



KOMUNALA

SLOVENSKA BISTRICA



Vir: Studio Baza d.o.o.

NOVA POSLOVNO UPRAVNA STAVBA

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16

Slovenska Bistrica, 10. 1. 2023
Verzija 1.1

KAZALO

1. Uvod.....	3
1.1. Navedba investitorja	4
1.2. Navedba izdelovalcev investicijske dokumentacije	5
1.3. Navedba upravljavca	5
1.4. Odgovorni za pripravo in nadzor nad pripravo dokumentacije.....	6
2. Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero	7
2.1. Analiza stanja	7
2.1.1. Izvajanje gospodarske javne službe	9
2.1.2. Organiziranost	10
2.1.3. Zaposlenost.....	11
2.1.4. Finančno poslovanje družbe	11
2.1.5. Lokacije izvajanja dejavnosti.....	12
2.2. Razlogi za investicijsko namero.....	17
3. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami.....	22
3.1. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije	22
3.1.1. Zasnova objektov	26
3.1.1.1. Objekt A (servis)	26
3.1.1.2. Objekt B (depo)	27
3.1.1.3. Objekt C (garaže)	27
3.1.1.4. Objekt D (uprava)	28
3.1.1.5. Objekti F (nadstreški za parkiranje)	32
3.1.2. Splošni podatki o objektih	32
3.1.2.1. Zaščita območja	33
3.1.2.2. Gradnja brez arhitektonskih ovir	33
3.1.2.3. Varstvo pri delu.....	33
3.1.2.4. Gradbene konstrukcije - izvedba, obtežbe in materiali	33
3.1.3. elektro napeljave, naprave in oprema	34
3.1.3.1. Napajanje iz omrežja Elektro Maribor	34
3.1.3.2. Razvod moči z razdelilci, napajanje strojnih naprav, tehnološki priklopi, mala moč.....	34
3.1.3.3. Razsvetljava	35
3.1.3.4. Zaščita.....	36
3.1.3.5. Šibkotočne instalacije	37
3.1.4. Strojne instalacije in oprema.....	37
3.1.4.1. Ogrevanje, hlajenje.....	37
3.1.4.2. Prezračevanje.....	38
3.1.4.3. Vodovod in kanalizacija	38
3.1.4.4. Energetska učinkovitost objekta	39
3.1.5. Zunanja ureditev	39
3.1.5.1. Planum temeljnih tal	39
3.1.5.2. Dimenzioniranje asfaltiranih in tlakovanih površin.....	40
3.1.5.3. Zelenice.....	40
3.1.5.4. Polaganje tlakovcev.....	40
3.1.5.5. Prometna oprema in signalizacija	41
3.1.5.6. Kanalizacija	41
3.1.5.7. Meteorne vode.....	41
3.1.5.8. Dimenzioniranje lovilca olja.....	42
3.1.5.9. Vodovodno omrežje.....	42
3.1.6. Požarna zaščita	42

3.1.7.	Elektroenergetsko omrežje	42
3.1.8.	TK omrežje	43
3.1.9.	Gradbeni odpadki	43
3.2.	Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami	43
4.	Predstavitev variant	46
4.1.	Varianta "z" investicijo	46
4.2.	Varianta "brez" investicije	46
5.	Vrsta investicije in ocena investicijskih stroškov	47
5.1.	Vrsta investicije	47
5.2.	Ocena investicijskih stroškov	47
5.2.1.	Izhodišča za oceno vrednosti	47
5.2.2.	Investicijski stroški po stalnih cenah	47
5.2.3.	Investicijski stroški po tekočih cenah	50
6.	Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo	53
6.1.	Predhodna idejna rešitev ali študija	53
6.2.	Opis lokacije	54
6.2.1.	Makro lokacija	54
6.2.2.	Mikro lokacija	54
6.2.3.	Skladnost s prostorskimi akti	56
6.3.	Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe	57
6.3.1.	Obseg in specifikacija stroškov	57
6.3.2.	Časovni načrt izvedbe	57
6.4.	Varstvo okolja	58
6.4.1.	Splošna ocena	58
6.4.2.	Pričakovani vplivi na okolje in predvideni ukrepi	59
6.4.2.1.	Mehanska odpornost in stabilnost	59
6.4.2.2.	Varnost pred požarom	59
6.4.2.3.	Zaščita okolja in varovanje vodnih virov	60
6.4.2.4.	Zaščita pred hrupom	62
6.4.3.	Drugi predvideni ukrepi	63
6.4.3.1.	Higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja	63
6.4.3.2.	Varnost pri uporabi	63
6.4.3.3.	Varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije	63
6.4.3.4.	Univerzalna graditev in uporaba objekta	63
6.4.3.5.	Trajnostna raba naravnih virov	64
6.4.4.	Varovana območja	64
6.4.4.1.	Varstvo voda	64
6.4.4.2.	Elektrika	64
6.4.4.3.	Občinske ceste	64
6.4.4.4.	Avtoceste	64
6.4.4.5.	Vodovod	65
6.4.4.6.	Fekalna in meteorna kanalizacija	65
6.4.4.7.	Javna razsvetljava	65
6.4.4.8.	Telekomunikacije	65
6.4.4.9.	Odpadki	66
6.5.	Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	66
6.6.	Predvideni viri financiranja in drugi viri	66
6.7.	Informacija o pričakovani stopnji izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta	67
7.	Nadaljnja priprava dokumentacije s časovnim načrtom	68

1. UVOD

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 (v nadaljevanju: Uredba), v svojem 11. členu določa, da Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) 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.

Pri izdelavi DIIP je za ocenjevanje treba smiselno uporabiti naslednje metodološke osnove:

- Določitev ciljev:
 - cilji se določijo na podlagi predhodno izvedenih analiz, evidentiranja potreb in možnosti ter načinov njihovega uresničevanja,
 - cilji morajo biti usklajeni s strategijami, nacionalnimi programi, programi Skupnosti ter zakoni in opredeljeni tako, da je mogoče ugotavljati in preverjati njihovo uresničevanje,
 - cilji morajo biti določeni tako, da je mogoče identificirati ekonomične in izvedljive različice za njihovo izvedbo.
- Priprava predlogov scenarijev za uresničevanje ciljev:
 - scenariji se med seboj lahko razlikujejo po različnih mogočih lokacijah, tehnično-tehnoloških rešitvah, obsegu, virih in načinih financiranja, rokov in dinamiki izvedbe, rezultatih in drugih pomembnejših delih investicije,
 - upoštevajo se tudi scenariji, ki so posledica vsebinskih razlik pri oddaji del ali načinov financiranja (na primer fazna gradnja, koncesije in druge oblike javno-zasebnega partnerstva),
 - za presojo izvedljivosti ciljev investicije se pričakovani učinki za projekt predstavijo najmanj s primerjavami stroškov in koristi v pogojih »z« investicijo ter izhodiščnega scenarija »brez« investicije in/ali minimalni scenarij z upoštevanjem delnih izboljšav.
- Opredelitev vrednostnega in fizičnega obsega stroškov in koristi vsakega scenarija:
 - v ovrednotenje so vključeni stroški in koristi posameznih udeležencev v celotnem projektnem ciklu,
 - ocena količin temelji na predpisani dokumentaciji (predhodne idejne rešitve in študije, projektna in tehnično-tehnološka dokumentacija, standardi in normativi dejavnosti, prostorski akti in druge osnove),
 - stroški in koristi, ki jih upoštevamo pri ocenjevanju v ekonomski dobi investicije, so: investicijski stroški, investicijsko in tekoče vzdrževanje, stroški obratovanja ter koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju in nedenarne koristi (posredne in neposredne); stroški in koristi se ugotavljajo v finančni in ekonomski analizi po statični (za reprezentativno leto v ekonomski dobi) in dinamični metodi (za celotno ekonomsko dobo investicije) v obdobju, v katerem pričakujemo njihov nastanek,
 - izhodiščni podatki morajo biti usklajeni s podatki, s katerimi razpolagajo ali jih objavljajo nosilci javnih pooblastil,
 - predpostavke za projekcije morajo biti utemeljene in verodostojne,
 - vsi stroški in koristi, ki so izraženi v denarju, se obravnavajo na primerljivih osnovah (stalne cene, diskontiranje),
 - vsak scenarij vsebuje izračun finančnih, ekonomskih in drugih kazalnikov učinkovitosti investicij ter opis rezultatov na podlagi meril, ki jih ni mogoče izraziti v denarju,
 - pri ocenjevanju investicijskih projektov se uporablja splošna, 4 % diskontna stopnja.
- Ugotavljanje občutljivosti variant:

- z analizo občutljivosti se opredeli kritične parametre investicijskega projekta, pri katerih so projekcije manj zanesljive, in sicer po vrstnem redu vplivanja na končni rezultat investicije oziroma po stopnjah tveganja (z analizo tveganja), ter
 - izkaže ugotovitve analize o mogočih vplivih na pričakovan končni rezultat oziroma o mogočih odmikih od projekcij.
- Izbor najboljšega scenarija in predstavitev izsledkov:
- vsak scenarij je treba presoјati tudi z vidika najpomembnejših omejitvenih dejavnikov (finančnih, zakonskih, regionalnih, okoljevarstvenih, institucionalnih in drugih dejavnikov),
 - pri predstavitvi izsledkov morajo biti navedeni cilji, opis obravnavanih scenarijev, primerjava scenarijev, razlogi za izbiro najboljšega (optimalnega) scenarija ter način ocenjevanja izbire najboljšega scenarija.



Ta DIIP obravnava investicijo v novogradnjo nove poslovno-upravne stavbe družbe Komunala Slovenska Bistrica d.o.o..

Vrednost obravnavane investicije znaša 8.020.000,00 EUR z DDV (stalne cene, december 2022). V skladu s 4. členom Uredbe je potrebno za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000,00 pripraviti in potrditi dokument DIIP, Predinvesticijsko zasnovo (v nadaljevanju: PinvZ) in Investicijski program (v nadaljevanju: IP).

1.1. NAVEDBA INVESTITORJA

Investitor obravnavanega investicijskega projekta je gospodarska družba Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.

Tabela 1: [Osnovni podatki investitorju](#)

INVESTITOR	
Naziv:	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o.
Naslov:	Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba:	Maksimiljan Tramšek, direktor, zakoniti zastopnik
Nadzorni svet:	mag. Branko Žnidar, predsednik Dušan Moškotevc, podpredsednik dr. Matjaž Šraml, član
Telefon:	02 80 55 400
Uradni elektronski naslov:	info@komunala-slb.si
ID šte. za DDV:	SI 32621213
Matična številka:	5073162000
Šifra dejavnosti:	36.000 (Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode)
IBAN:	IBAN SI56 0443 0000 0394 225 (NOVA KBM d.o.o.)
Žig:	Podpis odgovorne osebe:
	

Družba je v 100 % lasti občin, večinski lastnik je Občina Slovenska Bistrica.

Komunala Slovenska Bistrica je izvajalec gospodarskih javnih služb (v nadaljevanju: GJS) v občinah: Slovenska Bistrica, Oplotnica, Poljčane, Makole, Rače-Fram, Kidričevo in Slovenske Konjice. Kot



pogodbeni partner družbe Saubermacher Slovenija d.o.o. pa izvaja GJS obdelave mešanih komunalnih odpadkov in odlaganja tudi v okviru koncesij na območju:

- Občine Bled, Občine Železniki in Občine Škofja Loka (pogodba sklenjena l. 2014);
- Občina Šentilj (pogodba sklenjena l. 2012).

1.2. NAVEDBA IZDELOVALCEV INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Izdelovalec DIIP je gospodarska družba Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.

Tabela 2: [Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije](#)

IZDELOVALEC DIIP	
Naziv:	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o.
Naslov:	Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba:	Maksimiljan Tramšek, direktor
Žig: 	Podpis odgovorne osebe: 



Ostali podatki so razvidni iz tabele 1.

Navedena družbo bo v nadaljevanju priprave investicije izdelala tudi PinvZ in IP.

1.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCA

Upravlavec objekta, ki je predmet investiranja, bo gospodarska družba Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.

Tabela 3: [Osnovni podatki o bodočem upravljavcu](#)

UPRAVLJAVEC	
Naziv:	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o.
Naslov:	Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba:	Maksimiljan Tramšek, direktor
Žig: 	Podpis odgovorne osebe: 

Ostali podatki o upravljavcu so razvidni iz tabele 1.

1.4. ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO DOKUMENTACIJE

Za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije za investicijo je odgovorna družba gospodarska družba Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., v okviru njega pa direktor, Maksimiljan Tramšek.

Tabela 4: [Osnovni podatki o odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo dokumentacije](#)

ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO DOKUMENTACIJE	
Naziv:	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o.
Naslov:	Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba:	Maksimiljan Tramšek, direktor
Žig:	Podpis odgovorne osebe:

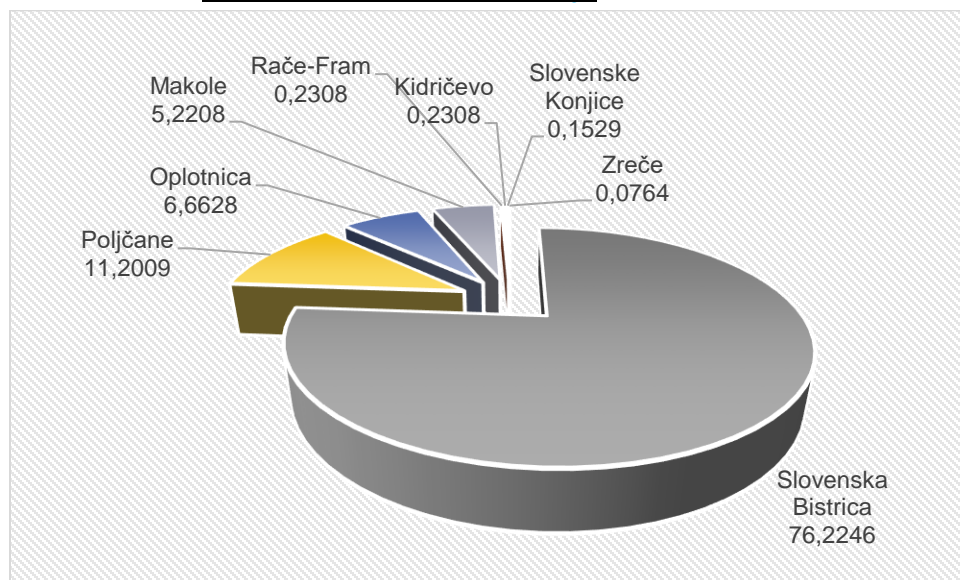


2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1. ANALIZA STANJA

Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. je gospodarska družba v 100 % lasti občin.

Slika 1: [Lastniška struktura investitorja](#)



Osnovni kapital družbe znaša 210.061,01 EUR.

Registrirane dejavnosti podjetja so:

- 20.150 Proizvodnja gnojil in dušikovih spojin
- 27.400 Proizvodnja naprav in opreme za razsvetljavo
- 33.140 Popravilo električnih naprav
- 35.119 Druga proizvodnja električne energije
- 35.140 Trgovanje z električno energijo
- 35.210 Proizvodnja plina
- 35.220 Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži
- 35.230 Trgovanje s plinastimi gorivi po plinovodni mreži
- 35.300 Oskrba s paro in vročo vodo
- 36.000 Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode
- 37.000 Ravnanje z odplakami
- 38.110 Zbiranje in odvoz nenevarnih odpadkov
- 38.120 Zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov
- 38.210 Ravnanje z nenevarnimi odpadki
- 38.310 Demontaža odpadnih naprav
- 38.320 Pridobivanje sekundarnih surovin iz ostankov in odpadkov
- 39.000 Saniranje okolja in drugo ravnanje z odpadki
- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov
- 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
- 42.110 Gradnja cest

- 42.120 Gradnja železnic in podzemnih železnic
- 42.130 Gradnja mostov in predorov
- 42.210 Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za tekočine in pline
- 42.220 Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za elektriko in telekomunikacije
- 42.910 Gradnja vodnih objektov
- 42.990 Gradnja drugih objektov nizke gradnje
- 43.110 Rušenje objektov
- 43.120 Zemeljska pripravljalna dela
- 43.130 Testno vrtanje in sondiranje
- 43.210 Inštaliranje električnih napeljav in naprav
- 43.220 Inštaliranje vodovodnih, plinskih in ogrevalnih napeljav in naprav
- 43.290 Drugo inštaliranje pri gradnjah
- 43.310 Fasaderska in štukaterska dela
- 43.320 Vgrajevanje stavbnega pohištva
- 43.330 Oblaganje tal in sten
- 43.341 Steklarska dela
- 43.342 Pleskarska dela
- 43.390 Druga zaključna gradbena dela
- 43.910 Postavljanje ostrešij in krovska dela
- 43.990 Druga specializirana gradbena dela
- 45.200 Vzdrževanje in popravila motornih vozil
- 46.190 Nespecializirano posredništvo pri prodaji raznovrstnih izdelkov
- 46.750 Trgovina na debelo s kemičnimi izdelki
- 46.760 Trgovina na debelo z drugimi polizdelki
- 46.770 Trgovina na debelo z ostanki in odpadki
- 46.900 Nespecializirana trgovina na debelo
- 47.762 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z vrtnarsko opremo in hišnimi živalmi
- 49.391 Medkrajevni in drug cestni potniški promet
- 49.410 Cestni tovorni promet
- 49.420 Selitvena dejavnost
- 52.210 Spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu
- 59.200 Snemanje in izdajanje zvočnih zapisov in muzikalij
- 62.030 Upravljanje računalniških naprav in sistemov
- 63.990 Drugo informiranje
- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami
- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
- 71.112 Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
- 71.111 Arhitekturno projektiranje
- 71.129 Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje
- 71.200 Tehnično preizkušanje in analiziranje
- 72.110 Raziskovalna in razvojna dejavnost na področju biotehnologije
- 72.190 Raziskovalna in razvojna dejavnost na drugih področjih naravoslovja in tehnologije
- 73.110 Dejavnost oglaševalskih agencij
- 73.120 Posredovanje oglaševalskega prostora
- 74.900 Druge nerazvrščene strokovne in tehnične dejavnosti
- 77.110 Dajanje lahkih motornih vozil v najem in zakup
- 77.210 Dajanje športne opreme v najem in zakup
- 77.400 Dajanje pravic uporabe intelektualne lastnine v zakup, razen avtorsko zaščitene del
- 80.200 Nadzorovanje delovanja varovalnih sistemov
- 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
- 81.210 Splošno čiščenje stavb

- 81.220 Drugo čiščenje stavb, industrijskih naprav in opreme
- 81.290 Čiščenje cest in drugo čiščenje
- 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice
- 82.200 Dejavnost klicnih centrov
- 82.300 Organiziranje razstav, sejmov, srečanj
- 82.910 Zbiranje terjatev in ocenjevanje kreditne sposobnosti
- 82.990 Druge nerazvrščene spremljajoče dejavnosti za poslovanje
- 93.210 Dejavnost zabaviščnih parkov
- 93.299 Druge nerazvrščene dejavnosti za prosti čas
- 95.290 Popravila drugih osebnih ali gospodinjskih izdelkov
- 96.030 Pogrebna dejavnost
- 96.090 Druge storitvene dejavnosti, drugje nerazvrščene

Družba lahko brez vpisa v sodni register opravlja v manjšem obsegu tudi druge dejavnosti namenjene podpori dejavnosti vpisani v sodni register in za katere je običajno, da se opravljajo skupno s to dejavnostjo in sicer v manjšem obsegu, ali občasno, ali ki prispevajo k popolnejšemu izkoriščanju zmogljivosti in materiala, ki se uporablja za opravljanje registrirane dejavnosti.

2.1.1. IZVAJANJE GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE

Komunala Slovenska Bistrica je izvajalec gospodarskih javnih služb (v nadaljevanju: GJS) v občinah: Slovenska Bistrica, Oplotnica, Poljčane, Makole, Rače-Fram, Kidričevo in Slovenske Konjice.

Tabela 5: [Izvajanje lokalne gospodarske javne službe po občinah](#)

Občina	Vrste GJS
Slovenska Bistrica	<ul style="list-style-type: none"> - oskrba s pitno vodo, - odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, - zbiranje komunalnih odpadkov, - obdelava določenih vrst komunalnih odpadkov, - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov, - vzdrževanje lokalnih cest, ulic in javnih poti, - urejanje, vzdrževanje in čiščenje javnih površin, - upravljanje s pokopališči, urejanje in vzdrževanje pokopališč, - upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov in stanovanj.
Oplotnica	<ul style="list-style-type: none"> - oskrba s pitno vodo, - odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, - zbiranje komunalnih odpadkov, - obdelava določenih vrst komunalnih odpadkov, - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov. - upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov in stanovanj.
Poljčane	<ul style="list-style-type: none"> - odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, - zbiranje komunalnih odpadkov, - obdelava določenih vrst komunalnih odpadkov, - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov, - upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov in stanovanj.
Makole	<ul style="list-style-type: none"> - oskrba s pitno vodo, - odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, - zbiranje komunalnih odpadkov, - obdelava določenih vrst komunalnih odpadkov, - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov, - upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov in stanovanj.

Občina	Vrste GJS
Rače-Fram	<ul style="list-style-type: none"> - oskrba s pitno vodo, - odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, - zbiranje komunalnih odpadkov, - obdelava določenih vrst komunalnih odpadkov, - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov, - upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov in stanovanj.
Kidričevo	<ul style="list-style-type: none"> - oskrba s pitno vodo
Slovenske Konjice	<ul style="list-style-type: none"> - obdelava določenih vrst komunalnih odpadkov, - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov

Kot pogodbeni partner družbe Saubermacher Slovenija d.o.o. Komunala Slovenska Bistrica izvaja GJS obdelave MKO in odlaganja tudi v okviru koncesij na območju:

- Občine Bled, Občine Železniki in Občine Škofja Loka (pogodba sklenjena l. 2014);
- Občina Šentilj (pogodba sklenjena l. 2012).

2.1.2. ORGANIZIRANOST

Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. ima za potrebe izvajanja svoje dejavnosti organizirane naslednje službe oz. dejavnosti:

- oskrba s pitno vodo,
- odvajanje in čiščenje odpadnih voda,
- ravnanje z odpadki,
- vzdrževanje lokalnih cest in ulic,
- urejanje javnih površin,
- finančno računovodska služba.

Tabela 6: [Organizacijska struktura](#)



Organi podjetja po veljavni družbeni pogodbi so:

- skupščina družbenikov,
- nadzorni svet,
- poslovodja (direktor).

Z vidika upravljalno vodstvene hierarhije poteka vodenje podjetja na sledečih ravneh:

- politika podjetja in strateški management (direktor in kolegij direktorja),
- izvedbeni management (operativni vodje služb – enot),
- operativno izvajanje dela (strokovni ter proizvodni delavci).

2.1.3. ZAPOSLENOST

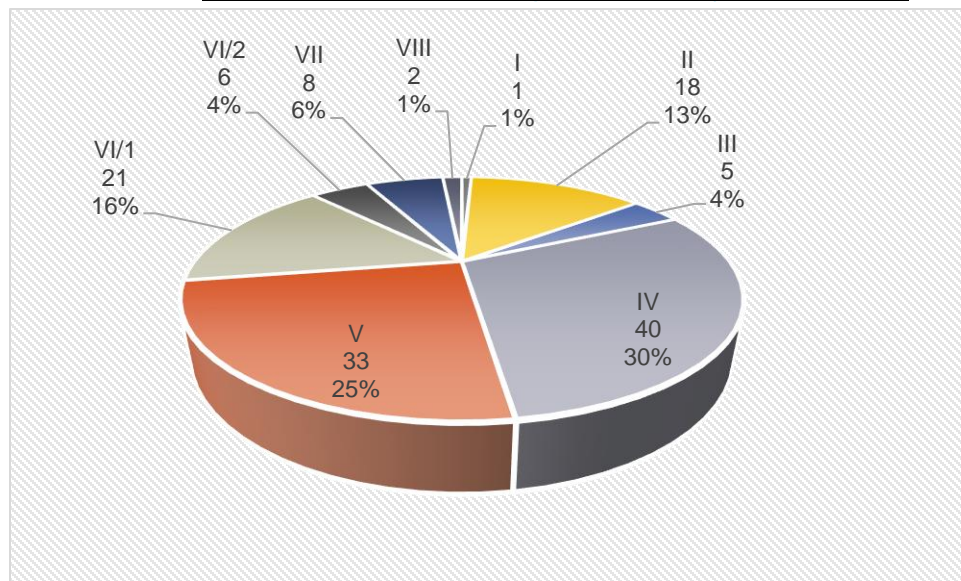
V podjetju Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. je bilo na dan 31. 12. 2021 zaposlenih 134 delavcev, od tega ima 24 delavcev sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za določen čas, ostali delavci imajo sklenjene delovno razmerje za nedoločen čas. V družbi je bilo na dan 31. 12. 2021 zaposlenih 7 delavcev s statusom invalida.

Tabela 7: Število zaposlenih po enotah (stanje na dan 31. 12. 2021)

Dejavnost ali služba	31. 12. 2021
Uprava	13
Finančno računovodska služba	11
SKUPAJ SKUPNE SLUŽBE	24
Oskrba s pitno vodo	25
Odvajanje in čiščenje odpadnih voda	8
Ravnanje z odpadki	46
Vzdrževanje lokalnih cest in ulic	18
Pokopališko pogrebna dejavnost	1
Urejanje javnih površin	12
SKUPAJ DEJAVNOSTI	110
SKUPAJ VSI ZAPOSLENI	134

Ob pripravi tega DIIP (januar 2023) družba zaposluje 144 delavcev.

Slika 2: Izobrazbena struktura zaposlenih, stanje 31. 12. 2021



Povprečna starost delavcev je na dan 31. 12. 2021 znašala 43,97 leta. 22 zaposlenih delavcev je starih nad 55 let.

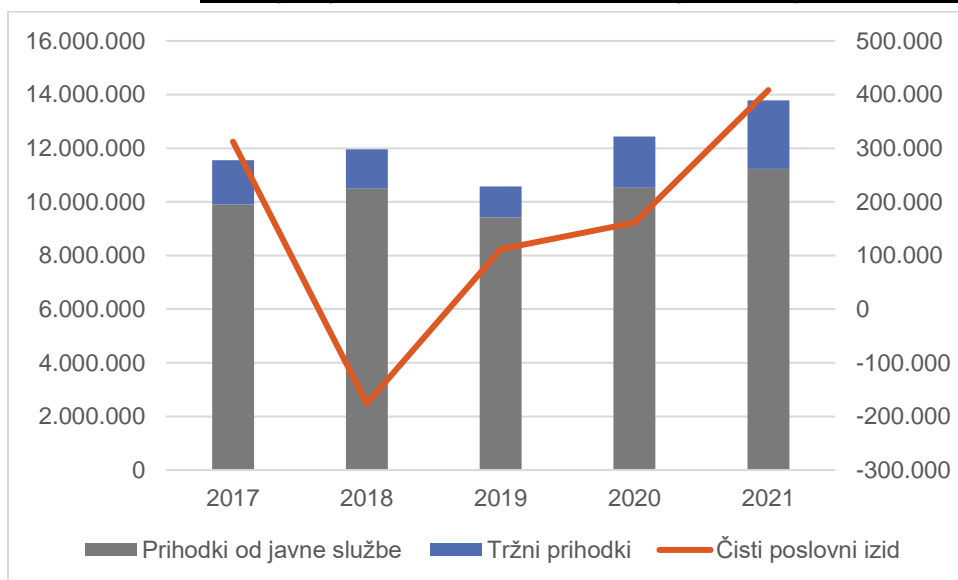
2.1.4. FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE

V zadnjih letih družba ustvarja pozitiven finančni rezultat, zlasti na račun večje aktivnosti na področju tržnih dejavnosti.

Tabela 8: [Poslovanje družbe v zadnjih petih letih](#)

	2017	2018	2019	2020	2021
Prihodki od javne službe	9.900.894	10.488.783	9.419.763	10.521.962	11.233.359
Tržni prihodki	1.654.708	1.465.638	1.156.126	1.908.974	2.556.450
Čisti poslovni izid	312.500	-176.096	111.614	161.490	408.346
Število zaposlenih	115	115	120	124	134

Slika 3: [Gibanje ključnih kazalnikov poslovanja v zadnjih petih letih](#)



Finančni podatki za leto 2022 v času priprave tega DIIP še niso dokončni, delni podatki pa kažejo, da je družba že do konca novembra presegla prihodke v višini 14 mio EUR.

2.1.5. LOKACIJE IZVAJANJA DEJAVNOSTI

Družba svojo dejavnost izvaja na različnih lokacijah in v različnih objektih:

- na sedežu družbe: Ulica Pohorskega bataljona 12 v Slovenski Bistrici se nahaja večina uprave in izvedbenega managementa, finančno računovodska služba, arhiv, skladišče in servisna delavnica, zaposleni s področja pokopališče in pogrebne dejavnosti in s področja urejanja javnih površin ter del zaposlenih s področja oskrbe s pitno vodo;
- na lokaciji CERO Pragersko, Travniška ulica, kjer se nahaja večina zaposlenih s področja ravnanja z odpadki;
- na lokaciji CČN Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 99 v Slovenski Bistrici, kjer se nahaja del zaposlenih s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod ter zaposleni s področja vzdrževanja lokalnih cest in ulic;
- na lokaciji Vodarna Slovenska Bistrica, kjer se nahaja del zaposlenih s področja oskrbe s pitno vodo;
- na lokaciji ČN Pragersko, Travniška ulica, kjer se nahaja del zaposlenih s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod;
- na lokacijah ČN Rače, Zbirni center Oplotnica in Zbirni center Poljčane, kjer se občasno nahajajo delavci s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod ter s področja ravnanja z odpadki.

Za skladiščenje materialov in opreme pa družba uporablja tudi zemljišče na parc. št. 2551/1, k.o. 753 – Slovenska Bistrica, locirani v poslovni coni, ob avtocesti A1 ter za potrebe pogrebne dejavnosti tudi objekt mrliške vežice na parc. št. 314/6, k.o. 753 – Slovenska Bistrica.

Sedež družbe se nahaja v središču mesta Slovenska Bistrica in je prostorsko zelo omejen, delno z lokalno cesto in delno z drugimi zemljišči v zasebni lasti. Interesa s strani zasebnih lastnikov za prodajo zemljišč oz. nepremičnin v neposredni bližini ni izkazanega.

Slika 4: [Sedež družbe](#)



Vir: www.google.si/maps

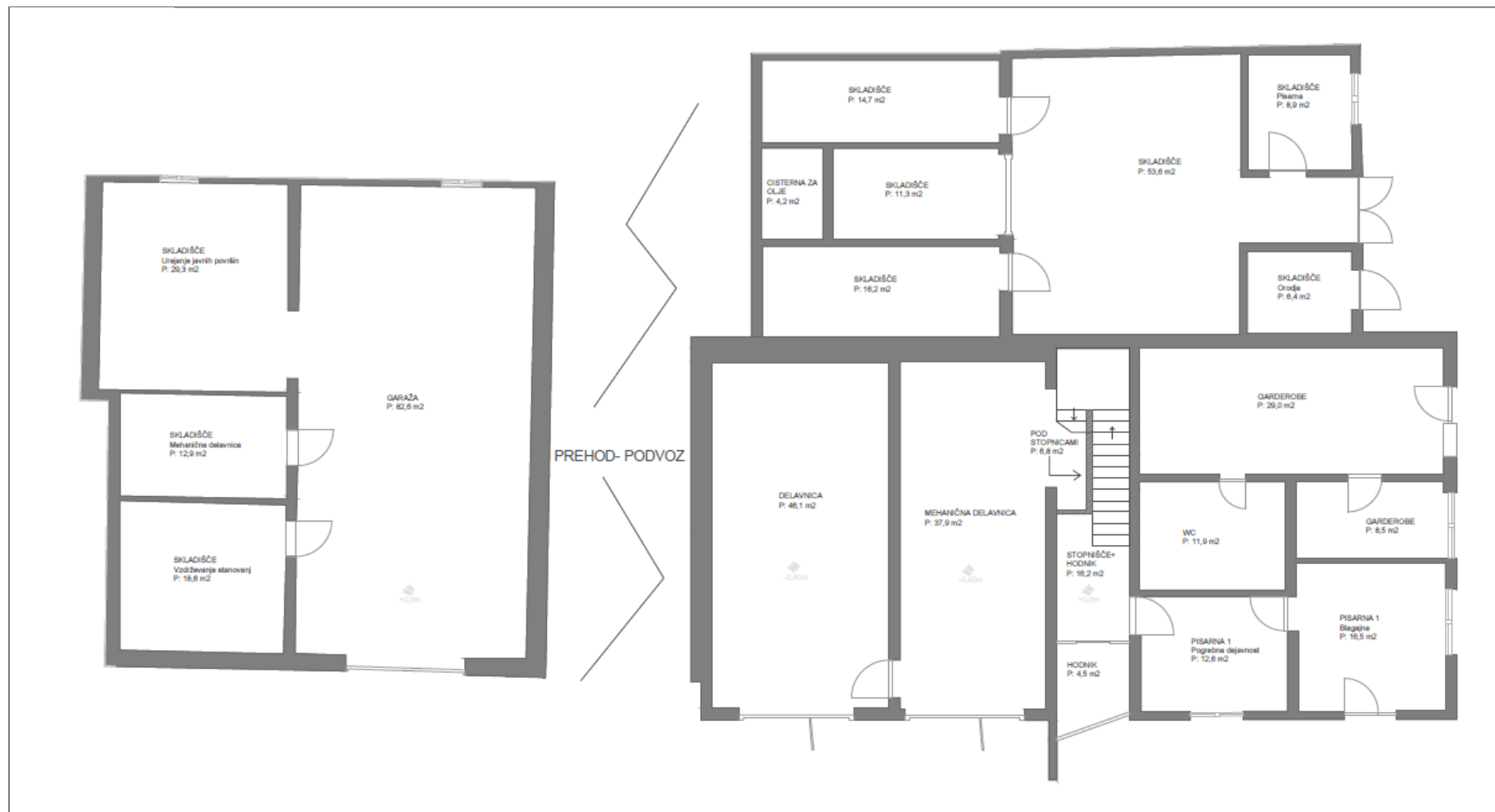
Obravnavani objekt je bil zgrajen l. 1949 od takrat večkrat prezidan in preurejen. V pritličju se nahajajo prostori v skupni površini 448,7 m², v nadstropju pa je 459,80 m² uporabnih površin.

Tabela 9: [Obstoječe površine – sedež družbe](#)

Prostor	Površina m ²
PRITLIČJE	
Skladišče - urejane javnih površin	29,3
Skladišče - mehanična delavnica	12,9
Skladišče - vzdrževanje stanovanj	18,6
Garaža	82,6
Delavnica	46,1
Mehanična delavnica	37,9
Skladišče	16,2
Cisterna za olje	4,2
Skladišče	14,7
Skladišče	11,3
Skladišče	53,6
Skladišče	6,4
Skladišče - pisarna	8,9
Hodnik	4,5
Stopnišče + hodnik	16,2
Pod stopnicami	6,8
Pisarna 1	12,6

Prostor	Površina m²
WC	11,9
Garderobe	29
Garderobe	8,5
Pisarna 1 - blagajna	16,5
SKUPAJ PRITLIČJE	448,7
NADSTROPJE	
Pisarna 8 - finance	9
Pisarna 7 - finance	16
Pisarna 9 - vodja financ	14
Pisarna 5 - nabava, finance	16,4
Hodnik	3,9
Pisarna 6 - arhiv	2,8
Soba 4 WC	1,4
Soba 4 WC	2,9
Soba 4 WC	4,2
Pisarna 3 - sprejemna pisarna	8,4
Hodnik	14,1
Stopnice	8,5
Pisarna 10 - tajništvo	15,2
Pisarna 12 - operativni vodja vodooskrbe	15,9
Pisarna 11 - direktor	19,2
Pisarna 13 - obračun komunalnih storitev	19,3
Hodnik	15,4
Pisarna 14 - vodja vodooskrbe	16,9
Pisarna 15 - vodja nabave	11,8
Pisarna 16 - planer analitik	10,1
Pisarna 17 - vzdrževanje stanovanj	17,4
Pisarna 18 - sejna soba	47
Hodnik	14
Pisarna 19 - pravnik	12,1
Pisarna 20 - arhiv	21,6
Stopnice, terasa	15,6
Hodnik	9
Soba 22 - WC	2
Hodnik	12
Pisarna 21 - projektni pogoji	20,4
Pisarna 23 - vodja urejanja okolja	22,6
Soba 24 - kuhinja	11,3
Pisarna 26 - vodja odvajanja	12,6
Pisarna 25 - kataster GJI	16,8
SKUPAJ NADSTROPJE	459,8
SKUPAJ P+N	908,5

Slika 5: [Tloris pritličja](#)



Vir: Geofoto d.o.o.

Slika 6: [Tloris nadstropja](#)



Vir: Geofoto d.o.o.

2.2. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Družba se že dlje časa sooča s prostorsko stisko in nezadostnimi in neustreznimi skladiščnimi kapacitetami.

Materiali in oprema so pogosto izpostavljeni zunanjim vremenskim vplivom, ker ni ustreznih skladiščnih površin za pravilno in primerno hrambo.

Slika 7: [Izpostavljenost opreme vremenskim vplivom – lokacija CČN Slovenska Bistrica](#)



Foto: S. Višič

Zlasti na sedežu družbe se zaposleni soočajo z veliko prostorsko stisko. Ta je najbolj izrazita ob začetku in koncu delovnika, ko se na objektu nahajajo vsi zaposleni, pred odhodi oz. po prihodu s terenskega dela. Velika gneča je tudi ob dostavi materialov in blaga v skladišče, kjer se blago pogosto raztovarja tudi z Ulica Pohorskega bataljona (lokalne ceste 440051 Slovenska Bistrica (Ulica Pohorskega bataljona)–Devina–Spodnje Prebukovje–Zgornje Prebukovje–Šmartno na Pohorju–Smrečno), ker omejitve dvorišča objekta druge možnosti ne omogočajo.

Omejene možnosti parkiranja za zaposlene, ob hkratnem posodabljanju voznega in strojnega parka družbe, postaja vedno bolj pereč problem. Označenih je 33 parkirnih mest, ki so namenjena službenih vozilom, zaposlenim (tistim s stalnim delovnim mestom in terenskim) in obiskovalcem.

Slika 1: [Problematika parkiranja na sedežu družbe](#)



Foto: S. Višič

Pomanjkanje skladiščnih kapacitet tudi sicer onemogoča optimizacijo nabavnih poti, ker ni prostora za ustvarjanje večjih zalog (kar bi bilo glede na inflacijo absolutno smiselno in stroškovno učinkovito).

Slika 2: [Skladišče materiala na sedežu družbe](#)

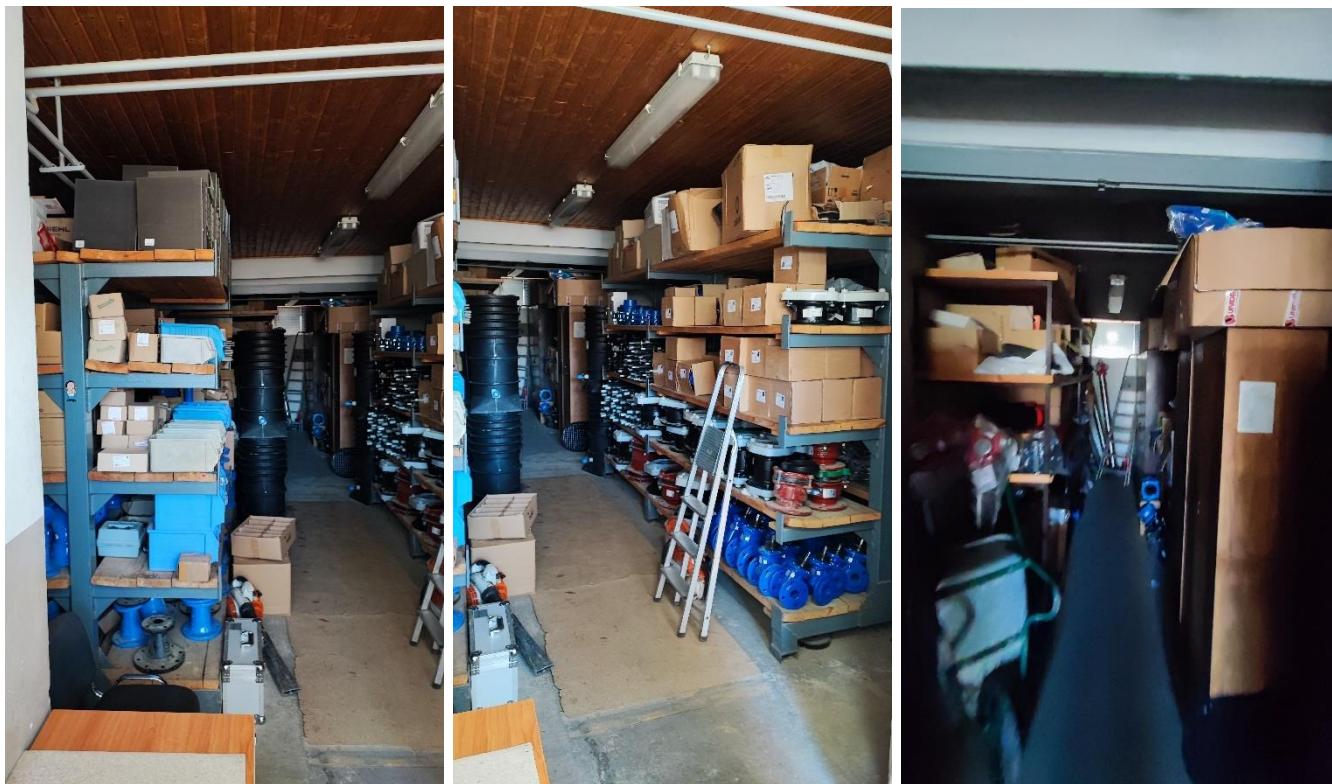


Foto: S. Višič

Arhivski prostori so v celoti zapolnjeni in ne omogočajo hrambe dokumentacije skladno s sodobnimi standardi.

Slika 3: [Arhiv na sedežu družbe](#)



Foto: S. Višič

S spisi je močno zapolnjena tudi sejna soba družbe. Sejna soba ima kapaciteto 12 udeležencev.

Slika 4: [Sejna soba na sedežu družbe](#)



Foto: S. Višič

Večjega prostora, kjer bi bili mogoči sestanki vseh zaposlenih, ni na razpolago. Tudi jutranji razporedi se največkrat delajo na prostem ali v garderobnih prostorih.

Na sedežu družbe ima svojo stalno delovno mesto 32 zaposlenih. Za prehranjevanje med delovnim časom je na voljo jedilnica s 7 sedeži. Zaposleni na terenu kot prostor za malico uporabljajo garderobne prostore.

Slika 5: [Prostorska stiska zaposlenih](#)



Foto: S. Višič

Tudi siceršnji izgled poslovnih prostorov in objekta družbe na matični lokaciji ne odraža poslovne politike družbe in ne sledi sodobnim poslovnim standardom. Pisarniški prostori so različno veliki in pogosto nefunkcionalni, hodniki pa dolgi in neprijazni.

Slika 6: [Zunanji in notranji izgled objekta sedeža družbe](#)

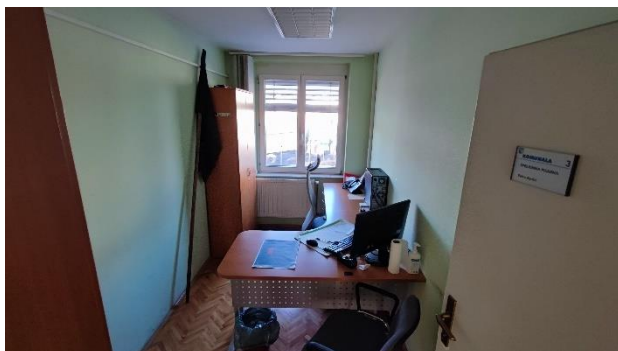
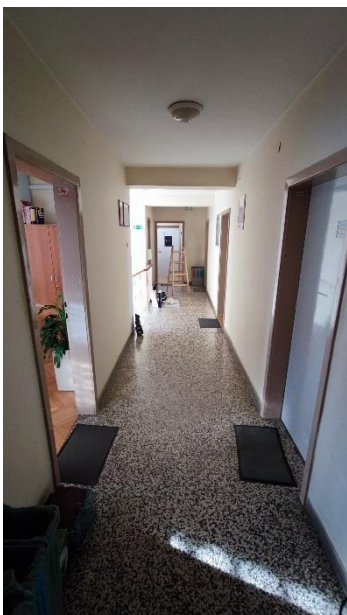


Foto: S. Višič

Z rastjo družbe so obstoječi prostori na trenutni lokaciji postali neprimerni. Kljub številnim preureditvam ne ustrezajo sodobnim delovnim standardom. Obstoječa lokacija ne nudi možnosti širjenja prostorskih kapacitet.

Investitor tako načrtuje novogradnjo na novi lokaciji, kamor se bo preselil sedež družbe, tako z dejavnostjo kot tudi z zaposlenimi.

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

3.1. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

Splošen cilj investicije je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za optimalno organizacijo izvajanja dejavnosti družbe Komunala Slovenska Bistrica d.o.o.

Specifičen cilj investicije je novogradnja upravno-servisnih objektov na novi lokaciji, ob njih pa urediti zunanje površine s parkirišči in površinami za manipulacijo. Del parkirišč bo nadkrit. Predmet investicije je 8 objektov:

- servisni objekt - A
- objekt za hrambo sredstev za posip cest - B
- objekt za parkiranje in vzdrževanje vozil - C
- objekt za pripravo dela in vodenje podjetja - D
- nadstreški za parkiranje F1, F2, F3, F4.

Tabela 10: [Tlorisni gabariti objektov](#)

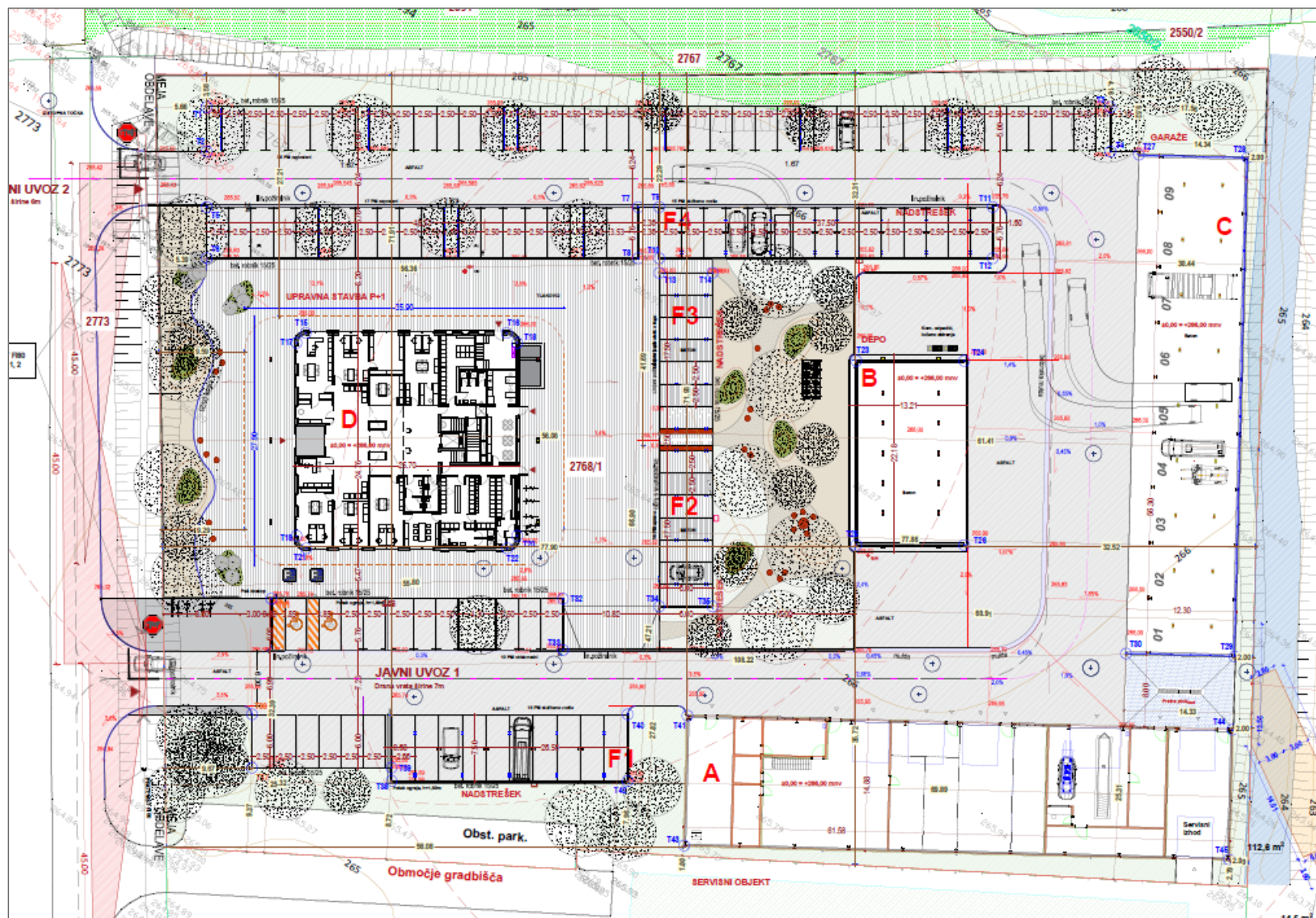
Objekt	Opis	Dimenzije (m)	Višina (m)	Etažnost
A	Servis	61,58 x 14,88	6,61	P+1 (delno)
B	Depo	22,18 x 13,21	6,72	P
C	Garaže	56,30 x 12,30	6,61	9
D	Uprava	7,42 x 13,52 25,70 x 24,76 35,90 x 27,90	11,40	K (delno) P 1
F1	Nadstrešek za parkiranje	26,56 x 7,50	3,70	
F2	Nadstrešek za parkiranje	17,5 x 6,00	3,20	
F3	Nadstrešek za parkiranje	17,5 x 6,00	3,20	
F4	Nadstrešek za parkiranje	37,5 x 5,76	3,20	

Kota nič za celotno območje se določi ob vhodu objekta D in je enaka za vse objekte: +0,00 = +266,00 mnv.

Funkcionalna zasnova posameznih objektov po etažah je:

- objekt A: servisni objekt je v celoti namenjen vzdrževalcem, pripravi dela, hrambi opreme oz. materiala;
- objekt B: iz treh strani zaprt objekt služi hrambi materiala za posip cest v zimskem času;
- objekt C: iz treh strani zaprt objekt služi hrambi vozil in njihovem vzdrževanju (manjša popravila);
- objekt D: v pritličju stavbe bodo umeščeni prostori za pripravo dela, sprejem strank, v nadstropju bodo umeščeni prostori uprave, skupni prostori, čajna kuhinja;
- objekti F1 - F4: nadstreški za parkiranje vozil.

Slika 7: [Funkcionalna zasnova](#)



Vir: DGD, Arhitekt Šmid d.o.o. in Studio Baza d.o.o.

Slika 8: [3D prikazi](#)



Vir: Studio Baza d.o.o.

Predmet investiranja je sodoben, za zaposlene in občane prijazen objekt, v okviru katerega bodo urejene zadostne skladiščne kapacitete za skladiščenje materialov, službenih vozil, strojev in priključkov. Ustrezno bodo urejeni tudi prostori za shranjevanje dokumentarnega gradiva (arhiv).



Vir: Studio Baza d.o.o.

V objektu D bodo nameščene vse službe za celovit servis občanov na enem mestu. V pritličju bodo locirane vse dejavnosti, ki zahtevajo neposredni stik z občani, vključno z osredno informacijsko točko. Urejeni bodo garderobni prostori in manjša kuhinja z jedilnico za zaposlene. V nadstropju bo uprava, z večjo sejno sobo, čajno kuhinjo in jedilnico.

Na obravnavani lokaciji bo dnevno potekal interni promet s ca. 150 vozili (tovorna vozila, gradbeni stroji ...).

Objekti so v prostor umeščeni enakomerno v smeri od JZ proti SV, dostop na območje je predviden preko dveh novih cestnih priključkov na JZ strani parcele, neposredno iz podaljška obstoječe občinske ceste na parceli št. 2773, k.o. Slovenska Bistrica.

Na območju je predvidenih 108 parkirnih mest, od tega 6 za gibalno ovirane osebe. Parkirna mesta za kolesa (5) so predvidena v neposredni bližini vstopa na območje ob stavbi D. Za parkiranje službenih vozil in za vozila uprave bo vzpostavljen nadzorovan dostop. Parkirišča za službena vozila so dimenzionirana za osebna vozila, kombije in poltovorna vozila B kategorije. Minimalna svetla višina nadstrešnic je 2,60m za osebna vozila (F2, F3, F4) in 3,00m za službena vozila (F1). V območju nadstrešnic se načrtovana 3 polnilna mesta za električna vozila.

Zunanje površine se hortikulturno uredijo in opremijo s trajnostno urbano opremo.

Tabela 11: [Pregled rabe površin](#)

Opis	Površina m ²	
Zelene površine	2.801	
Utrjene asfaltirane površine	3.910	
Betonske utrjene površine	330	
Utrjene tlakovane površine	1.453	
Površina stavb na stiku s terenom	A	916,31
	B	251,30
	C	692,49
	D	626,28
SKUPAJ	10.981	

Izvedba komunalnih priključkov je predvidena kot:

- nov priklop na omrežje za odjem električne energije, točka priklopa je parcela št. 2555, k.o. Slovenska Bistrica;
- nov priklop na TK omrežje, točka priklopa je parcela št. 2554, k.o. Slovenska Bistrica;
- nov priklop na fekalno omrežje, točka priklopa je parcela št. 2768/1, k.o. Slovenska Bistrica;
- nov priklop na vodovodno omrežje, točka priklopa je parcela št. 2768/1, k.o. Slovenska Bistrica;
- nov cestni dostop preko parcele št. 2773, k.o. Slovenska Bistrica (dostopna cesta je obstoječa);
- izpust prečiščene meteorne vode v potok Bistrica preko parcele št. 2775, k.o. Slovenska Bistrica.

3.1.1. ZASNOVA OBJEKTOV

3.1.1.1. Objekt A (servis)

Nosilna konstrukcija je jeklena, deloma v AB izvedbi (cokl), talna plošča je v AB izvedbi, hidro in toplotno izolirana, fasade so termo paneli ali podobno, streha je krita s termo paneli, toplotna izolacija ovoja stavbe je kamena volna, toplotna izolacija v nivoju tal in cokla je EPS / XPS.

Dostopi v stavbo so zagotovljeni s sekcijskimi vrati in osebnimi prehodi, osvetlitev notranjih prostorov je omogočena preko oken in odprtih vratih. Na strehi se izvede jeklena konstrukcija s sončno elektrarno.

Stavbno pohištvo objekta je predvideno kot ALU, talne obloge morajo biti nedrseče razred R11 (gres). Ogrevanje in hlajenje posameznih prostorov bo izvedeno s split sistemi, lokalno.

Tabela 12: [Sestava konstrukcijskih slojev – objekt A](#)

AB talna plošča	talna obloga R11 (gres, keramika) izravnalna masa hidroizolacija AB plošča 25cm XPS 16cm podbeton 10cm utrjeno nasutje min. 50cm oz. v skladu z navodili geomehanika
Cokl	2x kitano, 2x barvano AB zid 20cm hidroizolacija XPS 14cm omet
Fasada	opečna stena 20cm, omet jeklina podkonstrukcija fasadni toplotnoizolacijski paneli s kameno volno 14cm
Streha	jeklina konstrukcija, ognjevarna barva strešni toplotnoizolacijski paneli s kameno volno 14cm jeklina podkonstrukcija za sončne kolektorje / kolektorji

3.1.1.2. Objekt B (depo)

Nosilna konstrukcija je deloma jeklina, deloma v AB izvedbi (obodni zidovi 30cm), talna plošča je v AB izvedbi, fasade so vidni beton, deloma so fasade prekrite s slojem mreže na podkonstrukciji, v smeri proti stavbi D se fasada ozeleni, streha je krita s pločevinasto kritino.

Tabela 13: [Sestava konstrukcijskih slojev – objekt B](#)

AB talna plošča	Tal M / zaglajen beton AB plošča 25cm podbeton 10cm utrjeno nasutje min. 50cm oz. v skladu z navodili geomehanika
Cokl	AB zid 30cm hidroizolacija XPS 2cm omet
Fasada	AB zid 30cm (in kovinska konstrukcija s pletenicami za ozelenitev fasad)
Streha	jeklina konstrukcija, ognjevarna barva strešna valovita pločevina, spodnja stran protikondenčni obrizg jeklina podkonstrukcija za sončne kolektorje / kolektorji

3.1.1.3. Objekt C (garaže)

Nosilna konstrukcija je jeklina, deloma v AB izvedbi (cokl), talna plošča je v AB izvedbi, fasade so iz valovite pločevine ali podobno, streha je krita s toplotnoizolacijskimi paneli, polnilo kamena volna, d=12 cm. Na strehi se predvidi jeklina konstrukcija za postavitve sončne elektrarne.

Tabela 14: [Sestava konstrukcijskih slojev – objekt C](#)

AB talna plošča	Tal M / zaglajen beton AB plošča 25cm podbeton 10cm
------------------------	---

	utrjeno nasutje min. 50cm oz. v skladu z navodili geomehanika
Cokl	AB zid 20cm hidroizolacija XPS 2cm omet
Fasada	jeklena konstrukcija fasadni toplotnoizolacijski paneli s kameno volno 12cm
Streha	jeklena konstrukcija, ognjevarna barva strešni toplotnoizolacijski paneli s kameno volno 12cm jeklena podkonstrukcija za sončne kolektorje / kolektorji

3.1.1.4. Objekt D (uprava)

Nosilna konstrukcija stavbe je pretežno AB, deloma jeklena, cokl in talna plošča sta v AB izvedbi, etažna in strešna plošča sta AB, ojačani sta z AB gredami, kritina je izvedena iz slojev toplotne izolacije in poliolefinske folije, končni sloji strehe so predvideni za ozelenitev po sistemu Urbanscape ali podobno. Talna plošča je hidro in toplotno izolirana (EPS, XPS), fasade se izolirajo z lesnimi vlakni. Naklon strehe za odtok meteorne vode se zagotovi s slojem toplotne izolacije. Dostop do uporabnih površin je predviden iz nivoja pritličja. Glavni vhod v objekt bo izveden na JZ fasadi, medtem ko bo dostop za zaposlene omogočen še iz SV strani.

Etaži sta med seboj povezani s stopniščem in dvigalom. Ograja na stopnišču je kovinska ali podobno, polnilo je ploščato železo ali mreža, ročaj je na višini 90cm, višina ograje je 110cm. Polnilo ograj mora zagotavljati varno uporabo. Konstrukcija stopnic je AB, nastopne ploskve se obdelajo z nedrsečimi in negorljivimi materiali (npr. kamen R11). Konstrukcija dvigalnega jaška je AB.

Predvidena gradnja je zasnovana tako, da pri normalni rabi objekta ne more priti do zdrsa, padca, udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil. Pohištvo oz. oprema mora biti ustrezno pritrjeno v tla ali steno, da se prepreči padec ali zdrs. Pri vseh vhodih v objekt se izvede videonadzor.

Svetla višina v je v pritličju min. 2,80m, v nadstropju 2,80m. Najvišja višinska kota objekta je 11,40m glede na koto +0,00.

Prostor za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov se predvidi v bližini depoja. Predvidena količina odpadkov je 40l / osebo / teden. Skupna količina odpadkov se oceni na 30 odraslih uporabnikov, v skladu s tem se zagotovi ustrezno velike zabojnike.

Odvajanje meteorne vode iz streh je predvideno klasično, s strešnimi žlotami in vtočniki, izvedejo se varnostnimi prelivami.

Fasada objekta se v pritličju predvidi kot kontaktna fasada z zaključnim slojem iz lesno vlaknene izolacije in ometa. Deloma se fasada izvede po sistemu za prezračevane fasade z zaključnim slojem iz ognjevarnih fasadnih plošč ali kaljenega in lepljenega stekla.

Obloga fasade v nadstropju se obdelava še z dodatno jekleno konstrukcijo, zaprto z jekleno mrežo. V tem nivoju se predvidi zasaditev vzpenjalk oz. rastja.

Materiali za konstrukcije in obloge bodo skladni z navodili iz študije požarne varnosti.

Obdelava finalnih tlakov in oblog je prikazana v načrtih, načeloma v veljavi naslednji standardi:

- tlaki vseh komunikacij so izvedeni kot gres, keramika, kamen;
- tlaki in stenske obloge v sanitarijah so izvedeni kot keramične ploščice;

- tlaki v garderobah in pomožnih prostorih so izvedeni kot gres ali keramika;
- tlaki stopnišč so umetni kamen (teraco) - stopnice so montažne jeklene ali betonske;
- tlaki zunanjih površin so betonski tlakovci, prane betonske plošče, travna ruša ali liti asfalt.

Finalne površine sten so barvane s pol disperzijsko barvo ali obložene s keramiko, stropi so spuščeni mavčno kartonski.

Obdelava tal v mokrih prostorih je keramika (R11), na stikih sten in tal je povsod predvidena dodatna hidroizolacija (npr. Kemaband trakovi), prav tako je pod keramičnimi ploščicami predviden sloj hidroizolacije.

Stropi in notranje stene bodo zaključene z mavčnokartonskimi ploščam, 2x kitane in 2x barvane z notranjo disperzijsko barvo. Obodne (fasadne) stene se finalno obdelajo s suhomontažnimi ilovnatimi ploščami.

V sanitarijah je predvidena izvedba stenske keramike, ki se polaga do višine vratnih odprtín. Talna keramika se izvede z nizko stensko obrobo iz enakega materiala.

Grelna telesa so v ustreznem ohišju, oziroma so zaščitena z estetsko masko. V splošnem je v objektu izvedeno ogrevanje s konvektorji, deloma pa še kot talno ogrevanje.

Okna brez parapeta v pritličju, vsa vrata z zasteklitvijo, okna v nadstropju do višine 100cm od kote tal so zastekljena z izolacijskim varnostnim steklom (lepljeno, kaljeno steklo). Okna s parapetom vsaj 60cm v pritličju in vsaj 90cm v nadstropju so zastekljena z navadnim izolacijskim steklom. Izvedba stavbnega pohištva je zrakotesna. Posamezna okna imajo screen zunanja senčila z elektro pogonom, ki je vezan na senzor za veter (zaščita senčil v primeru slabega vremena). Možna je kombinacija zunanjega in notranjega senčila, kjer notranje senčilo preprečuje bleščanje.

Vsa okna v novogradnji so predvidena kot lesena okna s prekinjenim toplotnim mostom okvirja in izolacijskim steklom s predpisano nizkim U faktorjem.

Notranja vrata objekta so lesena furnirana polna v kovinskem okvirju, zagotavljajo zvočno zaščito prostorov po projektni nalogi in veljavnih predpisih v zvezi z zaščito pred hrupom. Požarna vrata so kovinska v kovinskem okvirju in spoštujejo določila požarnega elaborata (okovje vrat na poteh umika iz objekta je v smeri evakuacije v antipanih izvedbi, z upoštevanjem SIST EN standardov, navedenih v Študiji požarne varnosti).

Zunanja (fasadna) vrata so steklena vrata v ALU okvirju. Vsi vratni podboji so kovinski z gumijastimi tesnili. Vsa zunanja vhodna vrata morajo imeti nadstrešek, dostop ob vhodu mora biti tlakovan z elementi iz nedrsečega materiala. Vsa vhodna vrata in vrata v vetrolovu morajo biti opremljena z napravo za avtomatsko zapiranje.

Vsa vrata v stavbi so brez pragov. Vhodna vrata in vrata v pisarnah morajo biti široka 90 cm. Izvedba stavbnega pohištva mora biti zrakotesna.

Zvočna izolativnost stavbnega pohištva mora znašati minimalno 37,0 dB. Ključavnice vrat so cilindrične, sistemski ključ.

Ostale zahteve: robove na vseh izpostavljenih stenah je treba zaščititi z zunanjimi posnetimi robnimi letvami ali z vgrajenimi kovinskimi ojačitvenimi kotniki. Pri načrtovanju okenskih površin je treba zagotoviti hitro, ceneno in enostavno čiščenje, saj se v nasprotnem primeru zmanjšuje upad naravne svetlobe in se večajo stroški vzdrževanja. Vsi stenski opleski so iz kvalitetne pralne disperzijske barve (lateks) do višine vratnih podbojev. Zasteklitve v interierju so izvedene iz kaljenega in lepljenega stekla.

Tlaki v vseh prostorih omogočajo mokro čiščenje. V sanitarijah je talno gretje. Vsi tlaki proti steni se zaključujejo z zaključki, ki omogočajo enostavno čiščenje. Ob vhodih so znotraj čistilni tepihi.

Stene sanitarij so obdelane s kvalitetno keramiko do višine vratnega podboja, stik s tlakom je kitan s trajno elastičnim kitom. Sanitarna oprema je srednjega kvalitetnega razreda, WC školjke konzolne, kotlički so podometni, pisoarji z avtomatskim izpiranjem. Ob umivalnikih so milniki ali penilniki in boksi za papirnate brisače, nerjaveči nosilci, ogledala z brušenimi robovi so vlepljena v stensko keramiko.

Splošne zahteve za toplotno prehodnost konstrukcij:

- Zunanje stene in stene proti neogrevanim prostorom, $U_{max} = 0,150 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Strop v sestavi ravne ali poševne strehe (ravne ali poševne strehe), $U_{max} = 0,150 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Vertikalna okna iz kovin, $U_{max} = 0,900 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Strešna okna, steklene strehe $U_{max} = 0,900 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Vhodna vrata, $U_{max} = 0,900 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Tla na terenu, $U_{max} = 0,150 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Tla na terenu pri panelnem - talnem ogrevanju, $U_{max} = 0,150 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Svetlobniki, do 5% strešne površine, $U_{max} = 2,400 \text{ W/m}^2\text{K}$

Tabela 15: [Sestava konstrukcijskih slojev – objekt D](#)

Tla na terenu – klet	epoksi premaz AB plošča 30cm XPS 20cm Hidroizolacija podbeton 10cm utrjeno nasutje 50cm
Tla na terenu – pritličje	talna obloga cem. estrih 5cm PE folija lesna vlakna 16cm hidroizolacija AB plošča 30cm XPS 8+8cm podbeton 10cm utrjeno nasutje 50cm
Vkopana klet – obodne stene	AB zid 30cm dvoslojna hidroizolacija XPS 10+14cm čepasta folija
Cokl	2x kitano, 2x barvano AB cokl 20cm dvoslojna hidroizolacija XPS 25cm fasadne plošče na podkonstrukciji / zaključni sloj fasade
Fasada	2x kitano, 2x barvano AB 20cm lesna vlakna 25cm fasadna obloga na podkonstrukciji / zaključni sloj fasade (paroprepusten)
Tla v etaži – previs	talna obloga 1-2cm cem. estrih 5cm PE folija

	<p>lesna vlakna 10cm AB plošča 24cm lesna vlakna 25cm fasadne plošče na podkonstrukciji</p>
Tla v etaži	<p>talna obloga cem. estrih 5cm PE folija lesna vlakna 10cm AB plošča 24cm zračni prostor mavčno kartonska stropna obloga</p>
Predelna stena med delovnimi prostori, stena proti hodniku - d = 20 cm	<p>mavčno vlaknena plošča 12,5mm mavčno vlaknena plošča 12,5mm lesna vlakna 150mm / podkonstrukcija mavčno vlaknena plošča 12,5mm mavčno vlaknena plošča 12,5mm</p>
Predelna stena med delovnimi prostori, stena proti hodniku - d = 30 cm	<p>mavčno vlaknena plošča 12,5mm mavčno vlaknena plošča 12,5mm lesna vlakna 150mm / podkonstrukcija za steno v skupni debelini 300mm mavčno vlaknena plošča 12,5mm mavčno vlaknena plošča 12,5mm</p>
Streha – ozelenjena	<p>vegetacijski sloj substrat v roli 4cm drenažni sloj protikoreninska membrana hidroizolacijska folija s protikoreninsko zaščito naklonska EPS izolacija do 25cm, naklon 2% parna zapora AB plošča 22cm zračni prostor mavčno kartonska stropna obloga</p>
Streha - brez ozelenitve	<p>gramoz 5cm filc EPS 5cm poliolefinska folija filc naklonska EPS izolacija min. 25cm, naklon 2% parna zapora AB plošča 22cm zračni prostor mavčno kartonska stropna obloga</p>
Streha nad stopniščem	<p>ALU kritina sekundarna kritina opaž / deske letve parna zapora AB plošča 22cm zračni prostor mavčno kartonska stropna obloga</p>
Obloga izhoda na streho - fasada ob stopnišču	<p>2x kitano, 2x barvano AB stena 20cm lesna vlakna 25cm (cokl do kote 0,30m)</p>

	od strešne kritine - XPS 25cm) zaključni sloj fasade (paroprepusten)
Atika	hidroizolacijska (poliolefinska) folija filc EPS 10cm AB 20cm lesna vlakna 25cm fasadne plošče na podkonstrukciji kovinska konstrukcija za zeleno fasado

3.1.1.5. Objekti F (nadstreški za parkiranje)

Objekti F1 – F4 (nadstreški za parkiranje): jeklena konstrukcija, AB temelji, pločevinasta kritina, jeklena podkonstrukcija za sončne kolektorje / kolektorji.

3.1.2. SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTIH

Tabela 16: [Klasifikacija objektov](#)

Objekt	Zahtevnost	Klasifikacija
A (servis)	Manj zahteven objekt	1 (stavbe), 12 (nestanovanjske stavbe) 125 (industrijske in skladiščne stavbe) 1251 (industrijske stavbe) 12510 (industrijske stavbe) - delavnice, montažne hale
B (depo)	Manj zahteven objekt	1 (stavbe), 12 (nestanovanjske stavbe) 125 (industrijske in skladiščne stavbe) 1252 (rezervoarji, silosi in skladišča) 12520 (rezervoarji, silosi in skladišča)
C (garaže)	Manj zahteven objekt	1 (stavbe), 12 (nestanovanjske stavbe) 125 (industrijske in skladiščne stavbe) 1251 (industrijske stavbe) 12510 (industrijske stavbe) - delavnice, montažne hale
D (uprava)	Manj zahteven objekt	Delitev 50% - 50% glede na program 1 (stavbe), 12 (nestanovanjske stavbe) 125 (industrijske in skladiščne stavbe) 1251 (industrijske stavbe) 12510 (industrijske stavbe) - delavnice, montažne hale, priprava dela, vodenje evidenc 1 (stavbe), 12 (nestanovanjske stavbe) 122 (poslovne in upravne stavbe) 1220 (poslovne in upravne stavbe) 12203 (druge poslovne stavbe) - priprava dela, vodenje evidenc, vodstvo podjetja
F1, F2, F3, F4 (nadstreški)	Manj zahteven objekt	1 (stavbe), 12 (nestanovanjske stavbe) 127 (druge nestanovanjske stavbe) 1274 (druge stavbe, ki niso uvrščene drugje) 12740 (druge stavbe, ki niso uvrščene drugje)

Tabela 17: Neto in bruto površine po objektih

Objekt		Neto površina m ²	Bruto površina m ²
A (servis)		906,97	1.007,31
B (depo)		244,00	251,30
C (garaže)		664,00	692,49
D (uprava)	Klet	55,00	70,40
	Pritličje	524,40	626,28
	Nadstropje	777,20	987,70
F (nadstreški)	F1	199,20	199,20
	F2	105,00	105,00
	F3	105,00	105,00
	F4	216,00	216,00
Skupaj		3.796,77	4.260,68

3.1.2.1. Zaščita območja

Objekti so zaradi svoje namembnosti zaščiteni z omejitvijo vhoda: glavni vhod upravne stavbe je javno dostopen, vstop je kontroliran preko varnostne službe. Sicer pa so objekti varovani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.

3.1.2.2. Gradnja brez arhitektonskih ovir

Objekti imajo zagotovljen dostop za gibalno ovirane osebe preko pritličnih vhodov. Dostop v etažo upravne stavbe je omogočen z dvigalom.

3.1.2.3. Varstvo pri delu

V skladu s predpisi mora izvajalec in uporabnik objekta pred izvedbo, uporabo in vzdrževanjem objekta določiti koordinatorja za zdravje in varnost pri delu.

3.1.2.4. Gradbene konstrukcije - izvedba, obtežbe in materiali

Objekti so zasnovani kot nepodkletene stavbe, pretežno AB in jeklene izvedbe, delno z AB zidovi in z monolitnimi AB ploščami. Seizmično stabilnost zagotavljajo povezane AB talne plošče ter stene oz. okvirji, razporejeni v obeh glavnih ortogonalnih smereh. Obtežbe in vgrajeni materiali naj bodo podani in analizirani po konceptu v Sloveniji veljavnih evropskih standardov EUROCODE. Upoštevana naj bodo osnovna navodila standarda SIST EN 1990. Zunanje projektne sile (sneg, veter, potres) so privzete za lokalne vplive, z upoštevanjem določil nacionalnih dokumentov NAD in SIST. Koristne obremenitve so določene s standardom EN 1991-1-1, seizmični parametri in seizmično obnašanje pa s standardom SIST EN 1998.

Pred izvedbo je treba preveriti koristne obtežbe posameznih konstrukcijskih delov in opreme. V temeljih, stenah in zidnih vezeh je vgrajen pretežno beton kvalitete C 25/30, v prečkah – nosilcih in AB ploščah pa beton C 30/37. Materiali so izbrani tako, da v celoti ustrezajo Zakonu o gradbenih proizvodih (ZGPro). Predvsem se v nosilno konstrukcijo vgrajujejo naslednji materiali:

- beton trdnosti C 25/30 in C 30/37;

- palice iz rebraste armature in armaturne mreže S 500 (RA 500/550 in MA 500/560), izjemoma po dogovoru palice S 400 (RA 400/500);
- opečni votli zidaki tipa 2a/2b, tlačne trdnost min 10 MPa;
- malte za zidanje tlačne trdnost min 5 MPa;
- konstrukcijsko jeklo S 235 JR;
- leseni lepljeni nosilci.

Zemeljska dela in dela pri temeljenju objekta se bodo izvajala po navodilih strokovnega geomehanskega nadzora in po navodilih in izsledkih iz izdelanega Načrta geotehnologije – geotehnični elaborat št. 242-11/2021, MBL inženiring - Branko Muršec s.p., december 2021.

3.1.3. ELEKTRO NAPELJAVE, NAPRAVE IN OPREMA

Elektroenergetsko napajanje objektov bo izvedeno iz elektro omrežja na območju zazidave, v skladu s projektnimi pogoji, izdanimi v Elektro Maribor d.d., kjer je določen tudi način meritve električne energije (priklop poteka preko parcel št. 2555, 2694, 2773, vse k.o. Slovenska Bistrica).

Na območju pozidave bo na strehah objektov postavljena sončna elektrarna nazivne moči 400 kW. Dodatno se zagotavlja še napajanje treh polnilnih mest za električna vozila v neposredni bližini upravne stavbe.

Instalacija ozemljila oz. strelovoda bo izvedena v klasični obliki po sistemu Faradeyve zaščitne kletke.

Vsi preboji zaradi instalacij morajo biti obdelano zrakotesno.

Načrt jakotočnih elektro napeljav zajema:

- napajanje z omrežja Elektro Maribor
- razvod moči z razdelilci, napajanje strojnih naprav, tehnološke priklope, malo moč
- razsvetljava
- strelvodno napravo in izenačitev potencialov

3.1.3.1. Napajanje iz omrežja Elektro Maribor

Objekti se bodo napajali iz omrežja Elektro Maribor z novim dovodnim kablom preko obstoječega objekta. Priklop se izvede na priključno merilni omarici PMO na SZ strani območja (glavne varovalke - omejevalec toka, ter električne meritve). Priključna moč = 86 kW.

3.1.3.2. Razvod moči z razdelilci, napajanje strojnih naprav, tehnološki priklopi, mala moč

Za oskrbo z el. energijo predvidimo naslednje razdelilce:

- glavni razdelilec z razvodnim poljem za potrebe mrežnih potrošnikov v objektih za napajanje vseh podrazdelilcev (lokacija - pritličje upravega objekta)
- razdelilec za napajanje potrošnikov v pritličju
- razdelilec za napajanje potrošnikov v nadstropju
- razdelilci za napajanje strojnih naprav (klima naprave, hladilne naprave, ogrevanje), nameščeni ob posameznih napravah
- razdelilci za napajanje pomožnih objektov (servis, garaže, depo)
- razdelilec za napajanje javne razsvetljave, nameščene na fasadah posameznih objektov

Predvidene so vtičnice za čiščenje in servis ter el. izvodi za napajanje posamezne opreme. Za napajanje strojnih naprav z električno energijo je potrebno upoštevati načrte strojnih napeljav. Za zaščito pred električnim udarom se uporabi sistem samodejnega odklopa napajanja TN-C/S. Kot dodatni ukrep pa zaščitna stikala na diferenčni tok ZNDT.

3.1.3.3. Razsvetljava

Razsvetljava se izvede v skladu s smernicami SDR (Slovenskega društva za razsvetljavo), z upoštevanjem sodobnih evropskih norm, in v skladu z arhitekturnimi zasnovami prostorov in okolja. Upravljanje razsvetljave bo izvedeno delno centralno s stikalnih omaric ali razdelilcev, delno lokalno po posameznih prostorih.

Varnostna razsvetljava

Na osnovi zahtev iz požarnega elaborata in pripadajoče regulative (ISO-IEC, EN) bodo objekti opremljeni z varnostno razsvetljavo, ki zajema razsvetljavo poti umika, nam zagotavlja vidljivost poti umika, kaže smer in omogoča najti in uporabiti protipožarno in varnostno opremo vzdolž poti umika, ter zmanjšuje možnost nastanka panike v prostorih in omogoča varno gibanje ljudi iz prostora na pot umika. Varnostna razsvetljava bo izvedena z varnostnimi svetilkami, priključenimi na centralno akumulatorsko baterijo. Varnostna razsvetljava mora osvetljevati tudi morebitne ovire, ki štrlijo od zgoraj v razdaljo manj kot 2,0m od tal. Varnostno razsvetljavo je treba izvesti v skladu s SIST EN 1838 pri čemer mora biti doseženo sledeče:

- evakuacijske poti morajo biti osvetljene minimalno 1,0 lux na višini tal v smeri osi evakuacijskih poti, vklopni čas max. 1 sekundo;
- osvetljenost piktogramov mora biti v pripravnem spoju, pri funkcionalnem preizkusu se meri čas delovanja svetilk, ki mora znašati za navedeni objekt minimalno 1 uro;
- svetilke zasilne razsvetljave naj bodo označene s številko tokokrogov in zaporedno številko svetilke v tokokrogu. Označbe naj bodo rdeče barve; vsak tokokrog naj ima svetilko, ki omogoča preizkus delovanja svetilk. Stikalo mora biti označeno;
- projekt mora vsebovati enopolno shemo svetilk; glede določitve števila potrebnih svetilk se to lahko spreminja v odvisnosti od mesta vgradnje svetilk in od notranje opreme prostorov.

Evakuacijske poti je treba označiti s piktogrami v skladu s SIST 1013. Svetilnost piktogramov in osvetljenost prostorov z varnostno razsvetljavo mora biti skladna s SIST EN 1838. Svetilke varnostne razsvetljave morajo biti nameščene tako, da je svetlost samega piktograma vsaj 2 cd/m² v vseh maksimalno svetilnost v skladu s tabelo 1 po SIST EN 1838. Glavne evakuacijske poti so vrisane v priloženi grafični prilogi. Pridobiti je treba potrdilo o brezhibnem delovanju varnostne razsvetljave.

Rezervni vir napajanja

V obravnavanih objektih je potrebno glede na predpise zagotoviti rezervni vir napajanja, ki mora v primeru izpada ali izklopa omrežne napetosti oziroma v požaru zagotavljati nemoteno napajanje in krmiljenje naprav, in sicer:

- varnostna razsvetljava (z akumulatorji, 60 minut),
- naprava za javljanje požara in alarmiranje (akumulatorji min. 72 ur oziroma 30 ur + 0,5 ure),
- drsna vrata za evakuacijo (akumulator, min. 10 minut).

Zunanja razsvetljava

Zunanja razsvetljava zajema osvetlitev zunanjih dovoznih poti in manipulacij.

Zunanja razsvetljava bo izvedena z LED svetilkami, nameščenimi na fasadah objektov.

Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13) v 20. členu določa pogoje glede osvetljevanja objektov. Ti pogoji bodo upoštevani tako, da v času med

sončnim zahodom in sončnim vzhodom ne bo na novih objektih svetil, ki bi presegale dovoljene vrednosti kakor so navedene spodaj:

- osvetljenost od sončnega zahoda do 24. ure (naselje, ki ni mesto) - 5 lx
- osvetljenost od 24. ure do sončnega vzhoda (naselje, ki ni mesto) - 1 lx

Nivo osvetljenosti se meri oz. preverja na fasadni površini.

Elektro instalacije tehnoloških in strojnih naprav

Elektro instalacije se izvede za napajanje tehnoloških naprav ter strojnih naprav za pripravo zraka in klimatizacijo, naprav za ogrevanje, hladilnih naprav in črpalnih naprav.

3.1.3.4. Zaščita

Zaščita pred električnim udarom bo izvedena v dveh stopnjah:

- zaščita pred neposrednim dotikom
- zaščita pri posrednem dotiku

Za zaščito pred neposrednim dotikom se predvidi uporaba zaščite z izolacijo, zaščita s pregradami in okrovi. Za zaščitni ukrep pred posrednim dotikom se bo uporabila zaščita s samodejnim odklopom napajanja. Naveden način zaščite je usklajen s pogoji sistema omrežja.

Dimenzioniranje vodnikov

Dimenzioniranje vodnikov je izvedeno za vse energetske dovode z upoštevanjem vseh osnovnih vrednosti. Kabli so dimenzionirani z ozirom na nazivni tok varovalnih elementov, ter dovoljeni padec napetosti.

Izvedba električnih instalacij

Instalacija se izvede delno nadometno v kabelskih policah, instalacijskih ceveh in instalacijskih kanalih, delno podometno.

Dovodni kabli do objekta se položijo v zemlji, tako kot je prikazano v situaciji in detajlih.

Pri paralelnem polaganju tokokrogov jakega in šibkega toka je potrebno paziti na minimalne oddaljenosti. Pri izvedbi instalacij v kabelskih kanalih je potrebno ločiti instalacije jakega toka in instalacije šibkega toka.

Kabelske police se instalirajo na stenah objekta nad spuščnim stropom.

V objektu se namestijo razdelilnici in stikalne omarice nadometne in podometne izvedbe, ki se montirajo tako, da so vgrajeni elementi v dosegu rok, ter dostopni za servisiranje in posluževanje.

Svetilke se montirajo delno nadometno na strop, obesijo pod strop in na kabelske police, delno se vgradijo v spuščene stropove. Točno lokacijo in namestitev svetilk je potrebno uskladiti z načrtom arhitekture.

Stikala in vtičnice se namestijo na predpisani višini, razen posebej opisanih.

Električne instalacije v prostorih s specifičnimi pogoji se izvedejo v skladu s predpisi in zahtevami pristojnih organov.

Ozemljitve in izenačitve potencialov

Vse kovinske mase v mokrih prostorih objekta, ki normalno niso pod napetostjo, morajo biti ozemljene in med seboj povezane.

Strelovod

Za zaščito objekta pred atmosferskimi preobremenitvami se izvede strelovodna instalacija v obliki kletke, ki jo tvorijo lovilci na strehi, odvodi po fasadi in zemnik. Tehnične lastnosti strelovoda morajo ustrezati Tehnični smernici TSG-N-003:2009.

3.1.3.5. Šibkotočne instalacije

Univerzalno ožičenje

Za poslovanje z računalniki bo v objektu izvedena računalniška mreža z univerzalnim sistemom ožičenja, kategorije 6, z FTP oklopljenimi kabli (zvezdna topologija mreže).

Zvezdna topologija omogoča:

- vertikalne in horizontalne povezave v sklopih,
- povezave delovnih lokacij,
- povezave opreme in senzorjev.

Sistem omogoča enotno ožičenje za računalniške in telefonske priključke, enotne delilce in vtičnice (RJ 45). Univerzalno ožičenje bo enotno za govorne in podatkovne komunikacije.

Telefonska instalacija

Objekt bo priključen na javno telekomunikacijsko omrežje po zahtevah Telekoma.

Razvod RTV in radijskega signala - CATV

Za sprejem RTV programov se objekt priključi na razvod RTV signala (Telekom, T2).

Javljanje požara

Projekt požarnega javljanja je izdelan na osnovi zahtev Požarne študije. V objektu zahtevi za avtomatsko odkrivanje in javljanje požara zadostimo z instalacijo sistema javljanja požara z adresabilnimi avtomatskimi javljalniki požara. Avtomatsko javljanje požara se predvidi v vseh prostorih razen sanitarijah. Ročni javljalniki požara se namestijo na evakuacijskih poteh.

Javljanje vloma

Sistem javljanja vloma je namenjen za odkrivanje in javljanje poskusov vloma v notranjost objekta. Vsak poskus vstopa nepooblaščenih oseb v varovane prostore v času vklopljenega sistema varovanja odkrijejo različni tipi javljalnikov.

Domofon, zvonci

Za poziv obiskovalcev od vhoda v objekt se instalira domofonski sistem. Sistem je sestavljen iz pozivnih tablojev s pozivnimi tipkami in tipko za osvetlitev in govornih naprav instaliranih v pisarnah ob vhodu.

3.1.4. STROJNE INSTALACIJE IN OPREMA

3.1.4.1. Ogrevanje, hlajenje

Ogrevanje / hlajenje upravne stavbe in servisnega objekta je predvideno preko toplotne črpalke (TČ) zrak / voda. Posamezni prostori se ogrevajo s talnim gretjem ali konvektorji, hladijo pa lokalno s split sistemom oz. konvektorji.

Napajanje kombiniranega grelnika / hladilnika prezračevalne naprave je predvideno preko ločene kompresorsko kondenzatorske enote toplotne črpalke zrak / zrak.

Ogrevanje tople sanitarne vode je predvideno preko toplotne črpalke. Podporo ogrevanju predstavlja elektro grelnik.

Toplotne izgube objekta se določijo na podlagi SIST EN 12831 (02.04) z ustreznimi notranjimi temperaturami: 15°C (hodniki, stopnišče, sanitarije zaposleni), 18°C do 19°C (server), 22 °C (pisarne, garderobe).

3.1.4.2. Prezračevanje

Prezračevanje objekta se predvidi z mehanskimi prezračevalno-klimatskimi sistemi, z vgrajenimi napravami za vračanje toplote z zavrženega na vtočni zrak, ki ustrezajo zahtevam pravilnika o energetski učinkovitosti. Glede kvalitete zraka je uporabljen standard SIST EN 13779:2005. Prezračevalne in klimatske naprave in sistemi so z načrtom usklajene z zahtevami Pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. l. RS, št. 42/02).

Prezračevanje se predvidi z dovodi zraka preko sistema konvektorjev. Prezračevalna naprava naj ima vgrajene filtre po EN 778 na vstopnih straneh zunanjega in odtočnega zraka, regeneracijski toplotni menjalnik z nazivnim temperaturnim izkoristkom >75 %, ventilatorja za vtočni in odtočni zrak ter toplovodni grelnik/hladilnik zraka. Naprava mora imeti za posluževalne in vzdrževalne posege predvidena vrata s svoje bočne strani in je električno vezana na lastno elektrokomandno omaro z vgrajeno avtomatsko regulacijo delovanja vodenja spremenljive količine zraka.

Pri načrtovanju sistemov prezračevanja in klimatizacije bo pri nadaljnjem projektiranju posebna pozornost posvečena primerni hitrosti in temperaturi dovedenega zraka, da ne bi ustvarjali občutka prepaha, in da bosta kar se da nemoteči za prisotne (hitrost zraka največ 0,2 m/s).

Dovoljeni nivo hrupa s strani prezračevalnih in klimatskih naprav je upoštevan glede na vrsto dela po prilogi 1 Pravilnika o varovanju delavcev pred tveganji zaradi izpostavljenosti hrupu pri delu (Ur. l. RS, št. 17/06). Pri prehodu strojnih instalacij skozi zidove požarnih sektorjev v objektu naj bo izvedena vgradnja protipožarnih loput skladno s ŠPV.

3.1.4.3. Vodovod in kanalizacija

Za sanitarne in požarne potrebe objekta je izdelan načrt vodovodne instalacije in kanalizacije, ki obravnava:

- instalacijo hladne in tople vode
- priključek vode z meritvijo porabe vode po funkcionalnih celotah
- vertikalno in horizontalno hišno kanalizacijo do jaškov zunanje kanalizacije
- sanitarno opremo z armaturo in galanterijo
- centralno pripravo tople vode

Priprava tople sanitarne vode je s toplotno črpalko za pripravo STV, ki se namesti v neposredni bližini porabnikov.

Skladno s ŠPV so predvideni aparati za suho gašenje.

Za odvod fekalnih in odpadnih vod je projektirana vertikalna in horizontalna kanalizacija do jaškov zunanje kanalizacije.

V vseh sanitarnih prostorih in umivalnicah je predvidena standardna sanitarna oprema za takšne prostore. WC školjke konzolne, opremljene s podometnim izplakovalnikom, držalom za toaletni papir, WC metlico in obešalnikom za obleke. Umivalniki različnih velikosti se opremijo s stoječo enoročno armaturo, s sifonom, ogledalom, držalom za brisače in milnikom za tekoče milo. Trokadero je keramičen, opremljen z zidno armaturo in tlačnim izplakovalnim ventilom. Pisoarji so zidni, opremljeni z elektronsko armaturo. Za pritrditev sanitarne opreme se uporabijo instalacijski elementi, ki se po montaži in vgradnji instalacije hladne in tople vode ter kanalizacije zaprejo z vodoodpornimi mavčnimi ploščami.

Vsi preboji zaradi instalacij morajo biti obdelano zrakotesno.

3.1.4.4. Energetska učinkovitost objekta

Glede na predhodno izdelan izračun toplotne prevodnosti skozi obod objekta, bo ta dosegal razred energetske učinkovitosti "A2".

3.1.5. ZUNANJA UREDITEV

Ob objektu bodo pretežno utrjene in zelene površine: ob uvozih so predvidene tlakovane povozne površine (betonske plošče) ali asfaltirane površine, ki so namenjene uporabnikom objekta. Povozne asfaltirane površine bodo omejene z obrobo iz betonskih robnikov 15/25 položenih v betonski temelj. Betonski robniki so dvignjeni za 12 cm od nivelete parkirišča.

Talna voda iz tlakovanih površin ob upravni stavbi se odvaja v cestno kanalizacijo.

Odvodnjavanje utrjenih prometnih površin bo urejeno preko novih predvidenih točkovnih požiralnikov, ki so preko priključnih cevi iz PVC materiala, obodne togosti SN8 ter premera Ø250 povezani z novo meteorno kanalizacijo.

Meteorne vode iz strehe in utrjenih površin bodo speljane v zadrževalnike na zemljišču, predvidenem za gradnjo.

Za dostop do objekta se uredita nova cestna priključka na obstoječo občinsko cesto z uvozom na parkirišče. Na parcelni meji ob uvozu se izvedejo linijski požiralniki. Uvoz oz. dostop do novega objekta se zaščiti z ograjo z drsnimi vrati. Višina ograje ob meji zunanje ureditve bo največ 1,80m.

3.1.5.1. Planum temeljnih tal

Temeljna tla se splanirajo in utrdijo do zbitosti 98% po SPP. Višina planuma temeljnih tal pa lahko na poljubnem mestu odstopa od projektirane kote največ ±2,5 cm.

Za nasip lahko uporabimo nevezljivo zrnato zemljino ali mehke in trde kamnine. V nasip se ne sme vgrajevati slabo nosilne zemljine in drugih materialov, ki bi sčasoma zaradi biokemičnih procesov spremenili svoje mehansko – fizikalne lastnosti. Vlažnost materiala pri vgrajevanju mora biti tolikšna, da je pri zgoščevanju dosegljiva predpisana gostota. Zgoščenost vsake plasti nasipa mora izvajalec dokazati z rezultati sprotih meritev.

Minimalna zahtevana zgoščenost glede na gostoto materiala na planumu končanega nasipa je 98 % po SPP oz. MPP. Nosilnost na planumu končanega nasipa, merjeno s krožno ploščo premera 200- mm, je $E_{v2} \geq 20 \text{ MN/m}^2$ pri nasipu iz zemljin, pri nasipu iz kamnin pa je nosilnost $E_{v2} \geq 80 \text{ MN/m}^2$.

Ravnost planuma posteljice lahko na 4m odstopa od merilne letve za največ 3,0 cm pri nasipu iz zemljin in 5,0 cm pri nasipu iz kamnin.

V posteljico se vgradi stenski gramoz ali kamniti material, premer največjega zrna v kamnitem materialu ali stenskem gramozu ne sme biti večji od dveh tretjin debeline vgrajene plasti, vendar na večji od 100 mm. Minimalna zahtevana nosilnost na planumu končanega nasipa oz. posteljice, merjeno s krožno ploščo premera 300 mm, je $Ev2 \geq 60 \text{ MN/m}^2$.

Ravnost planuma posteljice lahko na 4 m dolžine odstopa od merilne letve za največ 2.5 cm. Višina planuma posteljice pa lahko na poljubnem mestu odstopa od projektirane kote za največ $\pm 2,0$ cm.

3.1.5.2. Dimenzioniranje asfaltiranih in tlakovanih površin

Izvajalec sme vgrajevati v vezano zgornjo nosilno plast vozišča samo atestirane bitumenske zmesi. Debelina položene bituminizirane zmesi v VZNP sme odstopati na največ -15mm od projektirane. Nagib VZNP mora biti enak prečnemu in vzdolžnemu nagibu iz projekta. Višinsko sme planum VZNP odstopati od projektirane kote za največ ± 10 mm.

Kakovost materialov in kvaliteta vgraditve mora ustrezati zahtevam opredeljenih v tehničnih specifikacijah, kamnita posteljica in povozni plato. Zemeljska dela mora obvezno nadzirati geomehanik. Na osnovi geotehničnega poročila je zahtevana minimalna debelina voziščne konstrukcije $h_{min}=0,56$ m. Predvidena sestava voziščne konstrukcije:

- 4,0 cm bitumenski beton BB 8s (AC 8 surf B50/70, A3) - obrabno - zaporni sloj
- 7,0 cm Bitumenski drobir BD 22s (AC 22 base B50/70, A3)- zgornji nosilni sloj
- 30,0 cm tamponski lomljenec TD32 - spodnji nosilni sloj
- 25,0 cm zmrzlinško odporna gramozna greda po navodilih geomehanika

Tabela 18: [Upoštewane tehnične specifikacije](#)

Oznaka specifikacije	Opis
TSC 06.100:2003	Kamnita posteljica in povozni plato
TSC 06.200:2003	Nevezane nosilne in obrabne plasti
TSC 06.310:2003	Vezane spodnje nosilne plasti z bitumenskimi vezivi
TSC 06.411:2003	Vezane asfaltne obrabne in zaporne plasti – bitumenski betoni
TSC 06.420:2003	Vezane obrabno nosilne plasti – cementni beton
TSC 06.512:2003	Projektiranje – klimatski in hidrološki pogoji
TSC 06.520:2003	Projektiranje – dimenzioniranje novih asfaltnih voziščnih konstrukcij

3.1.5.3. Zelenice

Zelenice se splanirajo na novo projektirane višine, humusirajo se s humusom debeline najmanj 15 cm. Humusiranje novih zelenih površin se izvede z humusom iz obstoječih zelenic, ki se po novi ureditvi se spremenijo v utrjene površine.

3.1.5.4. Polaganje tlakovcev

Nosilni sloj se izdelava iz 50-70 cm zmrzlinško obstojnega drobljenega gramozu (0-32 mm). Višina nosilnega sloja je odvisna od vrste obremenitve in od strukture tal. Material ustrezno utrdimo z valjanjem ali nabijanjem do ustrezne nosilnosti in ga nanese pod naklonom min. 2,5 %.

Pod tlakovci se pripravi drenažni sloj v debelini 3-5 cm iz zmrzljivo obstojnega peska frakcije 0-4 mm. Treba je paziti, da ohranimo naklon terena. Tega sloja materiala ne vibriramo. Med drenažni in nosilni sloj se namesti drenažna folija.

3.1.5.5. Prometna oprema in signalizacija

Vsa horizontalna in vertikalna signalizacija je v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15 in 46/17).

3.1.5.6. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je izgrajeno javno kanalizacijsko omrežje. Fekalne vode se tako odvajajo v javni kanal ob južni strani območja.

Meteorne vode iz utrjenih površin in strešne vode so speljane v interno meteorno kanalizacijo, ki poteka ob vseh straneh predvidenih objektov.

V upravnem objektu se predvidi odtočna kanalizacija s PE odtočnimi cevmi, ki se priključi na obstoječo kanalizacijo. Odvodi kondenzata prezračevalnih enot se izvede s PP odtočnimi cevmi ter fazonskimi kosi. Ta kanalizacija se priključuje na fekalno odtočno kanalizacijo in sicer preko ustreznih namenskih sifonskih zapor (poleg vodne zapore še mehanska zapora s kroglico).

3.1.5.7. Meteorne vode

Padavinske vode iz novo utrjenih površin se odvajajo preko točkovnih in linijskih požiralnikov v novo interno meteorno kanalizacijo, ki je povezana z zadrževalnikom meteorne vode. Talna meteorna voda se pred vtokom v zadrževalnik prečisti v lovilcu olj.

Kanalizacija se izvede iz PVC cevi obodne togosti SN 8. Vgradijo se PE jaški premera min Ø 800 mm do globine do 2,0 m. Vgradijo se LTŽ pokrovi Ø 600 mm z zaklepanjem in protihrupnim vložkom, razred D 400. Vsa kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.

Izračun skupne količine meteorne vode

Za hidravlično dimenzioniranje meteorne kanalizacije smo območje razdelili na posamezne prispevne površine, in sicer posebej za utrjene površine in posebej za strešne površine objekta. Za koeficient odtekanja iz utrjenih površin smo upoštevali $\varphi=0,90$, ob upoštevanju lokacije (sinoptična postaja Letališče Maribor), s pogostostjo $n=5$ in časom trajanja 15 minut.

Količina odpadne vode iz utrjenih tlakovanih površin ob novem objektu:
površina: 3910 m^2 (asfalt) + 310 m^2 (beton) + 1453 m^2 (tlak) = 5673 m^2

Količina vode $0,5673 \text{ ha} \times 0,90 \times 184 \text{ l/s/ha} = 93,94 \text{ l/s}$

Količina strešnih vod

površina: 988 m^2 (D) + 205 m^2 (F1) + 112 m^2 (F2) + 112 m^2 (F3) + 223 m^2 (F4) + 267 m^2 (B) + 923 m^2 (A) + 705 m^2 (C) = 3535 m^2

Količina vode $0,3535 \text{ ha} \times 1,00 \times 184 \text{ l/s/ha} = 65,04 \text{ l/s}$

Izračun velikosti zadrževalnika

Voda iz utrjenih površin se pred dotokom v zadrževalnik očisti v lovilcu olj.

Za naliv v trajanju 15 min se upošteva: $(93,94 \text{ l/s} + 65,04 \text{ l/s}) * 900 \text{ s} = 143082 \text{ l}$. Izbere se 3 zadrževalnike skupaj $V=130 \text{ m}^3$. Dodatno se voda zadržuje v odtočnih cevovodih DN 400 znotraj območja obravnave (na parc. št. 2768/1, k.o. Slovenska Bistrica - na voljo je ca. 200 m cevovoda DN400, pri polnitvi 50% je to ca. 25 m^3).

3.1.5.8. Dimenzioniranje lovilca olja

Vse vozne in parkirne površine so vodonepropustne in obrobničene. Meteorna odpadna voda tako nima možnosti nekontroliranega odtoka neposredno v podtalje, ampak se preko požiralnikov s peskolovi, ter nadalje preko kanalizacije vodi na koalescenčni separator. Separator je dimenzioniran na maksimalni izvrednoten dotok.

Količina odpadne vode iz utrjenih tlakovanih površin ob novem objektu:

površina: 5673 m^2

količina vode $0,5673 \text{ ha} \times 0,90 \times 184 \text{ l/s/ha} = 93,94 \text{ l/s}$

Glede na prikazan izračun izberemo lovilce olj s koalescentnim filtrom za pretok $2 \times Q=50 \text{ l/s}$ in integriranim usedalnikom (10000 l). Vgrajeni morajo biti standardizirani lovilci olj skladno s SIST EN 858-2.

3.1.5.9. Vodovodno omrežje

Novogradnja bo priključena na obstoječi vodovodni cevovod PE DN 90 na lokaciji gradnje. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede preko novega vodovodnega priključka v vodomernem jašku dim. $260\text{cm} \times 150\text{cm}$. V jašku se vgradi tipski vodomer z daljinskim odčitavanjem (DN 80/20).

Obstoječ vodovodni cevovod se v času gradnje ustrezno zakoliči in zaščiti.

Za potrebe zagotavljanja požarne vode se na območju predvidita dva javna nadzemna hidranta, postavljena sta v skladu z ureditveno situacijo.

3.1.6. POŽARNA ZAŠČITA

Za gašenje začetnih požarov in elektro instalacij so v objektih predvideni aparati za gašenje na prah ABC in aparati na CO_2 , ki se namestijo na vidna in dostopna mesta oziroma v skladu z določili študije požarne varnosti.

Vsi prehodi instalacij vodovodnih cevi ter kanalizacijskih odtočnih cevi med posameznimi požarnimi sektorji morajo biti opremljeni s požarnimi zaporami zaradi preprečevanja prehoda požara, vse preboje za instalacije zatesniti oz. izvesti v skladu s SIST EN 1366-3 ter zahtevami požarne študije.

3.1.7. ELEKTROENEGETSKO OMREŽJE

Objekt se bo napajal iz električno distributivnega nizkonapetostnega omrežja (TP T-346 Slovenska Bistrica). V priključno merilni omarici PMO-DES, se namestijo tarifne varovalke, prenapetostna zaščita, indirektni trifazni dvotarifni števec električne energije, po zahtevi distributerja.

Vsa dela v zvezi z NN priključkom do objekta je potrebno izvesti skladno z navodili elektro distribucije. Iz priključno merilne omarice PMO-DES se z NN kablom napaja glavni razdelilec objekta RG, instaliran v

priljučju upravnega objekta. V razdelilcu RG se izvedeta razvod in varovanje kablov za napajanje potrošnikov objekta.

Skupaj konična moč RG - $P_i = 86 \text{ kW}$

Razdelilec RG varujemo z varovalko 3 x 250A v PMO-DES. Meritve porabe električne energije se bodo izvedle v transformatorski postaji.

V glavnem razdelilcu objekta RG bo izveden razvod in zaščita energetskih kablov, ki bodo napajali električne potrošnike in elektro energetske stikalne bloke objekta.

Na pomožnih objektih (servisni objekt, objekt garaže, nadstreški) se namestijo solarni paneli, predvidena moč sončne elektrarne bo 400 kW.

3.1.8. TK OMREŽJE

Na območju posega potekajo obstoječe TK instalacije. Pred pričetkom del je potrebno TK instalacije na terenu locirati. V kolikor bodo ogrožene, je potrebno pred pričetkom del kontaktirati skrbniško službo Telekoma Slovenije in jih prestaviti in ustrezno zaščititi. Za zaščito bo v primeru potrebe izdelana tehnična rešitev na terenu. Najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije. Vse stroške prestavitve, zaščite ali eventualnih poškodb na TK instalacijah nosi investitor. Vsa dela bodo vršili strokovni delavci Telekoma Slovenije. V primeru spremembe predložene rešitve, si je potrebno pridobiti novo soglasje.

Za zaščito TK omrežja so predvideni naslednji ukrepi:

- v območju, kjer čez vod poteka utrjena (tlakovana, asfaltirana) pot se ob izvedbi zemeljskih del vzdolž vodu položi ustrezna cev glede na potrebne zaščitne ukrepe, dolžina cevi = dolžini prečkanja z utrjeno površino + 1 m dodatno na vsaki strani
- v območju križanj z ostalimi komunalnimi vodi se prav tako predvidi polaganje dodatnih zaščitnih cevi glede na potrebne zaščitne ukrepe. Investitor je dolžan pred pričetkom del obvestiti upravljalca omrežja ter zagotoviti prisotnost predstavnika upravljalca omrežja zaradi nadzora pri izvajanju del.

3.1.9. GRADBENI ODPADKI

Pri izvajanju se upošteva določbe Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 34/2008). V kolikor je možno se gradbeni odpadki ponovno uporabijo, tako da kar se da zmanjša količina odpadkov, ki se uskladišči na deponiji.

Material od izkopov je sicer prepovedano odlagati na brežine ali v struge vodotokov ter na nestabilna ali ogrožena mesta, kjer bi lahko prišlo do plazjenja ali erozije.

3.2. PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40) določa način in oblike izvajanja gospodarskih javnih služb.

Z gospodarskimi javnimi službami se zagotavljajo materialne javne dobrine kot proizvodi in storitve, katerih trajno in nemoteno proizvodnjo v javnem interesu zagotavlja Republika Slovenija oziroma občina ali druga lokalna skupnost zaradi zadovoljevanja javnih potreb, kadar in kolikor jih ni mogoče zagotavljati na trgu.

Gospodarske javne službe so republiške ali lokalne in so lahko obvezne ali izbirne. Obvezna gospodarska javna služba se določi z zakonom.

Način opravljanja republiške gospodarske javne službe predpiše Vlada Republike Slovenije z uredbo, lokalna skupnost pa z odlokom tako, da je zagotovljeno njihovo izvajanje v okviru funkcionalno in prostorsko zaokroženih oskrbovalnih sistemov.

Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/11) določa pravice in dolžnosti delodajalcev in delavcev v zvezi z varnim in zdravim delom ter ukrepi za zagotavljanje varnosti in zdravja pri delu. Delodajalec zagotavlja varnost in zdravje pri delu v skladu s tem zakonom, drugimi predpisi in smernicami.

Delodajalec mora zagotoviti varnost in zdravje delavcev pri delu. V ta namen mora izvajati ukrepe, potrebne za zagotovitev varnosti in zdravja delavcev ter drugih oseb, ki so navzoče v delovnem procesu, vključno s preprečevanjem, odpravljanjem in obvladovanjem nevarnosti pri delu, obveščanjem in usposabljanjem delavcev, z ustrezno organiziranostjo in potrebnimi materialnimi sredstvi.

Delodajalec mora posebno skrb nameniti zagotovitvi varnosti in zdravja nosečih delavk, mladih in starejših delavcev ter delavcev z zmanjšano delovno zmožnostjo ter pri izbiri ukrepov upoštevati posebna tveganja, katerim so ti delavci izpostavljeni pri delu, v skladu s posebnimi predpisi.

Delodajalec mora upoštevati spreminjajoče se okoliščine ter izvajati take preventivne ukrepe in izbirati take delovne in proizvodne metode, ki bodo zagotavljale izboljševanje stanja in višjo raven varnosti in zdravja pri delu, ter bodo vključene v vse aktivnosti delodajalca in na vseh organizacijskih ravneh.

Delodajalec mora pri načrtovanju delovnega okolja, delovnih prostorov, delovnih in tehnoloških postopkov, uporabe delovne in osebne varovalne opreme in uporabe nevarnih kemičnih snovi zagotoviti, da so bili upoštevani vsi vplivi na varno in zdravo delo delavcev ter da so okolje, postopki, prostori, oprema in snovi primerni in v skladu z namenom uporabe.

Zakon o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih (Uradni list RS, št. 30/06 in 51/14) ureja varstvo dokumentarnega in arhivskega gradiva, veljavnost oziroma dokazno vrednost takega gradiva, varstvo javnega in zasebnega arhivskega gradiva, kot kulturnega spomenika, dostop do arhivskega gradiva v arhivih in pogoje za njegovo uporabo, naloge javne arhivske službe in nadzor nad izvajanjem tega zakona ter predpisov, izdanih na njegovi podlagi.

Dokumentarno gradivo se hrani v ustreznih prostorih in opremi, v ustreznih klimatskih pogojih, zavarovano pred vlomom, požarom, vodo, biološkimi, kemičnimi, fizikalnimi in drugimi škodljivimi vplivi, ter zagotavlja dostopnost, kar pomeni varovanje pred izgubo in stalno zagotavljanje dostopa zgolj pooblaščenim uporabnikom ves čas trajanja hrambe, in celovitost, kar obsega nespremenljivost in neokrnjenost ter urejenost tega gradiva.

Z investicijo sledimo določilom vse navedene zakonodaje.

Pri pripravi in izvedbi investicije bo upoštevana tudi naslednja veljavna zakonodaja:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP)
- Zakon o gradbenih proizvodih (Uradni list RS, št. 82/13)

- Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 33/06 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 57/08 – ZLDUVCP, 69/08 – ZCestV, 42/09, 109/09, 109/10 – ZCes-1 in 24/15 – ZCestn)
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS)
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)
- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19)
- Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22)
- Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o varovanju delavcev pred tveganji zaradi izpostavljenosti hrupu pri delu (Uradni list RS, št. 17/06, 18/06 – popr. in 43/11 – ZVZD-1)
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19 in 150/21)
- Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02, 50/05, 49/06 in 17/11 – ZTZPUS-1)
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10 – ZCes-1 in 132/22 – ZCes-2)
- Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele (Uradni list RS, št. 140/21 in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah (Uradni list RS, št. 140/21 in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22 in 161/22)

4. PREDSTAVITEV VARIANT

V analizi variant sta bili obravnavani varianti »z« in »brez« investicije.

Vsi scenariji bodo podrobneje obdelani v okviru PinvZ in povzeti v IP.

4.1. VARIANTA “Z” INVESTICIJO

V varianti »z« investicijo je investitor obravnaval dva scenarija:

- scenarij s sofinanciranjem EKO Sklada po javnem razpisu;
- scenarij izvedbe z lastnimi viri, v katerem bi zaradi omejenih virov prišlo do določenih optimizacij izvedbe in počasnejše izvedbe naložbe. Po tem scenariju je pričakovati daljše obdobje vračanja investicijskih vlaganj.

Kot najbolj optimalna in realno izvedljiva se je izkazala varianta »z« investicijo in scenarij s sofinanciranjem EKO Sklada. Za scenarij za investitorja predstavlja stroške, kot so opredeljeni v nadaljevanju tega DIIP.

4.2. VARIANTA “BREZ” INVESTICIJE

Varianta »brez« investicije pomeni ohranjanje obstoječega stanja, ki ni sprejemljivo. Ta varianta ne nudi nobenih razvojnih priložnosti družbi in ne izboljšuje pogojev dela v njej.

To varianto je tako potrebno zavrniti.

5. VRSTA INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. VRSTA INVESTICIJE

Investicija obsega novogradnjo objekta. Novogradnja je gradnja, katere posledica je novozgrajeni objekt ali prizidava, kot je opredeljeno v GZ-1.

Klasifikacija objekta: Industrijske stavbe (CC-SI 12510).

Skladno z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost gre za manj zahteven objekt.

Investitor je za načrtovano gradnjo pridobil Gradbeno dovoljenje, št. 351-1061/2021-6246-27, ki ga je Upravna enota Slovenska Bistrica izdala 16. 12. 2022.

5.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.2.1. IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI

Investicijski stroški so ocenjeni na podlagi projektantskih ocen, analize trga in dosedanjih izkušenj investitorja oz. upravljavca pri podobnih investicijah.

5.2.2. INVESTICIJSKI STROŠKI PO STALNIH CENAH

Celotni stroški investicije so ocenjeni na 6.573.784,89 EUR brez DDV.

Tabela 19: Celotni stroški investicije, stalne cene, december 2022

Strošek	Neto	DDV	Z DDV
Zemljišča	366.647,58	80.662,47	447.310,05
Nakup zemljišča	362.373,00	79.722,06	442.095,06
Služnostne pravice	3.896,58	857,25	4.753,83
Notarske storitve	378,00	83,16	461,16
Splošni stroški	113.605,49	24.975,63	138.581,12
Umestitev v prostor in idejna zasnova	8.180,00	1.799,60	9.979,60
Geodetske storitve	1.119,67	246,33	1.366,00
Takse	80,00	0,00	80,00
Projektna dokumentacija	88.946,67	19.568,28	108.514,95
Elaborat kataster stavb	3.000,00	660,00	3.660,00
Energetska izkaznica objekta	2.000,00	440,00	2.440,00
Drugi splošni stroški	10.279,15	2.261,42	12.540,57
Gradnja	5.027.531,82	1.106.057,01	6.133.588,83
Geosonde	77.402,00	17.028,44	94.430,44
Podvrtavanje AC	15.000,00	3.300,00	18.300,00

Strošek	Neto	DDV	Z DDV
Uvozni priključki (JP)	10.500,00	2.310,00	12.810,00
Zunanja ureditev	219.323,90	48.251,26	267.575,16
Parkirišča, dostopi, servisni platoji	354.732,00	78.041,04	432.773,04
Hortikultura ureditev	140.530,84	30.916,79	171.447,63
GO dela - objekt A	494.955,60	108.890,24	603.845,84
GO dela - objekt B	160.987,00	35.417,14	196.404,14
GO dela - objekt C	297.013,90	65.343,06	362.356,96
GO dela - objekt F	112.273,50	24.700,17	136.973,67
GO dela - upravna stavba	1.532.064,95	337.054,29	1.869.119,24
Električne instalacije in oprema	446.553,91	98.241,86	544.795,77
Strojne instalacije	641.601,77	141.152,39	782.754,16
Nepredvidena dela 10 %	450.293,94	99.064,66	549.358,60
Nadzor 1,5%	74.298,51	16.345,67	90.644,18
Oprema	1.066.000,00	234.520,00	1.300.520,00
Sončna elektrarna 400 KW	416.000,00	91.520,00	507.520,00
Oprema	650.000,00	143.000,00	793.000,00
SKUPAJ	6.573.784,89	1.446.215,11	8.020.000,00

Investitor je s pripravo investicije pričel že leta 2020, ko je bila izdelana umestitev objekta v prostor in prva idejna zasnova. Nato je izvedel javno naročilo za projektiranje in na javni dražbi od Občine Slovenska Bistrica odkupil zemljišče. Do priprave tega DIIP je že pridobil vse potrebne služnostne pravice, izvedel tesno vrtino za geosonde, pridobil projektno dokumentacijo do faze PZI in pridobil gradbeno dovoljenje. Po potrditvi DIIP sledi izvedba javnega naročila gradnje in gradnja objekta. Investitor pričakuje, da bo sama gradnja izvedena v 18 mesecih, pričetek uporabe pa je predvidena konec leta 2024.

Glede na opisano dinamiko je načrtovana tudi dinamika stroškov investicije.

Tabela 20: Dinamika investicijskih stroškov brez DDV, stalne cene, december 2022

Strošek	SKUPAJ	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	Leto 2025
Zemljišča	366.647,58	0,00	362.425,00	4.122,58	0,00	0,00	100,00
Nakup zemljišča	362.373,00		362.373,00				
Služnostne pravice	3.896,58			3.896,58			
Notarske storitve	378,00		52,00	226,00			100,00
Splošni stroški	113.605,49	8.180,00	18.484,17	30.414,57	41.046,80	12.997,08	2.482,87
Umestitev v prostor in idejna zasnova	8.180,00	8.180,00	0,00				
Geodetske storitve	1.119,67		819,67	300,00			
Takse	80,00			80,00			
Projektna dokumentacija	88.946,67		17.664,50	30.034,57	36.046,80	3.497,08	1.703,72
Elaborat kataster stavb	3.000,00					3.000,00	
Energetska izkaznica objekta	2.000,00					2.000,00	
Drugi splošni stroški	10.279,15				5.000,00	4.500,00	779,15
Gradnja	5.027.531,82	0,00	0,00	8.396,08	2.584.558,56	2.309.055,03	125.522,15
Geosonde	77.402,00			7.520,00	69.882,00		
Podvrtavanje AC	15.000,00				15.000,00		
Uvozni priključki (JP)	10.500,00				10.500,00		
Zunanja ureditev	219.323,90				187.323,90	32.000,00	
Parkirišča, dostopi, servisni platoji	354.732,00				222.584,00	132.148,00	
Hortikultura ureditev	140.530,84					28.106,17	112.424,67
GO dela - objekt A	494.955,60				262.602,25	232.353,35	
GO dela - objekt B	160.987,00				114.937,15	46.049,85	
GO dela - objekt C	297.013,90				201.548,90	95.465,00	
GO dela - objekt F	112.273,50				22.836,00	89.437,50	
GO dela - upravna stavba	1.532.064,95				707.661,35	824.403,60	
Električne instalacije in oprema	446.553,91				200.000,00	246.553,91	
Strojne instalacije	641.601,77				300.000,00	341.601,77	
Nepredvidena dela 10 %	450.293,94	0,00	0,00	752,00	231.487,56	206.811,91	11.242,47
Nadzor 1,5%	74.298,51	0,00	0,00	124,08	38.195,45	34.123,97	1.855,01
Oprema	1.066.000,00	0,00	0,00	0,00	332.800,00	733.200,00	0,00
Sončna elektrarna 400 KW	416.000,00				332.800,00	83.200,00	
Oprema	650.000,00					650.000,00	
SKUPAJ	6.573.784,89	8.180,00	380.909,17	42.933,23	2.958.405,36	3.055.252,11	128.105,02

Tabela 21: Dinamika investicijskih stroškov z DDV, stalne cene, december 2022

Strošek	SKUPAJ	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	Leto 2025
Zemljišča	447.310,05	0,00	442.158,50	5.029,55	0,00	0,00	122,00
Nakup zemljišča	442.095,06	0,00	442.095,06	0,00	0,00	0,00	0,00
Služnostne pravice	4.753,83	0,00	0,00	4.753,83	0,00	0,00	0,00
Notarske storitve	461,16	0,00	63,44	275,72	0,00	0,00	122,00
Splošni stroški	138.581,12	9.979,60	22.550,69	37.088,18	50.077,10	15.856,44	3.029,11
Umestitev v prostor in idejna zasnova	9.979,60	9.979,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geodetske storitve	1.366,00	0,00	1.000,00	366,00	0,00	0,00	0,00
Takse	80,00	0,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00
Projektna dokumentacija	108.514,95	0,00	21.550,69	36.642,18	43.977,10	4.266,44	2.078,54
Elaborat kataster stavb	3.660,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.660,00	0,00
Energetska izkaznica objekta	2.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.440,00	0,00
Drugi splošni stroški	12.540,57	0,00	0,00	0,00	6.100,00	5.490,00	950,57
Gradnja	6.133.588,83	0,00	0,00	10.243,22	3.153.161,45	2.817.047,14	153.137,02
Geosonde	94.430,44	0,00	0,00	9.174,40	85.256,04	0,00	0,00
Podvrtavanje AC	18.300,00	0,00	0,00	0,00	18.300,00	0,00	0,00
Uvozni priključki (JP)	12.810,00	0,00	0,00	0,00	12.810,00	0,00	0,00
Zunanja ureditev	267.575,16	0,00	0,00	0,00	228.535,16	39.040,00	0,00
Parkirišča, dostopi, servisni platoji	432.773,04	0,00	0,00	0,00	271.552,48	161.220,56	0,00
Hortikultura ureditev	171.447,63	0,00	0,00	0,00	0,00	34.289,53	137.158,10
GO dela - objekt A	603.845,84	0,00	0,00	0,00	320.374,75	283.471,09	0,00
GO dela - objekt B	196.404,14	0,00	0,00	0,00	140.223,32	56.180,82	0,00
GO dela - objekt C	362.356,96	0,00	0,00	0,00	245.889,66	116.467,30	0,00
GO dela - objekt F	136.973,67	0,00	0,00	0,00	27.859,92	109.113,75	0,00
GO dela - upravna stavba	1.869.119,24	0,00	0,00	0,00	863.346,85	1.005.772,39	0,00
Električne instalacije in oprema	544.795,77	0,00	0,00	0,00	244.000,00	300.795,77	0,00
Strojne instalacije	782.754,16	0,00	0,00	0,00	366.000,00	416.754,16	0,00
Nepredvidena dela 10 %	549.358,60	0,00	0,00	917,44	282.414,82	252.310,53	13.715,81
Nadzor 1,5%	90.644,18	0,00	0,00	151,38	46.598,45	41.631,24	2.263,11
Oprema	1.300.520,00	0,00	0,00	0,00	406.016,00	894.504,00	0,00
Sončna elektrarna 400 KW	507.520,00	0,00	0,00	0,00	406.016,00	101.504,00	0,00
Oprema	793.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	793.000,00	0,00
SKUPAJ	8.020.000,00	9.979,60	464.709,19	52.360,95	3.609.254,55	3.727.407,58	156.288,13

5.2.3. INVESTICIJSKI STROŠKI PO TEKOČIH CENAH

Glede na predvideno dinamiko financiranja smo izvedli preračun stalnih cen v tekoče in pri tem upoštevali makroekonomske napovedi UMAR – Urada RS za makroekonomske analize in razvoj, jesenska napoved 2022, ki napoveduje inflacijsko stopnjo (dec/dec) za 2023 v deležu 3,9

%, in za 2024 v deležu 2,2 %. Za leto 2025 smo upoštevali polletno inflacijo leta 2024, torej 1,1 %, ker pričakujemo, da bodo vsi stroški nastali najkasneje do 30. 6. 2025.

Tabela 22: Investicijski stroški po tekočih cenah brez DDV, v EUR

Strošek	SKUPAJ	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	Leto 2025
Zemljišča	366.654,93	0,00	362.425,00	4.122,58	0,00	0,00	107,35
Nakup zemljišča	362.373,00	0,00	362.373,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Služnostne pravice	3.896,58	0,00	0,00	3.896,58	0,00	0,00	0,00
Notarske storitve	385,35	0,00	52,00	226,00	0,00	0,00	107,35
Splošni stroški	116.192,88	8.180,00	18.484,17	30.414,57	42.647,63	13.801,05	2.665,46
Umestitev v prostor in idejna zasnova	8.180,00	8.180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geodetske storitve	1.119,67	0,00	819,67	300,00	0,00	0,00	0,00
Takse	80,00	0,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00
Projektna dokumentacija	90.694,11	0,00	17.664,50	30.034,57	37.452,63	3.713,40	1.829,01
Elaborat kataster stavb	3.185,57	0,00	0,00	0,00	0,00	3.185,57	0,00
Energetska izkaznica objekta	2.123,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2.123,72	0,00
Drugi splošni stroški	10.809,81	0,00	0,00	0,00	5.195,00	4.778,36	836,45
Gradnja	5.280.393,81	0,00	0,00	8.396,08	2.685.356,34	2.451.888,54	134.752,85
Geosonde	80.127,40	0,00	0,00	7.520,00	72.607,40	0,00	0,00
Podvrtavanje AC	15.585,00	0,00	0,00	0,00	15.585,00	0,00	0,00
Uvozni priključki (JP)	10.909,50	0,00	0,00	0,00	10.909,50	0,00	0,00
Zunanja ureditev	228.608,99	0,00	0,00	0,00	194.629,53	33.979,46	0,00
Parkirišča, dostopi, servisni platoi	371.587,19	0,00	0,00	0,00	231.264,78	140.322,41	0,00
Hortikultura ureditev	150.536,97	0,00	0,00	0,00	0,00	29.844,76	120.692,21
GO dela - objekt A	519.570,00	0,00	0,00	0,00	272.843,74	246.726,26	0,00
GO dela - objekt B	168.318,10	0,00	0,00	0,00	119.419,70	48.898,40	0,00
GO dela - objekt C	310.779,58	0,00	0,00	0,00	209.409,31	101.370,27	0,00
GO dela - objekt F	118.696,52	0,00	0,00	0,00	23.726,60	94.969,92	0,00
GO dela - upravna stavba	1.610.659,70	0,00	0,00	0,00	735.260,14	875.399,56	0,00
Električne instalacije in oprema	469.605,24	0,00	0,00	0,00	207.800,00	261.805,24	0,00
Strojne instalacije	674.432,57	0,00	0,00	0,00	311.700,00	362.732,57	0,00
Nepredvidena dela 10 %	472.941,67	0,00	0,00	752,00	240.515,57	219.604,88	12.069,22
Nadzor 1,5%	78.035,38	0,00	0,00	124,08	39.685,07	36.234,81	1.991,42
Oprema	1.124.333,49	0,00	0,00	0,00	345.779,20	778.554,29	0,00
Sončna elektrarna 400 KW	434.125,79	0,00	0,00	0,00	345.779,20	88.346,59	0,00
Oprema	690.207,70	0,00	0,00	0,00	0,00	690.207,70	0,00
SKUPAJ	6.887.575,11	8.180,00	380.909,17	42.933,23	3.073.783,17	3.244.243,88	137.525,66

Tabela 23: Investicijski stroški po tekočih cenah z DDV, v EUR

Strošek	SKUPAJ	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	Leto 2025
Zemljišča	447.319,02	0,00	442.158,50	5.029,55	0,00	0,00	130,97
Nakup zemljišča	442.095,06	0,00	442.095,06	0,00	0,00	0,00	0,00
Služnostne pravice	4.753,83	0,00	0,00	4.753,83	0,00	0,00	0,00
Notarske storitve	470,13	0,00	63,44	275,72	0,00	0,00	130,97
Splošni stroški	141.737,73	9.979,60	22.550,69	37.088,18	52.030,11	16.837,29	3.251,86
Umestitev v prostor in idejna zasnova	9.979,60	9.979,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geodetske storitve	1.366,00	0,00	1.000,00	366,00	0,00	0,00	0,00
Takse	80,00	0,00	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00
Projektna dokumentacija	110.646,82	0,00	21.550,69	36.642,18	45.692,21	4.530,35	2.231,39
Elaborat kataster stavb	3.886,40	0,00	0,00	0,00	0,00	3.886,40	0,00
Energetska izkaznica objekta	2.590,94	0,00	0,00	0,00	0,00	2.590,94	0,00
Drugi splošni stroški	13.187,97	0,00	0,00	0,00	6.337,90	5.829,60	1.020,47
Gradnja	6.442.080,46	0,00	0,00	10.243,22	3.276.134,74	2.991.304,02	164.398,48
Geosonde	97.755,43	0,00	0,00	9.174,40	88.581,03	0,00	0,00
Podvrtavanje AC	19.013,70	0,00	0,00	0,00	19.013,70	0,00	0,00
Uvozni priključki (JP)	13.309,59	0,00	0,00	0,00	13.309,59	0,00	0,00
Zunanja ureditev	278.902,97	0,00	0,00	0,00	237.448,03	41.454,94	0,00
Parkirišča, dostopi, servisni platoji	453.336,37	0,00	0,00	0,00	282.143,03	171.193,34	0,00
Hortikulturna ureditev	183.655,11	0,00	0,00	0,00	0,00	36.410,61	147.244,50
GO dela - objekt A	633.875,40	0,00	0,00	0,00	332.869,36	301.006,04	0,00
GO dela - objekt B	205.348,08	0,00	0,00	0,00	145.692,03	59.656,05	0,00
GO dela - objekt C	379.151,09	0,00	0,00	0,00	255.479,36	123.671,73	0,00
GO dela - objekt F	144.809,75	0,00	0,00	0,00	28.946,45	115.863,30	0,00
GO dela - upravna stavba	1.965.004,83	0,00	0,00	0,00	897.017,37	1.067.987,46	0,00
Električne instalacije in oprema	572.918,39	0,00	0,00	0,00	253.516,00	319.402,39	0,00
Strojne instalacije	822.807,74	0,00	0,00	0,00	380.274,00	442.533,74	0,00
Nepredvidena dela 10 %	576.988,84	0,00	0,00	917,44	293.429,00	267.917,95	14.724,45
Nadzor 1,5%	95.203,17	0,00	0,00	151,38	48.415,79	44.206,47	2.429,53
Oprema	1.371.686,85	0,00	0,00	0,00	421.850,62	949.836,23	0,00
Sončna elektrarna 400 KW	529.633,46	0,00	0,00	0,00	421.850,62	107.782,84	0,00
Oprema	842.053,39	0,00	0,00	0,00	0,00	842.053,39	0,00
SKUPAJ	8.402.824,06	9.979,60	464.709,19	52.360,95	3.750.015,47	3.957.977,54	167.781,31

Potencialni sofinancerski viri v fazi priprave tega DIIP še niso identificirani, zato delitev stroškov na upravičene in preostale v tej fazi ni smiselna.

6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA

Investitor je pridobil naslednjo dokumentacijo:

- IZP, ki jo je marca 2021 izdelala družba IBIS d.o.o.;
- IZP, ki jo je oktobra 2021 izdelala družba STUDIO BAZA d.o.o.;
- Geomehansko poročilo, ki ga je decembra 2021 izdelal MBL inženiring – Branko Muršec s.p.;
- DGD, ki jo je novembra 2021 (dopolnjeno maja 2022 in decembra 2022) izdelala družba STUDIO BAZA d.o.o.

DGD je izdelana ob upoštevanju projektnih pogojev mnenjedajalcev:

- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor, številka projektnih pogojev: 35506-1915/2021-2, z dne 17. 8. 2021;
- Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, številka projektnih pogojev: 1285615 (4001-1559/2021-2), z dne 12. 11. 2021;
- Občina Slovenska Bistrica, Oddelek za okolje in prostor, Kolodvorska ul. 10, 2310 Slovenska Bistrica, številka projektnih pogojev: 35110-491/2021-2-1030, z dne 2. 11. 2021;
- Občina Slovenska Bistrica, Oddelek za okolje in prostor, Kolodvorska ul. 10, 2310 Slovenska Bistrica, številka projektnih pogojev: 35110-537/2021-2-1032, z dne 6. 12. 2021;
- DARS, Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, d.d., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana, številka projektnih pogojev: 6.2./2021-BB-3908-351/AC, z dne 26. 10. 2021;
- Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica, številka projektnih pogojev: 66-SLB-V/2021, z dne 20. 10. 2021;
- Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica, številka projektnih pogojev: 93-SLB-K/2021, z dne 20. 10. 2021;
- Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica, številka projektnih pogojev: 29-SLB-JR/2021, z dne 20. 10. 2021;
- Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, številka mnenja: 101714-MB/5997-IV, z dne 26. 10. 2021;
- Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica, številka projektnih pogojev: 99-SLB-O/2021, z dne 20. 10. 2021.

V fazi priprave tega DIIP je v končni fazi priprave tudi PZI dokumentacija s popisi del.

Investitor je junija 2021 podal tudi vlogo za projektne pogoje in soglasje za postavitve sončne elektrarne na strehah objektov, ki so še v pridobivanju. Prav tako je v pridobivanju rudarsko dovoljenje za izvedbo predvidenih geosond.

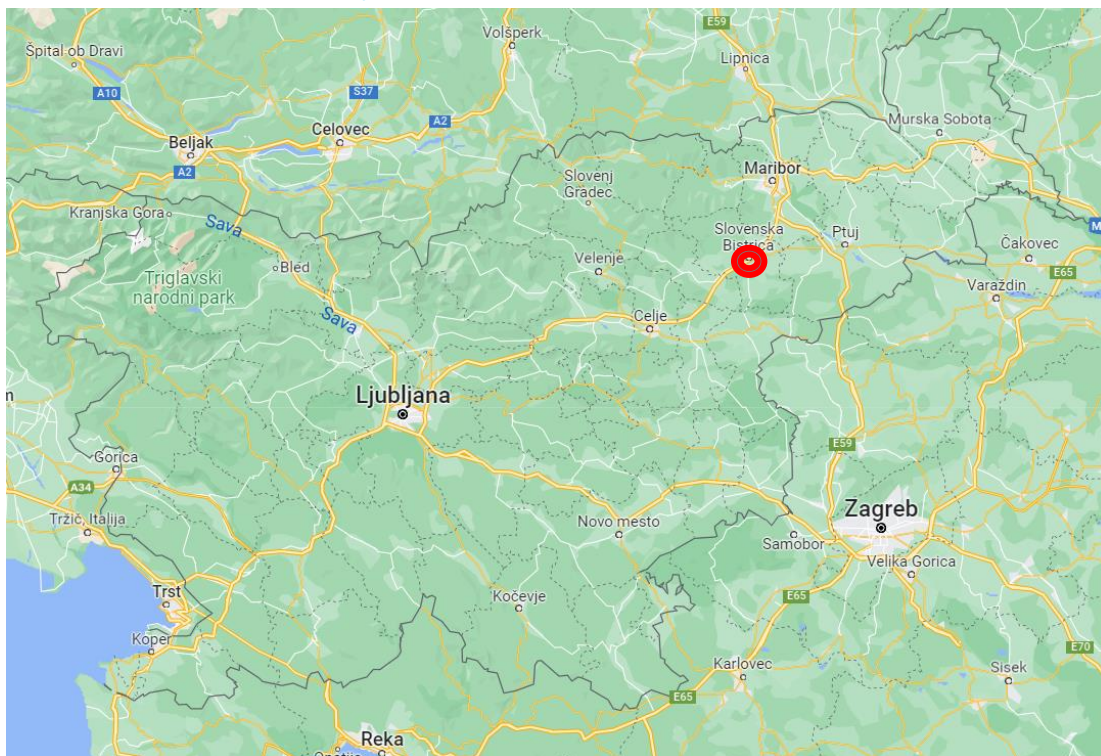
Investitor je pridobil odločbo Občine Slovenska Bistrica po kateri je opravičen plačila komunalnega prispevka.

6.2. OPIS LOKACIJE

6.2.1. MAKRO LOKACIJA

Lokacija investicije je na območju mesta Slovenska Bistrica, Občine Slovenska Bistrica, v statistični regiji Podravska regija in v kohezijski regiji Vzhodna Slovenija.

Slika 9: [Makro lokacija](#)



Vir: <https://www.google.si/>

6.2.2. MIKRO LOKACIJA

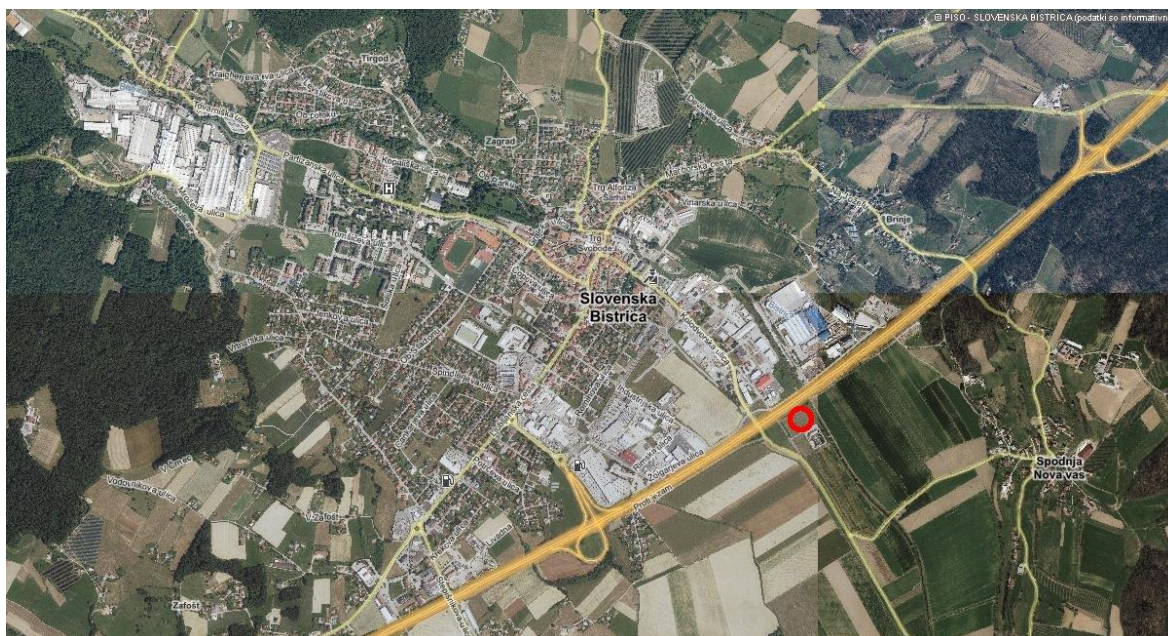
Obravnavana investicija se bo izvajala na zemljišču, parcelna št. 2768/1, k.o. 753 – Slovenska Bistrica, v velikosti 10.981 m².

Glede na zasnovo območja se lahko za funkcionalno zemljišče šteje celotna parcela št. 2768/1, k.o. Slovenska Bistrica. Izjema so zelene površine v velikosti 2.801,00 m².

Investitor je 100 % lastnik obravnavanega zemljišča. Za izvedbo priključkov je investitor pridobil vse potrebne služnostne pravice:

- za izgradnjo in vzdrževanje NN priključka, s strani Občine Slovenska Bistrica in Elektro Maribor d.d.;
- za izgradnjo in vzdrževanje TK priključka, s strani Občine Slovenska Bistrica;
- za priključek meteorne kanalizacije, s strani Direkcije RS za vode.

Tabela 24: [Mikro lokacija – v mestu Slovenska Bistrica](#)



Vir: PISO

Tabela 25: [Mikro lokacija – lokacija parcele](#)



Vir: DGD

Odmiki od parcelnih mej:

- Parcela št. 2768/2 (lastnik Občina Slov. Bistrica): min. odmik 1,00 m.
- Parcela št. 2775 (lastnik RS): min. odmik 2,00 m.
- Parcela št. 2773 (lastnik Občina Slov. Bistrica): min. odmik 9,29 m.
- Parcela št. 2767 (javno dobro): min. odmik 3,58 m.

6.2.3. SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

Za obravnavano parcelo veljajo naslednji prostorski akti:

- Dolgoročni plan – prostorski del – občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11);
- Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje občine Slovenska Bistrica – 1 UPB (Uradni list RS, št. 34/15, 85/15 in 67/18).

Dostop do območja urejanja je predviden iz lokalne ceste LC 440101 Pečke – Slovenska Bistrica (krožišče Ratejeva–Prelčnikova), na samo parcelo pa iz nekategorizirane ceste na parc. št. 2773 in iz dovoza na CČN Slovenska Bistrica, parc. št. 2768/2, obe k.o. Slovenska Bistrica. Za dostop na območje sta predvidena dva nova uvoza iz obstoječe javne ceste na parceli št. 2773, k.o. Slovenska Bistrica. Znotraj območja obdelave je predvidenih 108 PM, od tega 6 PM za gibalno ovirane osebe.

Ob robu območja (ob parcelni meji) se ponekod- postavi panelna zaščitna ograja višine 1,8m. Dostop na območje je zavarovan z drsnimi vrati v območju novih uvozov ob JZ strani parcele. Ozelenitev dela parcele je predvidena s krajevno značilnimi vrstami drevja in grmovja.

Objekti na območju gradnje bodo priključeni:

- na javni vodovod
- na javno kanalizacijo
- na omrežje za odjem električne energije
- na TK
- na javno cesto

Večina komunalnih vodov se nahaja na parceli ali v njeni neposredni bližini. Izjema je priklop na elektro energetska omrežje na parc. št. 2555, k.o. Slovenska Bistrica in TK omrežje na parc. št. 2554, k.o. Slovenska Bistrica.

Vodooskrba se zagotovi preko obstoječega omrežja ob JZ strani obravnavane parcele.

Odvajanje odpadnih voda se predvidi posebej za fekalne vode (priklop na čistilno napravo) in posebej za meteorne vode (odvod v potok Bistrica). Talne meteorne vode se pred iztokom prečistijo v lovilcu olj.

Oskrba z električno energijo poteka preko TP T-346 z lastnim izvodom. Lokacija priključitve je parcela št. 2555, k.o. Slovenska Bistrica. Ob tem se za namen novogradnje prestavi obstoječi el. vod na parceli št. 2768/1, k.o. Slovenska Bistrica, k JV robu zemljišča.

Posode za ločeno zbiranje kom. odpadkov se postavijo ob fasadi objekta DEPO.

Z vidika varstva narave je območje hidrografske opredeljeno kot opozorilno erozijsko območje, na katerem veljajo običajni zaščitni ukrepi. V geomehanskem poročilu so predvideni omilitveni ukrepi za preprečevanje poslabšanja razmer.

Na območju je predvidena gradnja obrtnih in industrijskih objektov s spremljajočo zunanjo ureditvijo in komunalnimi priključki. Ob tem bo na strehah dela objektov postavljena sončna elektrarna z močjo 400 kW, za katero ni potrebno pridobivati gradbenega dovoljenja.

Za nameravano gradnjo objektov in urejanje komunalnih priključkov je izdelano geomehansko poročilo s priporočili za izvedbo temeljenja, zaščite pred erozijo območja in ravnanja z meteorno vodo (št. 242-11/2021, izdelal MBL inženiring – Branko Muršec s.p., december 2021).

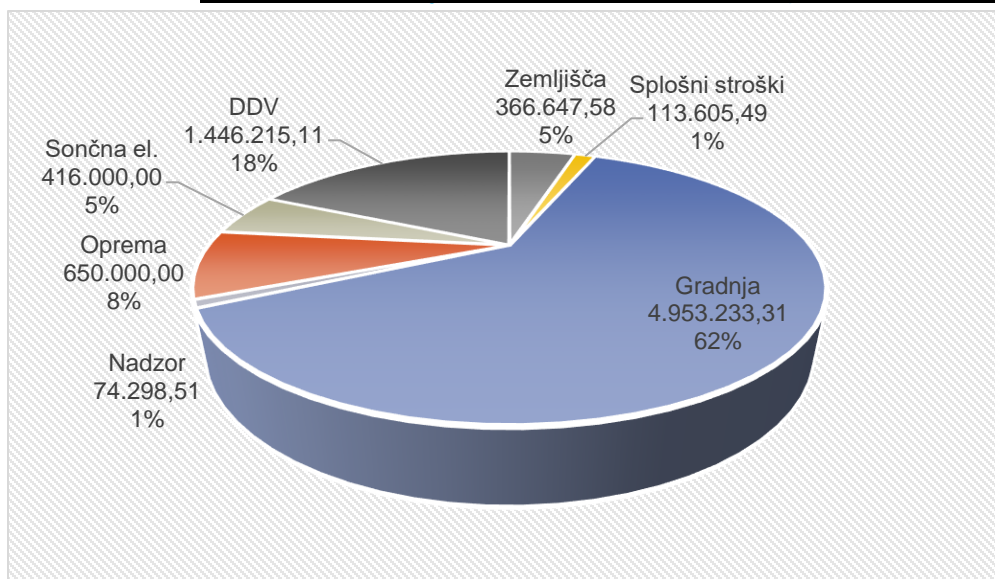
Predvideni objekti ne bodo povzročali prekomerne obremenitve s hrupom, dejavnost je omejena z delovnim časom. Delovni prostori bodo ustrezno zaščiteni pred vdorom hrupa v notranjost objektov. Ob pričetku uporabe objektov in naprav se izvedejo še meritve hrupa na območju.

6.3. OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE

6.3.1. OBSEG IN SPECIFIKACIJA STROŠKOV

Investicijski stroški so po stalnih cenah ocenjeni v višini 4.929.234,52 EUR.

Slika 10: [Struktura investicijskih stroškov, stalne cene \(december 2022\)](#)



6.3.2. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Investitor je s pripravo investicije pričel že leta 2020, ko je bila izdelana umestitev objekta v prostor in prva idejna zasnova. Nato je izvedel javno naročilo za projektiranje in na javni dražbi od Občine Slovenska Bistrica odkupil zemljišče. Do priprave tega DIIP je že pridobil vse potrebne služnostne pravice, izvedel tesno vrtino za geosonde, pridobil projektno dokumentacijo do faze PZI in pridobil gradbeno dovoljenje. Po potrditvi DIIP sledi izvedba javnega naročila gradnje in gradnja objekta.

Investitor pričakuje, da bo sama gradnja izvedena v 18 mesecih, pričetek uporabe pa je predvidena konec leta 2024.

Tabela 26: [Terminski načrt aktivnosti](#)

Aktivnost	Začetek	Zaključek
Izdelava projektne dokumentacije PZI	2022	1/2023
Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP, PinvZ, IP)	1/2023	6/2023
Obravnavanje DIIP na OS Občine Slovenska Bistrica	1/2023	1/2023

Aktivnost	Začetek	Zaključek
Pridobivanje sofinancerskih sredstev (Eko sklad)	1/2023	6/2023
Izvedba javnega naročila gradnje	2/2023	4/2023
Izvedba javnega naročila za nadzor	3/2023	4/2023
Izbira izvajalca koordinacije VZD	3/2023	4/2023
Začetek investicije	5/2023	5/2023
Gradnja	5/2023	11/2024
Hortikultura ureditev	6/2024	6/2025
Izvajanje nadzora	5/2023	6/2025
Izvajanje projektantskega nadzora	5/2023	6/2025
Izvedba javnega naročila za sončno elektrarno	1/2024	2/2024
Izvedba sončne elektrarne	2/2024	6/2024
Izvedba javnega naročila za opremo	2/2024	5/2024
Dobava in vgradnja oprema	6/2024	11/2024
Izdelava projektne dokumentacije PID	10/2024	11/2024
Pridobitev Izkaza o energijskih lastnostih stavbe	10/2024	11/2024
Pridobitev uporabnega dovoljenja	11/2024	12/2024
Vpis v kataster stavb	12/2024	3/2025
Zaključek investicije	12/2024	6/2025
Selitev v novi objekt	12/2024	1/2025
Prodaja obstoječega poslovnega objekta	12/2024	3/2025

6.4. VARSTVO OKOLJA

6.4.1. SPLOŠNA OCENA

Glede na predpise s področja varstva okolja je bil projekt ocenjen z vidika varstva okolja, pri čemer je je bilo ugotovljeno:

- da negativni vplivi na območje ne bodo presegali zakonsko predpisanih vrednosti;
- da se bo med gradnjo gradbišče zavarovalo in uredilo tako, da gradnja ne bo negativno vplivala na bližnjo okolico;
- da predmetni poseg ne bo povzročal erozijskih procesov;
- da se kvaliteta zraka v neposredni okolici ne bo poslabšala;
- da se emisijsko stanje hrupa v bližnji okolici ne bo poslabšalo;
- da ob rednem vzdrževanju in nadzoru izvedba projekta ne bo imela degradacijskih vplivov na kvaliteto površinskih voda, podzemne vode in tal;
- da se glede na lokacijo stanje ostalih parametrov (krajina, flora, favna, odpadki) ne bo poslabšalo v taki meri, da bi negativno vplivalo na okolje.

Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času gradbenih del je potrebno omejiti z vrsto ukrepov, ki se morajo izvajati na celotnem območju gradbenih del in transportnih poti, kot npr.:

- z uporabo tehnično brezhibnih transportnih in gradbenih strojev,
- z optimizacijo gradbenih poti,
- z rednim čiščenjem in primernim vzdrževanjem vozniških površin (preprečevanje zapraševanja),
- z ustreznim ravnanjem z onesnaženim materialom, kot ga določajo veljavni pravilniki in druga pozitivna zakonodaja,
- z ustrežno hrambo, skladiščenjem in oddajo ter predelavo gradbenih odpadkov,
- z izvedbo gradnje izven nočnega časa, nedelj in praznikov,
- z uporabo strojev, ki prekomerno ne povzročajo hrupa,
- z izogibanjem posegov v habitat v obdobju vegetacije in razmnoževanja.

6.4.2. PRIČAKOVANI VPLIVI NA OKOLJE IN PREDVIDENI UKREPI

6.4.2.1. Mehanska odpornost in stabilnost

Nameravana novogradnja je zasnovana tako, da vplivi, ki jim bo objekt izpostavljen, ne bodo povzročili porušitve celotnega objekta ali dela objekta in tudi ne deformacij, večjih od dopustnih ravni, škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Vpliv v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo je določen s Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/2005). Načrt gradbenih konstrukcij je izdelan tako, da so v projektni dokumentaciji upoštevana vsa veljavna pravila in standardi, ki zagotavljajo mehansko odpornost in stabilnost predvidene stavbe. Izvajalec del mora poskrbeti za izvedbo del pri odstranitvi in gradnji, zaradi katerih ne bo prišlo do porušitve sosednjih objektov. Za prizidave ali nove gradnje objektov v neposredni bližini sosednjih objektov je potrebna ustrezna izvedba morebitnega podbetoniranja obstoječih temeljev, s čimer se zagotovi, da predvideni poseg ne bo na objektih v okolici nameravane gradnje povzročil deformacij, večjih od dopustne ravni.

Predvideni posegi v času gradnje bodo imeli omejen vpliv na mehansko odpornost in stabilnost tal oz. obstoječih objektov na sosednjih zemljiških parcelah. V času gradnje bo zagotovljena prisotnost geomehanika, ki bo spremljal stanje okoliškega terena pri izvedbi zemeljskih del ter bo predpisal morebitne dodatne zaščitne ukrepe glede na dejansko stanje.

Predvidena novogradnja je na mestu izkopa za klet ustrezno odmaknjena od sosednjih zemljišč, ob stiku s cesto je predviden samo plitvi izkop za pritlično temeljno ploščo. V času uporabe objekt ne bo imel vplivov na sosednja zemljišča / objekte.

Opis predvidenih ukrepov:

- temeljenje je predvideno s temeljno ploščo
- izkop gradbene jame kot plitvi izkop
- objekti so prostostoječi ter primerno oddaljeni od meja sosednjih zemljišč oz. ostalih objektov

6.4.2.2. Varnost pred požarom

Sestavni del projektne dokumentacije bo študija požarne varnosti. Cilj zaščite je zavarovanje oseb in premoženja v največji možni meri. Za optimalno sestavo varstva pred požarom, ki je v skladu s predpisi ter sodobnimi tehničnimi rešitvami so upoštevane zahteve GZ tako, da bodo izpolnjene bistvene zahteve glede požarne varnosti v stavbah:

- širjenje požara na sosednje objekte bo preprečeno z ustreznimi odmiki in z vgradnjo negorljivih materialov;
- zagotovljena bo nosilnost konstrukcije za določen čas ter širjenje požara po stavbi;
- zagotovljene bodo evakuacijske poti z upoštevanjem števila ljudi (požarno ločeno stopnišče; število in širine izhodov; dopustne dolžine poti na varno/na prosto; varnostna razsvetljava) in sistemi za javljanje ter alarmiranje (avtomatski sistem za javljanje požara in alarmiranje);
- zagotovljene bodo naprave za gašenje in neoviran dovoz in dostop gasilcev.

Z upoštevanjem navedenih ukrepov bodo vplivi na sosednja zemljišča in objekte zmanjšani na dopustne ravni. V času gradnje se gradbišče organizira in vodi v skladu z varnostnim načrtom in načrtom organizacije gradbišča.

Objekti so razdeljeni na požarne cone v skladu s študijo požarne varnosti, ki bo del PZI dokumentacije. Vrata med sektorji so s požarno klasifikacijo EI30-C, EI60-C. V smeri oz. na poti evakuacije so vsa vrata opremljena z antipanic kljuko v skladu z veljavnimi standardi. Na strehah objektov bodo nameščene kupole za odvod dima in toplote z lokalnimi javljalci požara. Postavitvena površina za gasilska vozila je predvidena ob SV in JZ strani upravnega objekta.

Umik oseb bo omogočen skozi izhode na fasadi, širine izhodov bodo vsaj 90 cm. Požarno stopnišče bo obloženo z ognjevarnimi materiali (kamen, gres), konstrukcija stpnišča je jeklena. Na poti evakuacije bo nameščena požarna razsvetljava z lastnim napajanjem v skladu s predpisi.

Vrata in stekleni vgradni elementi

Požarna vrata in stekleni deli na meji požarnih sektorjev in požarnih celic morajo ustrezati požarni odpornosti v skladu s ŠPV, biti samozapirajoča in dimotesna. Krilna vrata na evakuacijskih poteh, ki so v normalnem v zaprtem stanju zaradi narave dela ipd., se morajo preko signala požarne centrale avtomatsko odpreti. Krilna vrata na požarnih mejah, ki so v normalnem v odprtem stanju (med delovnim časom) se morajo v primeru požara (preko požarne centrale) avtomatsko zapreti. Vrata na evakuacijski poti se morajo odpirati od znotraj v smeri evakuacije z enim samim prijemom, brez pripomočkov in v polni širini s kljuko izvedeno v skladu s SIST EN 179.

Rezervni vir napajanja

V obravnavanem objektu je potrebno zagotoviti glede na predpise rezervni vir napajanja, ki mora v primeru izpada ali izklopa omrežne napetosti oziroma v požaru zagotavljati nemoteno napajanje in krmiljenje naprav in sicer:

- varnostna razsvetljava (akumulatorji min. 1,0 uro),
- naprava za javljanje požara in alarmiranje (akumulatorji min. 72 ur oziroma 30 ur + 0,5 ure),
- naravni sistem za odvod dima in toplote (akumulatorji, UPS ali DEA min. 30 minut)

Hidrantno omrežje

Obstoječe javno hidrantno omrežje se razširi v skladu z zahtevami ŠPV.

Prometne in dostopne površine

Prometne in dostopne površine bodo v okolici novega objekta ustrezno asfaltirane ali tlakovane, manipulativne in dostopne površine bodo ustrezno dvignjene. Ostale površine v okolici bodo urejene z zelenico. Obstoječe dovozne in dostopne poti že odgovarjajo zahtevam za intervencijske poti po SIST DIN 14090 in se bodo zato lahko uporabljale tudi za intervencijska vozila, ki pridejo v primeru požara ali druge nesreče do obravnavanega objekta.

Lokacija kompleksa je dobro dostopna. Zaradi nenehnega zagotavljanja prehodnosti in prostosti intervencijskih poti v okolici objekta, kakor tudi drugih poti znotraj lokacije je potrebno upoštevati organizacijske ukrepe, navedene v Požarnem redu.

6.4.2.3. Zaščita okolja in varovanje vodnih virov

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da se na najmanjšo možno mero zmanjša oddajanje strupenih plinov, ki jih oddajajo gradbeni material ali deli objekta, prisotnost nevarnih delcev ali plinov v zraku, emisije nevarnega sevanja in zmanjša onesnaženje ali zastrupljanje vode ali zemlje ter preprečuje napačno odvajanje odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, in prisotnost vlage v delih objekta ali na površinah znotraj objekta.

Zaradi izvajanja gradbenih del na obravnavanem območju gradnje se pričakuje povečana onesnaženost zraka predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa s tovornimi vozili.

Emisije snovi v zrak, ki bodo nastale pri izvajanju gradbenih del, se bodo lahko z vetrom disperzno širile v prostor, pri čemer se bodo predvsem prašni delci v pretežni meri odlagali v neposredno bližino gradbišča, zato je treba prašenje gradbenih materialov zmanjšati na čim manjšo možno mero z vlaženjem. Prašni delci, ki bodo kljub temu nastajali in se bodo usedali na rastline, bodo začasno (dokler jih ne bo spral dež) negativno vplivali na primarno bioprodukcijo.

V času gradnje objekta mora izvajalec gradbenih del v primeru nastajanja emisij prahu, ki bi segale izven gradbišča, poskrbeti za vlaženje sipkih gradbenih materialov.

Pri gradnji predvidenega objekta bodo nastale naslednje vrste gradbenih odpadkov: humus. Odrinjeni humus se bo uporabljal za ureditev zelenic okrog objekta, viški pa se bodo v skladu z veljavnimi predpisi odpeljali na deponijo.

V kolikor pri gradnji predvidenega objekta zaradi nepredvidenih razlogov nastanejo še drugi gradbeni odpadki je investitor (izvajalec) dolžan ukrepati v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS 34/2008).

Odpadni material, ki bo nastajal pri odstranitvi, gradnji in rekonstrukciji se ne sme odlagati na bregove vodotokov, prašenje zaradi gradnje je potrebno omiliti z vlaženjem gradbenih materialov, vsa gradbena mehanizacija mora biti ustrezno vzdrževana, da bo preprečeno puščanje goriv, motornega olja in maziv.

Odpadne vode, ki bodo nastajale pri rušitvi in gradnji, je potrebno ponovno uporabiti.

Emisije, ki bodo nastajale pri obratovanju gradbenih strojev in gradbene mehanizacije na gradbišču, bodo podobne emisijam, ki nastajajo pri prometu z motornimi vozili. Te emisije je treba znižati na najmanjšo možno mero s tem, da stroji, naprave in vozila obratujejo le takrat, ko je to potrebno.

V času gradnje bodo nastajali gradbeni odpadki. Nastanek posebnih, nevarnih odpadkov ni predviden. Kot ukrep za preprečitev napačnega odstranjevanja odpadkov je predvideno kontrolirano zbiranje gradbenih odpadkov na gradbišču in odvažanje na predvideno deponijo.

Predvideni posegi v času gradnje bodo imeli omejene vplive na higiensko in zdravstveno zaščito sosednjih zemljišč, ki bodo omiljeni z ustreznimi ukrepi.

Obračunske postavke, vezane na prevoze materialov, vsebujejo tudi strošek sprotnega čiščenja koles vseh vozil pred vsakim vključevanjem v promet na občinsko cesto.

Ob izvedbi gradbenih del na obravnavanem območju se pričakuje nekoliko povečana onesnaženost zraka s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa s tovornimi vozili. Ob upoštevanju omilitvenih ukrepov omenjeni vplivi ne bodo prekomerni. Zagotovljena so nespremenjeni pogoji osončenosti sosednjih objektov. Objekt bo imel higiensko in zdravstveno neoporečen sistem zbiranja in odvajanja komunalnih, padavinskih in industrijskih odpadnih voda. To bo zagotovljeno s priključitvijo na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje ob upoštevanju vseh predpisov.

6.4.2.4. Zaščita pred hrupom

Zemljišče predvidene gradnje je po določilih Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 105/05) uvrščeno v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Povprečna dnevna raven hrupa, ki ga bodo stroji in naprave povzročali na gradbišču, je odvisna od efektivnega časa obratovanja gradbenih strojev. V skladu s Pravilnikom o hrupu strojev, ki se uporabljajo na prostem, lahko gradbeni stroji na viru povzročajo raven zvočne moči hrupa 80 do 92dBA, odvisno od naziva vira hrupa (mali bager, krožna žaga, tovorna vozila itd.). Pri navedbi zvočne moči je upoštevano, da se pri gradnji uporabljajo novo proizvedeni stroji po maju 2006, ki imajo zahteve za zvočno moč usklajene s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. l. RS, št. 106/02) in njegovih dopolnitvah. Pri vplivu hrupa na sosednje objekte je potrebno upoštevati tudi slabljenje zvoka pri širjenju.

Hrup pri najbližjih sosednjih objektih ne bo čezmeren ob upoštevanju naslednjih pogojev: gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno, tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena, pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02) in njegovih dopolnitvah, gradbena dela lahko potekajo v dnevnem času med 6:00 in 18:00 uro. V času gradnje je potrebno zmanjšati raven hrupa na najmanjšo možno mero. Gradbena dela lahko potekajo do 8 ur efektivno, in sicer v času od 6:00 do 18:00.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov so: omejitev izvajanja del na dnevni delovni čas med 6:00 in 18:00 uro, gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno, tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena, pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. l. RS, št. 106/02) in njegovih dopolnitvah.

V času gradnje je predvidena povečana raven hrupa zaradi izvajanja gradbenih del vendar mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa ne bojo presežene.

Pri zasnovi in izvedbi vmesne stene med prostori različnih uporabnikov je pomembna pravilna izbira materiala, vmesne negorljive izolacije (npr. kamena volna primerne teže za ustrezno zvočno izolativnost) ter pozornost pri izvedbi inštalacij - pomembno je, da stene nikjer ne predremo v celoti ali izvajamo prebojev, ki predstavljajo zvočni most oz. oslabitev konstrukcije za zaščito pred prenosom zvoka med objekti oz. prostori.

Toplotna - talna - izolacija vseh prostorov mora biti izbrana in izvedena tako, da duši udarni zvok - izberemo plošče iz kamene ali steklene volne, ki so predvidene za uporabo kot toplotna izolacija in izolacija udarnega zvoka v plavajočih podih stanovanjskih objektov.

Notranje predelne stene bodo pretežno v montažni izvedbi, debeline 15-25cm. Za potrebe ustrezne zvočne izolativnosti notranjih prostorov se predvidijo montažni obodni zidovi z več sloji zvočne izolacije. Stavbno pohištvo se zastekli s troslojnim steklom.

Fasade bodo povsod toplotno izolirane z mineralno volno (ognjevarna fasada v skladu s študijo požarne varnosti).

V predvidenih objektih ne bo aktivnosti, ki bi prekomerno obremenjevale uporabnike ali sosednje obstoječe objekte/zemljišča z izpostavljanjem ravnem hrupu, ki niso znotraj predpisanih dovoljenih vrednosti.

6.4.3. DRUGI PREDVIDENI UKREPI

6.4.3.1. Higijenska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja

Opis predvidenih ukrepov:

- opis toplotne izolacije objekta – mineralna volna, kompozitne ognjevarne fasadne plošče
- opis dnevne osvetlitve prostorov – preko oken na glavnih fasadah, preko strešnih svetlobnikov
- opis kakovosti zraka – dovod, odvod preko odpiranja oken in vrat in prisilno prezračevanje
- opis odvajanja meteornih in odpadnih (fekalnih) voda – meteorne vode iz utrjenih površin ter iz strehe se stekajo v zadrževalnik met. vode, fekalne vode se stekajo v javno kanalizacijo; talne vode se prečistijo v lovilcu olj;
- zaščita pred vdorom vlage iz tal – tla, obodne stene so izolirane z dvoslojno hidroizolacijo
- za zaposlene, obiskovalce in otroke je zagotovljeno ustrezno število sanitarij
- v objektu je zagotovljena čista, pitna voda
- industrijskih odpadnih vod ni;
- izvede se talna hidroizolacija tako, da so objekti zaščiteni pred posledicami vdora talne vode, atmosferskih padavin, vode iz napeljav objekta in neželjeno vlago.

6.4.3.2. Varnost pri uporabi

Predvidena gradnja je zasnovana tako, da pri normalni rabi objekta ne more priti do zdrsa (talne površine R11), padca (ograje visoke 110cm, polnilo v osnem rastru 8-10cm), udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil. Pohištvo mora biti ustrezno pritrjeno v tla ali steno, da se prepreči padec ali zdrs.

V servisnem delu morajo biti jasno označene poti za transport in pešce, delovna mesta morajo biti opremljena v skladu s predpisi o varstvu pri delu ter v skladu z zahtevami za delovna mesta. Na notranjem delu zemljišča, v območju internih komunikacijskih poti ter v območju mirujočega prometa mora biti postavljena ustrezna signalizacija ter označbe, tako da je zagotovljen varen pretok ljudi in opreme.

Vse zasteklitve ob komunikacijskih poteh oz., kjer ni parapeta ali je ta nižji od 100cm, bodo iz varnostnega stekla – kaljenega in lepljenega, kar zagotavlja varnost ob morebitnem razbitju. Vsi gradbeni elementi bodo varno pritrjeni. Objekti bodo varovani pred električnimi udari, na objektih bo nameščen strelovod. Prav tako se večje steklene površine označi z grafičnimi oznakami, da se prepreči možnost naleta.

6.4.3.3. Varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije

Objekti so zasnovani z ustrezno debelimi sloji toplotne izolacije ter s stavbnim pohištvom z nizkim koeficientom prehoda toplote ($U_{max}=0,900 \text{ W/m}^2\text{K}$). Ogrevalni sistem ne povzroča prekomernih emisij oz. ne povzroča onesnaženja. Objekti kot celota so zasnovani kot energetska varčni z majhno porabo primarne energije za ogrevanje, hlajenje, zračenje.

6.4.3.4. Univerzalna graditev in uporaba objekta

Novi objekti so nivoju pritličja, nadstropja in kleti dostopni vsem uporabnikom, vgrajeno je dvigalo.

Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata omogočajo samostojno uporabo tudi gibalno oviranim osebam. Vsi hodniki v pritličju so široki vsaj 120 cm. Zagotovljeno je zadostno število parkirnih mest za gibalno ovirane osebe v neposredni bližini glavnega vhoda.

6.4.3.5. Trajnostna raba naravnih virov

Objekti so projektirani tako, da je raba naravnih virov trajnostna. Omogočajo ponovno uporabo ali možnost reciklaže objektov ali njihovih delov - možna reciklaža lesene konstrukcije stavbe. Vse uporabljene surovine in sekundarni materiali pri gradnji so okoljsko sprejemljivi.

6.4.4. VAROVANA OBMOČJA

6.4.4.1. Varstvo voda

Predvidena gradnja objektov je odmaknjena od zgornjega roba brežine vodotoka vsaj 5m.

Odvod meteorne in fekalne vode je speljan v vodotesno kanalizacijo. Meteorne vode se odvajajo v potok Bistrica, fekalna kanalizacija se vodi v čistilno napravo.

Vse meteorne vode se pred iztokom v potok zadržujejo v rezervoarjih skupaj $V=130\text{ m}^3$.

Meteorna voda iz talnih površin se pred iztokom prečisti v dveh lovilcih olj ($2 \times 50\text{ l/s}$).

6.4.4.2. Električna

Predvidena gradnja se bo priključila na omrežje za odjem električne energije na parceli št. 2555, k.o. Slovenska Bistrica.

Sončna elektrarna na strehi objektov (razen uprave), s skupno močjo 400 kW, se bo priključila po isti trasi, v skladu s pogoji upravljalca.

Predviden je odjem s priključno močjo 86 kW. PMO se predvidi ob SZ strani območja. Servisni objekti se bodo napajali preko odjema upravne stavbe, imeli pa bodo svoja merilna mesta.

6.4.4.3. Občinske ceste

Dostop na območje je predviden iz obstoječe ceste na parc. št. 2773, k.o. Slovenska Bistrica. Izvedeta se dva uvoza na medsebojni razdalji ca. 50m, saj znotraj območja poteka interni promet krožno. Uvoz 1 služi dostopu, uvoz 2 pa izstopu iz območja (izjema velja za intervencijska vozila).

6.4.4.4. Avtoceste

Predvideni objekti se nahajajo na zadostni razdalji od območja AC.

Odvod meteorne vode iz talnih površin je predviden preko točkovnih in linijskih požiralnikov. Povožne površine se nagnjene v smeri proti notranjosti območja, prav tako pa se utrjene površine zaključujejo z betonskimi ali podobnimi robniki.

6.4.4.5. Vodovod

Priklop na vodovodno omrežje se predvidi po varianti A. Za dodatno oskrbo s požarno vodo se predvidi nov hidrant v skladu z ureditveno situacijo.

Vgradi se vodomer z daljinskim odčitavanjem DN 80/20.

Vodovodni cevovod se zaščiti s cevjo DN 110.

6.4.4.6. Fekalna in meteorna kanalizacija

Komunalne odpadne vode

Odvod fekalne odpadne vode je predviden preko navedenega revizijskega jaška J1Z (po potrebi se jašek nadviša, tako da ustreza zasnovi ureditve talnih površin območja). Za odvod se uporabijo cevi PVC SN8, DN 200.

V upravnem objektu, kjer so predvidene sanitarije za uporabo celotnega območja, se bo hkrati nahajalo do 30 oseb, do 8 ur dnevno.

Predvidena dnevna poraba vode v vseh objektih skupaj je (upošteva se uporaba 8ur / dan):

$30 \text{ oseb} \times 150 \text{ l/osebo} \cdot \text{dan} \times 1/3 = 1500 \text{ l/dan}$

oz. $1500 \text{ l/dan} \cdot 255 \text{ delovnih dni} = 382.500 \text{ l/leto}$ oz. 382,5 m³.

Padavinske odpadne vode

Padavinske odpadne vode se zbirajo ločeno za strehe in talne površine.

Strešne vode se neposredno zbirajo v zadrževalniku meteorne vode, talne vode se pred zbiranjem prečistijo v lovilcu olj.

Izpust iz zadrževalnika meteorne vode je predviden na JV strani območja v potok Bistrica. Izpust se obdela s kamnito zložbo v naklonu brežine, opremi se s protipovratno loputo. Višinska kota iztoka v potok je predvidena 100cm nad povprečno koto gladine vode.

6.4.4.7. Javna razsvetljava

Pred pričetkom del se izvede zakoličba obstoječih vodov pod nadzorom upravljalca omrežja. Odjemno mesto se predvidi v sklopu upravne stavbe.

Svetilke bodo LED, nameščene po fasadah objektov na območju gradnje. Zasnova LED svetilk upošteva navedene zahteve, izvedba je vodotesna, z mehansko zaščito proti prahu. Predvidena razsvetljava bo vezana na nadzorni sistem v upravni stavbi.

6.4.4.8. Telekomunikacije

Pred pričetkom del se izvede zakoličba obstoječih vodov pod nadzorom upravljalca omrežja.

Izvedba TK napeljave na lokaciji se predhodno uskladi s skrbnikom omrežja.

6.4.4.9. Odpadki

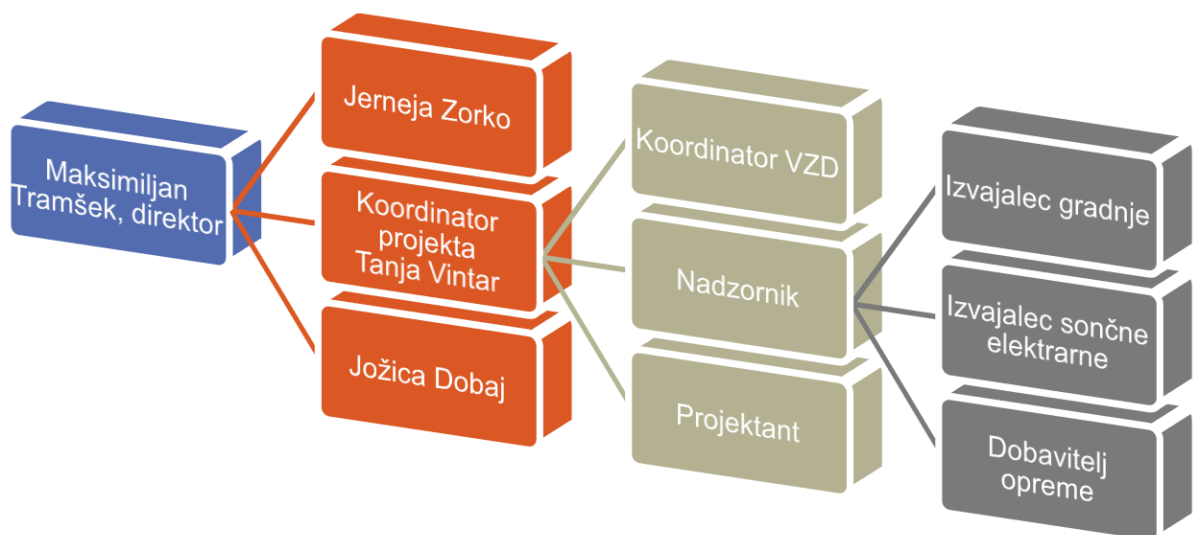
Zbirno mesto se predvidi ob SV strani objekta DEPO, posode se izberejo v skladu z izdanimi pogoji.

6.5. KADROVSKO-ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO

Izvedbo projekta bo vodil investitor na svojem sedežu.

Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno strokovno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina, ki jo bo vodil direktor družbe.

Slika 11: [Predvidena sestava gradbenega odbora](#)



Projektna skupina bo delovala v prostorih investitorja. Sestajala se bo po potrebi, praviloma enkrat mesečno oz. v času izvajanja gradnje enkrat tedensko. Odločitve projektne skupine bodo razvidne iz vodene dokumentacije, po potrebi pa bo skupina vodila tudi zapisnike svojega dela oz. pripravljala poročila.

Po potrebi bodo v projektno skupino vključeni tudi zunanji izvajalci – strokovnjaki posameznih področij dela.

6.6. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA IN DRUGI VIRI

Investitor bo sredstva za izvedbo investicije predvidoma zagotovil iz naslednjih lastnih virov:

- iz prenesenih dobičkov preteklih let;
- s posojilom,
- s prodajo obstoječega objekta.

Investitor pričakuje, da bo sredstva za izvedbo cestnega priključka pridobil iz občinskega proračuna. Prav tako pričakuje, da bo za del stroškov v ukrepe učinkovite rabe energije in v izgradnjo geosond in sončne elektrarne pridobil subvencijo EKO Sklada.

Tabela 27: [Načrt financiranja](#)

	Pred 2023	L. 2023	L. 2024	L. 2025	Skupaj
Lastna sredstva	527.049,74	536.705,88	557.977,54	167.781,31	1.789.514,47
Posojilo		3.200.000,00	2.000.000,00		5.200.000,00
Prodaja nepremičnine			1.200.000,00		1.200.000,00
Občina Slovenska Bistrica		13.309,59			13.309,59
EKO Sklad			200.000,00		200.000,00
	527.049,74	3.750.015,47	3.957.977,54	167.781,31	8.402.824,06

6.7. INFORMACIJA O PRIČAKOVANI STOPNJI IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA

Izhodišča izrabe zmogljivosti in ekonomska upravičenost projekta bo izkazana v okviru PinVZ in IP.

7. NADALJNJA PRIPRAVA DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Glede na vrednost investicije, ki presega 2.500.000 EUR, je v skladu z 4. členom Uredbe za obravnavano investicijo potrebno izdelati še PinvZ in IP.

PinvZ bo izdelana na podlagi izdelane PZI dokumentacije, IP pa po izvedbi javnih naročil, ko bodo natančneje definirani investicijski stroški.

Načrt priprave ostale dokumentacije je razviden iz poglavja 6.3.2.