REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA DELO, DRUŽINO, SOCIALNE ZADEVE IN ENAKE MOŽNOSTI

NAČRT ZA OKREVANJE IN ODPORNOST

Financira Evropska unija
NextGenerationEU

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

(Dokument je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

Naziv investicijskega projekta:

BIVALNA ENOTA BELLA VISTA V HRVATINIH

Naročnik:

Obalni dom upokojencev Koper -
Casa costiera del pensionato Capodistria

OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA

Izdelovalec dokumenta:

MK PROJEKT 15 LET
GOJIMO DOBRE IDEJE

MK projekt, d.o.o.

Ljubljana, marec 2023

VSEBINA

1 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OPREDELITEV INVESTITORJA, UPRAVIČENCA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE 6
1.1 Povzetek predinvesticijske zasnove 6
1.1.1 Varianta "brez" investicije 6
1.1.2 Varianta z investicijo 6
1.2 Predstavitev investitorja in upravljavca 8
1.2.1 Dom upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria 8
1.3 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije 9
1.4 Strokovna služba, odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije 10
2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO 11
2.1 Osnovni podatki o Obalnem domu upokojencev Koper 11
2.1.1 Organigram 13
2.1.2 Splošen opis obstoječega stanja zavoda in lokacij nastanitev 13
2.2 Analiza stanja z razlogi za investicijsko namero 18
2.2.1 Stanje v Obalno – kraški statistični regiji 18
2.2.2 Stanje v Mestni občini Koper 20
2.2.3 Analiza obstoječega stanja mikrolokacije območja 21
2.2.4 Opis potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija 21
2.2.5 Formalni in vsebinski razlogi za investicijo 22
3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI 25
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI 25
4.1 Razvojne možnosti in cilji investicije 25
4.1.1 Zakonske podlage za izvajanje dejavnosti 26
4.1.2 Zakonske podlage s področja skrbi za osebe, starejše od 65 let 27
4.2 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami 27
5. PREDSTAVITEV VARIANT 31
5.1 Varianta brez investicije 31
5.2 Varianta z investicijo v izgradnjo Bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih 31
5.3 Izbor variante in obrazložitev razlogov 31
6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE 33
6.1 Strokovne podlage za pripravo PIZ 33
6.2 Vrsta investicije 33
6.2.1 Zagotovitev infrastrukture znotraj bivalne enote Bella Vista za izvajanje skupnostnih storitev in programov 34
6.3 Opis lokacije investicije 36
6.3.1 Skladnost investicije s prostorskimi akti in tehnične rešitve 36

6.3.2 Splošni opis arhitekturne zasnove ... 45
6.4 Opis objekta ... 53
7 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE ... 55
7.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah ... 55
8 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE ... 58
8.1 Varstvo okolja ... 58
8.1.1 Učinkovita izraba obnovljivih virov ... 58
8.1.2 Okoljska učinkovitost ... 58
8.1.3 Trajnostna dostopnost ... 59
8.2 Ukrepi za ublažitev negativnih vplivov ... 59
8.2.1 Ukrepi, predvideni za znižanje emisij v tla in vode ... 59
8.2.2 Ukrepi, predvideni za znižanje emisij v zrak ... 59
8.2.3 Ukrepi, predvideni za ustrezno ravnanje z odpadki ... 59
8.2.4 Ukrepi, predvideni za zmanjšanje hrupa ... 60
8.3 Pričakovani vplivi na okolje v času rabe objekta ... 60
8.3.1 Vpliv na vode in tla ... 60
8.3.2 Vpliv na zrak ... 60
8.3.3 Odpadki ... 60
8.3.4 Hrup ... 61
9 ANALIZA ZAPOSLENIH TER VPLIVA OPERACJE NA ZAPOSLOVANJE ... 62
9.1 Kadrovsko-organizacijska shema ... 62
10 FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA ... 63
10.1 Izhodišča in predpostavke za izdelavo ocene stroškov in koristi ... 63
10.2 Projekcija prihodkov ... 63
10.3 Projekcija odhodkov ... 64
10.3.1 Potrebni kadri ... 64
11 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI ... 66
11.1 Finančna analiza ... 66
12 VIRI FINANCIRANJA ... 68
12.1 Izračun finančne vrzeli ... 68
12.2 Predvideni viri financiranja ... 69
12.3 Ekonomska analiza ... 69
12.3.1 Ekonomski kazalniki investicije ... 70
12.4 Širše družbene koristi projekta ... 70
12.5 Ekonomski stroški projekta ... 72
12.6 Ekonomska analiza ... 72
13 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ... 74
13.1 Analiza tveganj ... 74

13.1.1 Opis faktorjev tveganj 74
13.1.2 Točkovanje in rangiranje 74
13.2 Analiza občutljivosti 75
13.2.1 Prikaz rezultatov analize 75
14 ZAKLJUČEK 77
15 VIRI 78

KAZALO TABEL

Tabela 1: Kazalniki starejših in prebivalstva v Koroški statistični regiji 19
Tabela 2: Osnovni podatki o Mestni občini Koper 21
Tabela 3: Stanovalke in stanovalci po občini stalnega prebivališča in po regijah: 22
Tabela 4: Merila za primerjavo variant 32
Tabela 5: Ocenjena vrednost stroška operacije v stalnih cenah v letih, v EUR 55
Tabela 6: Investicijski stroški projekta v tekočih cenah v letih (v EUR) 56
Tabela 7: Dinamika vlaganj, stalne cene 56
Tabela 8: Dinamika vlaganj tekoče cene 56
Tabela 9: Dinamika izplačil iz proračuna, tekoče cene 56
Tabela 10: Tabela z aktivnostmi po letih 57
Tabela 11: Prihodki projekta, EUR 63
Tabela 12: Odhodki projekta, EUR 64
Tabela 13: Stroški dela, EUR 65
Tabela 14: Finančni kazalniki investicije 66
Tabela 15: Finančni tok investicije, v EUR 66
Tabela 16: Elementi za izračun donacije EU (stalne cene), v EUR 68
Tabela 17: Izračun najvišje donacije EU, v EUR 68
Tabela 18: Neto denarni tok 2023-2035 (nediskontirani), v EUR 68
Tabela 19: Diskontirani neto denarni tok v letih 2023-2033, v EUR 69
Tabela 20: Dinamika vlaganj, stalne cene 69
Tabela 21: Dinamika vlaganj tekoče cene 69
Tabela 22: Izračun ekonomskih koristi zaradi multiplikatorja prihodkov 71
Tabela 23: Izračun ekonomskih koristi zaradi multiplikatorja gradbenih stroškov 71
Tabela 24: Izračun ekonomskih koristi zaradi multiplikativnega učinka med obratovanjem 71
Tabela 25: Izračun ekonomskih koristi DDV 71
Tabela 26: Projekcija družbenih koristi za leta 2023-2033 v EUR 72
Tabela 27: Projekcija stroškov za leta 2026 – 2033, v EUR 72
Tabela 28: Ekonomski kazalniki investicije 73
Tabela 29: Ekonomski tok investicije, v EUR 73
Tabela 30: Analiza tveganj 75
Tabela 31: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini investicije 75
Tabela 32: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini prihodka 75
Tabela 33: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini stroškov 76

KAZALO SLIK

Slika 1: Kadrovsko organizacijska shema ODU Koper ... 13
Slika 2: Lokacija Centralne zgradbe ODU Koper, vir Google maps ... 16
Slika 3: Lokacija Gerontološkega centra ODU Koper, Dolinska cesta 58a, 6000 Koper - Capodistria ... 16
Slika 4: Lokacija Dnevnega centra Ruj, Reška cesta 20, 6240 Kozina, vir Google maps ... 17
Slika 5: Obalno - kraška statistična regija, vir SURS ... 18
Slika 6: Podatki o starosti prebivalstva v regiji (Vir: SURS) ... 19
Slika 7: Grb Občine Koper ... 20
Slika 8: Lokacija Mestne občine Koper ... 20
Slika 9: Prikaz starostne sestave prebivalstva v drugem polletju 2022 ... 23
Slika 10: Sestava prebivalcev, starejših nad 65 let v Mestni občini Koper v drugem polletju 2022 ... 23
Slika 11: Situacija in zunanja ureditev ... 47
Slika 12: Tloris pritličja ... 47
Slika 13: Tloris nadstropja ... 48
Slika 14: Vizualizacija 1 ... 48
Slika 15: Vizualizacija 2 ... 49

1 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OPREDELITEV INVESTITORJA, UPRAVIČENCA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

1.1 Povzetek predinvesticijske zasnove

Prijavitelj Obalni dom upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato capodistria se z investicijo v izgradnjo Bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih prijavlja na Javni razpis za sofinanciranje gradnje objektov za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih, natančneje na sklop: odrasle osebe, ki so v skladu z 8. členom D točke odstavka b) Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev, upravičene do institucionalnega varstva v domovih za starejše.

Obalni dom upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria (v nadaljevanju ODU Koper) je bil zgrajen leta 1980. Je splošni socialnovarstveni zavod, ki zagotavlja institucionalno varstvo 179 stanovalcem. Ustanovljen je bil s sklepom Vlade republike Slovenije, št. 022-03/93-9/44-8, z dne 6. 5. 1993, ter spremenjen in dopolnjen s sklepom Vlade Republike Slovenije o spremembah in dopolnitvah sklepa o ustanovitvi doma št.571-23/02-1, z dne 26. 6. 2002, in št. 01403-96/2009/4, z dne 21. 7. 2009. Dom je vpisan v sodni register Okrožnega sodišča v Kopru pod št. Vložka 1/537/00, dne 06.06.1980. Ustanovitelj doma je Republika Slovenija. Ustanoviteljske pravice in obveznosti izvršuje Vlada Republike Slovenije.

V dokumentu Predinvesticijska zasnova, ki smiselno povzema Dokument identifikacije investicijskega projekta, sta obravnavani:

- varianta brez investicije,
- varianta z investicijo.

1.1.1 Varianta "brez" investicije

pomeni ohranitev sedanjega stanja, kar pomeni:

1. ODU Koper ne bo mogel z ustrezno namestitvijo pomagati tistim ostarelim ljudem, ki nimajo možnosti lastne ureditve bivanja.
2. Starejši občani, ki te storitve potrebujejo, ne dobijo ustrezne namestitve. Kot ustrezno namestitev razumemo bivanjske razmere, ki zagotavljajo ustrezen življenjski standard in uresničevanje samostojnosti ter doživljanje sebe kot enakovredno vključenega člana skupnosti.
3. ODU Koper ne more nadaljevati s procesom zagotavljanja celostne obravnave starejših in hkrati ni omogočena naselitev predvidoma 24 starejših stanovalcev, ki se sedaj soočajo s pomanjkanjem oblik pomoči.

1.1.2 Varianta z investicijo

Varianta z investicijo omogoča nadaljevanje poslanstva ODU Koper in sicer zagotavljanje vsestranske oskrbe ter zdravstvene nege, ki sta prilagojeni njihovim individualnim potrebam, za njihovo kvalitetno življenje. Pri Varianti z investicijo je predvidena izgradnja bivalne enote za stalno bivanje dvakrat po 12 oseb, skupno 24 uporabnikov, dnevni center za 10 ter začasne nastanitve za 4 osebe.

Ta varianta predvideva investicijske izdatke v obliki izvedbe bivalne enote, v sklopu stroškov so predvidene novogradnje.

Skupna vrednost /strošek investicije v stalnih cenah znaša 5.520.860,00 EUR brez oziroma 6.065.327,95 EUR z DDV. V tekočih cenah je skupna vrednost investicije 5.871.446,04 EUR brez DDV in

6.451.335,31 EUR z DDV.Vsi stroški investicije so tudi upravičeni stroški. DDV ni povračljiv in tudi predstavlja upravičen strošek.

Finančna konstrukcija v stalnih cenah predvideva, da se bo 2.757.048,69 EUR investicije financiralo iz naslova sredstev Načrta za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju NOO), 3.308.279,26 EUR pa bo financiral prijavitelj. Finančna konstrukcija v tekočih cenah predvideva, da se bo 2.932.511,76 EUR investicije financiralo iz naslova sredstev NOO, 3.518.823,55 EUR pa bo financiral prijavitelj.

V dokumentu je kot varianta ''z investicijo'' obravnavana ena sama primerna rešitev, ki je projektno obdelana v idejni zasnovi kot optimalna z vidika potreb, zahtev stroke ter prostorskih danosti. Glede na to, da varianta "brez investicije" pomeni ohranjanje obstoječega stanja, je kot taka nesprejemljiva. Varianta "z investicijo", s ODU Koper in MDDSZ kot sofinancerjema, je tako edina sprejemljiva.

Z investicijo bo zagotoviti primerno infrastrukturo za 24 stalnih nastanitev, 4 začasnih nastanitev in Centrom dnevnega varstva za 10 oseb, za možnost izvajanja celovite oskrbe v ODU Koper ob vzporedni izvedbi potrebnih programov, spremljajočih vsebin, vzpostavitve služb in skupnostnih storitev, ki bodo potekale v bivalnih enotah Bella Vista v Hrvatinih in ki bodo omogočale samostojno življenje in preprečevale socialno izključenost uporabnikov. Investicija v bivalno enoto bo tako skladna s priporočili Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30).

Iz finančnih kazalnikov izhaja, da s finančnega vidika investicija ni rentabilna. Finančna neto sedanja vrednost (FNSV) je, pri 4 % diskontni stopnji, je negativna in znaša -2.289.509 EUR, finančna interna stopnja donosnosti -2,88%.

Končna ugotovitev PIZ je, da je obravnavana investicija družbeno nesporno sprejemljiva.

1.2 Predstavitev investitorja in upravljavca

1.2.1 Dom upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria

Podatki o investitorju in upravljalcu:

Obalni dom upokojencev Koper -
Casa costiera del pensionato Capodistria

OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER – CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA
Krožna cesta 5
6000 Koper, Slovenija

mag. Neva Tomažič, direktorica

Telefon: +386 (05)/ 6659-600
E-pošta: info@odu.si
Spletna stran: https://www.odu-koper.si/
Matična številka: 5198917000
Identifikacija številka za DDV: SI57138664
Šifra dejavnosti: Q87.300 - Dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo starejših in invalidnih oseb
Transakcijski računi:
IBAN SI56 0110 0603 0266 060
*(odprt 28. 06. 2002, BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA, OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER) S**

Odgovorna oseba: mag. Neva Tomažič, direktorica
Telefon: +386 (0)5 66 59 712
Faks:
E-pošta: neva.tomazic@odu.si

Podpis odgovorne osebe: Žig:

OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER
CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA
KOPER
CAPODISTRIA
1

1.3 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije:	**MK PROJEKT, d.o.o.** **ROGAŠKA CESTA 25** **3240 ŠMARJE PRI JELŠAH**
	Miha Jazbinšek, direktor
	Telefon: +386 (0) 1 430 56 72 Telefaks: +386 (0) 1 430 56 73 E-pošta: info@mk-projekt.si Spletna stran: www.mk-projekt.si Matična številka: 2117851000 Identifikacija številka za DDV: SI87278855 Šifra dejavnosti: 70.220 Transakcijski računi: 02010-0255111324 NLB d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijske dokumentacije: Telefon: Faks: E-pošta:	Miha Jazbinšek, direktor +386 (0) 1 430 56 72 +386 (0) 1 430 56 73 Miha.jazbinsek@mk-projekt.si

Podpis odgovorne osebe: Žig:

1.4 Strokovna služba, odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije

Podatki o strokovni službi, odgovorni za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije:	**OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER – CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA** **Krožna cesta 5** **6000 Koper, Slovenija**
Obalni dom upokojencev Koper - Casa costiera del pensionato Capodistria	mag. Neva Tomažič, direktorica Telefon: +386 (05)/ 6659-600 E-pošta: info@odu.si Spletna stran: https://www.odu-koper.si/ Matična številka: 5198917000 Identifikacija številka za DDV: SI57138664 Šifra dejavnosti: Q87.300 - Dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo starejših in invalidnih oseb Transakcijski računi: IBAN SI56 0110 0603 0266 060 *(odprt 28. 06. 2002, BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA, OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER) S**
Odgovorna oseba: Telefon: Faks: E-pošta:	mag. Neva Tomažič, direktorica +386 (0)5 66 59 712 neva.tomazic@odu.si
Podpis odgovorne osebe:	Žig: OBALNI DOM UPOKOJENCEV KOPER – CASA COSTIERA DEL PENSIONATO CAPODISTRIA – KOPER – CAPODISTRIA

2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Osnovni podatki o Obalnem domu upokojencev Koper

ODU Koper je bil zgrajen leta 1980. Je splošni socialnovarstveni zavod, ki zagotavlja institucionalno varstvo 179 stanovalcem. Ustanovljen je bil s sklepom Vlade republike Slovenije, št. 022-03/93-9/44-8, z dne 6. 5. 1993, ter spremenjen in dopolnjen s sklepom Vlade Republike Slovenije o spremembah in dopolnitvah sklepa o ustanovitvi doma št.571-23/02-1, z dne 26. 6. 2002, in št. 01403-96/2009/4, z dne 21. 7. 2009. Dom je vpisan v sodni register Okrožnega sodišča v Kopru pod št. Vložka 1/537/00, dne 06.06.1980. Ustanovitelj doma je Republika Slovenija. Ustanoviteljske pravice in obveznosti izvršuje Vlada Republike Slovenije.

Prijavitelj ODU Koper se z investicijo v izgradnjo Bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih prijavlja na Javni razpis za sofinanciranje gradnje objektov za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih, natančneje na sklop: odrasle osebe, ki so v skladu z 8. členom D točke odstavka b) Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev, upravičene do institucionalnega varstva v domovih za starejše.

Bivalna enota Bella Vista v Hrvatinih bo ustanovljena z namenom zagotavljanja celostne obravnave starejših. S ponujenimi storitvami želi ODU Koper:

- nuditi podporo pri ohranjanju kakovosti življenja starostnikav domačem okolju, kljub bolezni in specifičnim pojavom, ki spremljajo staranje;
- razbremeniti svojce pri skrbi za starostnika;
- zmanjšati pritisk na sprejem v institucije.

S tem poslanstvom želi ODU Koper nadaljevati, kar je tudi razlog za investicijsko namero.

Ustanovitelj zavoda je republika Slovenija. Lokacija doma je ena najlepših v koprski občini in omogoča dobro povezavo s samim mestom Koper, kakor tudi ostalo obalo. V neposredni bližini so: šola, vrtec, cerkev, bolnišnica, trgovski center, avtobusna postaja, lekarna, banka, pošta in knjižnica. ODU Koper se zaradi svoje odprtosti v okolju, razvija tudi kot središče družbenih aktivnosti in srečanj za vse generacije.

Kapaciteta ODU Koper je 179 mest, trenutno so vsa mesta zapolnjena. Dom nudi nastanitev, socialno oskrbo, fizioterapijo, delovno terapijo, zdravstveno varstvo in zdravstveno nego. Da bi lahko starejšim omogočili bivanje v domačem okolju čim dlje, v ODU Koper že od leta 1984, vse dni v letu pripravljajo kosila za zunanje odjemalce. Ponudbo so obogatili z možnostjo pranja in likanja perila. Zaradi povpraševanja, ki so ga narekovale potrebe starejših v bivalnem okolju, so dejavnost nadgradili s programom dnevnega varstva in nudenja socialne oskrbe na domu.

S svojim delovanjem in aktivnostmi se skuša Dom čim bolj približati potrebam in željam stanovalcev ter jim s tem zagotoviti prijazne in kakovostne storitve. Za uresničevanje poslanstva je potrebno vedno znova vzpostavljati, nadgrajevati in evalvirati ravnovesje med dobrim oskrbovanjem materialnih potreb, zagotavljanjem primernih pogojev bivanja in sožitja vseh svetov, ki se v Domu srečujejo, prepletajo in sodelujejo.

Pri tem je bila posebnega pomena odločitev, da postane ODU Koper učna baza Fakulteti za vede o zdravju Izola za klinične vaje zdravstvene nege in rehabilitacije, Zdravstveni fakulteti Ljubljana za študente smeri delovna terapija, Srednji šoli Izola za praktično usposabljanje pri delodajalcu za dijake zdravstvene nege. Poleg tega še Ljudski univerzi Koper za praktično usposabljanje socialnih oskrbovalk na domu.

Vizija

ODU Koper uresničuje svoje dolgoročne cilje na podlagi akcijskega načrta Doma ter v skladu s smernicami programa razvoja varstva starejših oseb. Z izkušnjami in s pridobljenim strokovnim znanjem bo svoje poslanstvo uresničeval na način, da bo dom:

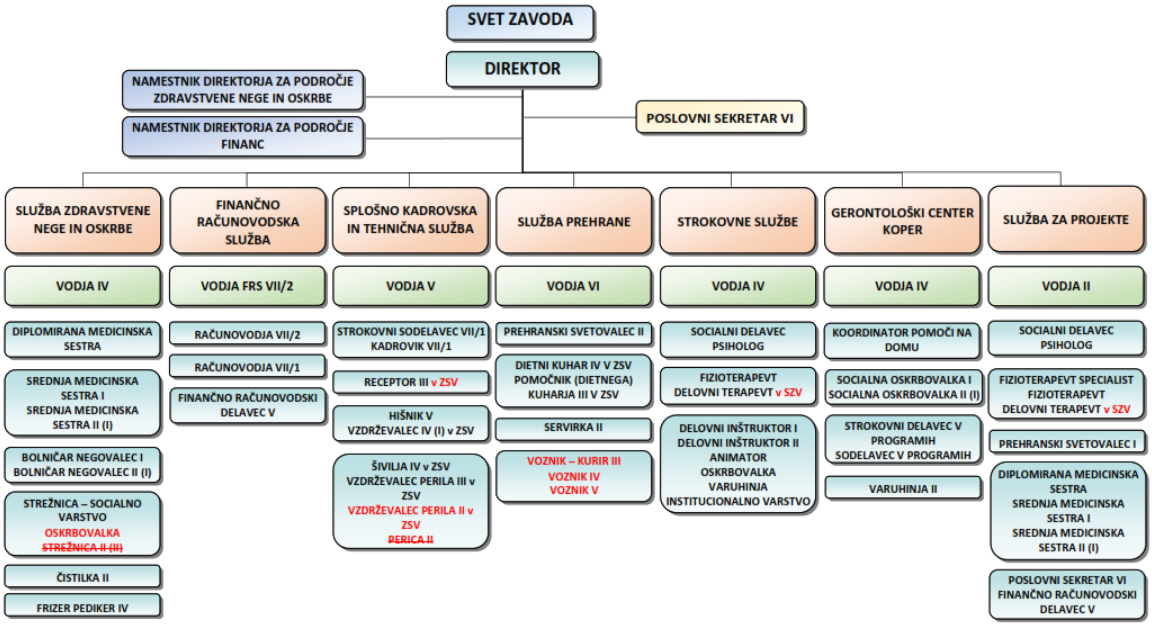
- Zagotavlja izvajanje celovite skrbi za starejše, ki bivajo v domu.
- Stanovalcem doma zagotavlja vsestransko oskrbo ter zdravstveno nego, ki sta prilagojeni njihovim individualnim potrebam, za njihovo kvalitetno življenje.
- Razvija skrb za starejše v okolju, kjer deluje in to v skladu s potrebami starejših ljudi, pri čemer vključuje v svoje delovanje tudi druge subjekte, ki delujejo na področju zagotavljanja skrbi starejše.
- Povezuje se z drugimi subjekti, ki delujejo na področju skrbi za starejše z namenom zagotavljanja celovite skrbi za starejše in zagotavljanje kakovostnega in racionalnega izvajanja dejavnosti socialnega varstva starejših.
- Predstavlja lokalnega nosilca vključevanja različnih asociacij civilne družbe v skupno skrb za starejše.
- Razvija in uvaja nove oblike skrbi za starejše.
- Zagotavlja pogoje za osebnostni in strokovni razvoj zaposlenih.

Zavod deluje preko organov:

- svet zavoda - organ upravljanja, ki ima 9 članov, in sicer:
  - 5 predstavnikov ustanovitelja,
  - predstavnika delavcev,
  - 1 predstavnik stanovalcev in
  - 1 predstavnik lokalne skupnosti,
- direktor - organizira delo, vodi strokovno delo in poslovanje zavoda, ga predstavlja in zastopa in je odgovoren za zakonitost dela zavoda,
- strokovni svet zavoda – 9-članski kolegijski strokovni organ doma, ki obravnava vprašanja s področja strokovnega dela doma.

2.1.1 Organigram

Slika 1: Kadrovsko organizacijska shema ODU Koper



2.1.2 Splošen opis obstoječega stanja zavoda in lokacij nastanitev

Kapaciteta ODU Koper je 179 mest, trenutno so vsa mesta zapolnjena. Dom nudi nastanitev, socialno oskrbo, fizioterapijo, delovno terapijo, zdravstveno varstvo in zdravstveno nego. Da bi lahko starejšim omogočili bivanje v domačem okolju čim dlje, v ODU Koper že od leta 1984, vse dni v letu pripravljajo kosila za zunanje odjemalce. Ponudbo so obogatili z možnostjo pranja in likanja perila. Zaradi povpraševanja, ki so ga narekovale potrebe starejših v bivalnem okolju, so dejavnost nadgradili s programom dnevnega varstva in nudenja socialne oskrbe na domu.

Centralna zgradba Obalni dom upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria se nahaja na lokaciji Krožna cesta 5, 6000 Koper. V domu je kapaciteta 179 mest, trenutno so vsa mesta zapolnjena. Dom nudi nastanitev, socialno oskrbo, fizioterapijo, delovno terapijo, zdravstveno varstvo in zdravstveno nego. V centralni zgradbi v treh nadstropjih sprejema ODU Koper v stalno oskrbo osebe, stare 65 let in več, ki lahko bivajo v svetlih in za bivanju prijetnih sobah z balkonom, opremljene so s posteljo, garderobno omaro in nočno omarico. Sobe imajo možnost televizijskega in telefonskega priključka. Posebno vrednost in zavetje pa ponuja vrt z naravno senco mogočnega hrasta, zeleno streho glicinije, vrtno uto in športnim parkom, prilagojenim starejšim. Vrt je dostopen iz prvega nadstropja.

Gerontološki center je bil ustanovljen oktobra 2018 z namenom zagotavljanja celostne obravnave starejših. S ponujenimi storitvami želi ODU Koper:

- nuditi podporo pri ohranjanju kakovosti življenja starostnikav domačem okolju, kljub bolezni in specifičnim pojavom, ki spremljajo staranje;
- razbremeniti svojce pri skrbi za starostnika;
- zmanjšati pritisk na sprejem v institucije.

Z ustanovitvijo gerontološkega centra na nalsovu Dolinska cesta 58a, 6000 Koper, smo povezali vse obstoječe storitve in programe, ki jih ODU Koper izvaja na domu starostnikov in s tem zagotovil visoko stopnjo kakovosti izvedenih storitev na eni strani ter stalno možnost kontrole in evalvacije izvedbe na drugi strani. Celostna oskrba na domu je umeščena v področje socialnega varstva, zato povezovanje z vidika strokovnosti, zagotavlja ustrezno podporo izvajalkam in izvajalcem, ki sicer niso formalno izobraženi za socialno delo, v delovnih procesih pa vsakodnevno stopajo v delovne odnose z ljudmi v stiski.
Znotraj Gerontološkega centra delujejo naslednje storitve in programi:

- INFORMACIJSKA TOČKA: informacijska točka, kjer je mogoče pridobiti informacije o storitvah, ki jih izvajamo v okviru centra in informacije o ostalih storitvah, ki so dostopne v lokalni skupnosti ter informacije glede pravic za starejše in drugih možnostih.
- POMOČ DRUŽINI NA DOMU: Storitve socialne oskrbe so: pomoč pri temeljnih dnevnih opravilih (pomoč pri oblačenju ali slačenju, pomoč pri umivanju, hranjenju, opravljanju osnovnih življenjskih potreb, vzdrževanje in nega osebnih ortopedskih pripomočkov); gospodinjska pomoč (prinašanje enega pripravljenega obroka ali nabava živil in priprava enega obroka hrane, pomivanje uporabljene posode, osnovno čiščenje bivalnega dela prostorov z odnašanjem smeti, postiljanje in osnovno vzdrževanje spalnega prostora); pomoč pri ohranjanju socialnih stikov (vzpostavljanje socialne mreže z okoljem, s prostovoljci in s sorodstvom, spremljanje upravičenca pri opravljanju nujnih obveznosti, informiranje ustanov o stanju in potrebah upravičenca ter priprava upravičenca na institucionalno varstvo).
- VAROVANJE NA DALJAVO – RDEČA TIPKA: Socialnovarstvena storitev varovanja na daljavo, poimenovana RDEČA TIPKA, starostnikom na domu zagotavlja pomoč in podporo 24 ur na dan, vse dni v letu. Pomoč je dosegljiva s pomočjo naprave za priklic pomoči na domu starostnika, s preprostim stiskom na »rdečo tipko« obeska ali zapestnice. Naprava starostnika v težavah poveže z operativnim centrom, kjer sodelavci v programu organizirajo posamezniku ustrezno obliko pomoči.
- PROGRAM SPREMLJANJA IN DRUŽABNIŠTVA - VITICA: V okviru programa uporabnikom nudimo pomoč pri drobnih dnevnih opravilih (spremstvo k zdravniku ali na specialistične preglede, manjša opravila v stanovanju, spremstvo na sodišče - obravnave, na pokopališče…).Osebe vključene v program so s storitvijo zelo zadovoljne, saj gre za storitev, ki v veliki meri povečuje njihovo vključenost v družbo, povečuje njihovo mobilnost in jim daje možnost sodelovanja v aktivnostih, ki sicer zanje ne bi bile možne.
- DNEVNA DOSTAVA KOSIL: Da bi lahko starejšim omogočili bivanje v domačem okolju čim dlje, je organizirana storitev socialnega servisa dnevna dostava kosil na dom, vse dni v tednu, ki jo ODU Koper izvaja v sodelovanju z zasebnim prevoznikom.
- ČAJANKE – druženja starejših oseb potekajo v prostorih gerontološkega centra in so organizirane z namenom tkanja novih prijateljstev, povezovanja z okoljem, s prostovoljci in drugimi. Srečanja so organizirana enkrat mesečno ob v naprej določenih terminih.

Dnevni center Oljka se nahaja v centralni stavbi na naslovu Krožna cesta 5, 6000 Koper in je specializiran dnevni center, namenjen osebam, obolelih z demenco. V Dnevnem centru se izvaja storitev dnevnega varstva, namenjena posameznikom, ki še ne potrebujejo celodnevne oskrbe. Gre za oblika varstva, v katero se vključujejo osebe stare nad 65 let, ki zaradi posebnih potreb potrebujejo nadzor, varovanje in pomoč. Ta dejavnost podaljšuje bivanje starejših v lastnih domovih hkrati pa razbremenjuje osebe, ki skrbijo za ostarelega svojca.

V **Dnevnem centru Ruj** se izvaja storitev dnevnega varstva, namenjena osebam starejšim od 65 let, ki še ne potrebujejo celodnevne oskrbe. Gre za oblika varstva, v katero se vključujejo osebe, ki zaradi starostnih telesnih in duševnih sprememb, potrebujejo pomoč pri vsakodnevnih opravilih. Ta dejavnost podaljšuje bivanje starejših v lastnih domovih hkrati pa razbremenjuje osebe, ki skrbijo za ostarelega svojca. Lokacija Dnevnega centra Ruj je Reška cesta 20, 6240 Kozina.

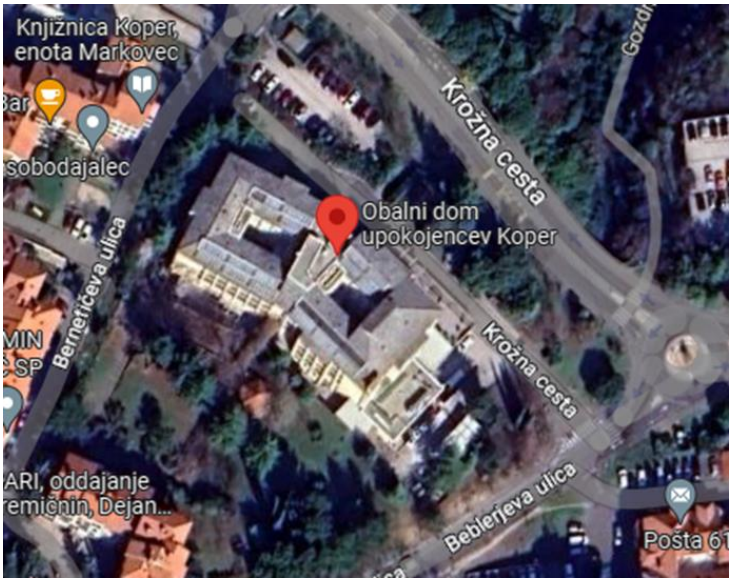
Dnevni center Sivka:
ODU Koper je bil izbran na Javnem razpisu za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo za krepitev odpornosti izvajalcev institucionalnega varstva, upoštevajoč deinstitucionalizacijo. Predmet javnega razpisa je bil sofinanciranje investicijskih projektov, katerih namen je zagotoviti prijazno in varno bivalno okolje uporabnikom socialnih storitev v primeru izbruha epidemije koronavirusa ali drugih nalezljivih bolezni. ODU Koper je za prenovo prostorov prejel nepovratna evropska sredstva. Naložbo je sofinancirala Republika Slovenija in Evropska unija iz sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj. ODU Koper je v okviru projekta umestil enoto za namen zagotavljanja dnevnih oblik varstva za osebe starejše od 65 let v obstoječo stavbo na Vergerijevem trgu 3, v Kopru.

Dnevni center Sivka se nahaja v pritličju poslovne stavbe v starem mestnem jedru Kopra na naslovu Vergerijev trg 3, 6000 Koper. Dnevni center Sivka lahko sprejme 10 - 15 uporabnikom. V dnevnem centru se izvajajo različne aktivnosti, ki uporabnikom pomagajo ohranjati sposobnosti, spretnosti, veščine in ustvarjajo priložnosti za druženje in pogovor. Program aktivnosti je usmerjen v ustvarjanje varnega in vključujočega okolja za starega človeka. S prilagojenim okoljem in aktivnostmi poskušamo vplivati na občutek domačnosti in zmanjševanje napetosti med uporabniki. Prav tako, v dnevnem centru uporabnike spodbujamo k čim večji samostojnosti na vseh področjih in k vključevanju v aktivnosti, ki se odvijajo. Dnevni center je odprt od 7.00 ure do 17.00 ure, od ponedeljka do petka. Uporabniki so začeli z obiskovanjem dnevnega centra v novembru 2022.

V obeh Dnevnih centrih ODU Kopra so izvajane naslednje storitve:

- dnevno bivanje,
- socialno in zdravstveno oskrbo,
- organizirano prehrano,
- aktivnosti za vzdrževanje telesne kondicije (vodena telovadba, sprehodi, fizioterapija),
- delavnice za trening spomina,
- tematske delavnice,
- kulinarične delavnice,
- razvedrilne aktivnosti,
- kreativne delavnice,
- sodelovanje v pevskem zboru,
- udeležba na kulturnih prireditvah, piknikih,
- sodelovanje z lokalno skupnostjo in medgeneracijsko sodelovanje v okviru raznih delavnic in prireditev.

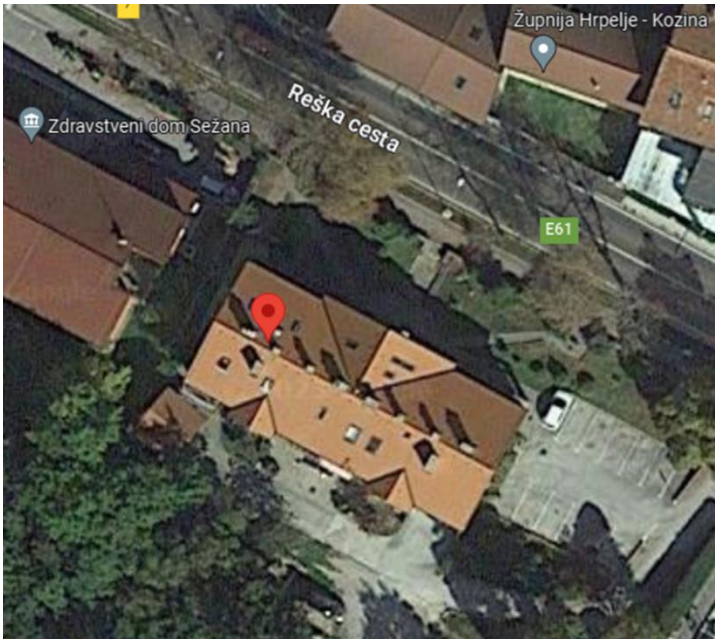
Slika 2: Lokacija Centralne zgradbe ODU Koper, vir Google maps



Slika 3: Lokacija Gerontološkega centra ODU Koper, Dolinska cesta 58a, 6000 Koper - Capodistria



Slika 4: Lokacija Dnevnega centra Ruj, Reška cesta 20, 6240 Kozina, vir Google maps



ODU Koper ravna po načelih večanja izbire, razvijanja udeležbe, poglabljanje odnosov, individualizaciji razvoja uporabnikov in stopnjevanja druženja. Z upoštevanjem teh in drugih načel (zakonska, strokovna in etična) so bili v zadnjih letih narejeni številni koraki k humanizaciji odnosov med zaposlenimi in stanovalci. V skladu z željami, potrebami in možnostmi stanovalcev se izvajajo psihosocialni programi, ki jih ODU Koper oblikuje v okviru individualnega spremljanja. Zavod si prizadeva, da vsak uporabnik izrazi in ohrani svoje sposobnosti, da lahko svobodno izbira in prevzema odgovornost za svoje odločitve in ravnanja v skladu s svojimi zmožnostmi in pravicami.

ODU Koper je primer velike institucije, ki potrebuje transformacijo, v skladu s sodobnimi evropskimi smernicami. To je tudi razlog za investicijsko namero.

2.2 Analiza stanja z razlogi za investicijsko namero

2.2.1 Stanje v Obalno – kraški statistični regiji

Slika 5: Obalno - kraška statistična regija, vir SURS



Evropske in slovenske usmeritve narekujejo ustanavljanje manjših stanovanjskih skupin, zmanjševanje obsega in pomena večjih institucij in vključevanje stanovanjskih skupin v okolje. Ocena števila uporabnikov dolgotrajne oskrbe v Sloveniji po različnih storitvah je pokazala, da je bilo v stanovanjske skupine vključenih 236 oseb, v vmesne strukture 2.393 oseb, v posebne socialne zavode 2.478 oseb, zavode za usposabljanje 839 oseb in zavode 19.786 oseb (Vir: Flaker et al (2011): Nastajanje dolgotrajne oskrbe. Ljudje in procesi - experiment in sistem. Fakulteta za socialno delo, Ljubljana). V Sloveniji tako še vedno prevladuje institucionalna zavodska oblika bivanja.

Obalno-kraška statistična regija je s 1.043 km2 četrta najmanjša. V njej je leta 2021 živelo 5,6 % prebivalcev Slovenije. Po vrednosti tega podatka sta ji bili najbližji goriška in pomurska statistična regija. Obmorska regija s submediteranskim podnebjem je edina regija z izhodom na morje. Naravne danosti ji omogočajo razvoj turizma, prometa in gojenje posebnih kultur v kmetijstvu. Največje urbano središče je Koper. Obalno-Kraška regija meji na dve državi - Hrvaško in Italijo ter na dve njuni regiji Istrsko županijo in Deželo Furlanijo-Julijsko krajino (FJK).

Površje čezmejnega območja treh regij je razgibano, saj obsega hribovje, ravnine in obalni pas. Gostota poseljenosti je nehomogena, najgosteje je poseljeno ozemlje na italijanski strani, redkeje na slovenski, še redkeje pa na hrvaški strani. Prisotnih je nekaj funkcionalnih urbanih območij z več kot 200.000 prebivalci (Ljubljana, Trst, Benetke, Padova), več srednje velikih ali manjših mest na obmejnem pasu (Koper, Poreč, Rovinj, Pulj, Reka, Tržič) ter ruralna območja. Večina prebivalstva je skoncentrirana v urbanih obalnih območjih, medtem ko je ruralni notranji del ozemlja, predvsem na slovenski in hrvaški strani, redko poseljen. Po podatkih o gostoti poseljenosti iz leta 2019 le-ta presega evropsko povprečje (105,3) kar za polovico na italijanski strani, na slovenski strani le rahlo, v Istrski županiji pa je poseljenost pod evropskim povprečjem, saj na km2 v povprečju živi nekaj nad 70 prebivalcev. Hrvaška Istra je privlačna za naselitev, saj se vanjo priseljujejo tudi slovenske mlade družine zaradi visokih cen nepremičnin in njihovega najema v Slovenski Istri. Obalno-kraška regija ima med vsemi tremi regijami namreč najvišje cene nepremičnin (predvsem v obalnem pasu).

Obalno-kraška regija je bila po številu prebivalcev v letu 2020 na 7. mestu med slovenskimi regijami. V primerjavi z začetkom preteklega programskega obdobja, letom 2014, se je število prebivalcev v šestih letih povečalo za 2,7 %. Naravni prirast se je od leta 2014 znižal za skoraj tretjino, saj je bil v letu 2019

negativen (-1,4). Selitveni prirast v letu 2019 je bil v tej regiji eden najvišjih v državi in je znašal 9,0. Presegal je vrednost selitvenega prirasta na državni ravni, ki je znašala 7,8. Skupni prirast na 1.000 prebivalcev v regiji je dosegel 7,6, na državni ravni pa 7,2. Regija je bila v letu 2020 po gostoti prebivalstva (111 prebivalcev/km2) nad slovenskim povprečjem (103 prebivalci/km2), znotraj regije pa je razpršenost prebivalstva neenakomerna, saj so visoke koncentracije značilne za urbane predele istrskih občin, medtem ko so zaledna območja Istre in Kras redkeje poseljeni. Povprečna starost prebivalcev regije se zvišuje in je v letu 2020 znašala 44,8 leta. Delež prebivalcev starih 0–14 let je znašal 14,0 %, delež prebivalcev starejših od 65 pa 21,7 %.

Demografska struktura prebivalstva kaže, da se le-to stara. V vseh treh regijah je približno četrtina prebivalstva starejša od 65 let, medtem ko je mladih do 14 oz. 19 let nekaj več kot desetina. Število mladih v vseh regijah je pod evropskim povprečjem, število starejših v vseh regijah pa evropsko povprečje presega. To potrjuje tudi negativen naravni prirast na 1.000 prebivalcev. Posebej zaskrbljujoče je zmanjševanje števila prebivalstva v hrvaški Istri. Takšne razmere izkazujejo potrebo po organizaciji storitev za podporo starajočemu se prebivalstvu. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (SURS) je imela regija drugem polletju leta 2020 116.871 prebivalcev, kar predstavlja 6 % celotnega prebivalstva. Povprečna starost prebivalcev v regiji se zvišuje in je v letu 2020 znašala 44,8 leta, kar je nad slovenskim povprečjem (43,6). Delež prebivalcev starih 0–14 let je znašal 14,0 %, delež prebivalcev starejših od 65 pa 21,7 %. Delež prebivalstva starejšega od 65 let se povečuje, indeks staranja se je od leta 2014 povišal za 18,5 indeksne točke in je drugi najvišji med slovenskimi regijami. Višjega ima Pomurska regija, skoraj enakega pa Goriška.

Tabela 1: Kazalniki starejših in prebivalstva v Koroški statistični regiji

Kazalnik	Obalno - Kraška regija
Gostota naseljenosti	110,8
Povprečna starost prebivalcev	44,7
Delež populacije nad 65 let	21,7 % (leto 2020)
Naravni priprast (na 1.000 prebivalcev)	-1,4

Slika 6: Podatki o starosti prebivalstva v regiji (Vir: SURS)

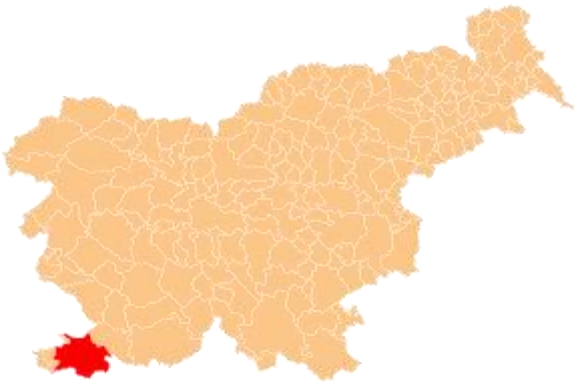
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Povprečna starost (leta)	43,7	43,9	44,1	44,3	44,6	44,7	44,8
Indeks staranja	137,8	139,6	142,7	146,1	149,4	152,7	156,3
Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)	13,4	13,7	13,8	13,9	14,0	14,0	14,0
Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)	68,2	67,3	66,5	65,8	65,0	64,5	64,3
Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)	18,4	19,1	19,7	20,3	21,0	21,4	21,7
Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%)	5,0	5,2	5,4	5,4	5,5	5,7	5,9

2.2.2 Stanje v Mestni občini Koper

Slika 7: Grb Občine Koper



Slika 8: Lokacija Mestne občine Koper



Mestna občina Koper (italijansko Comune città di Capodistria) je po površini največja od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Sedež občine je mesto Koper, ki je dvojezično; njegovo italijansko ime je Capodistria. S skoraj 53.000 prebivalci je po številčnosti četrta največja občina v Sloveniji (za Ljubljano, Mariborom in Kranjem ter pred Celjem), saj obsega celotno podeželsko zaledje Kopra oz. Slovensko Istro vse do Kraškega roba. Je tudi ena najbolj razčlenjenih slovenskih občin, saj je teritorialno razdeljena na kar 22 krajevnih skupnosti in obsega več kot 100 naselij. Ekonomsko gledano predstavlja enega od najrazvitejših področij Slovenije, zahvaljujoč privlačni sili koprskega pristanišča Luke Koper, ki je eno glavnih jadranskih pristanišč in glavna tovorna postaja za velik del Srednje Evrope.

Sredi leta 2021 je imela občina približno 53.440 prebivalcev (približno 26.430 moških in 27.010 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 4. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 176 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km2).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,2 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 5,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 5,1 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 44,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 146 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko, Loški Potok in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

Tabela 2: Osnovni podatki o Mestni občini Koper

Površina v km2	304
Število prebivalcev	53.440
Gostota prebivalcev v preb./km2	176
Število delovno aktivnih prebivalcev (po občini prebivališča)	22.976

Vir: Podatki za leto 2021, SURS, 2023

2.2.3 Analiza obstoječega stanja mikrolokacije območja

Predvidena gradnja bo umeščena na V delu območja, kjer je lociranih že nekaj novogradenj stanovanjskih stavb. Območje Mestna občina ureja. V letu 2022 je bil izveden del dostopne ceste, vključno z infrastrukturo. Drugi del, na katerega se bo navezovala obravnavana gradnja, je prav tako predviden za izvedbo. Območje je dostopno iz jugozahodne strani, preko nove dovozne ceste, ki se navezuje na slemensko cesto Hrvatini. Na vzhodni strani obravnavanega območja poteka javna pot - cesta proti Cereju in dalje proti meji z Republiko Italijo.

Obravnavano območje zemljiških parcel tvori ortogonalno obliko, nepravilen pravokotnik, ki poteka vzdolž ceste za Cerej. Zemljiške parcele so delno višinsko ločene med seboj s terasami, ki pretežno potekajo po parcelnih mejah. Celotno območje pada z rahlim naklonom proti vzhodni strani. Sedaj se zemljiške parcele uporabljajo kot travnik. Zemljiška parcela št. 1159/1 k.o. Hribi sodi skoraj v celoti v ureditveno območje za poselitev, z izjemo skrajnega severnega ozkega dela po celotni širini parcele, ki je opredeljeno kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Del zemljiške parcele št. 1159/2 k.o. Hribi sodi v ureditveno območje za poselitev, vzhodni del, ob cesti proti Cereju, pa je opredeljen kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Zemljiški parceli 1158 in 1111/36 obe k.o. Hribi sodita v celoti v ureditveno območje za poselitev.

2.2.4 Opis potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Kljub temu, da ima ODU Koper centralno zgradbo doma upokojencev, kjer je večina institucionalnega varstva starejših oseb skoncentrirana, si želi nuditi svoje storitve tudi po preostalih Obalno – kraških območjih in sicer v razpršenem okolju. Pospešiti želi proces nudenja nastanitev čim večjemu številu storitev potrebnim prebivalcem. S pomočjo evropskih sredstev želi zagotoviti napredovanje tako pri metodah dela in pristopih z uporabniki in uporabnicami kot tudi pri uresničevanju pravice do samostojnega življenja in vključenosti v skupnost preko investicij v stanovanjske enote. Z nudenjem novih nastanitev želi ODU Koper preko financiranja v okviru Mehanizma za okrevanje in odpornost ter deleža RS zagotoviti ustrezno socialno infrastrukturo za bivanje v manjših stanovanjskih skupinah in sicer v tistih okoljih, kjer so bile s strani ODU Koper in Občine (ter uporabnikov) identificirane potrebe. Projekt bo tako omogočil, da se del starejših, potrebnih stalnega varstva v oskrbi, naseli v bivalnih enotah Bella Vista v Hrvatinih. Kapaciteta ODU Koper je 179 mest, trenutno so vsa mesta zapolnjena. Z investicijo v izgradnjo bivalne enote Bella Vista bi s tem nudili stalno bivanje starejšim prebivalcem iz okolice v novogradnji tipa razpršenih nastanitev. Izkušnje iz tujine kažejo, da razpršene namestitve za ljudi z oviranostjo prinašajo večjo kakovost življenja, boljšo socialno vključenost, materialno blaginjo, samodeterminacijo, osebni razvoj in zagotavljajo uresničevanje več pravic kakor namestitve, kjer živi skupaj veliko ljudi. Razpršene nastanitve so stanovanja ali hiše, ki so istega tipa in velikosti kot večji del nastanitev v skupnosti, kjer živi večinsko prebivalstvo. Stanovanjska enota oziroma nastanitev bo v lokalni skupnosti Hrvatini in ne v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih skupin, bivalnih enot ali socialnovarstvenih institucij.

Demografska struktura prebivalstva Obalno – kraške regije kaže, da se le-to stara. V vseh treh regijah je približno četrtina prebivalstva starejša od 65 let, medtem ko je mladih do 14 oz. 19 let nekaj več kot desetina. Starajoče se prebivalstvo bo imelo nove bivanjske potrebe, ki zahtevajo celosten pristop. Ena

od rešitev je gradnja novih domov za starejše, predvsem pa je potrebno razvijati ukrepe, ki bodo starajočim omogočali kvalitetno in zdravo bivanje na domu in bivalnih enotah ter na ta način ohranjanje njihove socialne mreže in načina življenja.

Na podlagi utemeljenih dejstev, s katerimi se skupaj z uporabniki in njihovimi sorodniki ter zakonitimi zastopniki srečujemo v ODU Koper tudi zaposleni, in na podlagi neustreznih delovnih pogojev (majhni in neprilagojeni prostori, nezmožnost uporabe pripomočkov na majhnih delovnih površinah, arhitektonske ovire, neustrezen dostop do uporabnika pri izvajanju življenjskih aktivnosti, neustrezna mikroklima...), so med zaposlenimi v porastu bolniške odsotnosti zato posledično iščemo ustrezne rešitve za nastalo problematiko, h katerim nas predvideni projekt novih bivanjskih kapacitet nedvomno ustrezno usmerja.

Tabela 3: Stanovalke in stanovalci po občini stalnega prebivališča in po regijah:

Stanovalke in stanovalci po občini stalnega prebivališča	
MOK	134
BOVEC	1
IZOLA	13
LAŠKO	1
LJUBLJANA	1
MARIBOR	2
PIRAN	9
RADOVLJICA	1
SEŽANA	2
ANKARAN	9
Stanovalke in stanovalci po regijah	
GORIŠKA REGIJA	1
OBALNO-KRAŠKA REGIJA	167
SAVINJSKA REGIJA	1
PODRAVSKA REGIJA	2
GORENJSKA REGIJA	1
OSREDNJESLOVENSKA REGIJA	1

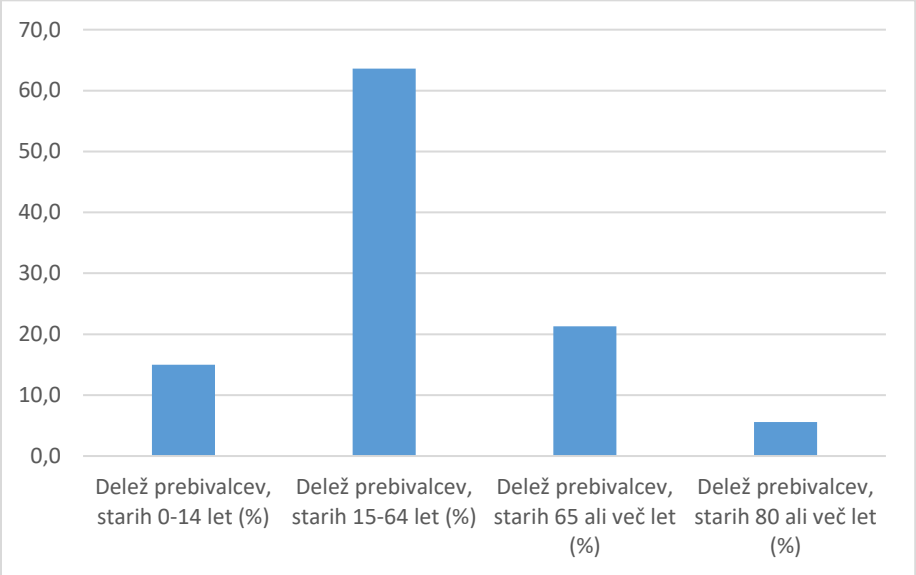
2.2.5 Formalni in vsebinski razlogi za investicijo

Razlogi za izvedbo investicije so v potrebah, s katerimi se srečuje Obalno – kraška regija, Mestna občina Koper ter njeno starajoče se prebivalstvo. Nastanitvene kapacitete, ki bi nudile varno okolje bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih so v pomanjkanju. Z investicijo bi zagotovili dodatna mesta in predvsem ustrezno okolje za potešitev potreb starajočega prebivalstva v okolici.

Glavna značilnost procesa staranja je, da staranje poteka od rojstva do smrti. S starostjo se poveča umrljivost, veliko je škodljivih in napredujočih sprememb, težje se prilagajamo vplivom okolja in večja je dovzetnost za razne bolezni. Stanje staranja vključuje biološke, psihološke in sociološke procese. Pomemben vpliv na doživljanje staranja imajo zgodovinski in kulturni dejavniki. Opredelitev, da je človek star, ni povezana z biološkimi temelji staranja, temveč je odvisna od socialnih norm, ki so povezane s časom upokojevanja ljudi, torej v kateri kronološki starosti so se upokojili. Po uradni opredelitvi v slovenskem prostoru velja za starejšega človeka oseba, ki ima več kot 65 let. Po teh letih imamo več starostnih obdobij in vsako ima svoje značilnosti, posebnosti in prednosti v življenju posameznika. (Ramovš, 2000).

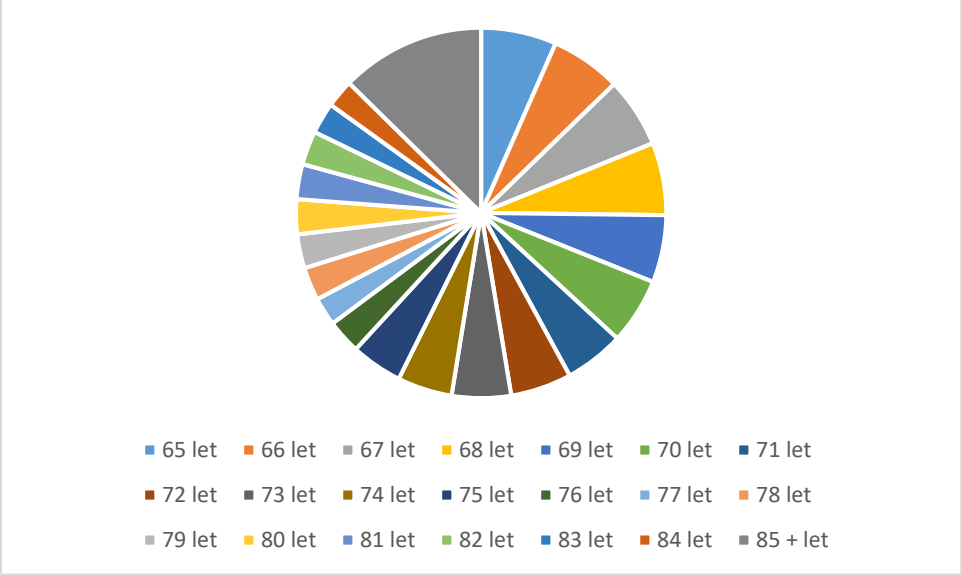
Tretje življenjsko obdobje je glede na starost in življenjske funkcije razdeljeno na tri obdobja. Prvo jezgodnje starostno obdobje od 65 do 74 let. Človek se tedaj prilagaja na svobodo življenje po upokojitvi, je brez večjih zdravstvenih težav s stabilnim stanjem in obvladljivimi boleznimi. Upokojenec je družaben ima veliko socialnih stikov s svojo generacijo in z osebami iz novega socialnega okolja. Veliko časa posveča sorodnikom, vnukom, potomcem in jim tudi pomaga. Za uspešno upokojitev je pomembna priprava človeka na to obdobje (Milavec Kapun, 2011). Srednje starostno obdobje je med 75. in 84. letom. Osebe imajo več težav z zdravjem, upadajo jim življenjske moči in doživljajo vedno več stresa, kot je izguba partnerja, doma, prijateljev in ne nazadnje sebe (Milavec Kapun, 2011). Pozno starostno obdobje nastopi po 85. letu. Potrebujejo veliko pomoči zaradi zdravstvenih težav in opešanja. V tem obdobju se kaže njihovo življenje in kakšna je starost. Četrto življenjsko obdobje nastopi, ko človek obnemore in potrebuje veliko pomoči pri opravljanju življenjskih aktivnosti. Starostnih skupin je veliko in Slika 1 prikazuje odstotek ljudi v Sloveniji po starostnih obdobjih. Delež prebivalcev, starih 65 ali več let v Sloveniji v letu 2022 je 21,3 %med vsemi prebivalci (SURS 2023).

Slika 9: Prikaz starostne sestave prebivalstva v drugem polletju 2022



Vir: SURS, 2023

Slika 10: Sestava prebivalcev, starejših nad 65 let v Mestni občini Koper v drugem polletju 2022



Vir: SURS, 2023

Kljub temu da imajo številni starostniki veliko znanj in izkušenj ter so doživeli situacije, katerih si danes ne moremo niti predstavljati, jih pričnemo prikrajševati za te življenjske izkušnje takoj, ko potrebujejo pomoč in nego. Starejši ljudje lahko prispevajo na makro ravni na številnih delovnih mestih ter na finančni lokalni ravni skupnosti z izkušnjami, na katere pogosto pozabimo. Nedavna raziskava je pokazala, da starostniki prav tako prispevajo gospodarstvu evro območja, tako uradno kot tudi neuradno, saj več kot 2,3 milijona starih staršev skrbi za vnuke in tako svojim otrokom omogoča, da nemoteno opravljajo svoje delo in so zaposleni (Johnson, 2015).

Smiselno je torej, da človek v svoji starosti izstopi iz prve vrste odgovornosti za dogodke in materialno oskrbo ter se prepusti novim doživetjem, vlaga v boljše medčloveške odnose ter si prizadeva za posredovanje svojega znanja mlajšim generacijam. Starejši si ob upokojitvi vsekakor zaslužijo več prostega časa in aktivnosti za sebe. V primeru, da bi jih pa prepustili popolnem brezdelju, bi se izgubilo veliko znanja, modrosti ter izkušenj, zato je bistveno, da starostnikom omogočimo predajanje znanja in izkušenj mlajšim (Brezovšek, 2009). Starostniki gredo v dom starejših občanov ali podobne oblike bivanj zaradi več razlogov, eden najpogostejših je zdravstveno stanje starostniki. Razlogi za odhod so zelo različni, največkrat je pa razlog bodisi bolezen ali onemoglost. Nekateri se odločijo za odhod v DSO zaradi bodisi neurejenih stanovanjskih razmer, različnih duševnih motenj ali preprosto zaradi osamljenosti in potrebe po družbi.

Objekt bo tudi energetsko varčen, kar pomeni nižji stroški energentov. Stavba bo zasnovana tako, da bodo njena konstrukcija, toplotni ovoj in stojne inštalacije zagotavljale doseganja razreda A1 glede energetske učinkovitosti stavbe.

3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Cilj projekta je, s postavitvijo 2 bivalnih enot in nastanitvijo 24 oseb, reševanje premajhnih kapacitet v obstoječih enotah in velikem povpraševanju novih vlog v regiji. Predmetni investicijski projekt torej ni tržni projekt oziroma cilj projekta ni trženje kapacitet, zato podrobnosti tega poglavja niso obravnavane.

4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Razvojne možnosti in cilji investicije

Prijavitelj ODU Koper se z investicijo v izgradnjo Bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih prijavlja na Javni razpis za sofinanciranje gradnje objektov za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih, natančneje na sklop: odrasle osebe, ki so v skladu z 8. členom D točke odstavka b) Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev, upravičene do institucionalnega varstva v domovih za starejše.

Državni zbor je v letu 2022 sprejel Resolucijo o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30), ki je temeljni programski dokument Slovenije na področju socialnega varstva za obdobje do 2030. Resolucija načrtuje korenite spremembe na področju zagotavljanja institucionalne in skupnostne oskrbe različnih skupin prebivalstva, med katere spada razvoj bivalnih in stanovanjskih enot v lokalnem okolju in v okviru institucij. Ciljna skupina cilja C.9 Celodnevno (24-urno) institucionalno varstvo starejših oseb so osebe, stare nad 65 let, ki zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, niso sposobne za samostojno življenje in osebe, stare nad 55 let, z različnimi oblikami invalidnosti in motenj (skladno s Pravilnikom o standardih), ki niso nastale v starosti. Osebam, vključenim v storitev, se zagotovi tudi zdravstveno varstvo, skladno s predpisi s tega področja. Načrt razvoja skrbi za starejše osebe je zastavljen na način, da omogoča življenje v celodnevnem institucionalnem varstvu in pa namestitev in varstvo starejših od 55 let z različnimi oblikami invalidnosti, ki niso nastale v starosti, v dopolnilnih (alternativnih) oblikah (oskrba v drugi družini, bivalne skupine, posebni oddelki). Umestitev bivalnih enot v okolje je zagotovilo za normalizacijo življenja starejših oseb. Pomeni bližino ali življenje v pomembnih institucijah, posledica česa je lažja integracija v okolje, boljša kakovost življenja in dostopnost storitev za izboljšanje socialne vključenosti in zdravstvene nege.

Z vzpostavitvijo bivalne enote enot se med drugim kaže tudi priložnost za občine in krajane in sicer v možnostih novih zaposlitev, v izvajanju storitev za občane vključenih občin, priložnost novih oblik sodelovanja med občani in vključitev starejših občanov v institucionalno varstvo, ki pa storitve še ne potrebujejo takoj, vendar bo potreba po tem kmalu nastala.

Cilji investicije so:

- Zagotovitev primerne infrastrukture (bivalnih enot) za 24 stanovalcev za možnost celovite oskrbe v ODU Koper ob vzporedni izvedbi potrebnih spremljajočih vsebin, vzpostavitve služb in skupnostnih storitev, ki bi potekale v bivalnih enotah Bella Vista v Hrvatinih.
- Zagotovitev 24 uporabnikom 24-urno varstvo v dveh bivalnih enotah in s tem izboljšanje njihovega bivanja ter posredno izboljšati njihov način življenja.
- Zagotovitev primerne infrastrukture za možnost krepitve DU v Sloveniji.
- Z uspešno izvedbo projekta kot primer dobre prakse spodbuditi tudi ostalih DU oziroma v celotnem slovenskem prostoru.

Ciljna skupina so osebe, starejše od 65 let Obalno-kraške regije.

Analiza potreb ciljne skupine:

Skupnostne oblike skrbi za starejše osebe opredeljuje Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30). Za vključitev starejših oseb v Obalno kraški regiji skrbi ODU Koper. Na osnovi potreb po novih vključitvah ter sledenju strokovnim smernicam na področju skrbi za starejše osebe ODU Koper kot nosilec projekta ugotavlja:

- da je razvoj novih bivalnih enot v Obalno kraški regiji nujen, da zagotovimo bolj kakovostno življenje in uresničevanje človekovih pravic starejšim osebam v skupnosti;
- da obstaja velika potreba in želja uporabnikov ter njihovih primarnih družin po bivalnih namestitvah umeščenih bližje domu in primarni družini;
- da bo omogočen razvoj novih oblik in vsebin dela, v širši skupnosti, s starejšimi osebami;
- nujnost zagotavljanja enakih pravic in možnosti ranljivim skupinam v naši družbi.

V ODU Koper želimo pospešeno nadaljevati z vizijo poslanstva skladno s sodobnimi evropskimi smernicami, k čemur Slovenijo zavezujejo številni dokumenti, kot so:

- Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, ter, ko stopi v veljavo, tudi v obdobju 2021 - 2027.
- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30)
- Konvencija združenih narodov o pravicah invalidov.
- Strategija o pravicah invalidov za obdobje 2021–2030.

S projektom želimo doseči bolj neodvisno in bolj kakovostno življenje starejših oseb. To bomo dosegli z zagotovitvijostalnih nastanitev 24 uporabnicam in uporabnikom iz Obalno-kraške regije v Bivalni enoti Bella Vista v Hrvatinih.

Kaže se tudi priložnost za povezovanje subjektov v regiji za razvoj novih storitev in programov na področju zagotavljanja socialne vključenosti ranljivih skupin prebivalcev, razvoj kakovostnih podpornih storitev in programov za aktivno staranje ter programov za čim daljše samostojno življenje starejših oseb.

Strateški cilji investicije:

- Spodbujanje socialnega vključevanja uporabnikov in ohranjanje vključenosti uporabnikov v domače okolje, v kolikor uporabniki ne zmorejo več živeti doma;
- Aktivno vključevanje s spodbujanjem enakih možnosti invalidov;
- Izboljšanje socialne materialne zaščite (zagotavljanje dostojnih bivalnih pogojev);
- Vlaganje v socialno infrastrukturo v regiji.

Operativni cilji investicije:
Zagotovitev prostorskih pogojev za kakovostno bivanje 24 uporabnikov, vključno z uporabniki s težjimi in težkimi ter kombiniranimi motnjami, na lokacijah v okviru občine Koper, in sicer:

- Zagotovitev dveh novih bivalnih enot za po 12 uporabnikov, skupno 24 oseb.

4.1.1 Zakonske podlage za izvajanje dejavnosti

Pri pripravi in določanju vsebin PIZ-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UL RS, št. 60/2006), Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UL RS, št. 54/2010, 27/2016) ter naslednje dokumente:

- Delovni dokument št. 4 – navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi.
- Uredbo in spremembo Uredbe (EU) št. 1303/2013 (61. člen),
- Izvedbeno Uredbo Komisije (EU) 2015/207,
- Delegirano Uredbo Komisije (EU) št. 480/2014,
- Smernice komisije za pripravo analize stroškov in koristi (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects).

Za pripravo DIIP, IP in PIZ so bile uporabljene tudi naslednje strokovne podlage:

- Regionalni razvojni program Obalno-kraške regije za obdobje 2021-2027;
- Nacionalni in evropski strateški ter izvedbeni dokumenti z zadevnega področja.

4.1.2 Zakonske podlage s področja skrbi za osebe, starejše od 65 let

- Zakon o socialno varstvenih prejemkih (Uradni list RS, št. 61/10, 40/11, 14/13, 99/13, 90/15, 88/16, 31/18, 73/18 in 196/21 – ZDOsk);
- Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO in 196/21 – ZDOsk);
- Družinski zakonik (Uradni list RS, št. 15/17 in 21/18 – ZNOrg);
- Zakon o socialnem vključevanju invalidov (Uradni list RS, št. 30/18);
- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30);
- Kodeks etičnih načel v socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 50/14);
- Zakon o duševnem zdravju (Uradni list RS, št. 77/08 in 46/15 — odi. US in 44/19 — odl. US).

4.2 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Listina EU o temeljnih človekovih pravicah v 25. členu izrecno priznava in spoštuje pravico starejših do dostojnega in samostojnega življenja ter sodelovanja v družbenem in kulturnem življenju. 25. člen tako določa, da se priznava in spoštuje pravico starejših do ukrepov za zagotavljanje njihove samostojnosti, socialne vključenosti ter sodelovanja v življenju skupnosti.

V okviru **Operativnega Programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020** (OP EKP 2014-2020) prednostne osi 9. »Socialna vključenost in zmanjševanje tveganja revščine«, prednostne naložbe 9.3. »Vlaganje v zdravstveno in socialno infrastrukturo, ki prispeva k razvoju na nacionalni regionalni in lokalni ravni, zmanjšanje neenakosti glede zdravstvenega stanja, spodbujanje socialnega vključevanja z lažjim dostopom do socialnih, kulturnih in rekreacijskih storitev in prehod z institucionalnih storitev na storitve v okviru lokalnih skupnosti«, specifičnega cilja 9.3.1 »Izboljšanje kakovosti skupnostnih storitev oskrbe« se bo izvedel projekt za nastanitev starejših oseb v novi bivalni enoti skladno z zavezami iz mednarodnih dokumentov. Pri tej prednostni naložbi bo Slovenija podprla zlasti ukrepe, namenjene vzpostavitvi infrastrukturnih pogojev za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih ter razvoju skupnostnih oblik socialnih in zdravstvenih storitev ter pomoči, kot je:

- Gradnja oziroma pridobitev mrež skupinskih in individualnih bivalnih enot za izvedbo stalne naselitve starejših brezposlenih oseb.

Strategija razvoja Slovenije 2030 (v nadaljevanju SRS) je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. SRS opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije ter pet razvojnih prioritet z akcijskimi načrti. V ospredju nove strategije je celovita blaginja

vsakega posameznika ali posameznice. Zato se strategija ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, temveč vključuje socialna, okoljska, politična in pravna ter kulturna razmerja.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:
− vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
− učenje za in skozi vse življenje,
− visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
− ohranjeno zdravo naravno okolje,
− visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja

Strategija razvoja Slovenije predvideva 12 temeljnih ciljev. Operacija je skladna s ciljema:
- Cilj 2 - Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo
- Cilj 3 - Dostojno življenje za vse.

Kakovost življenja za vse	Vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba	Visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse	Učenje za in skozi vse življenje	Ohranjeno zdravo naravno okolje	Visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja
Cilj 1: Zdravo in aktivno življenje	●		●	●	
Cilj 2: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo	●	●	●		
Cilj 3: Dostojno življenje za vse	●				●
Cilj 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete	●		●		
Cilj 5: Gospodarska stabilnost		●			●
Cilj 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor		●	●		●
Cilj 7: Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta	●	●	●		
Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo	●	●	●	●	
Cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov	●	●		●	
Cilj 10: Zaupanja vreden pravni sistem	●	●			●
Cilj 11: Varna in globalno odgovorna Slovenija	●	●		●	●
Cilj 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve		●	●		●

Vir: SRS 2030, 2017

Državni zbor je v letu 2022 sprejel **Resolucijo o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30)**, ki je temeljni programski dokument Slovenije na področju socialnega varstva za obdobje do 2030. Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30) navaja tri ključne cilje, ki se neposredno nanašajo na razvoj sistema socialnega varstva v obdobju 2022–2030:

1. zmanjševanje tveganja revščine in povečevanje socialne vključenosti;
2. izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov;
3. vzpostavljanje pogojev za delovanje izvajalskih organizacij ter krepitev kakovosti in razvoja na področju socialnega varstva.

Skupnostne oblike skrbi za starejše osebe opredeljuje Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30). Za vključitev starejših oseb v Obalno kraški regiji skrbi ODU Koper. Na osnovi potreb po novih vključitvah ter sledenju strokovnim smernicam na področju skrbi za starejše osebe ODU Koper kot nosilec projekta ugotavlja:

- da je razvoj novih bivalnih enot v Obalno kraški regiji nujen, da zagotovimo bolj kakovostno življenje in uresničevanje človekovih pravic starejšim osebam v skupnosti;
- da obstaja velika potreba in želja uporabnikov ter njihovih primarnih družin po bivalnih namestitvah umeščenih bližje domu in primarni družini;
- da bo omogočen razvoj novih oblik in vsebin dela, v širši skupnosti, s starejšimi osebami;
- nujnost zagotavljanja enakih pravic in možnosti ranljivim skupinam v naši družbi.

V skladu s programom naj bi se spremenilo razmerje med uporabniki skupnostnih oblik socialnega varstva in uporabniki institucionalnih oblik socialnega varstva oziroma se povečal delež uporabnikov skupnostnih oblik in zmanjšal delež uporabnikov institucionalnih oblik socialnega varstva. K skupnostnim oblikam socialnega varstva se pri tem štejejo tiste oblike, ki nudijo podporo in pomoč posameznikom z različnimi težavami, da relativno samostojno živijo v skupnosti ali da so nastanjeni in oskrbovani v različnih skupnostnih oblikah (med drugim v bivalnih enotah). Razmerje med uporabniki skupnostnih in institucionalnih oblik, ki upošteva oblike socialnega varstva, je v letu 2020 znašalo 1 : 1,178. Do leta 2030 program želi okrepiti skupnostne oblike socialnega varstva v skladu z usmeritvami deinstitucionalizacije in dolgotrajne oskrbe ter povečati število njihovih uporabnikov.

Regionalni razvojni program Obalno-Kraške regije za obdobje 2021-2027 je temeljni programski dokument regije in hkrati povezovalni dokument s programi na nacionalni ravni. Ena od vizij programa je *Regija visoke kakovosti bivanja*: Za ljudi prijazna, vključujoča, socialno pravična regija, ki z razvojem lastnih potencialov za svoje prebivalce zagotavlja visoko kakovost življenja in bivanja ter samostojno, varno in zdravo življenje vseh prebivalcev.
Prioriteta 2 določa Družbeni razvoj – *Ukrep 1: Storitve splošnega družbenega pomena*, ki med drugim navaja: »Predvidene aktivnosti zajemajo izgradnjo ali obnovo potrebne infrastrukture ter vzpostavitev programov in storitev:

- svetovalni in družinski centri za otroke, mladostnike in starše,
- medgeneracijski centri,
- dnevni centri za starejše, domovi in oskrbni centri za starejše, tudi z oddelki za demenco,
- neprofitna stanovanja in specializirane stanovanjske enote vključno s stanovanjsko oskrbo starostnikov,...«

Regija se lahko pohvali s pestro ponudbo programov podpore in pomoči, predvsem za starostnike, invalide in otroke. Še vedno pa primanjkuje skupnostnih oblik pomoči starejšim, tudi na domu, izrazito slaba je dostopnost storitev za ranljivejše skupine prebivalcev, predvsem na območju Krasa in Brkinov, primanjkujejo programi in storitve za pomoč mlajšim osebam v duševnem zdravju. Obalno-kraška regija mora nameniti pozornost bivanju starejših. Starajoče se prebivalstvo bo imelo nove bivanjske potrebe, ki zahtevajo celosten pristop. Ena od rešitev je gradnja novih domov za starejše, predvsem pa je potrebno razvijati ukrepe, ki bodo starajočim omogočali kvalitetno in zdravo bivanje na domu in bivalnih enotah ter na ta način ohranjanje njihove socialne mreže in načina življenja.

Zato je predstavljen projekt *Bivalna enota Bella Vista v Hrvatinih* vsebinsko neposredno usklajen z zgornjimi strategijami in programi ter:

Splošno deklaracijo človekovih pravic (Sprejela in razglasila jo je Generalna skupščina Združenih narodov 10. decembra 1948 z resolucijo št. 217 A (III)), ki v **2. členu določa**: *Vsakdo je upravičen do uživanja vseh pravic in svoboščin, ki so razglašene s to Deklaracijo, ne glede na raso, barvo kože, spol,*

jezik, vero, politično ali drugo prepričanje, narodno ali socialno pripadnost, premoženje, rojstvo ali kakršnokoli drugo okoliščino.

5. PREDSTAVITEV VARIANT

V tem investicijskem dokumentu obravnavamo dve varianti in sicer:

- varianto brez investicije
- varianto z investicijo.

5.1 Varianta brez investicije

Varianta »brez« investicije predstavlja ničelno varianto, kar pomeni, da se investicija v izgradnjo objekta ne izvede. V primeru izbire Variante brez investicije bo onemogočeno izpolnjevanje vizije ODU Kopra, saj za uspešno izpeljan proces ni dovolj le dodatno usposobljen kader za izvajanje skupnostnih storitev, temveč tudi primerna infrastruktura, posledično se ohrani obstoječe stanje. Za je nujno potrebno zagotoviti ustrezno infrastrukturo, zlasti stanovanja za skupnostne oblike bivanja (bivalne enote).

Ohranitev obstoječega stanja pomeni:

- ODU Koper ne bo mogel z ustrezno namestitvijo pomagati tistim ostarelim ljudem, ki nimajo možnosti lastne ureditve bivanja.
- Starejši občani, ki te storitve potrebujejo, ne dobijo ustrezne namestitve. Kot ustrezno namestitev razumemo bivanjske razmere, ki zagotavljajo ustrezen življenjski standard in uresničevanje samostojnosti ter doživljanje sebe kot enakovredno vključenega člana skupnosti.
- ODU Koper ne more nadaljevati s procesom zagotavljanja celostne obravnave starejših in hkrati ni omogočena naselitev predvidoma 24 starejših stanovalcev, ki se sedaj soočajo s pomanjkanjem oblik pomoči.

5.2 Varianta z investicijo v izgradnjo Bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih

Varianta 2 omogoča nadaljevanje poslanstva ODU Koper in sicer zagotavljanje vsestranske oskrbe ter zdravstvene nege, ki sta prilagojeni njihovim individualnim potrebam, za njihovo kvalitetno življenje. Pri Varianti 2 je predvidena izgradnja bivalne enote: Investitor želi zgraditi novo zunanjo bivalno enoto Bella Vista v Hrvatinih. V njej želi zagotoviti bivalne prostore za 24 uporabnikov za stalno bivanje - dvakrat po 12 oseb v pritličju in prvem nadstropju. V pritličju bodo še dodatni prostori za izvajanje programov/projektov zunanjih izvajalcev nevladnih in drugih organizacij in dnevni center za 10 uporabnikov. V prvem nadstropju bodo začasne nastanitve za 4 osebe.

Ta varianta predvideva investicijske izdatke v obliki izvedbe bivalnih enot, v sklopu stroškov so predvidene novogradnje.

5.3 Izbor variante in obrazložitev razlogov

Za izbor optimalne izmed zgoraj navedenih variant smo uporabili tabelarični prikaz posameznih meril, preko katerih smo preučevali vpliv posamezne variante. Za opis vpliva posamezne variante na določeno merilo je bil uporabljen naslednji točkovalni sistem:

- negativen vpliv (-1 točka) – varianta ima negativni vpliv na določeno merilo,
- nevtralen vpliv (0 točk) – varianta nima ne negativnega ne pozitivnega vpliva na merilo,
- pozitiven vpliv (1 točka) – varianta ima pozitiven vpliv na določeno merilo.

Tabela 4: Merila za primerjavo variant

Merilo	Varianta »brez« investicije	Izbrana Varianta »z« investicijo
Ekonomske koristi investicije (neto sedanja vrednost)	nevtralen vpliv 0 EUR **(0 točk)**	pozitiven vpliv 2.510.084 EUR **(1 točka)**
Zagotovitev ustreznih bivalnih kapacitet	negativen vpliv (ohranja se obstoječe stanje) **(-1 točka)**	pozitiven vpliv (izboljševanje stanja) **(1 točka)**
Poslanstvo ODU Koper	nevtralen vpliv (ODU Koper ne more v celoti izvajati svojega poslanstva) **(0 točk)**	pozitiven vpliv (ODU Koper izvaja svoje poslanstvo) **(1 točka)**
Zakonodaja in človekove pravice	negativen vpliv (neskladnost s smernicami) **(-1 točka)**	pozitiven vpliv (upošteva se smernice) **(1 točka)**
SKUPAJ ŠTEVILO TOČK	**-2 točki**	**4 točke**

Varianta »brez« investicije, predvideva ohranitev obstoječega stanja oziroma ne rešuje stanovanjske problematike v Obalno-kraški regiji, kjer je povpraševanje po stanovanjih visoko, ne ureja prostora kot celote in ni skladna z usmeritvami reševanja stanovanjske problematike.

Varianta z investicijo je primerna in predvideva izboljšanje stanja in prinaša pozitivne vplive na reševanje bivanjskih, socialnih, infrastrukturnih in okoljskih problemov.

Na podlagi zgoraj predstavljenih variant, je varianta »z« investicijo smiselna in nujna ter edina sprejemljiva varianta, saj omogoča izvedbo nujnega investicijskega projekta.

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE

6.1 Strokovne podlage za pripravo PIZ

Vsebina Predinvesticijske zasnove je skladna z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016). Strokovne podlage za izdelavo Predinvesticijske zasnove projekta so:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnava investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects Structural Funds, Cohesion Fund and Instrument for Pre-Accession Final Report, Submitted by TRT Trasporti e Territorio and CSIL Centre for Industrial Studies (European Commision, 2008);
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (2023), pripravljalec MK projekt d.o.o. (2023).
- Idejna zasnova za bivalno enoto Bella Vista v hrvatinih, št. projekta 004/23, marec 2023, BIRO42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 LJUBLJANA-ŠENTVID

6.2 Vrsta investicije

Investitor želi zgraditi novo zunanjo bivalno enoto Bella Vista v Hrvatinih. V njej želi zagotoviti bivalne prostore za 24 uporabnikov za stalno bivanje – ločeno dvakrat po 12 oseb v pritličju in v prvem nadstropju. V pritličju bodo še dodatni prostori za izvajanje programov/projektov zunanjih izvajalcev nevladnih in drugih organizacij in dnevni center za 10 uporabnikov. V prvem nadstropju bodo začasne nastanitve za 4 osebe.

Predmet investicije je izgradnja bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih Skladno s *Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev* bodo namestitve razdeljene na dve bivalni enoti, po ena v vsakem nadstropju. Stavba bo namenjena umestitvi ene bivalne enote s 24 stalnimi namestitvami, skladno s pogoji Razpisa za sofinanciranje gradnje objektov za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih. Funkcijsko in oblikovno bo razdeljena na tri dele. Južni del, bo namenjen bivalnim enotam, centralni del bo povezoval z vertikalnimi komunikacijami vse etaže, na severnem delu pa bodo umeščeni prostori skupnostnih storitev ter terapije.

Predmet investicije je izgradnja bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih Skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev bodo namestitve razdeljene na dve skupini, po ena v vsakem nadstropju. Stavba bo namenjena umestitvi ene bivalne enote s 24 stalnimi namestitvami, skladno s pogoji Razpisa za sofinanciranje gradnje objektov za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih. Funkcijsko in oblikovno bo razdeljena na tri dele. Južni del, bo namenjen bivalnim enotam, centralni del bo povezoval z vertikalnimi komunikacijami vse etaže, na severnem delu pa bodo umeščeni prostori skupnostnih storitev ter terapije.

Skladno s *Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev* bodo namestitve razdeljene na dve bivalni enoti. Bivalni del stavbe bo umeščen na južnem delu obravnavane gradbene parcele. V pritlični etaži je predvidena bivalna enota z 12 stalnimi namestitvami in 4 začasnimi. V nadstropni etaži bo umeščena enota za 12 stalnih namestitev, ki se bo lahko, v koliko bo potrebno, preoblikovala v enoto za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji. Vse namestitve so predvidene v enoposteljnih sobah. Sobe bodo umeščene ob hodniku, ki se mestoma razširi in sledi zamaknjenemu vertikalnemu volumnu stavbe. Na območju razširitev bodo umeščeni prostori za pogovor stanovalcev, branje, gledanje TV,… Vse sobe v nadstropju bodo imele balkon. Na skrajni južni

strani se bo skupni bivalni prostor nadaljeval v odprt bivalni prostor na terasi. Terasa bo imela parkovno ureditev. Vse sobe v pritličju bodo imele ograjen zunanji prostor, kot podaljšek sobe, v velikosti balkona nad njimi. Na južni strani bivalne enote bo umeščen skupni bivalni prostor z jedilnico in razdelilno kuhinjo ter prostorom za negovalno osebje. Skupni bivalni prostor se bo nadaljeval v zunanji odprt bivalni prostor (na nivoju terena oz. na terasi v nadstropju). Ob skupnem bivalnem prostoru je umeščena negovalna kopalnica ter prostori za čisto in umazano perilo.

V okvir investicijskega projekta in stroškov za njegovo pripravo in izvedbo sodijo tudi izdelava projektne, investicijske in urbanistične dokumentacije ter izvajanje inženiringa in nadzora nad izvedbo.

6.2.1 Zagotovitev infrastrukture znotraj bivalne enote Bella Vista za izvajanje skupnostnih storitev in programov

Bivalna enota Bella Vista v Brvatinih bo zagotavljala storitev v skupnosti ter zagotavljala prostor za izvajanje skupnostnih programov in storitev skladno z 8. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06, 135/21) in evropskimi smernicami za deinstitucionalizacijo (Common European Guidelines on the Transition from Institutional to Community-based Care; dostopnimi na: https://deinstitutionalisationdotcom.files.wordpress.com/2017/07/guidelines-final-english.pdf).

Infrastruktura bo namenjena izvajalcem pomoči na domu in socialnega servisa, kar bo zagotavljala v skladu z 48. in 49. členom *Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev*.

Poleg zagotavljanja za po 12 stalnih nastanitev, bo v pritličju bivalne enote prostor za skupnostne storitve in dnevni center za 10 oseb, v 1. (prvem) nadstropju stavbe pa poleg 12 stalnih nastanitev še 4 začasne nastanitve.

Načrtovane aktivnosti nevladnih in drugih organizacij, namenjeni različnim skupinam prebivalstva (poleg starejšim tudi otrokom in mladostnikom, osebam s težavami v duševnem zdravju ipd.), ali kot rezultat lokalne pobude prebivalk in prebivalcev v posameznem lokalnem okolju, se bodo izvajali z naslednjimi sodelujočimi zunanjimi izvajalci. Zanje so tudi pridobljena pisma o nameri za projekt *Bivalna enota Bella Vista v Hrvatinih* z opisi vlog in aktivnosti:

- **Zveza društev upokojencev Mestne občine Koper - Center dnevnih aktivnosti za starejše občane (v nadaljevanju CDA)**

CDA je prostovoljno, nepridobitno, samostojno združenje oseb. Organizira različne aktivnosti za starejše občane, v smislu aktivnega preživljanja prostega časa, s področja izobraževanja , kulturnih, športnih, zdravstveno-socialnih aktivnosti, družabnih aktivnosti s ciljem ohranjanja in razvijanja kakovosti vsakdanjega življenja, medsebojne solidarnosti ter medgeneracijskega druženja, kot so:

- učenje tujih jezikov (angleščina, italijanščina, nemščina, ruščina),
- računalniško opismenjevanje,
- pogovorno – tematske dejavnosti, organiziranje glasbenih prireditev, predavanja (potopisna, zdravstvena preventiva, predstavitve posameznikov,…),
- izposoja knjig iz premične knjižnice iz Osrednje knjižnice Srečko Vilhar Koper, filmski večeri in podobno,
- ustvarjalne dejavnosti (izdelovanje okrasnih izdelkov v različnih tehnikah in druga ročna dela),
- skrb za zdravo življenje (različne vadbe) ,
- plesni tečaji (standardni in latinsko ameriški plesi, ljudski plesi, cigansko - trebušni plesi,…),
- kuharski kotiček,

- družabne igre (šah, igranje kart, domine, reševanje križank,….),
- družabna srečanja,
- medgeneracijsko druženje.

V Bivalno enoto Bella Vista v Hrvatinih bodo umeščena zgoraj naštete aktivnosti glede na potrebe in želje udeležencev.

- **Zveza društev upokojencev Mestne občine Koper - Večgeneracijski center Morje Koper**

Večgeneracijski center Morje Koper (v nadaljevanju VGC) organizira in izvaja aktivnosti za različne ciljne skupine uporabnikov, kot so družine/osebe z nizko delovno aktivnostjo, osebe, zlasti otroci in mladi, ki tvegajo socialno izključenost, starejši, zlasti tisti iz socialno ogroženih okolij, družine, v katerih so bile zaznane šibke starševske kompetence, otroci in mladi s posebnimi potrebami ter migrantski in begunski posamezniki, zlasti otroci in mladi iz teh družin.

Za starejše občane bodo v bivalno enoto Bella Vista v Hrvatinih umeščene aktivnosti, ki slonijo na medgeneracijskem druženju in povezovanju starejših z otroci, predvsem v počitniškem obdobju, ter z drugimi starostnimi skupinami, kot so:

- Ustvarjalne delavnice,
- Kuharski kotiček,
- Družabne igre,
- Obeleževanje svetovnih dni in praznikov,
- Prenašanje znanja iz starejših na druge starostne skupine (ohranjanje starih običajev, znanj, prenos zgodb,...)

V Bivalni enoti Bella Vista v Hrvatinih bodo organizirane zgoraj naštete aktivnosti glede na potrebe in želje udeležencev.

- **RDEČI KRIŽ SLOVENIJE - Območno združenje Rdečega križa Koper - Capodistria**

RKS - Območno združenje Koper je samostojna, humanitarna, nepridobitna in prostovoljska organizacija, ki deluje v javnem interesu, v skladu z Zakonom o Rdečem križu Slovenije, z ženevskimi konvencijamii, Statutom Rdečega križa Slovenije - Zveze združenj in Statutom RKS-OZ Koper.

Deluje na območju Mestne občine Koper in Občine Ankaran, preko mreže prostovoljcev združenih v Krajevne odbore po teritorialnem načelu Krajevnih skupnosti, katerih je v občini trenutno petnajst. Območno združenje Rdečega križa Koper pomaga pri preprečevanju oziroma lajšanju trpljenja ljudi, zaščiti življenja in zdravja, krepitvi gibanja za zdravo življenje in pri zagotavljanju spoštovanja človekovih pravic.

V Bivalno enoto Bella Vista v Hrvatinih bo RKS - Območno združenje Koper glede na potrebe in želje udeležencev organiziral naslednje aktivnosti:

- sestanki Krajevne organizacije,
- prikazi temeljnih postopkov oživljanja in delovanje AED-jev (avtomatski defibrilator),
- vaje bolničarjev iz enot PP,
- vaje posredovalcev z občasnimi prikazi različnim populacijam.

- **Center za socialno delo Južna Primorska**

Center za socialno delo Južna primorska izvaja naloge po zakonu, javna pooblastila in socialno varstvene storitve, ki predstavljajo nudenje strokovne pomoči pri soustvarjanju rešitev, razbremenjevanju osebnih težav in stisk ter informiranje. Med socialno varstvene storitve sodita socialnovarstveni storitvi Prva socialna pomoč, ki obsega pomoč pri prepoznavanju in opredelitvi socialne stiske in težave, oceno možnih rešitev ter seznanitev upravičenca o vseh možnih oblikah socialno varstvenih storitev in dajatev, ki jih lahko uveljavi ter o obveznostih, ki so povezane z

oblikami storitev in dajatev, akkor tudi seznanitev upravičenca o mreži in programih izvajalcev, ki nudijo socialno varstvene storitve in dajatve inOsebno pomoč, ki obsega svetovanje, urejanje in vodenje z namenom, da bi posamezniku omogočili razvijanje, dopolnjevanje ter izboljšanje socialnih zmožnosti. V Bivalni enoti Bella Vista se bodo po potrebi, pobudi in želji izvajale vse zgoraj naštete aktivnosti.

6.3 Opis lokacije investicije

Predvidena gradnja bo umeščena na V delu območja, kjer je lociranih že nekaj novogradenj stanovanjskih stavb. Območje Mestna občina ureja. V letu 2022 je bil izveden del dostopne ceste, vključno z infrastrukturo. Drugi del, na katerega se bo navezovala obravnavana gradnja, je prav tako predviden za izvedbo. Območje je dostopno iz jugozahodne strani, preko nove dovozne ceste, ki se navezuje na slemensko cesto Hrvatini. Na vzhodni strani obravnavanega območja poteka javna pot - cesta proti Cereju in dalje proti meji z Republiko Italijo.

Obravnavano območje zemljiških parcel tvori ortogonalno obliko, nepravilen pravokotnik, ki poteka vzdolž ceste za Cerej. Zemljiške parcele so delno višinsko ločene med seboj s terasami, ki pretežno potekajo po parcelnih mejah. Celotno območje pada z rahlim naklonom proti vzhodni strani. Sedaj se zemljiške parcele uporabljajo kot travnik. Zemljiška parcela št. 1159/1 k.o. Hribi sodi skoraj v celoti v ureditveno območje za poselitev, z izjemo skrajnega severnega ozkega dela po celotni širini parcele, ki je opredeljeno kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Del zemljiške parcele št. 1159/2 k.o. Hribi sodi v ureditveno območje za poselitev, vzhodni del, ob cesti proti Cereju, pa je opredeljen kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Zemljiški parceli 1158 in 1111/36 obe k.o. Hribi sodita v celoti v ureditveno območje za poselitev

6.3.1 Skladnost investicije s prostorskimi akti in tehnične rešitve

Tehnične rešitve v nadaljevanju tega poglavja so z dovoljenjem naročnika v celoti prevzete iz idejne zasnove:
Idejna zasnova za bivalno enoto Bella Vista v hrvatinih, št. projekta 004/23, marec 2023, BIRO42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 LJUBLJANA-ŠENTVID

Investicija je skladna z naslednjimi prostorskimi akti:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve, 207/2021- obvezna razlaga)
Namenska raba prostora: U

Naziv območja: Hrvatini-1

Oznaka območja: KU-35/1

Osnovna namenska raba: ureditveno območje za poselitev

Podrobna namenska raba: območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo.

- Prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor (9. člen)

Na celotnem območju urejanja so dovoljene naslednji posegi v prostor, če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače:

- gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija ter odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,
- vzdrževanje objektov,

- sprememba namembnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost parcele, na kateri stoji objekt, ustreza normativnim pogojem za novo namembnost in če je na parceli, na kateri stoji objekt, možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest, skladno z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja novih vodnih vaških rezervoarjev (cisterne za meteorno vodo, deževnico), izvirov zajetja, vodnjakov in vodnih objektov, imenovanih kali oz. puči,
- urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin (hortikulturna ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, peš poti..),
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s pogoji tega odloka,
- odstranitev obstoječe ruševine na poselitvenih površinah in na njenem mestu gradnja novega objekta skladno s pogoji tega odloka.

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna z določili prostorskega akta, saj je predmet projekta gradnja novega objekta.

- Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov (13. Člen)

Lega objektov: Lega objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo. Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb od mej gradbene parcele je 4m. Manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti pod zemljo (vkopani z vseh strani) morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4,0m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa je lahko odmik najmanj 1,0m, merjeno od skrajnega roba temelja stavbe do meje gradbene parcele.

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna z določili prostorskega akta, saj bo predvidena gradnja upoštevala terenske danosti in mikroklimatske pogoje. Stavba bo od mej gradbene parcele odmaknjena tako, da ne bo motena sosednja posest, da bo možno vzdrževanje stavbe in bodo upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavbe od mej gradbene parcele bo 4,00m. Vkopani del pritlične etaže bo sledil nadzemnemu delu in bo od meje gradbene parcele odmaknjen vsaj 4,00m.

- Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb (14.člen)

Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov nad 50% celotne uporabne površine stavbe. Oblikovanje stanovanjskih stavb:

- upoštevajo naj se lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
- stavbe naj se prilagodijo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- tloris stavbe je praviloma podolgovat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,
- bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 450m2 . Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m. Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450m2 v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih ter v primeru iz tretjega odstavka tega člena,
- višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 6,5m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. V primeru ravne strehe je nad koto vrha najvišje nosilne plošče

strehe dovoljeno postaviti zid ali ograjo najvišje višine 1,20m. Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco ± 0,60m, na območjih razložene in razpršene poselitve pa ±1,20m. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani,

- strehe v naklonu so dvo ali večkapnice z naklonom 18-22 stopinj, nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe se praviloma izvedejo z enokapnimi strehami. Možna je izvedba frčad, ki morajo imeti enak naklon strešin kot osnovna streha stavbe, tloris in višina slemena frčade ne sme presegati slemena osnovne strehe, frčada ne sme presegati 20% površine osnovne strehe. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- možna je izvedba ravne strehe kadar je oblikovanje take strehe skladno s konfiguracijo terena in drugimi naravnimi in grajenimi razmerami. Ravno, pohodno streho je možno uporabiti, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo, maksimalne višine 1, 20 m),
- večje steklene površine (npr.: zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji,
- klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

Ne glede na določila drugega odstavka tega člena je možna gradnja enostanovanjske stavbe na gradbeni parceli veliki od 1.200m2 do 1.900m2 in z bruto tlorisno površino stavbe večjo od 450m2, pod pogoji:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo,
- razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8m),
- maksimalna višina stavbe od kote terena do kote venca je 7,5m. Ostali pogoji so enaki kot so določeni v peti alineji drugega (2) odstavka tega člena,
- za tako gradnjo si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. K vlogi mora biti priložena idejna zasnova stavbe iz katerega mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka.

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna z določili prostorskega akta, saj bo stanovanjska stavba v celoti klasificirana kot stanovanjska stavba za druge posebne družbene skupine. Stavba bo imela samo en priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo. Pri oblikovanju stavbe so se upoštevala lokalna razmerja pri oblikovanju stavbne mase in njenih proporcev. Stavbase je prilagodila konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve. Tloris stavbe bo v obliki zamaknjene črke L in rahlo členjen, s funkcionalnim dvoriščem.

Višinski gabarit stavbe ne bo presegal 7,5m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. Centralni del stavbe bo imel ravno streho. Višina le-te od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe ne bo presegala 7,5m. Nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe bo postavljena atika (zid), ki ne bo presegala 1,20m. Stavba bo imela višinski gabarit P+1. Najnižja kota terena ob stavbi bo s toleranco ± 0,60m od kote terena na istem mestu, pred predvidenim posegom.

Streha v naklonu bo oblikovana kot večkapnica z naklonom 18-22 stopinj, nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe bodo izvedeni z enokapnimi strehami. Strešno sleme bo potekalo vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Streha bo krita s korci. Skladno s tlorisno

in fukncionalno zasnovo stavbe bo imel centralni del ravno streho. Na tem delu so predvidene tudi večje steklene površine, ki se bodo uporabljale kot podaljšek notranjega prostora v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar je prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji. Klimatske naprave bodo umeščene na strehi ravnega dela stavbe, zaščitene pred vidnim poljem z atiko.

Velikost gradbene parcele obsega parc.št. 1159/1-del, 1159/2-del, 1158 in 1111/36-del vse k.o. Hribi in znaša 5.675m2. Bruto površina vseh etaž stavbe znaša 2.342m2. Razmerje med bruto površino in gradbeno parcelo znaša 0,41. Investitor si bo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

- Prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt na območju poselitvenih površin (stavba ali gradbeno inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu. Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča. Velikost zazidane površine gradbene parcele, izven območij vaških jeder, je:

- največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- največ 50 % velikosti gradbene parcele, pri nestanovanjskih stavbah. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka. (19. člen)

SKLADNOST: Predvidena gradnja obsega gradbeno parcelo na parc.št. 1159/1-del, 1159/2-del, 1158 in 1111/36-del vse k.o. Hribi in znaša skupaj 5.675m2. Del zemljiške parcele 1159/2 k.o. Hribi sodi v območje 1.kmetijskih zemljišč in se pri določanju velikosti gradbene parcele ne upošteva, skladno s 1.alinejo 190.člena ZureP-3. Zazidana površina (skladno z SIST ISO 9836, marec 2018) znaša 1.445m2 = 25,46%.

Pri določanju velikosti gradbene parcele je potrebno upoštevati:

- omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest…),
- urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),
- zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost).

Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke, ipd) (20.člen).

SKLADNOST: Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine bo zagotovljenih dovolj zelenih odprtih bivalnih površin in tlakovanih površin namenjenih zunanjemu bivanju.

- Prostorsko izvedbeni pogoji glede javne komunalne infrastukture in priključevanja objektov - Urejanje prometne infrastrukture (22. člen)

Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi. V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ali znotraj njihovih varovalnih pasov ter na drugih javnih površinah, je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje od pristojnega upravljavca. Na vsaki gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti parkirna mesta skladno s sedmim (7) in osmim (8) odstavkom člena. Določila

tretjega odstavka ne veljajo za rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ali druge gradbene posege na obstoječi stavbi pri kateri se ne spreminja namembnost in se stopnja pozidave parcele ne poveča za več kot 5% ali v primeru, da se bruto prostornina stavbe ne poveča za več kot 10%. V primeru spremembe namembnosti celotne ali dela stanovanjske stavbe v nestanovanjsko ali obratno je potrebno, skladno z določili tega odloka, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v sklopu gradbene parcele.

Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb. Na parkiriščih trgovskih centrov je potrebno zagotoviti 10% parkirnih mest za nosečnice in osebe z majhnimi otroci. Minimalno število parkirnih mest glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI znaša za:

- 111-enostanovanjske stavbe in 112 več stanovanjske stavbe 2 PM / stanovanjsko enoto,
- 1220-poslovne in upravne stavbe in 123-trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti– 1 PM / 30 m2 bruto površine,
- 12112-gostilne, restavracije in točilnice – 1 PM / 10 sedeže,
- 12111-hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12120-druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in 113-stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine – 1 PM / 4 ležišča,
- 12510-industrijske stavbe – do velikosti 1500m2 - 1 PM / 40m2 bruto površine nad 1500m2 1 PM / 50m2 bruto površine,
- 12520-rezervarji, silosi in skladišča – 1 PM / 60m2 bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1PM/150 m2 bruto površine, a ne manj kot 2PM,
- v primeru ko se v stavbi nahaja več vrst dejavnosti veljaj število parkirnih mest za posamezno dejavnost glede na delež površine posamezne dejavnosti,

Za potrebe obiskovalcev je potrebno pri stanovanjski stavbi povečati število parkirnih mest za 50%.
Profil javne ceste se mora prilagoditi prometni obremenitvi ceste in mora omogočati izvajanje enosmernega ali dvosmernega prometa. Pri določitvi profila javne ceste se upošteva predvidena prometna obremenitev javne ceste, ki je odvisna od velikosti območja, ki ga občinski prostorski akt predvideva za pozidavo ter njegovo namembnost, in določila predpisov, ki urejajo projektiranje cest.

Priključek na javno cesto mora biti izveden v skladu z naslednjimi minimalnimi izhodiščnimi usmeritvami:

- individualni priključek na javno cesto, kot je določen v predpisih, ki urejajo področje cest, mora biti urejen z minimalno širino 3,5m,
- priključek na javno cesto za dostop do več objektov ali tri- in več stanovanjskih objektov mora biti urejen z minimalno širino vozišča 5,5m,
- za nestanovanjske objekte se širina in pogoji za priključevanje določijo s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper.

Dostopna pot je določena kot površina po kateri se odvija promet in je namenjena dostopu od javnih prometnih površin do objektov in poteka od priključka na javno cesto do objekta. Dostopna pot od cestnega priključka do objekta (ali površin okoli objekta, ki so namenjena parkiranju) mora biti projektirana tako, da omogoča normalen dostop z motornimi vozili, glede na predvideno prometno obremenitev in namembnost objektov. Do odjemnega mesta komunalnih odpadkov mora biti možen dostop za specialna vozila.

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo na obravnavani parceli zagotovljeno dovoljšno število parkirnih mest, 14PM (13 na prostem in 1 v garaži), od tega 1PM za invalide (28ležišč/4 = 7PM + 50% = 11 potrebnih PM). Po izgradnji manjkajoče dovozne poti bo priključek urejen s širini 5,50m. Površina od cestnega priključka do stavbe in površin okoli objekta, ki

so namenjena parkiranju je zasnovana tako, da bo omogočala normalen dostop z osebnimi in dostavnimi motornimi vozili ter reševalnimi vozili in vozili komunalnega podjetja za odvoz odpadkov.

- Urejanje komunalne infrastrukture (cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi) (23.člen)

Vse stavbe morajo imeti urejeno minimalno komunalno oskrbo. Minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Minimalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen. Minimalna komunalna oskrba se zagotavlja tako, da je urejen priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo oziroma skladno z ostalimi določili odloka in veljavnimi predpisi.

Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestavitve ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev. Gradnjo v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.

Pri parcelacijah zemljišč je potrebno pridobiti in upoštevati pogoje upravljalcev gospodarske javne infrastrukture glede poteka obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture. Pristojna podjetja in službe za upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo predpišejo pogoje izgradnje priključka za priključitev objektov na posamezno gospodarsko javno infrastrukturo. Investitor si mora pridobiti soglasja za priključitev.

V primerih iz 54. člena tega odloka, manjša nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo parcelacije iz drugega (2) odstavka 54. člena, kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne infrastrukture in priključevanja nanjo, za območje, kjer se nahaja objekt. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine). V primeru iz 56. člena tega odloka, večja nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo iz petega (5) odstavka 56. člena kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne gospodarske infrastrukture in priključevanja nanjo kot je določeno v petem (5) odstavku 56. člena. 13 Investitor si mora za priključke in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine). Za rekonstrukcijo oziroma izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture, določene s pogoji upravljavcev, lahko investitor z MO Koper sklene pogodbo, s katero se definira medsebojno obveznost glede ureditve komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča. Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca. Gradnja komunalne infrastrukture in prometnic mora biti načrtna, z upoštevanjem možnosti nadaljnjega širjenja. (23.člen). Merila in pogoji za gospodarsko infrastrukturo so določeni za:

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje,
- omrežje kabelske TV in
- oskrbo s plinom. (24.člen)

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo po izgradnji manjkajoče infrastrukture, stavba priključena na vodovodno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko in kanalizacijsko omrežje.

- Vodovodno omrežje (25. člen)

Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo s pitno vodo, morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. V kolikor se v bližini ne nahaja javno vodovodno omrežje se objekt lahko oskrbuje s pitno vodo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega vodovodnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti. Vodomerni jašek mora biti zgrajen na gradbeni parceli objekta ali na drugi parceli, ki ne predstavlja cestnega telesa ali javnega dobra. Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljavca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo. Za območja, kjer se načrtuje gradnja zahtevnejših objektov ali skupine objektov, ni pa predvidena izdelava izvedbenih prostorskih aktov, je potrebno izdelati ustrezne strokovne podlage in pridobiti projektne pogoje za zagotavljanje vodne oskrbe in požarne varnosti. Na osnovi zakonskih določil je potrebno, za zahtevnejše objekte, predvideti možnost izgradnje notranjega in zunanjega hidrantnega omrežja.

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo po izgradnji manjkajočega dela vodovodnega omrežja po dovozni cesti izveden nov vodovodni priključek. Vodomerni jaček bo lociran na gradbeni parceli, ob uvozu na parcelo.

- Kanalizacijsko omrežje (26. člen)

Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja odvajanje komunalnih odpadnih vod ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju vode iz malih komunalnih čistilnih naprav. Na območjih, kjer gradnja javnega kanalizacijskega omrežja ni predvidena, se odvajanje komunalnih odpadnih voda ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.

Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti. Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo. Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu. V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu.

Priključitev objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca. Upravljavec objekta mora za padavinsko vodo, ki odteka s strehe stavbe, zagotoviti odvajanje neposredno v vode ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo. Upravljavec objektov z utrjenimi, tlakovanimi ali drugimi materiali prekritimi površinami, s katerih odteka padavinska odpadna voda, ki je tako onesnažena, da se v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje padavinske vode z javnih cest, ne sme odvajati v vode, mora na območju, kjer ni javne kanalizacije, to vodo zajeti v zadrževalniku padavinske odpadne vode, obdelati v lovilcu olj ali očistiti v čistilni napravi padavinske odpadne vode. Pri pripravi prostorske dokumentacije je potrebno zagotoviti razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo ostale komunalne infrastrukture v bližini nove meteorne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju obravnavane gradnje. Minimalna razdalja med novo predvidenimi objekti prizidav in obstoječo oziroma novo predvideno kanalizacijo mora biti minimalno 3,0 m. V kolikor pri takih odmikih ne bo zagotovljena stabilnost kanalizacijskih objektov, redno vzdrževanje in obratovanje, bo

potrebno te odmike ustrezno povečati. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki upravljavca v času projektiranja. Upravljavec javne službe je dolžan vzdrževati objekte javne kanalizacije, praznjenje greznic in malih komunalnih čistilnih naprav za kar mu morajo biti omogočeni dostopi za specialna komunalna vozila.

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bosta po izgradnji manjkajočega kanalizacijskega omrežja izvedena ločena priključka na meteorni in fekalni kanalizacijski vod. Predvidena stavba ima kanalizacijo zasnovano v ločenem sistemu. Tako se bodo vse odpadne komunalne vode, ki bodo nastajale v stavbi spelje na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih vod. Meteorne vode iz strehe se bo odvodnjavale preko peskolovov in zbiralnika deževnice v javno meteorno kanalizacijo. Umazane padavinske vode s parkirnih in povoznih površin pa se bodo odvodnjavale preko cestnih požiralnikov z usedalnikom in preko skupnega lovilca olj in bencina v kanalizacijo padavinskih vod. Predvidena je vgradnja hišnega tipskega črpališča z vgrajeno črpalko za odpadne komunalne vode (fekalna kanalizacija) z dvema črpalkama.

- Zbiranje in odvoz odpadkov (27. člen)

Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oz. odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila upravljavca. Zbiralnice za odvoz odpadkov morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna vozila upravljavca za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje površin zbiralnic in da so upoštevane higienske funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objektov.

Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki. Investitor objekta je dolžan opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami. Vrsto, število in tip posod, določi projektant projektne dokumentacije v skladu s projektnimi pogoji upravljavca glede na vrsto objekta in količine odpadkov.

SKLADNOST: Predvidena stavba je skladna z določili prostorskega akta, saj je v stavbi, ob uvozu predviden prostor za ločeno zbiranje odpadkov, ki bo dostopen specialnim tovornim vozilom upravljalca. Investitor bo odjemno mesto opremil z ustreznim številom tipiziranih posod.

- Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava (28. člen)

Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo z električno energijo, morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje. V kolikor se v bližini ne nahaja javno električno omrežje, se objekt lahko oskrbuje z električno energijo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega električnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti.

V primeru bistveno povečanega odjema električne energije v posamezni funkcionalni enoti, bo potrebno predhodno postaviti nove TP z visokonapetostnimi priključki oz. dopolniti nizko napetostno omrežje.
Na obravnavanem območju bodo potrebne rekonstrukcije neustreznih TP ali gradnja nadomestnih za napetost 20/0,4 kV ter rekonstrukcije neustreznih daljnovodov na 20 kV. V primeru presežene nazivne moči obstoječe TP bo potrebno zgraditi novo elektrodistribucijsko omrežje s TP z visokonapetostnim priključkom in nizkonapetostnim omrežjem. Pri gradnji novega ali rekonstrukciji obstoječega NN omrežja je potrebno instalacijo javne razsvetljave ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.

Objekti elektroenergetskega omrežja : - kabelske TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 630 ali 2 x 630 kVA - prostozračne TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 100 ali 250 kVA na betonskem drogu - 20 kV kablovodi morajo biti zgrajeni z 20kV kabli v kabelski kanalizaciji po celotni trasi razen na podeželju kjer lahko tudi z neposrednim polaganjem kablov v zemljo, 20 kV daljnovodi pa na betonskih drogovih.

NN omrežje mora biti zgrajeno z zemeljskimi kabli v težki radialni izvedbi, v prostozračni izvedbi pa s SKS vodniki na betonskih drogovih oz. zidnih konzolah. Pri gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno:

- upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi,
- predvideti prestavitve ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov,
- v sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

Gradnje v varovalnih pasovih obstoječih elektroenergetskih objektov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem. Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi osnovno razsvetljavo. Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega elektro energetskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno elektro omarice s števci, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta. V varovanih naselbinskih ambientih je potrebno energetsko infrastrukturo postavljati na nemoteča mesta (zdravje prebivalcev, estetika prostora, zastiranje vedut, krajinske podobe).

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo po izgradnji manjkajočega dela NN omrežja po dovozni cesti izveden nov NN priključek. PMO bo locirana na gradbeni parceli, ob uvozu na parcelo.

- Telekomunikacijsko omrežje (29. člen)

Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe. Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo priključitve novih območij. Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi, samonosilnimi kabli na drogovih ali brezžično. Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestavitve ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem. Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta. Medkrajevno telefonsko omrežje do central Gračišče, Gradin je urejeno z RR povezavami. Krajevno telefonsko omrežje do naselij Rakitovec in Zazid je urejeno z RR povezavami in gravitira na TC Koper. V strnjenih delih naselij je smotrno urejanje telefonskega omrežja v sistemu telefonske kabelske kanalizacije, ki omogoča fleksibilno dograjevanje ob faznem prostorskem razvoju. Za oddaljene objekte izven naselij se omrežje ureja z nadzemnimi kabli.

Na parceli št. 2216/3 k.o. Pomjan stoji merilna postaja Agencije za pošto in elektronske komunikacije RS. V razdalji 1 km od merilne postaje Agencije ne sme biti postavljen noben oddajnik

radifrekvenčnega signala, za oddajnike v razdalji 1 do 2 km pa je potrebno pridobiti predhodno soglasje Agencije.

SKLADNOST: Predvidena gradnja je skladna s prostorskim aktom, saj bo po izgradnji manjkajočega dela telekomunikacijskega omrežja po dovozni cesti izveden nov telekomunikacijski priključek. Jašek bo lociran na gradbeni parceli, ob uvozu na parcelo.

6.3.2 Splošni opis arhitekturne zasnove

STAVBA

- Konstrukcija:

Objekt bo klasično zidan s termoizolacijskimi opečnimi zidaki ter AB vertikalnimi in horizontalnimi vezmi ter slopi ob odprtinah, z upoštevanjem zahtev statičnega izračuna, ki bo predmet faze PZI. Stropna konstrukcija bo AB plošča, predvidoma debeline 20cm, ustrezno dimenzionirana na predvideno obtežbo v PZI fazi izračuna. Vkopani deli objekta bodo izvedeni z AB konstrukcijo, obodne stene bodo AB debeline 25cm, stene vertikalnega jedra stavbe bodo AB 20cm. Etaže nad koto terena bodo delno izvedene kot AB stenasta konstrukcija, debeline 20cm, delno kot klasična opečna gradnja debeline stene 25cm. Etažne plošče bodo debeline 20cm. Stavba bo imela predvidoma klasične pasovne temelje na južnem in centralnem delu, severni del, ki bo podkleten, bo imel temeljno ploščo. Natančna izvedba temeljenja bo izhajala iz zahtev geomehanskega poročila, ki bo za konkretno mikrolokacijo definiralo zahteve, ki bodo morale biti upoštevane pri izdelavi PZI dokumentacije. Stavba bo zasnovana tako, da bodo njena konstrukcija, toplotni ovoj in stojne inštalacije zagotavljale doseganja razreda A1 glede toplotne učinkovitosti stavbe.

- Streha:

Streha severnega in južnega dela stavbe bosta poenoteni, večkapni, z naklonom 18°-22°, streha centralnega dela bo ravna v naklonu 2% zaradi potreb odvodnjavanja površine, z atiko in ustrezno toplotno izolacijo. Nadstreški in pergole so predvideni v izvedbi kombinacije jekla in lesa.
Streha bo proti notranjemu prostoru izolirana z min. 20cm toplotno izolacijo.

- Zunanje stene:

Stavba bo izolirana z 20cm toplotno izolacijo ob 25cm termoizolacijskih zidakih oz. AB stenah z ustrezno požarno odpornostjo. Zaključni fasadni sloj bo izveden v svetlem barvnem odtenku. Centralni del bo imel zastekljeno fasado.

- Zunanje stavbno pohištvo:

Okna in vrata bodo v leseni izvedbi, s troslojno zasteklitvijo. Vsa okna bodo imela zunanje senčenje (žaluzije).

- Medetažne konstrukcije:

Talna plošča bo v AB-izvedbi, predvidene debeline 20cm. Izolirana bo z 25cm toplotno izolacijo. Pasovni temelji bodo v AB izvedbi. Natančno dimenzioniranje temeljev in temeljne plošče bo izhajalo iz statičnega izračuna v fazi PZI. Medetažna in stropna plošča bo v AB-izvedbi, predvidene debeline 20cm, strešna plošča bo izolirana z 20cm toplotne izolacije. Finalni tlaki bodo sledili funkciji prostora. Na skupnih hodnikih, komunikacijskih površinah in servisno tehničnih prostorih je predvidena kvalitetna keramika ali terazzo, v sanitarijah sanitarna nedrseča keramika. Prostori dnevnega centra in ostali prostori, ki so namenjeni uporabnikom bodo imeli kot finalno talno oblogo parket ali vinil.

- Notranje stene:

Notranje stene bodo izvedene v opečni izvedbi, notranje predelne stene bodo izvedene v mačno-kartonski oz. siporex izvedbi in bodo imele ustrezno zvočno zaščito. Vse stene bodo ometane, pokitane, zaglajene in barvane z disperzijsko lateks barvo do stropa. Stene v sanitarnih in tehnično-servisnih prostorih bodo obložene s sanitarno stensko keramiko do stropa.

- Strojne inštalacije:

Stavba bo priključena na novo zgrajeni vodovodni priključek. Prav tako bo stavba priključena na novo zgrajeno kanalizacijsko omrežje (ločen sistem odvajanja padavinske in fekalne odpadne vode). Vode iz povoznih površin se bodo preko lovilca olj odvajale v kanalizacijsko omrežje. Fekalna kanalizacija bo speljana v obstoječi vod fekalne kanalizacije s pomočjo črpališča. Ogrevanje in hlajenje stavbe je predvideno s toplotno črpalko, ki bo v naslednjih fazah projektiranja (PZI) ustrezno dimenzionirana. Prostori bodo prezračevani z rekuperacijo, poleg naravnega prezračevanja in prisilnega prezračevanja (sanitarni in prostori pod nivojem terena). V stavbi bo v pritličju predviden prostor toplotne postaje – kurilnice in strojnice klimata. Zunanje enote toplotne črpalke so predvidene na ravnem delu strehe. Vse prostore pritličja in nadstropja se bo ogrevalo s talnim ogrevanjem. Prostore v vkopanem delu pritličja se bo ogrevalo z radiatorji. Bivalne prostore za stanovalce se bo hladilo oz. pohlajevalo s centralnimi prezračevalnimi napravami, vsaka soba bo imela svojo hladilno napravo, prostore za zaposlene, recepcijo z lokalom in dvorano se bo hladilo kombinirano s centralnimi prezračevalnimi napravami ter lokalnimi ventilatorskimi konvektorji. V stavbi bo izvedeno hidrantno omrežje.

- Električne inštalacije:

Stavba bo priključena na novo zgrajeni elektro priključek. Nova PMO bo umeščena ob uvozu na obravnavano območje. V stavbi bo umeščen poseben elektro - komunikacijski prostor (server) za potrebe delovanja vseh sistemov. Predvideno je, da bo v stavbi sistem telefonije, interneta, kontrole dostopa, sistem varovanja, sistem sestrskega klica ter vsi potrebni sistemi za delovanje razsvetljave, šibkotočnih inštalacij (vtičnice) ter sistemov za podporo ogrevanju in hlajenju stavbe. Za napajanje nujnih porabnikov je predviden diesel električni agregat, ustrezne moči, ki se uporablja kot rezervni vir napajanja v primeru izpada mrežne napetosti. Nameščen bo v protihrupnem ohišju v agregatskem prostoru v garaži. Za zanesljivejše delovanje in zagotavljanje kvalitetnega električnega napajanja nujnim potrošnikom je predvidena njihova priključitev na vir neprekinjenega napajanja (UPS) ustrezne moči in časovne avtonomije, s čimer se bo doseglo predvsem neobčutljivost na razne (pre)napetostne sunke, nepravilno obliko sinusnega signala, nihanja v omrežni napetosti in zagotovitev napajanja ob izpadih omrežne napetosti.

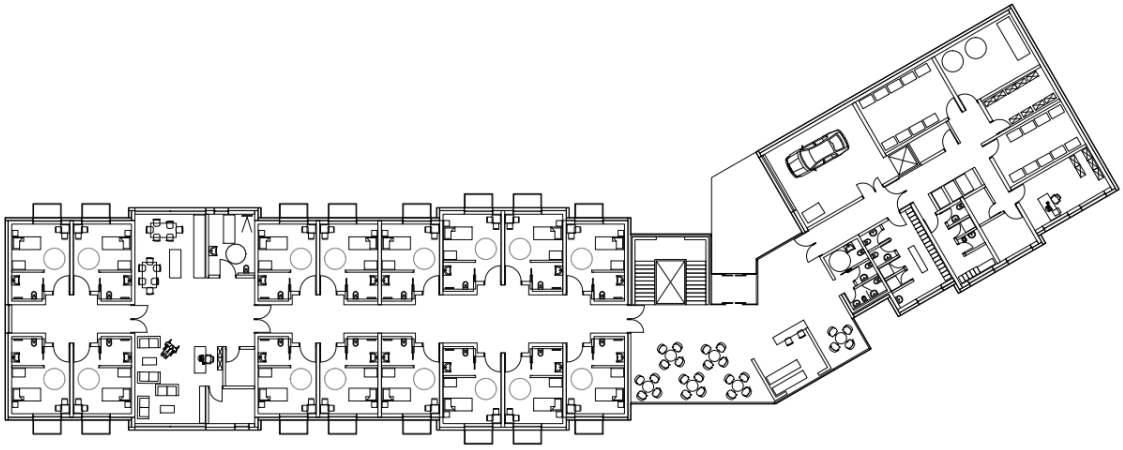
- Zaščita pred vlago:

Stavba bo pred vlago zaščitena v nivoju vkopanega dela pritličja. V vseh predelih stavbnega ovoja, do katerih je omogočen direkten dotok talne oz. meteorne vode bo preprečen kapilarni srk sten z izvedbo hidroizolacije. Hidroizolacija se bo izvedla po stenah in ploščah z varjenjem bitumenskih trakov v dveh slojih in zaščito le-teh s toplotno izolcijo. Na takšen način se bo stavbni ovoj povsem hermetično zaprl in bo preprečen kakršni koli vdor vlage v samo stavbo. Natančneje bo potrebno detajle izvedbe obdelati v naslednjih fazah projekta (PZI).

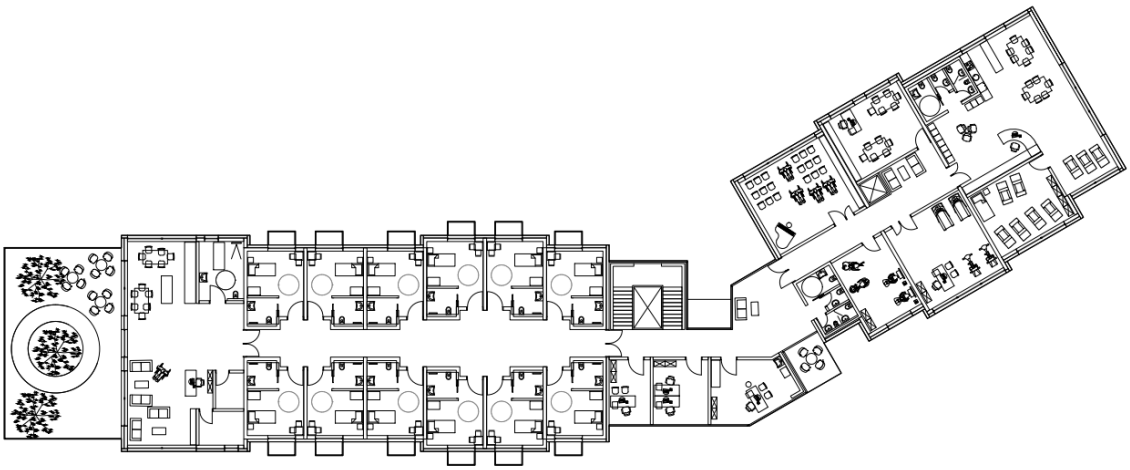
Slika 11: Situacija in zunanja ureditev



Slika 12: Tloris pritličja



Slika 13: Tloris nadstropja



Slika 14: Vizualizacija 1



Slika 15: Vizualizacija 2



ODPRTI PROSTOR

Zunanja ureditev se deli na prometno ureditev in ureditev prostih površin. Prometna ureditev bo predstavljena ločeno v fazi PZI projekta in bo zaobjemala levi, zahodni, del obravnavanega območja. Desni, vzhodni del in severni ter južni del, pa bo namenjen ureditvi prostih površin, ki tvorijo odprte bivalne površine in zelene površine na raščenem terenu. Rdeča nit ureditve prostih bo obsegala sprehajalna pot v sklopu parkovne ureditve ob objektu na vzhodnem in južnem delu parcele ob kateri se nizajo in prepletajo še drugi elementi ureditve parkovnih površin, ki nudijo pestro doživljanje zunanjega prostora.

Del zasnove ureditve na terasi nadstopja bo oblikovan tako, da bo lahko namenjen oddelku za demenco. Ljudje z demenco morajo namreč zaradi bolezni, ki prizadene spomin in orientacijo, kot tudi druge možganske funkcije, imeti omejen in jasno definiran prostor, kjer se ne morejo izgubiti ali zaiti. Ker se ljudje z demenco radi nenehno gibajo so poti pri njih razgibane in tako nudijo večje doživljanje prostora. Bistven prostor za druženje ter skupinske vaje in terapije na prostem bo predstavljala ponazoritev tlakovanega trga na terasi stavbe, ob katerem so nanizane klopi z mizami za druženje. Trg

bodo obkrožale grmovnice, ki nudijo ugodno klimo. Terasa bo senčena s pergolo. Direktno iz izhoda iz bivalne enote v pritličju do zunanjih površin se nahaja terasa s pergolo. Ob sprehajalni poti so nanizane klopi za druženje in počitek.

Tlakovana zunanja površina pred kavarno (terasa) v centralnem delu stavbe bo nadaljevala notranji skupni prostor druženja preko drsnih vrat in se bo tako zlivala z naravo ter brisala mejo med notranjostjo in zunanjostjo. Vzhodni del bo tako namenjen obiskovalcem, preostalim stanovalcem in uporabnikom stavbe. Zunanja bivalna površina (terasa) bo deloma senčena s pergolo. V nadaljevanju le-te se bo ob stavbi potekala utrjena sprehajalna pot ob kateri se bodo nizale klopi za druženje in počitek ter drevesa, ki bodo nudila senco. Na vzhodnem delu parcele bo ob sprehajalni poti in parkovni ureditvi urejen vrt z visokimi gredami za obdelovanje zelenjave, zelišč ali cvetja.

Proste površine se bodo v največji možni meri ohranjale kot zatravljene in zasajene z avtohtono vegetacijo in medonosnimi rastlinami. Za potrebe morebitnega namakanja zelenih površin se bo uporabljala voda iz zbiralnika padavinske vode s strešin. Pohodne površine in površine za posedanje zunaj, bodo zasenčene s pergolami in tlakovane z betonskimi tlakovci.

Priključi na javno komunalno infrastrukturo:

- Cestno omrežje

Parcela bo dostopna po novi dovozni cesti, ki se navezuje na del nedavno zgrajene ceste na parc.št. 1111/34 k.o. Hribi. Le-ta se navezuje na slemensko cesto Hrvatini. Na cesto se bo priključeval nov uvoz na gradbeno parcelo, ki bo na stičišču zemljiških parc.št. 1159/1, 1158 in 1111/36 vse k.o. Hribi. Uvoz bo širine 5,50m in bo omogočal dvosmerni promet.

Dovoz do obravnavane stavbe bo umeščen na zahodno stran objekta. Od križišča s slemensko cesto Hrvatini bo oddaljen cca 120m. Za intervencijska vozila, obiskovalce in zaposlene, ki bodo dostopali do stavbe, je na zunanjem parkirišču predvidenih 13 parkirnih mest od tega 1 za invalide. V garaži stavbe je predvideno 1 parkirno mesto. Pred stavbo bo dovoljšnja prosta asfaltirana površina, ki bo omogočala manevriranje tako dostavnih, vozil komunalnega podjetja za odvoz odpadkov, kot tudi reševalnih vozil.

- Vodovodno omrežje

Bivalna enota Bella Vista se bo na javni vodovodni razvod, ki poteka po cesti JZ od obravnavanega območja, priključevala preko novega vodovodnega priključka in zunanjega vodomernega jaška, ki bo lociran ob uvozu na parcelo. Predvidena ocenjena poraba za vodovodni priključek bo DN36. Priključitev se bo izvedla skladno s tehničnimi pogoji upravljavca vodovoda. V objektu bo razvod hladne in tople sanitarne vode. Priprava tople sanitarne vode bo centralna z bojlerji/zalogovniki v kotlovnici v vkopanem delu pritličja. Vir toplote za ogrevanje sanitarne vode bo toplotna črpalka in električna energija.

- NN in TK omrežje

Obstoječa komunalna infrastruktura za potrebe predmetnega objekta se nahaja na parc. št. 1111/46 k.o. Hrvatini, kjer se nahaja obstoječa elektro omara. Od obravnavanega objekta do obstoječe elektro omare se bo izvedla nova podzemna NN kanalizacija s cevjo fi 160mm. Nova samostoječa PMO bo nameščena ob uvozu na obravnavano območje. Predvidena ocenjena konična moč novozgrajenega objekta bo znašala cca. 65 kW (3x100A). Za obravnavano gradnjo bo potrebno zagotoviti nove kapacitete telefonskih priključkov. Predvidel se bo priključek na Telekomovo omrežje. TK trasa bo potekala vzporedno z NN traso. TK priključek se bo izvedel od obstoječega jaška do nove nadometne RNO (razvodno naročniška omara) nameščene ob uvozu do objekta. Predvidi se tudi nov optični kabel do obravnavane gradnje.

- Fekalna in meteorna kanalizacija

Predvidena stavba ima kanalizacijo zasnovano v ločenem sistemu. Tako se bodo vse odpadne komunalne vode, ki bodo nastajale v stavbi spelje na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih vod. Meteorne vode iz strehe se bo odvodnjavale preko peskolovov in zbiralnika deževnice v javno meteorno kanalizacijo. Kanalizacija odpadne vode obsega odtoke od posameznih sanitarnih elementov ter naprav in bo izvedena iz PE in LTŽ kanalizacijskih cevi, ki bodo med seboj povezane z ustreznimi fazonskimi kosi. Odzračevanje fekalne kanalizacije bo izvedeno iz PE kanalizacijskih cevi, ki bodo nad streho zaključene s tipskimi odzračevalnimi kapami. Odvod odpadne vode iz razdelilnih kuhinj bo speljan preko lovilca maščob. Umazane padavinske vode s parkirnih in povoznih površin pa se bodo odvodnjavale preko cestnih požiralnikov z usedalnikom in preko skupnega lovilca olj in bencina v kanalizacijo padavinskih vod. Predvidena je vgradnja hišnega tipskega črpališča z vgrajeno črpalko za odpadne komunalne vode (fekalna kanalizacija) z dvema črpalkama.

IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV

- Mehanska odpornost in stabilnost

Za nameravano gradnjo bo v naslednjih fazah projekta izdelano geološko-geomehansko poročilo in načrt gradbenih konstrukcij. Izdelan bo skladno s standardi in pravili stroke tako, da bo objekt grajen varno in da vplivi, katerim bo objekt izpostavljen ne bodo povzročili porušitve celotnega ali dela objekta in tudi ne deformacij konstrukcije, večjih od dopustnih, škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi. Konstrukcija stavbe bo armiranobetonska (vkopani del stavbe), opečna (nadzemni del) in stenasta, temelji armirano betonski, pasovni in temeljna plošča. Vsi izbrani materiali, ki so navedeni v tehničnih lastnosti objekta in sestavah so ustrezno odporni na mehanske vplive in obrabo.

- Varnost pred požarom

Za nameravano gradnjo bo v sklopu naslednjih faz projekta izdelana študija požarne varnosti, zahteve iz študije pa bodo upoštevane v vseh delih projektne dokumentacije. V objekt se bo vgradi sistem avtomatskega javljanja požara, ki se bo z instalacijo navezoval na požarno centralo locirano v sklopu objekta. Predvidena je vgradnja sistema avtomatskega javljanja požara po sistemu popolne zaščite. V stavbi bodo nameščeni hidranti in ročni gasilniki. Stavba bo izpolnjevala zahteve skladno s TSG-1-001:2019 POŽARNA VARNOST V STAVBAH. Za protipožarno zaščito obravnavanega objekta se predviden zunanji javni vodovod z zunanjim hidrantnim omrežjem izvede v okviru opremljanja območja.

- Higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice

Stavba bo imela ustrezno dnevno svetlobo v prostorih za bivanje in v prostorih kjer je potreba po dnevni svetlobi.
Osenčenja sosednjih nepremičnin ne bo.
Glede širjenja hrupa v okolico obravnavana stavba ni problematična.
Prah v obravnavani okolici ni problematičen in tudi obravnavana stavba ga ne bodo generirala.
Odvodnjavale se bodo površine streh in asfaltirane površine okrog stavbe. S strehe bo voda speljana po vertikalnih odtokih v meteorno kanalizacijo. Voda s povoznih površin okrog objekta se bo po prečiščenju v lovilcu olj speljeljala v meteorno kanalizacijo.
Stavba bo po celotnem stiku med objektom in terenom zaščitena pred vdorom vlage s hidroizolacijo. Hidroizolacijski sloj na vseh strešnih površinah oz. horizonatalnih površinah izpostavljenih meteornim vodam bo moral biti v celoti zaščiten pred UV sevanjem in pred mehanskimi poškodbami. Vsi preboji bodo morali biti izvedeni vodotesno.

Fasada in njeni sloji bodo zagotavljali v vseh delih zaščito pred vlago in ustrezno relativno difuzijsko upornost vodni pari skladno s standardom SIST EN ISO 7783-2. To pomeni, da bodo sestave takšne, da bodo preprečujevale nastajanje kondenza, oziroma omogočajo sušenje dovoljenih količin.
Vsi prostori bodo naravno in prisilno prezračevani, detajlni opis prezračevanja bo podan v načrtu strojnih instalacij.
Komunalni odpadki se bodo zbirali v posebnem prostoru za odpadke na JZ strani stavbe (ekološki otok). Zagotovljeno bo ločeno zbiranje odpadkov in njihov odvoz v sistemu javne službe. Ekološki otok bo pred vremenskimi vplivi zaščiten.

- Varnost pri uporabi

Predvidena gradnja je zasnovana tako, da pri običajni rabi objekta ne more priti do zdrsa, padca, udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil ali drugih premičnih objektov in vgrajenih naprav.
V zvezi z varnostjo pri uporabi objekta so upoštevani naslednji pravilniki:

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS. Št. 67/207)
- Pravilnik o gradbiščih (Ur.l. rs št. 55/2008)
- Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah. (Ur. l. RS. Št. 2/12)
- TSG-N-002: 2019
- Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele - Tehnična smernicaTSG-N-003:2013
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Ur. l. RS št.89/99, 39/05)

Objekt bo namenjen specifični populaciji – starejšim uporabnikom, zato so zasledovani posebni ukrepi v zvezi z varnostjo pri uporabi, ki sledijo zahtevam iz zgoraj naštetih pravilnikov (držala po hodnikih, dvovišinsko držalo na stopnišču, uporaba nereflektivnih talnih oblog, uporaba varnostnega stekla, uporaba spodnjega profila h=20 cm pri zastekljenih vratih na hodnikih višine, uporaba primernih svetil, uporaba akustičnih stropov,…). Vse talne obloge v stavbi in na zunanjih površinah bodo protizdrsno obdelane. Karakteristike posameznih tlakov bodo po SIST DIN 51097 natančno določene v PZI načrtu arhitekture. Površine za promet, uporabnike in osebje so ustrezno ločene.
Dimenzioniranje komunikacij:

- stopnišča širina stopniščne rame 120cm
- podesti in hodniki minimalna širina hodnikov v objektu = 200cm
- ograje: vse notranje ograje se predvidene višine 100cm. Konstrukcija ograj bo v Fe okvirjih na katere so pritrjena steklena polnila. Ob stopniščnih ramah (notranji) bodo pritrjena držala fi50mm po celotni dolžini stopnišča. Ograje na terasah in na oknih s nizkim parapetom so Fe, pri tem je polnilo expandirana pločevina ali Fe vertikale. Vse ograje so dimenzionirane na obtežbo 700 N/m1.
- Parapeti: so višine 0 cm oz. 100 cm. Predvidene so steklene oz. Fe ograje z vertikalami.
- Višinske razlike: se premagujejo s stopnicami.

- Zaščita pred hrupom

Za nameravano gradnjo bo v sklopu projekta izdelan elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, skladno z določili tehnične smernice TSG-1-005:2012, zaščita pred hrupom v stavbah. Objekt glede na dejavnost ne bo povzročitelj hrupa v okolju. Za zagotavljanje varstva pred zunanjim hrupom je predvidena vgradnja ustrezno izolativnega stavbnega pohištva. Varstvo pred udarnim hrupom med javnimi prostori in sobami ter med sobami bo zagotovljeno s plavajočimi estrihi in ustrezno izvedbo stikov med posameznimi gradbenimi elementi. Izvedba se bo detajlno obdelala v fazi PZI. Javni del stavbe je ločen od bivalnega dela. Za zagotavljanje varstva pred hrupom, ki po zraku prihaja iz drugih prostorov, so med javnimi prostori in sobami ter med posameznimi sobami stene dodatno zvočno izolirane. Vertikalno komunikacijsko jedro je zasnovano tako, da stene jaška dvigala niso hkrati stene stanovanja; vsi instalacijski jaški bodo zvočno izolirani.

- Varčevanje z energijo in ohranjanje toplote

Sestave konstrukcij uporabljene pri ovoju obravnavanega objekta bodo zagotavljale ustrezno toplotno izolativnost objekta. Karakteristike izbranih toplotnih izolacij in vgrajenega stavbnega pohištva bodo navedene v tehničnih lastnostih objekta in sestavah. Podrobnejši izračun gradbene fizike za toploto bo priložen v obliki Elaborata gradbene fizike v fazi PZI za področje toplote in kot izkaz toplotnih karakteristik v vodilni mapi faze PZI. Stavba bo poleg termoizolacijskih zidakov debeline 25cm imela topolotni ovoj debeline 20cm. Streha bo zaščitena z 20cm toplotno izolacijo, prav tako talna plošča. Okna bodo kvalitetna lesena, s troslojno zasteklitvijo. Predvideno je ogrevanje s toplotno črpalko in rekuperacijo zraka. Zasova stavbnega ovoja in strojnih inštalacij (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje) bo zasnovana tako, da bo stavba po končani gradnji dosegala energijski razred A1.

- Univerzalna graditev in raba objektov

Upoštevane bodo zahteve Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS št. 41/2018) in standardov SIST ISO 21542, SIST 1186, SIST EN 60118-4, SIST ISO 4190-5 za zagotavljanje univerzalne rabe objekta gibalno in drugače oviranim osebam. Stavba bo zasnovana tako, da bo izpolnjevala bistvene zahteve s področja univerzalne graditve in rabe objektov. Objekt se uvršča med objekte javnega značaja, kjer je potrebno zagotoviti uporabo vsem ljudem pod enakimi pogoji. V ta namen so predvidena dvigala, stopnišča in komunikacije ustreznih širin. Predvidene so sanitarije za invalide, negovalne kopalnice. Vsa vrata v prostorih, ki jih bodo uporabljale funkcionalno ovirane osebe bodo ustrezne širine. Predvideno je parkirno mesto za invalide. Do objekta bo vodil talni sistem s taktilnimi oznakami.

- Trajnostna raba naravnih virov

Objekt je projektiran tako, da bo lahko grajen, vzdrževan in odstranjen tako, da bo raba naravnih virov trajnostna in da bo omogočena:

- ponovna uporaba ali možnost recikliranja objektov, njihovih delov in gradbenega materiala po odstranitvi,
- dolga življenjska doba objekta in uporaba okoljsko sprejemljivih surovin in sekundarnih materialov v objektih

6.4 Opis objekta

Bruto in neto površine prostorov

Bruto tlorisna površina je 2.342m ², parcela je 5.675m2.

V pritlični etaži je predvidena bivalna enota z 12 stalnimi namestitvami in 4 začasnimi. V nadstropni etaži bo umeščena enota za 12 stalnih namestitev, ki se bo lahko, v koliko bo potrebno, preoblikovala v enoto za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji. Vse namestitve so predvidene v enoposteljnih sobah. Sobe bodo umeščene ob hodniku, ki se mestoma razširi in sledi zamaknjenemu vertikalnemu volumnu stavbe. Na območju razširitev bodo umeščeni prostori za pogovor stanovalcev, branje, gledanje TV,… Vse sobe v nadstropju bodo imele balkon. Na skrajni južni strani se bo skupni bivalni prostor nadaljeval v odprt bivalni prostor na terasi. Terasa bo imela parkovno ureditev. Vse sobe v pritličju bodo imele ograjen zunanji prostor, kot podaljšek sobe, v velikosti balkona nad njimi. Na južni strani bivalne enote bo umeščen skupni bivalni prostor z jedilnico in razdelilno kuhinjo ter prostorom za negovalno osebje. Skupni bivalni prostor se bo nadaljeval v zunanji odprt bivalni prostor (na nivoju terena oz. na terasi v nadstropju). Ob skupnem bivalnem prostoru je umeščena negovalna kopalnica ter prostori za čisto in umazano perilo.

Vhod v stavbo bo umeščen v centralnem delu. Vhod bo pokrit za nadstreškom. Ob vhodu bo umeščeno stopnišče z dvigalom, kot vertikalna povezava vseh etaž stavbe. V pritlični etaži bo ob vhodu locirana recepcija s kavarno ter horizontalna povezava severnega in južnega dela stavbe. Kavarna bo namenjena tako stanovalcem stavbe, kot tudi obiskovalcem ter uporabnikom skupnostnih storitev. V nadstropju bo umeščen prostor za zdravnika, pisarna vodje enote ter prostor, pisarna, za informiranje in povezovanje z lokalno skupnostjo. Med vertikalno komunikacijo in prostoroma je umeščen hodnik, kot horizontalna povezava severnega in južnega dela stavbe.

Severni del stavbe bo v nadstropju namenjen skupnostnim storitvam in terapiji. V pritličju, ki bo delno vkopano, bodo umeščeni tehnični in servisni prostori, garderobni prostori za zaposlene (ločene garderobe s tuši in sanitarijami za moške in ženske). V tej etaži bo umeščena tudi garaža s tehničnim, servisnim dvigalom za transport materiala v nadstropno etažo, večnamenski skladiščni prostori za potrebe delovanja bivalne enote in tehnični prostori (toplotna postaja, strojnica klimata, elektro in komunikacijski prostor).

V nadstropju severnega dela bo na zahodni strani umeščen večnamenski prostor, namenjen tako stanovalcem stavbe (priložnostne prireditve ob praznikih, duhovna oskrba) kot tudi povezovanju z lokalnim okoljem in izvajanju skupnostnih storitev. Na severni strani bo umeščen dnevni center za starejše s kapaciteto do 10 uporabnikov. Dnevni center se bo odpiral proti parkovni ureditvi oblikovani na severni in vzhodni strani obravnavanega območja. Centralno bodo umeščene sanitarije za obiskovalce stavbe. Prostori nadstropja bodo namenjeni tudi fizioterapiji in delovni terapiji. Za dobro počutje vseh stanovalcev in obiskovalcev doma bo v nadstropni etaži umeščen frizerski salon s pedikuro. Nadstropna etaža bo imela odprte bivalne površine na posameznih delih stavbe – terase ali balkone na vsakem delu stavbe.

Zunanja ureditev bo obsegala na zahodni strani umeščen dovoz in tlakovane parkirne površine, na vzhodni, severni in delno južni strani pa hortikulturno urejene parkovne površine, zasajene z avtohtonim rastlinjem. Predvidenih je 13 parkirnih mest in eno parkirno mesto v garaži stavbe. Eno od zunanjih parkirnih mest je namenjeno invalidom. Ekološki otok za zbiranje in odvoz odpadkov, ograjen in zazelenjen s plezalkami, bo umeščen v bližini uvoza.

7 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE

7.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

Skupna vrednost /strošek investicije v stalnih cenah znaša **5.520.860,00 EUR** brez oziroma **6.065.327,95 EUR z DDV**. **Vsi stroški investicije so tudi upravičeni stroški.** DDV ni povračljiv in tudi predstavlja upravičen strošek.

Tabela 5: Ocenjena vrednost stroška operacije v stalnih cenah v letih, v EUR

Poz.	Predmet / naziv	2023	2024	2025	2026	SKUPAJ
A.	**GO dela**	**0,00**	**969.990,00**	**1.819.178,00**	**214.582,00**	**3.003.750,00**
B.	**Dodatna infrastruktura cesta**	**0,00**	**48.000,00**	**72.000,00**	**0,00**	**120.000,00**
C.	**Zunanja ureditev**	**0,00**	**0,00**	**90.432,00**	**60.288,00**	**150.720,00**
D.	**Strojne inštalacije**	**0,00**	**0,00**	**440.550,00**	**293.700,00**	**734.250,00**
E.	**Električne inštalacije in električna oprema skupaj**	**0,00**	**0,00**	**333.750,00**	**222.500,00**	**556.250,00**
F.	**Oprema**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**356.000,00**	**356.000,00**
G.	**Komunalna ureditev**	**250.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**250.000,00**
H.	**Projektna dokumentacija, gradbeni nadzor,…**	**30.000,00**	**197.740,00**	**76.480,00**	**37.740,00**	**341.960,00**
	Projektna dokumentacija	30.000,00	160.000,00	0,00	0,00	190.000,00
	Projektantski nadzor	0,00	9.000,00	18.000,00	9.000,00	36.000,00
	Gradbeni nadzor	0,00	28.740,00	58.480,00	28.740,00	115.960,00
	Dovoljenja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	**Investicijska dokumentacija**	**7.930,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.930,00**
	SKUPAJ BREZ DDV	**287.930,00**	**1.215.730,00**	**2.832.390,00**	**1.184.810,00**	**5.520.860,00**
	DDV	8.344,60	140.211,85	278.637,05	117.274,45	544.467,95
	SKUPAJ Z DDV	**296.274,60**	**1.355.941,85**	**3.111.027,05**	**1.302.084,45**	**6.065.327,95**

Pri preračunu v tekoče cene smo uporabili podatke o rasti cen Urada za makroekonomske analize in razvoj (spomladanska napoved), ki v letih 2024-2026 predvideva 4,2 % letno inflacijo.

V tekočih cenah je skupna vrednost investicije **5.871.446,04 EUR brez DDV in 6.451.335,31 EUR z DDV**. **Vsi stroški investicije so tudi upravičeni stroški.** DDV ni povračljiv in tudi predstavlja upravičen strošek.

Tabela 6: Investicijski stroški projekta v tekočih cenah v letih (v EUR)

Poz.	Predmet / naziv	2023	2024	2025	2026	SKUPAJ
A.	GO dela	0,00	1.010.729,58	1.941.077,48	234.455,77	3.186.262,83
B.	Dodatna infrastruktura cesta	0,00	50.016,00	76.824,58	0,00	126.840,58
C.	Zunanja ureditev	0,00	0,00	96.491,67	65.871,64	162.363,31
D.	Strojne inštalacije	0,00	0,00	470.070,37	320.901,38	790.971,75
E.	Električne inštalacije in električna oprema skupaj	0,00	0,00	356.113,92	243.107,10	599.221,02
F.	Oprema	0,00	0,00	0,00	388.971,36	388.971,36
G.	Komunalna ureditev	250.000,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
H.	Projektna dokumentacija, gradbeni nadzor,…	30.000,00	206.045,08	81.604,77	41.235,34	358.885,19
	Projektna dokumentacija	30.000,00	166.720,00	0,00	0,00	196.720,00
	Projektantski nadzor	0,00	9.378,00	19.206,14	9.833,55	38.417,69
	Gradbeni nadzor	0,00	29.947,08	62.398,63	31.401,79	123.747,50
	Dovoljenja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Investicijska dokumentacija	7.930,00	0,00	0,00	0,00	7.930,00
	SKUPAJ BREZ DDV	287.930,00	1.266.790,66	3.022.182,79	1.294.542,59	5.871.446,04
	DDV	8.344,60	146.100,75	297.307,96	128.135,96	579.889,27
	SKUPAJ Z DDV	296.274,60	1.412.891,41	3.319.490,75	1.422.678,55	6.451.335,31

Finančna konstrukcija v stalnih cenah predvideva, da se bo 2.757.048,69 EUR investicije financiralo iz naslova sredstev Načrta za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju NOO), 3.308.279,26 EUR pa bo financiral prijavitelj.

Tabela 7: Dinamika vlaganj, stalne cene

Finanačna konstrukcija	2023	2024	2025	2026	Skupaj	delež
Sredstva NOO	134.674,25	616.355,41	1.414.144,97	591.874,05	2.757.048,69	0,45
Prijavitelj	161.600,35	739.586,44	1.696.882,08	710.210,40	3.308.279,26	0,55
Skupaj	**296.274,60**	**1.355.941,85**	**3.111.027,05**	**1.302.084,45**	**6.065.327,95**	**1,00**

Finančna konstrukcija v tekočih cenah predvideva, da se bo 2.932.511,76 EUR investicije financiralo iz naslova sredstev NOO, 3.518.823,55 EUR pa bo financiral prijavitelj.

Tabela 8: Dinamika vlaganj tekoče cene

Finanačna konstrukcija	2023	2024	2025	2026	Skupaj	delež
Sredstva NOO	134.674,25	642.242,34	1.508.904,00	646.691,17	2.932.511,76	45,46%
Prijavitelj	161.600,35	770.649,07	1.810.586,75	775.987,38	3.518.823,55	54,54%
Skupaj	**296.274,60**	**1.412.891,41**	**3.319.490,75**	**1.422.678,55**	**6.451.335,31**	**100,00%**

Tabela 9: Dinamika izplačil iz proračuna, tekoče cene

Finanačna konstrukcija	2023	2024	2025	2026	Skupaj
Sredstva NOO	134.674,25	642.242,34	1.508.904,00	646.691,17	2.932.511,76

Časovni načrt izvedbe investicije

Izvedba investicijskega projekta je razdeljena na šest zaključenih faz. Faze izvedbe projekta so:

- Izdelava projektne dokumentacije
- Izdelava investicijske dokumentacije
- Javni razpis za izbiro izvajalcev del
- Izvajanje del
- Pridobitev uporabnega dovoljenja, tehnični pregled in prevzem objekta
- Obratovanje

V spodnji tabeli so terminsko opredeljene posamezne faze izvedbe projekta. Pričetek obratovanja je predviden v letu 2026.

Tabela 10: Tabela z aktivnostmi po letih

	2023				2024				2025				2026			
Aktivnost	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Investicijska dokumentacija																
Javno naročilo za projektno dokumentacijo																
Projektna in druga dokumentacija																
Gradbeno dovoljenje																
Javno naročilo za izvedbena dela																
Oprema																
GOI + ZU																
Tehnično svetovanje in nadzor, primopredaja																

ODU Koper, z direktorico kot odgovorno osebo, bo v skladu z zgornjo časovnico izvajala dela, potrebna za izvedbo investicije. To pomeni, da bo poskrbela za izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije, izpeljala javna naročila za GOI dela, za izvajalce del ter poskrbela za pridobitev vseh potrebnih upravnih dovoljenj za izgradnjo Bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih.

8 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE

8.1 Varstvo okolja

Infrastruktura bivalne enote bo locirana na območju Obalno – kraške kohezijske regije. Za vse na novo zgrajene objekte, bo zahtevano, da se pri opredelitvi tehničnih rešitev upošteva predpisane standarde, na način, da se zagotovi:

- dostopnost učinkovite izrabe obnovljivih virov,
- maksimalno okoljsko učinkovitost,
- trajno dostopnost.

V fazi projektiranja bo predvideno, da so objekti zgrajeni tako, da v svojem obratovanju ne bodo povzročali:

- prekomernih emisij zraka (v zrak ne bodo uhajali strupeni plini ali drugi nevarni delci),
- nevarnih sevanj,
- onesnaževanj ali zastrupitev tal in voda,
- prekomernih emisij znotraj delovnega okolja,
- odstranjevanje odpadnih snovi v nasprotju s predpisi in standardi.

8.1.1 Učinkovita izraba obnovljivih virov

Vsi novo zgrajeni objekti bodo zgrajeni na način, da bodo energetsko racionalni in okoljsko neobremenjujoči, saj bodo upoštevani visoki standardi stroke na področju energetske učinkovitosti, varovanja okolja ter učinkovite rabe vode in surovin.

8.1.2 Okoljska učinkovitost

Pri gradnji objektov bodo upoštevani vsi predpisi in standardi, s čimer bo preprečena prekomerna obremenitev okolja. V nadaljnjih fazah bodo v nadzoru upoštevane vse zahtevane meritve.

Pravilnik o ravnanju z odpadki (Ur. list RS, št. 84/1998, 45/2000, 20/2001, 13/2003, 41/2004-ZVO-1 in 34/08) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval.

V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način.

Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov. Obremenitev okolja v času gradnje bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb in bo zajetih vrsto ukrepov, ki bi preprečevali negativne vplive.

Posebna skrb bo namenjena tudi spodbujanju ločenega zbiranja odpadkov in k ponovni uporabi odpadkov.

8.1.3 Trajnostna dostopnost

Na novo vzpostavljeni lokaciji bivalne enote bodo z vidika prometne ureditve ustrezne, saj se bo objekt nahajal v območjih, ki so prometno dostopna in imajo urejeno prometno infrastrukturo, ter zagotovljen in omogočen dostop gibalno oviranim osebam.

8.2 Ukrepi za ublažitev negativnih vplivov

Predvideni so nekateri ukrepi za preprečevanje obremenitev okolja. V času gradnje lahko izvajalec ublaži negativne vplive z naslednjimi ukrepi:

- v skladu z veljavno zakonodajo označi gradbišče,
- raba ustrezne novejše opreme in mehanizacije, ki povzroča manj hrupa, izvajanje del v dnevnem času med 7 in 19 uro (od ponedeljka do sobote) in časovna dnevna omejitev dela najglasnejših virov hrupa,
- omogočena evakuacija v primeru požara,
- ustrezna prometna ureditev, za minimalno povečanje obremenitev ob gradnji,
- gradbene odpadke morajo izvajalci odvažati na ustrezno deponijo,
- odpadke in odpadno embalažo je potrebno zbirati in odstraniti v skladu z zahtevami standarda ISO 14001 - ravnanje z okoljem.

8.2.1 Ukrepi, predvideni za znižanje emisij v tla in vode

Možni ukrepi pred onesnaženjem podtalnice so:

- dosledno upoštevanje uredb in pravilnikov, ki urejajo varovanje podtalnice;
- izvajanje ukrepov za zaščito podtalnice med gradnjo;
- ureditev kanalizacije, speljana meteorna kanalizacija v ponikovalnice.

Pri gradnji je potrebno uporabljati le gradbene stroje, ki so redno servisirani in vzdrževani, da je preprečena možnost razlitja goriv, olj in maziv, ki jih stroji uporabljajo za svoj pogon. Na gradbišču ne smejo biti postavljene postaje za pretakanje in skladiščenje goriva, naprave za separacijo peska ter mesta za pranje, vzdrževanje motornih vozil in naprav.

8.2.2 Ukrepi, predvideni za znižanje emisij v zrak

Občasno povečana emisija prahu bo omejena na bližnjo okolico gradbišča. Pri izpostavljenosti prahu morajo delavci obvezno uporabljati respirator s filtrom. Emisije snovi v zrak, ki bodo nastajale pri gradnji objekta, bo treba znižati na najmanjšo možno mero z naslednjimi ukrepi:

- v primeru, da bi v času gradnje nastajale emisije prahu, ki bi segale izven gradbišča, mora izvajalec gradbenih del poskrbeti za vlaženje sipkih gradbenih materialov in makadamskih manipulativnih poti znotraj gradbišča;
- gradbena mehanizacija lahko obratuje le toliko časa kot je nujno potrebno in ne sme biti prižgana v t.im. prostem teku.

8.2.3 Ukrepi, predvideni za ustrezno ravnanje z odpadki

Možni ukrepi so:

- dosledno upoštevanje uredb in pravilnikov, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki;
- dosledno deponiranje gradbenih odpadkov;
- pazljivo ravnanje z nevarnimi odpadki (odpadna olja, barve, lugi);
- reciklaža še uporabnega materiala.

Izvajalci gradbenih del na gradbišču morajo zagotoviti hrambo ali začasno skladiščenje odpadkov, ki nastajajo pri gradbenih delih, ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov; investitor mora za celotno gradbišče sam zagotoviti ali pooblastiti enega od izvajalcev, da za celotno gradbišče zagotovi predelavo ali odstranjevanje gradbenih odpadkov.

Začasno deponiranje odpadkov na gradbišču, ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov. Skladiščijo se tako, da ne bodo onesnaževali okolja in da bo zbiralcu odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem ali prevozniku gradbenih odpadkov za njihovo odpremo predelovalcu ali odstranjevalcu gradbenih odpadkov.

Pri gradnji bodo nastali tudi odpadki predvsem zemlja in pesek, ki se jih za zasipanje lahko uporabi brez omejitev.

8.2.4 Ukrepi, predvideni za zmanjšanje hrupa

V času trajanja gradbenih del je pričakovati povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev in povečanega prometa s tovornimi vozili, vendar pod mejnimi vrednostmi po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. list RS št. 106/02; sprem. Ur.l. RS, št. 50/2005, 49/2006). Vsa dela bodo potekala izključno v dnevnem času. Predvidena obremenitev s hrupom bo med 40 dB in 50 dB, kar je v mejah dnevne obremenitve.

Možni ukrepi pred emisijami hrupa so:
- dosledno upoštevanje uredb in pravilnikov, ki urejajo ravnanje z emisijami hrupa;
- izvajanje gradnje na način in s sredstvi, ki ne presegajo dovoljenih emisij hrupa;
- monitoring hrupa pred in med gradnjo za ugotavljanje morebitnega povečanja emisije hrupa;
- upoštevanje dnevnega ritma in izvajanje del med dovoljenimi urami dneva.

8.3 Pričakovani vplivi na okolje v času rabe objekta

8.3.1 Vpliv na vode in tla

Odpadne komunalne vode iz načrtovanega objekta se bodo stekale v javno kanalizacijo. Padavinske vode s streh in utrjenih površin se bodo stekale v javno kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Padavinske vode s parkirišča se bodo pred izpustom v javni kanal očistili v ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj. V kolikor bodo geomehanske razmere dopuščale, bo urejeno ponikanje očiščenih padavinskih vod v okoliški teren.

Ob upoštevanju navedenih zaščitnih ukrepov objekt ne bo vplivov na tla in vodo, drugi možni viri onesnaženja tal pa niso evidentirani.

8.3.2 Vpliv na zrak

Pri obratovanju objekta ne bo povečanega onesnaženje zraka z nevarnimi emisijami ali nevarnim sevanjem. Izpust emisij plinov iz kurilne naprave ne bo, ker bosta objekta priključena na vročevod.

8.3.3 Odpadki

Predvideno je ločeno zbiranje komunalnih odpadkov z odlaganjem v zabojnik v skladu z navodili upravljalca in rednim odvozom na komunalno deponijo.

8.3.4 Hrup

Izvor hrupa predstavljajo vozila obiskovalcev objekta. Izvor hrupa v času obratovanja ne bo presegel zakonsko dovoljenih mejnih vrednosti za obravnavano območje.

9 ANALIZA ZAPOSLENIH TER VPLIVA OPERACJE NA ZAPOSLOVANJE

VARIANTA »Z« INVESTICIJO

Pri Varianti 2 je predvidena izgradnja bivalne enote za stalno bivanje dvakrat po 12 oseb, skupno 24 uporabnikov, dnevni center za 10 ter začasne nastanitve za 4 osebe. Z nastanitvijo 24 uporabnikov v bivalni enoti predvidevamo potrebo po povečanju števila zaposlenih, po veljavnem normativu (iz Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev). Od leta 2026, po zaključku operacije to pomeni polno zaposlitev 14 oseb za 28 uporabnikov in 2 novi zaposlitvi za delo v dnevnem centru. Podrobneje je stanje zaposlenosti.

VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE

Ob neizvedbi investicije spremembe glede zaposlenih ni, ohrani se trenutno stanje.

9.1 Kadrovsko-organizacijska shema

Kadrovsko organizacijska shema se zaradi nove investicije ne bo spremenila.

Poslovodenje, vodenje strokovnega dela, programe in naloge ODU Koper izvajajo ograni:
Svet zavoda - organ upravljanja, ki ima 9 članov, in sicer:

- predstavnikov ustanovitelja,
- predstavnika delavcev,
- 1 predstavnik stanovalcev in
- 1 predstavnik lokalne skupnosti,

Direktor - organizira delo, vodi strokovno delo in poslovanje zavoda, ga predstavlja in zastopa in je odgovoren za zakonitost dela zavoda, strokovni svet zavoda – 9-članski kolegijski strokovni organ doma, ki obravnava vprašanja s področja strokovnega dela doma. Dne 17.2.2021 je bila konstitutivna seja novega sveta ODU Koper. Svet bo v novi sestavi deloval do leta 2025. Sestava sveta ODU Koper je naslednja:

1. Mojca Hilj Trivič, predsednica
2. Tanja Petvar, namestnica predsednika sveta zavoda, predstavnica delavcev,
3. Denis Omar, predstavnik ustanovitelja,
4. Aldo Brundula, predstavnik ustanovitelja,
5. Vesna Rebec, predstavnica ustanovitelja
6. Martina Mravlja, predstavnica ustanovitelja,
7. Sašo Slekovec, predstavnik delavcev,
8. Romeo Palčič, predstavnik lokalne skupnosti,
9. Irena Raimondi, predstavnica stanovalcev

Organizacijske in delovne enote imajo svoje vodje.

10 FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA

10.1 Izhodišča in predpostavke za izdelavo ocene stroškov in koristi

Finančno analizo smo izdelali v skladu s priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 - 2020 (European Commission, 2014) in Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Metodologija izvedbe analize stroškov in koristi

- Izdelali smo finančno in ekonomsko analizo, pri čemer smo pri ekonomski analizi upoštevali družbene koristi.
- Ekonomska doba projekta je 25 let (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 - 2020).
- Referenčno obdobje projekta je 10 let (v skladu z (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 - 2020 (European Commission, 2014))
- Pri diskontiranju na sedanjo vrednost smo pri finančni analizi uporabili 4 % diskontno stopnjo, pri ekonomski pa 5 % (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Letne koristi so diskontirane na leto 2024, ki je tudi prvo leto investicije.
- Ocenili smo samo prihodke in stroške projekta, z upoštevanjem pretelih doseženih prihodkov in stroškov Doma.

Analizirano obdobje

Izračun upravičenosti naložbe smo izdelali za obdobje 2023 – 2033, pri čemer predstavljajo leta:

- Investicijska dela 2023-2026,

leta v obdobju od 2027 do leta 2033 – leta uporabe (v skladu s predpisano minimalno ekonomsko dobo predmetne investicije, predpisano v dokumentu št. 4 evropske komisije).

10.2 Projekcija prihodkov

V spodnjih tabelah so prikazane projekcije prodanih količin, cen in prihodkov projekta.

Tabela 11: Prihodki projekta, EUR

leto	Količine – št. oskrbovanih dni			Povprečna cena na oskrbovani dan			Prihodki			
	oskrba	dnevna oskrba	nega	oskrba	dnevna oskrba	nega	oskrba	dnevna oskrba	nega	Skupaj
2026	4.820	1.750	4.692	39,99	21,51	26,72	192.749	37.648	125.353	**355.751**
2027	9.641	3.500	9.384	39,99	21,51	26,72	385.498	75.296	250.707	**711.501**
2028	9.641	3.500	9.384	39,99	21,51	26,72	385.498	75.296	250.707	**711.501**
2029	9.641	3.500	9.384	39,99	21,51	26,72	385.498	75.296	250.707	**711.501**
2030	9.641	3.500	9.384	39,99	21,51	26,72	385.498	75.296	250.707	**711.501**
2031	9.641	3.500	9.384	39,99	21,51	26,72	385.498	75.296	250.707	**711.501**
2032	9.641	3.500	9.384	39,99	21,51	26,72	385.498	75.296	250.707	**711.501**
2033	9.641	3.500	9.384	39,99	21,51	26,72	385.498	75.296	250.707	**711.501**

Skupni prihodki v letu 2026 znašajo 355.751 EUR, v letih 2027-2033 pa 711.501 EUR na leto. Prihodki so na račun oskrbe uporabnikov doma, oskrbe dnevnih uporabnikov ter nege.

Povprečna cena oskrbe z vsemi dodatnimi storitvami znaša 39,99 EUR na oskrbovalni dan, povprečna cena oskrbe dnevnih uporabnikov za znaša 21,51 EUR/ oskrbovalni dan. Povprečna cena nege u 26,72 EUR / dan.

V projekcijah je predvideno, da bo v letu 2026 opravljenih 4.820 oskrbovalnih dni uporabnikov doma, 1.750 oskrbovalnih dni dnevnih uporabnikov in 4.692 dni nege uporabnikov doma. V projekcijah je predvideno, da bo v letih 2027-2033 opravljenih 9.641 oskrbovalnih dni uporabnikov doma, 3.500 oskrbovalnih dni dnevnih uporabnikov in 9.384 dni nege uporabnikov doma.

10.3 Projekcija odhodkov

V spodnji tabeli prikazujemo projekcijo poslovnih odhodkov v letih 2024 - 2033.

Za potrebe ocene učinkovitosti investicije smo v skladu s »Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov« Evropske Komisije upoštevali 25-letno ekonomsko dobo projekta in referenčno obdobje 10 let (od leta 2024-2033), pri čemer prestavljajo leta:

- Investicijska dela 2023-2026,
- leta v obdobju od 2026 do leta 2033 – leta uporabe (v skladu s predpisano minimalno ekonomsko dobo predmetne investicije, predpisano v Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects).

Tabela 12: Odhodki projekta, EUR

leto	Stroški materiala	Stroški storitev	Stroški investicijskega vzdrževanja	Stroški dela	Skupaj stroški	Amortizacija	Skupaj odhodki
2026	37.702	27.420	0	240.872	**305.994**	126.307	**432.301**
2027	75.405	54.840	0	481.744	**611.988**	242.613	**854.601**
2028	75.405	54.840	0	481.744	**611.988**	242.613	**854.601**
2029	75.405	54.840	0	481.744	**611.988**	242.613	**854.601**
2030	75.405	54.840	0	481.744	**611.988**	242.613	**854.601**
2031	75.405	54.840	0	481.744	**611.988**	242.613	**854.601**
2032	75.405	54.840	116.946	481.744	**728.934**	242.613	**971.547**
2033	75.405	54.840	0	481.744	**611.988**	242.613	**854.601**

Odhodki bodo nastajali iz rednih stroškov materiala in storitev, stroškov investicijskega vzdrževanja, dela in amortizacije. Skupni odhodki bodo v letu 2026 bodo znašali 432.301 EUR, v letih 2027-2033 pa bodo znašali med 854.601 in 971.547 EUR letno. Največji delež v odhodkih predstavljajo stroški dela.

Povprečna amortizacijska doba za investicijske postavke je 25 let in je enaka ekonomski dobi, ki smo jo izbrali glede na Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020. Upoštevali smo tudi **4 % diskontno stopnjo.**

10.3.1 Potrebni kadri

Izračun ODU Koper temelji na priznanih normativih za stanovanjske skupine za zaposlene.

Z naselitvijo 24 stalnih uporabnikov v dve nadstropji po 12 oseb, v letu 2026 predvidevamo potrebo po povečanju števila zaposlenih, po veljavnem normativu (iz Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev, ob ustreznem zmanjšanju na račun skupnih služb). Skupaj je v letu 2026 predvidenih 16 zaposlenih.

V nadaljevanju podrobneje prikazujemo stroške dela. Za oskrbo uporabnikov doma je predvidenih 8 zaposlenih po delovnih urah (8 oseb), za oskbo dnebnih uporabnikov sta predvidena 2 zaposlena, za

nego pa 6 zaposlenih po delovnih urah (6 oseb). Z upoštevanjem povprečnih mesečnih stroškov dela na zaposlenega bodo letni stroški dela skupšaj znašali 481.744,14 EUR.

Tabela 13: Stroški dela, EUR

Postavka	Število zaposlenih po normativih	Povprečni mesečni stroški dela na zaposlenega	Letni stroški dela
Oskrba	8,00	2.398,42	230.248,30
Oskrba (dnevni uporabniki)	2,00	2.087,47	50.099,28
Nega (ZZZS)	6,00	2.797,17	201.396,56
Skupaj	**16,00**	**2.509,08**	**481.744,14**

Skladno z zakonodajo gredo sredstva za zaposlitve iz plačila oskrbnega dne vsakega uporabnika.

11 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI

11.1 Finančna analiza

V nadaljevanju je prikazan finančni tok investicije, ki prikazuje neposredne koristi, ki jih projekt prinaša. Izračun finančne neto sedanje vrednosti projekta upošteva:

- letne koristi,
- investicijske stroške, stroške tekočega (material in storitve) in investicijskega vzdrževanja, stroške dela zaposlenih,
- čas izvedbe,
- prvo leto diskontiranja je 2024,
- ekonomsko dobo investicije, ki znaša 25 let,
- referenčno obdobje 10 let.

V naslednjih tabelah je podan prikaz finančnega realnega toka obravnavane investicije v ekonomskem obdobju do leta 2033. Prikazan je tudi diskontirani finančni tok investicije ob upoštevanju zgoraj navedenih predpostavk. Uporabljena je 4 % diskontna stopnja.

Iz finančnih kazalnikov izhaja, da s finančnega vidika investicija ni rentabilna.

Finančna neto sedanja vrednost (FNSV) je, pri 4 % diskontni stopnji, je negativna in znaša -2.289.509 EUR, finančna interna stopnja donosnosti -2,88%.

Finančna relativna neto sedanja vrednost je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški, izračunana v višini -0,406.

Tabela 14: Finančni kazalniki investicije

	indikator
Finančna interna stopnja donosnosti	**-2,88%**
Finančna neto sedanja vrednost	**-2.289.509**
doba vračanja naložbe	**se ne vrne**
Finančna relativna netro sedanja vrednost	**-0,406**
Finančni količnik relativne koristnosti	**0,75**

V nadaljevanju je prikazan finančni tok investicije. Finančni tok se prikaže za referenčno obdobje. Diskontni faktor mora biti vsaj 4% (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ). **Prvo leto diskontiranja je leto 2024.**

Tabela 15: Finančni tok investicije, v EUR

leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni (finančni) tok	Diskontirani neto denarni (finančni) tok	Kumulativni diskontirani finančni (denarni) tok
2023	296.274,60	0,00	0,00		-296.274,60	-296.274,60	-296.274,60
2024	1.355.941,85	0,00	0,00		-1.355.941,85	-1.303.790,24	-1.600.064,84
2025	3.111.027,05	0,00	0,00		-3.111.027,05	-2.876.319,39	-4.476.384,23
2026	1.302.084,45	305.994,17	355.750,60		-1.252.328,02	-1.113.315,05	-5.589.699,28
2027	0,00	611.988,34	711.501,20		99.512,85	85.064,01	-5.504.635,28
2028		611.988,34	711.501,20		99.512,85	81.792,31	-5.422.842,96
2029		611.988,34	711.501,20		99.512,85	78.646,45	-5.344.196,51
2030		611.988,34	711.501,20		99.512,85	75.621,59	-5.268.574,92
2031		611.988,34	711.501,20		99.512,85	72.713,07	-5.195.861,85
2032		728.934,34	711.501,20		-17.433,15	-12.248,30	-5.208.110,15
2033		611.988,34	711.501,20	4.220.729,57	4.320.242,42	2.918.600,98	-2.289.509,17

Iz zgornje tabele izhaja, da je neto denarni (finančni) tok negativen v letih investicije (2023-2026), v letih 2027-2031 je nato pozitiven in znaša 99.512,85 EUR, v letu 2032 je nato negativen in znaša -17.433,15 EUR. V letu 2033 na račun ostanka vrednosti znaša 4.320.242,42 EUR.

Diskontirani neto finančni tok je prav tako negativen v letih investiranja, v letih 2027-2031 je nato pozitiven in pada iz 85.064,01 EUR na 72.713,07 EUR, v letu 2032 je nato negativen in znaša -12.248,30 EUR. V letu 2033 na račun ostanka vrednosti znaša 2.918.600,98 EUR.

Kumulativni finančni (denarni) v obdobju 2024-2033 znaša med -5.589.699,28 EUR in -296.274,60 EUR.

Iz prikazanega izhaja, da investicija ni finančno zanimiva.

12 VIRI FINANCIRANJA

12.1 Izračun finančne vrzeli

Tabela 16: Elementi za izračun donacije EU (stalne cene), v EUR

	v EUR
Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	6.065.327,95
Od tega upravičeni stroški (EC) - v **TEKOČIH** cenah	6.451.335,31
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	5.633.932,56
Diskontirani neto prihodki (DNR)	3.344.423,40

Tabela 17: Izračun najvišje donacije EU, v EUR

1a) Najvišji upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.289.509,17
1b) Finančna vrzel (R=EE/DIC):	**41%**
2) Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.621.684,08
3a) Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85%
3b) Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	**2.228.431,47**

V prvem koraku izračuna finančne vrzeli smo izračunali razliko med diskontiranimi investicijskimi stroški in diskontiranimi neto prihodki, ki znašajo 2.289.509,17 EUR. Potem smo izračunali finančno vrzel oz. delež finančne vrzeli.

V drugem koraku izračuna smo delež finančne vrzeli pomnožili z upravičenimi stroški, da smo dobili upravičene stroške, ki niso bili pokriti z neto finančnim tokom.

Tabela 18: Neto denarni tok 2023-2035 (nediskontirani), v EUR

VREDNOSTI V **STALNIH** CENAH (v EUR)						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2023	296.274,60	0,00	0,00	0,00	-296.274,60
1	2024	1.355.941,85	0,00	0,00	0,00	-1.355.941,85
2	2025	3.111.027,05	0,00	0,00	0,00	-3.111.027,05
3	2026	1.302.084,45	305.994,17	355.750,60	0,00	-1.252.328,02
4	2027	0,00	611.988,34	711.501,20	0,00	99.512,85
5	2028		611.988,34	711.501,20	0,00	99.512,85
6	2029		611.988,34	711.501,20	0,00	99.512,85
7	2030		611.988,34	711.501,20	0,00	99.512,85
8	2031		611.988,34	711.501,20	0,00	99.512,85
9	2032		728.934,34	711.501,20	0,00	-17.433,15
10	2033		611.988,34	711.501,20	4.220.729,57	4.320.242,42
	Skupaj	6.065.327,95	4.706.858,57	5.336.258,98	4.220.729,57	-1.215.197,97

Ostanek vrednosti znaša 4.220.729,57 EUR, kumulativna neto denarnega toka v obdobju 2024 – 2033 pa -1.215.197,97 EUR.

Tabela 19: Diskontirani neto denarni tok v letih 2023-2033, v EUR

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)						4%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2023	296.274,60	0,00	0,00	0,00	-296.274,60
1	2024	1.303.790,24	0,00	0,00	0,00	-1.303.790,24
2	2025	2.876.319,39	0,00	0,00	0,00	-2.876.319,39
3	2026	1.157.548,33	272.027,70	316.260,99	0,00	-1.113.315,05
4	2027	0,00	523.130,20	608.194,21	0,00	85.064,01
5	2028	0,00	503.009,81	584.802,12	0,00	81.792,31
6	2029	0,00	483.663,28	562.309,73	0,00	78.646,45
7	2030	0,00	465.060,84	540.682,43	0,00	75.621,59
8	2031	0,00	447.173,89	519.886,96	0,00	72.713,07
9	2032	0,00	512.139,60	499.891,30	0,00	-12.248,30
10	2033	0,00	413.437,40	480.664,72	2.851.373,66	2.918.600,98
	Skupaj	5.633.932,56	3.619.642,72	4.112.692,45	2.851.373,66	-2.289.509,17

Diskontirani ostanek vrednosti znaša 2.851.373,66 EUR, kumulativa neto diskontiranega denarnega toka v obdobju 2023 – 2033 pa -2.289.509,17 EUR.

12.2 Predvideni viri financiranja

V spodnji tabeli prikazujemo finančno konstrukcijo investicije.

Finančna konstrukcija v stalnih cenah predvideva, da se bo 2.757.048,69 EUR investicije financiralo iz naslova sredstev Načrta za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju NOO), 3.308.279,26 EUR pa bo financiral prijavitelj.

Tabela 20: Dinamika vlaganj, stalne cene

Finanačna konstrukcija	2023	2024	2025	2026	Skupaj	delež
Sredstva NOO	134.674,25	616.355,41	1.414.144,97	591.874,05	2.757.048,69	0,45
Prijavitelj	161.600,35	739.586,44	1.696.882,08	710.210,40	3.308.279,26	0,55
Skupaj	**296.274,60**	**1.355.941,85**	**3.111.027,05**	**1.302.084,45**	**6.065.327,95**	**1,00**

Finančna konstrukcija v tekočih cenah predvideva, da se bo 2.932.511,76 EUR investicije financiralo iz naslova sredstev NOO, 3.518.823,55 EUR pa bo financiral prijavitelj.

Tabela 21: Dinamika vlaganj tekoče cene

Finanačna konstrukcija	2023	2024	2025	2026	Skupaj	delež
Sredstva NOO	134.674,25	642.242,34	1.508.904,00	646.691,17	2.932.511,76	45,46%
Prijavitelj	161.600,35	770.649,07	1.810.586,75	775.987,38	3.518.823,55	54,54%
Skupaj	**296.274,60**	**1.412.891,41**	**3.319.490,75**	**1.422.678,55**	**6.451.335,31**	**100,00%**

12.3 Ekonomska analiza

Vsaka družbeno koristna investicija ustvarja tudi družbeno-ekonomske učinke, ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. Nekatere družbeno-ekonomske koristi lahko ocenimo v denarju, medtem ko določenih družbenih učinkov denarno ni vedno mogoče ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. Z njihovim upoštevanjem lahko ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Investicijski projekt prinaša tudi koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti. Investicija ne predstavlja naložbe za dobičkonosne namene, torej je po finančnih kazalnikih ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe in katere so namenjene ustvarjanju dobička. Tako je izvedena tudi ekonomska analiza, ki je narejena na podlagi družbenega vidika.

12.3.1 Ekonomski kazalniki investicije

Za izračun ekonomske učinkovitosti investicije je izračunana ekonomska interna stopnja donosa na investicijo (ISDe) in ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe).

Izračun ekonomske neto sedanje vrednosti projekta upošteva:

- letne koristi, diskontirane na leto 2024, ob uporabljeni 5 % diskontni stopnji
- stroške investicijskih vlaganj, letne koristi in stroške uporabe v ekonomski dobi rabe projekta, diskontirane na leto 2024,
- pretvorbo tržnih cen v obračunske cene, kjer je potrebno,
- čas izvedbe investicijskih vlaganj,
- ekonomsko dobo investicije, ki znaša 25 let,
- referenčno obdobje 10 let.

12.4 Širše družbene koristi projekta

Pričakovati je finančne in nefinančne koristi projekta. Predvsem bo bivanje v bivalni enoti za uporabnike pomenila višjo kakovost življenja in večjo možnost izbire (samostojno življenje naših uporabnikov, samoodločanje, večja zasebnost, večja intima, zasebni prostor, možnost umika za uporabnike, vključevanje v vsakodnevne aktivnosti v lokalni skupnosti, itd....).

Poleg realnih prihodkov je v tem delu treba oceniti tudi ekonomske koristi družbe. To so težje oprijemljive in težje ocenljive koristi. Vendar je tudi te koristi potrebno oceniti v denarni obliki, da se lahko oceni družbena – ekonomska korist naložbe. Če naložba nima pozitivnih ekonomskih rezultatov je naložba z družbenega vidika neupravičena.

Upoštevali smo naslednje koristi, ki jih ima družba z investicijo:

- Multiplikator prihodkov (dodana vrednost)
- Multiplikator gradbenih stroškov - dodana vrednost
- Multiplikativen učinek med obratovanjem
- DDV

Multiplikator prihodkov (dodana vrednost)

Na področju gospodarskih učinkov ne moremo iti mimo učinka multiplikatorja prihodkov, ki bo nastal kot posledica komunalne ureditve na območju. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se poveča prihodek, če se povečajo izdatki za investicije. Na ta način lahko dobimo spremembo v prihodku, ki je posledica izvedbe investicije. Vrednost investicijske operacije znaša 6.065.328 EUR. Običajno je pri tovrstnih gradbenih investicijah multiplikatorski učinek 1,92 (Vir: Vpliv občinskih volitev na povečanje občinskih investicijskih izdatkov, na cene gradbenih materialov in storitev in na agregatno gospodarsko dinamiko, Dr. Jože P. Damjan, 2018). Tako ugotovimo, da se bodo zaradi izvedbe investicije, prihodki lokalnih podjetij v celotnem obdobju investicije povečali za 92% investicije ali za 5.580.102 EUR. Ob upoštevanju dejstva, da je v prihodkih okoli 25% dodane vrednosti (izračunano glede na dodano vrednost na zaposlenega v dejavnosti gradnje oskrbne infrastrukture in drugih inženirskih objektov v letu 2018, Vir: Bisnode) se

bo na račun multiplikatorja prihodka povečala dodana vrednost v času gradnje za 1.402.974 EUR, kar upoštevamo v okviru družbenih koristi investicije.

Tabela 22: Izračun ekonomskih koristi zaradi multiplikatorja prihodkov

Postavka	Investicijski stroški	Povečanje prihodkov na račun multiplikatorja	Povečani prihodki	Delež dodane vrednosti v prihodkih	Učinek multiplikatorja prihodka – dodana vrednost - družbene koristi
2022	296.275	92%	272.573	25%	68.531
2023	1.355.942	92%	1.247.467	25%	313.644
2024	3.111.027	92%	2.862.145	25%	719.613
2025	1.302.084	92%	1.197.918	25%	301.186
skupaj	6.065.328	92%	5.580.102	25%	1.402.974

Multiplikator gradbenih stroškov - dodana vrednost

Pozitiven učinek- koristi se bodo pojavile tudi med samo investicijo, saj je v gradbenih stroških – neposredno ali posredno – dodana vrednost, ki se preko plač in investicij vrača v obtok in se s tem povečujejo družbeni prihodki. Ocenili smo, da je v gradbenih stroških približno 25,1% dodane vrednosti (izračunano glede na dodano vrednost na zaposlenega v dejavnosti gradnje oskrbne infrastrukture in drugih inženirskih objektov v letu 2018, Vir: Bisnode), kar upoštevamo kot multiplikator gradbenih stroškov.

Tabela 23: Izračun ekonomskih koristi zaradi multiplikatorja gradbenih stroškov

Postavka	Gradbeni stroški	Delež dodane vrednosti	Učinek v času investicije
2022	287.930	25%	72.393
2023	1.215.730	25%	305.664
2024	2.832.390	25%	712.132
2025	1.184.810	25%	297.890
skupaj	5.520.860	25%	1.388.080

Multiplikativen učinek med obratovanjem (večja dodana vrednost pri gospodarskih subjektih)

Projekt bo imel multiplikativen učinek med delovanjem - pozitiven vpliv na gospodarstvo zaradi novih zaposlitev. V stroških novo zaposlenih je približno 30% dodane vrednosti, tako da letni multiplikativen učinek med obratovanjem znaša 144.523 EUR.

Tabela 24: Izračun ekonomskih koristi zaradi multiplikativnega učinka med obratovanjem

Postavka	
Multiplikator (faktor)	0,3
Dodana vrednost	481.744
Učinek v polnem obratovanju	144.523

Davek na dodano vrednost

Država bo imela zaradi projekta koristi v višini pobranega davka na dodano vrednost. Ta bo znašal 544.468 EUR.

Tabela 25: Izračun ekonomskih koristi DDV

Postavka	Gradbeni stroški	DDV - Učinke
2022	287.930	8.345
2023	1.215.730	140.212
2024	2.832.390	278.637
2025	1.184.810	117.274
skupaj	5.520.860	544.468

Tabela 26: Projekcija družbenih koristi za leta 2023-2033 v EUR

leto	Finančni prihodki	Koristi					Prihodki in koristi
	Skupaj	Multiplikator prihodkov (dodana vrednost)	Multiplikator gradbenih stroškov (dodana vrednost)	Multiplikativen učinek med obratovanjem na račun povečanega števila zaposlenih	Davek na dodano vrednost	Skupaj	Skupaj
2023	0	68.531	72.393	0	8.345	**149.269**	**149.269**
2024	**0**	313.644	305.664	0	140.212	**759.520**	**759.520**
2025	**0**	719.613	712.132	0	278.637	**1.710.383**	**1.710.383**
2026	**355.751**	301.186	297.890	144.523	117.274	**860.874**	**1.216.624**
2027	**711.501**	0	0	144.523	0	**144.523**	**856.024**
2028	**711.501**	0	0	144.523	0	**144.523**	**856.024**
2029	**711.501**	0	0	144.523	0	**144.523**	**856.024**
2030	**711.501**	0	0	144.523	0	**144.523**	**856.024**
2031	**711.501**	0	0	144.523	0	**144.523**	**856.024**
2032	**711.501**	0	0	144.523	0	**144.523**	**856.024**
2033	**711.501**	0	0	144.523	0	**144.523**	**856.024**

12.5 Ekonomski stroški projekta

V spodnji tabeli prikazujemo projekcijo ekonomskih stroškov v letih 2026 - 2033.

Tabela 27: Projekcija stroškov za leta 2026 – 2033, v EUR

leto	Stroški materiala	Stroški storitev	Stroški investicijskega vzdrževanja	Stroški dela	Skupaj stroški	Amortizacija	Skupaj ekonomski stroški
2026	26.392	19.194	0	161.384	**206.970**	126.307	**333.276**
2027	52.783	38.388	0	322.769	**413.940**	242.613	**656.553**
2028	52.783	38.388	0	322.769	**413.940**	242.613	**656.553**
2029	52.783	38.388	0	322.769	**413.940**	242.613	**656.553**
2030	52.783	38.388	0	322.769	**413.940**	242.613	**656.553**
2031	52.783	38.388	0	322.769	**413.940**	242.613	**656.553**
2032	52.783	38.388	81.862	322.769	**495.802**	242.613	**738.415**
2033	52.783	38.388	0	322.769	**413.940**	242.613	**656.553**

Skupni ekonomski stroški bodo v obdobju 2026-2033 znašali med 333.276 EUR in 738.415 EUR letno. Predstavljajo jih stroški materiala, storitev, investicijskega vzdrževanja, dela in amortizacije.

Ekonomski stroški vzdrževanja, materiala in storitev predstavljajo finančne stroške vzdrževanja, materiala in storitev znižane za 30 %, ekonomski stroški dela pa finančne stroške dela znižane za 33%.

Povprečna amortizacijska doba za investicijske postavke je 25 let in je enaka ekonomski dobi, ki smo jo izbrali glede na Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020. **Upoštevali smo tudi 5% diskontno stopnjo**.

12.6 Ekonomska analiza

V nadaljevanju je podan prikaz ekonomskega toka obravnavane investicije v obdobju 2024 -2033. Prikazan je tudi diskontirani ekonomski tok investicije ob upoštevanju zgoraj navedenih predpostavk. Uporabljena je 5 % socialna diskontna stopnja.

Pri 5 % diskontni stopnji je interna stopnja donosnosti 17,77 %.

Ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna in 2.510.084 EUR.

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je razmerje med ekonomsko neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški, izračunana v višini 0,454.

Vložena sredstva se bodo v obravnavano investicijo ob upoštevanju javnih koristi povrnila v 9,12 letih.

Tabela 28: Ekonomski kazalniki investicije

	indikator
Ekonomska interna stopnja donosnosti	**17,77%**
Ekonomska neto sedanja vrednost	**2.510.084**
Ekonomskadoba vračanja naložbe	**9,12**
Ekonomska relativna netro sedanja vrednost	**0,454**
Ekonomski količnik relativne koristnosti	**1,320**

V nadaljevanju je prikazan ekonomski tok projekta. Ekonomski tok se prikaže za referenčno obdobje. Diskontni faktor mora biti vsaj 5% (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ). Prvo leto diskontiranja je leto 2024.

Tabela 29: Ekonomski tok investicije, v EUR

leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto ekonomski tok	Neto diskontirani ekonomski tok	Kumulativni diskontirani ekonomski tok
2023	296.274,60	0,00	149.268,70		-147.005,90	-147.005,90	-147.005,90
2024	1.355.941,85	0,00	759.519,84		-596.422,01	-568.020,97	-715.026,86
2025	3.111.027,05	0,00	1.710.382,72		-1.400.644,33	-1.270.425,69	-1.985.452,56
2026	1.302.084,45	206.969,76	1.216.624,45		-292.429,76	-252.611,82	-2.238.064,38
2027	0,00	413.939,52	856.024,44		442.084,93	363.704,36	-1.874.360,02
2028		413.939,52	856.024,44		442.084,93	346.385,11	-1.527.974,91
2029		413.939,52	856.024,44		442.084,93	329.890,58	-1.198.084,33
2030		413.939,52	856.024,44		442.084,93	314.181,50	-883.902,83
2031		413.939,52	856.024,44		442.084,93	299.220,48	-584.682,35
2032		495.801,72	856.024,44		360.222,73	232.202,78	-352.479,57
2033		413.939,52	856.024,44	4.220.729,57	4.662.814,49	2.862.563,61	2.510.084,05

Iz zgornjih tabel izhaja, da je skupni neto ekonomski tok v letih investicije (2023-2026) negativen, nato pa je pozitiven in v letih 2027-2032 znaša med 360.222,73 EUR in 442.084,93 EUR, v letu 2033 pa na račun ostanka vrednosti znaša 4.662.814,49 EUR.

Diskontirani neto ekonomski tok je prav tako v letih investicije negativen, nato pa je pozitiven in v letih 2027-2033 znaša med 232.202,78 EUR 363.704,36 EUR, v letu 2033 pa na račun ostanka vrednosti znaša 2.862.563,61 EUR.

Kumulativni diskontirani ekonomski tok se v letih 2023-2033 giblje med -2.238.064,38 EUR in 2.510.084,05 EUR.

Iz prikazanega izhaja, da je investicija iz družbeno-ekonomskega vidika zanimiva.

13 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

13.1 Analiza tveganj

13.1.1 Opis faktorjev tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih učinkov.
V primeru predmetne investicije smo primerjali pet faktorjev tveganja, ki jih opredelimo glede na stopnjo tveganja: od 1 (nizko tveganje), 2 (srednje tveganje) in 3 (visoko tveganje).

FT1: Prvi faktor je povezan z oceno projektnega izvajalca, če je projektni izvajalec zanesljiv, deluje več let, brez finančnih težav, sodeluje pri vseh zahtevah in pogojih, ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1., v primeru, da ni zanesljiv, je novoustanovljen, ima finančne težave, ne sodeluje oz. se ne odziva na zahteve naročnika – prejme oceno 3.

FT2: Izkušnje investitorja z podobnimi in drugimi projekti, več vodenih projektov do sedaj = manj tveganja (1), manj projektov (oz. noben) pomeni več tveganja, ocena bi bila 3.

FT3: Kompleksnost operacije - tipična ali inovativna operacija, število aktivnosti,... Npr. veliko število aktivnosti pomeni višje tveganje (3) kot če gre za malo število aktivnosti (1).

FT4: Pridonos - pomembnost operacije (od rezultatov operacije je odvisno veliko drugih stvari, med drugim razvoj programov, je pilotska operacija ali ima veliko medijsko pozornost (3), rezultati operacije ne predstavljajo znatnega odstopanja drugih aktivnosti).

FT5: Peti faktor je povezan s poslovnim tveganjem projekta. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: cene storitev in izdelkov, davčne stopnje in olajšave, nepričakovani stroški, itd. V primeru, da obstaja velika možnost za povečanje stroškov iz naslova predmetne investicije – prejme oceno 3.

FT6: Šesti faktor je povezan s časovnim tveganjem oz s tveganjem, da operacija ne bo izvedena v ali predvidenem roku ali v roku, ki omogoča črpanje sredstev. Dejavniki, ki vplivajo na časovno tveganje so predvsem povezani s pridobivanjem dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo posamezne faze: pridobivanje ponudb za odkup zemljišč, gradbenih dovoljenje, ponudb za izvedbo operacije, itd. V primeru, da obstaja velika možnost zamud in s tem povečanjem možnosti za delno ali celotno neizvedbo operacije – prejme oceno 3.

13.1.2 Točkovanje in rangiranje

Faktorji tveganj imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Točkovani so na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

Tabela v nadaljevanju prikazuje stopnjo tveganj po faktorjih tveganja za različico »izvedbe investicije«.

Tabela 30: Analiza tveganj

Faktor		Koeficient pomembnosti faktorja (ponder; min-max: 1-2)	Ocena tveganja (min-max: 1-3)	Rezultat	max
FT: 1	Ocena projektnega izvajalca	1	3	3	6
FT: 2	Izkušnje investitorja projekta	2	1	2	6
FT: 3	Kompleksnost operacije	2	3	6	6
FT: 4	Pridonos (pomembnost operacije)	2	2	4	6
FT: 5	Poslovno tveganje	1	1	1	3
FT: 6	Časovno tveganje	2	3	6	6
skupaj				**22**	**33**
delež od max možnih točk				66,67%	

Izračun pokaže, da investicija, ocenjena po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **66,67 %** vseh mogočih točk, kar predstavlja visoko raven tveganja, predvsem na področju kompleksnosti operacije in časovne izvedbe. Za investitorja in upravljavca to pomeni zahtevo za določitev terminskega plana, striktnim vsebinskim in formalnim vodenjem projekta, jasno opredeljenimi fazami izvedbe ter opredeljenimi odgovornostmi za izvedbo vsake faze.

13.2 Analiza občutljivosti

13.2.1 Prikaz rezultatov analize

V analizi občutljivosti (tveganja) prikazujemo spremembo ekonomskih kazalcev ob variiranju različnih spremenljivk (vrednost investicije, višina prihodkov in višina stroškov).

Tabela 31: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini investicije

Občutljivost		Vrednost investicije		
		99%	**100%**	**101%**
Ekonomska interna stopnja donosnosti	vrednost	17,89%	17,77%	17,64%
	odklon	0,68%		-0,73%
Ekonomska neto sedanja vrednost	vrednost	2.509.614	2.510.084	2.510.554
	odklon	-0,02%		0,02%
Ekonomska doba vračanja naložbe	vrednost	9,12	9,12	9,13
	odklon	0,00%		-0,11%
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	vrednost	0,458	0,454	0,449
	odklon	0,88%		-1,10%
Ekonomski količnik relativne koristnosti	vrednost	1,323	1,320	1,318
	odklon	0,23%		-0,15%

Če se **vrednost investicije** spreminja (+- 1%), se ekonomska neto sedanja vrednost spremeni za 0,02 %. Vrednost odklona je nižja od 1%, tako da naložba ni občutljiva.

Tabela 32: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini prihodka

Občutljivost		Vrednost prihodkov		
		99%	**100%**	**101%**
Ekonomska interna stopnja donosnosti	vrednost	17,62%	17,77%	17,91%
	odklon	-0,84%		0,79%
Ekonomska neto sedanja vrednost	vrednost	2.486.823	2.510.084	2.533.345
	odklon	-0,93%		0,93%
Ekonomska doba vračanja naložbe	vrednost	9,13	9,12	9,12
	odklon	-0,11%		0,00%
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	vrednost	0,449	0,454	0,458
	odklon	-1,10%		0,88%
Ekonomski količnik relativne koristnosti	vrednost	1,317	1,320	1,323
	odklon	-0,23%		0,23%

Če se **višina prihodkov** spreminja (+- 1%), se ekonomska neto sedanja vrednost spremeni za 0,93 %. Vrednost odklon je nižja od 1%, tako da naložba ni občutljiva.

Tabela 33: Analiza občutljivosti (tveganja) glede na spremembo v višini stroškov

Občutljivost		Vrednost stroškov		
		99%	**100%**	**101%**
Ekonomska interna stopnja donosnosti	vrednost	17,88%	17,77%	17,65%
	odklon	0,62%		-0,68%
Ekonomska neto sedanja vrednost	vrednost	2.532.563	2.510.084	2.487.605
	odklon	0,90%		-0,90%
Ekonomska doba vračanja naložbe	vrednost	9,12	9,12	9,13
	odklon	0,00%		-0,11%
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	vrednost	0,458	0,454	0,449
	odklon	0,88%		-1,10%
Ekonomski količnik relativne koristnosti	vrednost	1,324	1,320	1,317
	odklon	0,30%		-0,23%

Če se **višina stroškov** spreminja (+- 1%), se ekonomska neto sedanja vrednost spremeni za 0,90 %. Vrednost odklona je nižja od 1%, tako da naložba ni občutljiva.

Projekta ne moremo opredeliti kot tveganega, saj se neto sedanja vrednost ob 1 % spremembi prihodkov, stroškov ali investiciji spremeni za manj kot 1 %, prav tako se minimalno spremenijo ostali kazalci.

14 ZAKLJUČEK

Prijavitelj Obalni dom upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria se z investicijo v izgradnjo Bivalne enote Bella Vista v Hrvatinih prijavlja na Javni razpis za sofinanciranje gradnje objektov za zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih, natančneje na sklop: odrasle osebe, ki so v skladu z 8. členom D točke odstavka b) Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev, upravičene do institucionalnega varstva v domovih za starejše.

V Investicijskem Programu, ki je pripravljen 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), sta obravnavani:

- varianta brez investicije,
- varianta z investicijo.

Varianta "brez" investicije
pomeni ohranitev sedanjega stanja, ODU Koper ne bo mogel z ustrezno namestitvijo pomagati ljudem, starejšim od 65 let, ki nimajo možnosti lastne ureditve bivanja. Starejši občani, ki te storitve potrebujejo, ne dobijo ustrezne namestitve. Kot ustrezno namestitev razumemo bivanjske razmere, ki zagotavljajo ustrezen življenjski standard in uresničevanje samostojnosti ter doživljanje sebe kot enakovredno vključenega člana skupnosti. ODU Koper ne more nadaljevati s procesom zagotavljanja celostne obravnave starejših in hkrati ni omogočena naselitev predvidoma 24 starejših stanovalcev, ki se sedaj soočajo s pomanjkanjem oblik pomoči.

Varianta »z« investicijo
Varianta 2 omogoča nadaljevanje poslanstva ODU Koper in sicer zagotavljanje vsestranske oskrbe ter zdravstvene nege, ki sta prilagojeni njihovim individualnim potrebam, za njihovo kvalitetno življenje. Pri Varianti 2 je predvidena izgradnja bivalne enote za stalno bivanje dvakrat po 12 oseb, skupno 24 uporabnikov, dnevni center za 10 ter začasne nastanitve za 4 osebe.

Ta varianta predvideva investicijske izdatke v obliki izvedbe bivalnih enot, v sklopu stroškov so predvidene novogradnje.

Skupna vrednost /strošek investicije v stalnih cenah znaša **5.520.860,00 EUR** brez oziroma **6.065.327,95 EUR z DDV**. V tekočih cenah je skupna vrednost investicije **5.871.446,04 EUR brez DDV in 6.451.335,31 EUR z DDV**.**Vsi stroški investicije so tudi upravičeni stroški.** DDV ni povračljiv in tudi predstavlja upravičen strošek.

Finančna konstrukcija
Finančna konstrukcija v tekočih cenah predvideva, da se bo 2.932.511,76 EUR investicije financiralo iz naslova sredstev NOO, 3.518.823,55 EUR pa bo financiral prijavitelj.

Operacija se bo izvajala v okviru 9. prednostne osi: »Socialna vključenost in zmanjševanje tveganja revščine«, 9.3. prednostne naložbe: »Vlaganje v zdravstveno in socialno infrastrukturo, ki prispeva k razvoju na nacionalni, regionalni in lokalni ravni, zmanjšanje neenakosti glede zdravstvenega stanja, spodbujanje socialnega vključevanja z lažjim dostopom do družbenih, kulturnih in rekreacijskih storitev in prehod z institucionalnih storitev na storitve v okviru lokalne skupnosti« ter specifičnega cilja 9.3.1: »Izboljšanje kakovosti skupnostnih storitev oskrbe« Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020.

15 VIRI

- Operativni Program Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020 (OP EKP 2014-2020);
- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022–2030 (ReNPSV22–30);
- Strategija razvoja Slovenije 2030;
- Vizija razvoja socialno-varstvenih zavodov za usposabljanje, 2004;
- PRAVILNIK o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06);
- Zakon o ratifikaciji Konvencije o pravicah invalidov in Izbirnega protokola h Konvenciji o pravicah invalidov;
- Idejna zasnova za bivalno enoto Bella Vista v hrvatinih, št. projekta 004/23, marec 2023, BIRO42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 LJUBLJANA-ŠENTVID
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) *Bivalna enota Bella Vista v Hrvatinih*, marec 2023, MK projekt, d.o.o., Ljubljana.
- Investicijski program (IP) *Bivalna enota Bella Vista v Hrvatinih*, marec 2023, MK projekt, d.o.o., Ljubljana.