drugih občin v posameznih primerih, ko obstajajo za to socialno-pedagoški ali zdravstveni razlogi. Dejavnost centra poteka na dveh lokacijah. Matični del zavoda je v Strunjanu, dislocirana enota pa v Divači.

V centru usposabljanja izvajajo naslednje oblike strokovnega dela oziroma usposabljanja:

- osnovna šola z nižjim izobrazbenim standardom (OŠ z NIS),
- posebni program vzgoje in izobraževanja (PPVI),
- podaljšano bivanje (PB),
- domska vzgoja,
- mobilno specialna in rehabilitacijska pedagoška služba (MSRPS).

V enoti v Divači pa izvajajo program:

- posebni program vzgoje in izobraževanja (PPVI).

Center vodi ravnatelj, ki je pedagoški in poslovodni organ zavoda. Pri delu mu pomaga pomočnica ravnatelja, ki opravlja dela, ki jih določi ravnatelj in so opisana v aktu o sistemizaciji.

Vzgojno – izobraževalna dejavnost poteka od 1. do 9. razreda v OŠ z nižjim izobrazbenim standardom in v Posebnem programu vzgoje in izobraževanja po veljavnih vzgojno – izobraževalnih programih, sprejetih na način in po postopku, določenim z zakonom. Za posameznega učenca je po ZUOPP potrebno izdelati individualiziran program, ki vključuje ustrezno načrtovanje, izvajanje in evalvacijo dela z vsemi prilagoditvami, ki jih zahteva posameznik.

Poleg obveznih predmetov mora OŠ z NIS za učence 7., 8. in 9. razreda izvajati pouk izbirnih predmetov družboslovne in naravoslovne smeri. Razširjeni program obsega podaljšano bivanje, jutranje varstvo, dodatni pouk in dopolnilni pouk, tečaj plavanja in interesne dejavnosti ter šolo v naravi. Center organizira podaljšano bivanje za vse učence v OŠ z NIS. Organizira se tudi plavalni tečaj za učence 5. razreda. V dodatni in dopolnilni pouk, interesne dejavnosti, šolo v naravi in plavalni tečaj se učenci vključujejo prostovoljno. Center lahko organizira še druge dejavnosti, ki jih določi z letnim delovnim načrtom.

V mobilni specialni rehabilitacijski pedagoški službi je 8 izvajalk, ki v celoti izvajajo delo v MSRS in 3 izvajalci, ki dopolnjujejo izvajanje v Centru in v MSRS. Izvajajo dve obliki dela – individualno in skupinsko specialno rehabilitacijsko pomoč in dodatno strokovno specialno rehabilitacijsko pomoč po odločbah. V specialno rehabilitacijski obravnavi vsako leto okoli 120 otrok, ki imajo primanjkljaje na posameznih področjih učenja iz 20 obalnih in kraških osnovnih šol.

2.3 Pregled in analiza obstoječega stanja

Do leta 2009 je CUEV Strunjan vzgojno izobraževalno delo opravljal v dveh večjih stavbah in manjši dotrajani hiši v neposredni bližini. Stavbo na naslovu Strunjan 141, je bilo potrebno tega leta izprazniti, saj je od takrat ponovno v lasti cerkve.

Z izgubo prostorov in postopnim naraščanjem števila otrok, se povečuje tudi prostorska stiska. Pretežni del dejavnosti in vzgojno-izobraževalni se odvija v stavbi zgrajeni v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja na naslovu Strunjan 140. V stavbi se izvaja:

- devetletni program OŠ z nižjim izobrazbenim standardom,
- posebni program vzgoje in izobraževanja, podaljšano bivanje ter
- zdravstveno dejavnost, ki zajema delo šolske medicinske sestre, fizioterapevtke in drugih strokovnih sodelavcev.

V stavbi se nahaja deset učilnic, dve specializirani učilnici (gospodinjstvo in tehnični pouk), razdelilna kuhinja, jedilnica, telovadnica z garderobami, knjižnica, prostori za izvajanje zdravstvene dejavnosti, dva prostora svetovalne službe ter upravni prostori (pisarni in zbornica). V drugi nižje ležeči stavbi se izvaja celodnevno varstvo, likovna dejavnost in senzomotorne terapije.

Prostorske potrebe se nanašajo na izvajanje tako OŠ z nižjim izobrazbenim standardom kot na poseben program vzgoje in izobraževanja.

2.3.1 OŠ z nižjim izobrazbenim standardom

V glavni stavbi se izvaja program OŠ z nižjim izobrazbenim standardom v petih oddelkih in sicer:

- kombiniran oddelek 1., 2. in 3. razred, kar trenutno ustreza potrebam,
- **kombiniran 4. in 5. razred, ki se izvaja v učilnici gospodinjstva, kar ni ustrezno, zato je potreba po ločitvi razredov,**
- oddelek 6. razreda, ki je glede na število otrok primeren za izvajanje programa,
- **oddelek 7. razreda, ki je zaradi večjega števila otrok, neprimeren za izvajanje programa, zato se potrebuje še en dodaten prostor,**
- 8. in 9. razred se izvajata v primernih prostorih,
- 10. razred (neobvezen) – po Zakonu o usmerjanju otrok in mladostnikov z motnjami v telesnem in duševnem razvoju, lahko učenec v nižjem izobrazbenem standardu izobraževanje podaljša za eno leto, kjer je predvidena temeljita priprava učenca za življenje in odhod iz šole. Učenci 10. razreda so vključeni k 9. razredu s poudarkom na praktičnemu delu.

Tabela 2: Prikaz obstoječega stanja in potreb po dodatnih prostorih OŠ z nižjim izobrazbenim statusom

Razred	Število učencev	Število prostorov	Potrebni prostori po normativih (učilnice)	Drugi potrebni prostori
1.,2. 3.	5	1	1	Kabinet za individualno delo (nižja stopnja)
4., 5.	12	1	2	/
6.	6	1	1	Kabinet za individualno delo (višja stopnja)
7.	13	1	2	/
8.,9., 10.	7	1	1	Sprostitev gospodinjske učilnice
Skupaj	43	5	7	Dva kabineta za individualno delo in sprostitvev učilnice gospodinjstva

Za OŠ z nižjim izobrazbenim standardom bi tako potrebovali **dve dodatni učilnici s pripadajočima kabinetoma z možnostjo individualnega dela**. Glede na to, da se potrebe glede na vpis spreminjajo, naj bodo učilnice fleksibilne tako, da je v njih možno izvajati pouk različnih razrednih stopenj.

2.3.2 Posebni program vzgoje in izobraževanja

V program je trenutno vključenih 40 učencev. Program je razdeljen na 6 stopenj, vsaka stopnja pa traja 3 leta, skupaj torej 18 let. Program se deli na:

- obvezni program,
- obvezni program z možnostjo podaljšanja,
- neobvezni nadaljevalni program,
- program usposabljanja za življenje in delo.

V programu so učenci do dopolnjenega 26. leta starosti. Leta 2014 je Strokovni svet RS za splošno izobraževanje potrdil program 6. stopnje posebnega programa kot program za usposabljanje za življenje in delo. Po 21. letu starosti se učence v omenjenem programu usposablja za življenje in delo. Izvajanje posebnega programa vzgoje in izobraževanja je zelo pomembno za vse obalne občine, saj je edini zavod na območju obale, ki izvaja posebni program.

- stopnja posebnega programa – poteka v primernem prostoru,
- **stopnja posebnega programa – presežen je normativ 7 učencev, zato se potrebuje dodaten prostor,**
- **IV. stopnja posebnega programa – kombiniran oddelek III. in IV. stopnje s preseženim normativom 4 učence z diagnosticirano avtistično motnjo, zato se potrebuje dodaten prostor,**
- V. in VI. stopnja posebnega programa – usposabljanje za življenje - obstoječi prostori so primerni, **potrebna pa bi bila še delavnica za izvajanje praktičnega pouka ter prostor za delo vzgojitelja.**

Tabela 3: Prikaz obstoječega stanja in potreb po dodatnih prostorih OŠ z nižjim izobrazbenim statusom

Razred	Število učencev	Število prostorov	Potrebni prostori po normativih (učilnice)	Drugi potrebni prostori
I. stopnja	4	1	1	Kabinet za individualno delo
II. stopnja	8	1	2	/
III. In IV. stopnja	9	1	1	/
V. stopnja	7	1	2	/
VI. Stopnja	13	2	2	Prostor za delo vzgojitelja
Skupaj	41	6	8	Kabinet za individualno delo in prostor za delo vzgojitelja

Za potrebe izvajanja posebnega programa vzgoje in izobraževanja si izkazuje potreba po **dveh dodatnih učilnicah za izvajanje praktičnega pouka in kabinetu za individualno delo ter prostoru za delo vzgojitelja.**

Poleg prostorske stiske ni ustreznega dostopa do objekta preko parkirišča, poti okoli objekta so neurtjene, parkiranje je neurejeno, zunanja ureditev je pomanjkljiva, vhod v objekt je nedefiniran in neoznačen, moteč je dimnik ob vhodu v kurilnico ob glavni fasadi objekta. Obstoječi objekt je dotrajan (predvsem fasada in zasteklitev v telovadnici)) in posledično energetsko potraten. Objekt nima dvigala, dotrajane so garderobe s sanitarijami vhod je brez nadstreška in zaščite pred vremenskimi vplivi. Objekt kot tak je zato potreben obnove.

2.4 Razlogi za investicijsko namero

Glavni razlog za investicijsko namero je zagotovitev dodatnih prostorov za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti otrok s posebnimi potrebam skladno z normativi. Zaradi povečanega vpisa otrok in izgube prostorov na naslovu Strunjan 141, v katerih je CUEV Strunjan izvajal vzgojno-izobraževalni proces do leta 2009, se izkazuje pomanjkanje prostorov glede na postavljene normative. Iz analize prostorskih možnosti izhaja, da CUEV Strunjan potrebuje dodatne prostore. Za OŠ z nižjim izobrazbenim standardom se izkazuje potreba po dveh dodatnih učilnicah s pripadajočima kabinetoma z možnostjo individualnega dela, za potrebe izvajanja posebnega programa vzgoje in izobraževanja pa potreba po dveh učilnicah, za izvajanje praktičnega pouka in kabinetu za individualno delo ter prostor za delo vzgojitelja. Potrebno je urediti dostop in dovoz do objekta ter omogočiti dostop gibalno oviranim osebam, urediti parkiranje in ustrezno urediti okolico objekta. Obstoječi objekt je dotrajan in potreben obnove.

Temeljni razlog za izvedbo investicijskega projekta izhaja iz trenutnega obstoječega stanja, ki se odraža v pomanjkanju prostorskih kapacitet. Zaradi zgoraj navedenih dejstev je podan predlog za prizidavo objekta in delno obnovo obstoječega objekta.

Občin Piran se je odločila za operacijo tudi zaradi zagotavljanja varnosti in ustreznih prostorskih pogojev za delo v CUEV Strunjan v skladu s standardi in normativi. Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Piran, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje vzgoje in izobraževanja otrok s posebnimi potrebami.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Opredelitev razvojnih možnosti investicijskega projekta

Vizija regionalnega razvoja v Sloveniji je skladen razvoj z uravnoteženimi gospodarskimi, socialnimi in okoljskimi vidiki v vseh slovenskih regijah, kar bo zagotovilo visoko življenjsko raven in kakovost zdravja ter bivalnega okolja vseh prebivalcev Slovenije. Vizija stremi k trajnostnemu razvoju v najširšem pomenu, ki optimalno izrablja vse regionalne potenciale, pri tem pa ne zmanjšuje virov in možnosti razvoja prihodnjih generacij.

Trajnostni razvoj združuje trajnostno ekonomsko rast, socialno kohezijo z dostopom vseh prebivalcev do zaposlitve in kakovosti življenja, zmanjševanje razvojnih razlik znotraj regije ter povečanje in ohranjanje okoljskega kapitala, ki je pogoj za življenje. Pomeni uravnoteženo izboljševanje ekonomske, socialne in okoljske razsežnosti blaginje ljudi.

Otrokom in mladostnikom s posebnimi potrebami je potrebno zagotoviti ustrezne prilagoditve in pomoč, da bi lahko dosegli cilje in standarde znanja ter razvili svoje potenciale. Večini otrok s posebnimi potrebami je zagotovljena vzgoja in izobraževanje v rednih vrtcih, osnovnih in srednjih šolah, kjer so deležni različnih vrst pomoči. Nekateri otroci in mladostniki potrebujejo več pomoči, zato se ti vključujejo in izobražujejo v prilagojenih programih v razvojnih oddelkih vrtca, v osnovnih šolah s prilagojenim izvajanjem in v zavodih za vzgojo in izobraževanje otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami. Primerno urejana javna infrastruktura je zato ključna za izvajanje kvalitetnega vzgojno-izobraževalnega procesa.

3.2 Cilji investicijskega projekta

Namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih kapacitet za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa otrok s posebnimi potrebami, zaradi prostorske stiske, ki je posledica večjega vpisa otrok in zmanjšanja površin, saj je bila ena izmed stavb, ki je bila v uporabi CUEV Strunjan vrnjena prejšnjemu lastniku. Z izgradnjo ustrezne infrastrukture se bosta povečala obseg in kakovost storitev izvajanja vzgojno-izobraževalnega procesa za otroke s posebnimi potrebami. Vzpostavitev kakovostne vzgojno-izobraževalne infrastrukture in programov pomeni zagotovitev boljše socialne vključenosti otrok s posebnimi potrebami in zagotovitev ustreznih bivalnih in delavnih pogojev za zaposlene, učence, varovance in druge uporabnike stavbe.

Glavni cilj investicijskega projekta je prizidava objekta z namenom zagotovitve dodatnih prostorov ter delna obnova obstoječega objekta.

Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta so:

- zagotoviti dodatne prostore za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti otrok s posebnimi potrebami skladno s standardi in normativi,
- omogočiti boljšo kvaliteto vzgojno-izobraževalnega procesa,
- izboljšati delovne in bivalne pogoje za zaposlene, učence, varovance in druge uporabnike stavbe,
- zmanjšati onesnaževanje okolja zaradi nižjih izpustov toplogrednih plinov zaradi novega energetske varčnega prizidka in obnove obstoječega objekta,
- izboljšati kvaliteto prostora in infrastrukturno opremljenost kraja,
- prispevati h kakovostnejšemu življenju v primestnih naseljih.

3.3 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Investicijski projekt je skladen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi, usmeritvami in cilji razvojnih strategiji in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Obravnavani investicijski projekt je skladen z:

- Strategijo razvoja Slovenije 2030,
- Zakonom o usmerjanju otrok s posebnimi potrebami (ZUOPP-1),
- Regionalni razvojni program Južne Primorske 2014 – 2020,
- Strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

Projekt je usklajen s **Strategijo razvoja Slovenije 2030**. Strategija razvoja Slovenije 2030 pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni. Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Strateške usmeritve strategije se bo uresničevalo z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljih strategije.

Demografski trendi, tehnološki razvoj, digitalizacija, naraščajoči pritiski na okolje ter drugi globalni trendi zahtevajo stalno pridobivanje znanj in spretnosti za življenje skozi celotni življenjski cikel. Zato je pomembno, da učenje za in skozi vse življenje zajame čim širšo populacijo, pri čemer sta ključni kakovost in dostopnost, s posebno skrbjo za prikrajšane skupine. Učinkovit in kakovosten izobraževalni sistem, katerega namen je priprava posameznika na uspešno delo, kakovostno življenje in sodelovanje v družbi, je osnovni pogoj za konkurenčno gospodarstvo in družbeno blaginjo. Investicijski projekt je usklajen predvsem z razvojnim ciljem 2: *Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo.*

Investicijski program je skladen z **Zakonom o usmerjanju otrok s posebnimi potrebami** (Uradni list RS št. 58/11, 40/12- ZUJF, 90/12, 41/1 – ZOPOPP in 200/20 – ZOOMTVI). V tem zakonu je urejeno usmerjanje otrok, mladoletnikov in polnoletnih oseb s posebnimi vzgojno-izobraževalnimi potrebami ter določeni načini in oblike izvajanja vzgoje in izobraževanja. Primanjkljaj, ovira oziroma motnja je le določena značilnost otrok s posebnimi potrebami, ki pa imajo, tako kot vsi drugi, mnogo talentov in potencialov. Zakon tako podpira in ustvarja enake možnosti za vzgojo, izobraževanje in poklicno usposabljanje vseh otrok z različnimi vrstami posebnih potreb. Vzgoja in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami temelji na ciljih in načelih, določenih v zakonih za posamezno področje vzgoje in izobraževanja in na naslednjih ciljih in načelih:

- zagotavljanje največje koristi otroka,
- celovitost in kompleksnost vzgoje in izobraževanja,
- enakih možnosti s hkratnim upoštevanjem različnih potreb otrok,
- vključevanja staršev, posvojiteljev, rejnikov in skrbnikov (v nadaljnjem besedilu: staršev) v postopek usmerjanja in oblike pomoči,
- individualiziranega pristopa,
- interdisciplinarnosti,
- ohranjanja ravnotežja med različnimi področji otrokovega telesnega in duševnega razvoja,
- čim prejšnje usmeritve v ustrezen program vzgoje in izobraževanja,
- takojšnje in kontinuirane podpore in strokovne pomoči v programih vzgoje in izobraževanja,
- vertikalne prehodnosti in povezanosti programov,
- organizacije vzgoje in izobraževanja čim bližje kraju bivanja,
- zagotavljanja ustreznih pogojev, ki omogočajo optimalen razvoj posameznega otroka.

Planirana investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim programom Južne Primorske 2014 – 2020**. Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020 je temeljni razvojni programski dokument regije, ki določa razvojno vizijo, razvojno specializacijo, cilje in prioritete, investicijska področja in najpomembnejše regijske projekte v programskem obdobju 2014-2020. Vizija JV Slovenije je postati prepoznavna kot: »konkurenčna, ustvarjalna in inovativna, ljudem prijazna in vključujoča regija, regija z razvitim podeželjem in trajnostnim

gospodarjenjem z naravnimi in kulturnimi dobrinami ter regija s trajnostnim gospodarjenjem z energijo, okoljem, prostorom«. Prioritetna razvojna področja regije so: krepitev konkurenčnosti gospodarstva in zaposlovanje, krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba razvoj podeželja in trajnostno gospodarjenje z naravnimi in kulturnimi dobrinami, infrastruktura, okolje in trajnosten prostorski razvoj. Investicijski projekt obnove kuhinje v vrtcu Mornarček Piran bo prispeval k doseganju ciljev **Prioritete 2: »Krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba«**
Program 1: Zmanjševanje tveganja revščine in povečanje socialne vključenosti; Ukrep 2: Izboljšanje pogojev za varstvo in šolanje otrok, mladine. Ukrep je usmerjen v izboljšanje prostorskih pogojev za varstvo in šolanje mladine ter izrabi kakovostnega preživljanja prostega časa otrok in mladih v popoldanskih urah in času počitnic ter vzpostavitvev centrov, namenjenih mladim za izvajanje različnih dejavnosti, vzpostavitvev privatnega varstva v obstoječih prostorih (vrtci, šole) v popoldanskem, večernem času kot tudi izboljšanje prostorskih pogojev za izvajanje srednješolskih programov in programov v italijanskem učnem jeziku.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Operacija bo usklajena z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:

- Racionalen in učinkovit prostorski razvoj: usmerjenost dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja;
- Kvaliteten razvoj in privlačnost mest in drugih naselij: zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture;
- Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi: skladen razvoj območij;
- Varstvo okolja: zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih zemljišč za gradnjo ter racionalno ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki.

Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju izobraževanja otrok s posebnimi potrebami. Investicijski projekt bo s potrditvijo DIIP-a vključen v Načrt razvojnih programov Občine Piran.

4 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

4.1 Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti

Analiza tržnih možnosti projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci. Na tržne možnosti investicijskega projekta v največji meri vplivajo velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

Klasična tržna analiza, ki se izvede za tržno usmerjene investicije, ni smiselna, saj obravnavana investicija v prizidavo dodatnih prostorov in obnovo obstoječega objekta ne prinaša finančnih koristi. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente, saj gre za vlaganja javno infrastrukturo za izvajanje vzgojno-izobraževalnih programov za otroke s posebnimi potrebami. Osnovni namen investicijskega projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja, saj je predmet projekta v celoti namenjen izključno zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje javne vzgojno-izobraževalne dejavnosti otrok s posebnimi potrebami, ki ni tržno zanimiva. Pri obravnavanem investicijskem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec investicijskega projekta Občina Piran. Gre za operacijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Iz osnovnega namena investicijskega projekta izhaja, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Občina tudi ni profitna družba. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt v svoji življenjski dobi ne povrne.

4.2 Analiza ciljnega trga

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila prebivalcev obravnavanega območja in njegove okolice ter z rastjo števila otrok s posebnimi potrebami, ki obiskujejo Center usposabljanja Elvira Vatovec. Investicijski projekt je namenjen vsem obstoječim in potencialnim uporabnikom obravnavane javne stavbe, prebivalcem, obiskovalcem in nosilcem gospodarskih dejavnosti na celotnem območju Občine Piran. Med neposredne uporabnike štejemo šolarje, varovance, zaposlene, starše oz. skrbnike, med posredne uporabnike pa vse prebivalce širšega območja ter obiskovalce in koristnike CUEV Strunjan.

5 PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT

V skladu z navodili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) mora biti vsebina investicijskih projektov obravnavana variantno.

Za obravnavani investicijski projekt sta bili v presojo vključeni sledeči varianti:

VARIANTA »brez investicije«		
1.	VARIANTA 0	Ohranitev obstoječega stanja (izhodiščna varianta).
VARIANTA »z investicijo«		
2.	VARIANTA 1	Prizidava k obstoječemu objektu ob J fasadi objekta.
3.	VARIANTA 2	Prizidava k obstoječemu objektu ob V in J fasadi objekta ter delna obnova obstoječega objekta.
4.	VARIANTA 3	Prizidava k obstoječemu objektu ob S fasadi objekta.

V okviru Variante »z investicijo« so bile obravnavane tri različne možne variante izvedbe investicijskega projekta.

5.1 Varianta »brez investicije

V primeru Variante 0 »brez investicije«, se investicija v prizidavo in delno obnovo obstoječega objekta CUEV Strunjan ne izvede. V tem primeru ne bodo nastali nobeni investicijski stroški, saj investicija ne bo izvedena. Varianta »brez investicije« bi pomenila vzdrževanje obstoječega stanja. Obstoječa stavba ne zagotavlja ustreznih prostorskih kapacitet, ki so določene v Pravilniku o normativih in standardih za izvajanje vzgojno-izobraževalnih programov za otroke s posebnimi potrebami (Uradni list RS št. 59/07, 70/08, 5/11, 56/14, 66/15, 47/17, 24/18 in 54/21).

Zagotovitev prostorskih potreb ter ustreznega bivalnega ugodja učencev in varovancev je nujno potrebna, saj bo le tako lahko občina sledila ciljem, ki si jih je zastavila. V primeru, da se investicija ne bi izvedla, bi to pomenilo nadaljnje neustrezne prostorske pogoje glede na normative ter padec kvalitete vzgojno-izobraževalnega procesa. Obstoječa stavba CUEV Strunjan ne zagotavlja ustreznih prostorskih zmogljivosti. Učinek na počutje učencev, varovancev in zaposlenih, v smislu izboljšanja pogojev vzgojno-izobraževalnega procesa, se v tem primeru ne more ovrednotiti zgolj s finančnega vidika, ampak je potrebno upoštevati tudi družbeno ekonomske koristi, ki jih prinese izvedba investicijskega projekta.

Varianta »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta. Varianta »brez investicije«, upošteva navedeno,

dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta pod varianto »z investicijo«.

5.2 Varianta »z investicijo«

Varianta »z investicijo« pripomore k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike pomanjkanja prostorov za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa. Z izvedbo investicije bodo zagotovljeni ustrezni prostorski pogoji za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa, prav tako bo v okviru te variante urejen ustrezen dostop do objekta, urejeno bo parkiranje, ustrezno označen vhod v objekt, utrjene poti okoli objekta ter izvedena ustrezna zunanja ureditev. Varianta »z investicijo« sicer zahteva angažiranje velikih finančnih sredstev za izvedbo investicijskega projekta, vendar ta odtehtajo vse pozitivne učinke, ki jih izvedba investicijskega projekta prinese v ožje in širše okolje. Prav tako ta varianta omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so opredeljeni v poglavju 3.2 tega dokumenta.

V okviru Variante »z investicijo« so obravnavane tri možne variante izvedbe investicijskega projekta:

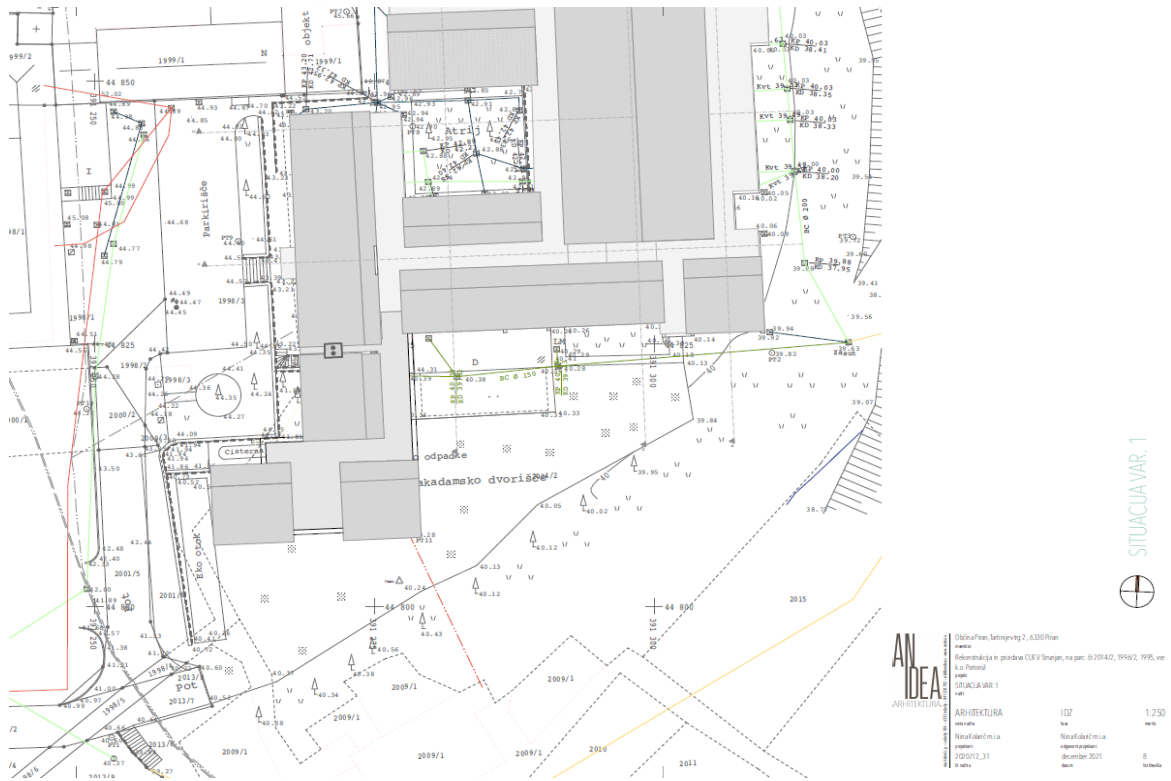
- Varianta 1: Prizidava k obstoječemu objektu ob J fasadi objekta,
- Varianta 1: Prizidava k obstoječemu objektu ob V in J fasadi objekta ter delna obnova obstoječega objekta,
- Varianta 1: Prizidava k obstoječemu objektu ob S fasadi objekta.

Varianta 1: Prizidava je umeščena na J stran obstoječega objekta, ob sedanji vhod v kurilnico. Z relativno majhnim posegom v obstoječi objekt je mogoče pridobiti 4 nove učilnice, vhodno avlo in dostop za gibalno ovirane osebe. Zasnova rešuje tako problematiko neoznačenega vhoda, kot tudi pomanjkanje prostorov, kot je skupna avla in dostop za gibalno ovirane osebe. Z nadstrešenim vhodom, omogoči zunanji predprostor, ki s svojim okvirjem jasno definira glavni vhod v stavbo. S prizidavo v tem delu se rešuje tudi pogled na servisne prostore - dimnik, napeljavo za ogrevanje in vhod v shrambo. Vse to se z novim delom zakrije in ustvari prijeten vtis ob vstopu.

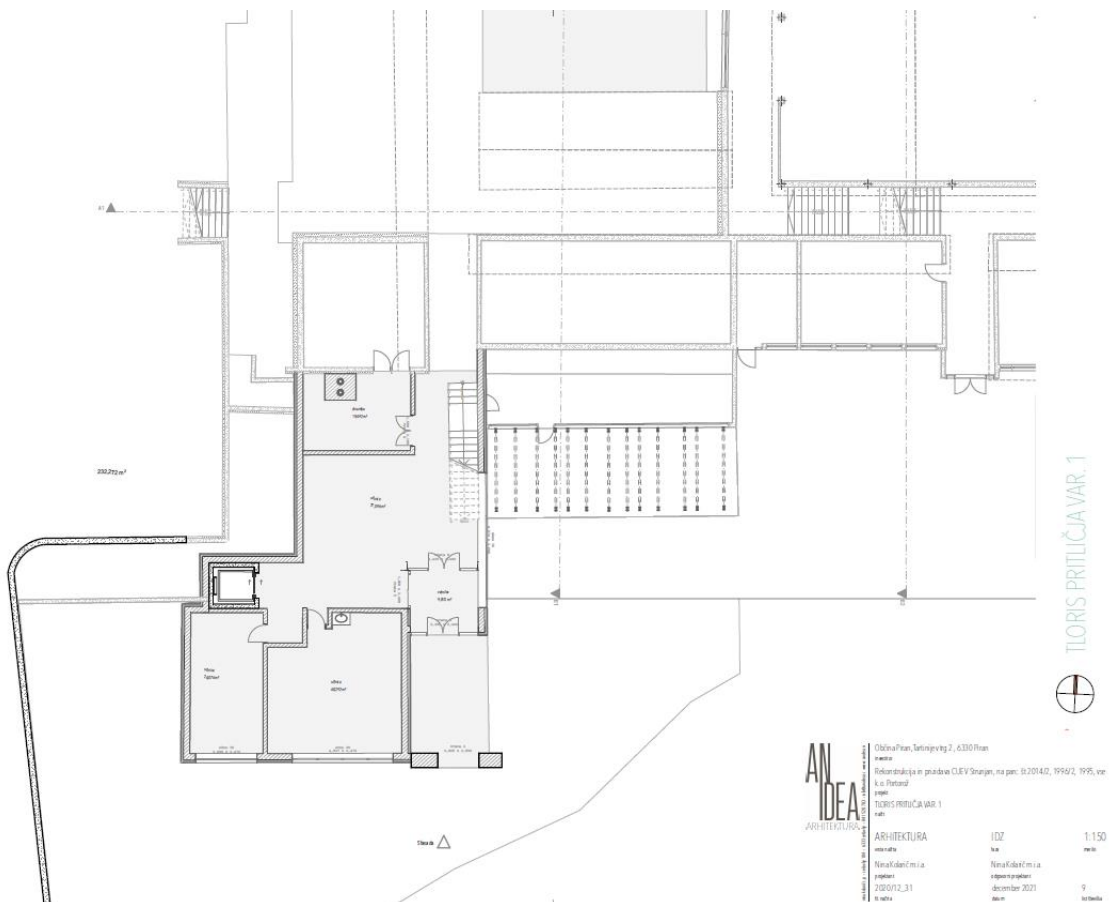
Vstopa se v pritličju, kjer se preko nadstrešenega vhoda vstopa v vetrolov, od tam pa v skupno avlo. Prostor je razdeljen tako, da ostane servisni del pozicioniran na obstoječem mestu. Zato se mu kot predprostor doda shramba. Na ta način se rešuje pozicija servisnih prostorov, ki ostanejo umeščeni znotraj objekta. Iz vhodne avle se vstopa v učilnico in kabinet. Obstoječe stopnišče se ukine, namesto tega se naredi novo stopnišče, ki vodi iz nove avle in dvigalo, ki rešuje problematiko dostopnosti gibalno oviranih oseb.

V primeru izvedbe Variante 1 bo potrebno izvesti ureditev parkirišča in nadomestitev parkirnih prostorov, ki se zaradi nameravane gradnje ukinejo. Urediti je potrebno peš dostop in tlakovanje ob objektu.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
 »Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan - prizidava«

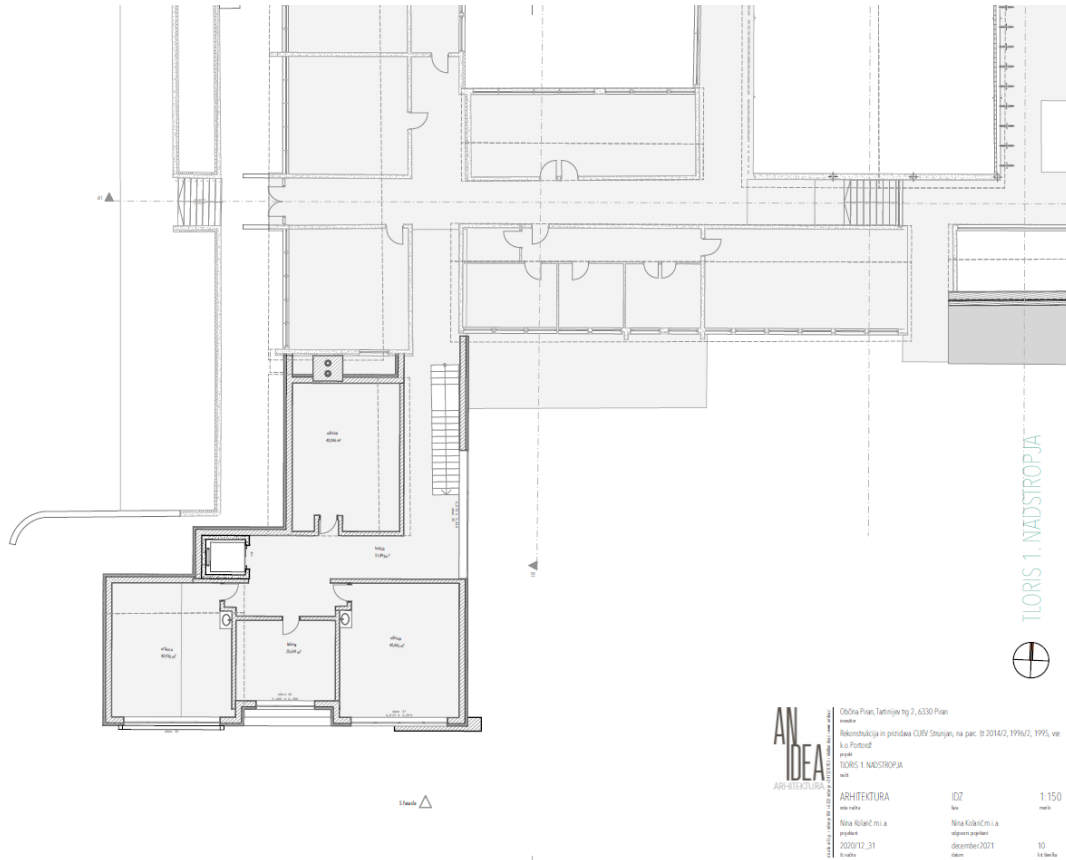


Slika 3: Situacija Varianta 1

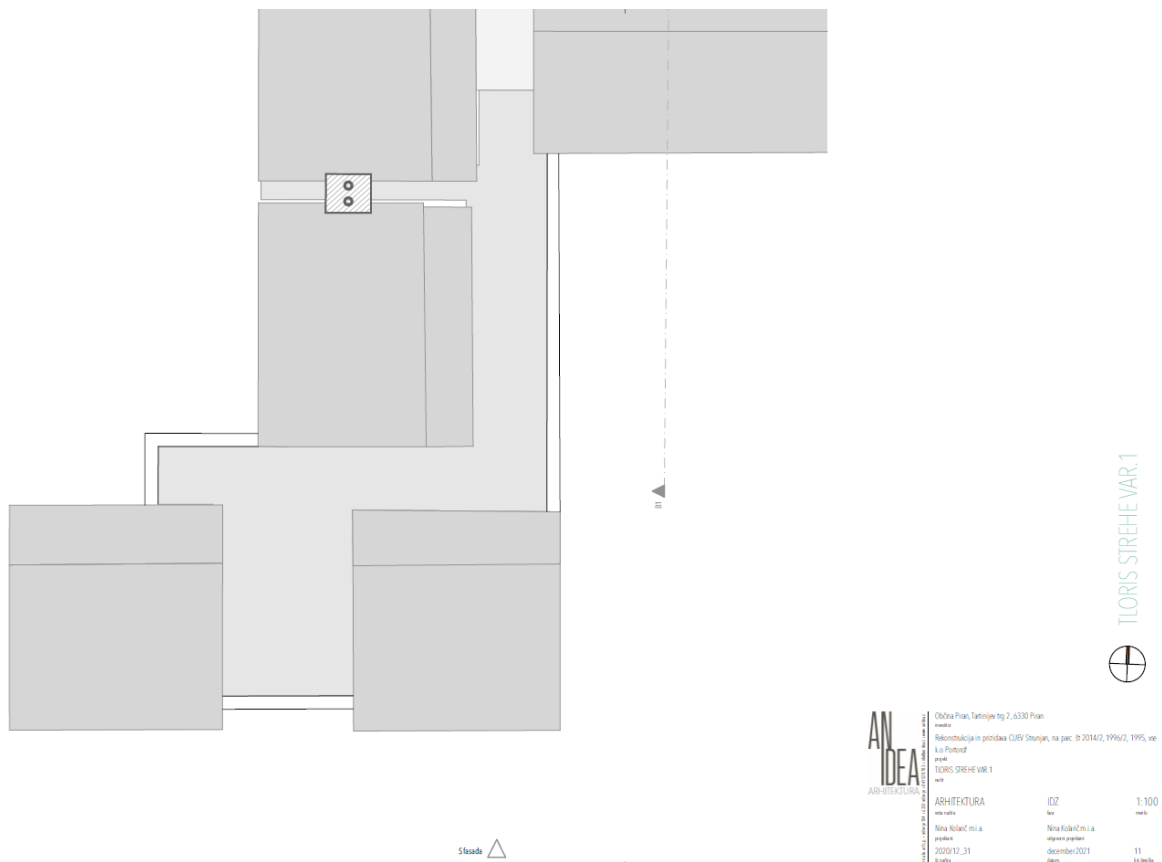


Slika 4: Tloris pritličja Varianta 1

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
 »Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan - prizidava«



Slika 5: Tloris prvega nadstropja Varianta 1



Slika 6: Tloris strehe Varianta 1



Slika 7: 3D Model Varianta 1

Varianta 2: Prizidava je umeščena na V in J stran obstoječega objekta. Segra tudi do sedanjega dodatnega vhoda v obstoječi objekt. Predvideva tudi večji poseg, v obstoječi objekt, ki rešuje veliko večjo problematiko od pomanjkanja prostora, saj prenovi celoten V del obstoječega objekta in ga uskladi z veljavnimi pravilniki. Zasnova je izredno fleksibilna, v danem primeru objekt pridobi 4 nove učilnice, 1 nova pa nadomesti obstoječo, kjer nastane prostor za manjšo knjižnico ali večji kabinet.

Zasnova rešuje tako problematiko neoznačenega vhoda, kot tudi pomanjkanje prostorov, kot je skupna avla in dostop za gibalno ovirane osebe. Z nadstrešenim vhodom, omogoči zunanji predprostor, ki s svojim okvirjem jasno definira glavni vhod v stavbo. Obenem je ta zasnovan tako, da ustvari prostor druženja že pred objektom. Z IDZ 2 se rešuje tudi problematika premajhnega obstoječega prostora fizioterapije, ki je sedaj dostopen le iz J strani objekta, problematiko izredno dotrajanih garderob in sanitarij. Pomanjkanje sanitarij za gibalno ovirane osebe in problematiko dotrajane zasteklitve telovadnice. Vsi ti prostori se prenovijo in smiselno povežejo s prizidavo. Nastane funkcionalno izredno učinkovita celota, ki zadosti tako potrebam po dodatnih učilnicah in kabinetih, kot tudi po prenovi vsaj dela obstoječe dotrajane stavbe.

Vstopa se v pritličju, kjer se preko nadstrešenega vhoda vstopa v vetrolov, od tam pa v skupno avlo. Skupna avla je prostorna, na delu dvovišinska in omogoča interakcijo med pritličjem in nadstropjem. Iz avle se na levo vstopi v povezovalni hodnik med obstoječim, novim delom in telovadnico. V tem delu se nahaja tudi novo stopnišče in dvigalo. Po hodniku na levo se nahaja večji kabinet, ki lahko služi tudi kot knjižnica. Ta se nahaja na delu sedanje učilnice. V nekdanjem vhodu pa je predviden nov kabinet. Nova učilnica, ki nadomesti sedanjo se nahaja desno od telovadnice. Te učilnica je povezana z novim kabinetom. Po hodniku naprej se vstopa

v del telovadnice in fizioterapije. Predvidena je izvedba novih sanitarij za gibalno ovirane in novih ločenih garderob za fante in dekleta. Naravnost po hodniku pa je izvedena povezava s prostori fizioterapije, ki so nekoliko povečani in usklajeni s pravilniki.

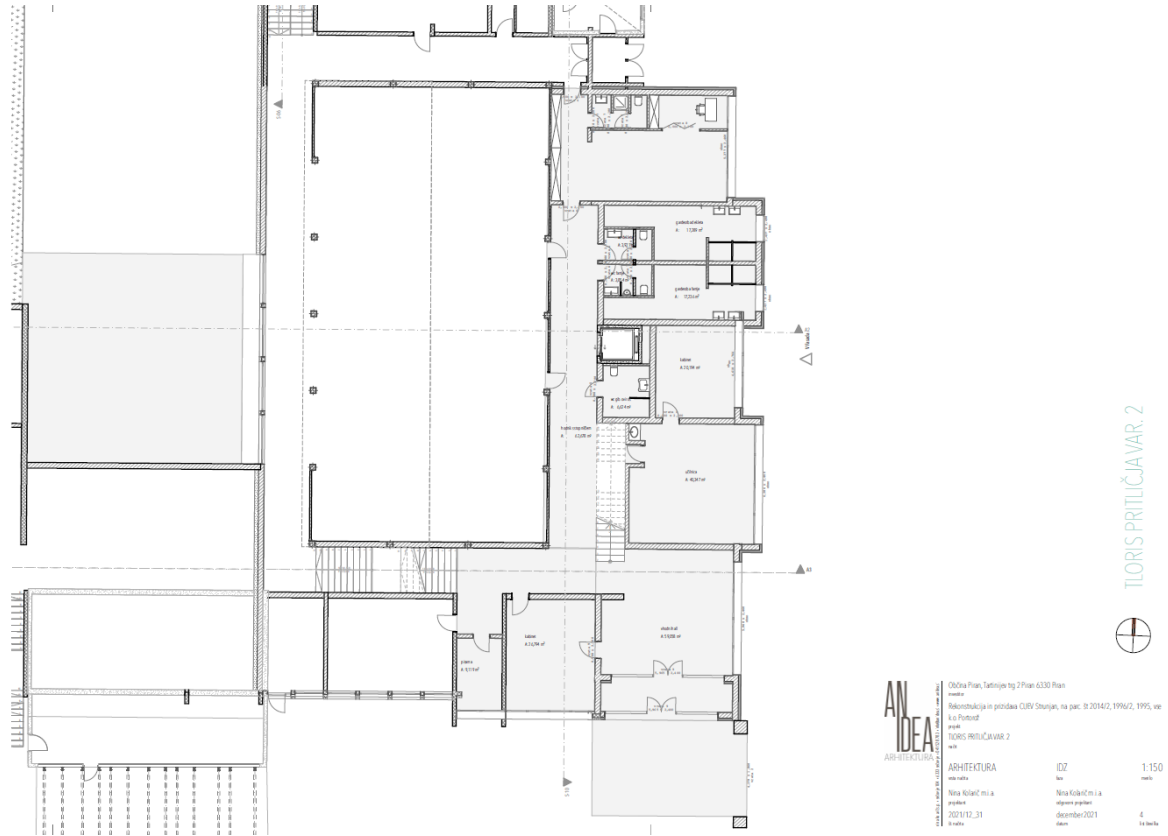
V nadstropje se vstopa preko stopnišča ali z dvigalom. Tukaj se nahajajo 4 učilnice. Glede na to, da so v pritličju 3 kabineti, jih tukaj ni. Po potrebi se lahko na delih kjer so sedaj projektirane terase, izvede še enega ali dva dodatna kabineta. Ta variantna rešitev uporablja tudi ravno streho, kot možnost izvedbe učilnice na prostem, visokih gred, prostora za druženje in igro na prostem.

V primeru izvedbe Variante 2 bo potrebno izvesti ureditev ali delna prestavitve parkirišča. Urediti je potrebno peš dostop in tlakovanje ob objektu. Urediti fasado ob strojnici (dimnik in napeljave za toplotno črpalko), na način da se servisni del skrije za dodatno steno (lahko izvedeno kot plezalno ali zeleno steno). Po posegu je velik del obstoječega objekta v celoti obnoven.



Slika 8: Situacija Varianta 2

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
 »Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan - prizidava«

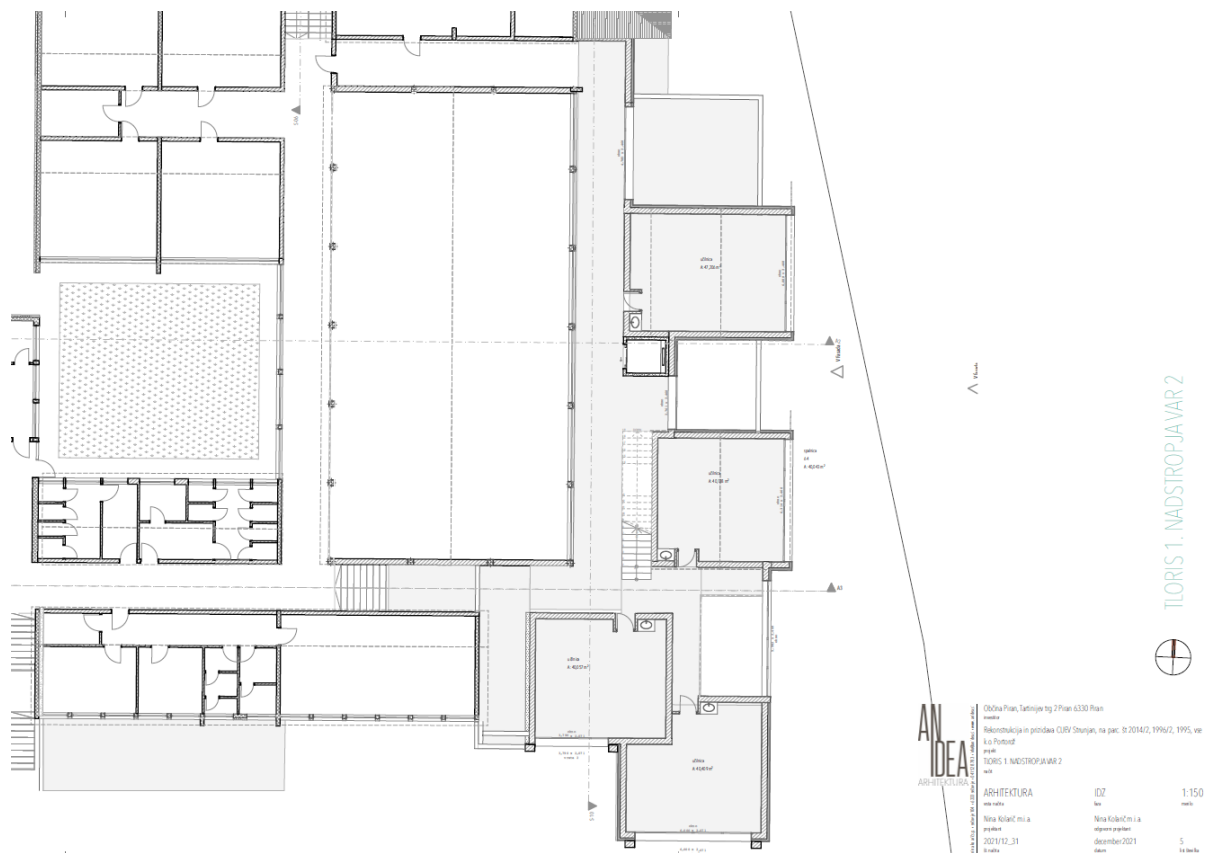


Slika 9: Tloris pritičja Varianta 2

AN IDEJA
 ARHITEKTURA

Občina Piran, Tartinijev trg 2/Piran 6330 Piran
 avtorji
 Rekonstrukcija in pridava CUEV Strunjan, na parc. št. 2014/2, 1996/2, 1995, vse
 št. 6/Pirnat
 projekt
 Tloris pritičja Var. 2
 vrsta
 ARHITEKTURA
 vsestr. arh.
 Nisa Klačič ml.a
 projekt
 2021/12_31
 št. navedb
 4

IDZ
 bor
 Nisa Klačič ml.a
 odprtje projekta
 december 2021
 datum
 1:150
 merilo
 4
 št. listov

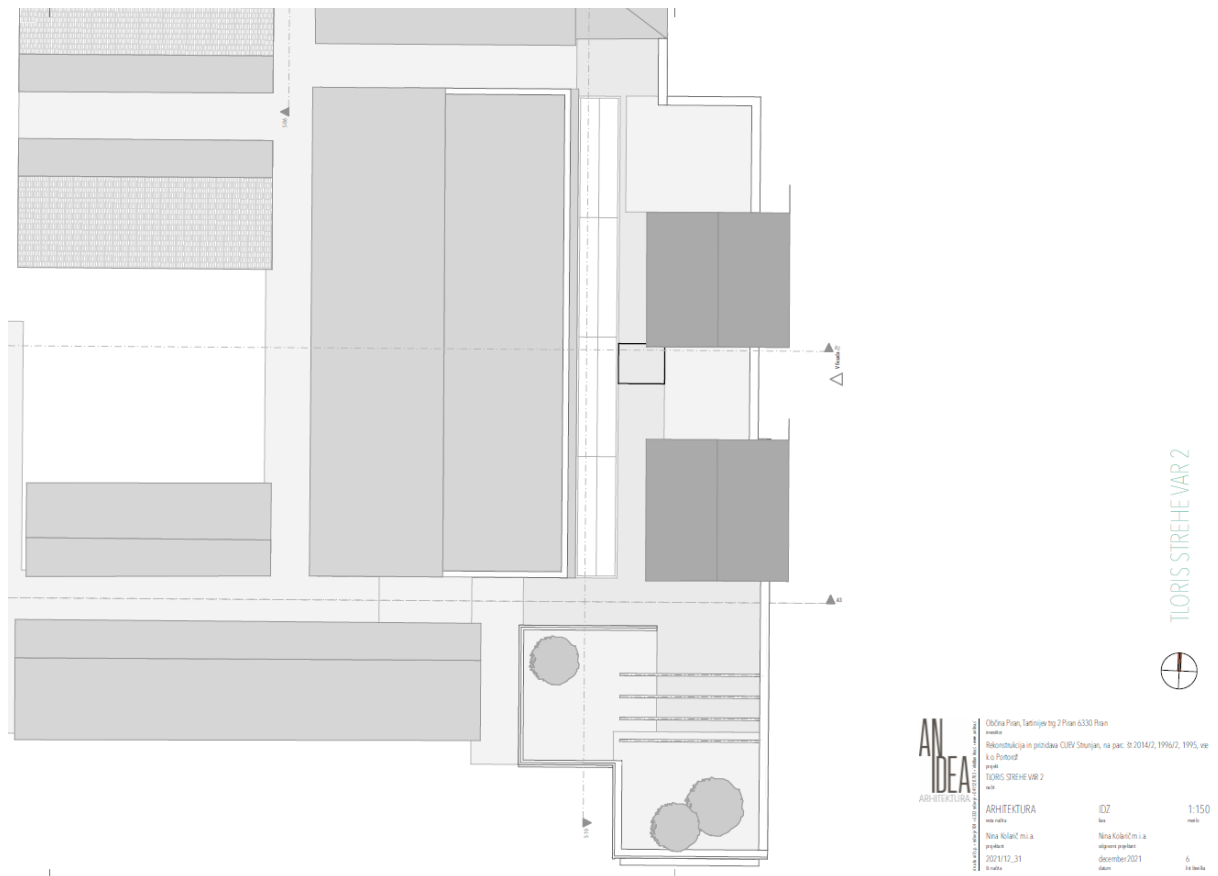


Slika 10: Tloris nadstropja Varianta 2

AN IDEJA
 ARHITEKTURA

Občina Piran, Tartinijev trg 2/Piran 6330 Piran
 avtorji
 Rekonstrukcija in pridava CUEV Strunjan, na parc. št. 2014/2, 1996/2, 1995, vse
 št. 6/Pirnat
 projekt
 Tloris 1. nadstropja Var. 2
 vrsta
 ARHITEKTURA
 vsestr. arh.
 Nisa Klačič ml.a
 projekt
 2021/12_31
 št. navedb
 5

IDZ
 bor
 Nisa Klačič ml.a
 odprtje projekta
 december 2021
 datum
 1:150
 merilo
 5
 št. listov

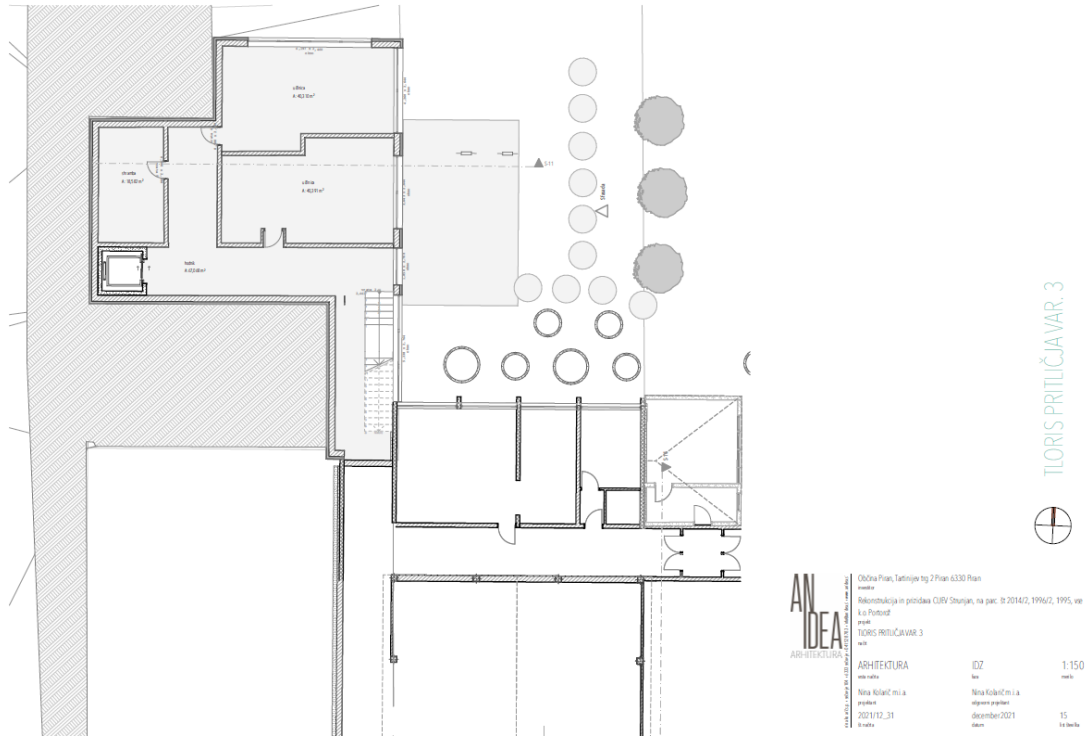


Slika 11: Tloris strehe Varianta 2

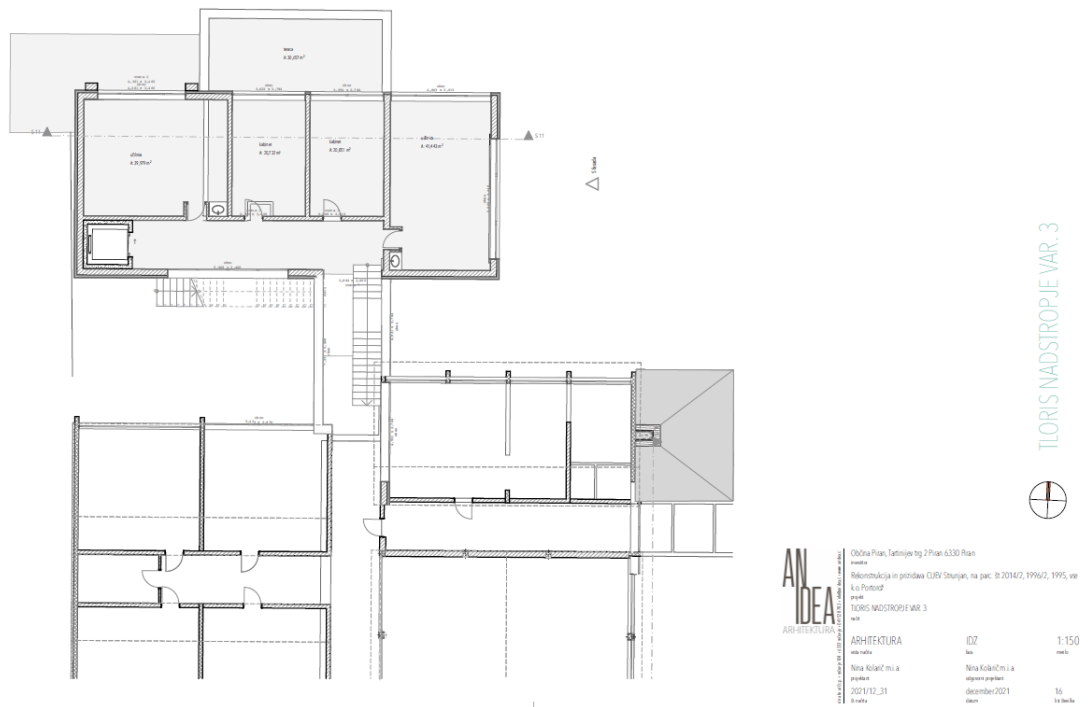


Slika 12: 3D model Varianta 2

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
 »Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan - prizidava«

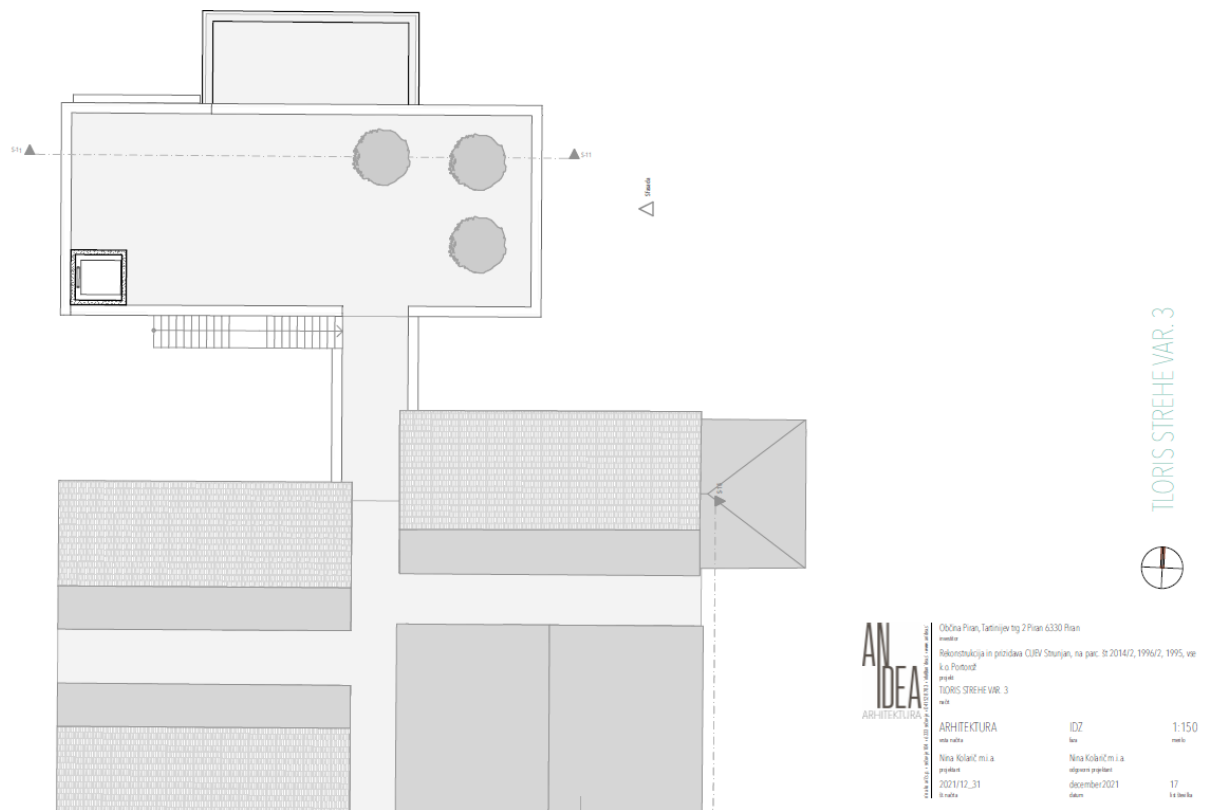


Slika 14: Tloris pritičja Varianta 3



Slika 15: Tloris nadstropja Varianta 3

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan - prizidava«



Slika 16: Tloris strehe Varianta 3



Slika 17: 3D model Varianta 3

5.3 Primerjava variant

Vse tri variante »z investicijo« rešijo problem pomankanja prostorov. Se pa variante med seboj razlikujejo po obsegu posegov, višini investicijskih stroškov in predlaganih dodatnih rešitvah, ki jih posamezna varianta ponuja. Bistveno razliko predstavlja predvsem strošek zunanje ureditve. Zaradi boljše primerljivosti smo v vseh variantah prikazali predvideno zunanjo ureditev kot ločen strošek in ne v okviru GOI del. Kot opcija je dodatno prikazan tudi strošek zelene strehe na objektu.

Tabela 4: Prikaz ocenjene vrednosti investicije v stalnih cenah v € po posameznih variantah

Varianta 1			
Površina	m ² BEP	€/m ²	Skupaj v €
Pritličje	232	1.300,00	301.600,00
Nadstropje	262	1.300,00	340.600,00
Skupaj GOI	494		642.200,00
Zunanja ureditev	750	60,00	45.000,00
VSE SKUPAJ (brez DDV)			687.200,00
Opcija zelena streha	232	600,00	139.200,00
Varianta 2			
Površina	m ² BEP	€/m ²	Skupaj v €
Rušitev	146	75,00	10.950,00
Pritličje	438	1.400,00	613.200,00
Nadstropje	438	1.400,00	613.200,00
Skupaj GOI	876		1.237.350,00
Zunanja ureditev	1.000	60,00	60.000,00
VSE SKUPAJ (brez DDV)			1.297.350,00
Opcija zelena streha	240	600,00	144.000,00
Varianta 3			
Površina	m ² BEP	€/m ²	Skupaj v €
Pritličje	272	1.400,00	380.800,00
Nadstropje	273	1.400,00	382.200,00
Skupaj GOI	545		763.000,00
Zunanja ureditev	500	60,00	30.000,00
VSE SKUPAJ (brez DDV)			793.000,00
Opcija zelena streha	230	600,00	138.000,00

Vrednost investicije v Varianti 1 znaša **687.200,00 €** brez DDV, v Varianti 2 znaša **1.297.350,00 €** brez DDV, v Varianti 3 pa znaša **793.000,00 €** brez DDV. Iz tabele je razvidno, da je najcenejša izvedba investicijskega projekta v Varianti 1, najdražja pa v Varianti 2, pri čemer so vrednosti posegov na m² investicije povsem primerljive, razlika v ceni nastane zaradi različno velikih posegov. Z vidika gradbenih posegov je Varianta 2 najbolj obsežna. V Varianti 2 se poleg prizidave objekta obnovi tudi večji del obstoječega objekta, garderobe s sanitarijami ter fizioterapijo. Varianta 2 predstavlja najbolj celovito rešitev problematike. V kolikor lahko

investitor zagotovi finančna sredstva za izvedbo Variante 2, je izvedba te variante najbolj smiselna.

V nadaljevanju smo opredelili še prednosti in slabosti, ki jih izvedba investicijskega projekta v posamezni varianti prinaša. Te so predstavljene v tabeli spodaj.

Tabela 5: Opisni prikaz prednosti in slabosti po posameznih variantah

VARIANTA 1	
PREDNOSTI	SLABOSTI
Ustvari prvi vtis ob prihodu.	Urediti in prestaviti parkirišče.
Viden in označen vhod.	Urediti peš dostop in tlakovati ob objektu.
Pridobi se nadstrešek.	Ne rešuje garderob.
Pridobi se avla.	Ne rešuje zamakanja oken v telovadnici.
Rešitev za gibalno ovirane osebe.	
Skrije degradirani del - dimnik in kurilnica.	
Poseg v obstoječi objekt ni velik.	
VARIANTA 2	
PREDNOSTI	SLABOSTI
Ustvari prvi vtis ob prihodu.	Urediti in prestaviti parkirišče.
Odstranijo se dotrajane garderobe - nove garderobe.	Urediti peš dostop in tlakovati ob objektu.
Vključi se tudi fizioterap. prostor, ki se ga uskladi s pravilnikom.	Dodatno urediti obstoječi dimnik in vrata kotlovnice.
Uredi se nadstrešen vhod.	Velik poseg v obstoječi objekt.
Označen in viden vhod.	
Pridobi se vhodna avla.	
Zamenjava dotrajanih oken telovadnice.	
Rešitev dostopa za gibalno ovirane osebe.	
Po posegu je velik del objekta v celoti obnovljen.	
Varianta omogoča nadaljnjo nadgradnjo.	
VARIANTA 3	
PREDNOSTI	SLABOSTI
Reši problematiko pomanjkanja prostora.	Ne ustvari prvega vtisa ob prihodu
Dostop za gibalno ovirane osebe (ob pogoju ureditve zun. pov.).	Ni označenega in vidnega vhoda.
Ohrani zemljišče, ki je tudi sedaj v uporabi.	NI nadstreška.
Zasede zemljišče, ki ni v uporabi.	Ni vhodne avle.
Zelene površine se nadomesti na strehi.	Zasede zemljišče
	Ureditev peš dostop in tlakovanja ob objektu.

5.4 Izbor optimalne variante

Varianta »z investicijo« je boljša od variante »brez investicije« saj je glede na potrebe z vidika investitorja Občine Piran veliko bolj sprejemljiva. Z izvedbo variante »z investicijo« se bo rešila problematika pomanjkanja prostorov v CUEV Strunjan. Prav tako ta varianta omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so opredeljeni v poglavju 3.2 tega dokumenta. Primerjava

variant pokaže, da je varianta »z investicijo« bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Varianta »z investicijo« tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z investicijo«.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto »z investicijo«, saj je optimalnejša z ekonomskega, družbenega in okoljskega vidika kot varianta »brez investicije«.

Tabela 6: Opis meril za izbor optimalne variante

MERILA IZBORA	V1	V2	V3
Pridobitev novih prostorov	DA	DA	DA
Označen in viden vhod	DA	DA	NE
Ustvari prvi vtis ob prihodu	DA	DA	NE
Nadstrešek	DA	DA	NE
Pridobi se vhodna avla	DA	DA	NE
Rešitev za gibalno ovirane osebe	DA	DA	DA
Skrije degradirani del - dimnik in kurilnica	DA	NE	NE
Odstranitev dotrajanih garderob - nove garderobe	NE	DA	NE
Vključi se tudi fizioterap. prostor, ki se ga uskladi s pravilnikom	NE	DA	NE
Zamenjava dotrajanih oken telovadnice	NE	DA	NE
Ureditev ali prestavitev parkirišča	DA	DA	NE
Možnost nadgradnje – dodatni prostori	NE	DA	NE
Cenovno ugodno	DA	NE	DA
Doseženo število točk	9	11	3

Največ točk je dosegla izvedba investicije v Varianti 2, najslabše pa je bila ocenjena izvedba investicije v Varianti 3. V okviru variante »z investicijo« je bila torej najboljše ocenjena Varianta 2, ki predstavlja optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta.

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Opredelitev vrste investicije

Predmet operacije je prizidava objekta in delna obnova obstoječega objekta z namenom zagotavljanja ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje vzgojno izobraževalnega procesa otrok in mladostnikov z lažjo, zmerno in težjo motnjo v duševnem razvoju. Načrtovani poseg je opredeljen kot novogradnja in izvedba investicijsko vzdrževalnih del. Za izvedbo investicijskega projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

6.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Predvidena je izvedba dveh dodatnih učilnicah s pripadajočima kabinetoma z možnostjo individualnega dela, za potrebe izvajanja posebnega programa vzgoje in izobraževanja pa izvedba dveh učilnicah, za izvajanje praktičnega pouka in kabineta za individualno delo ter prostor za delo vzgojitelja. V okviru investicijskega projekta se bo delno obnovilo obstoječ objekt, uredilo dostop in dovoz, definiralo vhod v stavbo, omogočilo dostop gibalno oviranim osebam ter celovito uredilo pripadajoče zunanje površine. Cilj investicijskega projekta je, da se s posegom poskuša ohraniti čim več zelenih površin, porabljene površine pa po možnosti nadomesti (uporaba strešnih površin).

Prizidava je umeščena na V in J stran obstoječega objekta. Segata tudi do sedanjega dodatnega vhoda v obstoječi objekt. Predvideva tudi večji poseg, v obstoječi objekt, ki rešuje veliko večjo problematiko od pomanjkanja prostora, saj prenovi celoten V del obstoječega objekta in ga uskladi z veljavnimi pravilniki. Zasnova je izredno fleksibilna, v danem primeru objekt pridobi 4 nove učilnice, 1 nova pa nadomesti obstoječo, kjer nastane prostor za manjšo knjižnico ali večji kabinet.

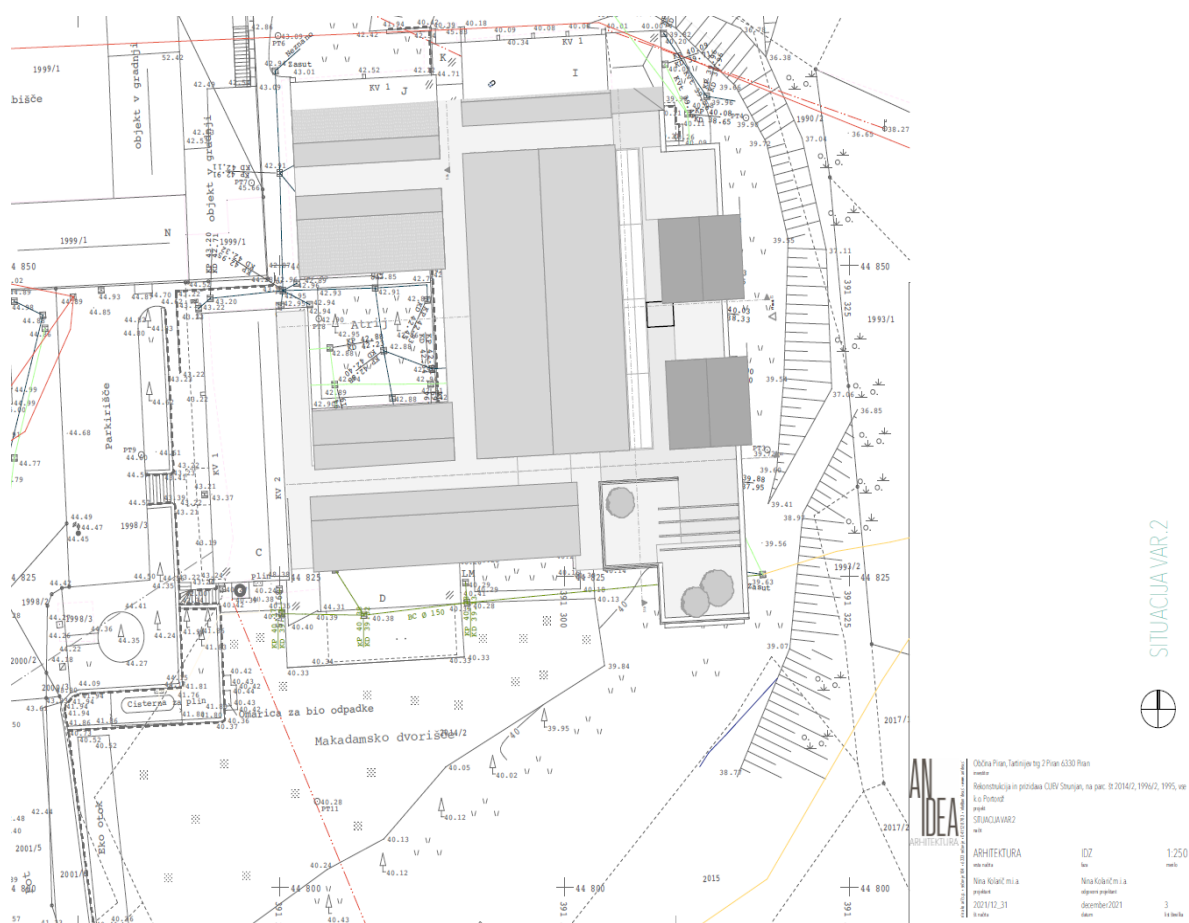
Zasnova rešuje tako problematiko neoznačenega vhoda, kot tudi pomanjkanje prostorov, kot je skupna avla in dostop za gibalno ovirane osebe. Z nadstrešenim vhodom, omogoči zunanji predprostor, ki s svojim okvirjem jasno definira glavni vhod v stavbo. Obenem je ta zasnovan tako, da ustvari prostor druženja že pred objektom. Z IDZ 2 se rešuje tudi problematika premajhnega obstoječega prostora fizioterapije, ki je sedaj dostopen le iz J strani objekta, problematiko izredno dotrajanih garderob in sanitarij. Pomanjkanje sanitarij za gibalno ovirane osebe in problematiko dotrajane zasteklitve telovadnice. Vsi ti prostori se prenovijo in smiselno povežejo s prizidavo. Nastane funkcionalno izredno učinkovita celota, ki zadosti tako potrebam po dodatnih učilnicah in kabinetih, kot tudi po prenovi vsaj dela obstoječe dotrajane stavbe.

Vstopa se v pritličju, kjer se preko nadstrešenega vhoda vstopa v vetrolov, od tam pa v skupno avlo. Skupna avla je prostorna, na delu dvovišinska in omogoča interakcijo med pritličjem in nadstropjem. Iz avle se na levo vstopi v povezovalni hodnik med obstoječim, novim delom in

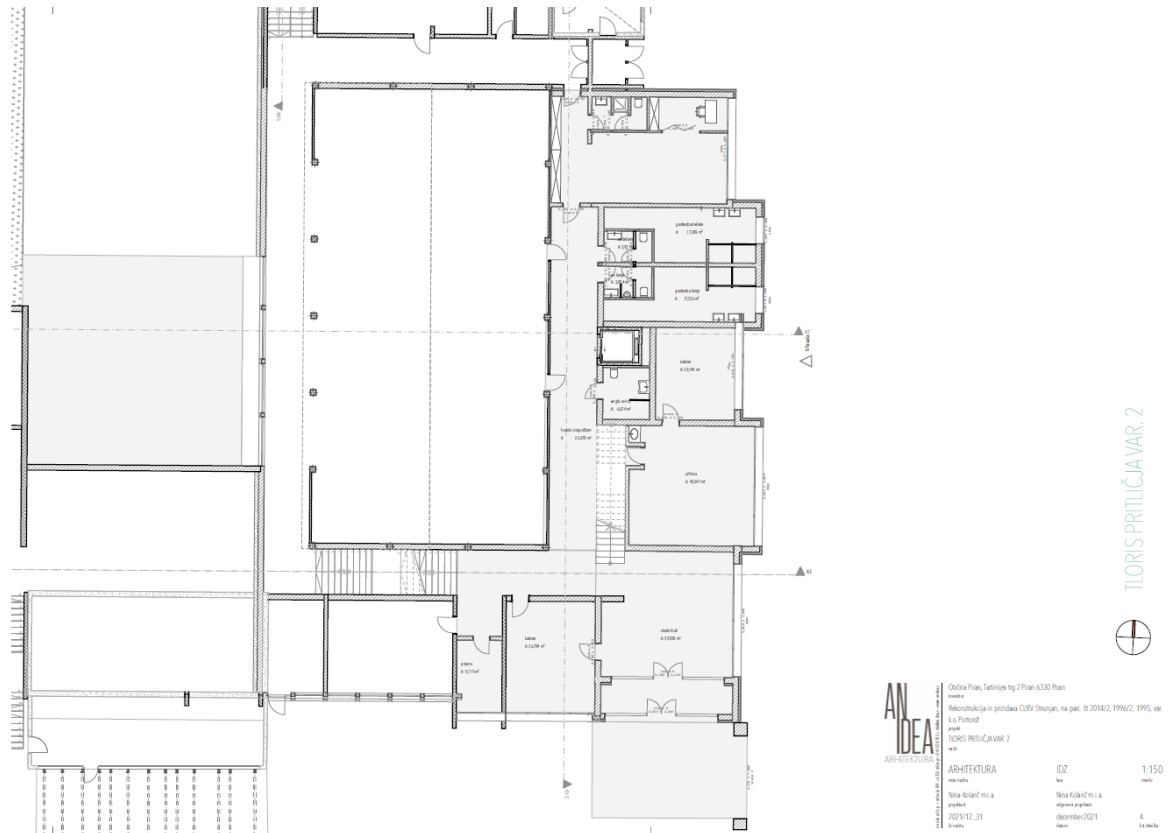
telovadnico. V tem delu se nahaja tudi novo stopnišče in dvigalo. Po hodniku na levo se nahaja večji kabinet, ki lahko služi tudi kot knjižnica. Ta se nahaja na delu sedanje učilnice. V nekdanjem vhodu pa je predviden nov kabinet. Nova učilnica, ki nadomesti sedanjo se nahaja desno od telovadnice. Te učilnica je povezana z novim kabinetom. Po hodniku naprej se vstopa v del telovadnice in fizioterapije. Predvidena je izvedba novih sanitarij za gibalno ovirane in novih ločenih garderob za fante in dekleta. Naravnost po hodniku pa je izvedena povezava s prostori fizioterapije, ki so nekoliko povečani in usklajeni s pravilniki.

V nadstropje se vstopa preko stopnišča ali z dvigalom. Tukaj se nahajajo 4 učilnice. Glede na to, da so v pritličju 3 kabineti, jih tukaj ni. Po potrebi se lahko na delih kjer so sedaj projektirane terase, izvede še enega ali dva dodatna kabineta. Ta variantna rešitev uporablja tudi ravno streho, kot možnost izvedbe učilnice na prostem, visokih gred, prostora za druženje in igro na prostem.

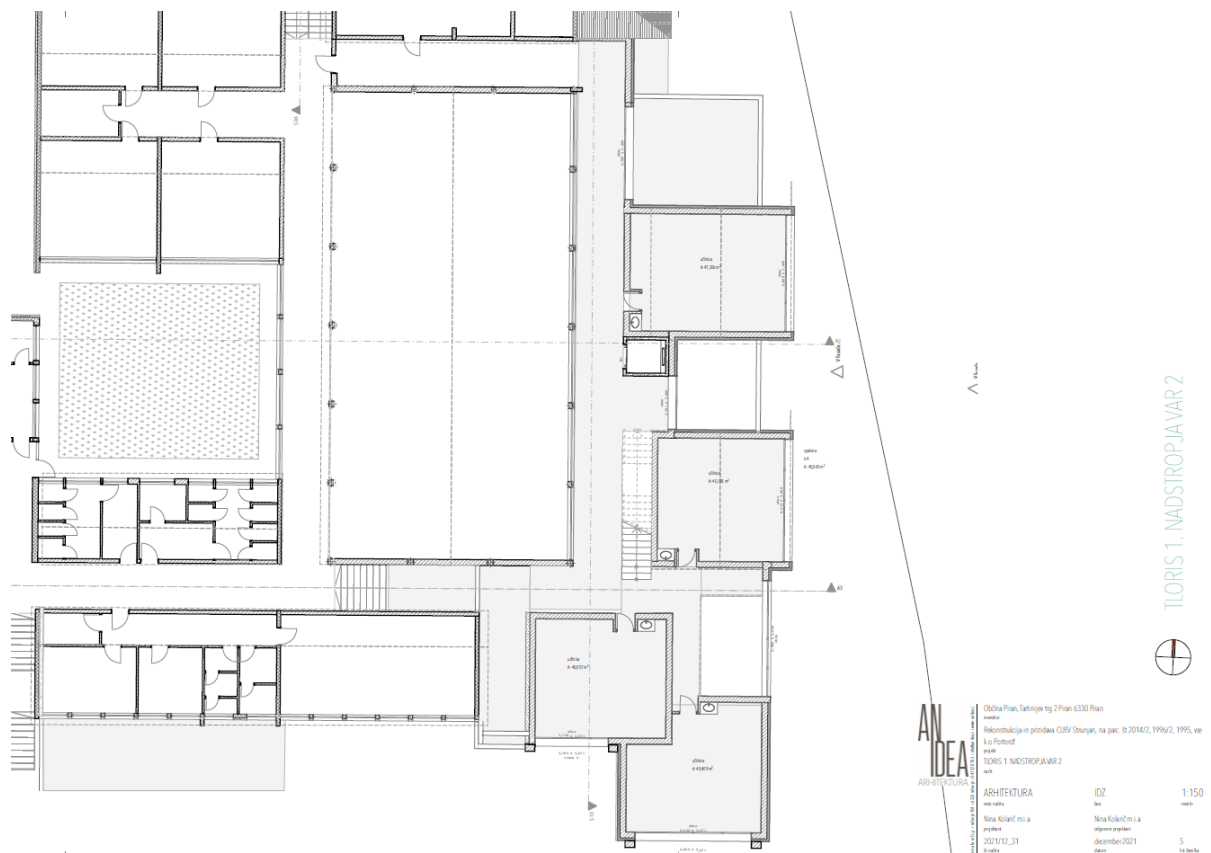
V primeru izvedbe Variante 2 bo potrebno izvesti ureditev ali delna prestavitve parkirišča. Urediti je potrebno peš dostop in tlakovanje ob objektu. Urediti fasado ob strojnici (dimnik in napeljave za toplotno črpalko), na način da se servisni del skriva za dodatno steno (lahko izvedeno kot plezalno ali zeleno steno). Po posegu je velik del obstoječega objekta v celoti obnoven.



Slika 18: Situacija Varianta 2

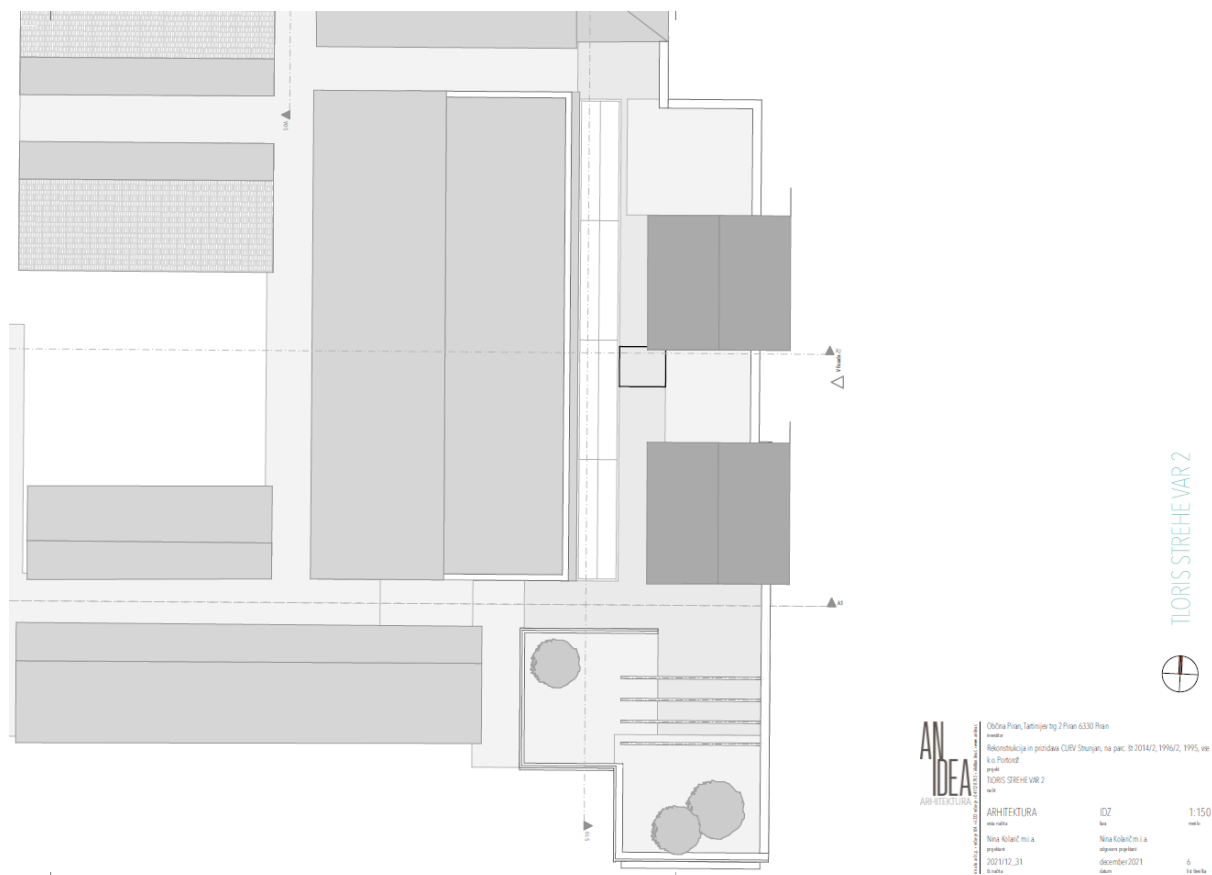


Slika 19: Tloris pritičja Varianta 2



Slika 20: Tloris pritičja Varianta 2

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan - prizidava«



Slika 21: Tloris strehe Varianta 2



Slika 22: 3D model Varianta 2 - 1



Slika 23: 3D model Varianta 2 – 2



Slika 24: 3D model Varianta 2 – 3

Varianta 2 prizidava ob J in V delu fasade obstoječega objekta ponuja sledeče rešitve:

- odstranijo se dotrajane garderobe in se nadomestijo z novimi,
- vključi se tudi fizioterapevtski prostor, ki se ga uskladi s pravilnikom,
- uredi se nadstrešen vhod,
- označen in viden vhod,
- pridobi se vhodna avla,

- rešitev dotrajanih oken telovadnice,
- rešitev dostopa za gibalno ovirane osebe.

V okviru izvedbe Variante 2 je potrebno:

- urediti ali prestaviti parkirišče,
- postaviti zaslon ali obešeno fasado ob obstoječem dimniku,
- zamenjati vsaj vrata v kurilnico,
- urediti tlakovanje ob objektu.

Varianta 2 sicer predstavlja velik poseg v obstoječi objekt, vendar je po posegu večji del obstoječega objekta v celoti obnovljen.

6.3 Ocena investicijskih stroškov

Celotna investicijska vrednost je ocenjena v EUR z DDV. V oceni vrednosti investicijskega projekta smo upoštevali naslednje vrste stroškov:

- stroške izvedbe GOI del za prizidavo in obnovo objekta,
- stroške dobave in montaže opreme,
- stroške izdelave projektne dokumentacije,
- stroške izdelave investicijske dokumentacije,
- stroške strokovnega gradbenega nadzora,
- ostale stroške zunanjih izvajalcev,
- davek na dodano vrednost v višini 22 %.

Tabela 7: Ocena skupnih stroškov investicijskega projekta po stalnih cenah v EUR

VRSTA DEL/OBJEKT	
CUEV STRUNJAN - PRIZIDAVA	
GOI dela pritličje in nadstropje	1.226.400,00 €
Rušitev	10.950,00 €
Zunanja ureditev	60.000,00 €
Pohodna streha	144.000,00 €
SKUPAJ GOI DELA	1.441.350,00 €
Dobava in montaža opreme (5% od GOI del na objektu)	61.320,00 €
SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA	1.502.670,00 €
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	
Projektna dokumentacija DGD in PZI	40.000,00 €
Investicijska dokumentacija	4.500,00 €
Stroški strokovnega gradbenega nadzora (3 % GOI del)	43.240,50 €
Ostali stroški (varnost, geodet, ostale dokumentacija)	10.000,00 €
SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	97.740,50 €
VSE SKUPAJ BREZ DDV	1.600.410,50 €
DDV 22 %	352.090,31 €
SKUPAJ Z DDV	1.952.500,81 €

Ocenjena vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah brez DDV znaša **1.600.410,50 €**, z vključenim 22 % DDV pa znaša **1.952.500,81 €**.

6.3.1 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po stalnih cenah

Ocena investicijskih vlaganj po stalnih cenah je izdelana na osnovi izdelanega terminskega plana investicijskega projekta. Predvidoma se bo investicija fizično izvajala v letih 2023-2024. Priprava projektne in investicijske dokumentacije poteka v letih 2021 in 2023.

V nadaljevanju so v tabeli predstavljene skupne vrednosti investicije za posamezne skupine stroškov po dinamiki investiranja v stalnih cenah. Stalne cene so podane za avgust 2022.

Tabela 8: Vrednost in dinamika izvedbe investicije po stalnih cenah v €

Vrsta stroška	2022	2023	2024	Skupaj
GOI dela prizidava in obnova	- €	1.441.350,00 €	- €	1.441.350,00 €
Dobava in montaža opreme	- €	- €	61.320,00 €	61.320,00 €
SKUPAJ INVESTICIJA	- €	1.441.350,00 €	61.320,00 €	1.502.670,00 €
Projektna in investicijska dokumentacija	22.000,00 €	22.500,00 €	- €	44.500,00 €
Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	- €	43.240,50 €	- €	43.240,50 €
Ostali stroški (varnost, geodet,...)	- €	8.000,00 €	2.000,00 €	10.000,00 €
SKUPAJ ZUNANJI IZVAJALCI	22.000,00 €	73.740,50 €	2.000,00 €	97.740,50 €
SKUPAJ	22.000,00 €	1.515.090,50 €	63.320,00 €	1.600.410,50 €
DDV	4.840,00 €	333.319,91 €	13.930,40 €	352.090,31 €
Skupaj z DDV	26.840,00 €	1.848.410,41 €	77.250,40 €	1.952.500,81 €

Iz zgornje tabele je razvidna ocenjena dinamika investiranja za investicijski projekt po stalnih cenah. Glavnina investicijskih stroškov bo nastala v letih 2023 do 2024, ko se bodo izvajala GOI dela.

6.3.2 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po tekočih cenah

Ocena vlaganj po tekočih cenah je izdelana na podlagi predvidene dinamike izvedbe investicije in predvidene povprečne letne inflacije. V letu 2023 smo upoštevali letno inflacijo 3,2 %, v letu 2024 pa 2,3 % (Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2022, UMAR, april 2022). Tabela v nadaljevanju prikazuje investicijska vlaganja po tekočih cenah.

Tabela 9: Vrednost in dinamika izvedbe investicije po tekočih cenah v €

Vrsta stroška	2022	2023	2024	Skupaj
GOI dela prizidava in obnova	- €	1.487.473,20 €	- €	1.487.473,20 €
Dobava in montaža opreme	- €	- €	64.737,73 €	64.737,73 €
SKUPAJ INVESTICIJA	- €	1.487.473,20 €	64.737,73 €	1.552.210,93 €
Projektna in investicijska dokumentacija	22.000,00 €	23.220,00 €	- €	45.220,00 €
Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	- €	44.624,20 €	- €	44.624,20 €
Ostali stroški (varnost, geodet,...)	- €	8.256,00 €	2.111,47 €	10.367,47 €
SKUPAJ ZUNANJI IZVAJALCI	22.000,00 €	76.100,20 €	2.111,47 €	100.211,67 €
SKUPAJ	22.000,00 €	1.563.573,40 €	66.849,20 €	1.652.422,60 €
DDV	4.840,00 €	343.986,15 €	14.706,82 €	363.532,97 €
Skupaj z DDV	26.840,00 €	1.907.559,54 €	81.556,03 €	2.015.955,57 €

Ocenjena vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah z vključenim DDV-jem znaša **2.015.955,57 €**. Investitor bo za izvedbo investicije po posameznih letih moral zagotoviti naslednje zneske:

- leto 2022: **26.840,00 €**,
- leto 2023: **1.907.559,54,54 €**,
- leto 2024: **81.556,03 €**.

6.4 Navedba osnove za oceno vrednosti

Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na naslednjih predpostavkah:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije so ocenjeni na podlagi prejetih ponudb ter izkušenj investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije pri podobnih projektih,
- stroški izvedbe GOI del so ocenjeni na podlagi projektantske ocene izdelane v okviru IZP projektne dokumentacije »Prizidava in rekonstrukcija centra za usposabljanje Elvire Vatovec, Strunjan«, št. projekta 2021/12_31, izdelovalec: ANEIDA, Nina Kolarič s.p., Sečovlje 104, 6333 Sečovlje, december 2021,
- stroški strokovnega gradbenega nadzora in inženiringa so ocenjeni v višini 3 % od vrednosti GOI del,
- ostali stroški zunanjih izvajalcev so ocenjeni na podlagi izkušenj investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije pri podobnih projektih,
- DDV je upoštevan v višini 22 % za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z ZDDV-1,
- stalne cene izvedbe investicije so podane za avgust 2022.

7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Strokovne podlage, predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve in študije

Pri izdelavi potrebne vsebine dokumenta identifikacije investicijskega programa smo upoštevali naslednje osnove oz. izhodišča:

- Projektna naloga »Poprizidek k Centru usposabljanja Elvira Vatovec, Strunjan, ki jo je pripravila Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, julij 2021,
- Idejna zasnova »Prizidava in rekonstrukcija centra za usposabljanje Elvire Vatovec, Strunjan«, št. projekta 2021/12_31, izdelovalec: ANEIDA, Nina Kolarič s.p., Sečovlje 104, 6333 Sečovlje, december 2021,
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Vsa navedena dokumentacija je smiselno upoštevana pri izdelavi investicijske dokumentacije.

7.2 Analiza lokacije

7.2.1 Makro lokacija

Kohezijska regija: Zahodna Slovenija

Statistična regija: Obalno Kraška statistična regija

Občina: Piran

Naselje: Strunjan



Slika 25: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta

7.2.2 Mikro lokacija

Investicija se bo izvajala na obstoječi stavbi Centra za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan na naslovu Strunjan 140, 6320 Portorož. Gre za prizidavo k obstoječi stavbi. Predvideni posegi prenove in prizidave se izvajajo na parcelah št. 2014/2, 1996/2 in 1992, vse k.o. 2631 Piran, št. stavbe 44.



Slika 26: Mikro lokacija investicije

7.2.3 Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti

Na območju veljajo naslednji prostorski akti:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10, Uredba (Uradni list RS 73/06 – DLN, 66/01 – DLN, 72/09 – popr. DLN, 76/08 – DLN, 88/12 – DPN, 85/20 skl. OS, 70/21 skl. OS),
- Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 1 v občini Piran (Ur. objave Primorskih novic, št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09, 4/10),
- Oznaka prostorske enote: TSC ½ - turizem, stanovanja centralne dejavnosti – območje Zdravilišča Strunjan in stanovanjska zazidava (opredeljeno s prostorskimi sestavinami plana).

Investicijski projekt je usklajen s prostorskimi akti Občine Piran.

7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Glede na možnosti zagotavljanja finančnih sredstev se predvideva, da se bo projekt od priprave potrebne dokumentacije do zaključka vseh aktivnost, realiziral od junija 2021 do aprila 2024. Operativni program priprave in izvedbe investicije po posameznih aktivnostih je predstavljen v naslednji tabeli.

Tabela 10: Okvirni terminski plan investicijskega projekta

Faze	Pričetek	Zaključek
Izdelava projektne naloge	jun.21	jul.21
Izdelava IZP projektne dokumentacije	jul.21	feb.22
Izdelava in potrditev DIIP-a	jun.22	sep.22
Izdelava DGD projektne dokumentacije	sep.22	dec.22
Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja	jan.23	feb.23
Izdelava PZI projektne dokumentacije	mar.23	sep.23
Izdelava in potrditev investicijskega programa	okt.23	nov.23
Izvedba javnega naročila za izbor izvajalca	feb.23	mar.23
Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem	apr.23	apr.23
Izvedba GOI del	jun.23	dec.23
Izvedba javnega naročila za dobavo in montažo opreme	okt.23	nov.23
Dobava in montaža opreme	jan.24	feb.24
Primopredaja del uporabniku	mar.24	mar.24
Končni obračun in zaključek projekta	apr.24	apr.24

Terminski plan izvedbe investicije ima natančno zastavljeno časovnico po posameznih aktivnostih. Predvidene aktivnosti so realno izvedljive v časovnem okviru predvidenem v terminskem planu.

7.4 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti, skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe

V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje.

Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani.

7.4.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja del in v času uporabe

V času izvajanja del se pričakuje možne vplive na okolje, ki bodo kratkoročno vplivali na posamezne sestavine okolja. Za čim manjše vplive je potrebno posebno pozornost nameniti varstvenim ukrepom, da izvedbena dela ne bodo povzročala škodljivih vplivov na okolje. V času uporabe prenovljene stavbe ni predvidenih negativnih vplivov na okolje. Vpliv na okolje po posameznih sklopih je predstavljen v nadaljevanju:

- **Tla in voda:** Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme. Ker se predvidevajo zgolj minimalni gradbeni posegi, je tveganje, da pride do onesnaženja nizko. Po izvedbi investicije, ni predvidenih negativnih vplivov na tla in in vodo.
- **Zrak:** V času gradbenih del bodo na zrak vplivale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ipd.). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak.
- **Hrup:** Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bosta vir hrupa predstavljala gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen in bo najbolj moteč za uporabnike najbližjih stavb, medtem ko za širše območje ne bo občuten. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 121/2004) in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 43/18). Po investiciji ne pričakujemo čezmernega obremenjevanja okolice s hrupom.
- **Poraba električne energije:** Večino električne energije se porabi za računalnike, notranjo in zunanjo razsvetljavo ter druge električne naprave. V času sanacije se bo poraba električne energije nekoliko povečala (v primerjavi glede na stanje brez investicije) zaradi priključitve strojev in naprav.
- **Odpadki:** Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. list RS, št. 34/2008) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval. V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledico vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna

hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov in v skladu z veljavno zakonodajo. Obremenitev okolja v času gradnje bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb, hkrati bo zajeta vrsta ukrepov za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov. Stavba bo v fazi obratovanja priključena na komunalno infrastrukturo. Urejen bo odvoz odpadkov.

7.4.2 Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje

Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vračunani v stroških gradnje. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju del, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- V času obratovanja ni pričakovati deformacij na objektih v okolici nameravanih posegov.
- V času izvajanja del je potrebno omejiti morebitno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

Načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode pri njenem izvoru

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih

vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali največ 1,0 % vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Stroški okoljskih omilitvenih ukrepov so v skladu s predpisi že vračunani v stroških gradnje.

Načelo »onesnaževalec plača«

V primeru, da bi kljub vsem zgoraj navedenim ukrepom prišlo do onesnaževanja okolja in okoljske škode v času izvajanja projekta kot tudi v času njegovega obratovanja, bo stroške odprave škode in njenih posledic kril onesnaževalec. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljalnih del, izvedbe, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

7.4.3 Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti

Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju je predstavljena presoja vplivov na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti. Pri izvedbi investicijskega projekta upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov)
- trajnostna dostopnost (prispevek k trajnostnemu razvoju kraja in občine);
- nediskriminatornost (načelo enakih možnosti);
- izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja (pozitiven vpliv na okolje, naravo, kulturno dediščino ter sinergična učinkovitost);
- zmanjševanje vplivov na okolje;
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin).

Okoljska učinkovitost: Tehnološke rešitve bodo projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. V času izvajanja del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k

znižanju količin odpadkov, uporaba okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Zagotovljena bo ustrezna požarna varnost med izvajanjem del in v času obratovanja objekta. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj.

Trajnostna dostopnost: V fazi načrtovanja bo potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom območja oz. vsem uporabnikom stavb na območju ter njegove okolice v času izvedbe del in uporabe. Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na mikrolokaciji. Območje se nahaja na lokaciji, ki je z vidika prometne ureditve dostopna in bo imelo urejeno prometno infrastrukturo. Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom. Investicijski projekt bo prispeval k trajnostnemu razvoju kraja in občine.

Nediskriminatornost: Investicijski projekt bo načrtovan tako, da bo izvedba projekta in koriščenje objekta zagotavljala enake možnosti koristnikom urejene infrastrukture, prebivalcem, obiskovalcem itd. ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine.

Izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in njegova uporaba pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja. Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi tehničnimi rešitvami. V času izvajanja projekta ne bo prevelike obremenjenosti s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi. Z izvedbo projekta bo zagotovlilo ustrezne prostorske pogoje za izobraževanje otrok s posebnimi potrebami.

Zmanjševanje vplivov na okolje: Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oz. da vpliva sploh ne bo. Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski učinkovitosti projekta. Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del. Pri gradnji bodo upoštewane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča. Po izvedbi vseh del v okviru projekta se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled in prevzem izvedenih del. Strokovno rokovanje in upravljanje s stavbo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja upravljavca. Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oz. upravljanja obnovljene in dograjene javne infrastrukture.

Učinkovitost izrabe naravnih virov: Učinkovita raba naravnih virov in energije mora biti oziroma je osnovno vodilo projektantov. Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije. Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom. Poseg bo načrtovan v skladu s smernicami trajnostne arhitekture, okoljske učinkovitosti in rabe naravnih virov, kot okolju

prijazna in energetska učinkovita. Zagotovljen bo nadzor nad optimalnim delovanjem obnovljene in dograjene javne infrastrukture.

7.4.4 Prispevek investicijskega projekta z vidika skladnega in trajnostnega razvoja družbe

Vizija regionalnega razvoja v Sloveniji je skladen razvoj z uravnoteženimi gospodarskimi, socialnimi in okoljskimi vidiki v vseh slovenskih regijah, kar bo zagotovilo visoko življenjsko raven in kakovost zdravja ter bivalnega okolja vseh prebivalcev Slovenije. Vizija stremi k trajnostnemu razvoju v najširšem pomenu, ki optimalno izrablja vse regionalne potenciale, pri tem pa ne zmanjšuje virov in možnosti razvoja prihodnjih generacij.

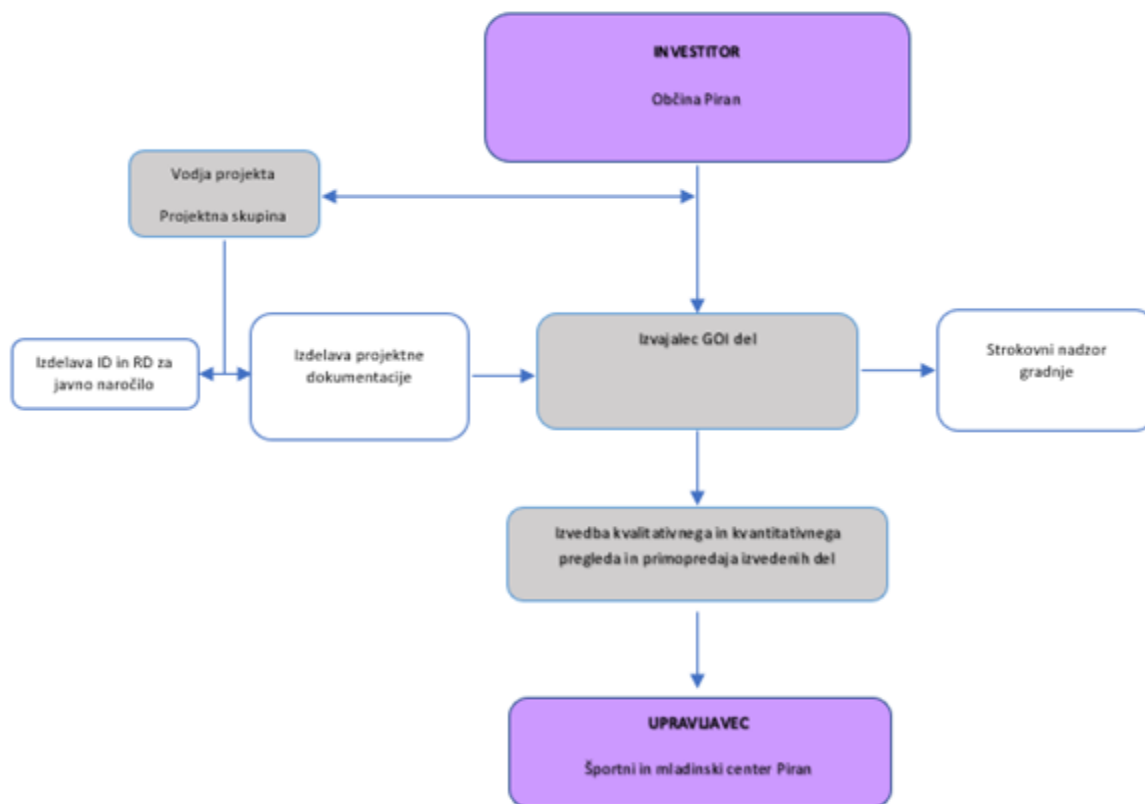
Občina Piran bo z investicijskim projektom pospešila uravnoteženi socialni, družbeni in gospodarski razvoj ter razvoj. S projektom se bo zagotovilo visoko življenjsko raven, kakovost zdravja ter bivalnega okolja in posledično dvig življenjskega standarda vseh občanov. Primerno razvita javna infrastruktura vpliva na razvoj mesta, občine in regije. Z izvedbo investicijskega projekta se bo zagotovilo ustrezne prostorske pogoje za izvajanje vzgojno izobraževalnega procesa otrok in mladostnikov z lažjo, zmerno in težjo motnjo v duševnem razvoju. Vse navedeno bo imelo pozitivne učinke na socialno, družbeno in tudi gospodarsko okolje.

7.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo ter vpliv projekta na zaposlovanje

7.5.1 Kadrovska organizacijska shema

Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Piran Đenio Zadković. Odgovorna oseba za izvajanje investicije je Karmen Pines, vodja Samostojne investicijske službe.

Za izvedbo investicijskega projekta Občina Piran ni predvidela posebne organizacije. Občina Piran zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izdelavo investicijske in projektne dokumentacije vodi vodja projekta v sodelovanju s strokovnimi službami Mestne občine Koper. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.



Slika 27: Kadrovska organizacija investicijskega projekta

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN - 3).

Po izvedbi vseh predvidenih del v okviru investicijskega projekta bo s prizidkom upravljal dosedanji upravljavec CUEV Strunjan, ki že ima izkušnje z upravljanjem podobne infrastrukture.

7.5.2 Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje

Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo tista delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno obratovanje investicijskega projekta. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta.

Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest je potrebno omeniti tudi vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal investicijski projekt (novi obrtniki, podjetniki).

Neposredna delovna mesta: Izvedba projekta ne bo imela neposrednega vpliva na dodatno zaposlovanje. Investitor Občina Piran bo z lastnimi kadri zagotovil izvedbo investicijskega projekta. Občina že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov ter upravljanjem in vzdrževanjem podobnih objektov. Upravljanje dograjenega objekta bo v pristojnosti dosedanjega upravljavca CUEV Strunjan. Z izvedbo investicijskega projekta ohranja število delovnih mest, nova zaposlovanja v okviru izvedbe tega projekta niso predvidena.

Posredna delovna mesta: Investicija bo omogočila morebitno posredno dodatno zaposlovanje v podjetjih, ki bodo izbrana za izvedbo investicijskega projekta na obravnavanem območju (izvajalci in podizvajalci GOI del).

Vzporedna delovna mesta: Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnost, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. Zaradi izvedbe projekta in izboljšanja bivalnih razmer v mestu je pričakovati pozitiven vpliv investicijskega projekta na povečanje vzporednih delovnih mest v občini ter posredno tudi pozitivni vpliv na gospodarski, okoljski in družbeni razvoj.

7.6 Predvideni viri financiranja

V tem poglavju predstavljamo predvideno dinamiko in vire financiranja ter finančno konstrukcijo investicijskega projekta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) so predvideni viri financiranja predstavljeni v tekočih cenah.

Tabela 11: Viri financiranja investicijskega projekta po planu nastanka stroškov v tekočih cenah v €

Vir financiranja	2022	2023	2024	Vrednost	Delež
Občina Piran - lastna sredstva	26.840,00 €	1.907.559,54 €	81.556,03 €	2.015.955,57 €	100,00%
SKUPAJ	26.840,00 €	1.907.559,54 €	81.556,03 €	2.015.955,57 €	100,00%

Predvideno je, da bo Občina Piran za investicijo zagotovila celoten znesek v višini **2.015.955,57 €**. Občina Piran bo v nadaljevanju iskala tudi druge vire financiranja v okviru MDDSZ oz. bo poskušala doseči dogovor o sofinanciranju z ostalimi obalnimi občinami, za katere CUEV Strunjan tudi izvaja vzgojno-izobraževalni proces otrok s posebnimi potrebami.

7.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Upoštevanje čistih ekonomskih meril pri utemeljevanju investicij s podobnimi vsebinami je nesmiselno. Investicija je negospodarske narave in take vrste investicij ne dosegajo finančnih učinkov, zato jih je potrebno presojati skozi nefinančne koristi, ki jih prinašajo. Te so boljše in

bolj varno bivalno in delavno okolje za zaposlene, učence, varovance in druge uporabnike CUEV Strunjan. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente, saj gre za vlaganja javno infrastrukturo za zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje vzgojno izobraževalnega procesa otrok in mladostnikov z lažjo, zmerno in težjo motnjo v duševnem razvoju skladno z normativi. Izvedba projekta torej ni finančno upravičena, saj naložba investitorju ne bo prinašala presežka prihodkov nad odhodki, kar pomeni direktnih finančnih koristi. Investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena, je potrebno obravnavati kot neprofitno naložbo v javno korist. Dograjene učilnice in kabineti bodo takoj po primopredaji v celoti v uporabi.

7.8 Finančna in ekonomska analiza investicijskega projekta

Poglavitni namen finančne analize je izračun finančnih rezultatov projekta in je izdelana s stališča investitorja. Finančni kazalniki se izračunavajo na osnovi izkaza uspeha posamezne naložbe za ekonomsko dobo projekta ter likvidnostnega toka kot kombinacije finančne konstrukcije naložbe in bilance uspeha.

Ekonomska analiza je narejena iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo.

Izračun kazalnikov finančne in ekonomske analize za izbrano varianto investicijskega projekta bo izdelan v investicijskem programu.

7.9 Analiza tveganj in analiza občutljivosti investicijskega projekta

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja). Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato morajo občine sprejeti preventivne ukrepe za obvladovanje tveganj oziroma njihovih negativnih posledic.

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev (vrednost investicijskega projekta, prihodki investicijskega projekta in odhodki investicijskega projekta), na rezultate investicije izračunane v finančni in ekonomski analizi.

Analiza tveganj in občutljivosti za izbrano varianto investicijskega projekta bosta izdelani v investicijskem programu.

8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

8.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 € najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
- za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 € je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Ocenjena vrednost investicijskega projekta v stalnih cenah z vključenim DDV znaša **1.952.500,81 €**. Glede na ocenjeno vrednost investicijskega projekta je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP).

8.1 Potrebna projektna in druga dokumentacija s časovnim načrtom

Za izvedbo projekta potrebno izdelati DGD ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Predvideni rok za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja je februar 2023. Za pridobitev gradbenega dovoljenja je zadolžen investitor. Izdelati je potrebno tudi PZI projektne dokumentacije. Predviden rok za izdelavo PZI projektne dokumentacije je september 2023. Za izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca GOI del in dobavo opreme je potrebno izdelati razpisno dokumentacijo. Za izdelavo je odgovoren investitor. Prav tako je potrebno opraviti ustrezen izbor izvajalca strokovnega gradbenega nadzora.

8.2 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

Občina Piran želi izvesti investicijo v prizidavo in delno obnovo CUEV Strunjan. Namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih kapacitet za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa otrok s posebnimi potrebami, zaradi prostorske stiske, ki je posledica večjega vpisa otrok in zmanjšanja površin v uporabi. Z izgradnjo ustrezne infrastrukture se bosta povečala obseg in kakovost storitev izvajanja vzgojno-izobraževalnega procesa za otroke s posebnimi potrebami. Vzpostavitev kakovostne vzgojno-izobraževalne infrastrukture in programov pomeni zagotovitev boljše socialne vključenosti otrok s posebnimi potrebami in zagotovitev ustreznih bivalnih in delavnih pogojev za zaposlene, učence, varovance in druge uporabnike stavbe.

V dokumentu sta predstavljeni dve varianti in sicer Varianta »brez investicije« in Varianta »z investicijo«. Analiza obstoječega stanja je pokazala potrebo po izvedbi Variante »z investicijo«. V okviru variante z investicijo so bile obravnavane tri variante izvedbe investicijskega projekta. Kot optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta se je izkazala Varianta 2, ki predvideva prizidavo, delno obnovo obstoječega objekta in ureditev dostopa in okolice objekta.

Terminski plan izvedbe predvideva, da se bo investicijski projekt izvajal od junija 2021 do aprila 2024. Ocenjena vrednost investicijskega projekta v stalnih cenah znaša **1.600.410,50 €** brez DDV oz. **1.952.500,81 €** z vključenim DDV. Ocenjena vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah pa znaša **1.652.422,60 €** brez DDV oz. **2.015.955,57 €** z vključenim DDV.

Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo lastna finančna sredstva Občine Piran v višini **2.015.955,57 €**. Občina Piran bo v nadaljevanju iskala tudi druge vire financiranja v okviru MDDSZ oz. bo poskušala doseči dogovor o sofinanciranju z ostalimi obalnimi občinami, za katere CUEV Strunjan tudi izvaja vzgojno-izobraževalni proces otrok s posebnimi potrebami.

Iz Dokumenta identifikacije investicijskega projekta izhaja, da je investicija upravičena in koristna, ter da je k izvedbi investicije smiselno pristopiti. Analiza obstoječega stanja je izkazala potrebo po izvedbi investicijskega projekta. Kot optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta se je izkazala Varianta 2 »z investicijo«. Osnovi namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih kapacitet za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa otrok s posebnimi potrebami zaradi prostorske stiske, ki je posledica večjega vpisa otrok in zmanjšanja površin v uporabi CUEV Strunjan. Izvedba investicijskega projekta bo prinesla širše družbeno ekonomske koristi in uresničuje cilje razvojnih strategij in programov na ravni občine, države in Evropske unije. Investicijski projekt bo pozitivno vplival na uravnotežen socialni, družbeni, gospodarski in trajnostni razvoj kraja oz. občine.