

## 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)

# VRTEC V LUCIJI

**Investitor:**  
**OBČINA PIRAN**  
**TARTINIJEV TRG 2**  
**6330 PIRAN**

Oktober 2020

**GO** GORIŠKA LOKALNA  
ENERGETSKA AGENCIJA  
NOVA GORICA  
**LEA** Trg Edvarda Kardelja 1  
5000 Nova Gorica  
info@golea.si, www.golea.si



## KAZALO VSEBINE

0	UVODNO POJASNILO .....	7
1	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB .....	8
1.1	Predstavitel investitorja .....	8
1.2	Predstavitel izdelovalca investicijske dokumentacije .....	9
1.3	Predstavitel upravljalca .....	10
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	11
2.1	Predstavitel investitorja .....	11
2.2	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb .....	13
2.2.1	Obstoječe stanje – prostorske kapacitete .....	13
2.2.2	Lokacija.....	13
2.2.3	Parkirišče .....	14
2.2.4	Gospodarsko dvorišče.....	14
2.2.5	Igrišče in igrala .....	14
2.2.6	Zaklonišče.....	16
2.2.7	Stavba.....	16
2.2.8	Prostori za otroke.....	17
2.2.9	Tehnične značilnosti obstoječe stavbe .....	23
	Elektroinštalacije, strojne inštalacije (vodovod, ogrevanje, <i>prezračevanje</i> ).....	23
2.2.10	Obstoječa prometna in komunalna ureditev.....	25
	Prometna ureditev in parkirišče .....	25
	Komunalna ureditev.....	25
2.3	Razlogi za investicijsko namero .....	25
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI .....	27
3.1	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicijskega projekta.....	27
3.2	Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami .....	29
4	PREDSTAVITEV VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	34
4.1	Predstavitel in opis variant izvedbe investicijskega projekta .....	34
4.1.1	Varianta 0: Minimalna varianta ali varianta »brez« investicije .....	34
4.1.2	Varianta »z investicijo«: Varianta 1 .....	35
4.2	Primerjava variant.....	35
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	38
5.1	Vrsta investicijskega projekta .....	38
5.2	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije .....	38
5.2.1	Arhitekturna zasnova .....	38
5.2.2	Funkcionalna zasnova .....	39
5.2.3	Zemljišče vrtca .....	39
5.2.4	Parkirišče .....	39
5.2.5	Gospodarsko dvorišče.....	40
5.2.6	Igrišče in igrala .....	40
5.2.7	Zaklonišče.....	41

5.2.8	Stavba.....	42
5.2.9	Lega .....	42
5.2.10	Prostori vrtca.....	42
5.2.11	Gospodarski prostori.....	43
5.2.12	Komunikacijske poti .....	43
5.2.13	Oprema .....	43
5.2.14	Programska shema neto površin za Vrtec Morje in Vrtec La Coccinella .....	44
5.2.15	Zaključki iz geološko – geotehničnega poročila .....	47
5.3	Ocena investicijskih stroškov .....	48
5.3.1	Navedba osnov za oceno vrednosti investicijskega projekta .....	48
5.3.2	Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah po variantah.....	51
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....	54
6.1	Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve, študije	54
6.2	Analiza lokacije.....	54
6.2.1	Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti .....	55
6.3	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta z okvirnim obsegom in specifikacijo nastajanja investicijskih stroškov .....	57
6.3.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta .....	57
6.3.2	Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov .....	58
6.4	Analiza vplivov na okolje ter analiza vplivov investicijskega projekta z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti ter skladnega trajnostnega razvoja družbe .....	61
6.4.1	Analiza vplivov na okolje.....	61
6.5	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo ter vpliv projekta na zaposlovanje.....	63
6.5.1	Kadrovsko organizacijska shema .....	63
6.5.2	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje.....	63
6.6	Finančna konstrukcija investicijskega projekta .....	64
6.6.1	Model lastnega financiranja investicije .....	64
6.6.2	Model javno – zasebnega partnerstva.....	65
6.7	Finančna in ekonomska analiza investicijskega projekta .....	68
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....	69
7.1	Potrebna investicijska dokumentacija .....	69
7.2	Potrebna projektna in druga dokumentacija s časovnim načrtom .....	70
7.3	Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta .....	70

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Statistični podatki Občine Piran za leto 2018 .....	12
Tabela 2: Primerjava variant .....	36
Tabela 3: Programska shema neto površin za Vrtec Morje in Vrtec La Coccinella .....	44
Tabela 4: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah – VARIANTA 1A .....	49
Tabela 5: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah – VARIANTA 1B .....	50
Tabela 6: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah – VARIANTA 1B .....	51
Tabela 7: Ocena skupnih stroškov investicije v stalnih cenah – VARIANTA 1A .....	52
Tabela 8: Ocena skupnih stroškov investicije v tekočih cenah – VARIANTA 1A .....	52
Tabela 9: Ocena skupnih stroškov investicije v stalnih cenah – VARIANTA 1B .....	52
Tabela 10: Ocena skupnih stroškov investicije v tekočih cenah – VARIANTA 1B .....	52
Tabela 11: Ocena skupnih stroškov investicije v stalnih cenah – VARIANTA 1C .....	53
Tabela 12: Ocena skupnih stroškov investicije v tekočih cenah – VARIANTA 1C .....	53
Tabela 13: Okvirni terminski plan investicijskega projekta – lastna izvedba .....	58
Tabela 14: Dinamika investiranja v stalnih cenah – VARIANTA 1A .....	59
Tabela 15: Dinamika investiranja v tekočih cenah – VARIANTA 1A .....	59
Tabela 16: Dinamika investiranja v stalnih cenah – VARIANTA 1B .....	59
Tabela 17: Dinamika investiranja v tekočih cenah – VARIANTA 1B .....	60
Tabela 18: Dinamika investiranja v stalnih cenah – VARIANTA 1C .....	60
Tabela 19: Dinamika investiranja v tekočih cenah – VARIANTA 1C .....	60
Tabela 20: Viri financiranja in dinamika financiranja po variantah 1A, 1B in 1C v tekočih cenah z vključenim DDV: lastna režija .....	65
Tabela 21: izračun obresti; odplačilna doba 15 let: najem kredita v višini vrednosti GOI del brez DDV .....	65
Tabela 22: Model JZP: varianta 1A v tekočih cenah .....	67
Tabela 23: Model JZP: varianta 1B v tekočih cenah .....	67
Tabela 24: Model JZP: varianta 1C v tekočih cenah .....	68



## 0 UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) je izdelan v skladu 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 – v nadaljevanju Uredba) in vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala investicija izpolnjevati. DIIP vsebuje opise tehničnih, tehnoloških ali drugih prvin predlaganih rešitev in je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oziroma nadaljevanju investicije.

Občina Piran načrtuje izvedbo investicije izgradnje novega vrtca na lokaciji obstoječe stavbe vrtca Morje Lucija, Fazanska ulica 3, Portorož. Obstoječi vrtec, ki je bil zgrajen leta 1976, je po 43 letih uporabe povsem dotrajan, zato je občina pristopila k reševanju dotične problematike.

Obstoječa stavba vrtca Morje Lucija vključuje 11 oddelkov vrtca Morje Lucija in 3 oddelke vrtca La Coccinella Piran - Scuola dell'Infanzia La Coccinella Pirano. Nov objekt bi poleg obstoječih oddelkov priključil še 4 oddelke vrtca Morje Lucija in 2 oddelka vrtca La Coccinella Piran, ki se trenutno nahajajo na drugi lokaciji ter omogočil izgradnjo še 2 dodatnih oddelkov. Vrtec po podatkih naročnika trenutno obiskuje 389 otrok.

Obstoječi objekt se poruši, predvidi se nova gradnja. Projekt mora zagotavljati skladnost z določili veljavnega prostorskega akta za to območje (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran) in vsemi prostorskimi in funkcionalnimi zahtevami projektne naloge, ki jo je v januarju 2020 izdelal ELITBAU d.o.o., Trpinčena ulica 39, 1000 Ljubljana.

Predvideti je potrebno oblikovno enoten objekt, ki bo zadostoval programsko prostorskim zahtevam vrtca z dvaindvajsetimi (22) oddelki in bo združeval funkcionalno ločeni enoti vrtca Morje Lucija s skupno 16-timi oddelki in vrtca La Coccinella Piran - Scuola dell'Infanzia La Coccinella Pirano s skupno 6-timi oddelki.

# 1 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

## 1.1 Predstavitev investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA PIRAN
Naslov:	Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Odgovorna oseba:	Đenio Zadkovič, župan
ID za DDV:	SI29263930
Matična številka:	5883873000
Transakcijski račun:	SI56 0129 0010 0005 871
Telefon:	<a href="tel:056710300">05 671 03 00</a>
Telefax:	<a href="tel:056710339">05 671 03 39</a>
E-pošta:	<a href="mailto:obcina.piran@piran.si">obcina.piran@piran.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Karmen Pines, vodja samostojne investicijske službe
Telefon:	<a href="tel:056710359">05 6710 359</a>
E-pošta:	<a href="mailto:karmen.pines@piran.si">karmen.pines@piran.si</a>
Žig in podpis:	



## 1.2 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	GOLEA, Nova Gorica
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Rajko Leban, direktor
Telefon:	+386 5 393 24 60
E-pošta:	<a href="mailto:rajko.leban@golea.si">rajko.leban@golea.si</a>
ID za DDV:	SI78059038
Transakcijski račun:	SI56 0475 0000 1242 330 Nova KBM
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Irena Pavliha, dipl. ekon.
Telefon:	+386 5 393 2480
E-pošta:	<a href="mailto:irena.pavliha@golea.si">irena.pavliha@golea.si</a>
Žig in podpis:	

### 1.3 Predstavitev upravljavca

UPRAVLJAVEC – UPORABNIK OBJEKTA	
Organizacija:	Vrtec Morje Lucija
Naslov:	Fazanska ulica 3 , 6320 Portorož
Odgovorna oseba:	Ravnatelj Uroš Savec
Telefon:	05 671 28 31
E-pošta:	<a href="mailto:uros.savec@vrtecmorje.si">uros.savec@vrtecmorje.si</a>
Spletna stran:	<a href="http://www.vrtecmorje.si">http://www.vrtecmorje.si</a>
Žig in podpis:	

UPRAVLJAVEC – UPORABNIK OBJEKTA	
Organizacija:	Vrtec La Coccinella Piran
Naslov:	Fazanska ulica 3 , 6320 Portorož
Odgovorna oseba:	Ravnateljica Hrvatin Melania
Telefon:	05 671 28 31
E-pošta:	<a href="mailto:info@lacoccinella.si">info@lacoccinella.si</a>
Spletna stran:	<a href="http://www.lacoccinella.si">http://www.lacoccinella.si</a>
Žig in podpis:	

## 2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Predstavitev investitorja

Občina Piran obsega 46,6 km<sup>2</sup> 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: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodelini in Škrile.

Meje občine in ozemlje, ki ga obsega, sta razvidna iz slike 1.



**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 2018 17.613 prebivalcev. Gostota poseljenosti je nad povprečjem Slovenije in znaša 406 prebivalcev/km<sup>2</sup>. 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 navtičnega turizma v severnem Sredozemlju.

**Tabela 1: Statistični podatki Občine Piran za leto 2018**

<b>Kazalniki za leto 2018</b>	<b>Občina</b>
Površina km <sup>2</sup> - 1. januar	45
Število prebivalcev - 1. julij	17.613
Število moških - 1. julij	8.615
Število žensk - 1. julij	8.998
Gostota prebivalstva (preb/km <sup>2</sup> )	406
Naravni prirast	-53
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	26
Živorajeni (na 1.000 prebivalcev)	6,9
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	9,9
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-3,0
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	4,5
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	1,5
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	45,8
Indeks staranja - 1. julij	189,3
Indeks staranja za moške - 1. julij	154,8
Indeks staranja za ženske - 1. julij	225,9
Število vrtcev	11
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	626
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5 let)	78,5
Število učencev v osnovnih šolah	1.204
Število dijakov (po prebivališču)	462
Število študentov (po prebivališču)	478
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	7.312
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	6.626
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	5.798
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	828
Stopnja delovne aktivnosti (%)	62,9
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo	1.459,70
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo	961,93
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	86,8
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	88,0
Število stanovanj – 1.januar	10.372
Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	588
Tri- ali večsobna stanovanja (% med vsemi stanovanji)	51
Povprečna uporabna površina stanovanj (m <sup>2</sup> )	71
Število osebnih avtomobilov - 31. december	9.665
Število osebnih avtomobilov (na 100 prebivalcev) - 31. december	55
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,4
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	9.278
Komunalni odpadki zbrani z javnim odvozom (kg/preb.)	527

Vir: SURS

## 2.2 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb

### 2.2.1 Obstoječe stanje – prostorske kapacitete

#### Vrtec Morje Lucija – matična enota

Matična enota Vrtca Morje Lucija se nahaja v prvih dveh traktih objekta na Fazanski ulici 3. V matični enoti Vrtcu Morje Lucija je trenutno 5 oddelkov prvega starostnega obdobja (otroci stari 1 do 3 leta) in 6 oddelkov drugega starostnega obdobja (otroci stari 3 do 6 let).

Dislocirana podružnična enota Vrtca Morje Lucija – enota Ježek, se nahaja v pritličju večstanovanjskega bloka, na Liminjanski cesti 91, 6320 Portorož. Podružnica je od matične enote oddaljena cca 500 m.

V enoti Ježek sta 2 oddelka prvega starostnega obdobja in 2 oddelka drugega starostnega obdobja. Prostori Enots Ježek v lasti občine, vendar neustrezni za opravljanje dejavnosti, zato je priključitev oddelkov matični enoti smiselna rešitev. Občina bi po izgradnji novega vrtca prostore v pritličju večstanovanjskega objekta namenila reševanju socialne stanovanjske problematike.

#### Vrtec La Coccinella Piran- matična enota Lucija

Matična enota Lucija se nahaja v tretjem traktu objekta, ki je v upravljanju vrtca Morje Lucija. V matični enoti so nameščeni 3 oddelki prvega starostnega obdobja (2 heterogena oddelka prvega starostnega obdobja in 1 kombiniran oddelk od 1 do 4 let). Zaradi prostorske stiske sta 2 oddelka drugega starostnega obdobja organizirana v objektu italijanske osnovne šole Vincenzo e Diego de Castro podružnice Lucija na Fazanski 3/a.

**Matične enote vrtca Lucije in njihove podružnične enote so premajhne glede na potrebe in povpraševanja po vpisu otrok in ne ustrezajo »Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca«. Stavba je dotrajana, prostori so sicer skrbno vzdrževani, vendar je infrastruktura dotrajana in potrebna temeljite prenove. Slabi prostorski pogoji onemogočajo kakovostno izvajanje predšolske vzgoje.**

### 2.2.2 Lokacija

Lokacija se nahaja na robu območja centralnih dejavnosti. S in V od lokacije se nahajajo: Medgeneracijski center, Osnovna šola Vincenzo e Diego de Castro, Osnovna šola Lucija in Športna dvorana Lucija. V J delu lokacija meji na pretežno stanovanjsko pozidavo enodružinskih objektov. V Z delu pa na naselje s pretežno večstanovanjsko (blokovsko) pozidavo.

Matični objekt vrtca je lociran na zemljišču s parcelno številko 5483/2, ki predstavlja stavbišče vrtca in del pripadajočih zunanjih površin v skupni izmeri 6243 m<sup>2</sup> (podatki GURS, PROSTOR prostorski portal RS. Stavbišče vrtca (stavba ID 3758) je po podatkih GURS ocenjeno na 1681 m<sup>2</sup>. Zunanje zelene površine so organiziranje pretežno v J delu območja na območju več parcel v lasti Občine Piran. Na V delu lokacije se v sklopu zelenih površin nahaja zaklonišče.

Lokacija vrtca smiselno zaključuje območje izobraževalnih in športnih dejavnosti, vendar trenutna ureditev celotnega območja ne izkorišča prostorskih potencialov pri povezovanju, reševanju prometne situacije in souporabi zelenih ter športnih površin.



### 2.2.3 Parkirišče

V Z delu kompleksa vrtca je v sklopu ulice urejeno parkirišče – 21 parkirnih mest. Parkirišče je nenadzorovano in zato v splošni souporabi. Prometni režim parkirišča je neustrezen in ne zagotavlja varnih pešpoti in dostopov do vhoda v vrtec. V prometnih konicah pred vhodom v vrtec parkirajo vsi uporabniki: zaposleni, obiskovalci, odjemalci kosil, vzdrževalci ter starši. Pred vhodom v vrtec ni zagotovljenih zunanjih površin, prav tako ni urejena urbana oprema – klopi, stojala za kolesa, itd...

V Z delu lokacije ob zaklonišču in sekundarnem vhodu v kompleks vrtca je urejeno drugo manjše parkirišče: 7 parkirnih mest.

### 2.2.4 Gospodarsko dvorišče

Gospodarsko dvorišče je locirano na SZ delu območja ob službenem vhodu v objekt vrtca. Zagotavlja manipulacijo za dostavna vozila ter tri parkirna mesta. V sklopu gospodarskega dvorišča je organiziran ekološki otok.



Slike 2 - 5: Gospodarsko dvorišče

### 2.2.5 Igrišče in igrala

Igrišče in zelene površine so neposredno povezane s prostori vrtca in se razvijajo v J in Z delu lokacije. Celotno območje zelenih in zunanjih površin vrtca meri cca 5.450 m<sup>2</sup>, kar znaša cca 14,0 m<sup>2</sup> površin na otroka (stanje 389 otrok). Zunanje površine so skupne za obe enoti vrtca. Funkcionalno je deljeno na tri igrišča. Območje je ograjeno in opremljeno z enostavnimi, sestavljenimi in kompleksnimi igralnimi enotami, ki otrokom omogočajo izbiro različnih



dejavnosti. Avtohtono rastje in drevesa zagotavljajo ustrezno naravno zaščito proti upadu sonca, vendar velike pinije v osrednjem delu s koreninami načenjajo asfaltno in igralne površine. V sklopu zunanjih površin ni zagotovljenih zunanjih sanitarij za otroke, pitnika, ustrezne shrambe za prenosljiva igrala ter shranjevanje delovnega orodja za vzdrževanje igrišča. Tla igrišč / zunanjih teras za 1. in 2. jasli so neprimerna in nujno potrebna sanacije zaradi neprimerne odvodnjavanja meteornih vod. Oddelki drugega starostnega obdobja nimajo ustreznih zunanjih teras.



Slike 6-10: zunanje igrišče in igrala



## 2.2.6 Zaklonišče

V sklopu zunanjih površin vrtca se na V delu lokacije nahaja zaklonišče, ki je namenjeno širšemu območju. Na ozelenjeni »strehi« zaklonišča so delno urejene zelene oz. igralne površine.

Zatečeno stanje zaklonišča ni znano, zato je potrebna dodatna preveritev o stanju in uporabi.

Rušenje obstoječega zaklonišča je dovoljeno le v primeru, da se ga nadomesti z novim, ki hkrati pomeni izboljšanje stanja na terenu. Ker rušenje in novogradnja zaklonišča predstavljata dodatne stroške, je smiseln razmislek o dvonamenski uporabi obstoječega zaklonišča v namen vrtca – za arhiv ali skladišče.

Nova zaklonišča se praviloma gradijo v sklopu objekta kot dvonamenski objekti, vendar tako, da s tem ni zmanjšana njihova zaščitna funkcija. Ob nevarnosti vojnega delovanja ali drugih nesreč jih je treba izprazniti v največ 12 urah in preurediti oziroma usposobiti v zaklonišče v nadaljnjih 12 urah (skupaj 24 ur).

V primeru, da je obstoječe zaklonišče enonamensko in bi s spremembo namembnosti želeli urediti dvonamensko, je nujno predhodno »Potrdilo o primernosti« ki ga izvajajo pregledniki (preveritev vitalnih naprav, voda, elektrika, prezračevanje, itd).



Sliki 11 - 12: Zaklonišče

## 2.2.7 Stavba

Stavba vrtca je pozicionirana v S delu območja. Objekt je pritličen, členjen na tri osnovne krake, zgrajen leta 1976. Konstrukcija objekta je montažna (Marles) z armiranobetonskimi pasovnimi temelji. Streha objekta je dvokapna.

V prvih dveh krakih so umeščeni oddelki vrtca Morje, v zadnjem kraku so umeščeni oddelki vrtca La Coccinella. Prostori v vrtcu so funkcionalno oblikovani glede na starostno obdobje otrok, vendar njihove funkcionalne povezave oz. umestitve v stavbo niso optimalne. Vsi prostori so v pritličju, nanizani vzdolž hodnikov, ki mestoma služijo kot prostor za shranjevanje rekvizitov, ponekod se razširi v garderobne prostore, prostore za nego otrok. Primanjkuje prostorov za hrambo rekvizitov, ustrezne garderobe, ni prostorov za individualno delo z otroki, ni prostorov za strokovne delavce, servisni prostori so premajhni, ni primerne skupnega prostora za igro, srečanja s straši, sanitarije so premajhne in neustrezne.



Kuhinja je bila popolnoma prenovljena v letu 2009, vendar je prezračevanje neustrezno izvedeno.

Stavba je dotrajana in energetska potratna zaradi neustrezne izolativnosti in slabega oz. dotrajanega stavbnega pohištva. Objekt se predvsem v predelu tretjega kraka mestoma poseđa, na kar opozarjajo razpoke v stenah oz. vogalih objekta.



Slike 13 - 16: Stavba vrtca

## 2.2.8 Prostori za otroke

### Igralni prostori in igralna površina

Povprečna površina obstoječih igralnic je 42 m<sup>2</sup>. Igralni prostori so premajhni, organizacija in oprema oddelkov prvenstveno prvega starostnega obdobja ne ustreza predpisom. Po več oddelkov oz. igralnic drugega starostnega obdobja uporablja en sklop sanitarij, kar je logistično zahtevno in neustrezno. Igralnice prve starostne skupine imajo zunanje terase, vendar so le te dotrajane, potrebna je sanacija tal, ograj in ostale opreme. Igralnice druge starostne skupine nimajo zagotovljenih zunanjih teras.



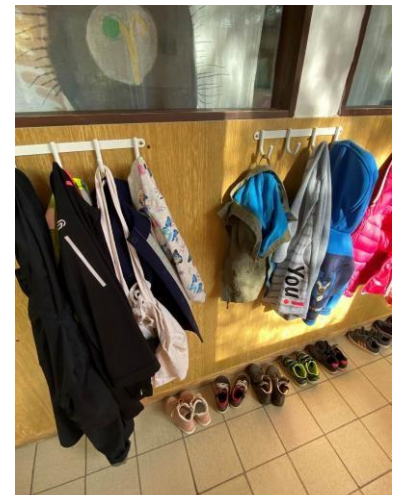
Slike 17 - 21: Stavba vrtca – igralni prostori

### Ostali prostori za otroke

Struktura površin za potrebe vrtca je neustrezna. Velikost igralnic je večinoma zadostna, vendar primanjkuje ostalih površin, zlasti skupni prostori za otroke, strokovne delavce, za dodatne dejavnosti otrok, individualno delo, shrambe, arhiv, itd.

Prostori garderob in sanitarij so premajhni in neustrezni. Garderobe so majhne, nanizane vzdolž komunikacijskih hodnikov oz. prehodov in mestoma združene za več oddelkov. Osrednjega prostora praktično ni. Objekt ima en večnamenski prostor, v katerem se odvijajo gibalne dejavnosti otrok, predavanja za starše in zaposlene ter vsi sestanki za oba vrtca, kar je organizacijsko zelo zahtevno. Večnamenski prostor nima ustreznega prostora za shranjevanje, prostora za starše in je funkcionalno in logistično slabo lociran. Prostorov za individualno delo ni. Tako skupinsko kot individualno delo za vse oddelke se izvaja v knjižnici, kar je organizacijsko zahtevno oz. večkrat neizvedljivo.







Slike 22 - 34: Stavba vrtca – igralni prostori

### Prostori za strokovne delavce

Ustreznih prostorov za strokovne delavce ni. Primanjkuje prostorov za vodjo enote – delovni prostor je organiziran v prostorih garderobe oz. hodnika. Ni skupnega prostora za strokovne delavce. Ni prostorov za individualno delo z otroki ter kabineta za vzgojna sredstva in didaktične pripomočke. Le ti so skupni za oba vrtca in se hranijo v omarah na hodnikih. Sanitarije in garderobe za strokovne delavce so skromne in dotrajane.

### Upravni prostori

Vrtec ima upravne prostore, ki so lepo vzdrževani. Moti predvsem neprimerna zvočna izolativnost ter dotrajano stavbno pohištvo. Prostora za arhiv ni. Upravni prostori si skromne in dotrajane garderobe ter sanitarije delijo z ostalimi strokovnimi delavci.

### Gospodarski prostori

Kuhinja vrtca je bila popolnoma prenovljena. Prezračevanje in odvod zraka ni primerno tehnično rešen, zato se pojavljajo težave s prepihom oz. vlekom. Kuhinja nima zagotovljenega primerne dostopa za zunanje odjemalce obrokov oz. kosil.

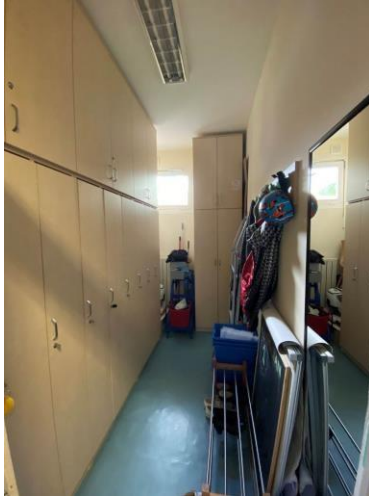
Kapaciteta gospodarskih prostorov je bistveno premajhna – primanjkuje shramb, delavnica za vzdrževalna dela je premajhna in neustrezna, ni ločenih sanitarij in garderob za tehnično osebje.



## Komunikacije

Območje ima zagotovljeno dva vhoda, vendar vhod z izolativnosti dela praktično ni v uporabi. Vhoda nista opremljena z domofonom in samozapiralom. Sam objekt vrtca ima dva vhoda in sicer službeni vhod in vhod za otroke in starše. Nad samim vhodom je manjši nadstrešek oz niša. Dostop za gibalno ovirane je otežen (stopnice pred vhodom), ni prostora za shranjevanje invalidskih vozičkov in vozičkov za otroke iz prvega starostnega obdobja v vetrolovu. Komunikacije znotraj objekta so zapletene in nepregledne. V sklopu hodnikov so mestoma nameščene garderobe, kar dodatno zoži prehodni prostor.





Slike 35 - 49: Komunikacije

## 2.2.9 Tehnične značilnosti obstoječe stavbe

### **Konstrukcija, streha, fasada in stavbno pohištvo**

Objekt vrtca je montažne izvedbe in po več kot 40 let uporabe konstrukcijsko in funkcionalno zelo dotrajan. Stavba je energetska potratna, ima lesena, dotrajana slabo inovativna okna, rolete so praktično neuporabne.

Objekt preko AB plošče leži na pasovnih temeljih. Predvsem v predelu tretjega trakta objekta so na obodu objekta vidne razpoke, ki so posledica posedanja objekta. Obodna konstrukcija je izvedena po sistemu montažnih panelov z vmesno izolacijo in finalnim tankoslojnim ometo oz. lesenim podeskanjem. Tako toplotna kot zvočna izolativnost oboda stavke in notranjih sten je z vidika trenutno veljavnih standardov in predpisov neustrezna. Objekt ima dvokapno streho blagega naklona, s predvidoma leseno strešno konstrukcijo in pločevinasto kritino. Sanacija strehe je izvedena pred leti.

Notranje stene so enako montažne izvedbe. Obdelave sten so različne – omet, oljni oplesk, lesene stenske obloge, keramika. Talne obloge so mestoma sanirane, mestoma ne. Tlaki so večinoma prilagojeni rabi prostorov in so različni – parket, linolej, keramika. Mestoma so tlaki sanirani.

Stavbno pohištvo je leseno, vrata so lesena oz. zastekljena, okenski okvirji so leseni, zastekljeni s termopan stekli. Okna ne tesnijo, odpiranje oz. zračenje je zaradi dotrajanosti mestoma nemogoče. Nameščene so zunanje žaluzije, ki se zaradi dotrajanosti večinoma neuporabne. Vrata glavnih vhodov so pomaknjena v nišo. Dostop je otežen zaradi zunanjih stopnic, klančine za invalide ni.

### **Elektroinštalacije, strojne inštalacije (vodovod, ogrevanje, prezračevanje)**

Objekt je opremljen z električnimi napeljavami in opremo, ki pa je potrebna temeljite prenove – energetska potratna svetila je potrebno zamenjati za varčno razsvetljavo, izbor svetil prilagoditi glede na namenskost prostorov, potrebno bi bilo zagotoviti domofon, kontrolo pristopa, varnostni nadzor, itd..

Objekt je opremljen s strojnimi napravami, instalacijami in opremo. Vodovodne instalacije so dotrajane. Pojavlja se problem zagotavljanja tople vode v vseh prostorih vrtca, ki kljub vzdrževanju in dodajanju bojlerjev ni rešen.

Ogrevanje objekta je centralno, na kurilno olje. Centralna kurilnica je dislocirana. Ogrevala so bila mestoma zamenjana, prevladujejo ploščati radiatorji z navadnimi ventili za regulacijo temperature. Plinska napeljava je nova oz. obnovljena v sklopu prenove kuhinje.

Prezračevanje je naravno, vendar mestoma oteženo zaradi dotrajanega stavbnega pohištva. Kuhinja je bila prenovljena in ima prisilno prezračevanje, vendar se zaradi neustreznih tehničnih rešitev pojavlja problem vleka oz. prepaha. Igralnice imajo nameščene stenske klimatske enote.

Objekt je priklopljen na javno kanalizacijsko omrežje. V hišno kanalizacijo se tekom delovanja oz. vzdrževanja objekta v smislu prenove ni posegalo.





Slike 50 - 58: Elementi dotrajanosti stavbe



## 2.2.10 Obstoječa prometna in komunalna ureditev

### Prometna ureditev in parkirišče

Do območja sta urejena dva cestna priključka. Glavni z javne ceste LK 312352 na Z delu vodi do gospodarskega dvorišča in parkirišča. Promet poteka dvosmerno v parkirno zanko mimo glavnega vhoda. Prometni režim je neustrezen, saj ne zagotavlja varnih pešpoti in dostopov do vhoda v vrtec. V prometnih konicah pred vhod vrta parkirajo vsi uporabniki: zaposleni, obiskovalci, odjemalci kosil, vzdrževalci ter starši.

Sekundarni dostop do območja je urejen na V strani preko javne poti JP 812024. Ob dostopu je urejeno manjše parkirišče.

### Komunalna ureditev

Objekt je komunalno urejen. Iz grafičnega prikaza – geodetski posnetek, je razvidno, da je vrtec priključen na vodovodno, kanalizacijsko, ENN in TK omrežje. Zagotovljen je dostop do javne ceste LK 312352 na Z strani območja in javne poti JP 812024 na V strani objekta.



Slika 59: Grafični prikaz - izsek geodetskega posnetka

## 2.3 Razlogi za investicijsko namero

Glavni razlogi za investicijsko namero so:

- Matične enote vrta Morje Lucija in njihove podružnične enote so premajhne glede na potrebe in povpraševanja po vpisu otrok in ne ustrezajo »Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrta«.
- Stavba je dotrajana, prostori so sicer skrbno vzdrževani, vendar je infrastruktura dotrajana in potrebna temeljite prenove. Slabi prostorski pogoji onemogočajo kakovostno izvajanje predšolske vzgoje.

- Stavba je energetsko potratna zaradi neustrezne izolativnosti in slabega oz. dotrajanega stavbnega pohištva. Objekt se predvsem v predelu tretjega kraka mestoma poseda, na kar opozarjajo razpoke v stenah oz. vogalih objekta.
- Prometni režim parkirišča je neustrezen in ne zagotavlja varnih pešpoti in dostopov do vhoda v vrtec. Pred vhodom v vrtec ni zagotovljenih ustreznih zunanjih površin, prav tako ni urejena urbana oprema – klopi, stojala za kolesa, itd.
- Dostop za gibalno ovirane je otežen (stopnice pred vhodom), ni prostora za shranjevanje invalidskih vozičkov in vozičkov za otroke iz prvega starostnega obdobja v vetrolovu.
- Kuhinja je bila popolnoma prenovljena v letu 2009, vendar prezračevanje in odvod zraka ni primerno tehnično rešen, zato se pojavljajo težave s prepihom oz. vlekrom. Kuhinja nima zagotovljenega primerne dostopa za zunanje odjemalce obrokov oz. kosil.
- Prostori v vrtcu so funkcionalno oblikovani glede na starostno obdobje otrok, vendar njihove funkcionalne povezave oz. umestitve v stavbo niso optimalne. Primanjkuje prostorov za hrambo rekvizitov, ustrezne garderobe, ni prostorov za individualno delo z otroki, ni prostorov za strokovne delavce, servisni prostori so premajhni, ni primerne skupnega prostora za igro, srečanja s straši, sanitarije so premajhne in neustrezne.
- Povprečna površina obstoječih igralnic je 42 m<sup>2</sup>. Igralni prostori so premajhni, organizacija in oprema oddelkov prvenstveno prvega starostnega obdobja ne ustreza predpisom. Po več oddelkov oz. igralnic drugega starostnega obdobja uporablja en sklop sanitarij, kar je logistično zahtevno in neustrezno.
- Igralnice prve starostne skupine imajo zunanje terase, vendar so le-te dotrajane, potrebna je sanacija tal, ograj in ostale opreme. Igralnice druge starostne skupine nimajo zagotovljenih zunanjih teras.
- V sklopu zunanjih površin vrtca ni zagotovljenih zunanjih sanitarij za otroke, pitnika, ustrezne shrambe za prenosljiva igrala ter shranjevanje delovnega orodja za vzdrževanje igrišča. Tla igrišč / zunanjih teras za 1. in 2. jasli so neprimerna in nujno potrebna sanacije zaradi neprimerne odvodnjavanja meteornih vod.
- Struktura površin za potrebe vrtca je neustrezna. Velikost igralnic je večinoma zadostna, vendar primanjkuje ostalih površin, zlasti skupni prostori za otroke, strokovne delavce, za dodatne dejavnosti otrok, individualno delo, shrambe, arhiv, itd.
- Prostori garderob in sanitarij so premajhni in neustrezni. Garderobe so majhne, nanizane vzdolž komunikacijskih hodnikov oz. prehodov in mestoma združene za več oddelkov.
- Osrednjega prostora praktično ni. Objekt ima en večnamenski prostor, v katerem se odvijajo gibalne dejavnosti otrok, predavanja za starše in zaposlene ter vsi sestanki za oba vrtca, kar je organizacijsko zelo zahtevno.
- Prostorov za individualno delo ni. Tako skupinsko kot individualno delo za vse oddelke se izvaja v knjižnici, kar je organizacijsko zahtevno oz. večkrat neizvedljivo.

### 3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI

#### 3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicijskega projekta

**Osnovni namen** investicijskega projekta je ustvariti prostor, ki bo poleg nemotenega vzgojno varstvenega in izobraževalnega procesa vsem otrokom nudil tudi kvaliteten prostor za druženje in igro. S tem se želi zagotoviti ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje vzgojno varstvene (predšolske) dejavnosti ter tako omogočiti vpis v vrtec vsem otrokom na območju mesta Portorož – Lucija in posledično občine, saj si Občina Piran stalno prizadeva za razvijanje in ohranjanje kakovostnega javnega vrtca. S tem se bo zagotovilo kakovostnejšo predšolsko vzgojo vseh otrok, saj bo vzgojno varstvena dejavnost v vrtcu kvalitetnejše organizirana in skladna s postavljenimi standardi in normativi. Izboljšali se bodo pogoji za delo strokovnega osebja. S tem se bo nudilo ustrezno pomoč družinam otrok, vključenih v vrtec pri njihovi vzgoji in varstvu.

**Glavni cilj** investicijskega projekta je v načrtovanem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi zgraditi nov 22-oddelčni vrtec, ki bo združeval funkcionalno ločeni enoti vrtca Morje Lucija s skupno 16-timi oddelki in vrtca La Coccinella Piran - Scuola dell'Infanzia La Coccinella Pirano s skupno 6-timi oddelki neto tlorisne površine 3.911 m<sup>2</sup>. Obstoječi objekt montažne gradnje se poruši, stavba je namreč dotrajana ter energetske potratna zaradi neustrezne izolativnosti in slabega oz. dotrajane stavbnega pohištva. Z izvedbo projekta se bo zadostilo potrebam po otroškem varstvu, zagotovilo ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti, izboljšalo funkcionalnost prostorov ter znižalo stroške delovanja vrtca s ciljem zagotavljanja čim boljše energetske učinkovitosti.

**Splošni cilji** investicijskega projekta so:

- zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za nemoteno izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti;
- vzpostaviti ustrezne prostore, ki bodo zgrajeni po principu sonaravne gradnje za potrebe kakovostnega izvajanja predšolskega vzgojno varstvenega programa (procesa) v skladu s standardi in normativi;
- zagotoviti prijetno in ustvarjalno okolje za bivanje otrok in zaposlenih v vrtcu;
- zagotoviti normativne in minimalne tehnične pogoje za delovanje vrtca;
- zagotoviti varen dostop otrok in staršev v vrtec;
- zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za avtomobile;
- zagotoviti čim manjše vzdrževalne in obratovalne stroške objekta v njegovi življenjski dobi;
- povečati učinkovito rabo energije in energetske učinkovitost javnih objektov in s tem zmanjšati negativen vpliv na okolje v regiji;
- zagotoviti kvalitetnejše organizirano varstvo predšolskih otrok v vrtcu skladno s postavljenimi standardi in normativi;

- zagotoviti vzgojno varstveni in izobraževalni proces predšolske vzgoje v samostojnem objektu z urejenim dostopom;
- izboljšati pogoje za delo zaposlenih, predvsem strokovnega osebja, ter osebno rast strokovnih in vodstvenih delavcev;
- zgraditi otrokom, staršem in zaposlenim prijazen vrtec;
- zagotoviti kvaliteten vzgojno varstveni proces;

**Specifični cilji investicijskega projekta so:**

- pridobiti nov objekt, ki bo zadostoval programsko prostorskim zahtevam vrtca z dvaindvajsetimi (22) oddelki;
- izvedba posegov z naravi prijaznimi materiali po principu trajnostne gradnje, ki so energetske varčni, zagotavljajo dolgo življenjsko dobo objekta in enostavno vzdrževanje objekta ;
- združitev funkcionalno ločenih enot vrtca Morje Lucija s skupno 16-timi oddelki in vrtca La Coccinella Piran - Scuola dell'Infanzia La Coccinella Pirano s skupno 6-timi oddelki;
- z ustrezno razporeditvijo programskih sklopov zagotovitev potrebne avtonomnosti oziroma povezanosti enot; zasnova objekta bo upoštevala jasno ločnico med prostori Vrtca Morje in prostori Vrtca La Coccinella, oblikovno enoten objekt pa mora funkcionalno jasno opredeliti eno in drugo enoto z možnostjo souporabe nekaterih skupnih oz. večnamenskih prostorov;
- skladno s programsko zasnovo in normativnimi zahtevami zagotovitev najmanj 44 PM, od tega 32 PM za enoto Vrtec Morje in 12 PM za enoto Vrtec La Coccinella oz. na željo uporabnika še dodatnih 12 PM za enoto Vrtec Morje in dodatnih 8 PM za enoto Vrtec La Coccinella -skupno 64 PM; želja uporabnika je, da se za potrebe vrtca zagotovi dodatnih 12 PM za enoto Vrtec Morje in dodatna 8 PM a enoto Vrtec La Coccinella - skupno najmanj 64 PM;
- poleg parkirnih mest za zaposlene ureditev parkirnih mest za kratkočasno parkiranje staršev oz. drugih obiskovalcev pred vhodom v vrtec in sicer v smislu »drop off« točk, s prometno ureditvijo, ki zagotavlja nemoteno in varno peš/kolesarsko pot in dostop, tudi v prometnih konicah in sicer vsaj 1PM/ oddelek – torej skupno najmanj 22 PM;
- glede na prostorske omejitve lokacije preveritev možnosti izgradnje garaže v eni ali dveh etažah pod objektom oz. reševanje problematike parkirišč v sklopu izgradnje večje parkirne hiše oz. garaže v neposredni bližini lokacije, s katero bi Občina reševala širšo problematiko urejanja prometa, hkrati pa v sklopu mehkih ukrepov in reorganizaciji mestnega prometa promovirala uporabo trajnostnih prevoznih sredstev;
- s spremembo namembnosti ureditev obstoječega enonamenskega zaklonišča v dvonamensko za potrebe ureditve skladišča in arhiva vrtca ter z ureditvijo zelenih površin v sklopu zunanjega igrišča.

### 3.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt je skladen/usklajen 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 osnutkom Strategije razvoja Slovenije 2030 (SRS2030) in vsemi glavnimi dokumenti, ki se nanašajo na projekt, kot so:

- Kurikulum za vrtce;
- Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010, 47/2013, 74/2016 in 20/2017);
- Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/2005 –uradno prečiščeno besedilo, 25/2008, 98/2009 –ZIUZGK, 36/2010, 62/2010 –ZUPJS, 94/2010 -ZIU, 40/2012 –ZUJF, 14/2015 –ZUUJFO in 55/2017);
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020; Nacionalni energetski program Slovenije za obdobje 2010-2030: »Aktivno ravnanje z energijo«;
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije;
- Regionalni razvojni program (RRP) Jugovzhodne Slovenije za obdobje 2014-2020.

#### ***Kurikulum za vrtce:***

Kurikulum za vrtce je nacionalni dokument, ki ga je septembra 1999 izdalo Ministrstvo za šolstvo in šport ter predstavlja strokovno podlago za delo v vrtcih. Cilj kurikuluma je večje upoštevanje človekovih in otrokovih pravic, upoštevanje različnosti in drugačnosti otrok. Otrok je aktiven udeleženec procesa, ki z raziskovanjem, preizkušanjem in možnostjo izbire dejavnosti pridobiva nova znanja in spretnosti. Temeljni poudarki so na vzgojno izobraževalnem procesu ter na celoti interakcij in izkušenj, iz katerih se otrok uči. Kurikulum za vrtce je bil potrjen marca 1999 na Strokovnem svetu RS za splošno izobraževanje. Le-ta ima svojo osnovo v analizah, predlogih in rešitvah, ki so uokvirile koncept in sistem predšolske vzgoje v vrtcih, kot tudi v sprejetih načelih in ciljnih vsebinske preнове celotnega sistema vzgoje in izobraževanja. Je dokument, ki na eni strani spoštuje tradicijo slovenskih vrtcev, na drugi strani pa z novejšimi teoretskimi pogledi na zgodnje otroštvo in iz njih izpeljanimi drugačnimi rešitvami in pristopi dopolnjuje, spreminja in nadgrajuje dosedanje delo v vrtcih. Ključni cilji Kurikuluma za vrtce so:

- bolj odprt in fleksibilen kurikulum v različnih programih za predšolske otroke;
- pestrejša in raznovrstnejša ponudba na vseh področjih dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih;
- bolj uravnotežena ponudba različnih področij in dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih, ki hkrati ne onemogoča poglobljenosti na določenih področjih;
- večje omogočanje individualnosti, drugačnosti in izbire v nasprotju s skupinsko rutino;

- oblikovanje pogojev za večje izražanje in ozaveščanje skupinskih razlik (nediskriminatornost glede na spol, socialno in kulturno poreklo, svetovni nazor, narodno pripadnost, telesno in duševno konstitucijo);
- večje upoštevanje in spoštovanje zasebnosti ter intimnosti otrok;
- dvig kakovosti medosebnih interakcij med otroki ter med otroki in odraslimi v vrtcu;
- rekonceptualizacija in reorganizacija časa v vrtcu;
- večja avtonomnost in strokovna odgovornost vrtcev in njihovih strokovnih delavcev;
- povečanje vloge evalvacije (kritičnega vrednotenja) pri načrtovanju življenja in dela v vrtcu;
- izboljšanje informiranja in sodelovanja s starši.

Investicijski projekt je skladen s kurikulumom za vrtce, saj podpira njegove cilje (pestrejša in raznovrstnejša ponudba na vseh področjih dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih, večje omogočanje individualnosti, drugačnosti in izbire v nasprotju s skupinsko rutino, dvig kakovosti medosebnih interakcij med otroki ter med otroki in odraslimi v vrtcu ter ostale cilje) in načela uresničevanja ciljev kurikulumov za vrtce (načelo demokratičnosti in pluralizma, načelo enakih možnosti in upoštevanja različnosti med otroki ter načelo multikulturalizma, načelo omogočanja izbire in drugačnosti, načelo sodelovanja z okoljem ter druga načela).

**Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca:** Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca narekuje obvezo zagotoviti normativne in minimalne tehnične pogoje vrtca. Na otroka mora biti zagotovljenih najmanj 25 m<sup>2</sup> zemljišča, izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro, vendar ne manj kot 15 m<sup>2</sup> na otroka, otrokom mora biti zagotovljena varnost tako na poti v vrtec, kakor tudi na bližnje rekreacijske in parkovne površine ter na celotnem zemljišču vrtca, zemljišče mora biti na taki lokaciji, kjer hrup in koncentracija škodljivih snovi v zraku ne presežeta maksimalno dovoljenih mej, predpisanih za stanovanjska naselja. Vrtec se zbližuje in, če je le mogoče, dopolnjuje s podobnimi zavodi, šolami ali z rekreacijskimi površinami in parki. Stavba vrtca ima lahko največ eno etažo nad pritličjem. Prostori za otroke prvega starostnega obdobja, razvojnega oddelka in oddelkov, v katerih so gibalno ovirani otroci, so v pritličju. Prostori v vrtcu morajo biti funkcionalno oblikovani glede na starost otrok. Otrokom in odraslim morajo tako v teku enega dne kot skozi celo leto omogočati različne dejavnosti, in sicer načrtovane, spontane, skupne, skupinske in individualne. Prostori morajo biti oblikovani tako, da je mogoča optimalna povezanost med njimi in preglednost nad dejavnostmi otrok. Zagotovilo se bo, da bo investicijski projekt izpeljan v skladu s Pravilnikom.

**Zakon o vrtcih:** Zakon o vrtcih narekuje cilje predšolske vzgoje, ki so:

- razvijanje sposobnosti razumevanja in sprejemanja sebe in drugih,
- razvijanje sposobnosti za dogovarjanje, upoštevanje različnosti in sodelovanje v skupinah;



- razvijanje sposobnosti prepoznavanja čustev in spodbujanje čustvenega doživljanja in izražanja;
- negovanje radovednosti, raziskovalnega duha, domišljije in intuicije ter razvijanje neodvisnega mišljenja;
- spodbujanje jezikovnega razvoja za učinkovito in ustvarjalno uporabo govora, kasneje pa tudi branja in pisanja;
- spodbujanje doživljanja umetniških del in umetniškega izražanja;
- posredovanje znanj z različnih področij znanosti in iz vsakodnevnega življenja;
- spodbujanje telesnega in gibalnega razvoja;
- razvijanje samostojnosti pri higienskih navadah in pri skrbi za zdravje.

V **Operativnem programu za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020** so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v naslednjem programskem obdobju, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020. Dokument je izhodišče za nadaljnja usklajevanja tako na ravni države (ministrstva in drugi deležniki), kot tudi z Evropsko komisijo. Investicijski projekt posredno zasleduje tudi tematske cilje, prednostne naloge in specifične cilje OP EK 2014-2020, in sicer: **tematski cilj 10: »Znanje, spretnosti in vseživljenjsko učenje za boljšo zaposljivost«**; **prednostne osi 1 »Vlaganje v izobraževanje, usposabljanje in poklicno usposabljanje za spretnosti in vseživljenjsko učenje«**, v okviru katere je predviden razvoj infrastrukture za izobraževanje in usposabljanje oziroma v okviru katere je zapisano: Z vlaganjem v razvoj sodobne, zmogljivejše, dostopnejše in varnejše vzgojno izobraževalne infrastrukture in nadaljnjim razvojem e-storitev in e-vsebin se bo izboljšalo kakovost in učinkovitost izobraževanja in usposabljanja ter posledično prilagodljivost za spreminjajoče se potrebe na trgu dela, ki zahtevajo vedno nove veščine s področja IKT. Poleg tega je investicijski projekt posredno usklajen tudi s **prednostno osjo 4: »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja«**, tematskim ciljem 4: »Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih«, s prednostno naložbo 4.1 »Podpora energetske učinkovitosti in uporabi obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi vključno v javnih stavbah in stanovanjskem sektorju«, katera bo prispevala k izboljšanju energetske učinkovitosti v Sloveniji za 20% do leta 2020, skladno z Direktivo 2012/27/EU. Projekt je usklajen z OP EKP 2014-2020, saj bo njegova izvedba posredno pripomogla k doseganju **specifičnega cilja 1: »Povečanje učinkovitosti rabe energije v javne sektorju«**.

**Nacionalni energetski program Slovenije 2010-2030 »Aktivno ravnanje z energijo«**: Z uravnoteženim doseganjem zastavljenih ciljev, Nacionalni energetski program (NEP) omogoča aktivno ravnanje z energijo in dolgoročen prehod Slovenije v nizkoogljično družbo. Učinkovita raba energije, izraba obnovljivih virov energije in razvoj aktivnih omrežij za distribucijo električne energije so prednostna področja energetske politike za povečanje zanesljivosti oskrbe in konkurenčnosti družbe ter postopen prehod v nizkoogljično družbo. Glavne usmeritve predmetnega programa so:

- dolgoročno ohranjanje razpoložljivosti energetskih virov na nivoju, ki je primerljiv današnjemu nivoju;
- stalno povečevanje tehnične zanesljivosti delovanja energetskih omrežij (infrastrukture) in kakovosti oskrbe;
- uvajanje ukrepov učinkovite rabe energije in rabe obnovljivih virov energije;
- ohranjanje sedanjega ali vsaj večinskega lastniškega deleža države v vseh energetskih podjetjih nacionalnega pomena pri oskrbi z energijo in pri vseh obveznih republiških gospodarskih javnih službah;
- doseganje kakovosti električne energije pri končnih uporabnikih v skladu z mednarodnimi standardi;
- znižanje poslovnih tveganj in ekonomsko učinkovitejša alokacija sredstev na trgu energije udeleženih podjetij. Investicijski projekt je usklajen z vsemi glavnimi usmeritvami NEP-a.

**Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)** je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvire za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. Prostorska strategija, upoštevajoč raznolikost in pestrost slovenskega prostora ter izhajajoč iz njegovih primerjalnih prednosti, postavlja pogoje za skladen gospodarski, socialni in kulturni razvoj, pri čemer zagotavlja takšen razvoj, ki bo omogočil tudi ohranitev okolja, narave in dediščine ter kvalitet bivanja. SPRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi. SPRS opredeljuje, da se za skladen in uravnotežen gospodarski ter družbeni razvoj Slovenije in za razvoj vsakega njenega posameznega območja razvija urbani sistem, ki temelji na povezanem omrežju urbanih naselij. Na nacionalni, regionalni in lokalni ravni se spodbuja usklajeno načrtovanje in uresničevanje projektov s področja organizacije in delovanja gospodarstva, javnih služb in drugih dejavnosti v omrežju urbanih naselij. V SPRS se zasleduje 12 ciljev prostorskega razvoja Slovenije, od katerih bo investicijski projekt zasledoval naslednje cilje: Racionalen in učinkovit prostorski razvoj, Kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij (poudarja zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z urejanjem, prenovo in oživljanje mest in drugih naselij), preudarna raba naravnih virov ter tudi kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti (tu je predvideno ohranjanje in razvoj kulturne raznovrstnosti kot osnove za kakovostno nacionalno prostorsko prepoznavnost, kvaliteto bivalnega okolja in socialno vključenost ter zagotavljanje dostopnosti do dediščine in s tem povečanje identifikacijskih, vzgojnih in gospodarskih potencialov ter njihova trajnostna raba, saj je območje urejanja registrirano kot



območje naselbinske kulturne dediščine: mesto Piran – mestno jedro). Iz vsega navedenega je razvidno, da izvedba investicijskega projekta pripomore k doseganju ciljev SPRS. Z izvedbo projekta se bo prispevalo k kvalitetnemu razvoju in privlačnosti mesta ter preudarni rabi naravnih virov.

**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 Vrtec Lucija 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.

**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 predšolskega varstva in drugih javnih dejavnosti.**

## 4 PREDSTAVITEV VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 4.1 Predstavitev in opis variant izvedbe investicijskega projekta

Za investicijo, ki obsega rušitev obstoječega vrtca in izgradnjo novega na lokaciji Fazanska ulica 3, Portorož, sta bila v presojo skladno 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) vključena dva scenarija:

1.	»scenarij brez investicije«	<b>Varianta 0</b> oz. minimalna varianta, ki ne vključuje investicijskih stroškov in predstavlja ohranjanje obstoječega stanja;
2.	»scenarij z investicijo«	<b>Varianta 1</b> , ki predstavlja izvedljive variante investicije z vidika tehnično tehnoloških rešitev in virov financiranja

V sklopu scenarija »z investicijo« so obravnavane 3 tehnično-tehnološke variante:

1.	<b>VARIANTA 1A</b>	Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in ureditev začasnih parkirnih mest na parterju (brez izgradnje kletne etaže)
2.	<b>VARIANTA 1B</b>	Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z eno etažo
3.	<b>VARIANTA 1C</b>	Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z dvema etažama

Za vsako od zgoraj navedenih variant sta bili z vidika modela izvedbe investicije obravnavana dva modela: **izvedba investicije v lastni režiji Občine Piran ter izvedba investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva.**

#### 4.1.1 Varianta 0: Minimalna varianta ali varianta »brez« investicije

Varianta 0 predvideva sprejem odločitve, da se investicija v izgradnjo novega vrtca ne izvede. V tem primeru bi investitor sicer privarčeval določena sredstva, pri čemer gre za kratkoročno, izključno finančno korist, ki nosi negativne srednje in dolgoročne posledice predvsem na družbenem področju.

Varianta »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja, temveč se stanje in obstoječa problematika vrtcev Morje Lucija in La Coccinella Piran, navedenih v poglavju 2.3, le še povečuje. Varianta »brez investicije« ne omogoča doseganja ciljev investicijskega projekta ter ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami.

Varianta »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta pod varianto »z investicijo«, zato z vidika naročnika in širšega družbeno ekonomskega vidika ni sprejemljiva.

#### 4.1.2 Varianta »z investicijo«: Varianta 1

Varianta 1 predstavlja izvedbo investicije nadomestne gradnje vrtca Morje Lucija in La Coccinella Piran in s tem doseganje vseh ciljev tako na ravni vrtca kot ustanove, občine ter uresničuje javni interes na področju predšolskega varstva in drugih javnih dejavnosti.

V sklopu Variante 1 so obravnavane 3 tehnično-tehnološke variante – 1A, 1B in 1C:

- **VARIANTA 1A** – Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in ureditev začasnih parkirnih mest na parterju (brez izgradnje kletne etaže)

Predvidi se začasna parkirna mesta na parterju in sicer minimalno število parkirnih mest skladno z normativom – torej 44 PM (za vse uporabnike). Ob umestitvi parkirnih površin v parterju območja, predvidenega za novogradnjo vrtca, se pojavi problem zagotavljanja zelenih oz. zunanjih površin, zato je lahko ta rešitev samo začasna. V teku projekta se investitor zaveže k srednjeročnemu širšemu reševanju prometne problematike območja in sicer z izgradnjo parkirne hiše v oddaljenosti max. 500 m od lokacije vrtca, kjer se po izgradnji zagotovi parkirna mesta za potrebe vrtca in sprostijo začasna parkirna mesta v parterju vrtca

- **VARIANTA 1B** – Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z eno etažo

Problematika parkiranja se rešuje v sklopu projekta z izvedbo podzemne garaže v eni etaži. Večina parkirnih mest za potrebe vrtca je umaknjena iz površine parterja. V primeru izgradnje kletne oz. podzemne parkirne garažne hiše, se del površin lahko nameni tehničnim prostorom in uredi dostavo oz. del gospodarskega dvorišča.

- **VARIANTA 1C** – Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z dvema etažama

Enako kot varianta 1B, le da se podzemna garaža izvede v dveh etažah.

#### 4.2 Primerjava variant

Po primerjavi variant »brez investicije« in »z investicijo« lahko zaključimo, da le izpeljava variante »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa izvedba variante »z investicijo« uresničuje cilje razvojnih strategij in politik na občinski, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

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«. Scenarij »z investicijo« prinaša neposredne koristi kot tudi številne posrednih koristi predvsem otrokom in njihovim staršem, kot tudi vsem zaposlenim v vrtcu. Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejšo varianto izvedbe izkazala varianta »z investicijo«, varianta »brez investicije« pa je prepoznana kot neprimerna oziroma neustrezna.

Primerjavo variant obeh modelov izvedbe investicije predstavljamo v naslednji tabeli, struktura vlaganj kot tudi model javno-zasebnega partnerstva sta podrobneje prikazana v nadaljevanju dokumenta – poglavja 5 in 6.

Tabela 2: Primerjava variant

VREDNOST INVESTICIJE		VARIANTA 1A	VARIANTA 1B	VARIANTA 1C
STALNE CENE	VREDNOST INVESTICIJE BREZ DDV	9.555.041,65 €	9.936.961,65 €	10.241.304,15 €
	DDV	2.102.109,16 €	2.186.131,56 €	2.253.086,91 €
	VREDNOST INVESTICIJE Z DDV	11.657.150,81 €	12.123.093,21 €	12.494.391,06 €
TEKOČE CENE	VREDNOST INVESTICIJE BREZ DDV	9.997.541,14 €	10.397.149,77 €	10.715.587,89 €
	DDV	2.199.459,05 €	2.287.372,95 €	2.357.429,34 €
	VREDNOST INVESTICIJE Z DDV	12.197.000,19 €	12.684.522,72 €	13.073.017,23 €
<b>MODEL LASTNO FINANCIRANJE</b>	<b>SKUPAJ TEKOČE CENE Z DDV</b>	<b>12.197.000,19 €</b>	<b>12.684.522,72 €</b>	<b>13.073.017,23 €</b>
VIR:PRORAČUN OBČINE PIRAN	VLAGANJA LETO 2020	1.464,00 €	1.464,00 €	1.464,00 €
	VLAGANJA LETO 2021	201.942,68 €	210.014,43 €	216.446,61 €
	VLAGANJA LETO 2022	4.903.824,81 €	5.099.893,83 €	5.256.136,33 €
	VLAGANJA LETO 2023	7.089.768,70 €	7.373.150,46 €	7.598.970,29 €
<b>KREDIT 15 LET - informativno</b>		<b>12.197.000,19 €</b>	<b>12.684.522,72 €</b>	<b>13.073.017,23 €</b>
<b>OBROK (GLAVNICA + OBRESTI) - MESEČNI OBROK</b>		<b>74.881,32</b>	<b>77.874,38</b>	<b>80.259,48</b>
<b>MODEL JZP</b>	<b>SKUPAJ</b>	<b>10.027.716,98 €</b>	<b>10.428.532,13 €</b>	<b>10.747.931,70 €</b>
VIR:PRORAČUN OBČINE PIRAN	VLAGANJA LETO 2020	1.464,00 €	1.464,00 €	1.464,00 €
	VLAGANJA LETO 2021	103.700,29 €	107.845,25 €	111.148,26 €
	VLAGANJA LETO 2022	59.662,03 €	62.107,34 €	64.055,94 €
	VLAGANJA LETO 2023	68.007,37 €	70.725,66 €	72.891,80 €
	<b>SKUPAJ</b>	<b>232.833,70 €</b>	<b>242.142,25 €</b>	<b>249.560,00 €</b>
VIR:ZASEBNI PARTNER	VLAGANJA LETO 2020	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	VLAGANJA LETO 2021	68.715,98 €	71.462,60 €	73.651,31 €
	VLAGANJA LETO 2022	3.970.625,23 €	4.129.333,19 €	4.255.803,60 €
	VLAGANJA LETO 2023	5.755.542,07 €	5.985.594,09 €	6.168.916,80 €
	<b>SKUPAJ</b>	<b>9.794.883,29 €</b>	<b>10.186.389,88 €</b>	<b>10.498.371,70 €</b>
<b>PLAČILO STORTVE KONCESIONARJU</b>				
<b>STORITEV mesečni znesek brez DDV - informativno</b>		<b>78.833,33 €</b>	<b>89.333,33 €</b>	<b>98.916,67 €</b>

V primerjavi je upoštevana donosnost za zasebnega partnerja v višini 7% ter pogoji najema kredita občine Piran kot opisano v poglavju 6.6 - finančna konstrukcija. V primeru JZP se investicija zasebnega partnerja upošteva brez DDV, ki je za zasebnika povračljiv.

V kolikor občina Piran razpolaga z zadostnimi finančnimi sredstvi, lahko investicijo izvede v lastni režiji. V tem primeru tako prihrani določena sredstva, saj bi v primeru, da investicijo izvede v javno-zasebnem partnerstvu, zasebnik zahteval donosnost vloženi sredstev, ki se trenutno na trgu giblje med 5% in 7%. Trenutno so obrestne mere v primeru zadolževanja pri bankah občutno nižje, ob tem pa je potrebno ugotoviti, ali se občina lahko zadolžuje v takem obsegu.

V primeru, da občina investicije ne more izvesti v lastni režiji, je opcija javno-zasebnega partnerstva utemeljena, še posebej zato, ker JZP prinaša veliko drugih koristi, kot na primer:

- prihranki pri stroških gradnje in obratovanja,
- angažiranje zasebnega kapitala in zmanjševanje pritiska na javna sredstva,
- investicijski prenos tveganj na partnerja iz zasebnega sektorja in
- učinkovitejše izvajanje storitev.

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 5.1 Vrsta investicijskega projekta

Posegi v okviru gradbenih del so predvideni kot nadomestna gradnja, za kar bo moral investitor skladno z GZ pridobiti gradbeno dovoljenje. Predvidena je rušitev obstoječe stavbe s površino 1.894 m<sup>2</sup> in izgradnja nove stavbe s skupno površino prostorov 3.911 m<sup>2</sup> ter sanacija obstoječega zaklonišča. Investicija vključuje še zunanjo ureditev z ureditvijo parkirnih mest v več variantah.

### 5.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Tehnično tehnološke rešitve so povzete po dokumentu »**Projektna naloga za objekt Vrtec morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran**« izdelovalca Elitbau d.o.o., Trpinčeva ulica 39, 1000 Ljubljana.

#### 5.2.1 Arhitekturna zasnova

Z novogradnjo vrtca želi investitor doseči revitalizacijo in boljšo uporabniško izkušnjo celotnega območja, saj trenutna ureditev območja ne izkorišča prostorskih in programskih potencialov v smislu povezovanja, reševanja prometne situacije in souporabi zelenih in športnih površin. Širše območje je zasnovano kot parkovno zeleno mesto, ki počasi izgublja ta pečat, zato je sedaj potrebno ob novem umeščanju v prostor ta trend ne samo zaustaviti, ampak celo nadgraditi. Še toliko bolj, ker ti nastavki že obstajajo tudi na območju »šolskih dejavnosti«. Z različno souporabo površin se tako lahko doseže vizualno in uporabniško večji prostor kot je v resnici, a vendar hkrati ta prostor deluje enotno in umirjeno.

S smiselno umestitvijo objekta, prepletom zelenih površin in zagotavljanjem povezovalnih poti ob upoštevanju robnih pogojev območja novogradnje, se lahko tako z minimalnimi posegi in kasnejšimi ureditvami znotraj širšega območja, doseže boljšo povezanost in pretočnost skupnih zelenih površin, katere so velika kvaliteta, ki jo je potrebno še dodatno nadgraditi.

Arhitektura objekta naj s trajnostnim in oblikovalskim pristopom upošteva specifično obmorsko mikro in makro lokacijo in kontekst prostora, z izrazito poudarjeno že prej omenjeno zeleno okolico. S svojo zasnovo naj objekt v svojem vertikalnem in horizontalnem prepletu ter odprtosti, mešanju zunanjih in notranjih ambientov z veliko dnevne svetlobe, a istočasno z naravno senco, predstavlja le pomanjšan kontekst zgoraj opisane željene ureditve celote ter briše meje med objektom in samo okolico.

Ključna načela oblikovalskih prijemov, tako pri zasnovi arhitekture objekta kot pri oblikovanju notranje opreme naj bodo: spodbujanje socialne interakcije, spodbujanje igrivega učenja,

spodbujanje samo-učenja, spodbujanje fizične aktivnosti in vključevanje ter povezanost z naravo. Oprema ni le sama sebi namen, ampak je tako neločljiv del objekta kot tudi celote.

### 5.2.2 Funkcionalna zasnova

Predviden je dvoetažni objekt P+1 in eventualna izgradnja podzemne garaže v eni etaži. Glede na predvideno etažnost in ostale opredeljene robne pogoje je potrebno smiselno prilagoditi ter tehnično in stroškovno utemeljiti konstrukcijski sistem in način gradnje.

Zasnova objekta naj upošteva jasno ločnico med prostori Vrtca Morje in prostori Vrtca La Coccinella. Oblikovno enoten objekt naj funkcionalno jasno opredeljuje eno in drugo enoto z možnostjo souporabe nekaterih skupnih oz. večnamenskih prostorov – kot na primer osrednji prostor oz. športna igralnica. Poleg jasne prostorske oz. funkcionalne ločnice je potrebno zagotoviti ločeno delovanje in obračun stroškov za eno in drugo enoto. Zunanje zelene oz. igralne površine so lahko enotne oz. si jih vrtca delita. Predvidi se dva ločena vhodna v stavbo vrtca.

### 5.2.3 Zemljišče vrtca

Pri izbiri lokacije zemljišča se mora upoštevati, da:

- je na otroka zagotovljenih najmanj 25 m<sup>2</sup> zemljišča, izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro, vendar ne manj kot 15 m<sup>2</sup> na otroka,
- mora biti otrokom zagotovljena varnost tako na poti v vrtec, kakor tudi na bližnje rekreacijske in parkovne površine ter na celotnem zemljišču vrtca,
- mora biti zemljišče na taki lokaciji, kjer hrup in koncentracija škodljivih snovi v zraku ne presežeta maksimalno dovoljenih mej, predpisanih za stanovanjska naselja.

Normativno število otrok 22-oddelčnega vrtca je 484. Skladno s predvidenim številom otrok je potrebno za zemljišče vrtca zagotoviti 12.100 m<sup>2</sup> površine. Izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro, vendar ne manj kot 7.260 m<sup>2</sup> površine.

Predvideno območje urejanja meri 9.495 m<sup>2</sup>, kar ustreza minimalnim normativnim zahtevam, ob zagotavljanju dodatnih zelenih površin v neposredni bližini vrtca (cca 2.485 m<sup>2</sup>). V sklopu ureditve oz. souporabe zunanjih zelenih površin je potrebna ureditev obstoječe pešpoti znotraj izobraževalno športnega kompleksa, ki povezuje S in J del kompleksa. Zagotoviti je potrebno funkcionalno in varno navezavo zunanjih površin vrtca in omenjene peš poti. Naloga investitorja je preučitev možnosti souporabe oz. zagotovitve dodatnih zelenih površin.

### 5.2.4 Parkirišče

Pravilnik o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca: za parkiranje avtomobilov je treba predvideti dva parkirna prostora na oddelek vrtca.

Sladno s programsko zasnovo in normativnimi zahtevami je za predvideno novogradnjo potrebno zagotoviti 44 PM, od tega 32 PM za enoto Vrtec Morje in 12 PM za enoto Vrtec La Coccinella. Želja uporabnika je, da se za potrebe vrtca zagotovi dodatnih 12 PM za enoto Vrtec Morje in dodatna 8 PM a enoto Vrtec La Coccinella. Skupno 64 PM.

Poleg parkirnih mest za zaposlene je smiselno predvideti parkirna mesta za kratkočasno parkiranje staršev oz. drugih obiskovalcev – in sicer vsaj 1PM/ oddelek – torej skupno 22 PM. Del parkirnih mest za kratkočasno parkiranje staršev je smiselno predvideti pred vhodom v vrtec in sicer v smislu »drop off« točk, s prometno ureditvijo, ki zagotavlja nemoteno in varno peš/kolesarsko pot in dostop, tudi v prometnih konicah.

Poleg parkirnih mest za avtomobile je v sklopu urbane opreme v bližini vhoda v vrtec potrebno predvideti ustrezno parkirno mesto za kolesarje.

Glede na prostorske omejitve lokacije se dopušča možnost izgradnje garaže v eni ali dveh etažah pod objektom oz. reševaje problematike parkirišč v sklopu izgradnje večje parkirne hiše oz. garaže v neposredni bližini lokacije, s katero bi Občina reševala širšo problematiko urejanja prometa, hkrati pa v sklopu mehkih ukrepov in reorganizaciji mestnega prometa promovirala uporabo trajnostnih prevoznih sredstev. Ureditev parkirnih mest se obravnava variantno.

### **5.2.5 Gospodarsko dvorišče**

Pravilnik o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca:

Na gospodarskem dvorišču morajo biti površine za:

- dovoz in obračanje dostavnih vozil,
- parkiranje službenih vozil,
- zbirni in odjemalni prostor za smetnjake ali zabojnike za odpadke, plinske postaje in skladišča (cisterne ipd.) za kotlovnico.

V primeru izgradnje podzemne garažne etaže se del funkcije gospodarskega dvorišča lahko zagotovi v kletni etaži. Za namen dostave je potrebno ob komunikacijski in funkcionalnih poteh zagotoviti tovarno dvigalo.

### **5.2.6 Igrišče in igrala**

Pravilnik o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca:

Igrišče mora zagotavljati najmanj 15 m<sup>2</sup> površine na otroka, izjemoma lahko tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro in do njih vodi varna pot. Presoja glede varnih peš poti poda svet za preventivo in vzgojo v cestnem prometu v občini.

Igrišče mora biti urejeno tako, da otrokom omogoča izbiro raznovrstnih dejavnosti, socialne stike in tudi umik v zasebnost v skladu s kurikulumom in programom vrtca.

Igrišče mora biti opremljeno z enostavnimi, sestavljenimi in kompleksnimi igralnimi enotami, tako da je za vsakega otroka na voljo najmanj 1,5 igralnega mesta in urejeno na način, da otrokom omogoča izbiro različnih dejavnosti, socialne stike in tudi umik v zasebnost.

Razvrstitev igralnih enot na igrišču mora omogočati nemoteno dejavnost otrok prvega in drugega starostnega obdobja.



Nameščena igrala morajo imeti dokumentacijo, iz katere je razvidno, da je igralo proizvedeno in nameščeno v skladu z veljavnimi slovenskimi standardi.

Igrišče mora biti ograjeno z ograjo, visoko najmanj 1,20 m, po kateri otroci ne morejo plezati. Če vrtec meji na nevarno območje (voda ipd.), mora biti ograja v zgornjem delu nagnjena navznoter. Priporočljivo je, da se vrata ograje avtomatsko zapirajo. Kljuka naj bo takšna, da otrok ne more sam odpreti vrat z notranje strani.

Normativno število otrok 22. oddelčnega vrtca je 484. Skladno s predvidenim številom otrok je potrebno zagotoviti najmanj 7.260 m<sup>2</sup> površin za igrišče oz. izjemoma lahko tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro in do njih vodi varna pot.

Glede na programsko zasnovo in prostorske omejitve lahko predvidevamo, da bo na obravnavanem območju zagotovljeno cca 4.775 m<sup>2</sup> površin za zunanje igrišče, kar pomeni cca 8,85 m<sup>2</sup> / otroka.

Naloga investitorja je preučitev možnosti zagotavljanja souporabe zunanjih zelenih površin v neposredni bližini vrtca in vzpostavitev varnih poti. Predvidoma bo potrebno zagotoviti še do maksimalno 2500 m<sup>2</sup>. Pri zasnovi zunanjih površin je potrebno upoštevati robne pogoje območja in smiselno predvideti navezavo na obstoječe zunanje površine proti S.

Zagotavljanje zelenih površin v sklopu inovativnih arhitekturnih rešitev, kot na primer zelena pohodna streha nad pritlično etažo objekta, je za naročnika sprejemljiva. V sklopu zunanje ureditve oz. arhitekturne rešitve objekta je možna rešitev z dostopom na streho nad pritlično etažo objekta v obliki ozelenjene rampe. Zagotavljanje zelenih površin na strehi prvega nadstropja za naročnika ni sprejemljiva.

### **5.2.7 Zaklonišče**

Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96 in 54/15)

Rušenje obstoječega zaklonišča je dovoljeno le v primeru, da se ga nadomesti z novim, ki hkrati pomeni izboljšanje stanja na terenu.

Nova zaklonišča se praviloma gradijo v sklopu objekta kot dvonamenski objekti, vendar tako, da s tem ni zmanjšana njihova zaščitna funkcija. Ob nevarnosti vojnega delovanja ali drugih nesrečah jih je treba izprazniti v največ 12 urah in preurediti oziroma usposobiti v zaklonišče v nadaljnjih 12 urah (skupaj 24 ur).

Obstoječe zaklonišče naj se ohrani in uredi zelene površine (površine v sklopu zunanjega igrišča).

Investitor v nadaljevanju preveri možnosti za dvonamenskost oz. uporabo v namene skladišča, arhiva za potrebe vrtca. V primeru, da je obstoječe zaklonišče enonamensko in bi s spremembo namembnosti želeli urediti dvonamensko, je nujno predhodno »Potrdilo o primernosti« ki ga izvajajo pregledniki.

### 5.2.8 Stavba

Pravilnik o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca: Zmogljivost stavbe

Zmogljivost nove stavbe praviloma ne sme biti večja od šestih oddelkov in ne manjša od dveh oddelkov. Prostor vrtca za en oddelek otrok se uredi le v drugih stavbah. Zmogljivost stavbe je lahko tudi večja, vendar samo, če je možno zagotoviti na otroka minimalno 15 m<sup>2</sup> za igrišče vrtca, pri čemer je osnova za izračun 22 otrok na oddelek. Stavba vrtca mora biti oblikovana tako, da zagotavlja, da na igrišču in stavbi vrtca (v skupnih prostorih za otroke, v spremljajočih prostorih in komunikacijskih poteh) ne bo prihajalo do večjega hkratnega števila otrok, kot bi to bilo v vrtcu s šestimi oddelki.

Stavba vrtca ima lahko največ eno etažo nad pritličjem. Prostori za otroke prvega starostnega obdobja, razvojnega oddelka in oddelkov, v katerih so gibalno ovirani otroci, so v pritličju.

### 5.2.9 Lega

Vrtec mora biti načrtovan in zgrajen tako, da je zagotovljena čim boljša osvetlitev z upoštevanjem mikroklimatskih pogojev lokacije. Bivalni prostori ne smejo biti orientirani v območju med 315 in 45 stopinjami odklona od severa, razen če so s tem zagotovljene posebne vrednote, kot na primer razgled, mir, varnost pred negativnimi vplivi sosednjih objektov in podobno.

Zmogljivost predvidene stavbe presega 6 oddelkov. Zato mora investitor zagotoviti 15 m<sup>2</sup> za igrišče vrtca / otroka v sklopu zunanjih površin v neposredni bližini vrtca in hkrati zagotoviti potrebne varne pešpote. Glede na programsko zasnovo in prostorske omejitve lahko predvidevamo, da bo na obravnavanem območju zagotovljeno cca 5.500 m<sup>2</sup> površin za zunanje igrišče, kar pomeni cca 11,5 m<sup>2</sup> / otroka. Predvidoma bo potrebno zagotoviti še do cca. 1.750 m<sup>2</sup> do 2.000 m<sup>2</sup> zelenih površin.

(Površina za igrišče v sklopu inovativnih arhitekturnih rešitev, kot na primer na strehi drugega nadstropja predvidene novogradnje za investitorja in uporabnika ni sprejemljiva!)

Stavba vrtca naj ima eno etažo nad pritličjem. Prostori za otroke prvega starostnega obdobja, razvojnega oddelka in oddelkov, v katerih so gibalno ovirani otroci, so v pritličju.

### 5.2.10 Prostori vrtca

Pravilnik o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca: Normirana zazidalna površina

Normirana neto zazidalna površina stavbe je odvisna od organiziranosti vrtca (samostojni, centralni, enota), števila oddelkov ter starostne sestave otrok in je zapisana v tabeli, ki je priloga Pravilnika o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.

Normirana neto zazidana površina stavbe P+1 bo znašala predvidoma cca 2.600 m<sup>2</sup>. Normirane površine, skladne s Pravilnikom o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca in željami investitorja, so povzete v tabeli pod točko 5.2.14 – Programska shema neto površin za Vrtec Morje in Vrtec La Coccinella.

### **5.2.11 Gospodarski prostori**

Vsi gospodarski prostori, razen kotlovnice in kuhinje, naj bodo funkcionalno ločeni na del enote Vrtec Morje in del enote Vrtec La Coccinella.

Kuhinja v obstoječem objektu vrtca je bila pred kratkim prenovljena, zato je predvidena ponovna uporaba premičnih elementov v novem objektu. Kuhinja je razdelilna, zato je potrebno predvideti ustrezen dostop do kuhinje oz. odjemnega mesta za obroke zunanjih odjemalcev.

Stroški za delovanje kuhinje se ločijo glede na število pripravljenih obrokov za enoto Vrtec Morje oz. enoto Vrtec La Coccinella. Vsi ostali gospodarski prostori vključno s sanitarijami tehničnega osebja naj bodo ločeni na del za enoto Vrtec Morje oz. del za enoto Vrtec La Coccinella.

V primeru izgradnje parkirne etaže se del gospodarskih prostorov lahko predvidi v kletni etaži

Normativna zahteva površin kuhinje za vrtec z dvaindvajsetimi oddelki znaša 40 m<sup>2</sup>. Od tega 30 m<sup>2</sup> za potrebe Vrtca Morje in 10 m<sup>2</sup> za potrebe Vrtca La Coccinella.

Normativna zahteva površin ostalih gospodarskih prostorov za vrtec z dvaindvajsetimi oddelki znaša 160 m<sup>2</sup>. Od tega 120 m<sup>2</sup> za potrebe Vrtca Morje in 40 m<sup>2</sup> za potrebe Vrtca La Coccinella.

### **5.2.12 Komunikacijske poti**

Komunikacijske poti so vhod z nadstreškom in vetrolovom, hodniki, stopnice in podobno.

Komunikacijska povezava med kuhinjo in igralnicami mora biti čim krajša in brez ovir za prevoz vozičkov s hrano. Če obstaja med kuhinjo in igralnico, v kateri se otroci prehranjujejo, etažna razlika, je potrebno za prevoz hrane zagotoviti dvigalo.

Vrtec mora zagotoviti dva glavna vhoda – ločena vhoda za Vrtec Morje in Vrtec La Coccinella. Vhod mora biti opremljen z nadstreškom in vetrolovom, ki omogoča dostop z invalidskim vozičkom in dovolj velik vetrolov za shranjevanje invalidskih vozičkov ter vozičkov za otroke prvega starostnega obdobja. Eden od dveh vhodov lahko služi tudi kot vhod do večnamenskih prostorov, v času ko vrtec ne deluje. Zagotovljeni morajo biti še gospodarski in službeni vhodi.

V primeru izgradnje podzemne parkirne etaže in tehničnih prostorov oz. shramb v kletni etaži je potrebno umestiti tovorno dvigalo. Za zagotavljanje dostopa do prvega nadstropja je ob enem od komunikacijskih jeder potrebno predvideti dvigalo.

### **5.2.13 Oprema**

Oprema vrtca mora biti določena skladno s Pravilnikom o normativnih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.

### 5.2.14 Programska shema neto površin za Vrtec Morje in Vrtec La Coccinella

Načrtovana novogradnja predvideva izgradnjo skupno 22 oddelčnega vrta.

Enota Vrtec Morje s 16-timi oddelki, od tega 1. starostna skupina 8 oddelkov; 2. starostna skupina 8 oddelkov.

Enota Vrtec La Coccinella s 6-timi oddelki, od tega 1. starostna skupina 4 oddelki; 2. starostna skupina 2 oddelka.

**Tabela 3: Programska shema neto površin za Vrtec Morje in Vrtec La Coccinella**

	Normativna potreba	Vrtec Morje (Slo)			Vrtec La Coccinella (It)			Skupaj		
<b>Število oddelkov</b>		16	oddelkov		6	oddelkov		22	oddelkov	
1. starostna skupina		7	oddelkov	1	3	oddelkov	1	12	oddelkov	
2. starostna skupina		8	oddelkov		2	oddelkov		10	oddelkov	
<b>Normativno število otrok</b>	22 otrok/ oddelek = max 484	352	normativ		132	normativ		484	otrok	
		289	stanje		110	stanje				
<b>ZUNANJE POVRŠINE</b>										
Zemljišče	25 m2/otroka	8800	m2		3300	m2		12100	m2	
Dodatna parkirišča za zaposlene								20	PM	
Parkirišče	2 PM/oddelek	32	PM		12	PM		44	PM	
Zunanje Igrišče	15 m2/otroka	5280	m2		1980	m2		7260	m2	
Terasa	24 m2/oddelek	384	m2	(16 teras)	144	m2	(6 teras)	528	m2	
<b>A IGRALNI PROSTORI</b>										
1	igralnice za otroke	60 m2/oddelek	960	m2	(16 prostorov)	360	m2	(6 prostorov)	1320	m2
2	osrednji prostor in športna igralnica	6 oddelkov	304	m2		114	m2		418	m2
3	dodatni prostor za dejavnost otrok	min 1 dodatni prostor (16m2) na vrtec oz. 1	80	m2	(5	32	m2	(2	112	m2
		prostor na 3 oddelke			prostorov)			prostora)		

A	SKUPAJ		1344	m2		506	m2		1850	m2
	m2 igralnih površin/otroka	4 m2 not. igralnih površin (oz. ne manj kot 3 m2)	3,82	m2		3,83	m2		3,82	m2
<b>B OSTALI PROSTORI</b>										
<b>a prostori za otroke</b>										
1	Garderoba	8 m2/oddelek	128	m2		48	m2		176	m2
2	Sanitarije- notranje	11 m2 oz. 12m2/ oddelek	160	m2		60	m2		220	m2
		18 m2 oz. 20m2/ 2 oddelka								
<b>b skupni prostori za otroke</b>										
1	Prostor za individualno delo	8 m2/ 6 oddelkov	24	m2	(3 prostori)	8	m2	(1 prostor)	32	m2
		V enoti vrtca se lahko za ta namen uporablja prostor vodje enote								
2	Shramba ob osrednjem prostoru	8- 10 m2/6 oddelkov	30	m2	(3 prostori)	10	m2	(1 prostor)	40	m2
3	zunanje sanitarije	4 m2/ več kot 3 oddelke	8	m2		4	m2		12	m2
<b>c prostori za strokovne delavce</b>										
1	Skupni prostor za strokovne delavce	35 m2/ 6 oddelkov	105	m2	(1 prostor oz. na sklop)	35	m2	(1 prostor)	140	m2
					(37 zaposlenih)			(11 zaposlenih)		
2	Kabinet za skupna vzgojna sredstva in pripomočke	9 -12 m2/ 6 oddelkov	33	m2	(1 prostor na sklop / 3 pro.)	12	m2	(1 prostor)	45	m2
3	Prostor za vodjo enote	10 m2/6 oddelkov	30	m2	(3 prostor)	10	m2	(1 prostor)	40	m2
					(1 zaposleni)					
4	Prostor za svetovalnega delavca	12 m2/pisarna	12	m2	(1 prostor)	12	m2	(1 prostor)	24	m2
					(1 zaposleni)			(1 zaposleni)		

5	Prostor za drugega strokovnega delavca	12	12	m2	(1 prostor)	12	m2	(1 prostor)	24	m2
		m2/pisarna								
					(1 zaposleni)					
6	Garderoba za zaposlene		12	m2	(1 prostor oz. na sklop)	6	m2	(1 prostor)	18	m2
					(37 +3 zaposlenih str.del.)			(11 zaposlenih)		
7	Sanitarije za zaposlene	6 m2/ 6 oddelkov	18	m2	(1 prostor oz. na sklop)	6	m2	(1 prostor)	24	m2
					(za 40 zaposlenih)			(11 zaposlenih)		
8	Shramba za prenosljiva igrala in materiale za igrišče	5-10 m2/ 6 oddelkov	30	m2	(1 prostor)	10	m2	(1 prostor)	40	m2
<b>d prostori uprave</b>										
1	Pisarna ravnatelja	16 m2/pisarna	16	m2	(1 prostor)	16	m2	(1 prostor)	32	m2
2	Pisarna pomočnika ravnatelja	12 m2/pisarna	12	m2	(1 prostor)			/	12	m2
3	Pisarna za administracijo	12 m2/pisarna	12	m2	(1 prostor)	12	m2	(1 prostor)	24	m2
					(1 zaposleni)			(1 zaposleni)		
4	Pisarna za računovodstvo	12 m2/pisarna	12	m2	(1 prostor)	12	m2	(1 prostor)	24	m2
					(2 zaposlena)			(1 zaposleni)		
5	Prostor za arhiv	8 m2/6 oddelkov	24	m2	(1 prostor)	8	m2	(1 prostor)	32	m2
6	Sanitarije	3 m2	6	m2	(1 prostor)	3	m2	(1 prostor)	9	m2
					(5 zaposlenih)			(3 zaposleni)		
<b>e gospodarski prostori</b>										
1	kuhinja	20 m2/oddelek	320	m2	(1 prostor)	120	m2	(1 prostor)	440	m2
2	pralnica	10 m2/ 6 oddelkov	30	m2	(1 prostor)	10	m2	(1 prostor)	40	m2

3	ostalo (shramba za čistila, shramba za preostalo opremo, delavnica za vzdrževalna dela, kotlovnica, garderoba- ločene, sanitarije za teh. osebje)	40 m2/ 6 oddelkov	120	m2		40	m2		160	m2
<b>B</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>1154</b>	<b>m2</b>		<b>454</b>	<b>m2</b>		<b>1608</b>	<b>m2</b>
<b>C</b>	<b>KOMUNIKACIJSKE POTI- SKUPAJ</b>		<b>330</b>	<b>m2</b>		<b>123</b>	<b>m2</b>		<b>453</b>	<b>m2</b>
	<b>A, B, C SKUPAJ</b>		<b>2828</b>	<b>m2</b>		<b>1083</b>	<b>m2</b>		<b>3911</b>	<b>m2</b>
	m2 notranjih površin/ otroka		8,03	m2		8,2	m2		8,08	m2

### 5.2.15 Zaključki iz geološko – geotehničnega poročila

Na podlagi izvedenih geološko-geomehanskih in hidrogeoloških raziskav tal na lokaciji predvidene izgradnje novega objekta »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran« je bilo ugotovljeno, da se v tleh do globine cca 6.0 m (na vrtini V-6 tudi do globine 7.8m) pojavljajo slabše nosilne in dokaj stisljive plasti mastne in puste gline, melja, peščenega melja in meljastega peska. Od globine 6m oz. 7.8m se v tleh pojavljajo nekoliko boljše in manj stisljive plasti trdne gline, gline s peskom ali gruščem ter melj z gruščem peščenjaka. Podlaga preperelega fliša, peščenega grušča (GM/prep – IG4) se pojavlja na globini od 8.1m (VP-2) do 20m (V-6) in pada v smeri od severo-zahoda proti jugo-vzhodu.

Glede na ugotovljeno sestavo tal in v odvisnosti od zasnove objekta, ki bo dokončno znana v fazi projektiranja, bo gradnja novega objekta vrtca iz geotehničnega stališča zahtevna. V odvisnosti od zasnove objekta in tipa gradnje go temeljenje objekta potrebno izvesti kot plitvo oz. globoko.

V primeru lahke montažne gradnje objekta etažnosti P+1 ali gradnje klasičnega objekta etažnosti 2K+P+1 se temeljenje objekta lahko izvede kot plitvo na temeljni AB plošči na tamponski blazini iz kamnitega drobljenca.

V primeru gradnje objekta etažnosti K+P+1 bo temeljenje objekta predvidoma lahko izvedeno kot plitvo, vendar le ob upoštevanju pogoja zamenjave sloja slabo nosilnih tal z utrjenim nasipom iz kamnitega drobljenca.

V primeru gradnje objekta etažnosti P+1, klasične konstrukcijske zasnove (AB), bo potrebno temeljenje objekta izvesti kot globoko.

V kolikor bo zasnova objekta predvidevala izgradnjo kletnih prostorov, bo potrebno izkop gradbene jame ustrezno varovati, skladno z navodili geološko – geotehničnega poročila. Za potrebe izvedbe varovanja gradbene jame bo potrebno izdelati ustrezen Načrt varovanja gradbene jame. V času izvedbe del bo potrebno zagotoviti stalni geomehanski nadzor.

## 5.3 Ocena investicijskih stroškov

### 5.3.1 Navedba osnov za oceno vrednosti investicijskega projekta

Stroški gradbeno obrtniških in instalacijskih del, stroški zunanje ureditve in notranje opreme so ocenjeni na podlagi podatkov za podobne projekte v RS in sicer smo za osnovo upoštevali oceno investicije za izvedbo vrtca Ajdovščina (Natečajna naloga »Vrtec Police Ajdovščina«) in končno vrednost že izvedenega vrtca Kamnitnik Škofja Loka (Gradbena pogodba 430-0014/2017 Občina Škofja Loka<sup>1</sup>), ki sta podobne zasnove kot predvidena novogradnja vrtca Morje Lucija in vrtca La Coccinella Piran. V oceno smo glede na prvo fazo priprave investicijske dokumentacije vključili še 10% nepredvidenih stroškov.

Površine in ostale vhodne podatke smo povzeli po izdelani projektni nalogi »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran, ki jo je v januarju 2020 izdelal ELITBAU d.o.o., Trpinčena ulica 39, 1000 Ljubljana. Ostali stroški so določeni na podlagi izkušenj izdelovalca investicijske dokumentacije pri podrobnih projektih. Stroški strokovnega gradbenega nadzora in inženiringa so upoštevani v višini 3 % vrednosti GOI del, stroški izdelave projektne dokumentacije so ocenjeni v višini 5% vrednosti GOI del in stroški izdelave investicijske dokumentacije v višini 0,5% vrednosti GOI del. V izračunih smo za vsa dela skladno z veljavnim ZDDV-1 upoštevali 22 % DDV.

V nadaljevanju predstavljamo preliminarno grobo oceno skupnih stroškov investicije, ki je izdelana za tri variante investicije in sicer:

1.	<b>VARIANTA 1A</b>	Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in ureditev začasnih parkirnih mest na parterju (brez izgradnje kletne etaže)
2.	<b>VARIANTA 1B</b>	Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z eno etažo
3.	<b>VARIANTA 1C</b>	Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z dvema etažama

Glede na zaključke Geološko geotehničnega poročila je predvidena gradnja v geotehničnem smislu zahtevna z vidika temeljenja objekta. Končna potrditev načina temeljenja bo izvedena v fazi projektiranja, v oceni vrednosti investicije je upoštevano globoko temeljenje za varianti 1A in 1B.

<sup>1</sup> Vir: <https://www.enarocanje.si/objavaPogodb/PogodbaDetajli.aspx?IDPogodbeZaceten=106203>



Tabela 4: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah – VARIANTA 1A

<b>VARIANTA 1A - ZUNANJA PARKIRIŠČA</b>				
<b>VRSTA DEL</b>	<b>enota mere</b>	<b>količina</b>	<b>cena</b>	<b>Vrednost</b>
1. Sanacija zaklonišča	m2	250	150,00 €	37.500,00 €
2. Rušitev obstoječega objekta	m2	1.894	50,00 €	94.700,00 €
3. Investicija v izgradnjo z opremo in zunanjo ureditvijo ter parkirišči	m2	3.911	1.700,00 €	6.648.700,00 €
Gradbeno-obrtniška dela - stavba				5.717.882,00 €
Zunanja ureditev				265.948,00 €
Nabava, dobava in vgradnja opreme				664.870,00 €
4. Investicija v parkirno hišo				<b>0,00 €</b>
5. Globoko temeljenje - piloti 14,50 m globine	m2	3.500,00	350,00 €	1.225.000,00 €
<b>SKUPAJ 1 - 5</b>				<b>8.005.900,00 €</b>
Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	%	10%		<b>800.590,00 €</b>
<b>SKUPAJ GOI DELA</b>				<b>8.806.490,00 €</b>
Projektna dokumentacija	%	<b>5,0%</b>		440.324,50 €
Investicijska dokumentacija	%	<b>0,5%</b>		44.032,45 €
Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	%	<b>3,0%</b>		264.194,70 €
<b>SKUPAJ OSTALI STROŠKI</b>				<b>748.551,65 €</b>
<b>VSE SKUPAJ BREZ DDV</b>				<b>9.555.041,65 €</b>
<b>DDV</b>				<b>2.102.109,16 €</b>
<b>SKUPAJ Z DDV</b>				<b>11.657.150,81 €</b>

Skupna ocena investicijskih stroškov variante 1A, to je z izvedbo zunanjih parkirnih mest, znaša 9.555.041,65 EUR brez DDV, z vključenim 22% DDV v višini 2.102.109,16 EUR pa znaša skupna ocena investicijskih stroškov 11.657.150,81 EUR.

Gradbeno obrtniška dela v skupni višini 7.458.990,00 EUR vključujejo:

- Novogradnja stavbe vrtca: 5.717.882,00 EUR;
- Globoko temeljenje - piloti 14,50 m globine: 1.225.000,00 EUR
- Zunanja ureditev s parkirišči: 265.948,00 EUR;
- Nabava, dobava in vgradnja opreme vrtca: 664.870,00 EUR;
- Sanacijo obstoječega zaklonišča: 37.500,00 EUR;
- Rušitev obstoječe stavbe vrtca: 94.700,00 EUR;
- Nepredvideni stroške oz. rezerva v višini 10% oz. 648.090 EUR.

Tabela 5: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah – VARIANTA 1B

<b>VARIANTA 1B - PODZEMNA GARAŽA 1</b>				
<b>ETAŽA</b>				
<b>VRSTA DEL</b>	<b>enota mere</b>	<b>količina</b>	<b>cena</b>	<b>Vrednost</b>
1. Sanacija zaklonišča	m2	250	150,00 €	37.500,00 €
2. Rušitev obstoječega objekta	m2	1.894	50,00 €	94.700,00 €
3. Investicija v izgradnjo in zunanjo ureditvijo	m2	3.911	1.669,32 €	6.528.700,00 €
Gradbeno-obrtniška dela - stavba				5.635.325,50 €
Zunanja ureditev				228.504,50 €
Nabava, dobava in vgradnja opreme				664.870,00 €
4. Investicija v parkirno hišo	PM	100	10.700,00 €	1.070.000,00 €
5. Globoko temeljenje - piloti 7,00 m globine	m2	3.500,00	170,00 €	595.000,00 €
<b>SKUPAJ 1 - 5</b>				<b>8.325.900,00 €</b>
Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	%	10%		<b>832.590,00 €</b>
<b>SKUPAJ GOI DELA</b>				<b>9.158.490,00 €</b>
Projektna dokumentacija	%	5,0%		457.924,50 €
Investicijska dokumentacija	%	0,5%		45.792,45 €
Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	%	3,0%		274.754,70 €
<b>SKUPAJ OSTALI STROŠKI</b>				<b>778.471,65 €</b>
<b>VSE SKUPAJ BREZ DDV</b>				<b>9.936.961,65 €</b>
<b>DDV</b>				<b>2.186.131,56 €</b>
<b>SKUPAJ Z DDV</b>				<b>12.123.093,21 €</b>

V primeru, da se problematika parkirnih mest rešuje z izgradnjo podzemne parkirne hiše (ocena 100 parkirnih mest), se vrednost investicije poveča in sicer znaša skupna ocena investicijskih stroškov variante 1B 9.936.961,65 EUR brez DDV, z vključenim 22% DDV v višini 2.186.131,56 EUR pa znaša ocena investicijskih stroškov 12.123.093,21 EUR.

Stroški zunanje ureditve se nekoliko znižajo, vendar bo kljub izgradnji garažne hiše še vedno potrebno urediti določeno število parkirnih mest na zunanjih površinah.

Tabela 6: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah – VARIANTA 1C

<b>VARIANTA 1C - PODZEMNA GARAŽA 2 ETAŽI</b>				
<b>VRSTA DEL</b>	<b>enota mere</b>	<b>količina</b>	<b>cena</b>	<b>Vrednost</b>
1. Sanacija zaklonišča	m2	250	150,00 €	37.500,00 €
2. Rušitev obstoječega objekta	m2	1.894	50,00 €	94.700,00 €
3. Investicija v izgradnjo in zunanjo ureditvijo	m2	3.911	1.669,32 €	6.528.700,00 €
Gradbeno-obrtniška dela - stavba				5.635.325,50 €
Zunanja ureditev				228.504,50 €
Nabava, dobava in vgradnja opreme				664.870,00 €
4. Investicija v parkirno hišo	PM	200	9.600,00 €	1.920.000,00 €
<b>SKUPAJ 1 - 4</b>				<b>8.580.900,00 €</b>
Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	%	10%		858.090,00 €
<b>SKUPAJ GOI DELA</b>				<b>9.438.990,00 €</b>
Projektna dokumentacija	%	5,0%		471.949,50 €
Investicijska dokumentacija	%	0,5%		47.194,95 €
Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	%	3,0%		283.169,70 €
<b>SKUPAJ OSTALI STROŠKI</b>				<b>802.314,15 €</b>
<b>VSE SKUPAJ BREZ DDV</b>				<b>10.241.304,15 €</b>
<b>DDV</b>				<b>2.253.086,91 €</b>
<b>SKUPAJ Z DDV</b>				<b>12.494.391,06 €</b>

V primeru, da se izvede podzemno parkirno hišo v dveh etažah (ocena 200 parkirnih mest) znaša skupna ocena investicijskih stroškov variante 1C 10.241.304,15 EUR brez DDV, z vključenim 22% DDV v višini 2.253.086,91 pa znaša ocena investicijskih stroškov 12.494.391,06 EUR.

### 5.3.2 Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah po variantah

V nadaljevanju v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) prikazujemo oceno investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah.

Tekoče cene so izračunane na podlagi okvirne dinamike investiranja, predstavljene v poglavju 6. Koeficienti rasti cen so povzeti iz Jesenskega poročila UMAR, september 2020.

**Varianta 1A: Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in ureditev začasnih parkirnih mest na parterju (brez izgradnje kletne etaže)**

**Tabela 7: Ocena skupnih stroškov investicije v stalnih cenah – VARIANTA 1A**

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST brez DDV	DDV	VREDNOST z DDV
1	Gradbeno obrtniška dela	8.005.900,00 €	1.761.298,00 €	9.767.198,00 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	800.590,00 €	176.129,80 €	976.719,80 €
3	Projektna dokumentacija	440.324,50 €	96.871,39 €	537.195,89 €
4	Investicijska dokumentacija	44.032,45 €	9.687,14 €	53.719,59 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	264.194,70 €	58.122,83 €	322.317,53 €
6	<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>9.555.041,65 €</b>	<b>2.102.109,16 €</b>	<b>11.657.150,81 €</b>

**Tabela 8: Ocena skupnih stroškov investicije v tekočih cenah – VARIANTA 1A**

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST brez DDV	DDV	VREDNOST z DDV
1	Gradbeno obrtniška dela	8.383.029,65 €	1.844.266,52 €	10.227.296,18 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	838.302,97 €	184.426,65 €	1.022.729,62 €
3	Projektna dokumentacija	454.618,94 €	100.016,17 €	554.635,10 €
4	Investicijska dokumentacija	44.949,61 €	9.888,91 €	54.838,52 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	276.639,98 €	60.860,80 €	337.500,77 €
6	<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>9.997.541,14 €</b>	<b>2.199.459,05 €</b>	<b>12.197.000,19 €</b>

**Varianta 1B: Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z eno etažo**

**Tabela 9: Ocena skupnih stroškov investicije v stalnih cenah – VARIANTA 1B**

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST brez DDV	DDV	VREDNOST z DDV
1	Gradbeno obrtniška dela	8.325.900,00 €	1.831.698,00 €	10.157.598,00 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	832.590,00 €	183.169,80 €	1.015.759,80 €
3	Projektna dokumentacija	457.924,50 €	100.743,39 €	558.667,89 €
4	Investicijska dokumentacija	45.792,45 €	10.074,34 €	55.866,79 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	274.754,70 €	60.446,03 €	335.200,73 €
6	<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>9.936.961,65 €</b>	<b>2.186.131,56 €</b>	<b>12.123.093,21 €</b>

**Tabela 10: Ocena skupnih stroškov investicije v tekočih cenah – VARIANTA 1B**

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST brez DDV	DDV	VREDNOST z DDV
1	Gradbeno obrtniška dela	8.718.103,72 €	1.917.982,82 €	10.636.086,54 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	871.810,37 €	191.798,28 €	1.063.608,65 €
3	Projektna dokumentacija	472.790,29 €	104.013,86 €	576.804,16 €
4	Investicijska dokumentacija	46.747,96 €	10.284,55 €	57.032,51 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	287.697,42 €	63.293,43 €	350.990,86 €
6	<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>10.397.149,77 €</b>	<b>2.287.372,95 €</b>	<b>12.684.522,72 €</b>

**Varianta 1C: Nadomestna gradnja vrta z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z dvema etažama**

**Tabela 11: Ocena skupnih stroškov investicije v stalnih cenah – VARIANTA 1C**

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST brez DDV	DDV	VREDNOST z DDV
1	Gradbeno obrtniška dela	8.580.900,00 €	1.887.798,00 €	10.468.698,00 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	858.090,00 €	188.779,80 €	1.046.869,80 €
3	Projektna dokumentacija	471.949,50 €	103.828,89 €	575.778,39 €
4	Investicijska dokumentacija	47.194,95 €	10.382,89 €	57.577,84 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	283.169,70 €	62.297,33 €	345.467,03 €
6	<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>10.241.304,15 €</b>	<b>2.253.086,91 €</b>	<b>12.494.391,06 €</b>

**Tabela 12: Ocena skupnih stroškov investicije v tekočih cenah – VARIANTA 1C**

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST brez DDV	DDV	VREDNOST z DDV
1	Gradbeno obrtniška dela	8.985.115,87 €	1.976.725,49 €	10.961.841,36 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	898.511,59 €	197.672,55 €	1.096.184,14 €
3	Projektna dokumentacija	487.270,59 €	107.199,53 €	594.470,12 €
4	Investicijska dokumentacija	48.181,02 €	10.599,82 €	58.780,84 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	296.508,82 €	65.231,94 €	361.740,76 €
6	<b>VSE SKUPAJ</b>	<b>10.715.587,89 €</b>	<b>2.357.429,34 €</b>	<b>13.073.017,23 €</b>

## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1 Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve, študije

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta so bile upoštevane naslednje osnove:

- Projektna naloga »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, ki jo je izdelal ELITBAU d.o.o., Trpinčena ulica 39, 1000 Ljubljana, Januar 2020,
- Geološko – geotehnično poročilo »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, ki ga je izdelal Irgo Consulting d.o.o., Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana, September 2020,
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016),
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014- 2020 (European Commission, december 2014).

### 6.2 Analiza lokacije

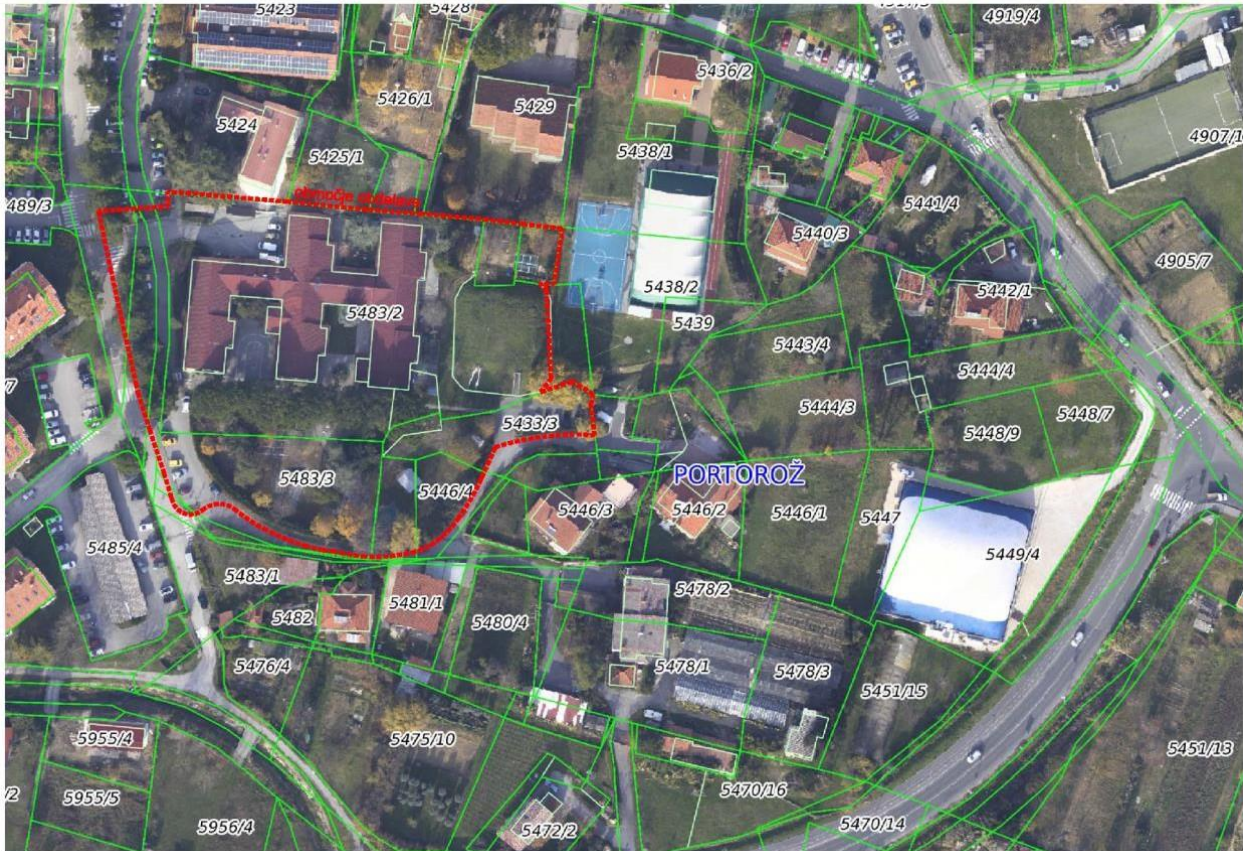
Obravnava območje se nahaja na lokaciji obstoječega vrtca Morje Lucija, Fazanska ulica 3, Portorož, na zemljiščih s parc. št. 5483/2, 5483/3 del, 5445 del, 5446/4 del, 5433/3 del, 5483/2 (zaklonišče), 5431/2, 5430/2, 5433/3, 5489/2 del, 5490/2 del, 5485/2 vse k.o. Portorož, v skupni izmeri 9684,00 m<sup>2</sup>. Vsa navedena zemljišča so v lasti Občine Piran.

Lokacija se nahaja na robu območja centralnih dejavnosti. S in V od lokacije se nahajajo: Medgeneracijski center, Osnovna šola Vincenzo e Diego de Castro, Osnovna šola Lucija in Športna dvorana Lucija. V J delu lokacija meji na pretežno stanovanjsko pozidavo enodružinskih objektov. V Z delu pa na naselje s pretežno večstanovanjsko (blokovsko) pozidavo.

Matični objekt vrtca je lociran na zemljišču s parcelno številko 5483/2, ki predstavlja stavbišče vrtca in del pripadajočih zunanjih površin, v skupni izmeri 6.243 m<sup>2</sup> (podatki GURS, PROSTOR prostorski portal RS. Stavbišče vrtca (stavba ID 3758) je po podatkih GURS ocenjeno na 1.681 m<sup>2</sup>. Zunanje zelene površine so organizirane pretežno v J delu območja na območju več parcel v lasti Občine Piran. Na V delu lokacije se v sklopu zelenih površin nahaja zaklonišče.

Lokacija vrtca smiselno zaključuje območje izobraževalnih in športnih dejavnosti, vendar trenutna ureditev celotnega območja ne izkorišča prostorski potencialov po povezovanju, reševanju prometne situacije in souporabi zelenih ter športnih površin.





Slika 60: Grafični prikaz iz Javnih prostorskih podatkov občine Piran – zemljišča s parc. št. 5483/2, 5483/3 del, 5445 del, 5446/4 del, 5433/3 del, 5483/2 (zaklonišče), 5431/2, 5430/2, 5433/3, 5489/2 del, 5490/2 del, 5485/2 vse k.o. Portorož.

### 6.2.1 Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti

Projekt je usklajen s prostorskimi akti Občine Piran. Pri izvedbi projektne dokumentacije bo potrebno upoštevati:

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

- 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, 26/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08, 88/12).
- Odlok o ugotovitvi, katere sestavine zazidalnih načrtov, ureditvenih načrtov, lokacijskih načrtov in prostorskih ureditvenih pogojev so v nasprotju s sprejetimi Spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran v letu 1998 (Ur list 85/13) (2. člen: Osnovni odlok se v zadnjem odstavku 4. člena dopolni tako, da se doda tretja alineja, ki glasi: »Odlok o zazidalnem načrtu Kampolin I (planska celota SC 7/1) za prvo fazo – šolski kompleks Lucija.«)
- Odlok o ugotovitvi, katere sestavine zazidalnih načrtov, ureditvenih načrtov, lokacijskih načrtov in prostorskih ureditvenih pogojev so v nasprotju s sprejetimi Spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran v



letu 1998 (Uroj. št. 19/99)

(4. člen: Območja, ki so z zazidalnimi načrti, ureditvenimi načrti in lokacijskimi načrti le realizirana, se nadalje urejajo na podlagi meril in pogojev splošnega PUP, do sprejetja novega dokumenta.)

Prostorski ureditveni pogoji:

- prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, M SE/2 v občini Piran (Ur. objave št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09) - »Splošni PUP«

Oznaka prostorske enote: CS 7/2 (skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi pl. akti)

- Določila Spremembe PUP-a (Ur. objave št. 23/00): 2. člen: Sprememba PUP se nanaša na spremembo: tekstualnega dela in grafičnega dela in se uskladi s tekstualnim in grafičnim delom Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 27/99, 31/99 in 37/99).

### Izvelek bistvenih določil iz veljavnega prostorskega akta



Slika 61 grafični prikaz parcel glede na veljavni prostorski akt

Namenska raba: Predviden je objekt – javni program – vrtec na območju namenske rabe C (turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti).



Varstvena območja: Območje ni kulturno varstveno ali naravovarstveno opredeljeno.

Dovoljene gradnje: Dovoljena je nadomestna gradnja. Nadomestni objekt se lahko upošteva v primerih, če nov objekt delno pokriva površino obstoječega objekta. Izjemoma se objekt lahko zgradi tik ob stari stavbi, ta pa se mora porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt oziroma en mesec po selitvi v novi objekt.

Do preselitve nadomestnega objekta na novo zemljišče lahko pride v naslednjih primerih:

- ko zaradi geoloških razmer gradnja objekta na prvotni lokaciji ni možna;
- ko ima selitev objekta za cilj izboljšanje prometne ali požarne varnosti ter sanitarno-higienskih pogojev;
- ko ima selitev objekta za cilj pridobiti površine za gradnjo in razvoj infrastrukturnih ali komunalnih objektov in naprav oziroma objektov javnega pomena.

Nadomestni objekt se lahko upošteva v primerih, če nov objekt delno pokriva površino obstoječega objekta. Izjemoma se objekt lahko zgradi ob stari stavbi, ta pa se mora porušiti najpozneje dve leti po preteku veljavnosti gradbenega dovoljenja.

### **6.3 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta z okvirnim obsegom in specifikacijo nastajanja investicijskih stroškov**

#### **6.3.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta**

Naročnik planira, da se bo investicijski projekt realiziral od oktobra 2020 do septembra 2023. Operativni program priprave in izvedbe investicijskega projekta je predstavljen v naslednji tabeli.

**Tabela 13: Okvirni terminski plan investicijskega projekta – lastna izvedba**

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek
<b>Izdelava investicijske dokumentacije</b>	<b>Sep.20</b>	<b>Sep.. 22</b>
Izdelava in potrditev DIIP	Sep.20	Jan.21
Izdelava in potrditev PIZ	Maj. 22	Jun.22
Izdelava in potrditev IP	Avg. 22	Sep. 22
<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja</b>	<b>Feb..21</b>	<b>Avg.22</b>
Izvedba javnagarazpisa in arhitekturnega natečaja	Feb..21	Maj 21
Izbor idejne rešitve	Maj 21	Maj 21
OPPN	Feb.21	Maj 22
Izdelava idejnega projekta	Maj 21	Jun21
Izdelava projektne dokumentacije DGD	Jul.21	Maj.22
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Jun22	Jul.22
Izdelava projektne dokumentacije PZI	Jun.22	Avg.22
<b>IZVEDBA investicijskega projekta in predaja izvedenih del namenu</b>	<b>Sep.22</b>	<b>Jan.24</b>
<b>Izvedba gradbeno obrtniških in instalacijskih (GOI) del</b>	<b>Sep.22</b>	<b>Jan.24</b>
Izvedba postopka JN za izbor izvajalca GOI del	Sep.22	Okt.22
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	Nov.22	Nov.22
Izvedba GOI del	Nov.22	Dec.23
Priprava dokumentacije in izvedba tehničnega pregleda	Dec.23	Dec.23
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del	Jan.24	Jan.24
<b>Nabava, dobava in montaža opreme za delovanje dnevnega centra</b>	<b>Jun.23</b>	<b>Dec.23</b>
Izvedba postopka JN za izbor dobavitelja opreme dnevnega centra	Jun.23	Avg.23
Podpis pogodbe z izbranim dobaviteljem opreme	Avg.23	Avg.23
Dobava in montaža opreme	Sep.23	Sep.23
Izvedba kvalitativnega in kvantitativnega pregleda ter primopredaja	Dec.23	Dec.23
<b>Izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo ter dobavo in montažo opreme</b>	<b>Sep.22</b>	<b>Jan.24</b>
<b>Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo)</b>	<b>Dec.23</b>	<b>Jan.24</b>
<b>Zaključek vseh aktivnosti v okviru projekta</b>	<b>Dec.23</b>	<b>Jan.24</b>

### 6.3.2 Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov

Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi predstavljenega časovnega načrta izvedbe projekta. V nadaljevanju so v tabelah prikazane dinamike investiranja po variantah 1A, 1B IN 1C za primer izvedbe investicije v lastni režiji.

Koeficienti rasti cen za izračun tekočih cen so povzeti iz Jesenskega poročila UMAR, september 2020.

**Dinamika investiranja po stalnih in tekočih cenah - Varianta 1A: Nadomestna gradnja vrta z 22 oddelki in ureditev začasnih parkirnih mest na parterju (brez izgradnje kletne etaže)**

**Tabela 14: Dinamika investiranja v stalnih cenah – VARIANTA 1A**

Z. št.	Postavka	2020	2021	2022	2023	SKUPAJ
1	Gradbeno obrtniška dela			3.202.360,00 €	4.803.540,00 €	8.005.900,00 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva			320.236,00 €	480.354,00 €	800.590,00 €
3	Projektna dokumentacija		132.097,35 €	242.178,48 €	66.048,68 €	440.324,50 €
4	Investicijska dokumentacija	1.200,00 €	30.822,72 €	12.009,74 €		44.032,45 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring			105.677,88 €	158.516,82 €	264.194,70 €
6	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>162.920,07 €</b>	<b>3.882.462,09 €</b>	<b>5.508.459,50 €</b>	<b>9.555.041,65 €</b>
7	<b>DDV</b>	<b>264,00 €</b>	<b>35.842,41 €</b>	<b>854.141,66 €</b>	<b>1.211.861,09 €</b>	<b>2.102.109,16 €</b>
8	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>198.762,48 €</b>	<b>4.736.603,75 €</b>	<b>6.720.320,58 €</b>	<b>11.657.150,81 €</b>

**Tabela 15: Dinamika investiranja v tekočih cenah – VARIANTA 1A**

Z. št.	Postavka	2020	2021	2022	2023	SKUPAJ
1	Gradbeno obrtniška dela			3.315.416,12 €	5.067.613,54 €	8.383.029,65 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva			331.541,61 €	506.761,35 €	838.302,97 €
3	Projektna dokumentacija		134.210,91 €	250.728,34 €	69.679,69 €	454.618,94 €
4	Investicijska dokumentacija	1.200,00 €	31.315,88 €	12.433,73 €		44.949,61 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring			109.408,73 €	167.231,25 €	276.639,98 €
6	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>165.526,79 €</b>	<b>4.019.528,53 €</b>	<b>5.811.285,82 €</b>	<b>9.997.541,14 €</b>
7	<b>DDV</b>	<b>264,00 €</b>	<b>36.415,89 €</b>	<b>884.296,28 €</b>	<b>1.278.482,88 €</b>	<b>2.199.459,05 €</b>
8	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>201.942,68 €</b>	<b>4.903.824,81 €</b>	<b>7.089.768,70 €</b>	<b>12.197.000,19 €</b>

**Varianta 1B: Nadomestna gradnja vrta z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z eno etažo**

**Tabela 16: Dinamika investiranja v stalnih cenah – VARIANTA 1B**

Z. št.	Postavka	2020	2021	2022	2023	SKUPAJ
1	Gradbeno obrtniška dela			3.330.360,00 €	4.995.540,00 €	8.325.900,00 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva			333.036,00 €	499.554,00 €	832.590,00 €
3	Projektna dokumentacija		137.377,35 €	251.858,48 €	68.688,68 €	457.924,50 €
4	Investicijska dokumentacija	1.200,00 €	32.054,72 €	12.537,74 €		45.792,45 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring			109.901,88 €	164.852,82 €	274.754,70 €
6	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>169.432,07 €</b>	<b>4.037.694,09 €</b>	<b>5.728.635,50 €</b>	<b>9.936.961,65 €</b>
7	<b>DDV</b>	<b>264,00 €</b>	<b>37.275,05 €</b>	<b>888.292,70 €</b>	<b>1.260.299,81 €</b>	<b>2.186.131,56 €</b>
8	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>206.707,12 €</b>	<b>4.925.986,79 €</b>	<b>6.988.935,30 €</b>	<b>12.123.093,21 €</b>

**Tabela 17: Dinamika investiranja v tekočih cenah – VARIANTA 1B**

Z. št.	Postavka	2020	2021	2022	2023	SKUPAJ
1	Gradbeno obrtniška dela			3.447.935,03 €	5.270.168,69 €	8.718.103,72 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva			344.793,50 €	527.016,87 €	871.810,37 €
3	Projektna dokumentacija		139.575,39 €	260.750,09 €	72.464,82 €	472.790,29 €
4	Investicijska dokumentacija	1.200,00 €	32.567,59 €	12.980,37 €		46.747,96 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring			113.781,86 €	173.915,57 €	287.697,42 €
6	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>172.142,98 €</b>	<b>4.180.240,84 €</b>	<b>6.043.565,95 €</b>	<b>10.397.149,77 €</b>
7	<b>DDV</b>	<b>264,00 €</b>	<b>37.871,46 €</b>	<b>919.652,99 €</b>	<b>1.329.584,51 €</b>	<b>2.287.372,95 €</b>
8	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>210.014,43 €</b>	<b>5.099.893,83 €</b>	<b>7.373.150,46 €</b>	<b>12.684.522,72 €</b>

**Varianta 1C: Nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z dvema etažama**

**Tabela 18: Dinamika investiranja v stalnih cenah – VARIANTA 1C**

Z. št.	Postavka	2020	2021	2022	2023	SKUPAJ
1	Gradbeno obrtniška dela			3.432.360,00 €	5.148.540,00 €	8.580.900,00 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva			343.236,00 €	514.854,00 €	858.090,00 €
3	Projektna dokumentacija		141.584,85 €	259.572,23 €	70.792,43 €	471.949,50 €
4	Investicijska dokumentacija	1.200,00 €	33.036,47 €	12.958,49 €		47.194,95 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring	0,00 €	0,00 €	113.267,88 €	169.901,82 €	283.169,70 €
6	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>174.621,32 €</b>	<b>4.161.394,59 €</b>	<b>5.904.088,25 €</b>	<b>10.241.304,15 €</b>
7	<b>DDV</b>	<b>264,00 €</b>	<b>38.416,69 €</b>	<b>915.506,81 €</b>	<b>1.298.899,41 €</b>	<b>2.253.086,91 €</b>
8	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>213.038,00 €</b>	<b>5.076.901,40 €</b>	<b>7.202.987,66 €</b>	<b>12.494.391,06 €</b>

**Tabela 19: Dinamika investiranja v tekočih cenah – VARIANTA 1C**

Z. št.	Postavka	2020	2021	2022	2023	SKUPAJ
1	Gradbeno obrtniška dela			3.553.536,04 €	5.431.579,83 €	8.985.115,87 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva			355.353,60 €	543.157,98 €	898.511,59 €
3	Projektna dokumentacija		143.850,21 €	268.736,16 €	74.684,22 €	487.270,59 €
4	Investicijska dokumentacija	1.200,00 €	33.565,05 €	13.415,97 €		48.181,02 €
5	Strokovni gradbeni nadzor in inženiring			117.266,69 €	179.242,13 €	296.508,82 €
6	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>177.415,26 €</b>	<b>4.308.308,46 €</b>	<b>6.228.664,17 €</b>	<b>10.715.587,89 €</b>
7	<b>DDV</b>	<b>264,00 €</b>	<b>39.031,36 €</b>	<b>947.827,86 €</b>	<b>1.370.306,12 €</b>	<b>2.357.429,34 €</b>
8	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>216.446,61 €</b>	<b>5.256.136,33 €</b>	<b>7.598.970,29 €</b>	<b>13.073.017,23 €</b>

## **6.4 Analiza vplivov na okolje ter analiza vplivov investicijskega projekta z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti ter skladnega trajnostnega razvoja družbe**

Izvedba investicijskega projekta ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika izvedba projekta ni sporna in ne bo povzročila dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine.

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo v okviru vseh variant izvedbe projekta upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Izvedba investicijskega projekta bo imela pozitiven učinek na okolje ter ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika izvedba projekta ni sporna in ne bo povzročila dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine.

### **6.4.1 Analiza vplivov na okolje**

Pri projektiranju, izgradnji in obratovanju nove stavbe vrtca bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Izvedba investicijskega projekta kot tudi odvijanje predvidenih programov na območju vrtca Morje Lucija ne bo imela negativnih vplivov na okolje in bo učinkovita pri izrabi naravnih virov, okoljsko neškodljiva in trajnostno dostopna.

**Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje.**

**Vplivi na okolje** bodo nastajali med izgradnjo, pa tudi v času obratovanja novega vrtca. Da bomo med in po investiciji omejili vplive na okolje, bodo 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 (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza);
- zmanjševanje vplivov na okolje;
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin).

### **Okoljska učinkovitost**

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. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj ter ravnanje z odpadki. Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo stavbe se lahko pojavijo, če upravljavec ne bo vzdrževal in uporabljal stavbe primerno oziroma je ne bo primerno vzdrževal, kar se nanaša predvsem strojne instalacije. Med uporabo ustrezno vzdrževane stavbe onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.

### **Trajnostna dostopnost**

Z izgradnjo novega vrtca se bo povečala trajnostna dostopnost za vse uporabnike. Urejene bodo površine za invalidne osebe oz. osebe s posebnimi potrebami.

### **Zmanjševanje vplivov na okolje**

Izvedbo del bo nadziral strokovni nadzor, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode, podtalne vode in zraka ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo.

### **Učinkovitost izrabe naravnih virov**

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. Pri tem se bodo vgrajevali energetske učinkoviti materiali.

**Ocena vpliva na okolje** za investicijski projekt ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

**Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov:** 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. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali največ 1,0 % vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje.



## **6.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo ter vpliv projekta na zaposlovanje**

### **6.5.1 Kadrovska organizacijska shema**

Investicijo bo izvajala Občina Piran. Odgovorna oseba investitorja je župan Đenio Zadković. Za izvedbo investicijskega projekta investitor ni predvidel posebne organizacije, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov.

Pripravo in izvedbo projekta bo vodil investitor v okviru obstoječih kadrovskih zmogljivosti. Investicijo bo vodila Karmen Pines, vodja oddelka za investicije na Občini Piran. V času trajanja izvedbe projekta bo oblikovana delovna skupina, v katero bodo vključeni predstavniki investitorja, predstavniki zunanjih strokovnih sodelavcev ter tudi predstavniki uporabnikov.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal Občinski svet Občine Piran in župan Občine Piran. Člani delovne skupine bodo po pooblastilih vsak na svojem področju odgovorni za izvedbo projekta.

Vloge in odgovornosti imenovane pri izvedbi investicijskega projekta so:

- priprava časovnega načrta izvajanja investicije,
- vodenje postopkov za izbiro izvajalca in nadzornika gradnje,
- koordinacija izvajanja projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje,
- spremljanje finančnega načrta,
- priprava zahtevkov v primeru sofinanciranja projekta,
- priprava končnega poročila o izvedeni investiciji.

Po izvedbi vseh predvidenih del v okviru projekta in pridobitvi uporabnega dovoljenja bosta z novozgrajenim vrtcem upravljala Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran, ki bosta odgovorna za upravljanje in ustrezno vzdrževanje stavbe in njene okolice.

### **6.5.2 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 v času izvajanja projekta in v času obratovanja projekta. Investitor bo z lastnimi kadri zagotovil izvedbo investicijskega projekta.

Posredna delovna mesta: Investicija bo omogočila posredno dodatno zaposlovanje v podjetjih, ki bodo izbrana za izvedbo investicijskega projekta na obravnavanem območju.

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

## 6.6 Finančna konstrukcija investicijskega projekta

V nadaljevanju predstavljamo predvideno finančno konstrukcijo in dinamiko financiranja posameznih variant 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.

### 6.6.1 Model lastnega financiranja investicije

Kot vir financiranja investicije smo upoštevali proračun Občine Piran. Čeprav je želja občine, da bi za izvedbo investicije uspela pridobiti nepovratna sredstva, je v tem trenutku nemogoče opredeliti višino možnega sofinanciranja projekta. Trenutno si vsi javni razpisi za sofinanciranje tovrstnih investicij zaprti:

- MIZŠ: Javni razpis za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnem šolstvu v Republiki Sloveniji v proračunskem obdobju 2020 – 2021, 28.2.2020, začasna ustavitev 20.3.2020 (covid19)
- EKO SKLAD RS: Javni poziv 72SUB-sNESLS19 Nepovratne finančne spodbude za nove naložbe v gradnjo skoraj nič-energijskih stavb splošnega družbenega pomena: Objavljeno 26.8.2019 Status: Zaprt; Objava Uradni list RS št. 39/19, 54/20 in 75/20.

Novega javnega razpisa za nepovratne finančne spodbude s strani EKO sklada RS v nadaljevanju ni pričakovati, saj morajo biti skladno z določili 330. člena Energetskega zakona vse nove stavbe skoraj nič-energijske. Določba 330. člena tega zakona se začne uporabljati 31. decembra 2020.

Za nove stavbe, ki so v lasti Republike Slovenije ali samoupravnih lokalnih skupnosti in jih uporabljajo osebe javnega sektorja, se 330. člen tega zakona začne uporabljati 31. decembra 2018.

Višina sredstev, ki jih bo ministrstvo namenilo za vrtce v javnem razpisu za sofinanciranje investicij v vrtcih in osnovnem šolstvu v Republiki Sloveniji v proračunskem obdobju 2020 – 2021, ki je začasno ustavljen, znaša 3.940.000 EUR, sredstva morajo biti porabljeni v letih 2020 in 2021. Glede na predvideno dinamiko investiranja za projekt vrtca Morje Lucija in La Coccinella Piran torej tudi Javni razpis MIZŠ ne pride v poštev.

V primeru, da investicijo izvede občina Piran v lastni režiji brez nepovratnih finančnih spodbud, je finančna konstrukcija z dinamiko financiranja projekta sledeča:

**Tabela 20: Viri financiranja in dinamika financiranja po variantah 1A, 1B in 1C v tekočih cenah z vključenim DDV: lastna režija**

Lastna sredstva – PRORAČUN OBČINA PIRAN	Vrednosti z DDV	2020	2021	2022	2023
<b>VARIANTA 1A</b>	<b>12.197.000,19 €</b>	1.464,00 €	201.942,68 €	4.903.824,81 €	7.089.768,70 €
<b>VARIANTA 1B</b>	<b>12.684.522,72 €</b>	1.464,00 €	210.014,43 €	5.099.893,83 €	7.373.150,46 €
<b>VARIANTA 1C</b>	<b>13.073.017,23 €</b>	1.464,00 €	216.446,61 €	5.256.136,33 €	7.598.970,29 €

Občina Piran bi lahko za izvedbo predmetne investicije najela kredit. Pogoji kreditiranja so trenutno ugodni, za primer smo izvedli izračun kredita, ki bi ga lahko Občina Piran najela pri SID banki d.d. Ljubljana pod naslednjimi pogoji:

- Indikativni EURIBOR: -0,4960%
- Pribitek: 0,5500 %

Zaradi primerjave z ESCO varianto smo uporabili dobo vračanja kredita 15 let (za tovrstne projekte je lahko doba vračanja kredita tudi daljša - 20 do 25 let).

**Tabela 21: izračun obresti; odplačilna doba 15 let: najem kredita v višini celotne investicije**

	VARIANTA 1A	VARIANTA 1B	VARIANTA 1C
<b>glavnica</b>	12.197.000,19 €	12.684.522,72 €	13.073.017,23 €
<b>št.obrokov</b>	170	170	170
<b>Znesek obresti - pribitek</b>	532.824,96 €	554.122,34 €	571.093,69 €

## 6.6.2 Model javno – zasebnega partnerstva

Investicijo v nadomestno gradnjo vrtca Morje Lucija in La Coccinella Piran je možno izvesti tudi po modelu javno-zasebnega partnerstva, v kolikor občina Piran pridobi zasebnega partnerja, ki bi bil pripravljen vložiti svoja sredstva v projekt.

V tem primeru bo morala Občina Piran objaviti poziv promotorjem in na podlagi prejetih vlog promotorjev izdelati oceno možnosti JZP. Ob ugotovitvi javnega interesa za izvedbo investicije po modelu JZP občina sprejme koncesijski akt in na podlagi akta izvede javni razpis.

V nadaljevanju smo izdelali še projekcijo finančne konstrukcije za varianto izvedbe investicije po modelu JZP. Predvideli smo, da bo celoten projekt izveden po modelu JZP in sicer po modelu DFOT (zgradi-financiraj-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju). V okviru te variante je predvidena izvedba istih ukrepov kot pri varianti »z investicijo«. Vsa predvidena dela v okviru projekta vključno z izdelavo projektne dokumentacije bo izvedel in financiral zasebni partner. Občina bo financirala le stroške super nadzora nad izvajanjem del zasebnega partnerja in del pripravljanih stroškov (arhitekturni natečaj, investicijska dokumentacija, JZP postopki). Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja in stroški obratovanja bodo za čas trajanja JZP bremenili zasebnega partnerja. Občina kot javni partner pa bo zasebnemu partnerju plačevala uporabnino za koriščenje prostorov vrtca. Osnovna namenska raba prostora se po izvedbi projekta ne spreminja. Za izvedbo je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja in vseh mnenj. Le-te bo pridobil zasebni partner. Po izvedbi projekta pa bo dolžnost zasebnega partnerja tudi, da opravi tehnični pregled in pridobi uporabno dovoljenje. Takoj po pridobitvi vseh potrebnih dovoljenj bo zasebni partner predal izvedena dela v koriščenje občini oziroma vrtcu, sam pa bo skrbel za vzdrževanje in upravljanje stavbe.

Sredstva tako ostanejo Občini na razpolago za druge projekte. V primeru, da Občina ne razpolaga s proračunskimi sredstvi, ni potrebe po zadolževanju občine za izvedbo projekta. V primeru JZP tako projekt ne obremenjuje kreditnega potenciala občine.

Večji del tveganj v času priprave, izvedbe in vzdrževanja nosi zasebni partner. Garancija nad izvedenimi deli in vgrajeno opremo traja za čas trajanja JZP, kar je dlje kot če investicijo izvede občina v lastni režiji.

V nadaljevanju predstavljene tabele prikazujejo izračun virov financiranja za primer izvedbe investicije po modelu JZP s 100% vložkom zasebnega partnerja. Pogoj izvedbe projekta po modelu JZP je izpolnjen, če zasebni partner vloži najmanj 50,1% vrednosti projekta.

Občino Piran v tem primeru bremenijo stroški projektne dokumentacije za izvedbo arhitekturnega natečaja in lokacijske preveritve, stroški investicijske dokumentacije vključno s pripravo koncesijskih aktov in javnega razpisa ter stroški super nadzora nad izvajanjem koncesije.

Zasebni partner prevzame izvedbo projektne dokumentacije DGD, PZI in PID, izvedbo vseh gradbeno obrtniških del in opreme ter stroške strokovnega nadzora nad gradnjo. DDV je za zasebnega partnerja povračljiv in zato v vrednostih zasebnika ni prikazan kot strošek.

Tabela 22: Model JZP: varianta 1A v tekočih cenah

Z.št.	VIRI FINANCIRANJA	Vrednosti z DDV	2020	2021	2022	2023	Delež
I.	Lastna sredstva – PRORAČUN OBČINA PIRAN	232.833,70 €	1.464,00 €	103.700,29 €	59.662,03 €	68.007,37 €	2,32%
1	Gradbeno obrtniška dela						
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva						
3	Projektna dokumentacija -arh. natečaj, lok.preveritev	65.494,92 €		65.494,92 €			
4	Investicijska dokumentacija	54.838,52 €	1.464,00 €	38.205,37 €	15.169,15 €		
5	Stroški super nadzora	112.500,26 €			44.492,88 €	68.007,37 €	
II.	ZASEBNI PARTNER	9.794.883,29 €	0,00 €	68.715,98 €	3.970.625,23 €	5.755.542,07 €	97,68%
1	Gradbeno obrtniška dela	8.383.029,65 €			3.315.416,12 €	5.067.613,54 €	
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	838.302,97 €			331.541,61 €	506.761,35 €	
3	Projektna dokumentacija DGD,PZI,PID	389.124,01 €		68.715,98 €	250.728,34 €	69.679,69 €	
4	Strokovni gradbeni nadzor (strošek zasebnega partnerja)	184.426,65 €	0,00 €	0,00 €	72.939,15 €	111.487,50 €	
	<b>SKUPAJ</b>	<b>10.027.716,98 €</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>172.416,28 €</b>	<b>4.030.287,26 €</b>	<b>5.823.549,45 €</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 23: Model JZP: varianta 1B v tekočih cenah

Z.št.	VIRI FINANCIRANJA	Vrednosti z DDV	2020	2021	2022	2023	Delež
I.	Lastna sredstva – PRORAČUN OBČINA PIRAN	242.142,25 €	1.464,00 €	107.845,25 €	62.107,34 €	70.725,66 €	2,32%
1	Gradbeno obrtniška dela						
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva						
3	Projektna dokumentacija -arh. natečaj, lok.preveritev	68.112,79 €		68.112,79 €			
4	Investicijska dokumentacija	57.032,51 €	1.464,00 €	39.732,46 €	15.836,05 €		
5	Stroški super nadzora	116.996,95 €			46.271,29 €	70.725,66 €	
II.	ZASEBNI PARTNER	10.186.389,88 €	0,00 €	71.462,60 €	4.129.333,19 €	5.985.594,09 €	97,68%
1	Gradbeno obrtniška dela	8.718.103,72 €			3.447.935,03 €	5.270.168,69 €	
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	871.810,37 €			344.793,50 €	527.016,87 €	
3	Projektna dokumentacija DGD,PZI,PID	404.677,50 €		71.462,60 €	260.750,09 €	72.464,82 €	
4	Strokovni gradbeni nadzor (strošek zasebnega partnerja)	191.798,28 €			75.854,57 €	115.943,71 €	
	<b>SKUPAJ</b>	<b>10.428.532,13 €</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>179.307,85 €</b>	<b>4.191.440,53 €</b>	<b>6.056.319,76 €</b>	<b>100,00%</b>



**Tabela 24: Model JZP: varianta 1C v tekočih cenah**

Z.Št.	VIRI FINANCIRANJA	Vrednosti z DDV	2020	2021	2022	2023	Delež
<b>I.</b>	<b>Lastna sredstva – PRORAČUN OBČINA PIRAN</b>	<b>249.560,00 €</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>111.148,26 €</b>	<b>64.055,94 €</b>	<b>72.891,80 €</b>	<b>2,32%</b>
1	Gradbeno obrtniška dela						0,00 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva						0,00 €
3	Projektna dokumentacija -arh. natečaj, lok.preveritev	70.198,90 €	0,00 €	70.198,90 €			0,00 €
4	Investicijska dokumentacija	58.780,84 €	1.464,00 €	40.949,36 €	16.367,49 €	0,00 €	0,00 €
5	Stroški super nadzora	120.580,25 €	0,00 €	0,00 €	47.688,45 €	72.891,80 €	0,00 €
<b>II.</b>	<b>ZASEBNI PARTNER</b>	<b>10.498.371,70 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>73.651,31 €</b>	<b>4.255.803,60 €</b>	<b>6.168.916,80 €</b>	<b>97,68%</b>
1	Gradbeno obrtniška dela	8.985.115,87 €	0,00 €	0,00 €	3.553.536,04 €	5.431.579,83 €	0,00 €
2	Ocena nepredvidenih stroškov - rezerva	898.511,59 €	0,00 €	0,00 €	355.353,60 €	543.157,98 €	0,00 €
3	Projektna dokumentacija DGD,PZI,PID	417.071,69 €	0,00 €	73.651,31 €	268.736,16 €	74.684,22 €	
4	Strokovni gradbeni nadzor (strošek zasebnega partnerja)	197.672,55 €	0,00 €	0,00 €	78.177,79 €	119.494,76 €	
	<b>SKUPAJ</b>	<b>10.747.931,70 €</b>	<b>1.464,00 €</b>	<b>184.799,57 €</b>	<b>4.319.859,54 €</b>	<b>6.241.808,60 €</b>	<b>100,00%</b>

V primeru manjšega vložka zasebnega partnerja se sorazmerno poveča vložek javnega partnerja, Občine Piran.

## 6.7 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 izdelana 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 »Vrtec Morje Lucija in vrtec La Coccinella Piran« bo izdelan nadaljnjih fazah izdelave investicijske dokumentacije – predinvesticijska zasnova in investicijski program.

## **7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM**

### **7.1 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.

Celotna ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah vključno z davkom na dodano vrednost pesega 2,5 mio EUR. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je potrebno za omenjen projekt izdelati:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- Predinvesticijsko zasnovo (PIZ)
- in Investicijski program (IP).

Za preveritev možnosti javno-zasebnega partnerstva bo moral naročnik izvesti naslednje postopke skladno z ZJZP :

- objava poziva promotorjem
- Izdelava dokumenta Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva

## 7.2 Potrebna projektna in druga dokumentacija s časovnim načrtom

Za investicijski projekt je bila že izdelana projektna naloga za objekt Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran« izdelovalca ELITbau d.o.o., Trpinčeva ulica 39, 1000 Ljubljana.

V nadaljevanju bo morala Občina Piran izvesti arhitekturni natečaj in lokacijsko preveritev. Glede na odločitve o modelu izvedbe projekta pa še naslednjo projektno dokumentacijo:

V primeru javno-naročniškega modela:

1. Izdelava projektne dokumentacije – faza IDP
2. Izdelava projektne dokumentacije – faza DGD s pridobitvijo gradbenega dovoljenja
3. Izdelava projektne dokumentacije – faza PZI
4. Priprava javnega naročila z izdelavo razpisne dokumentacije in izbor izvajalcev del

V primeru, da se odloči izvesti investicijo po modelu JZP, občina pripravi javni razpis za izbor koncesionarja, projektno dokumentacijo DGD s pridobitvijo gradbenega dovoljenja, PZI in PID izdelata izbrani koncesionar.

## 7.3 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

Iz Dokumenta identifikacije investicijskega projekta izhaja, da je investicija upravičena in koristna, ter da je k izvedbi investicije smiselno pristopiti. Izvedba investicijskega projekta bo poleg specifičnih koristi prinesla tudi širše družbeno ekonomske koristi in uresničitev ciljev razvojnih strategij in programov na ravni občine, države in Evropske unije.

**Izmed predlaganih variant se kot najugodnejša izkazuje varianta 1C, ki predstavlja novogradnjo vrtca s podzemno garažo v dveh etažah. Glede na zahtevnost gradnje iz geotehničnega vidika stroški izvedbe investicije po variantah P+1, K+P+1 in 2K+P+1 ne naraščajo sorazmerno, torej je specifični strošek gradnje(EUR/m<sup>2</sup> uporabne površine) zaradi predvidenega temeljnja objekta najnižji v varianti 1C, ob tem pa ta varianta rešuje tudi širšo problematiko parkiranja tako ob vrtcu kot tudi v mestu ter omogoča razvoj območja skladno z zastavljenimi dolgoročnimi in kratkoročnimi cilji razvoja občine Piran.**

Možna sta **dva modela izvedbe investicije**, to sta javno naročniški model, ki predstavlja opcijo, da se investicija izvede z lastnimi sredstvi občine ali model javno-zasebnega partnerstva, kjer večino vložkov, upravljanje stavbe in tveganja prevzema zasebni partner, občina pa v koncesijski dobi zasebniku plačuje storitev najema stavbe.

V kolikor občina Piran razpolaga z zadostnimi finančnimi sredstvi, lahko investicijo izvede v lastni režiji oz. z najemom kredita. V primeru, da občina investicije ne more izvesti v lastni režiji, lahko investicijo izvede po modelu javno-zasebnega partnerstva.