



Investitor: OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2

6330 Piran – Pirano

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.,
Sončna pot 42

6320 Portorož – Portorose

INVESTICIJSKI PROGRAM

Vrtec MORJE LUCIJA in vrtec LA COCCINELLA Piran



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA VZGOJO IN IZOBRAŽEVANJE

št. IP 006/2025

Piran, april 2025

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.



IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

INVESTICIJSKI PROGRAM

za izvedbo projekta:

Vrtec MORJE LUCIJA in vrtec LA COCCINELLA Piran

(št. IP 006/2025)

je izdelan skladno z določili:

UREDBE O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC,

ki jo je na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O in 76/23) izdala vlada Republike Slovenije (Uradni list RS št. 60/06, 54/2010, 27/2016).

Portorož, aprila 2025

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.



SLOVAR KRATIC

DDV	Davek na dodano vrednost
DGD	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EU	Evropska Unija
IZP	Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev
IP	Investicijski program
LS	Lastna sredstva
PID	Projektna dokumentacija izvedenih del
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PZI	Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje
SLO	Slovenija

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP - A IN MOREBITNIH SPREMEMB	9
1.1	Uvodno pojasnilo	9
1.2	Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca investicijskega programa	11
1.3	Namen in cilji projekta	13
1.4	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijske zasnove ter pojasnilo poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa	15
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	16
2.1	Cilji investicije	16
2.2	Spisek strokovnih podlag	17
2.3	Upoštewane variante in utemeljitev izbire optimalne variante	18
2.4	Odgovorne osebe za izvajanje investicije	19
2.5	Predvidena organizacija za izvedbo investicije.....	19
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije .	20
2.7	Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)	21
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	22
3.1	Investitor	22
3.2	Upravljavac 1	23
3.3	Upravljavac 2	24
3.4	Izdelovalec investicijske dokumentacije	25
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	26
4.1	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	26
4.1.1	Vrtec Morje Lucija – matična enota	26
4.1.2	Vrtec La Coccinella Piran – matična enota	26
4.1.3	Lokacija	27
4.1.4	Parkirišče	27
4.1.5	Gospodarsko dvorišče	28
4.1.6	Zunanje igrišče in igrala	28
4.1.7	Zaklonišče	30
4.1.8	Stavba	30
4.1.9	Prostori za otroke	31
4.1.10	Tehnične značilnosti obstoječe stavbe	37
4.1.11	Obstoječa prometna in komunalna ureditev	39
4.2	Razlogi za investicijsko namero	40
4.3	Usklajenost z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti	42
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	47
5.1	Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti	47
5.2	Analiza tržnih možnosti in ciljnega trga	47

6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	48
6.1	Opis novega stanja objekta	48
6.2	Funkcionalna zasnova	51
6.2.2	Posebne zahteve naročnika v zvezi z izvajanjem del in izvedbo	63
6.2.3	Tehnične značilnosti predvidene gradnje	63
6.2.4	Tabele prostorov s površinami	87
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE	99
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	100
8.1	Splošno	100
8.2	Ocena investicijskih stroškov	101
9	ANALIZA LOKACIJE	106
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	109
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	114
12	NAČRT FINANCIRANJA PO STALNI IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	116
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	118
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	121
14.1	Razlaga pojmov	121
14.2	Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt	122
14.2.1	Metodološke predpostavke	122
14.2.2	Ocena likvidnosti z analizo vzdržnosti projekta	123
14.2.3	Izračun finančne donosnosti naložbe	123
14.2.4	Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju	125
14.2.5	Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)	125
14.3	Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt	125
14.4	Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem	126
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	128
15.1	Analiza tveganj	128
15.2	Analiza občutljivosti	131
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	133

KAZALO TABEL

Tabela 1: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, celotni stroški v EUR	20
Tabela 2: Prikaz števila vpisanih otrok v oba vrtca za obdobje 10 let (2012-2023)	27
Tabela 3: Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah (april 2025) – celotni stroški v EUR	102
Tabela 4: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, celotni stroški v EUR	103
Tabela 5: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah – delež Vrtca Morje Lucija, v EUR	104

Tabela 6: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, celotni stroški, v EUR	105
Tabela 7: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije.....	114
Tabela 8: Viri financiranja in finančna konstrukcija po tekočih cenah, celotni stroški, v EUR.....	116
Tabela 9: Amortizacijski načrt bančnega posojila	119
Tabela 10: Prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe	124
Tabela 11: Legenda matrike tveganj.....	128
Tabela 12: Legenda matrike tveganj: kombinacija dejavnikov tveganj	129
Tabela 13: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje	129

KAZALO SLIK

Slika 1: Gospodarsko dvorišče	28
Slika 2: Zunanje igrišče in igrala	29
Slika 3: Zaklonišče.....	30
Slika 4: Stavba vrtca	31
Slika 5: Stavba vrtca – igralni prostori.....	32
Slika 6: Stavba vrtca – ostali prostori.....	33
Slika 7: Stavba vrtca – komunikacije	35
Slika 8: Elementi dotrajanosti stavbe	38
Slika 9: Grafični prikaz – izsek iz geodetskega posnetka	40
Slika 10: Aksonometrični prikaz novega objekta vrtca Morje, vrtca La Coccinella ter nove zunanje ureditve.....	50
Slika 11: Pregledna situacija.....	95
Slika 12: Zunanja ureditev in odprte površine.....	96
Slika 13: Tloris pritličja	97
Slika 14: Tloris nadstropja	98
Slika 15: Prikaz širšega občine Piran z lokacijo investicije	106
Slika 16: Predlog nove gradbene parcele z označeno odstranitvijo obstoječega objekta in rekonstrukcijo obstoječega parkirišča	107

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP - A IN MOREBITNIH SPREMEMB

1.1 Uvodno pojasnilo

Investicijski program obravnava izvedbo projekta »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, katerega namen je zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje javne službe predšolske vzgoje na območju občine Piran. Projekt vključuje nadomestno gradnjo novega vrtca z 22 oddelki na lokaciji obstoječega Vrtca Morje Lucija na naslovu Fazanska ulica 3, Portorož, kjer se nahaja obstoječi, tehnično dotrajani objekt iz leta 1976.

Opis trenutnega stanja in potrebe po investiciji

Obstoječi objekt vključuje 11 oddelkov Vrtca Morje Lucija in 3 oddelke Vrtca La Coccinella Piran – Scuola dell’Infanzia La Coccinella Pirano. V novem objektu je predvidena združitev vseh obstoječih oddelkov ter dodatnih 4 oddelkov Vrtca Morje Lucija in 2 oddelkov Vrtca La Coccinella, ki trenutno delujejo na drugi lokaciji. Poleg tega bo objekt omogočal še vzpostavitev 2 novih dodatnih oddelkov, kar skupaj pomeni 22 oddelkov – 16 oddelkov Vrtca Morje Lucija in 6 oddelkov Vrtca La Coccinella Piran.

Investicija mora biti izvedena skladno z določili veljavnega prostorskega akta, tj. Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran. Načrtovana rešitev je zasnovana skladno z izdelano projektno nalogo in zmagovalno natečajno rešitvijo ter na podlagi vseh potrebnih študij, soglasij in dokumentacije. Gradnja se bo izvajala na podlagi projektne dokumentacije DGD in PZI ter pridobljenega gradbenega dovoljenja št. 351-140/2024-6235-22 z dne 11. 12. 2024.

Postopek priprave investicije

Oktobra 2020 je bil izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki je opredelil investicijsko potrebo in obravnavala dve osnovni varianti – »z« investicijo in »brez« investicije. V okviru investicijske variante so bile obravnavane tri tehnično-tehnološke možnosti:

- Varianta 1A: novogradnja brez kletne etaže (parkirišča na parterju),
- Varianta 1B: novogradnja z eno etažo podzemne garaže,
- Varianta 1C: novogradnja z dvema etažama podzemne garaže.

Za optimalno je bila ocenjena varianta 1C, za katero je bila v DIIP ocenjena vrednost 13.073.017,23 EUR z DDV, predvidena izvedba pa v obdobju september 2022 – januar 2024

Arhitekturni natečaj in spremembe zasnove

Na podlagi DIIP in projektne naloge je občina Piran v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) v letu 2022 izvedla javni natečaj za pridobitev idejne rešitve. Izbran je bil projektni biro Jereb in Budja arhitekti d.o.o., katerega rešitev predvideva:

- 22-oddelčni vrtec v dveh etažah,
- zunanje zelene in igralne površine v obsegu cca 8.600 m²,
- dovoz in zunanja parkirišča,
- dvoetažno podzemno garažo.

Vendar pa je bila v nadaljevanju izdelana hidrološko-hidravlična študija vodotoka Fazan, saj se območje skoraj v celoti nahaja na območju zelo redkih (katastrofalnih) poplav. Študija je pokazala, da izgradnja podzemne garaže ni možna na ekonomičen način, zato je bila iz projektne rešitve izločena. S tem so bili doseženi finančni prihranki, vendar se je rok pričetka gradnje premaknil na leto 2025.

Presoja možnosti javno-zasebnega partnerstva

Občina Piran je v letu 2023 objavila poziv promotorjem za izvedbo projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP) in prejela dve vlogi: Lean.ing d.o.o. in Esotech d.d.. Na podlagi dokumenta Ocena upravičenosti JZP (1. faza), pripravljenega junija 2023, se je izkazalo, da je izvedba projekta po JZP manj ugodna za občino. Zato se investicija izvede po klasičnem javno-naročniškem modelu.

Financiranje in upravičenost

Na podlagi vseh izvedenih aktivnosti je bila pripravljena predinvesticijska zasnova, ki je vključila posodobljeno varianto brez podzemne garaže in z zunanjimi parkirišči. Ocenjena vrednost projekta je po tej varianti znaša 17.724.979,39 EUR po tekočih cenah, z izvedbo predvideno v obdobju 2025–2027.

Investicijski program obravnava enak obseg investicije kakor v predinvesticijski zasnovi. Zaradi nekaterih korekcij v popisu GOI del oziroma projektantskem predračunu se vrednost GOI del minimalno razlikuje od tiste predstavljene v predinvesticijski zasnovi v okviru izbrane variante.

Investicija bo prijavljena na pričakovani Javni razpis Ministrstva za vzgojo in izobraževanje (MVI) za obdobje 2026–2029, ki naj bi bil objavljen v letu 2025. Predvideno sofinanciranje:

- Vrtec Morje Lucija: 1.600.000,00 EUR,
- Vrtec La Coccinella Piran:
 - 4.314.642,57 EUR iz razpisa MVI (na podlagi 27,27 % deleža – 6/22 oddelkov),
 - 541.135,92 iz sredstev Republike Italije za opremo,
 - skupaj 4.855.778,49 EUR

Skupni znesek predvidenega sofinanciranja znaša 6.455.778,49 EUR preostali znesek 11.330.336,33 EUR pa bo zagotovila Občina Piran

1.2 Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca investicijskega programa

Investitor in lastnik infrastrukture: Občina Piran

Naloge občine:

- normativno ureja lokalne zadeve javnega pomena,
- upravlja občinsko premoženje,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine, ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj,
- skrbi za lokalne javne službe,
- zagotavlja in pospešuje vzgojno - izobraževalno dejavnost,
- pospešuje službe socialnega skrbstva, predšolskega varstva, osnovnega varstva otrok in družine, za socialno ogrožene, gibalno ovirane in ostarele,
- pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije,
- skrbi za varstvo tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja,
- upravlja, gradi in vzdržuje javno infrastrukturo,
- skrbi za požarno varnost in varnost občanov v primeru elementarnih in drugih nesreč,
- ureja javni red v občini,
- predpisuje nekatere davke in občinske dajatve.

Občina opravlja tudi naloge, katerih pristojnost z njenim soglasjem država z zakonom prenese nanjo, če za to država zagotavlja ustrezna sredstva za njihovo opravljanje.

Splošni podatki:

- GEOGRAFSKA LEGA: skrajni jugozahodni del Republike Slovenije. Na kopnem meji z državo Hrvaško in na morju s Hrvaško in Italijo. Pretežni del občine sodi v priobalni pas, razen grebena z zaselki Nova vas, Padna in Sv. Peter.
- POVRŠINA: 46,6 km².
- NAJVIŠJA TOČKA: Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine.
- NAJVEČJA GLOBINA MORJA: 30 m.
- DOLŽINA MORSKE OBALE: 17,9 km.
- DOLŽINA OBČINSKIH CEST: 164,794 km, lokalnih cest 58,916 km.

- LETALIŠČE SEČOVLJE: dolžina pristajalne steze 1200 m, širina 30 m - v načrtu je podaljšanje steze za 200 m.
- MARINA PORTOROŽ: več kot 1000 privezov v morju in na kopnem, 2 hangarja, vse servisne in vzdrževalne storitve, sprejem plovil z ugrezom do 3,5 m in dolžino do 22 m.
- NASELJA OBČINE PIRAN: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodelini, Škrile.
- ŠTEVILO PREBIVALCEV: 18.119 (vir: SURS, podatki za 2024, 1. polletje).
- OBČINSKI PRAZNIK: 15. oktober, Ustanovitev prvega Mornariškega odreda Koper leta 1944.
- OBČINSKO PRIZNANJE: Najvišje občinsko priznanje je Zlati grb Občine Piran.

Upravljavca: Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran

Po končani operaciji bosta z novozgrajeno stavbo upravljala Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran.

Vrtec Morje Lucija je javno vzgojno izobraževalni zavod, ki ga je ustanovila občina Piran. Sestavljajo ga tri enote (Centralna enota Lucija, Enota Ježek in Enota Strunjan). Vrtec Morje Lucija je sodoben eko vrtec z zdravo prehrano, zeliščnim vrtom, učilnicami v naravi in točko za nadarjene, kjer se otroci seznanijo z italijanskim jezikom. Najpomembnejša naloga vrtca je zagotavljati strokovno in kvalitetno vzgojno delo, ki bo omogočalo optimalni razvoj vsakega otroka, upoštevajoč interese, potrebe in individualne posebnosti. Vrtec zagotavlja načrtno, organizirano, sistematično in strokovno uresničevanje ciljev predšolske vzgoje, ki so opredeljeni v temeljnih določbah Zakona o vrtcih in Kurikulumu za vrtce.

Vrtec La Coccinella Piran je predšolski javni zavod z italijanskim jezikom. Njegova dejavnost je ciljno usmerjena v celostni razvoj predšolskega otroka in njegove osebnosti. Pri izvajanju predšolskega programa vrtec upošteva Zakon o vrtcih ter nacionalna dokumenta Kurikulum za vrtce in Dodatek h Kurikulumu za vrtce na narodno mešanem območju, ki ju je izdalo Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport RS. Ustanovitelj vrtca sta Občina Piran in Samoupravna narodna skupnost Italijanov Piran. Vrtec je bil ustanovljen leta 1984 kot samostojni javni zavod za potrebe staršev italijanske narodne skupnosti in za vse starše, ki želijo vpisati svoje otroke v italijanski vrtec na dvojezičnem območju slovenske Istre. Razviti model predšolske vzgoje je v skladu s posebnimi potrebami okolja, spoštuje kulturno in vzgojno tradicijo narodne skupnosti ter usmeritve ministrstva, upošteva potrebe in predloge staršev ter lokalnih organov. Vrtec sestavlja pet enot (Lucija, Lucija dislocirana enota, Piran, Sečovlje in Strunjan).

Izdelovalec investicijskega programa, Elmarkt d.o.o.:

Izdelovalec investicijskega programa je družba Elmarkt d.o.o., ki je na trgu prisotna od leta 1990 in nudi storitve na področju izdelave investicijske dokumentacije, ekonomskih in finančnih analiz, posamičnih programov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, izdelave programov opremljanja stavbnih zemljišč, svetovanja za pridobivanje nepovratnih sredstev RS in EU, svetovanja pri izpeljavi postopkov javno-zasebnega partnerstva, javnih naročil ter organizacije izvajanja investicij in investitorski inženiring.

1.3 Namen in cilji projekta

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

Glavni cilj investicijskega projekta je v načrtovanem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi zgraditi nov 22-oddelčni vrtec, ki bo združeval funkcionalno ločeni enoti Vrtca Morje Lucija s skupno 16-timi oddelki in Vrtca La Coccinella Piran s skupno 6-timi oddelki ter potrebnimi parkirnimi mesti. Obstoječi objekt montažne gradnje se poruši, stavba je namreč dotrajana ter energetske potratna zaradi neustrezne izolativnosti in slabega oz. dotrajanega stavbnega pohištva. Z izvedbo projekta se bo zadostilo potrebam po otroškem varstvu, zagotovilo ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti, izboljšalo funkcionalnost prostorov ter znižalo stroške delovanja vrtca s ciljem zagotavljanja čim boljše energetske učinkovitosti.

Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta so:

- zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za nemoteno izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti;
- vzpostaviti ustrezne prostore, ki bodo zgrajeni po principu sonaravne gradnje za potrebe kakovostnega izvajanja predšolskega vzgojno varstvenega programa (procesa) v skladu s standardi in normativi;
- zagotoviti prijetno in ustvarjalno okolje za bivanje otrok in zaposlenih v vrtcu;
- zagotoviti normativne in minimalne tehnične pogoje za delovanje vrtca;
- zagotoviti varen dostop otrok in staršev v vrtec;

- zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za avtomobile;
- zagotoviti čim manjše vzdrževalne in obratovalne stroške objekta v njegovi življenjski dobi;
- povečati učinkovito rabo energije in energetske učinkovitost javnih objektov in s tem zmanjšati negativen vpliv na okolje v regiji;
- zagotoviti kvalitetnejše organizirano varstvo predšolskih otrok v vrtcu skladno s postavljenimi standardi in normativi;
- zagotoviti vzgojno varstveni in izobraževalni proces predšolske vzgoje v samostojnem objektu z urejenim dostopom;
- izboljšati pogoje za delo zaposlenih, predvsem strokovnega osebja, ter osebno rast strokovnih in vodstvenih delavcev;
- zgraditi otrokom, staršem in zaposlenim prijazen vrtec;
- zagotoviti kvaliteten vzgojno varstveni proces.

Specifični cilji investicijskega projekta so:

- pridobiti nov objekt, ki bo zadostoval programsko prostorskim zahtevam vrtca z dvaindvajsetimi (22) oddelki;
- izvedba posegov z naravi prijaznimi materiali po principu trajnostne gradnje, ki so energetske varčni, zagotavljajo dolgo življenjsko dobo objekta in enostavno vzdrževanje objekta;
- združitev funkcionalno ločenih enot Vrtca Morje Lucija s skupno 16-timi oddelki in Vrtca La Coccinella Piran s skupno 6-timi oddelki;
- z ustrezno razporeditvijo programskih sklopov zagotovitev potrebne avtonomnosti oziroma povezanosti enot; zasnova objekta bo upoštevala jasno ločnico med prostori Vrtca Morje Lucija in prostori Vrtca La Coccinella Piran, oblikovno enoten objekt pa mora funkcionalno jasno opredeliti eno in drugo enoto z možnostjo souporabe nekaterih skupnih oz. večnamenskih prostorov;
- skladno s programsko zasnovo in normativnimi zahtevami zagotovitev najmanj 44 PM, od tega 32 PM za enoto Vrtec Morje Lucija in 12 PM za enoto Vrtec La Coccinella ter zagotovitev dodatnih parkirnih mest za parkiranje staršev in drugih obiskovalcev;
- s spremembo namembnosti ureditev obstoječega enonamenskega zaklona v dvonamensko za potrebe ureditve skladišča in arhiva vrtca ter z ureditvijo zelenih površin v sklopu zunanega igrišča.

1.4 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijske zasnove ter pojasnilo poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa

Oktobra 2020 je bil izdelan **dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**, ki je opredelil investicijsko potrebo in obravnavala dve osnovni varianti – »z« investicijo in »brez« investicije. V okviru investicijske variante so bile obravnavane tri tehnično-tehnološke možnosti:

- Varianta 1A: novogradnja brez kletne etaže (parkirišča na parterju),
- Varianta 1B: novogradnja z eno etažo podzemne garaže,
- Varianta 1C: novogradnja z dvema etažama podzemne garaže.

Za optimalno je bila ocenjena varianta 1C, za katero je bila v DIIP ocenjena vrednost 13.073.017,23 EUR z DDV, predvidena izvedba pa v obdobju september 2022 – januar 2024

V **predinvesticijski zasnovi** je bilo obravnavano:

- scenarij »brez« investicije,
- scenarij »z« investicijo, v okviru katerega je bila obravnavana varianta brez podzemne garaže, saj je hidrološko-hidravlična študija pokazala, da se investicija nahaja na območju »zelo redkih (katastrofalnih)« poplav, zaradi česar gradnja garaže ne bi bila možna na ekonomičen način.

Ocenjena vrednost projekta je po tej varianti znaša 17.724.979,39 EUR po tekočih cenah, z izvedbo predvideno v obdobju 2025–2027.

Kot optimalna je bila izbrana varianta scenarija »z« investicijo predstavljena v predinvesticijski zasnovi, ki se obravnava v **investicijskem programu**. Pri pripravi investicijskega programa ni prišlo do bistvenih razlik. Zaradi priprave dokumentacije javnega naročila za izbor izvajalca GOI del so bile izvedene minimalne korekcije na popisu del, ki pomenijo spremembo projektantskega predračuna za cca 0,35% oziroma povišanje za 61.135,43 EUR.

Časovni načrt se v investicijskem programu podaljša za 5 mesecev. Zaključek vseh aktivnosti se iz junija, kakor predvideno v PIZ, zamakne v november 2027

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije

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

Glavni cilj investicijskega projekta je v načrtovanem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi zgraditi nov 22-oddelčni vrtec, ki bo združeval funkcionalno ločeni enoti Vrtca Morje Lucija s skupno 16-timi oddelki in Vrtca La Coccinella Piran s skupno 6-timi oddelki ter potrebnimi parkirnimi mesti. Obstoječi objekt montažne gradnje se poruši, stavba je namreč dotrajana ter energetske potratna zaradi neustrezne izolativnosti in slabega oz. dotrajanega stavbnega pohištva. Z izvedbo projekta se bo zadostilo potrebam po otroškem varstvu, zagotovilo ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti, izboljšalo funkcionalnost prostorov ter znižalo stroške delovanja vrtca s ciljem zagotavljanja čim boljše energetske učinkovitosti.

Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta so:

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

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

Specifični cilji investicijskega projekta so:

- pridobiti nov objekt, ki bo zadostoval programsko prostorskim zahtevam vrtca z dvaindvajsetimi (22) oddelki;
- izvedba posegov z naravi prijaznimi materiali po principu trajnostne gradnje, ki so energetsko varčni, zagotavljajo dolgo življenjsko dobo objekta in enostavno vzdrževanje objekta;
- združitev funkcionalno ločenih enot Vrtca Morje Lucija s skupno 16-timi oddelki in Vrtca La Coccinella Piran s skupno 6-timi oddelki;
- z ustrezno razporeditvijo programskih sklopov zagotovitev potrebne avtonomnosti oziroma povezanosti enot; zasnova objekta bo upoštevala jasno ločnico med prostori Vrtca Morje Lucija in prostori Vrtca La Coccinella Piran, oblikovno enoten objekt pa mora funkcionalno jasno opredeliti eno in drugo enoto z možnostjo souporabe nekaterih skupnih oz. večnamenskih prostorov;
- skladno s programsko zasnovo in normativnimi zahtevami zagotovitev najmanj 44 PM, od tega 32 PM za enoto Vrtec Morje Lucija in 12 PM za enoto Vrtec La Coccinella ter zagotovitev dodatnih parkirnih mest za parkiranje staršev in drugih obiskovalcev;
- s spremembo namembnosti ureditev obstoječega enonamenskega zaklonišča v dvonamensko za potrebe ureditve skladišča in arhiva vrtca ter z ureditvijo zelenih površin v sklopu zunanjega igrišča.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za izdelavo investicijskega programa so bile uporabljene sledeče strokovne podlage:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Projektna naloga »Objekt Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, ki jo je izdelal ELITBAU d.o.o., Trpinčena ulica 39, 1000 Ljubljana, Januar 2020,
- Geološko – geotehnično poročilo »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, ki ga je izdelal Irgo Consulting d.o.o., Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana, September 2020.
- DIIP »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, ki ga je izdelala GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, Oktober 2020.

- Projektna rešitev izbrana na javnem anonimnem natečaju, ki jo je pripravilo podjetje Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Gregorčičeva ulica 17, 1000 Ljubljana,
- DPP »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, ki ga je izdelalo podjetje Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Gregorčičeva ulica 17, 1000 Ljubljana, april 2024.
- Gradbeno dovoljenje št. 351-140/2024-6235-22 iz dne 11.12.2024.
- Hidrološko hidravlična študija rečnega/fluvialnega sistema vodotoka Fazan na območju med iztokom v morje in industrijsko cono Lucija – 2. faza, ki jo je izdelal INŠTITUT ZA VODARSTVO, d.o.o., Hajdrihova 28 a, 1000 Ljubljana, september 2024.
- Projekt za izvedbo (PZI) z ocenjeno vrednostjo investicije, »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, št. projekta a10_2023, ki ga je izdelalo podjetje Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Gregorčičeva ulica 17, 1000 Ljubljana, januar 2025.
- Predinvesticijska zasnova (PIZ) »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, ki je izdelala GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, marec 2025.

2.3 Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante

Investicijska dokumentacija je analizirala scenarij »brez« investicije in variante scenarija »z« investicijo. Scenarij »brez« investicije ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. V konkretnem primeru bi to pomenilo, da se investicija ne izvede in investitor ne doseže zastavljenih ciljev.

V DIIP so bile obravnavane 3 variante scenarija »z« investicijo:

- varianta 1A: nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in ureditev začasnih parkirnih mest na parterju (brez izgradnje kletne etaže),
- varianta 1B: nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z eno etažo,
- varianta 1C: nadomestna gradnja vrtca z 22 oddelki in izgradnja podzemne parkirne hiše z dvema etažama.

V predinvesticijski zasnovi je bilo obravnavano:

- scenarij »brez« investicije,
- scenarij »z« investicijo, v okviru katerega je bila obravnavana varianta brez podzemne garaže, saj je hidrološko-hidravlična študija pokazala, da se investicija nahaja na območju »zelo redkih (katastrofalnih)« poplav, zaradi česar gradnja garaže ne bi bila možna na ekonomičen način.

Kot najbolj optimalna je bila izbrana varianta scenarija »z« investicijo, ki se obravnava v investicijskem programu. Pri opredelitvi variante so bili upoštevani finančni in razvojni

kriteriji, ki so za Občino Piran pomembni in lahko bistveno vplivajo na bodoče stanje v občini.

2.4 Odgovorne osebe za izvajanje investicije

Investitor

Investitor in naročnik:

Občina Piran, ki jo zastopa župan, Andrej Korenika

Vodenje projekta:

Mojca Hilj Trivić – vodja urada za investicije

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in druge dokumentacije:

Mojca Hilj Trivić – vodja urada za investicije

Investicijska dokumentacija

Naziv: ELMARKT d.o.o.,

Kontaktna oseba: Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN)

Odgovorna oseba: Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

Projektna dokumentacija

Naziv: Jereb in Budja arhitekti, d.o.o.,

Odgovorna oseba: Blaž Budja

Vodja projekta: Blaž Budja, u.d.i.a., ZAPS 1268 PA PPN

2.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Za izvedbo investicijskega projekta Občina Piran ni predvidela posebne organizacije. Občina Piran zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izdelavo investicijske in projektne dokumentacije vodi odgovorni vodja projekta v sodelovanju s strokovnimi službami Občine Piran. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole

izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo.

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo v nadaljevanju oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F).

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

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Tabela 1: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, celotni stroški v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Pred 2025	2025	2026	2027	Skupaj
1.	Projektna in investicijska dokumentacija	374.577,77	410.307,76	0,00	46.824,75	831.710,28
2.	Stroški selitve v začasne prostore	0,00	100.000,00	0,00	23.996,05	123.996,05
3.	GOI dela + tehnološka oprema	0,00	3.629.508,57	6.587.362,42	1.620.591,80	11.837.462,79
3.1	Pripravljalna in rušitvena dela	0,00	273.285,00	0,00	0,00	273.285,00
3.2	Gradbena dela	0,00	1.165.125,41	1.948.874,75	187.581,71	3.301.581,87
3.3	Obrtniška dela	0,00	1.056.155,58	1.766.603,75	170.037,89	2.992.797,22
3.4	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev	0,00	0,00	371.611,04	379.414,87	751.025,91
3.5	Krajinska ureditev	0,00	0,00	416.079,86	424.817,54	840.897,40
3.6	Strojne inštalacije	0,00	648.172,07	1.084.180,43	104.353,76	1.836.706,26
3.7	Elektro inštalacije s foto volt.	0,00	313.936,77	525.113,82	50.542,88	889.593,47
3.8	Tehnološka oprema - pralnica Morje	0,00	0,00	0,00	41.224,39	41.224,39
3.9	Tehnološka oprema - pralnica Coccinella	0,00	0,00	0,00	20.847,36	20.847,36
3.10	Tehnološka oprema - kuhinja	0,00	0,00	161.214,86	164.600,36	325.815,22
3.11	Nepredvidena dela (5%)	0,00	172.833,74	313.683,91	77.171,04	563.688,69
4.	Notranja oprema	0,00	0,00	595.742,92	608.253,53	1.203.996,45
4.1	Učila	0,00	0,00	485.925,00	496.129,43	982.054,43
4.2	Pohištvena in druga oprema	0,00	0,00	81.449,21	83.159,65	164.608,86
4.3	Nepredvideni stroški (5%)	0,00	0,00	28.368,71	28.964,45	57.333,16
5.	Nadzor (2,5% postavk 3 in 4)	0,00	111.748,28	179.577,63	33.775,96	325.101,87
6.	Ostali stroški (2,0% postavk 3 in 4)	166.703,38	63.906,70	14.366,21	11.538,91	256.515,20
	Skupaj brez DDV	541.281,15	4.315.471,31	7.377.049,18	2.344.981,00	14.578.782,64
	DDV 22% - nepovračljivi	119.081,85	949.403,69	1.622.950,82	515.895,82	3.207.332,18
	Skupaj z DDV	660.363,00	5.264.875,00	9.000.000,00	2.860.876,82	17.786.114,82

Ocena celotnih stroškov investicije po tekočih cenah **14.578.782,64 EUR** brez DDV, oziroma **17.756.144,82 EUR z DDV**.

2.7 Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)

Scenarij »brez« investicije je tisti, ki predvideva, da se projekt ne izvede. Brez investicije investitor ne bo dosegel zastavljenih ciljev, zato ta scenarij ocenjujemo kot nesprejemljiv. Obravnavana varianta scenarija »z« **investicijo**, se je izkazala kot sprejemljiva tako iz vsebinskega kakor tudi finančnega in ekonomskega vidika, zato ocenjujemo, da je to **optimalna rešitev** opisane problematike.

Izračun donosnosti variante »z« investicijo« je ob zahtevani 4% diskontni stopnji, pokazal negativno finančno donosnost naložbe (FNSV, FISD), hkrati pa so bile predstavljene ekonomske koristi širše družbene skupnosti. Vključevanje teh koristi v presojo upravičenosti investicije nas privedejo do pozitivnega rezultata, ki pomeni, da te koristi opravičujejo negativni finančni rezultat investicije.

Končna ugotovitev je, da je izbira predstavljene variante scenarija »z« investicijo, zaradi širših družbenih koristi, upravičen strošek Občine Piran. Investicija je ekonomsko upravičena zato investitorju svetujemo, da nadaljuje z izvedbo investicije, kakor je načrtano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov predstavljene variante scenarija »z« investicijo:

Vrednost investicije po stalnih cenah z DDV	17.461.928,25 EUR
Vrednost investicije po tekočih cenah z DDV	17.786.114,82 EUR
Referenčna doba investicije	25 let
Finančna Neto sedanja vrednost investicije	-15.831.893,46 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-0,94
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti investicije	ni izračunljiva
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	0,00 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	16.916.913,68 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,00 EUR
Relativna Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,0
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 25 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

3.1 Investitor

Naziv	Občina Piran – Comune di Pirano
Logotip	 OBČINA PIRAN COMUNE DI PIRANO
Naslov	Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano
Odgovorna oseba	Andrej Korenika – župan
Vodja projekta	Mojca Hilj Trivić – vodja urada za investicije
Telefon/	05 6710 366
Spletni naslov E-mail	http://www.piran.si mojca.hiljtrivic@piran.si
Davčna številka	29263930
Matična številka	5883873000

- Odgovorna oseba:

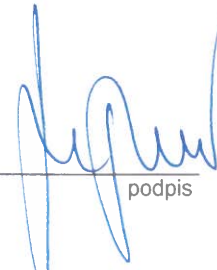
Andrej Korenika, župan



 žig in podpis

- Vodja projekta (odgovoren za nadzor nad pripravo investicijske in druge dokumentacije):

Mojca Hilj Trivić – vodja urada za investicije


 podpis

3.2 Upravljavec 1

Naziv	Vrtec Morje Lucija - Scuola dell' infanzia Morje Lucia
Logotip	
Naslov	Fazanska ulica 3, Lucija – Lucia, 6320 Portorož - Portorose
Odgovorna oseba	Uroš Savec – ravnatelj
Telefon/	05 671 28 30
Spletni naslov E-mail	http://www.vrtecmorje.si info@vrtecmorje.si
Davčna številka	68069987
Matična številka	5182140000

• Odgovorna oseba:

Uroš Savec – ravnatelj

B. Kera

žig in podpis

PO POOBLASTILU
Vera Bubnič - pom.ravn.



3.3 Upravljavec 2

Naziv	Scuola dell'infanzia La Coccinella Pirano - Vrtec La Coccinella Piran
Logotip	
Naslov	Fazanska ulica 3, Lucija – Lucia, 6320 Portorož - Portorose
Odgovorna oseba	Melania Hrvatin – ravnateljica
Telefon/	05 677 52 16
Spletni naslov E-mail	http://www.lacoccinella.si info@lacoccinella.si
Davčna številka	20679785
Matična številka	5244145000

- Odgovorna oseba:

Melania Hrvatin – ravnateljica

žig in podpis

3.4 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta je družba Elmarkt d.o.o., ki je na trgu prisotna od leta 1990 in nudi storitve na področju izdelave investicijske dokumentacije, ekonomskih in finančnih analiz, posamičnih programov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, izdelave programov opremljanja stavbnih zemljišč, svetovanja za pridobivanje nepovratnih sredstev RS in EU, svetovanja pri izpeljavi postopkov javno-zasebnega partnerstva, javnih naročil ter organizacije izvajanja investicij in investitorski inženiring.

Naziv:	ELMARKT, ekonomski, finančni in investitorski inženiring, d.o.o.
Logotip:	 Ekonomski, finančni in investitorski inženiring Elmarkt d.o.o.
Naslov	Sončna pot 42, 6320 Portorož – Portorose
Odgovorna oseba	Andraž Eller, univ. dipl. ekon - direktor
Kontaktna oseba	Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN) - vodja projektov
Telefon	08 / 205 06 12
Telefax	08 / 205 06 15
Spletni naslov	www.elmarkt.si
E-mail	info@elmarkt.si
Davčna številka	SI86483366
Matična številka	5373891000

- Avtorja dokumenta:

Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN)
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

- Odgovorna oseba:

Andraž Eller, direktor



žig in podpis

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

V objektu vrtca v Luciji, na naslovu Fazanska 3, Portorož se nahajata vrtec z slovenskim učnim jezikom »Morje Lucija« in vrtec z italijanskim učnim jezikom »La Coccinella«.

4.1.1 Vrtec Morje Lucija – matična enota

Matična enota Vrtca Morje Lucija se nahaja v prvih dveh traktih objekta na Fazanski ulici 3. V matični enoti v Vrtcu Morje Lucija je trenutno 5 oddelkov prvega starostnega obdobja (otroci stari 1 do 3 leta) in 6 oddelkov drugega starostnega obdobja (otroci stari 3 do 6 let). Dislocirana podružnična enota Vrtca Morje Lucija – enota Ježek, se nahaja v pritličju večstanovanjskega bloka, na Liminjanski cesti 91, 6320 Portorož. Podružnica je od matične enote oddaljena cca. 500 m. V enoti Ježek sta 2 oddelka prvega starostnega obdobja in 2 oddelka drugega starostnega obdobja. Prostori Enot Ježek so v lasti občine, vendar neustrezni za opravljanje dejavnosti, zato je priključitev oddelkov matični enoti smiselna rešitev. Občina bi po izgradnji novega vrtca prostore v pritličju večstanovanjskega objekta namenila reševanju socialne stanovanjske problematike.

4.1.2 Vrtec La Coccinella Piran – matična enota

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

Tabela 2: Prikaz števila vpisanih otrok v oba vrtca za obdobje 10 let (2012-2023)

VRTEC MORJE											
šolsko leto	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
število otrok	254	270	278	275	278	270	274	258	260	264	251
VRTEC LA COCCINELLA											
šolsko leto	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
število otrok	124	119	119	127	132	160	161	156	156	144	138

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

4.1.3 Lokacija

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

Matični objekt vrtca je lociran na zemljišču s parcelno številko 5483/2, ki predstavlja stavbišče vrtca in del pripadajočih zunanjih površin v skupni izmeri 6.243 m² (podatki GURS, PROSTOR prostorski portal RS). Stavbišče vrtca (stavba ID 3758) je po podatkih GURS ocenjeno na 1.681 m². Zunanje zelene površine so organiziranje pretežno v J delu območja na območju več parcel v lasti Občine Piran. Na V delu lokacije se v sklopu zelenih površin nahaja zaklonišče.

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

4.1.4 Parkirišče

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

zaklonišču in sekundarnem vhodu v kompleks vrtca je urejeno drugo manjše parkirišče s sedmimi parkirnimi mesti.

4.1.5 Gospodarsko dvorišče

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

Slika 1: Gospodarsko dvorišče



4.1.6 Zunanje igrišče in igrala

Igrišče in zelene površine so neposredno povezane s prostori vrtca in se razvijejo v J in Z delu lokacije. Celotno območje zelenih in zunanjih površin vrtca meri cca 5.450 m², kar znaša cca 13 m² površin na otroka. Zunanje površine so skupne za obe enoti vrtca. Funkcionalno je deljeno na tri igrišča. Območje je ograjeno in opremljeno z enostavnimi, sestavljenimi in kompleksnimi igralnimi enotami, ki otrokom omogočajo izbiro različnih dejavnosti. Avtohtono rastje in drevesa zagotavljajo ustrezno naravno zaščito proti upadu sonca, vendar velike pinije v osrednjem delu s koreninami načenjajo

asfaltno in igralne površine. V sklopu zunanjih površin ni zagotovljenih zunanjih sanitarij za otroke, pitnika, ustrezne shrambe za prenosljiva igrala ter shranjevanje delovnega orodja za vzdrževanje igrišča. Tla igrišč / zunanjih teras za 1. in 2. jasli so neprimerna in nujno potrebna sanacije zaradi neprimerne odvodnjavanja meteornih vod. Oddelki drugega starostnega obdobja nimajo ustreznih zunanjih teras.

Slika 2: Zunanje igrišče in igrala



4.1.7 Zaklonišče

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

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

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

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

Slika 3: Zaklonišče



4.1.8 Stavba

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

V prvih dveh krakih so umeščeni oddelki vrtca Morje, v zadnjem kraku so umeščeni oddelki vrtca La Coccinella. Prostori v vrtcu so funkcionalno oblikovani glede na

starostno obdobje otrok, vendar njihove funkcionalne povezave oz. umestitve v stavbo niso optimalne. Vsi prostori so v pritličju, nanizani vzdolž hodnikov, ki mestoma služijo kot prostor za shranjevanje rekvizitov, ponekod se razširi v garderobne prostore, prostore za nego otrok. Primanjkuje prostorov za hrambo rekvizitov, ustrezne garderobe, ni prostorov za individualno delo z otroki, ni prostorov za strokovne delavce, servisni prostori so premajhni, ni primernega skupnega prostora za igro, srečanja s straši, sanitarije so premajhne in neustrezne.

Kuhinja je bila popolnoma prenovljena v letu 2009, vendar je prezračevanje neustrezno izvedeno. Stavba je dotrajana in energetsko potratna zaradi neustrezne izolativnosti in slabega oz. dotrajanega stavbnega pohištva. Objekt se predvsem v predelu tretjega kraka mestoma posedla, na kar opozarjajo razpoke v stenah oz. vogalih objekta.

Slika 4: Stavba vrtca



4.1.9 Prostori za otroke

Igralni prostori in igralna površina

Povprečna površina obstoječih igralnic je 42 m². Igralni prostori so premajhni, organizacija in oprema oddelkov prvenstveno prvega starostnega obdobja ne ustreza predpisom. Po več oddelkov oz. igralnic drugega starostnega obdobja uporablja en

sklop sanitarij, kar je logistično zahtevno in neustrezno. Igralnice prve starostne skupine imajo zunanje terase, vendar so le te dotrajane, potrebna je sanacija tal, ograj in ostale opreme. Igralnice druge starostne skupine nimajo zagotovljenih zunanjih teras.

Slika 5: Stavba vrtca – igralni prostori



Ostali prostori za otroke

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

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

slabo lociran. Prostorov za individualno delo ni. Tako skupinsko kot individualno delo za vse oddelke se izvaja v knjižnici, kar je organizacijsko zahtevno oz. večkrat neizvedljivo.

Slika 6: Stavba vrtca – ostali prostori





Prostori za strokovne delavce

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

Upravni prostori

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

Gospodarski prostori

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

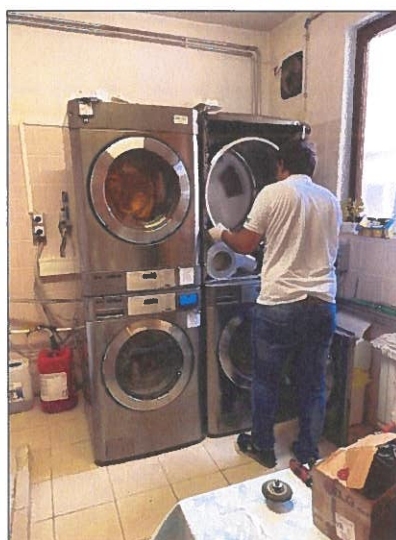
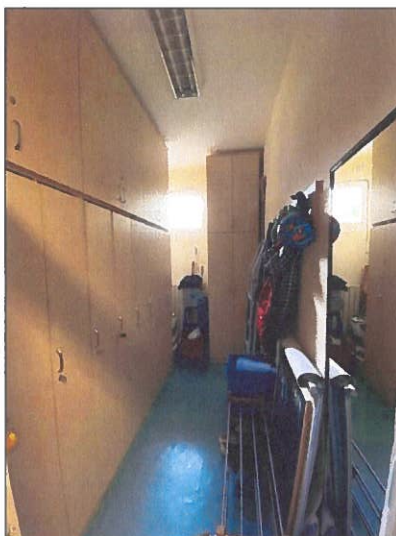
Kapaciteta gospodarskih prostorov je bistveno premajhna – primanjkuje shramb, delavnica za vzdrževalna dela je premajhna in neustrezna, ni ločenih sanitarij in garderob za tehnično osebje.

Komunikacije

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

Slika 7: Stavba vrtca – komunikacije





4.1.10 Tehnične značilnosti obstoječe stavbe

Konstrukcija, streha, fasada in stavbno pohištvo

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

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

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

Stavbno pohištvo je leseno, vrata so lesena oz. zastekljena, okenski okvirji so leseni, zastekljeni s termopan stekli. Okna ne tesnijo, odpiranje oz. zračenje je zaradi dotrajanosti mestoma nemogoče. Nameščene so zunanje žaluzije, ki se zaradi dotrajanosti večinoma neuporabne.

Vrata glavnih vhodov so pomaknjena v nišo. Dostop je otežen zaradi zunanjih stopnic, klančine za invalide ni.

Elektroinštalacije, strojne inštalacije (vodovod, ogrevanje, prezračevanje)

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

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

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

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

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

Slika 8: Elementi dotrajanosti stavbe





4.1.11 Obstoječa prometna in komunalna ureditev

Prometna ureditev in parkirišče

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

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

Komunalna ureditev

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

Slika 9: Grafični prikaz – izsek iz geodetskega posnetka



4.2 Razlogi za investicijsko namero

Glavni razlogi za investicijsko namero so:

- Matične enote Vrtca Morje Lucija in njihove podružnične enote so premajhne glede na potrebe in povpraševanja po vpisu otrok in ne ustrezajo »Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca«.
- Stavba je dotrajana, prostori so sicer skrbno vzdrževani, vendar je infrastruktura dotrajana in potrebna temeljite prenove. Slabi prostorski pogoji onemogočajo kakovostno izvajanje predšolske vzgoje.
- Stavba je energetsko potratna zaradi neustrezne izolativnosti in slabega oz. dotrajanega stavbnega pohištva. Objekt se predvsem v predelu tretjega kraka mestoma poseđa, na kar opozarjajo razpoke v stenah oz. vogalih objekta.
- Prometni režim parkirišča je neustrezen in ne zagotavlja varnih pešpoti in dostopov do vhoda v vrtec. Pred vhodom v vrtec ni zagotovljenih ustreznih zunanjih površin, prav tako ni urejena urbana oprema – klopi, stojala za kolesa, itd.
- Dostop za gibalno ovirane je otežen (stopnice pred vhodom), ni prostora za shranjevanje invalidskih vozičkov in vozičkov za otroke iz prvega starostnega obdobja v vetrolovu.
- Kuhinja je bila popolnoma prenovljena v letu 2009, vendar prezračevanje in odvod zraka nista primerno tehnično rešena, zato se pojavljajo težave s

prepihom oz. vlekom. Kuhinja nima zagotovljenega primernega dostopa za zunanje odjemalce obrokov oz. kosil.

- Prostori v vrtcu so funkcionalno oblikovani glede na starostno obdobje otrok, vendar njihove funkcionalne povezave oz. umestitve v stavbo niso optimalne. Primanjkuje prostorov za hrambo rekvizitov, ustrezne garderobe, ni prostorov za individualno delo z otroki, ni prostorov za strokovne delavce, servisni prostori so premajhni, ni primernega skupnega prostora za igro, srečanja s straši, sanitarije so premajhne in neustrezne.
- Povprečna površina obstoječih igralnic je 42 m². Igralni prostori so premajhni, organizacija in oprema oddelkov prvenstveno prvega starostnega obdobja ne ustreza predpisom. Po več oddelkov oz. igralnic drugega starostnega obdobja uporablja en sklop sanitarij, kar je logistično zahtevno in neustrezno.
- Igralnice prve starostne skupine imajo zunanje terase, vendar so le-te dotrajane, potrebna je sanacija tal, ograj in ostale opreme. Igralnice druge starostne skupine nimajo zagotovljenih zunanjih teras.
- V sklopu zunanjih površin vrtca ni zagotovljenih zunanjih sanitarij za otroke, pitnika, ustrezne shrambe za prenosljiva igrala ter shranjevanje delovnega orodja za vzdrževanje igrišča. Tla igrišč / zunanjih teras za 1. in 2. jasli so neprimerna in nujno potrebna sanacije zaradi neprimerne odvodnjavanja meteoritnih vod.
- Struktura površin za potrebe vrtca je neustrezna. Velikost igralnic je večinoma zadostna, vendar primanjkuje ostalih površin, zlasti skupnih prostorov za otroke, strokovne delavce, za dodatne dejavnosti otrok, individualno delo, shrambe, arhiv, itd.
- Prostori garderob in sanitarij so premajhni in neustrezni. Garderobe so majhne, nanizane vzdolž komunikacijskih hodnikov oz. prehodov in mestoma združene za več oddelkov.
- Osrednjega prostora praktično ni. Objekt ima en večnamenski prostor, v katerem se odvijajo gibalne dejavnosti otrok, predavanja za starše in zaposlene ter vsi sestanki za oba vrtca, kar je organizacijsko zelo zahtevno.
- Prostorov za individualno delo ni. Tako skupinsko kot individualno delo za vse oddelke se izvaja v knjižnici, kar je organizacijsko zahtevno oz. večkrat neizvedljivo.

4.3 Usklajenost z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

Investicijski projekt bo sledil usmeritvam, ki jih določata Evropska unija ter Republika Slovenija, konkretizirane pa so v predpisih z nivoja Unije, države ter v regijskih in občinskih programskih dokumentih. Obravnavani investicijski projekt je skladen z:

- Strategijo razvoja Slovenije 2030,
- Državnim razvojnim programom (DRP),
- Regionalnim razvojnim programom Obalno-kraške regije za obdobje 2021-2027,
- Strategijo prostorskega razvoja Slovenije,
- Kurikulum za vrtce,
- Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010, 47/2013, 74/2016, 20/2017 in 63/23),
- Zakonom o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/2005 - uradno prečiščeno besedilo, 25/2008, 98/2009 - ZIUZGK, 36/2010, 62/2010 - ZUPJS, 94/2010 - ZIU, 40/2012 - ZUJF, 14/2015 -ZUUJFO, 55/2017 in 18/21).

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

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

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

Demografski trendi, tehnološki razvoj, digitalizacija, naraščajoči pritiski na okolje ter drugi globalni trendi zahtevajo stalno pridobivanje znanj in spretnosti za življenje skozi

celotni življenjski cikel. Zato je pomembno, da učenje za in skozi vse življenje zajame čim širšo populacijo, pri čemer sta ključni kakovost in dostopnost, s posebno skrbjo za prikrajsane skupine. Učinkovit in kakovosten izobraževalni sistem, katerega namen je priprava posameznika na uspešno delo, kakovostno življenje in sodelovanje v družbi, je osnovni pogoj za konkurenčno gospodarstvo in družbeno blaginjo. Investicijski projekt je usklajen predvsem z razvojnim ciljem 2: *Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo*.

Projekt je skladen s peto razvojno-investicijsko prioriteto **Državnega razvojnega programa: Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja**. Ta je namenjena spodbujanju skladnega regionalnega razvoja obeh kohezijskih regij, izboljšanju kakovosti življenja v urbanih in podeželskih območjih in spodbujanju diverzifikacije na podeželju. Prioriteta vsebuje tudi boljše upravljanje s prostorom in okoljem, vzpostavitev učinkovite transportne infrastrukture ter spodbujanje razvoja kulture in kulturne dediščine. Cilj je tudi zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulturne in nacionalne identitete, skladnejšemu razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter na izboljšanju kakovosti okolja in na ustrezni komunalni infrastrukturi. Z izvedbo investicijskega projekta se bo zagotovilo visoko kakovost življenja, ki temelji na trajnostnem obnavljanju prebivalstva, gospodarjenju s prostorom, racionalni rabi energije ter skladnejšemu razvoju regij.

Planirana investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim programom Obalno-kraške regije za obdobje 2021–2027**. Strateški razvojni cilji, ki so opredeljeni v programu so naslednji:

- konkurenčna regija,
- ustvarjalna, inovativna regija,
- ljudem prijazna, vključujoča regija,
- regija z razvitim podeželjem in trajnostnim gospodarjenjem z naravnimi in kulturnimi dobrinami,
- regija z razvito prometno infrastrukturo,
- regija s trajnostnim gospodarjenjem z energijo, okoljem in prostorom.

Ključne prioritete razvoja regije v programskem obdobju 2021-2027 so naslednje:

- Prioriteta 1: Gospodarstvo močno in pametno,
- Prioriteta 2: Družbeni razvoj,
- Prioriteta 3: Narava, podeželje, kmetijstvo in ribištvo/makrokultura,
- Prioriteta 4: Prometno povezana regija,
- Prioriteta 5: Zelena regija,
- Prioriteta 6: Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem.

Investicijski projekt zasleduje cilje *prioritete 2: Družbeni razvoj*, katere cilja sta tudi dostojno, zdravo in kakovostno življenje za vse ter ohranjanje italijanske manjšine v Sloveniji ter slovenske manjšine v Italiji. Namen prioritete je med drugim z ukrepi

povečati raznovrstnost in dostopnost storitev splošnega družbenega pomena vsem prebivalcem s ter vzpostaviti privlačno okolje za mlade in zvišati delež delovno aktivnega prebivalstva. Poseben poudarek je tudi na razvoju italijanske avtohtone narodne manjšine.

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

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

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

- bolj odprt in fleksibilen kurikulum v različnih programih za predšolske otroke;
- pestrejša in raznovrstnejša ponudba na vseh področjih dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih;
- bolj uravnotežena ponudba različnih področij in dejavnosti predšolske vzgoje v vrtcih, ki hkrati ne onemogoča poglobljenosti na določenih področjih;

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

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

Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca: Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca narekuje obvezo zagotoviti normativne in minimalne tehnične pogoje vrtca. Na otroka mora biti zagotovljenih najmanj 25 m² zemljišča, izjemoma tudi manj, če so v neposredni bližini vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro, vendar ne manj kot 15 m² na otroka, otrokom mora biti zagotovljena varnost tako na poti v vrtec, kakor tudi na bližnje rekreacijske in parkovne površine ter na celotnem zemljišču vrtca, zemljišče mora biti na taki lokaciji, kjer hrup in koncentracija škodljivih snovi v zraku ne presežeta maksimalno dovoljenih mej, predpisanih za stanovanjska naselja. Vrtec se zbližuje in, če je le mogoče, dopolnjuje s podobnimi zavodi, šolami ali z rekreacijskimi površinami in parki. Stavba vrtca ima lahko največ eno etažo nad pritličjem. Prostori za otroke prvega starostnega obdobja, razvojnega oddelka in oddelkov, v katerih so gibalno ovirani otroci, so v pritličju. Prostori v vrtcu morajo biti funkcionalno oblikovani glede na starost otrok. Otrokom in odraslim morajo tako v teku enega dne kot skozi celo leto omogočati različne dejavnosti, in sicer načrtovane, spontane, skupne, skupinske in individualne. Prostori morajo biti oblikovani tako, da je mogoča optimalna povezanost med njimi in preglednost nad dejavnostmi otrok. Zagotovilo se bo, da bo investicijski projekt izpeljan v skladu s Pravilnikom.

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

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

Prav tako se sledi ustreznosti predpisov in standardov na področju gradnje stavb:

- Gradbeni zakon GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22, 129/23 in 103/24).

Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti

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

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb, saj se ne morejo primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente, saj gre za vlaganja javno infrastrukturo za izvajanje predšolskega varstva otrok. Osnovni namen investicijskega projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja, saj je predmet projekta v celoti namenjen izključno zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje vzgojno-varstvene dejavnosti, ki ni tržno zanimiva. Pri obravnavanem investicijskem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec investicijskega projekta Občina Piran. Gre za operacijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Iz osnovnega namena investicijskega projekta izhaja, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena obravnavati kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo za predšolsko varstvo otrok. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt v svoji življenjski dobi ne povrne.

5.2 Analiza tržnih možnosti in ciljnega trga

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila prebivalcev obravnavanega območja in njegove okolice ter z rastjo števila otrok, ki obiskujejo Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran. Investicijski projekt je namenjen vsem obstoječim in potencialnim uporabnikom obravnavane javne stavbe, prebivalcem, obiskovalcem in nosilcem gospodarskih dejavnosti na celotnem območju Občine Piran. Med neposredne uporabnike štejemo otroke, zaposlene, starše in prebivalce iz bližnje okolice, med posredne uporabnike pa vse prebivalce širšega območja ter obiskovalce in koristnike obravnavane stavbe.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

Predvidena je izgradnja novega objekta vrtca, ki bo nadomestil dotrajani in prostorsko podhranjeni obstoječi vrtec ter bo pod isto streho združeval dve programsko ločeni enoti, 16 oddelčni slovenski vrtec Morje in 6 oddelčni italijanski vrtec La Coccinella. Volumen je kompakten, z atrijem, P+1, klasične gradnje ter z ravno streho. Predvidena je rekonstrukcija obstoječega parkirišča z 41 PM, nova zunanja ureditev (novo gospodarsko dvorišče - 3 PM, dodatna 3 PM in novo zunanje igrišče). Skupaj zagotovljenih 47 PM. Predvidena je prestavitev javnega vodovoda ter preureditev obstoječe GJI. Novogradnja bo izvedena na mestu obstoječega vrtca, na Fazanski ulici v Luciji. Predvideno območje gradnje je na robu območja centralnih dejavnosti, sestavljenega iz pretežno izobraževalno – športnega programa ter obdanega z večstanovanjskimi objekti na zahodu in razpršeno gradnjo enodružinskih hiš na jugu.

V nadaljevanju podajamo povzetek iz projekta za izvedbo (PZI) »Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran«, št. projekta a10_2023, ki ga je izdelalo podjetje Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Gregorčičeva ulica 17, 1000 Ljubljana, januar 2025.

6.1 Opis novega stanja objekta

Urbanistična in konceptualna zasnova novega objekta vrtca izhaja iz konteksta obstoječega prostora. Predvidena novogradnja, ki bo nadomestila dotrajani in prostorsko podhranjeni obstoječi vrtec, se nahaja na robu območja centralnih dejavnosti, sestavljenega iz pretežno izobraževalno – športnega programa ter obdanega z večstanovanjskimi objekti na zahodu in razpršeno gradnjo enodružinskih hiš na jugu.

Žal obstoječa urbanistična ureditev objektov ter njihovih zunanjih površin na širšem območju svojih programov ne povezuje in dopolnjuje, zato je bilo glavno vodilo pri oblikovanju novega objekta vrtca predvsem želja po zagotavljanju varnosti in intime najmlajših uporabnikov. Dodaten izziv pri umeščanju novega vrtca je bila organizacija objekta, ki bo zadostoval programsko - prostorskim zahtevam vrtca z dvaindvajsetimi oddelki ter bo obenem oblikovno enoten objekt, ki bo združeval funkcionalno ločeni enoti vrtca Morje Lucija s skupno 16-timi oddelki in vrtca La Coccinella s skupno 6-timi oddelki.

Prav zaradi dvojnega programa z ločenimi dostopi, z željo po zagotavljanju optimalne orientacije, zadostnega senčenja in zaščite pred vetrom se je oblikovalo kompakten atrijski objekt.

Objekt vrtca je v celoti ograjen, vključno z dostopno ploščadjo in atrijem ter zunanjim igriščem.

S tem se omogoči optimalno varnost otrok, preglednost ter prepreči morebitni vandalizem.

Glavni dostop do objekta je na zunanji dvignjeni ploščadi. Preko položne klančine se ploščad spusti v skupni zunanji atrij, iz katerega so predvideni ločeni vhodi v oba vrtca, dva vhoda za vrtec Morje in dodatni vhod za italijanski vrtec La Coccinella. Glavni vhod v La Coccinella je iz severne strani s povezavo do italijanske šole.

Osrednji zunanji atrij omogoča raznoliko uporabo, ponuja nove mikroambiente za igro otrok in je vsestransko uporaben v vseh letnih časih. V vročih poletnih dneh nudi dodatno senco za igro otrok ter možnost druženja ob posebnih dogodkih (pikniki, sejmi...). Pozimi nudi zavetje pred burjo, ob vseh letnih časih pa prijetne poglede na zazelenitev, ki jo omogoča raščen teren. V osrednjem delu atrija je predvideno dodatno senčenje s pomičnimi senčili/jadri.

Programska delitev po traktih - vrtec Morje je lociran v južnem traktu objekta in ima sedem oddelkov 1. starostnega obdobja in razvojni oddelek v pritličju ter osem oddelkov 2. starostnega obdobja v nadstropju.

Vrtec La Coccinella je predviden v vzhodnem traktu in ima tri oddelke 1. starostnega obdobja ter razvojni oddelek v pritličju, nad njimi pa dva oddelka 2. starostnega obdobja in prostore uprave. Upravni prostora vrtca Morje so v nadstropju zahodnega trakta, medtem ko je severni trakt skoraj v celoti namenjen gospodarsko-tehničnim prostorom.

Fasadni ovoj iz Alu lamel v nadstropju objekt oblikovno definira ter obenem omogoči dodatno senčenje. Fasadna opna se poveže s pergolo, ki je prav tako izvedena iz Alu lamel ter poskrbi za dodatno senčenje zunanjih teras igralnic v nadstropju.

Meditersko rastje je posebna kvaliteta obstoječega ambienta, ki že sedaj sooblikuje prostor ter omogoča veliko naravne sence igralnicam in zunanjemu igrišču. Načrtno se novi objekt umesti na območje predvidene rušitve tako, da se kvalitetna obstoječa drevesa lahko v celoti ohrani.

Zasnova zunanjih površin omogoča otroku čimbolj varno in prijetno uporabo. Objekt vrtca ter vse zunanje igralne površine so zagrajene s kombinacijo ograje ter dodatne zazelenitve ter tako povsem oddvojene od zunanjih prometnih površin omogočajo varno igro otrok. Igralne površine so delno tlakovane - vhodna ploščad, ki z manjšo klančino »zleze« pod objektom v atrij. V tlakovanem atriju je predvidena zazelenitev z novim visokoraslim drevjem.

Maksimalni gabariti predvidenega objekta vrtca:

- etažnost:	P+1
- maksimalne zunanje mere na stiku z zemljiščem:	73,5 m x 50,1 m
- kota pritličja:	4,70 m n.v
- kota strehe (venec):	13,68 m.n.v.
- absolutna kota obstoječega terena na igrišču:	cca 3,60 m.n.m

Slika 10: Aksonometrični prikaz novega objekta vrtca Morje, vrtca La Coccinella ter nove zunanje ureditve.



Zahtevane površine in kapacitete vrtca

Predvideno število otrok skladno s pravilnikom: 484 otrok (352 otrok Morje, 132 otrok La Coccinella)

- | | |
|------------------------------|---|
| - 1-3 leta 12 oddelkov | (7 oddelkov Morje, 3 oddelke La Coccinella) |
| - razvojni odderek 2 oddelka | (1 odderek Morje, en odderek La Coccinella) |
| - 3-6 let 10 oddelkov | (8 oddelkov Morje, 2 oddelka La Coccinella) |

Osnova za izračun igralne površine je 22 otrok na odderek.

Glede na število otrok je skladno s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca je potrebno zagotoviti:

Zunanje površine

<i>Pravilnik</i>	<i>Projekt</i>
7260 m ² zunanjih igralnih površin (15 m ² x 484 otrok)	7772 m ² (od tega 6238,8 m ² ograj. igrišča)
288 m ² zunanjih pokritih teras (24 m ² / 1. st. obd. + r. oddelek)	244,35 m ² (zunanje terase v nadstropju) 301,4 m ² (v pritličju)
44 parkirnih mest (2 na oddelek x 22 oddelkov)	44 PM + 3PM na gospodarskem dvorišču (od tega 4 PM za invalide)

Notranje površine

<i>Pravilnik</i>	<i>Projekt</i>
min 1452 m ² igralnih površin (min 3 m ² x 484 otrok)	1827,3 m ² (1321,5 m ² M in 505,8 LC)
velikost igralnic min 50 m ²	cca. 56 m ²
višina igralnih prostorov min. 3,0 m	3,00 m
športne igralnice (83 + 152 m ² M in 50 + 50 m ² C) (v dogovoru z MVI)	118,7 + 166,4 m ² M in 68,7 + 74,4 m ² C

6.2 Funkcionalna zasnova

Dvoetažni objekt je načrtovan kot 22 oddelčni vrtec (16 oddelkov vrtec Morje in 6 oddelkov vrtec La Coccinella) s skupno centralno kuhinjo in vsemi potrebnimi spremljajočimi prostori ter zunanjim igriščem. Objekt je načrtovan skladno z zahtevami pravilnika. Za novogradnjo je zagotovljenih 15 m² igrišč na otroka (skupaj s tlakovanim atrijem). Poleg tega so v nadstropju predvidene zunanje terase za dodatno igro otrok v 2. st. obdobju. Igralnice za mlajše otroke (7 igralnic vrtca Morje + 3 La Coccinella) in razvojna oddelka (1 vrtec Morje + 1 La Coccinella) so umeščene v pritličju, igralnice za starejše otroke (8 igralnic vrtca Morje + 2 La Coccinella) pa v nadstropju. Igralnice so razporejene ob južni fasadi (vrtec Morje) ter vzhodni fasadi (vrtec La Coccinella), prostori za zaposlene, gospodarski prostori in dodatni spremljajoči prostori pa pretežno ob severni ter zahodni fasadi. Večnamenski prostor in športna telovadnica sta umeščena v pritličju in nadstropju za vsak vrtec posebej (objekt ima tako 4 večnamenske prostore velikosti od 67,32 do 169,4 m²). Prostori za dodatne dejavnosti so prav tako umeščeni v pritličju (1 x vrtec Morje) in nadstropju (2 x vrtec Morje in 2 x La Coccinella), tudi kot prekinitev med igralnicami. Kuhinja s pralnico je umeščena v severnem delu pritličja in se neposredno navezuje na gospodarsko dvorišče. Zunanje površine so urejene na južni strani in vzhodni strani pred igralnicami v pritličju, iz katerih imajo tudi direktne izhode na igrišče preko zunanjih pasarel in v nadstropju s terasami z direktnim dostopom iz igralnic.

Funkcionalna delitev prostorov vrtca glede na uporabo (šifriranje prostorov v načrtih)

Skladno z natečajno nalogo in pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. l. RS, št. 73/2000, 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010, 47/2013, 74/16, 14/17 in 63/23) se prostori delijo na:

- a) igralni prostori
- b) skupni prostori za otroke
- c) prostori za strokovne delavce in ostali prostori
- d) gospodarski prostori
- e) komunikacije

a) Igralni prostori

Igralnice z garderobami in sanitarijami

V pritličju je razporejenih vsega skupaj 10 igralnic 1. starostne skupine in 2 igralnici razvojnega oddelka. V nadstropju je predvidenih 10 igralnic 2. starostnega obdobja. Višina igralnic je 3.00 m. Pred igralnicami so v zalivu hodnika umeščene garderobe. V zaledju igralnic so urejeni sanitarni prostori z odprto nišo (nega ali umivalnica) ter zaprtim delom s sanitarnimi kabinami. Prostor za nego otrok prilagojenega/razvojnega oddelka je del sanitarij. Nekatere igralnice se med seboj povezujejo z zložljivimi vrati, ki občasno omogočajo dodatno povezovanje otrok sosednjih igralnic. Velikost igralnic je cca. 55,3 m². Tloris posamezne igralnice ima obliko kvadrata, kar omogoča optimalno izrabo prostora in ustvarjanje igralnih kotičkov. Ob vhodu v igralnico je stena obložena z leseno oblogo, ki se ponekod nadaljuje v lesena zložljiva harmonika vrata med dvema igralnicama. Na nasprotni steni je umeščen pult za vzgojiteljico z umivalnikom ter sklop pohištvene opreme v kombinaciji visokih, nizkih, visečih omar ter polic in prostor za hrambo pomične opreme na kolesih. Okna igralnic proti terasi so višine 300 cm (prehodi na terase svetlih dimenzij 90/220 cm) in segajo od tal do stropa ter so senčena s senčili – krpankami. Dodatno so okna so v nadstropju senčena z zložljivimi platnenimi senčnicami/tendami na el. pogon in s kovinskimi lamelami na fasadi – na zunanjem robu teras. Vse igralnice v pritličju imajo urejen direkten izhod na zunanje pokrite terase in igrišče na jugu in zahodu objekta. Ker je vrtec dvignjen nad teren, so terase v pritličju zaradi razlivenega polja in odmika od obstoječih visokoraslih dreves postavljene konzolno. Zaradi nezmožnosti opaženja s spodnje strani so izvedene brez AB plošče. Pod konstrukcijo je zaščitna mrežna zaščita zaradi varnosti otrok pri igri. Teraso so ograjene s kovinsko ograjo višine 120 cm in se paroma preko klančin povezujejo z zunanjim igriščem. Med terasami in na prehodih na klančine so predvidena vrata. Teraso v nadstropju so izvedene iz AB konstrukcije, predvidene so kot podaljšek igralnice in so senčene z zložljivimi platnenimi senčnicami/tendami.

Prostor za dodatne dejavnosti

Prostor za dodatne dejavnosti vrtca Morje je predviden kot razširitev na hodniku južnega trakta. V njem je predvidena ureditev knjižnice v pritličju ter glasbeno –

ustvarjalnih delavnic v nadstropju. Ker sta organizirana dva dostopa v južni trakt z igralnicami, se prehajanje staršev preko skupnega prostora ne predvideva, predviden je le prehod osebja ter razvoz hrane ob določenih urah. Za zagotavljanje izvajanja mirnih dejavnosti je v sklopu notranje opreme predvidena ureditev, ki bo omogočala zamejitev prostora. Dodatno je v nadstropju (v zahodnem traktu) predvidena senzorna soba vrtca morje, ki je namenjena umirjanju otrok. Za vrtec La Coccinella je dodatni prostor urejen kot knjižnica v nadstropju. Ker nima direktne osvetlitve s fasade, je predvidena dodatna osvetlitev preko strešnega okna. Ob njej je predvidena senzorna soba za umirjanje otrok.

Večnamenski prostori

Glede na velikost vrtca so večnamenski prostori predvideni v obeh etažah (ločeni na dva vrtca).

Za vrtec Morje sta večnamenska prostora v JV vogalu. V pritličju je prostor namenjen 1. st. obdobju in manjšim dogodkom in je nekoliko manjši (118,73 m²), z direktnim prehodom na zunanje igrišče (tudi z invalidsko rampo). Prostor se lahko pregradi z zložljivimi vrati. V zaledju je zagotovljen prostor za rekvizite. Nad njim je v nadstropju predvidena športna igralnica za večje otroke in večje prireditve (166,43 m²). V zaledju je predvidena shramba za rekvizite in prostor za shrambo igrač. Vrtec La Coccinella ima prav tako dva večnamenska prostora (68,69 m² in 74,37 m²) enega nad drugim v severnem traktu, ki se odpirata na jug proti atriju. Dostopna sta preko požarnega stopnišča. V zaledju je zagotovljen prostor za hrambo rekvizitov ter dodatno še shramba igrač v nadstropju. Višina večnamenskih prostorov je 3.00 m. Vsi večnamenski prostori se zasteklije do višine 3.00 m in imajo dodatno zaščito stekla pred udarcem z žogo. Opremljeni so skladno s pravilnikom glede na starostno skupino, športna igralnica je opremljena s plezalno steno, letveniki in kompletom športne telovadne opreme. Stene so obložene z mehko oblogo.

b) Skupni prostori za otroke

Sanitarije

Igralnica za 1. starostno obdobje ima sanitarni sklop deljen na dva dela, odprti predprostor za nego ter sanitarni prostor z dvema WC školjkama za otroke, izlivno školjko z izplakovalnikom in dvema umivalnikoma za otroke. Prostor za nego je v odprti niši, da je omogočen vzgojiteljici pregled nad dogajanjem v igralnici. Za nego je predvidena previjalna miza in kadica za nego. Nad pultom so predvidene police s predelki za higienske pripomočke. Nad umivalnikoma za otroke je predvidena odprta omara za odlaganje kahlic. V sanitarijah 2. st. obdobja v nadstropju je na mestu niše za nego predvidena umivalnica z dvema umivalnikoma za otroke in umivalnikom za vzgojitelje. Nad umivalniki je viseča omarica za pripomočke in spravilo zobnih krtačk. Predvidena je tudi umestitev visoke omare za spravilo večjih pripomočkov. V zaprtem delu sanitarij so kabine z dvema WC školjkama (ena otroška in ena normalne velikosti)

ter pisoar za dečke. Za otroke 2. st. obdobja sta v nadstropju predvidena še dva ločena tuša. Za otroke vrtca Morje je tuš predviden poleg večnamenske/športne igralnice, za vrtec La Coccinella pa poleg stopnišča v severnem traktu. V manjših prostorih je predvidena tuš kabina in manjši umivalnik. Sanitarije v razvojnem oddelku so v celoti zaprte in ločene od igralnic. V sklopu sanitarij je poleg otroškega umivalnika predviden še previjalni pult z umivalnikom za odrasle, tuš kabina z ročno prho in oprijemali na steni, ena školjka za odrasle s prho na zvijavi cevi ter školjka prilagojena otrokom s posebnimi potrebami ter kovinskim oprijemalom. Sanitarije za otroke na igrišču so ločene za vrtec Morje z vhodom iz igrišča preko manjše shrambe za vrtna igrala, v kateri je poleg omare za rekvizite predvideno tudi korito za pranje igrač. V sanitarijah so predvidene tri kabine (2 otroški in ena odrasla školjka) ter dva umivalnika. Sanitarije za otroke na igrišču za vrtec La Coccinella so poleg shrambe so dostopne iz atrija in imajo otroško wc školjko in umivalnik.

Garderobe

Garderobe za otroke I. in II. starostnega obdobja so v izmaknjenih zalivih/razširitvah hodnika združene za dve igralnici. Vse garderobne niše so posredno osvetljene preko hodnika z večjimi zasteklitvami proti atriju ter preko zasteklitev v igralnicah. V pritličju je predvidenih 14 garderobnih mest za vsako igralnico, večja dodatna klop za preobuvanje ter prostor s previjalno mizo in umivalnikom za starše. V nadstropju je sistem oblikovanja niš enak kot v pritličju, le da je v njih predvidenih 24 garderobnih mest ter klop za preobuvanje.

Prostor za individualno delo z otroki

V celotnem objektu so urejeni trije prostori za individualno delo z otroki. Po en prostor za individualno delo z otroki v vrtcu La Coccinella (12,57 m²) v nadstropju poleg uprave in dva prostora za vrtec Morje, prav tako v upravnem delu nadstropja. Večji prostor (19,39 m²) ter dodatno manjši prostor za logopeda (9,62 m²). Prostori so opremljeni z dvema stoloma za odrasle, mizo in stoli za otroke, omaro za vzgojne in specialne pripomočke, umivalnikom za otroke, ogledalom in potrebno didaktično opremo.

Shramba za vzgojna sredstva/shramba igrač

Poleg vseh večnamenskih igralnic (v pritličju in nadstropju) so predvideni prostori za rekvizite, v nadstropju pa še dodaten prostor za vzgojna sredstva/igrač. V pritličju je iz servisnega hodnika dostopna manjša dodatna shramba za vrtec La Coccinella, v nadstropju pa dodatne globoke omare na hodniku upravnega dela v obeh vrtcih.

c) Prostori za strokovne delavce in ostali (upravni) prostori

Skupni prostor za strokovne delavce (zbornica)

Zbornici za oba vrtca sta predvideni v severnem traktu v upravnem delu nadstropja. Zbornica vrtca Morje je velika 99,25 m² in je razdeljena na manjši vstopni del z manjšimi mizicami/pultom za pripravo na delo, knjižnim kotičkom ter čajno kuhinjo.

V večjem delu je predvidenih več miz ter stolov (za 36 oseb), ki se jih lahko poljubno razporedi za različne potrebe (vsakodnevno delo, predavanja...). Zbornica je opremljena z interaktivno tablo. Zbornica za vrtec La Coccinella je nekoliko manjša (39,02 m²) ter ima predvidene mize in stole za 12 oseb ter čajno kuhinjo. Prav tako je opremljena z interaktivno tablo.

Kabineti za vzgojna sredstva in pripomočke ter večnamenski kabineti

Ob zbornicah sta predvidena kabineta za vzgojna sredstva in pripomočke z mizami za odlaganje ter odprtimi policami ter omarami. Zaradi velikosti objekta in dolgih poti sta v obeh vrtcih predvidena še večnamenska kabineta (namen se mu določi po potrebi/za individualne razgovore/delo) z mizami, stoli ter omarami za hrambo različnih pripomočkov ali rekvizitov.

Prostori za svetovalne delavce

Poleg prostorov za individualno delo v upravnem delu nadstropja sta v vrtcu Morje predvideni dve pisarni za svetovalne delavce, za vrtec La Coccinella pa ena pisarna.

Prostor OPZHR

V prostorih kuhinje je ob gospodarskem vhodu predvidena pisarna z dvema delovnimima mestoma, tudi za organizatorja prehrane. Prostor je opremljen z delovno mizo, omarami ter oglasnimi tablamami za tedenske jedilnike in organiziranje procesa dela v kuhinji. Prostor ima okensko odprtino orientirano neposredno na gospodarski vhod, s čimer nadzira dovoz/odvoz hrane in surovin.

Garderobe in sanitarije za zaposlene

Tudi garderobe za zaposlene se delijo na dva vrtca in dve nadstropji. Za vrtec Morje so predvidene na zahodnem delu južnega trakta in se delijo na predprostor z umivalnikom ter garderobni in sanitarni del. V vsakem nadstropju je v sanitarnem delu predvidena poleg wc-ja dodatno tudi tuš kabina. V garderobnem delu je v obeh nadstropjih skupno predvidenih 39 garderobnih omaric. Zaradi dolgih poti v objektu so v bližini glavnega stopnišča vrtca Morje predvidene dodatne sanitarije za zaposlene. Garderobe in sanitarije za vrtec La Coccinella so predvidene ob severnem vhodu (v obeh nadstropjih) in imajo predvideno wc kabino s tušem in umivalnikom ter skupno 14 omaric v predprostoru.

Sanitarije za invalide

Za oba vrtca so predvidene ene sanitarije za invalide ob skupnem gospodarskem delu v nadstropju in se jih lahko po potrebi uporabi tudi kot dodatne sanitarije za starše.

Shrambe za vrtna igrala

Za uporabo predvidenih zunanjih igralnih površin imamo zaradi velikosti samega objekta, delitve na dva vrtca ter lažje dostopnosti, predvidenih več prostorov za shranjevanje na različnih delih objekta.

- za potrebe igre v atriju (vrtec La Coccinella) imamo v severnem traktu predvideno manjšo shrambo za prenosljivo opremo z igrišča ter igralna sredstva ter dodatne sanitarije (1 WC za otroke)
- v JV delu objekta (vrtec Morje) z dostopom iz zunanjega igrišča preko zunanjih stopnic in terase, imamo prav tako predvideno manjšo shrambo z zunanjo omaro ter dodatne sanitarije (2 WC za otroke in 1 WC za vzgojitelje)
- na zunanjih terasah v pritličju so predvidene dodatne omare za shranjevanje igrač (za oba vrtca)
- za potrebe shranjevanja vrtnega orodja, dodatnih prenosljivih vrtnih igral in rekvizitov za občasno uporabo je za oba vrtca predvidena ureditev dodatne shrambe v obstoječem zaklonišču po navodilih občine Piran (zaklonišče je dvonamensko, zato mora biti skladno s 67. členom Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ob nevarnosti izpraznjeno in pripravljeno za uporabo v 24 urah).

Upravni prostori z arhivom

Vsi upravni prostori vrtca Morje so nanizani v zahodnem traktu nadstropja (pisarna za ravnatelja, pomočnika ravnatelja, administracijo, računovodstvo - 2 PM, vodjo enote - 2 PM ter arhiv). Prostori uprave imajo ločene sanitarije z dvema kabinama ter umivalnikom in nišo s čajno kuhinjo ter prostorom za shranjevanje na hodniku. Dostop v upravo je preko ločenega stopnišča, v katerega se lahko dostopa tako iz atrija kot tudi iz gospodarskega dvorišča. Upravni prostori vrtca La Coccinella so v nadstropju SV dela objekta (administracija s predprostorom za sprejem, pisarna ravnatelja, pisarna vodja enote, računovodstvo in arhiv). Predvidene so manjše sanitarije ter čajna kuhinja v pisarni administracije. Uprava je dostopna preko SV stopniščnega jedra.

d) Gospodarski prostori

Kuhinja

Kuhinja v objektu je v pritličju severnega trakta, tik ob gospodarskem dvorišču z ločenim gospodarskim dovozom za dostavo in odvoz smeti ter dvema dodatnima vhodoma. Zasnovana je kot lastna kuhinja in mora zagotavljati pripravo celodnevne prehrane za cca. 484 otrok (zajtrki, malice, kosila, popoldanska malica) in cca. 40 zaposlenih. Predvidena je tudi priprava dodatnih 50 kosil za zunanje odjemalce, z izdajo preko vetrolova ter dodatnega vhoda na gospodarsko dvorišče. Gotove jedi za vrtec se bodo z vozički transportirale v posamezne oddelke. Za prevoz hrane v nadstropje se predvidi dodatno dvigalo. Predviden je tudi prostor za shranjevanje vseh 22 vozičkov. V kuhinji so predvidene sanitarije in garderoba za delavce, dodaten prostor za počitek osebja (z nadsvetlobo), ter pisarna za kuharja/prevzem živil in OPZHR. Tlorisna zasnova omogoča način dela od »umazanega« do čistega delovna okolja. Zaradi velikosti kuhinje in zasnove celotnega vrtca se je tudi kuhinjo razdelilo z glavnim komunikacijskim hodnikom. Hodnik omogoča enostavno dostavo po posameznih območjih, hkrati pa tudi iznos smeti brez križanja čistih in nečistih tehnoloških poti.

Pralnica

Kot je bila podana zahteva s strani uporabnika, sta predvideni dve ločeni pralnici za oba vrtca in sta locirani poleg kuhinje. Predvidevani kapaciteti sta cca 120-150 in 40-50 kg /dan. V vsaki pralnici je predviden pralni in sušilni stroj, likalna miza ročno likanje in tudi šivalni stroj za popravila. Obe pralnici sta zasnovani tako, da je možna tudi združitev obeh prostorov. Le tako bi bilo možno izdelati optimizacijo delovnih procesov in doseči nižji strošek obratovanja.

Prostori za čistilno osebje in hrambo čistil

Prostor za čistila je deljen na oba vrtca in je predviden v obeh nadstropjih. V pritličju je umeščen poleg pralnic in ima poleg ločenih shramb za čistila predvideno skupno garderobo (9 omaric) s sanitarijami za čistilno osebje. Omogočen je ločen vhod v garderobo iz severne strani. Dodatno je v nadstropju za vsak vrtec predviden še en prostor za hrambo čistil, za La Coccinella poleg tehničnega dvigala, za Morje pa na stiku igralnic in upravnega dela.

Prostori za hišnika

Hišnika za oba vrtca imata ločeni delavnici ter skupne sanitarije. Vhodi v prostore so iz nadstrešene zunanje komunikacije ob SZ komunikacijskem jedru z direktnim preходом do gospodarskega dvorišča in atrija. Za zagotovitev naravne osvetlitve delavnic je izvedena »svetlobna niša« z zunanjim koritom ter zasteklitvijo s parapetom.

Tehnični prostori

Tehnični prostori za cel objekt so predvideni pretežno v nadstropju severnega trakta, pod njimi je v pritličju dodaten tehnični el. prostor z dostopom preko vetrolova. Elektro omara je predvidena tudi v sklopu večnamenskega kabineta Morje v južnem traktu (povezava poteka v tlaku preko zunanjega atrija). Elektro števci so ločeni na italijanski in slovenski vrtec ter na skupne prostore (delitev glej na priloženi shemi). Na zunanji fasadi El prostora je predvidena vgradna PMO omarica in dve TKO omarici. Poleg tehničnega vhoda je na zunanji fasadi predvidena tudi vgradnja zunanjega AED defibrilatorja. V prostoru strojnice v nadstropju so nameščene vse naprave potrebne za ogrevanje, prezračevanje in klimatizacijo objekta: razdelilniki, mešalne proge, hranilniki toplote in hladu, hranilniki za pripravo tople sanitarne vode in klimatska naprava, ipd. V sklopu prostora za stojne naprave je urejen dodaten prostor za glavne elektro omare. Zunanji klimati so predvideni v odprtem delu poleg strojnice na plavajočih temeljih, nad njimi pa na kovinski podkonstrukciji VRV.

e) Komunikacije

Glavni dostopi in vhodi in notranje komunikacije otrok in obiskovalcev

Glavni dostop do vrtca je s severne strani (iz rekonstruiranega parkirišča) ter skozi vrata v zaščitni ograji najprej na vstopni trg ter nato preko klančine v vhodni atrij. Iz severne, neograjene strani vrtca, so iz gospodarskega dvorišča dodatni gospodarski vhodi v

kuhinjo, prostore za hišnike in čistilke ter na SV vogalu objekta še dodaten vhod za italijanski vrtec. V prostore vrtca Morje se dostopa preko dveh ločenih vhodov iz skupnega zunanjega atrija. V dogovoru z uporabnikom in ministrstvom za vzgojo in izobraževanje ter glede na večje število igralnic predlagamo, da sta vhoda ločena glede dostopanja na levi in desni del trakta, saj le tako na komunikacijskih poteh ne bo prihajalo do večjega hkratnega števila otrok, kot bi to bilo v vrtcu s šestimi oddelki. Tako se dolge komunikacije lahko prekine ter osrednji prostor nameni dodatni dejavnosti otrok (knjižnica, ustvarjalni kotiček...). Ob vhodu je pod nadstreškom predviden prostor za vozičke ter skozi vetrolov direkten dostop preko komunikacijskega jedra v nadstropje. Ob JZ vertikalnem kom. jedru je predvideno dvigalo za vse uporabnike (na stiku slovenskega in italijanskega vrtca).

Zaposleni v vrtcu Morje lahko dostopajo v upravne prostore v zahodnem traktu nadstropja tudi preko dodatnega vhoda in komunikacijskega jedra v SZ delu objekta. V prostore vrtca La Coccinella se prav tako lahko vstopa skozi dva ločena vhoda. Glavni vhod je predviden iz skupnega zunanjega atrija. Dodatni vhod, ki služi tudi kot izhod na zunanje igrišče, je iz severne strani ter se navezuje na pešpot proti italijanski šoli. Oba vhoda imata pod nadstreškom predviden prostor za vozičke ter vetrolov. Za dostop v nadstropje je predvideno bodisi komunikacijsko jedro s stopniščem v SV vogalu, kot tudi dvigalo ob JZ vertikalnem kom. jedru na stiku slovenskega in italijanskega vrtca. Horizontalna komunikacija vzhodnega trakta je nekoliko širša, saj preko nje poteka razvoz hrane iz kuhinje tudi za igralnice vrtca Morje v južnem traktu.

Vse notranje komunikacije so osvetljene z naravno svetlobo preko steklenih sten in pogledom proti atriju ter dodatno preko vhodov v pritličju. V nadstropju so tako horizontalne, kot tudi vertikalne komunikacije dodatno osvetljene tudi zenitalno preko strešnih oken ter požarnih kupol.

Gospodarski vhod ter komunikacije zaposlenih

Dostava v kuhinjo in ostale tehnične prostore ter dostop za tehnično osebje se vrši preko delno nadkritega gospodarskega dvorišča na severni strani objekta. Na gospodarskem dvorišču z obračališčem so predvidena tri parkirna mesta za službena in dostavna vozila. Zaradi velikosti je kuhinja razdeljena z glavnim komunikacijskim hodnikom. Hodnik omogoča enostavno dostavo po posameznih območjih, hkrati pa tudi iznos smeti brez križanja čistih in nečistih tehnoloških poti.

Gotove jedi za vrtec se bodo z vozički transportirale v posamezne oddelke. Za prevoz hrane v nadstropje se predvidi dodatno transportno dvigalo. Dodaten tehnični vhod z vetrolovom je predviden za izdajo toplih obrokov za zunanje odjemalce ter za zunanji dostop do elektro prostora in pralnic. Za čistilno osebje je predvidena možnost dodatnega zunanjega dostopa do skupnih garderob s sanitarijami. Zaposleni v upravi vrtca Morje lahko dostopajo preko gospodarskega dvorišča ali atrija preko SZ stopnišnega jedra direktno v prostore uprave v nadstropju. Za dostopanje zaposlenih

vrta La Coccinella v upravne prostore v nadstropju, je predvideno SV stopniščno dvigalo.

Izhodi na igrišča

Dostopi na igrišče se v pritličju lahko vršijo neposredno preko pasarel, ki povezujejo zunanje terase dvignjenega objekta in zunanjega igrišča, ki se ga uredi na obstoječem terenu. Povezava je omogočena tudi iz večnamenskega prostora v vrtcu Morje, bodisi po stopnicah ali pa po invalidski klančini. Otroci vrta La Coccinella dostopajo bodisi preko pasarel iz zunanjih teras v pritličju ali pa iz nadstropja preko stopnišča in severnega vhoda na igrišče. Predvideni so tudi štirje zunanji dostopi na igrišče različnih funkcionalnosti. Na zahodni strani sta glavni dostop preko vstopnega trga za pešce in intervencijo, ter dodani jugozahodni kombinirani dostop iz Fazanske ulice za pešce in servis. Na severni strani, poleg vhoda v italijanski vrtec, je peš dostop do igrišča. Na jugovzhodni strani pa servisni dostop za vzdrževanje in intervencijo na večfunkcionalno utrjeno površino. Vrata ograje se avtomatsko zapirajo, s kljukami, ki jih otrok ne more sam odpreti iz notranje strani.

Opis komunikacij v objektu z opisom rešitev za gibanje gibalno oviranih

Dostop do objekta za gibalno ovirane je predviden iz parkirnih mest za invalide na rekonstruiranem parkirišču po povezovalnem pločniku brez višinskih ovir do vhoda. Pokrita klančina iz vstopnega trga do notranjega atrija ima naklon 5,3 % ter ima predvidena oprijemala.

Vhodi so izvedeni z minimalnimi višinskimi razlikami, ki omogočajo enostaven dostop osebam na invalidskih vozičkih. Evakuacija iz pritličja je na voljo preko več izhodov direktno na prosto. Iz nadstropja je evakuacija predvidena preko treh zaščiteneh stopnišč, ki v pritličju vodijo direktno na prosto. Prostori za funkcionalno ovirane osebe (razvojni oddelki) so predvideni v pritličju po en oddelek za vsak vrtec, v bližini glavnih vhodov, ki so opremljeni skladno s pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrta. V pritličju so dodatno predvidene sanitarije za invalide ob SV stopnišču. Za dostopanje v nadstropje je poleg dvigala v tehničnem delu (za razvoz hrane), predvideno dodatno osebno dvigalo, ki je na stičišču obeh vrtcev in predvideno za vse uporabnike vrta.

Funkcionalno ovirane osebe (otroci) so predvidene samo v pritlični etaži. Občasno se lahko funkcionalno ovirane osebe pojavljajo tudi v nadstropju – zbornica. V ta namen se dvigali predvidi skladno z zahtevami VDI 6017 (raven B). V zbornici, kjer ni dvigala, se evakuacija funkcionalno oviranih oseb omogoči s pomočjo evakuacijskega stola. Mesto, kjer se nahaja evakuacijski stol, mora biti jasno označen. Zaposleni oz. osebe za začetno gašenje in izvajanje evakuacije morajo v primeru evakuacije nuditi pomoč funkcionalno oviranim osebam. Odgovornosti oseb za izvajanje evakuacije morajo biti vključeni v požarni red. Za prehod gibalno oviranih je iz večnamenskega skupnega

prostora v JV delu pritličja predvidena klančina invalide direktno iz objekta na zunanje igrišče. Klančina ima naklon 4,3 % in ograjo, ki se nadaljuje v liniji ograje zunanjih teras.

6.2.1.1 Ureditev odprtih površin

Zasnova temelji na ohranjanju in nadgradnji obstoječega zelenega sistema, s poudarkom na zaščiti in ohranjanju obstoječe visokodebelne drevnine na območju igrišča. Zunanje površine se zasnuje v skladu z merilom struktur mestnega prostora in okoliških javnih površin s poudarkom na navezavi na zasnovo obstoječega prostora. Razen dostopnih poti s parkiriščem so vse ostale odprte površine vrtca zamejene z ograjo.

V grobem lahko delimo območje obdelave na:

- I. območje dostopov in servisnih površin (območje 1.1 (parkirišče) in območje 1.2 (servisni dostop)),
 - II. območje vstopni trg z atrijem (območje 2.1 (vstopni trg), območje 2.2 (atrij)),
 - III. območje igrišča (območje 3.1 (igrišče morje), območje 3.2 (igrišče pikapolonica); igrišči zajemata raznolike igralne površine za vse starostne stopnje vrtčevskih otrok).
-
- I. Območje dostopov zajema severni in severnozahodni del obravnavanega območja, s preurejenim obstoječim parkiriščem z možnostjo krožnega prehajanja in 'drop off-a', servisnim uvozom na severni strani vrtca (z obračališčem) ter dostopom do vstopnega trga. To območje je prosto dostopno.
 - II. Na zahodni strani obravnavanega območja se nahaja vstopni trg, utrjena površina z zasaditvijo in prostori za sedenje, ki se skozi vrtec razširi v atrij, notranje dvorišče vrtca s sistemom vhodov v vse ključne prostore vrtca. Utrjena površina predstavlja 'suho in čisto' igrišče, varen, senčen in zamejen prostor, ki omogoča igro v vseh letnih časih. Atrij se na zahodni strani preko klančine spusti na koto 4.7 m.n.v. v območje zelenih izpustov z zasaditvami visokodebelne drevnine. Tu se nahaja po meri narejena klop/igralo iz lesa v obliki abstrahiranega drevesa.
 - III. Igrišče vrtca se oblikuje glede na obstoječe prostorske razmere in funkcionalno zasnovo vrtca. V osnovi se igrišče deli na južni (igrišče morje) in severni del (igrišče pikapolonica). Oba sklopa imata igralne površine razdeljene na pet podsklopov: 1/ utrjeno suho igrišče, 2/ igrišče na kamniti podlagi (varnostna površina prodec, trata na grušču), 3/ igrišče na travnati podlagi, 4/ tobogani nad zakloniščem, in 5/ vrtiček nad zakloniščem. Osnovno omejitev v prostoru predstavlja nasutje zaklonišča, ki se jo zasnuje kot osrednji igralni motiv v prostoru z razgledno površino na vrhu, z dobrim pregledom nad celotnim igriščem (varnost, preglednost). Minimalno preoblikovanje nasutja omogoči postavitev in ureditve igre s tobogani. Nasutje se izkoristi za igralne površine na brežini (tobogani, amfiteater,...) in vrtiček na vrhu nasutja (zeliščni vrt). Po obodu

objekta, v nizu od vhodnega trga z atrijem do igrišča Pikapolonica, igrišča povezuje peščena povezovalna pot ob objektu z močnejše zasajenim robom objekta in ograjo pod terasami učilnic. Peščena povezovalna pot omogoča prehajanje med različnimi igrišči in elementi igre. Otroško igrišče je namenjeno otrokom vseh starostnih skupin vrtčevskih otrok in omogoča druženje in nadzor skrbnikom. Oblikovano je čim bolj ekonomično ter enostavno za vzdrževanje. Omogoča raznovrstne dejavnosti, socialne stike in tudi umik v zasebnost. Opremljeno je z enostavnimi, sestavljenimi in kompleksnimi igralnimi enotami. Teren igrišča je razgiban, ima sončno lego, zavarovano pred vetrom, zagotovljena je tako igra v senci, kot tudi na soncu. Obsega tudi del utrjenih površin, namenjenih igram z žogo, vožnji s kolesi, skiroji in ostalim dejavnostim otrok. Oprema igrišč je kakovostna iz naravnih materialov (robinia), odporna na vandalizem, enostavna za vzdrževanje. Igrišče omogoča igro v naravni senci, zasajeno z visokodebelno drevnino, ki igralom omogoča senčenje. Območje se zasadi večplastno, s pokrovno, grmovno in drevesno plastjo. Zasaditev je sezonsko raznolika ter vizualno zanimiva za poglede iz vseh nadstropij. Zasaditev je strukturirana, da omogoča enostavno vzdrževanje. Celotno območje obodnih površin se zasadi kot parkovne površine.

a) Igrišče Morje

V bližino dostopov na zahodni strani območja se zasnuje igrišče z igrali za najmlajše (peskovnik, igrala 'vasica', gugala). Otroci v tem obdobju premagujejo manjše razdalje in zato se njihova igralnica podaljša v "omejen" zunanji prostor, po katerem se gibljejo. Narava postane del igralnice. Osrednje kamnito igrišče je zasnovano s prepletom različnih igralnih površin za različna starostna obdobja in igralno funkcionalnostjo (gibanje, ravnotežje, plezanje, igra, raziskovanje,...). Igrišče je zasnovano kot aktivno, raziskovalno, z več dinamičnega prostora. Celotno območje je zasnovano kot zelena pohodna površina (trata na grušču), ki mestoma prehaja v utrjeno peščeno površino, zasaditve ali varnostne prodnate površine. Programsko je nadgrajeno z dvignjenimi vodnimi igrali, plezali, gugali, večfunkcionalnimi sestavi. Igralnica postane del narave. Osrednja odprta travnata površina v obodu dreves je namenjena športno igralnim programom, igram z žogo, teku, raziskovanju in učenju. Odprta travnata površina je zasajena s travo za obremenjena območja (trato za športne površine in dodatnim namakanjem).

Na vzhodni strani območja se sanira obstoječo asfaltno površino, ki se jo spremeni v večfunkcionalno utrjeno površino, primerno za športne igre, risanje, prireditve in intervencijo. Na južni strani nasutja nad zakloniščem se uredijo plezalne površine s tobogani.

b) Igrišče Pikapolonica (La Coccinella)

Igrišče se navezuje na dostopnost iz lesenih igralnic (teras) pred učilnicami. Igrišče je obogateno z igralnimi elementi, zunanjo učilnico in v navezavi na nasutje zaklonišča, z naravnim robinzonskim igriščem z zasaditvijo. Igrišče se oblikuje kot nekoliko bolj

zasebno območje robinzonskega tipa, kamnite pohodne površine (trate na grušču), ter zasaditve. V bližino dostopov na severni strani območja se zasnuje zamejeno igrišče z igrali za najmlajše (igrišče 'vas', peskovnik, vodno igrišče), ki se dvigne na nivo nasutja nad zakloniščem, ki se ga uporabi za potrebe plezanja in igre s tobogani. Igrišče 2. starostnega obdobja je zasnovano s prepletom raznolikih igralnih površin (gibanje, ravnotežje, plezanje, igra, raziskovanje,...). Igrišče je zasnovano kot aktivno, raziskovalno, z več dinamičnega prostora. Razprostira se v smeri Z-V, in sicer iz travnatih površin nasutja nad zakloniščem do odprtih površin za igro z žogo in gugalnih in plezalnih igral po obodu odprtih površin. Odprto igrišče na vzhodnem delu se oblikuje kot naravno 'robinzonsko' igrišče s preoblikovanim reliefom in zasaditvijo, primerno za otroško igro in raziskovanje.

c) Zeliščni vrt

Na obstoječem nasutju nad zakloniščem se nahaja območje namenjeno sajenju užitnih rastlin, njihovi pridelavi, obdelavi in raziskovanju v učne ali igralne namene. Območje je oblikovano kot odprta površina, v grobem razdeljena na območji za posamezen vrtec, ki ju povezuje prostor z orodjem in vodovodnim priključkom. Dvignjene gredice se uporabi za zasaditev zelišč, sredozemskih dišavnic, robidnic, jagodičevja ali gredic za pridelavo sadja in zelenjave.

6.2.1.2 Prometna ureditev

Predvidena je preureditev obstoječega parkirišča, ki zagotavlja 41 PM (od tega se uredi 4PM za invalide, ter 4PM za e vozila) ter 3 PM na gospodarskem dvorišču ob objektu. Dodatno so na južnem delu gradbene parcele ob priključku 3 PM za zaposlene/obiskovalce. Uvoz s Fazanske ulice se ohrani oziroma prilagodi na novo stanje. Ob parkirišču je urejen pločnik, po katerem vodi varna pot do varovanega vhoda v območje objekta. Za potrebe dostave, intervencije in odvoza odpadkov je predvidena ureditev gospodarskega dvorišča ob SZ vogalu objekta. Predviden je dostop s Fazanske ulice preko obstoječega uvoza na preurejeno parkirišče ter izvoz na Fazansko ulico direktno iz gospodarskega dvorišča. Dodatna asfaltirana intervencijska površina se zagotovi tudi na JV delu igrišča. Na gospodarskem dvorišču na severni strani objekta je za dostavna in gospodarska vozila predvideno obračališče. Smetarska vozila dostopajo preko obstoječega uvoza ter z manjšim manevrom vzvratne vožnje do prostora namenjenega zbiranju odpadkov. Dostop do gospodarskega dvorišča je omejen s kontrolo dostopa/zapornico. Postavitev zapornice zajema vgradnjo induktivnih zank in portafona za oznanitev prihoda dostave. Odprtje zapornice je predvideno preko daljinskih upravljalcev. Med zapornico in objektom je predviden prost prehod za pešca in kolesarja. Na območju predprostora pred ograjenim delom zunanjega igrišča in dostopa v območje vrtca se uredijo parkirna mesta za kolesa in skiroje ter urbana oprema za potrebe uporabnikov in obiskovalcev.

V skladu s smernicami hidrološke študije se je v obsegu Načrtu ZPU upoštevalo ukrepe:

- Na severni strani se izvede drenažna cev z manjšim zidcem višine 0.25 m nad obstoječim terenom,
- Upoštevala se je višinska bariera na prometnih priključkih na parkirišče (ležeči policaj, linijske kanalete na priključkih in dvignjeni robniki ob vozišču in po robu hodnika za pešce). Višinska bariera znaša 0.25 m nad niveleto ceste,
- V splošnem se manipulativne površine zahodno od objekta vrtca in severno parkirišče v večji meri držijo obstoječih kot,
- Pred vhodom v vrtec so predvidene opozorilne table, ki opozarjajo da se objekt ne sme uporabljati v primeru izdanega oranžnega in rdečega vremenskega opozorila.

Na SV območju od objekta se je predvidel drenažni sistem, ki izboljša pogoje dreniranja padavinske vode na tem delu (obstoječi problem zastajanja vode).

6.2.2 Posebne zahteve naročnika v zvezi z izvajanjem del in izvedbo

Pred izvedbo rušitvenih del obstoječih objektov je potrebno upoštevati načrt odstranjevalnih del in načrt ravnanja z gradbenimi odpadki, navodila ter potek rušitvenega postopka. Pri vsakem nepredvidenem posegu na obstoječi komunalni infrastrukturi se je pred izvedbo potrebno posvetovati z odgovornim vodjo projekta in odgovornim projektantom. Nujno je potrebno upoštevati predvidene ukrepe iz Hidrološko hidravlične študije rečnega/fluvialnega sistema vodotoka Fazan na območju med iztokom v morje in industrijsko cono Lucija – 2. Faza. Upoštevati je potrebno Uredbo o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21, 132/23).

6.2.3 Tehnične značilnosti predvidene gradnje

6.2.3.1 Gradbene izvedbe

6.2.3.1.1 Opis rušitvenih in odstranjevalnih del

Pred izgradnjo novega objekta je predvidena predhodna odstranitev obstoječega objekta vrtca in pomožnih objektov. Vse podrobnosti rušitvenih del in ravnanja z gradbenimi odpadki so opredeljene v Načrtu odstranjevalnih del in v Načrtu gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Zunanja ureditev

V sklopu zunanje ureditve se delno odstranijo vse tlakovane površine in zasaditve na območju. Rušitve in posegi v zunanji ureditvi so podrobno obdelani tudi v PZI Načrtu s področja gradbeništva in Načrtu iz področja krajinske arhitekture.

Pri vseh rušitvenih delih se upošteva standard SIST DIN18920:2019 (Zaščita drevja, rastlinskih sestojev in nasadov pri gradbenih posegih). Pred izvedbo rušitvenih del se izvede zaščita drevnine pred gradbenimi posegi tekom gradnje. Pred pričetkom del je

na redni koordinaciji v prisotnosti odgovornih projektantov krajinske arhitekture potrebo preveriti in označiti vsa obstoječa drevesa, ki jih je potrebno na območju varovati.

6.2.3.1.2 Opis zemeljskih del

Pred pričetkom izvajanja zemeljskih del je potrebno podrobno preveriti GEOLOŠKO GEOTEHNIČNO POROČILO št. 3008573, izdelovalec IRGO Consulting d.o.o., Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana z datumom september 2020.

S projektom je predvidena izvedba CFA pilotov dolžine od 11,50 m do 19,50 m in premera 60 cm oziroma 80 cm, izvedenih iz betona kvalitete C30/37, z vstavljeno armaturo kvalitete B 500B. Tekom izvedbe pilotov je potrebno spremljati sestavo tal. Vse pilote se izvede minimalno 3D v sloj flišne preperine, ki se na podlagi izvedenih geomehanskih raziskav na obravnavani lokaciji prične na globini od -8 m do -20m od obstoječega površja. V primeru, da bodo zahteve glede uvrzanosti pilotov izpolnjene s krajšim oziroma daljšim pilotom, kakor je predviden po projektu, se pilot ustrezno skrajša, oziroma podaljša. Vsakega izmed načrtovanih pilotov mora pred vgradnjo betona in armature potrditi geomehanski nadzor, ki stalno spremlja sestavo tal pri izkopu pilotov. Za pilote premera 60 cm je predvidena vzdolžna armatura 10 Φ 20 in strižna armatura Φ 10 / 25 cm. Za pilote premera 80 cm je predvidena vzdolžna armatura 14 Φ 20 in strižna armatura Φ 10 / 20 cm. Na severni strani objekta je v sklopu zunanje ureditve predvidena postavitve različno visokih zidov. Vsak zid ima na severni strani na temeljno peto položeno drenažo, katera se preko slepih betonskih jaškov na določenih mestih priklopi na sistem meteorne odvodnje.

6.2.3.1.3 Opis betonskih in armiranobetonskih del

Splošno

Predviden je dvoetažni P+1 objekt, skupne dimenzije 73,5 m x 50,1 m, višine nad terenom 8.98 m. Konstrukcija vrtca bo povečini betonska in delno opečna, sistem zunanjih teras bo urejen konstrukcijsko ločeno, zaradi preprečitve toplotnega mostu, ločeni AB slopi in nosilci, z jeklenimi povezavami in ločeno s pasom izolacije. Vrtec je dvignjen nad teren, zato so terase v pritličju zaradi razlivnega polja in odmika od obstoječih visokoraslih dreves postavljene konzolno. Stopnice in delno pasarele so predvidene v montažni izvedbi.

Nosilne in nenosilne stene

Predvidena je armirano betonska nosilna konstrukcija, ki se izvaja na licu mesta. Stene so debeline 25 cm in so večinoma armirano betonske. Nekaterne nosilne stene so opečne, debeline 25 cm, predpisane so vertikalne potresne AB vezi. Vse nenosilne stene se izvajajo v suho montažni izvedbi.

Medetažne plošče

Medetažne plošče so iz armiranega betona. Talna plošča na utrjenem nasutju (po zahtevah geomehanika), plošča bo s spodnje strani izolirana z xps-om, nad njo pa postavljamo 20 cm nasutja (za razvod kanalizacije nad ploščo) nad tem tlak 20 cm z registri za talno gretje. Plošči nad pritličjem in nad nadstropjem sta v večjem delu debelini 22 cm, izjema je polja med osmi C-E/1-3 v obeh etažah ter polje na strešni plošči med A-C/9-10 ", kjer je medetažna plošča debeline 32 cm. Plošče so podprte v rastru cca. 7.6 m, večinoma brez nosilcev, z izjemo nosilcev, ki so predvideni na fasadnih robovih, pergolah in zunanjih terasah. Nosilci so različnih višin od 70 do 92 višine skupaj z ploščo 82 cm, izjema so atike kjer so nosilci dvignjeni nad ploščo za dodatnih 96 cm. Plošče so podprte z nosilnimi zidovi v rastru 7.6 m. Plošča teras je izolacijsko ločena od notranjega dela plošče. Zunanji del plošče je podprt na ločenem stebru ter konzolnem nosilcu, ki se na stiku plošče povezuje z notranjim delom plošče.

6.2.3.1.4 Opis zidarskih del

Opis sten iz opeke

Nekatere nosilne stene so opečne, debeline 25 cm, predpisane so vertikalne potresne AB vezi.

Opis prebojev in drugih posegov v AB konstrukcije

Preboji v AB konstrukcijo označeni v načrtih. Pred izvedbo jih je potrebno preveriti in uskladiti z načrti inštalacij.

Opis izvedbe hidroizolacij betonskih in ostalih zidanih konstrukcij

Hidroizolacija je izvedena po celotnem objektu, ščiti objekt pred prehodom vlage in vode. Hidroizolacija je najpomembnejša na stiku s tlemi. Hidroizolacija pod AB temeljno ploščo je iz sintetične folija na bazi polietilena visoke gostote (HDPE), s tovarniškim nanosom (na zgornji strani hidroizolacije), ki v kontaktu s svežim betonom kemično reagira in tvori trajno elastičen lepljiv spoj z visoko adhezijsko afiniteto, ki preprečuje morebitni horizontalni prenos vode med hidroizolacijo in betonom, kar povečuje varnost pri tesnjenju v primeru poškodb hidroizolacije.

Na zunanjih terasah je pod vodo neprepustnim športnim elastičnim tlakom na osnovi EPDM sintetičnega granulata predvidena 2-slojna HI iz elastomer-bit. trakov z nosilcem iz mrežne tkanine PES filcem. Na strehi objekta je predvidena polimer-bitumenska, dvoslojna (APAO + SBS) HI, pri čemer ima zgornji sloj posebne zahteve za toplotno obstojnost, polimer-bitumenski varilni trak na bazi APAO zaščiteno s škrljevim posipom (barva po izboru projektanta), polno navarjen na spodnjega iz samolepilnega bitumenskega traku na bazi SBS, zalepljen na površino toplotne izolacije z varjeni preklopi.

Opis načrtovanih dilatacijskih stikov

Položaj dilatacijskih stikov se bo določilo na osnovi izračuna in po načrtu, kjer je določen njihov položaj, širina in način izvedbe. Pragovi in stiki s prostori z različnimi tlaki se opremijo z RF letvijo.

Dilatacije in finalna obdelava zunanjega AB tlaka v atriju ter posamezni stiki z objektom so podrobneje definirani v Shemi dilatacij in metličenja betona - vstopni trg in atrij in Shemi dilatacij in metličenja betona - stranski vhodi.

6.2.3.1.5 Opis kanalizacije

Opis posega

Predvidena je rušitev obstoječega in gradnja novega vrtca Lucija. V sklopu gradnje se na novo uredi tudi zunanja ureditev in parkirišča. Pri tem je predvidena rušitev obstoječe in izgradnja nove kanalizacije okoli objekta. Ker se zaradi ukinitve kanalizacije pod vrtcem ukine tudi povezava objekta severno od vrtca na javni kanal, je potrebno z novo kanalizacijo severni objekt na novo povezati na javno omrežje. Prenovi se tudi parkirišče, kjer je tudi predvidena izgradnja nove kanalizacije za odvodnjo le tega. Predviden je ločen sistem meteornih in odpadnih voda.

Ukinitev obstoječe kanalizacije

Pod novim objektom poteka obstoječa meteorna in fekalna kanalizacija, katera po izgradnji nove ne bo več v funkciji. Predvidena je začetitev vtokov in iztokov, da se prepreči vdor živali. Sam izkop in odstranitev kanalizacije ni predvidena.

Meteorna kanalizacija

Teren na območju gradnje ne omogoča ponikanja padavinske odpadne vode v podtalje. Zato je predvideno, da se padavinske odpadne vode iz streh, utrjenih povoznih in nepovoznih površin odvede v javni kanal. Pred priklopom na javni kanal je v atriju vrtca predviden zadrževalnik padavinskih vod, volumna 166 m³. V zadrževalnik se stekajo vode iz strehe objekta, povoznih površin okoli vrtca in iz parkirišča. Kanalizacija iz povoznih površin ima pred vtokom v zadrževalnik predviden lovilec olj. Strehe objektov se odvodnjavajo podtlačno. Podtlačni sistem objekta se preko peskolovov vodi v zadrževalnik meteronih vod v atriju. Meteorne vode iz strehe in tlakovanih površin sosednjega severnega objekta je potrebno na novo povezati na predvideno meteorno kanalizacijo vrtca. Asfaltne in betonske površine okoli objekta se preko kanalet odvodnjavajo v sistem meteorne odvodnje. Tlorisna površina strešnih površin znaša skupno cca. 2500 m², utrjene površine okoli objektov pa 2100 m². Odvodnjavanje teras v nadstropju vrtca je predvideno z razpršenim odvodnjavanjem.

Fekalna kanalizacija

Zaradi visoke višine podtalne vode mora biti vsa na novo zgrajena kanalizacija obbetonirana.

Za odvod komunalne odpadne vode iz objekta je predvidena gradnja fekalne kanalizacije nad pritlično AB ploščo objekta, v zato namenjenem 40cm visokem prostoru med AB ploščo in končnim tlakom. Za vzdrževanje so v objektu (v območju sanitarij) predvideni revizijski jaški. Na enak način je predvidena tudi izgradnja kanalizacije iz območja kuhinje, katera se pred navezavo na zunanji fekalni kanal vodi čez lovilec maščob. Za priklop na javni kanal je predvidena tudi izgradnja zunanjega fekalnega kanalom kateri z javnim kanalom povezuje tudi sosednji severni objekt.

Drenaže

Na severni strani objekta je v sklopu zunanje ureditve predvidena postavitve različno visokih zidov. Vsak zid ima na severni strani na temeljno peto položeno drenažo, katera se preko slepih betonskih jaškov na določenih mestih priklopi na sistem meteorne odvodnje.

6.2.3.2 Obrtniške izvedbe

6.2.3.2.1 Opis montažnih konstrukcij

Izvedba jeklenih konstrukcij

Med osmi G-F/1-6 v pritličju je predviden jeklen nadstrešek iz primarnih jeklenih profilov škatlastega prereza RHS 220x140x8 ter sekundarnih jeklenih prečk škatlastega prereza RHS 120x80x5. Prav tako je strešna konstrukcija nad strojnico sestav jeklenih prečnih profilov HEA 240 ter sekundarnega jeklenega profila RHS 80x80x4.

Montažna AB stopnišča

Stopniščni podesti v objektu bodo monolitni armiranobetonski. Upoštevati odgovarjajoč zaščitni sloj armature stopnišč. Stopniščne rame bodo montažne armiranobetonske. Rame se odložijo na pripravljeno ležišče – zob v plošči. Za omejitev širitve udarnega zvoka se predvidijo zvočno izolativni elementi Tronsole odgovarjajočega tipa. Npr. TIP F-V1 in TIP L-420 ali ekvivalent, nameščeni na stopniščne rame. Na nivoju vmesnega podesta se predvidi plavajoč estrih.

Zunanje pasarele/klančine

Pasarele/klančine so delno predvidene v montažni izvedbi.

6.2.3.2.2 Opis izvedbe toplotne izolacije objekta

Opis predvidene izolacije strehe objekta

Toplotna izolacija ravne nepohodne strehe nad etažo je predvidena iz ekspandiranega polistirena EPS SIST EN 13163 v debelini 20 cm. Nepohodna streha pod klimati in napravami v tehničnem delu objekta nad pritličjem je narejena s t.i. plavajočim temeljem s TI iz ekstrudiranega polistirena XPS SIST EN 13164, prav tako debeline 20 cm.

Nepohodna ravna streha nad vhodom je izvedena kot topla ozelenjena streha s TI iz plošč PIR SIST EN 13165 v debelini 10 cm.

Izolacija zunanjih sten

Kontaktne vlečene fasade na AB konstrukciji ima v sestavi fasadne plošče iz ekspandiranega polistirena EPS. Na delu fasade, ki na severu meji proti bližnjemu objektu, je po zahtevi iz NPV predvidena uporaba toplotne izolacije iz kamene mineralne volne FKD. V podzidku je predvidena izvedba plošče s stopničastim preklpom kot npr. NEOCOKL Knauf Insulation.

Toplotna izolativnost oken, vrat in zasteklitev na fasadi

Toplotna izolativnost oken, vrat in zasteklitev na fasadi mora biti po gradbeni fiziki za okna $U = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ali manj ter $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ za vhodna vrata. Za steklo $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ in $U_f = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ za okvir.

Opis talnih toplotnih izolacij

Na terenu je predviden 10 cm sloj TI iz ekstrudiranega polistirena XPS SIST EN 1316 nad podložnem betonu ter dodatnih 8 cm EPS (ekspandirani polistiren EPS SIST EN 1316), položenega na 20 cm nasutja na AB temeljni plošči.

6.2.3.2.3 Opis izvedbe zvočne izolacije objekta

Opis zvočne izolacije ločilnih sten med igralnicami

V igralnicah je predvidena zvočno izolacijska obloga na nosilni konstrukciji:

- dvoslojna obloga iz mavčnokartonskih plošč $2 \times 12'5\text{mm}$ na kovinski podkonstrukciji z zvočno izolacijo debeline 5cm (med podkonstrukcijo) ali
- vezana plošča debeline 20mm na kovinski podkonstrukciji z zvočno izolacijo debeline 5cm (med podkonstrukcijo).

Ponekod so v steni, ki je zvočno izolirana in obložena z oblogo iz vezane plošče, predvidena zložljiva akustična vrata, ki morajo dosegati zadostno zvočno izolativnost. Stena naj ima zvočne ateste za min 52dB, ki jih je potrebno predložiti ob ponudbi.

Opis stikov predelnih sten in medetažnih konstrukcij

Vsi stiki med predelnimi stenami in ostalimi konstrukcijami morajo biti izvedeni zvočno izolativno.

Opis talnih zvočnih izolacij

V tlakih je predvidena talna zvočna izolacija iz plošč iz elastificiranega EPS-a, $\lambda \leq 0,043$, npr. FRAGMAT SILENT T650, debelina 2 cm.

Opis zvočne izolativnosti stavbnega pohištva

Vso stavbno pohištvo mora zagotavljati zvočno izolativnost skladno z tehnično smernico TSG-1-005: 2012. Vrata v igralnice, kabinete, prostore za individualno delo

otrok ter v senzorne sobe morajo po tehnični smernici zagotavljati zvočno izolativnost najmanj 32 dB (27 dB+5 dB pribitka).

6.2.3.2.4 Opis notranjih predelnih sten

Suhomontažne predelne stene

Predelne stene so iz mavčno - kartonskih plošč obojestransko oplaščene z dvojno MKP ploščo debeline 15cm. dvoslojna obloga iz mavčnokartonskih plošč 2x12'5mm na kovinski podkonstrukciji s toplotno/zvočno izolacijo debeline 10 cm (med podkonstrukcijo). Vodoodporna obloga se uporabi na obeh ploščah (slojih) v vseh mokrih prostorih oz. kjer se lepijo keramične ploščice! V območju prhe se nanese tudi hidroizolacijski premaz! V igralnicah je AB/opečnatih stenah dvoslojna obloga iz mavčnokartonskih plošč 2x12'5mm na kovinski podkonstrukciji z zvočno izolacijo debeline 5cm (med podkonstrukcijo) ali pa so obložene z vezano ploščo debeline 20mm na kovinski podkonstrukciji z zvočno izolacijo debeline 5cm (med podkonstrukcijo). Toplotnoizolacijska obloga na nosilni konstrukciji (AB slopih) je v igralnicah lepljen multipor debeline 50mm (mrežica, kitan in slikan). Montažne predelne stene se montirajo na AB ploščo pred polaganjem ostalih slojev do finalnega tlaka. Vsi stiki med predelnimi stenami in ostalimi konstrukcijami morajo biti izvedeni zvočno izolativno. Zračni prostor med mavčno kartonskimi ploščami je zapolnjen z izolacijskim slojem - zaradi ognje-odpornosti in zvočne izoliranosti. Debelina izolacijskega sloja je odvisna od zahtevane ognje-odpornosti in zvočne izoliranosti. Predelne stene pisarniškega dela so izdelane kot zvočno izolativna stena iz dvojnih mavčno kartonskih plošč skupne debeline 15cm. Debelina izolacijskega sloja je odvisna od zahtevane zvočne izoliranosti.

Inštalacijske stene

Dvoslojna obloga iz mavčnokartonskih plošč 2x12'5mm na kovinski podkonstrukciji s toplotno/zvočno izolacijo debeline 15cm (med podkonstrukcijo). Globina inštalacijske sten je 17,5 cm.

Predelne stene sanitarij

Predelne stene sanitarij so izvedene iz obojestransko vidnih kompaktnih laminatnih plošč debeline 12-15mm. Plošče morajo biti barvane v masi enako kot zunanji videz. Barvo in strukturo plošče določi projektant v barvni shemi. Vse predelne stene v sanitarijah so dvignjene od tal in postavljene na RF kovinske okrogle nogice. Vse okovje in pritrdilni material v RF izvedbi, obliko in tip potrdi projektant po predložitvi vzorcev.

6.2.3.2.5 Opis stavbnega pohištva

Vse podrobne finalne obdelave, detajli in posebnosti stavbnega pohištva (oken in vrat) so obdelani v shemah oken in vrat. Pritrditve so opredeljene v shemah, fasadnih pasovih in detajlih. Izvajalec je dolžan pripraviti natančno delavniško dokumentacijo na

osnovi dejanskih mer po končanih gradbenih delih na gradbišču in jo posredovati v uskladitev in pisno potrditev odgovornemu projektantu, nadzoru in naročniku!

Okna in zunanje zasteklitve

Vsa zunanja okna in zasteklitve imajo okvir iz lesenih profilov iz smrekovih lepljencev, vidne lamele dolžinsko nespojene. Vsi leseni elementi morajo biti zaščiteni z UV odpornim zaščitnim lazurnim premazom z dodatkom barvnega tona po izboru projektanta ter 10-letno garancijo na premaz. (Impregnirano + vmesni nanos + zaščita "V" spojev in čelnega lesa + končni nanos). Barvni ton določi projektant na osnovi izvedena vzorca v merilu 1:1 na objektu. Kjer morajo biti zaradi požarne odpornosti leseni okvirji iz macesna (EI 30) ali hrasta (EI 60), morajo biti vsa okna barvno poenotena (tonirana), kar se predhodno predstavi z vzorcem in potrdi projektant. Zunanja zasteklitve je tri-slojna s toplotno prehodnostjo za steklo $U_g = 0,6$, W/m²K, za okvir $U_f = 1,2$ W/m²K in distančnik med stekli 0,04 W/mK. Prepustnost sončne energije "g" = med 0,50 in 0,55. Večje zasteklitve in tam, kjer so spodaj kaljena stekla, imajo U vrednost 0,7 W/m²K. Vse zasteklitve morajo biti izdelane iz varnostnega in kaljenega stekla (VSG+ESG). Varnostna stekla v telovadnicah -odporno na udarce z žogo distančnik, g = 50% 55.2 ali 66.2 -16-6(8) ESG. Varnostno steklo proti padcu v globino v nadstropjih, kjer je parapet nižji od 1000 mm 55.2 -16-8ESG-8ESG. V pritličju, kjer se gibljejo otroci, je potrebno varnostno lepljeno steklo od zunaj in od znotraj. Kljuke so s secustik varnostnim mehanizmom in imajo možnost zaklepa ter so na višini (h=150cm), ki ni dostopna otrokom, vse skladno s shemami. Vsa vrata, ki jih lahko uporabljajo otroci, imajo zaščito proti priprtju prstov. Vse okenske odprtine na fasadnem ovoju (razen na severni strani) so opremljene s podometnimi kovinskimi kasetami za montažo zunanjih aluminijastih žaluzij, širine 80 mm (C80), prašno barvanih po barvni shemi. Prav tako je podometna vgradnja stranskih vodil ali pa je predvidena teleskopska ALU konzola za vodila (glede na pozicijo). Spuščanje senčil je na motorni pogon na stikalo, krmiljenje s stikalno tipko. Predvidena naj bo funkcija, ki omogoča priklop več motorjev na eno stikalo, samonastavljivost pozicij in varnostno funkcijo pri naletu na oviro. Odpornost na veter po EN 13659 (razred 1). Glavne zasteklitve v igralniškem delu objekta in zasteklitve osrednjega skupnega prostora ter zasteklitve proti atriju so brez parapetov, višine 3.00 m. Statična zasnova visokih zasteklitev je predvidena z debelejšimi stekli ali dodatno podporo. Vsa okna, ki so brez parapetov imajo na notranji strani tlak položen do okvirja, na zunanji pa minimalni prag na stiku z zunanjimi terasami (igralnice) ali pa Alu polico, ki v celoti zaključuje okensko špalet. Pri zasteklitvah v pisarniškem delu, kjer je predviden parapet 50 cm, je v nadstropju predvidena kljuka z možnostjo zaklepa, varnostno steklo proti padcu v globino ter zunanja pohodna protizdrsna kovinska polica iz barvane Alu pločevine, kot npr. HELOPAL, ki omogoča pohodnost pri čiščenju zunanjih steklenih površin z varovalno opremo. Vse zunanje zasteklitve z možnostjo odpiranja imajo vgrajene senzorje za odprto/zaprto (magnetni kontakti -magnet v krilu, kontakt v okvirju; vključno s kablom 5m). Celostenske zasteklitve/vrata so v višini oči polepljene s samolepilno folijo po načrtu projektanta. Vsa montaža mora biti izvedena po RAL smernicah.

Svetlobne in požarne kupole

Hodniki v nadstropju ter stopnišča so ponekod dodatno osvetljena s strešnimi svetlobnimi kupolami za ravno streho s troslojno zasteklitvijo iz polikarbonata, ki mora biti UV obstojna in odporna proti toči. Kjer je po NPV predvideno, so nameščene strešne kupole s sistemom za odvod dima za ravno streho, prav tako s troslojno zasteklitvijo iz polikarbonata, ki mora biti UV obstojna in odporna proti toči ter NODT sistemom, certificiranim v skladu z zakonodajo EU (standard EN 12101:2).

Notranje zasteklitve

Vse notranje zasteklitve, ki niso požarno odporne, imajo prav tako okvir iz lesenih profilov iz smrekovih lepljencev, vidne lamele dolžinsko nespojene. Okvirji so zaščiteni z lazurnim premazom v barvnem tonu po izboru projektanta. V upravi, kjer so predvidene celostenske zasteklitve z vrati, je okvir in podboj iz lesenih profilov kvadratnega preseka z ojačitvami na poljih steklenih vrat. Predvidena je suhomontažna vgradnja z razširitvenimi profili direktno med AB konstrukcijo z vso potrebno pritrdilno konstrukcijo. Za zavetrovanje v območju spuščenega stropa je potrebno pritrditi knauf plošči (zunaj in znotraj). Predvidena je izvedba razširitvenih profilov preko predelne MKP stene 15 cm. Zasteklitev je iz varnostnega lepljenega stekla 44.1-16-44.1, kjer je zaradi akustike potrebno, je zasteklitev dvojna. Varnostna stekla v notranjosti telovadnic morajo biti odporna na udarce z žogo 55.2 ali 66.2 -14-6(8) ESG. Debelino in obdelavo posameznih stekel v sestavi določi izvajalec skupaj z izbranim dobaviteljem stekla. Vratna krila imajo skrite tečaje in 3D nastavljiva nasadila visoke kvalitete. Kljuka je enostavnega okroglega profila v barvi satiniranega inoxa z okroglo rozeto in cilindričnim vložkom patentiranim po SIST EN 1303 s sistemskim ključem(sistemska odpiranje določi uporabnik). Vsa vrata v prostorih, kjer se nahajajo otroci, imajo zaščito proti priprtju prstov. Na zasteklitvah je predvidena grafika, izrezana iz barvne samolepilne folije po načrtu projektanta. V upravnih prostorih je mogoče notranje zasteklitve zastirati s polprosojnimi zavesami (na notranji strani po celotni dolžini Alu vodilo za zaveso). Požarne notranje zasteklitve so izvedene po sistemu Alu profilacije za požarne nenosilne konstrukcije steklenih vrat in fiksnih steklenih sten z zahtevami za požarno odpornost EI 30 (kot npr. SCHÜCO ADS 80 FR 30) ali EI 60 (kot npr. SCHÜCO ADS 80 FR 60). Konstrukcija zunaj in znotraj je površinsko poravnana (podboj in krilo). Površinska zaščita profilov je izvedena s klasičnim lakiranjem ali prašnim barvanjem po RAL barvni karti in potrditvi projektanta. Steklo EI 30 ali EI60 mora biti v skladu s STS. Izvedba, oprema in montaža elementov mora prav tako biti izvedena v skladu z zahtevami STS. Skladno z NPV in priloženimi shemami, morajo biti vrata na požarnih prehodih opremljena z antipanič okovjem, nekatera vrta pa tudi z elektro odklepom, skladno s smernico SZPV 411. (točne pozicije prehodov s kontrolo dostopa so označene v načrtih in podrobneje obdelane v načrtu elektroinstalacij, v skladu z načrtom požarne varnosti). Vratna krila imajo skrite tečaje, 3D nastavljiva nasadila visoke kvalitete in samozapiralo. Vsa vrata, ki jih lahko uporabljajo otroci, imajo zaščito proti priprtju prstov.

Notranja in zunanja vrata

Notranja vrata imajo bodisi leseni objemni podboj iz MDF, opremljen z gumijastimi tesnili v barvi podboja ali pa suhomontažni kovinski objemni podboj (v tehničnih prostorih). Krilo je standardno leseno, gladko, MDF, spodrezano in obešeno na min. tri tečaje oz. nasadila. Barva podboja in krila je po barvni shemi, oz. po izboru projektanta. Krilo je poravnano z ravnino podboja, krilo in podboj v enakem barvnem tonu. Krilo je obdelano tudi po spodnjem robu. Krilo vrat v mokre prostore mora biti odporno na vlago in imeti rego za zajem zraka. V skladu tehnično smernico TSG-1-005: 2012 morajo biti nekatera vrata (npr. v senzorne sobe in kabinete) zvočno izolativna.

Požarna vrata imajo požarno odporni kovinski objemni podboj EI 30-C2 ter krilo iz požarno odporne iverice z MDF oblogo ter avtomatsko talno tesnilo. Izvedba, oprema in montaža elementov mora biti izvedena v skladu z zahtevami STS. Vratna krila imajo skrite tečaje in 3D nastavljiva nasadila visoke kvalitete. Kljuka je enostavnega okroglega profila v barvi satiniranega inoxa z okroglo rozeto in cilindričnim vložkom patentiranim po SIST EN 1303 s sistemskim ključem(sistemsko odpiranje določi uporabnik). Vsa vrata v prostorih, kjer se nahajajo otroci, imajo zaščito proti priprtju prstov. Na vratih je predvidena grafika, izrezana iz barvne samolepilne folije po načrtu projektanta. Med nekaterimi igralnicami in v športni igralnici vrtca Morje je predvidena izvedba premičnih akustičnih vrat/stene iz lesenih segmentov z nevidnim Alu robom ter aluminijastim vodilom, utopljenim v spuščeni strop (zvočna izolativnost 52 dB). Obdelava vratnih kril je enaka kot obdelava stenske obloge. V shrambo športnih igralnic so predvidena obešena drsna vrata lesena vrata s poteznim ročajem in zapiralom ter je obešeno na vodila iz nerjaveče kovine. V kuhinji so pri izdaji obrokov zunanjim odjemalcem predvidena enokrilna drsna avtomatska vrata iz aluminija z integriranim steklenim oknom za boljši pregled ter odpiranjem na gumb. Zunanja vrata v tehnične in pomožne prostore, ki niso izvedena kot zunanje zasteklitve, so polna kovinska s kovinskim podbojem in prekinjenim toplotnim mostom ter montirana po RAL smernicah.

6.2.3.2.6 Opis inštalacijskih del

ELEKTRIČNE INŠTALACIJE

Opis trase EKK

Zaradi vključitve nove transformatorske postaje v obstoječe električno omrežje in ukinitve določnega dela el. napeljav zaradi rušitve vrtca, je potrebno na novo zgraditi tudi NN EKK. Iz nove TP sta v tem načrtu predvidena dva NN odseka. Prvi poteka iz jaška KJ4 v smeri jugovzhoda do vstopa v nov objekt vrtca. Pred vstopom v objekt je predviden kabelski jašek. Drugi poteka iz jaška KJ4 v smeri severa in služi napajanju obstoječega severnega sosednjega objekta. Prestavitev TK omrežja zaradi gradnje ni del tega načrta, ampak je zajeta v načrtu SN EKK 2/1 SB KB s pripadajočo TP Vrtec Lucija.

Opis trase TKK

Zaradi ukinitve obstoječih TK tras na območju novega objekta je potrebno iz obstoječega TK omrežja na novo položiti nove TK trase. Trasa Telekom Slovenije d.d.: Telekomunikacijski priključek Telekoma se začne z novim jaškom pozicioniranim na uvozu v nov objekt. Dolžina priključka Telekoma znaša cca. 40 m. Trasa Gratel d.o.o.: Telekomunikacijski priključek T-2 (Gratel) se začne v obstoječem jaškom pozicioniranim na uvozu v nov objekt. Jašek se po potrebi zamenja z novim. Dolžina priključka T-2 (Gratel) znaša cca. 40 m.

NN dovod

Priključno mesto za objekt je nova transformatorska postaja, vzankana v obstoječe SN omrežje. Na območju gradnje se obstoječe NN omrežje ukine oz. prestavi skladno z dogovorom z upravljalcem omrežja. Za objekt so predvidena ločena odjemna mesta električne energije:

- skupna raba – kuhinja – meritve v novi TP na NN zbiralkah,
- vrtec Morje – meritve v novi TP na NN zbiralkah,
- vrtec La Coccinella – meritve v VPMO Vrtec C.

Vgradno priključno merilna omara VPMO se namesti na fasadi objekta v pritličju poleg tehničnega vhoda in bo izdelana v skladu s soglasjem za priključitev.

TK dovod

Obstoječi TK priključek objekta se ukine. Na območju gradnje se obstoječe TK omrežje zaščiti oz. prestavi skladno z dogovorom z upravljalci omrežja, objekt se priključi na javno TK omrežje v skladu z mnenjem upravljalcev omrežja–TKS in T-2. Za novi objekt se izvede ločena TK priključka za vrtec Morje in vrtec La Coccinella, z možnostjo ločene izbire med operaterji. Novi TK dovodi se zaključijo v p/o TK omaricah na fasadi objekta v pritličju poleg tehničnega vhoda.

Za objekt se izvede:

- NN razvod z etažnimi električnimi sestavi po objektu – ločeno za skupno rabo, vrtec Morje in vrtec La Coccinella,
- TK razvod z etažnimi komunikacijskimi omarami po objektu – ločeno za skupno rabo, vrtec Morje in vrtec La Coccinella,
- zunanja ureditev – interna kabelska kanalizacija – atrij, igrišča,
- zunanja razsvetljava – skupno,
- splošna razsvetljava in senčila na mot. pogon - ločeno za skupno rabo, vrtec Morje in vrtec La Coccinella,
- varnostna razsvetljava – skupni centralni baterijski sistem,
- javljanje požara – skupna požarna centrala, javljalne cone funkcionalno deljene po požarnih sektorjih,
- NODS – ločene krmilne centrale za posamezno stopnišče,

- kontrola vstopa – ločene, funkcionalno medsebojno povezane krmilne centrale za posamezni vrtec,
- registracija delovnega časa– ločena terminala za posamezni vrtec,
- SOS klic – skupno,
- videodomofoski sistem – enoten sistem, funkcionalno deljen po posameznih oddelkih,
- ozvočenje in sistem točnega časa – enoten sistem, funkcionalno deljen po posameznih oddelkih,
- sistem optimizacije koničnih obremenitev tehnologije kuhinje in obeh pralnic,
- videonadzor in protivlomni sistem - skladno z zahtevami naročnika in izbrane varnostne službe,
- ožičenje za napajanje in krmiljenje strojne opreme,
- notranja in zunanja zaščita pred delovanjem strele,
- predpriprava za potek trase energetskih kablov ter namestitvev pripadajoče opreme za sončno elektrarno.

Razsvetljava v objektu je predvidena pretežno z vgradnimi oziroma nadgradnimi LED svetilkami. Igralnice in večnamenski skupni prostori so osvetljeni z vgradnimi lučmi treh različnih velikosti glede na raster stropa tako, da se proti naravni osvetlitvi (oknom) manjšajo. Predvideno je prižiganje razsvetljave lokalno s stikali modularne izvedbe (kombinacija ON/OFF in DALI2 napajalnika). Sanitarije za otroke se prav tako osvetljujejo z vgradnimi svetilkami ter dodatno LED trakovi v opremi. Skupni prostori (hodniki, garderobe) ter pomožni prostori so osvetljeni z nadgradnimi lučmi, v upravi pa so predvidena vgradna stropna svetila dimenzij 600mm x 600mm v rastru spuščene stropa in spuščene linijske luči v zbornicah. V opremi čajnih kuhinj ter v ročajih na stopniščih je predvidena dodatna osvetlitev z LED trakovi. Prižiganje luči na hodnikih in v sanitarijah je preko senzorjev. Za osvetlitev zunanjih površin so predvidene LED nadgradne stropne in stenske svetilke za osvetljevanje vhodov ter dve kandelabrski svetilki za osvetljevanje atrija. Za osvetljevanje preurejenega parkirišča, gospodarskega dvorišča z navezavo na severno dostopno pot ter ob južnem robu zunanjega otroškega igrišča je predvidena prestavitev in dopolnitev svetilk javne razsvetljave.

STROJNE INŠTALACIJE

Ogrevanje

Ogrevanje objekta je primarno predvideno s talnim ogrevanjem in pomožnimi oz. dodatnimi stropnimi kasetnimi notranjimi enotami VRF sistema, za prehodno obdobje ter za hitro pokrivanje potreb po ogrevanju. Hlajenje objekta je predvideno s stropnimi kasetnimi enotami VRF sistema. VRF sistem je predviden primarno za hlajenje in kot pomoč pri ogrevanju objekta. Sistemi ogrevanja in hlajenja posameznega prostora morajo biti vezani na mikrostikala na zunanjih vratih in oknih in se morajo ob odprtju le teh izključiti.

Za predmeti objekt se predvidi sledeče sisteme ogrevanja in hlajenja:

- Talno ogrevanje, vir toplotna črpalka sistema zrak/ voda,
- Hlajenje in pomožno ogrevanje z VRF sistemom (toplotna črpalka, direktno uparjanje).

Vsi sistemi ogrevanja in hlajenja so predvideni kot trije ločeni samostojni sklopi in sicer:

- sklop za ogrevanje in hlajenje vrtca Morje,
- sklop za ogrevanje in hlajenje vrtca Coccinella,
- sklop za ogrevanje in hlajenje skupnih prostorov s kuhinjo.

Hlajenje

Za potrebe pokrivanja toplotnih dobitkov in za pomožno dogrevanje predmetnih prostorov, se za vsak posamezen sklop vrtca predvidi vgradnja VRF sistema. Predvidena lokacija zunanjih enot je na podestu nad odprto strojnico, razvidno iz grafičnega dela načrta. VRF sistem povezuje in nadzoruje zunanjo enoto s serijo notranjih kasetnih enot in ter tako kontrolira in uravnava notranjo temperaturo prostorov. Cevni razvod med notranjimi in zunanjimi enotami poteka pod stropom in v spuščenem stropu. Predvideni so »VRF« stropni kasetni konvektorji s cirkulacijo prostorskega zraka. Stropne kasetne enote so v celoti postavljene v prostoru nad spuščenim stropom, pod spuščenim stropom je postavljena le maska enote. Konvektorji se regulirajo preko sobnega termostata, lociranega v prostoru na primernem mestu.

Prezračevanje

Predvidi se sledeče sisteme prezračevanja prostorov:

1. Dovod in odvod zraka za potrebe vrtca in spremljajočih prostorov- Morje;
2. Dovod in odvod zraka za potrebe vrtca in spremljajočih prostorov- Coccinella;
3. Dovod in odvod zraka za potrebe kuhinje - nape;
4. Dovod in odvod zraka za potrebe pomivalnice v kuhinji;
5. Dovod in odvod zraka za potrebe pralnice - Morje;
6. Dovod in odvod zraka za potrebe pralnice - Coccinella;
7. Lokalna rekuperacija za potrebe servisnih prostorov;
8. Odvod zraka za potrebe sanitarij;

Za potrebe prezračevanja vrtca in spremljajočih prostorov je predviden dovodno odvodna prezračevalna naprava, ki bo opremljena z DX grelnikom in hladilnikom, filtracijo ter ploščni rekuperacijo odpadnega zraka brez možnosti mešanja zraka. Dovod zraka v prostore je predviden preko stropnih linijskih difuzorjev in okroglih vrtinčnih vpihovalnikov zraka, na dovodnih vejah prezračevanja so vgrajene dušilne lopute za nastavitve količine vpihanega zraka. Odvod zraka je predviden preko okroglih prezračevalnih ventilov, rešetk in linijskih difuzorjev vgrajenih v spuščen strop. Za preprečevanje prehoda hrupa med igralnicami po prezračevalnih ceveh je predviden sistem priklopov preko fleksibilnih priključkov in preko sekundarnega razvoda opremljenega z kanalskimi dušilci zvoka. Za potrebe termičnih elementov v sklopu

glavnega termičnega bloka in konvektomats v kuhinji se predvidi energetska varčne nape z odvodnim ventilatorjem na strehi objekta na podestu in dovodno ventilatorsko napravo opremljeno z DX hladilnikom zraka ki vpihuje zrak v prostor preko varčne nape in preko prezračevanega stropa z vgrajenimi regulacijskimi loputami za nastavitve količine zraka. V varčni napi je predviden vodni grelec v sklopu nape v kuhinji objekta. Sistem kuhinje je sestavljen iz sklopa glavne varčne nape ter dve klasični napi. Za potrebe pomivalnice v kuhinji je predvidena zunanja kompaktna dovodno odvodna prezračevalna naprava, v tehnološkem prostoru zunaj objekta, ki je opremljena z DX grelnikom / hladilnikom, filtracijo ter rekuperacijo odpadnega zraka. Prezračevalna naprava je na strani svežega in odpadnega zraka opremljena z kanalom ki je zaščiten z zaščitno zamreženo rešetko, zajem zraka in izpuh zraka je predviden diametralno.

Za potrebe tehnološkega prezračevanja pralnic je predvidena kompaktna dovodno odvodna prezračevalna naprava, pod stropom prostora strojnice, ki je opremljena z zunanjim dodatnim DX grelnikom / hladilnikom, filtracijo ter rekuperacijo odpadnega zraka. Prezračevalna naprava je na strani svežega in odpadnega zraka opremljena z kanalom ki je zaščiten z zaščitno zamreženo rešetko, zajem zraka in izpuh zraka je predviden na fasado objekta.

Sistem prezračevalnega sistema servisnih prostorov deluje na principu regenerativnega toplotnega izmenjevalnika. Rekuperatorska enota vsebuje dva ventilatorja, da je omogočeno sočasno dovajanje in odvajanje zraka iz prostora in v prostor. Toplotni izkoristek je okoli 85 – 90%.

Sanitarije se prezračujejo s prisilnim prezračevanjem. Za prezračevanje so predvideni prezračevalni odvodni kanali. Odvod zraka je predviden preko kanalskega ali pa multibox ventilatorja na strehi objekta in odvodnih elementov (prezračevalni ventili). Ventilator se vklaplja preko časovnika in senzorja gibanja. Dovod svežega zraka je preko izenačevalnih vratnih rešetak. Vsi prehodi kanalov preko drugih požarnih con so požarno izolirani oz. ločeni s požarnimi loputami.

Vodovodna instalacija in kanalizacija

Predmetni načrt obravnava razvod vodovoda in vertikalne fekalne kanalizacije za novi predmetni objekt vrtca. Vodovodna instalacija bo ločena za posamezni sklop in sicer:

- sklop vrtca Morje,
- sklop vrtca Coccinella,
- sklop skupnih prostorov s kuhinjo.

Vsak sklop bo priključen na svoje vodomerno mesto, preko horizontalnega razvoda in dvizhnih vodov na sanitarne elemente. Objekt bo priključen preko novega vodovodnega priključka na javni vodovod. Vodovodni priključek z vodomernimi mesti NI predmet načrta strojnih instalacij.

Notranja hidrantna mreža

Na osnovi študije požarne varnosti je projektirana mokra hidrantna mreža po predmetnem objektu. (Povzeto iz študije požarne varnosti, ki ni predmet načrta strojnih instalacij in ga je izdelalo podjetje LOZEJ d.o.o.) V objekt je potrebno vgraditi notranje hidrante ki morajo biti opremljeni s poltogo gasilsko cevjo notranjega premera najmanj 25 mm in ročnikom. Vsak hidrant mora zagotavljati pretok 16 l/min (0,27 l/s) pri tlaku 2,5 bara na ventilu pri istočasni porabi dveh najbolj neugodnih hidrantov. Ventil v hidrantni omarici naj se postavi na višini 1,50 m od tal in se omarica označi z oznako za hidrant. Predlog za postavitev notranjih hidrantov je razviden iz grafičnih prilog.

Interna instalacija sanitarne vode

V strojnici se bo za vsak posamezen sklop s pomočjo toplotnih črpalk pripravljala sanitarna topla voda. Za potrebe kuhinje in skupnih prostorov se bo sanitarna voda pripravljala v bojlerju velikosti 2000 litrov. Vaska enota vrtcev, tako Morje kot Coccinella imata predvideno samostojno pripravo ogrevne vode v bojlerju 1000 l. Bojlerja za vrtca imata predviden na priklopu tople sanitarne vode termostatski mešalni ventil, s katerim se bo nastavilo temperaturo tople sanitarne vode in s tem preprečilo previsoko temperaturo sanitarne tople vode na elementih, do katerih bodo dostopali otroci. Ogrevanje tople sanitarne vode za posamezen sklop je predvideno preko toplotne črpalke zrak-voda. Zbiralnik sanitarne tople vode za kuhinjo 2000 litrov je dimenzioniran glede na tehnološke potrebe kuhinje. Zbiralnika sanitarne tople vode 1000 litrov pa glede na potrebe in opremo ostalih prostorov vrtca. Instalacija bo izvedena brez slepih krakov, prav tako bodo upoštevani vsi dejavniki, da ne pride do pojava okužb.

Odtočna kanalizacija

Kanalizacija fekalne vode obsega odtok od posameznih sanitarnih predmetov ter naprav in je predvidena iz PP oziroma PVC kanalizacijskih cevi po DIN 19560, ki so med seboj povezane z ustreznimi fazonskimi kosi. Vse kanalizacijske cevi se bodo speljale v najmanjšem dovoljenem padcu 0,5-1,0 % v smeri odtekanja. Kanalizacijski priključki so vodeni v obdelavi tal in v zidnih utorih. Dvižni vodi se položijo v zidne uture. Predmetni načrt obravnava razvod od sanitarnih elementov do horizontalne kanalizacije v tlaku pritličja. Vertikalni odvod fekalnih voda je predviden v utoru sten in instalacijskih jaških, v katerih se izvede tudi odzračevanje posamezne vertikale. Vse vertikale so odzračevane na fasado objekt in opremljene z nepovratnimi loputami.

S predmetnim načrtom je potrebno zajeti PVC cevi za odvod kondenza iz konvektorjev in klimatov. PVC cevi se od notranjih enot speljejo v meteorno kanalizacijo oziroma v fekalno interno kanalizacijo pred talnim sifonom v kolikor je to možno. Vsi talni sifoni bodo izdelani iz nerjaveče pločevine. Vsi odtoki iz tehnoloških prostorov bodo izvedeni preko lovilca maščob v terenu pred objektom šele nato v javno fekalno kanalizacijo. V območju kuhinje in pralnice je dovoljena vgradnja samo talnih rešetk izdelanih v kompletu iz nerjavne pločevine AISI 304 v velikosti kot je definirano v načrtu in popisu tehnološke opreme. Talne rešetke morajo biti izdelane s proti smradno zaporo, z inox

košaro za lovljenje in lažje odstranjevanje odpadkov iz talne rešetke in primerno pohodno mrežo, ki mora omogočati nedrsnost, pohodnost in uporabo vozičkov, tudi na pohodni površni.

6.2.3.2.7 Opis dimnikov, prezračevalnih loput, naprav za odvod dima

Skladno z veljavno tehnično smernico TSG-1-001:2019, ni posebnih zahtev za odvod dima in toplote iz obravnavanega objekta. Odvod dima in toplote se bo vršil preko oken in vrat iz posameznih prostorov.

Odvod dima stopnišča

Za potrebe oddimljanja iz požarnega stopnišča se bo na vrhu najvišjem delu stopnišča vgradila odprtina za oddimljanje (SO_{Opk} Požarna kupola 150/150 cm).

Na vrhu stopnišča se uredi odprtino z geometrijsko površino velikosti najmanj 5% tlorisne površine jaška stopnišča a ne manj kot 1 m². Za dovod zraka se predvidi vrata v pritličju (direktno odpiranje ven), katera morajo biti za 1.5x večja od odprtine za odvod a ne manj kot 1,5 m².

Stopnišče Pst1: Velikost stopniščnega jaška 19 m² - zahtevana odprtina 1 m²

Stopnišče Pst2: Velikost stopniščnega jaška 18 m² - zahtevana odprtina 1 m²

Stopnišče Pst3: Velikost stopniščnega jaška 18 m² - zahtevana odprtina 1 m²

Odpiranje omenjenih odprtin namenjenih oddimljanju bo omogočeno avtomatsko preko sistema javljanja požara. Vrata v pritličju stopnišč se bodo odpirala ročno, predvideno imajo zaskočko proti zapiranju.

Odvod dima dvigalo

V stropni AB plošči dvigala je odprtina za odvod dima dimenzij 55/30/25 cm v površini 0,165 m², kar je več od 5% površine dvigalnega jaška.

Odvod dima je izveden preko systemskega odvoda na strehi.

6.2.3.2.8 Opis finalnih obdelav

ZUNANJOST OBJEKTA

Streha

Streha je ravna, z minimalnim naklonom 2%. Streha je načrtovana kot kombinirana obrnjena streha, s plastjo nasutja nad zgornjim slojem toplotne izolacije, kar omogoča tako dostop do vseh delov strehe za potrebe vzdrževanja kot tudi neproblematično naknadno namestitvev fotovoltaičnega polja v primeru odločitve investitorja. Za namestitev fotovoltaičnega polja je potrebno pripraviti ločen projekt. Pri gradnji upoštevati tipske sisteme za varovanje pred padcem v globino - sidra in jeklenice na

strehah, ki omogočajo privezovanje delavcev v nadstropju in na strehi v času vzdrževanja objekta

Nadstreški in zelene strehe

Nadstrešek pri tehničnem vhodu na severni strani objekta je izveden kot nepohodna ravna streha z ekstenzivno zazelenitvijo. Konstrukcija nadstreška je iz jeklenih profilov sidranih v AB steno pod naklonom in statičnem izračunu. Med profile jekla je dodana kamena volna za preprečitev toplotnih mostov. Na podkonstrukciji iz nizkoprofilne trapezne pločvine in OSP plošč ter hidroizolaciji je predviden končni sloj sistem ekstenzivne zazelenitve (že ozelenjena), brez vzdrževanja, kot npr.: Urbanscape Green Roof AIR Premium. Pod nadstreškom je predviden spuščen pločvinasti strop, nevidno stikovani, prašno barvane po RAL (fina struktura). Nepohodna ravna streha nad vhodom je predvidena kot topla ozelenjena streha nad AB ploščo z intenzivno zazelenitvijo, za kar je predviden tudi namakalni sistem ter zadrževalni sloj s čepasto folijo.

Fasada: polni deli fasade, lože, balkoni, terase, nadstreški, stekleni deli fasade, senčila, ograje

Kontaktna fasada v pritličju in nadstropju

Kontaktna fasada – modelirni, s silikonskimi vlakni ojačan omet(npr. BAUMIT CREATIVTOP FINE ali enak.), topla barva po izboru projektanta. V pritličju je izveden cokol v višini po detajlu in shemah, za odkap pri coklu, ki ustvari senco, ker je cokol umaknjen v notranjost (po detajlu in shemi) uporabiti tipski profil, ki vsebuje odkap, horizontalni aluminijasti del in pritrdilno mrežico v notranjosti. Pri kontaktni fasadi upoštevati vse tipske odkapne profile, profile za vgradnjo ob oknih. Posebno pozornost posvetiti fugi, ki teče horizontalno v nadstropju in predeljuje horizontalne pasove. Pri tem uporabiti tipski profil proizvajalca. Fuga v izmeri 2/2 cm. Vgradnja izolacijskih materialov skladno z elaboratom gradbene fizike, z upoštevanjem predelitve med XPS in EPS ter upoštevanjem požarne študije, ki v nekaterih delih zapoveduje uporabo mineralne volne zaradi preprečevanja širjenja požara.

Vidni betonski elementi

Na terasah, kjer se pojavijo betonski elementi, ki niso dodatno toplotno izolirani, bodo le ti barvani z betonsko barvo v odtenku po izboru projektanta, uporabili bi barvo s primesmi metaliziranih elementov po sistemu npr. proizvajalca STO. V primeru popravil neravnih ali izrazito netočno izdelanih betonskih površin, se le te lokalno obdelata na način, da se zlijejo s preostalimi deli in nato prepleska z enotno pokrivno barvo.

Aluminijasta fasada v 1. nadstropju

Fiksne vertikalne in horizontalne lamele, vijačene v alu profile po detajlu, shemah in navodilih statika, alu ostrorobi vlečeni profili 150/20 mm na kovinski podkonstrukciji, eloksirano ali prašno barvano v barvi in odtenku po barvni shemi po potrditvi projektanta. Upoštevati kovinsko konstrukcijo in pritrdilne elemente po statiki, tudi ta konstrukcija je vroče cinkana in prašno barvana v barvi po izboru projektanta. Pri pritrdjevanju upoštevati navodila statika pri uporabi vijačnih elementov, elipsastih lukenj v ploščicah, ki omogočajo povese betonskih konstrukcij in podobno. Aluminijasti zaključki pri atikah, odkapih na fasadi, žlebovih in ostalem so izvedeni v barvi po izboru projektanta. Kjer se pojavi tipska kaširana pločevina zaradi varjenja hidroizolacije, bo ta pokrita z dodatnim slojem barvane pločevine.

Zunanji tlaki

Vhodna ploščad z atrijem ter vse vhodne površine z vhodi v objekt so izvedene iz AB plošč C30/37 - metličena površina, smer metličenja po načrtu. Tlak se izvaja strogo po projektu betona, tlak je dilatiran po projektu betona. Na stiku vhodnega atrija in fasade so pasovi pranega prodca granulat 32 -64 mm. V nadstrešnem prostoru za komunalne odpadke je večplastni poliuretanski tlak, nedrsen R11, primeren za zunanje površine, zmožen premoščanja razpok, kot npr.: KLB System O1 ali enakovredno. Na pokritih igralnih terasah in pokritih vhodih iz igrišča v pritličju ter na terasah v nadstropju je predviden vodo neprepusten športni elastični tlak na osnovi EPDM sintetičnega granulata (0,5-1,5). Guma za zunanje površine. Guma mora biti barvana v masi.

Opis zunanjih ograd

Zunanje ograje so izvedene iz ploščatega železa dimenzij po shemah, so vroče cinkane in prašno barvane v barvi po barvni shemi in potrditvi projektanta. Vertikalne palice morajo biti na razmiku kot to določa pravilnik o gradnji vrtcev. Vse ograje so visoke 120 cm, razmik med palicami pa je manj kot 8 cm osno. Vse rege dimenzij med 0,8 in 2 cm so prepovedane. Pod terasami v pritličju je predvidena montaža zaščitne mrežne ograje iz pocinkane pločevine, ki onemogoča otrokom med igro na igrišču dostopanje v območje pod terasami.

NOTRANJOST OBJEKTA

Obdelave stropov

Stropovi v objektu so spuščeni, opremljeni s skritimi revizijskimi odprtinami za dostop do inštalacij ter obešeni na tipsko kovinsko podkonstrukcijo, katere nosilnost in togost določa/zagotavlja proizvajalec. Obremenitev stropnih konstrukcij je odvisna od debeline plošč in se izvede v skladu z zahtevami proizvajalca. V igralnicah, večnamenskih prostorih, hodnikih ter stopniščih so stropovi izdelani iz akustičnih plošč iz lesnih mikro vlaken, kot npr. sistem Armstrong-Knauf KCS Heradesign iz lesnih vlaknastih plošč, dimenzije 600 x 600 x 25 mm. Lesna vlakna so debeline 1 mm, tip Superfine, plošče so barvane v natur lesni barvi oz. po izboru projektanta. Plošče se vijačijo na tipsko

pocinkano dvo-nivojsko podkonstrukcijo iz CD profilov, ki so z obešali pritrjeni v razmaku maks. 90 cm. Razred gorljivosti plošč v igralnicah, večnamenskih prostorih ter hodnikih je razred B–s1,d0, v požarnih stopniščih pa razred A2–s1,d0. V pisarnah, kopalnicah ter v pomožnih prostorih tehničnega dela je strop iz akustičnega spuščenega stropa Knauf Ceiling Solutions (KCS) z visoko absorpcijo zvoka, razred A, kot. npr. KCS Armstrong Perla OP dim. 600 x 600x15 mm, bele barve, s poglobljenim robom Tegular 15/90 in vidnim T profilom.

Podkonstrukcija je eno-nivojska kovinska konstrukcije iz glavnih ter prečnih Prelude TL2 / Ventatec SG 15 mm profilov. V kuhinji in pralnicah je strop iz plošč sistema Armstrong – Knauf KCS Hygena Aquatec 600x600x15 mm, bele barve.

Obdelave sten

Stene v objektu so bodisi iz ometane opečne/AB stene ali pa MKP stene, ki so finalno bandažirane, kitane in 2 do 3x slikane s poldisperzijsko barvo. Na izpostavljenih delih (igralnice, večnamenski prostori, hodniki, stopnišča, garderobe, delno sanitarije...glej shemo oblog!) so stene slikane s poldisperzijsko barvo z dodatkom lateksa. V igralnicah je ena stena obložena s smrekovo vezano ploščo debeline 20mm na kovinski podkonstrukciji z zvočno izolacijo, vezana plošča je A vidne kvalitete s toniranim lazurnim premazom. Skladno z NPV so obloge sten v igralnici minimalno iz materialov z odzivom na ogenj razred C–s1,d0 (dovoljene lesene obloge D-s2,d0 položene brez zračnega sloja). Stena v igralnici z leseno oblogo je zvočno izolativna in ima predviden 5 cm sloj zvočne izolacije. V večnamenskih/športnih igralnicah in senzornih sobah je predvidena izvedba mehke obloge na podkonstrukciji (mehka pena deb. 30mm, tapecirana s skaj-em). Stene v sanitarnih prostorih otrok so večinoma obložene s stensko keramiko 10x10 cm do višine 120 cm, ponekod pa do stropa (glej shemo kopalnic ter shemo oblog). Pri polaganju keramike do višine 120 cm je zadnja linija keramike zaključna z obdelanim zaključnim robom, brez Alu zaključne letve! (TIP keramike definiran v Shemah kopalnic). Za vse stenske obrobe je potrebno predložiti vzorce, ki jih mora potrditi odg. projektant, nadzor in naročnik. Ob stenah brez keramične obloge se izvedejo talne ALU robne letve. Fuge stenske keramike se morajo ujemati s fugami talne keramike. Barva keramike in barva fugirne mase po priloženi shemi oz. potrditvi projektanta! V sanitarijah zaposlenih je prav tako predvidena stenska keramika 10x10 cm v kombinaciji s pralno barvo, skladno s shemami. V sanitarijah tehničnega osebja je keramika 20x20 cm položena do stropa oz. skladno s priloženimi shemami. Polaganje keramike v kuhinji in pralnicah je podrobneje definirano v Načrtu kuhinjske tehnologije. Prav tako je v Načrtu kuhinjske tehnologije definirana zaščita sten v prostoru kuhinje in prostora za hrambo vozičkov. Na nekaterih najbolj izpostavljenih vogalih AB sten, kjer je zaradi vožnje vozičkov s hrano v igralnice možna večja obraba, je poleg klasične podometne zaščite vogalov sten predvidena še dodatna zaščita z nadometnimi kovinskimi L kotniki 30/30/3 mm, prašno barvanimi v barvo sten. (od 10 cm nad tlakom do višine spuščenega stropa).

Tlaki

V objektu sta pretežno dve vrsti tlakov: linolej v ploščah (igralnice, večnamenski prostori, hodniki, pisarne) in talna keramika (sanitarije, tehnični prostori s kuhinjo in stopnišča). Obe vrsti tlaka se lahko vzdržuje z mokrim čiščenjem in sta nezdrсна. Talna obloga v ploščah naj bo iz 100 % naravnih sestavin obnovljivih virov (kot npr. MARMOLEUM® Piano), sestavljena iz lanenega olja, smole iglavcev, lesne moke, apna, naravnih barvil in jute, v celoti biorazgradljiva, v rolah širine 200 cm, deb. 2,5 mm, s pridobljenim certifikatom trajnostne gradnje. Pri izvedbi obloge z linolejem v ploščah, je na stikih s stenami predvidena izvedba zaokrožnice iste barve (podloženo s trikotno PVC podzaokrožnico 25/25mm, preko katere se položi na steno isti material višine 10 cm). Na stopniščih je predvidena na stikih s stenami izvedba cokla iz poševno odrezanih ploščic »na cargo« (glej shemo stopnišč!) V sanitarijah se ob stenah brez keramične obloge izvedejo talne ALU robne letve višine 10 cm. Fuge stenske keramike se morajo ujemati s fugami talne keramike.

Barvo, fugirno maso in zaključne letvice potrdi projektant! Glavni vhodi imajo v vetrolovih tri-stopenjski čistilni predpražnik različnih dimenzij. Vsi tlaki so obdelani s proti drsnimi materiali, ki so odporni na mehanske, kemične in vremenske vplive, skladno s standardom SIST DIN 51079.

Vsi tlaki morajo slediti zahtevam iz NPV:

- obloge tal v nezaščitenih hodnikih - minimalno iz materialov z odzivom na ogenj razred B_{FL}–s1,
- obloge tal na zaščitenih poteh (stopnišča) iz materialov z odzivom na ogenj razred A2FL–s1.

Stopnice in notranje ograje

Objekt ima dva tipa dvoramnih stopnišč. Tri stopnišča, ki so za splošno rabo (tudi otrok) in imajo stopnice višine 14,4 cm in globine 33 cm ter stopnišče v upravo, ki stopnice višine 17,5 cm in globine 27 cm. Predvidena je izvedba prefabriciranih stopniščnih ram, vpetih v monolit podesta in talno/medetažno ploščo - po navodilih statika, z utori za protizdrsne fuge, 10x20 mm ter zaliti z mešanico korund mase in epoksi lepila. Vogali nastopnih plošč so rahlo zaokroženi, r= 2-3mm.

Na podestih je položena talna keramika, s trajno elastično tesnilno maso na stiku tlaka s prefabrikatom. Notranje stopniščne ograje so izvedene iz ploščatega železa dimenzij po priloženih shemah, so vroče cinkane in prašno barvane v barvi po barvni shemi in potrditvi projektanta. Stopniščna ograja na stopniščih, ki jih uporabljajo tudi otroci, je po celotni višini in izvedena tako, da onemogoča plezanje in prehajanje predmetov s premerom 8 cm in več. Predvideno je tudi oprijemalo na dvojni višini za odrasle in otroke. Ograja na stopnišču v upravi je visoka 120 cm in ima prav tako dvojno oprijemalo na višini 100 in 60 cm. V profilu zgornjega oprijemala je predviden utor za LED trak po priloženem detajlu.

6.2.3.2.9 Opis dvigal

V objekt je nadstropen in ima predvideni dve dvigali. Dvigalo namenjeno gibalno oviranim osebam ter po potrebi tudi za uporabo obiskovalcev in zaposlenih v vrtcu je locirano centralno, na stiku obeh vrtcev. Dvigalo za dostavo hrane v nadstropje je locirano v severnem tehničnem delu in nedostopno uporabi otrok in obiskovalcev. Dvigali sta istega tipa, električno osebno dvigalo brez strojnice kot npr. KONE MonoSpace 300 DX.

Velikost dvigalnega jaška dvigala za gibalno ovirane osebe in obiskovalce D1 je 163/190 cm, višina dviga 8,82m, 2 postaji - 2 x vhod na isti strani. V stropni AB plošči dvigala je odprtina za odvod dima dimenzij 55/30/25 cm v površini 0,165 m², kar je več od 5% površine dvigalnega jaška. Odvod dima je izveden preko sistema odvoda na strehi. Velikost dvigalnega jaška dvigala za razvoz hrane D2 je 163/175 cm, višina dviga 8,82m, 2 postaji - 2 x vhod na isti strani. V stropni AB plošči dvigala je odprtina za odvod dima v površini 0,18 m², kar je več od 5% površine dvigalnega jaška. Odvod dima je izveden preko sistema odvoda na strehi.

Električno osebno dvigalo in električno tovarno dvigalo D1 in D2 2 kos

Tip:	električno osebno dvigalo brez strojnice, uveljavljene blagovne znamke s sistemskim certifikatom, kot npr.: KONE MonoSpace 300 DX, PW08/10-19
Nosilnost:	8 oseb ali 630 kg
Hitrost vožnje:	1,0 m/s
Višina dviga:	4000 mm
Število postaj:	2
Število dostopov:	2 – neprehodna kabina
Namestitev dvigala:	v samostojnem betonskem jašku (ni predmet ponudbe)
Velikost jaška:	širina: 1600 mm; globina: 1740 mm
Višina glave jaška:	3500 mm
Globina jame jaška:	1100 mm
Dostopni prostor pod jaškom:	NE
Vrsta pogona:	frekvenčno in napetostno krmiljeni pogon s trifaznim tokom s sinhronskim motorjem - EcoDisc - z izvedbo brez reduktorja in samodejno nastavljenim zavornim sistemom za varno, udobno in tiho obratovanje
Namestitev pogona:	sinhronski motor brez reduktorja z integriranim pogonskim diskom je pritrjen v glavi jaška na jeklenih vodilih kabine. Brez strojnice!
Pogonska moč:	4 kW, energetska učinkovitost razred »A« po standardu VDI 4707
Število voženj na uro:	do 180
Priključna napetost:	3 x 400 V, 50 Hz
Notranje mere kabine:	širina: 1100 mm; globina: 1400 mm; višina: 2200 mm

Kabina (po izboru naročnika):	izbor iz predloženih katalogov, stene iz brušene nerjaveče pločevine Asturias Satin, tla po izboru naročnika debeline 23mm, strop CL80 iz brušene nerjaveče pločevine Asturias Satin in varčnimi svetilkami, ogledalo na zadnji steni v delni višini in delni širini, inox okroglo oprijemalo HR53 z zaobljenimi zaključki na stranski steni, zasilna avtomatska razsvetljava, avtomatska programljiva ventilacija, GSM telefonski vmesnik s SIM kartico za prenos podatkov in povezavo med kabino in klicnim centrom za primer reševanja ujetih oseb iz kabine dvigala (omogoča klic na 4 predhodno programirane številke)
Vrata kabine:	avtomatska dvodelna teleskopska vrata s krili in okvirji iz brušene nerjaveče pločevine Asturias Satin, širina: 900 mm; višina: 2100 mm, frekvenčno regulirani pogon, varovanje z infrardečo svetlobno zaveso in omejitnikom zaporne sile
Vrata jaška:	avtomatska dvodelna teleskopska vrata s krili in okvirji iz brušene nerjaveče pločevine Asturias Satin, širina: 900 mm; višina: 2100 mm, s požarno odpornostjo E120
Mikroprocesorsko krmiljenje:	simplex zbirno krmiljenje dol in gor, požarno krmiljenje - evakuacijska vožnja v glavno postajo ob alarmu za požar po SIST EN 81-73, električno in mehansko reševanje v primeru ujetih oseb v kabini, avtomatsko natančno pristajanje in niveliranje kabine, predčasno odpiranje vrat pri vožnji v postajo, filter proti radijskim motnjam, priklop na hišni agregat, servisni panel za vzdrževalca v najvišji postaji nameščen v vratnem okvirju, napredne funkcije ko dvigalo ni v uporabi (stand-by, avtomatski izklop razsvetljave, avtomatski izklop ventilatorja, sporočilni pokazatelji se zatemnijo), digitalni vmesnik API (application programming interface) za povezavo dvigala za storitve v oblaku na osnovi IoT tehnologije pametnih zgradb
Signalizacija KSS 180 series:	Signalizacija primerna zahtevam invalidnih oseb po SIST EN 81-70
	v kabini: vertikalno kabinsko tipkalo KSC 186 iz brušene nerjaveče pločevine Asturias Satin v delni višini kabine, tipke za vsako postajo, braillova reliefna pisava, tipka za odpiranje vrat, tipka za zapiranje vrat, tipka za alarm, digitalni LCD kazalnik preobremenitve, položaja kabine in puščice smeri vožnje v beli barvi na črnem ozadju, stikalno na ključ za prednostno vožnjo in rezervacijo kabine
	v glavni postaji: inox pozivna tipka KSL 186 kvadratne oblike z okroglimi tipkami, prilagojena za enostavno uporabo gibalno oviranih oseb, KSI 286 digitalni LCD kazalnik položaja kabine in puščice smeri vožnje v beli barvi ter gong

	v ostalih postajah: inox pozivna tipka KSL 186 kvadratne oblike, z okroglimi tipkami prilagojena za enostavno uporabo gibalno oviranih oseb, KSI 286 digitalni LCD kazalnik položaja kabine in puščice smeri vožnje v beli barvi ter gong, signalizacija in tipke nameščene na okvir vrat jaška
Dodatno:	razsvetljava jaška, lestev za dostop v jamo jaška, vtičnica na strehi kabine in elektrifikacija jaška, dobava testiranih obešal za v strop jaška, montaža brez delovnega odra v jašku
Standardi	SIST EN 81-20, SIST EN 81-50, SIST EN81-73, SIST EN81-28

6.2.3.3 Izvedba ureditve odprtih površin

UREDITEV ZUNANJEGA OTROŠKEGA IGRIŠČA

Pripravljalna in zemeljska dela

Ob izvedbi pripravljalnih del in odstranitvev se na območju zelenih površin, kjer so predvideni posegi, odgrne živico v predvideni globini 20-30cm. Po končanih delih se živico ustrezno obogati in razgrne po tistih delih območja, ki so predvidena za ozelenitev.

Ohranitev in odstranitev obstoječe drevnine

Kakovostno obstoječo drevnino se na območjih, kjer posegi niso predvideni, ohranja. Vsa drevesa, ki so predvidena za ohranjanje, je treba pred začetkom gradbenih del ustrezno zaščititi. Za natančnejša navodila varovanja glej Elaborat varovanja drevnine, 2222KA, 2024!

Oblikovanje reliefa / višinska regulacija

Vse površine se oblikujejo tako, če je le mogoče, da se navezava na obstoječ teren na robovih območja obdelave izvede v čimbolj položnih, zveznih naklonih. Brežine se uredijo v naklonih do 1 : 2, s čimer se zagotovi stabilnost in prepreči morebitno erozijo. Višinske terenske razlike se premoščajo s travnimi brežinami, utrjenimi s kokosovo mrežo in zasajenimi z rastlinami, primernimi za utrjevanje brežin.

Zelene površine

Zelene površine so v celoti na raščenem terenu, kar omogoča sadnjo vseh kakovostnih razredov zasaditve. Na skupnih površinah se predvidijo rastline, ki vplivajo na prijetnejšo mikroklimo. Zaradi zagotavljanja ugodne mikroklimе, naravnega hlajenja stavbe se predvidi umestitev višje drevnine in grmovnic. Rastlin, ki so potencialno nevarne za uporabnike (trnate, strupene), se ne sme saditi. Po zaključku gradbenih del je pred sajenjem izvajalec gradbenih del dolžan sanirati površino in vzpostaviti prvotno stanje. Sanirajo se površine, po katerih se je odvijal promet ali skladiščil gradbeni material. Po končanih gradbenih delih naj se površine čim prej grobo in fino planirajo

tako, da se navežejo na obstoječ teren v najmanjših možnih naklonih in čim prej zasadijo in zatravijo. Posamična večja markantnejša drevesa, ki ne ovirajo načrtovanih ureditev, se v čim večji meri ohranijo in smiselno vključujejo v zasnovo zunanjih ureditev območja. Za zasaditve se v večji meri uporabljajo primerne rastlinske vrste za mestno okolje in tovrstne objekte. Zasaditev bo primerna za otroška igrišča, vzbuja radovednost, vzbuja željo po raziskovanju, igri in učenju. Travnate površine se po gradnji obnovi, primerno posameznim rastiščnim pogojem. Za potrebe novih zasaditev na območju otroških igrišč se po potrebi izdelata kapljični namakalni sistem. Za sajenje dreves se predvidijo ustrezno velike sadilne jame (1,5-kratni premer bale sadike) z rodovitno živico, vse v skladu z navedenimi DIN normami. Po končanih delih je treba vse površine, predvidene za zatravitev, ter vse morebitne prizadete travne površine po takojšnjem grobem planiranju še fino planirati. Vse površine se poseje z mešanico semen avtohtonih trav in cvetnic.

Travnata območja za igre z žogo se izvedejo s sistemom travnatih površin za obremenjene površine otroških igrišč. Na območjih sadilnih gred trajnic, pokrovnih in grmovnic se na raščenem terenu predvidi zastrtje z mineralno zastirko v minimalni debelini od 5 -10cm. V širini teras se ob objektu predvidi pas prodca.

Urbana oprema

Na območju vstopnega trga se umesti naslednje elemente urbane opreme:

- lesena sedala (lesene terase),
- pitnik z ročno pumpo za potrebe otroške igre (po en za vsak vrtec),
- svetilke za zunanjo razsvetljavo,
- stojala za kolesa,
- opozorilne table.

Ograje

Igrišče je v celoti ograjeno z ograjo, visoko 2 m, temeljeno s točkovnimi temelji, ki omogočajo pretok površinskih voda pri večjih nalivih. Vrata ograje se avtomatsko zapirajo, s kljukami, ki jih otrok ne more sam odpreti iz notranje strani. Sadilne površine so v rastni dobi dveh let zamejene z enostavnimi lesenimi ograjami višine do 1 m. Predvideni so štirje dostopi različne funkcionalnosti. Na zahodni strani sta glavni dostop z pešce in intervencijo, ter dodani jugozahodni kombinirani dostop za pešce in servis. Na severni strani je peš dostop do igrišča. Na jugovzhodni strani pa servisni dostop za vzdrževanje in intervencijo.

Otroška igrala in varnostne površine

Glede na potrebe posamezne igre se naredi primeren izbor igral in primernih varnostnih površin, ki ustrezajo standardom za oblikovanje in uporabo otroških igrišč. Naprave in uporabne površine morajo biti narejene v skladu z zahtevami standarda prEN 16630 in standardi iz serije SIST EN 1176, SIST EN 1177, SIST EN 16630-2015.

Namakanje

Za potrebe zagotavljanja in vzdrževanja ustreznih rastiščnih pogojev se predvidi sistem namakanja zasajenih zelenih površin. Predviden je ločen namakalni sistem za vhodni del z atrijem (namaka se drevnino v izpustih v betonskem tlaku in zasaditev v koritu nad vhodom); ter namakanje zasaditev pod terasami vrtca (kapljično namakanje) ter namakanje travnatih območij za igre z žogo s podzemnimi sistemi za namakanje obremenjenih igralnih površin (pršilci).

6.2.4 Tabele prostorov s površinami

PRITLIČJE NETO

šifra	ime prostora	kvadratura (m ²)	oznaka tlaka	cona/uporabnik
A.1.1	Igralnica 1.st.obdobje	55,06	Tt-01 linolej	MORJE
A.1.2	Igralnica 1.st.obdobje	55,31	Tt-01 linolej	MORJE
A.1.3	Igralnica 1.st.obdobje	55,36	Tt-01 linolej	MORJE
A.1.4	Igralnica 1.st.obdobje	55,31	Tt-01 linolej	MORJE
A.1.5	Igralnica 1.st.obdobje	55,36	Tt-01 linolej	MORJE
A.1.6	Igralnica 1.st.obdobje	54,77	Tt-01 linolej	MORJE
A.1.7	Igralnica 1.st.obdobje	54,77	Tt-01 linolej	MORJE
A.3	Igralnica_razvojni oddelek	55,14	Tt-01 linolej	MORJE
A.4.1	Igralnica 1.st.obdobje	55,35	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
A.4.2	Igralnica 1.st.obdobje	55,65	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
A.4.3	Igralnica 1.st.obdobje	54,77	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
A.6	Igralnica_razvojni oddelek	54,85	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
A.7	Dodatni prostor za dejavnosti otrok	62,13	Tt-01 linolej	MORJE
A.9	Shramba za rekvizite šp. igr.	10,58	Tt-01 linolej	MORJE
A.10.1	Shramba za rekvizite	5,75	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
A.10.3	Dodatna shramba C	3,68	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
A.11.1	Večnamenski prostor / šp. igralnica	118,72	Tt-01 linolej	MORJE
A.12.1	Večnamenski prostor / šp. igralnica	68,69	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
B.2.1	Garderoba	8,35	Tt-01 linolej	MORJE
B.2.2	Garderoba	8,35	Tt-01 linolej	MORJE
B.2.3	Garderoba	8,35	Tt-01 linolej	MORJE
B.2.4	Garderoba	8,35	Tt-01 linolej	MORJE
B.2.5	Garderoba	8,35	Tt-01 linolej	MORJE
B.2.6	Garderoba	8,35	Tt-01 linolej	MORJE
B.2.7	Garderoba	8,34	Tt-01 linolej	MORJE
B.2.8	Garderoba	8,33	Tt-01 linolej	MORJE
B.5.1	Garderoba	8,35	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
B.5.2	Garderoba	8,53	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
B.7.1	Garderoba	8,34	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
B.7.2	Garderoba	8,35	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
B.8.1	Sanitarije 1.st.obdobje	12,55	Tt-02 keramika	MORJE
B.8.2	Sanitarije 1.st.obdobje	12,55	Tt-02 keramika	MORJE
B.8.3	Sanitarije 1.st.obdobje	12,55	Tt-02 keramika	MORJE

B.8.4	Sanitarije 1.st.obdobje	12,55	Tt-02 keramika	MORJE
B.8.5	Sanitarije 1.st.obdobje	12,55	Tt-02 keramika	MORJE
B.8.6	Sanitarije 1.st.obdobje	12,55	Tt-02 keramika	MORJE
B.8.7	Sanitarije 1.st.obdobje	12,55	Tt-02 keramika	MORJE
B.10	Sanitarije_razvojni oddelek	11,95	Tt-02 keramika	MORJE
B.11.1	Sanitarije 1.st.obdobje	12,55	Tt-02 keramika	LA COCCINELLA
B.11.2	Sanitarije 1.st.obdobje	12,57	Tt-02 keramika	LA COCCINELLA
B.11.3	Sanitarije 1.st.obdobje	12,56	Tt-02 keramika	LA COCCINELLA
B.13	Sanitarije_razvojni oddelek	11,95	Tt-02 keramika	LA COCCINELLA
B.14.1	Zunanje sanitarije	6,98	Tt-02 keramika	MORJE
B.14.2	Zunanje sanitarije	3,6	Tt-02 keramika	LA COCCINELLA
C.3.1	Večnamenski kabinet M	10,29	Tt-01 linolej	MORJE
C.4.1	Večnamenski kabinet C	7,65	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
C.19	Garderoba za zaposlene	14,13	Tt-01 linolej	MORJE
C.20	Garderoba za zaposlene	4,06	Tt-01 linolej	LA COCCINELLA
C.22.1	Sanitarije za zaposlene	5,74	Tt-02 keramika	MORJE
C.22.2	Sanitarije za zaposlene	4,61	Tt-02 keramika	MORJE
C.23.1	Sanitarije za zaposlene	4	Tt-02 keramika	LA COCCINELLA
C.23.2	Sanitarije za teh. osebje	3,44	Tt-02 keramika	SKUPNO
C.23.3	Garderoba in sanitarije teh. osebje	7,52	Tt-02 keramika	SKUPNO
C.26	Sanitarije invalidi	4,11	Tt-02 keramika	SKUPNO
C.27.1	Shramba za igrala	8,78	Tt-02 keramika	LA COCCINELLA
C.27.2	Shramba za vrtna igrala	6,07	Tz-04.2 EPDM	MORJE
D.1.1	Dostava	8,04	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.2	Pisarna za prevzem + OPZHR	11,51	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.3	Prostor za organske odpadke	4,25	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.4	Garderobe	6,64	Tt-02 keramika	SKUPNO
D.1.4	Komunikacija	6,2	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.5	Sanitarije	7,31	Tt-02 keramika	SKUPNO
D.1.6	Prostor za osebje	3,5	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.7	Čistila	5	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.8	Komunikacija	16,58	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.8	Shramba	7,42	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.9	Hladilnica zelenjave	8,5	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.10	Hladilnica mlečnih izdelkov	7,98	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.11	Shramba gomoljnic	4	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.12	Priprava zelenjave	9,34	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.13	Priprava močnatih jedi	10,75	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.14	Toplotna obdelava	29,12	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.15	Priprava mesa	5,27	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.16	Priprava malic	9,09	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.18.1	Prostor za vozičke	11,46	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.18.2	Serviranje vozičkov	13,8	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.19.1	Prostor za pomivanje jed. posode	10,05	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
	Pomivanje kuhinjske pos. in vozičkov	7,19	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.1.21	Komunikacija	14,82	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
D.4	Teh. prostor EI	8	Tt-04.1 keramika	SKUPNO

D.5.1	Čistila C	4,86	Tt-04.1 keramika	LA COCCINELLA
D.6.1	Čistila M	6,63	Tt-04.1 keramika	MORJE
D.9	Delavnica, hišnik M	20,59	Tt-04.1 keramika	MORJE
D.10	Delavnica, hišnik C	12,57	Tt-04.1 keramika	LA COCCINELLA
D.15.1	Pralnica M	20,34	Tt-04.1 keramika	MORJE
D.15.2	Pralnica C	10,08	Tt-04.1 keramika	LA COCCINELLA
E.1.1	Dvigalo D1	3,1	Tt-06 akrilni premaz	MORJE
E.1.2	Komunikacije	7,76	Tt-03 keramika	SKUPNO
E.1.3-1	Stopnišče z vetrolovom 1/2	4,81	Tt-05 tepih	MORJE
E.1.3-2	Stopnišče z vetrolovom 2/2	2,46	Tt-03 keramika	MORJE
E.1.4	Stopnišče	19,46	Tt-03 keramika	LA COCCINELLA
E.1.5	Dvigalo D2	2,85	Tt-06 akrilni premaz	SKUPNO
E.1.6	Stopnišče	17,93	Tt-03 keramika	MORJE
E.1.7	Komunikacije	67,65	Tt-01 linolej	SKUPNO
E.1.8	Komunikacije	35,96	Tt-01 linolej	MORJE
E.1.9	Komunikacije	75,46	Tt-01 linolej	MORJE
E.2.1	Vetrolov	10,03	Tt-03 keramika	SKUPNO
E.2.2	Vetrolov C	3,82	Tt-05 tepih	LA COCCINELLA
E.2.3	Vetrolov C	7,46	Tt-05 tepih	LA COCCINELLA
E.2.4	Vetrolov M	7,46	Tt-05 tepih	MORJE
E.2.5-1	Vetrolov M 2/2	12,75	Tt-03 keramika	MORJE
E.2.5-2	Vetrolov M 1/2	7,31	Tt-05 tepih	MORJE
E.2.6	Predaja obrokov	8,28	Tt-04.1 keramika	SKUPNO
skupaj		1867,44		
		1061,7		MORJE
		468,28		LA COCCINELLA
		337,46		SKUPNO

NADSTROPJE NETO

šifra	ime prostora	kvadratura (m ²)	oznaka tlaka	cona/uporabnik
A.2.1	Igralnica 2.st. obdobje	55,05	Te-01 linolej	MORJE
A.2.2	Igralnica 2.st. obdobje	55,04	Te-01 linolej	MORJE
A.2.3	Igralnica 2.st. obdobje	55,2	Te-01 linolej	MORJE
A.2.4	Igralnica 2.st. obdobje	55,29	Te-01 linolej	MORJE
A.2.5	Igralnica 2.st. obdobje	55,29	Te-01 linolej	MORJE
A.2.6	Igralnica 2.st. obdobje	55,3	Te-01 linolej	MORJE
A.2.7	Igralnica 2.st. obdobje	55,3	Te-01 linolej	MORJE
A.2.8	Igralnica 2.st. obdobje	55,2	Te-01 linolej	MORJE
A.5.1	Igralnica 2.st. obdobje	55,29	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
A.5.2	Igralnica 2.st. obdobje	55,3	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
A.7.1	Senzorna soba	18,15	Te-01 linolej	MORJE
A.7.2	Dodatni prostor za dejavnosti otrok	73,13	Te-01 linolej	MORJE
A.8.1	Senzorna soba	10,11	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
A.8.2	Dodatni prostor za dejavnosti otrok	22,44	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
A.9.1	Shramba za rekvizite šp. igr.	15,43	Te-01 linolej	MORJE

A.10.2	Shramba za rekvizite šp. igr.	10,03	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
A.11.2	Večnamenski prostor / šp. igralnica	166,71	Te-01 linolej	MORJE
A.12.2	Večnamenski prostor / šp. igralnica	74,37	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
B.1.2	Shramba igrač	5,06	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
B.1.2	Shramba igrač	5,75	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
B.1.3	Shramba igrač	6,63	Te-01 linolej	MORJE
B.3.1	Garderoba	8,36	Te-01 linolej	MORJE
B.3.2	Garderoba	8,36	Te-01 linolej	MORJE
B.3.3	Garderoba	8,41	Te-01 linolej	MORJE
B.3.4	Garderoba	8,35	Te-01 linolej	MORJE
B.3.5	Garderoba	8,36	Te-01 linolej	MORJE
B.3.6	Garderoba	8,48	Te-01 linolej	MORJE
B.3.7	Garderoba	8,41	Te-01 linolej	MORJE
B.3.8	Garderoba	8,48	Te-01 linolej	MORJE
B.6.1	Garderoba	8,35	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
B.6.2	Garderoba	8,36	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
B.9.1	Sanitarije 2.st. obdobje	12,33	Te-02 keramika	MORJE
B.9.2	Sanitarije 2.st. obdobje	12,5	Te-02 keramika	MORJE
B.9.3	Sanitarije 2.st. obdobje	12,59	Te-02 keramika	MORJE
B.9.4	Sanitarije 2.st. obdobje	12,47	Te-02 keramika	MORJE
B.9.5	Sanitarije 2.st. obdobje	12,59	Te-02 keramika	MORJE
B.9.6	Sanitarije 2.st. obdobje	12,59	Te-02 keramika	MORJE
B.9.7	Sanitarije 2.st. obdobje	12,33	Te-02 keramika	MORJE
B.9.8	Sanitarije 2.st. obdobje	12,47	Te-02 keramika	MORJE
B.9.9	Tuš M	3,25	Te-02 keramika	MORJE
B.12.1	Sanitarije 2.st. obdobje	12,58	Te-02 keramika	LA COCCINELLA
B.12.2	Sanitarije 2.st. obdobje	12,58	Te-02 keramika	LA COCCINELLA
B.12.3	Tuš C	2,79	Te-02 keramika	LA COCCINELLA
B.16	Prostor za individualno delo z otroki	12,57	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.1.1	Skupni prostor za strokovne delavce	99,25	Te-01 linolej	MORJE
C.1.2	Čajna kuhinja	3,89	Te-01 linolej	MORJE
C.2	Skupni prostor za strokovne delavce	39,02	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.3.1	Kabinet za vzgojna sredstva in pripomočke	20,01	Te-01 linolej	MORJE
C.3.2	Večnamenski kabinet	10,29	Te-01 linolej	MORJE
C.4.2	Kabinet za vzgojna sredstva in pripomočke	11,54	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.5	Pisarna za vodjo enote	16,46	Te-01 linolej	MORJE
C.6	Pisarna za vodjo enote	12,59	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.7.1	Prostor za svetovalnega delavca	14,5	Te-01 linolej	MORJE
C.7.2	Prostor za svetovalnega delavca	14,54	Te-01 linolej	MORJE
C.8	Prostor za svetovalnega delavca	12,19	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.10	Pisarna za ravnatelja	19,43	Te-01 linolej	MORJE
C.11	Pisarna za ravnatelja	14,73	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.12	Pisarna pomočnika ravnatelja	12,46	Te-01 linolej	MORJE
C.13.1	Prostor za individualno delo z otroki	9,62	Te-01 linolej	MORJE

C.13.2	Prostor za individualno delo z otroki	19,39	Te-01 linolej	MORJE
C.14.1	Pisarna za administracijo	12,86	Te-01 linolej	MORJE
C.14.2-1	Pisarna za administracijo	13,48	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.14.2-2	Skupni predprostor	7,38	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.15	Pisarna za računovodstvo	12,73	Te-01 linolej	MORJE
C.16	Prostor za računovodstvo	9,05	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.17	Prostor za arhiv	30,22	Te-01 linolej	MORJE
C.18	Prostor za arhiv	20,5	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.19	Garderoba za zaposlene	12,13	Te-01 linolej	MORJE
C.20	Garderoba za zaposlene	3,32	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
C.22.1	Sanitarije za zaposlene	5,43	Te-02 keramika	MORJE
C.22.2	Sanitarije za zaposlene	4,63	Te-02 keramika	MORJE
C.23	Sanitarije za zaposlene	3,52	Te-02 keramika	LA COCCINELLA
C.24.1	Sanitarije za upravo	6,59	Te-02 keramika	MORJE
C.25.2	Sanitarije za upravo	3,38	Te-02 keramika	LA COCCINELLA
D.5	Tehnični prostor Strojnica	73,59	Te-03 keramika	SKUPNO
D.5.2	Čistila C	5,14	Te-02 keramika	LA COCCINELLA
D.6.2	Čistila M	12,2	Te-02 keramika	MORJE
E.1.10	Komunikacije	39,76	Te-01 linolej	MORJE
E.1.11	Komunikacije	36,02	Te-01 linolej	MORJE
E.1.12	Komunikacije	7,76	Te-01 linolej	SKUPNO
E.1.13	Stopnišče	24,78	Te-02 keramika	MORJE
E.1.14	Stopnišče z vetrolovom	20,62	Te-02 keramika	MORJE
E.1.15	Komunikacije	82,13	Te-01 linolej	MORJE
E.1.16	Komunikacije	31,51	Te-01 linolej	LA COCCINELLA
E.1.17	Stopnišče	26,33	Te-02 keramika	LA COCCINELLA
E.1.18	Komunikacije	69,4	Te-01 linolej	SKUPNO
skupaj		2092		
		1431,99		MORJE
		509,26		LA COCCINELLA
		150,75		SKUPNO

ZUNANJE TERASE_PRITLIČJE

šifra	ime prostora	kvadratura (m ²)	oznaka tlaka	cona/uporabnik
ZT.1	Nadkrita terasa	24,29	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.1	Nadkrita terasa	23,85	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.1	Nadkrita terasa	23,85	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.1	Nadkrita terasa	23,85	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.1	Nadkrita terasa	24,14	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.1	Nadkrita terasa	24,14	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.1	Nadkrita terasa	24,31	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.1	Nadkrita terasa	24,14	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.2	Nadkrita terasa	23,7	Tz-04.1 EPDM	LA COCCINELLA
ZT.2	Nadkrita terasa	23,38	Tz-04.1 EPDM	LA COCCINELLA

ZT.2	Nadkrita terasa	23,99	Tz-04.1 EPDM	LA COCCINELLA
ZT.2	Nadkrita terasa	24,19	Tz-04.1 EPDM	LA COCCINELLA
ZT.3	Nadkrita terasa	14,18	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.3-1	Nadkrita terasa	5,18	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.3-2	Nadkrita inv. klančina	29,64	Tz-06.1 štokan beton	MORJE
ZT.3-3	Nenadkrita inv. klančina	33,65	Tz-06.2 štokan beton	MORJE
skupaj		370,48		
		275,22		MORJE
		95,26		LA COCCINELLA

ZUNANJE TERASE, TEH. PODEST_NADSTROPJE

šifra	ime prostora	kvadratura (m ²)	oznaka tlaka	cona/uporabnik
ZT.4	Terasa	25,1	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.4	Terasa	24,46	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.4	Terasa	24,46	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.4	Terasa	24,46	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.4	Terasa	24,46	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.4	Terasa	24,46	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.4	Terasa	24,46	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.4	Terasa	24,11	Tz-04.1 EPDM	MORJE
ZT.5	Terasa	24,18	Tz-04.1 EPDM	LA COCCINELLA
ZT.5	Terasa	24,19	Tz-04.1 EPDM	LA COCCINELLA
D.5.2	TP_odprti klimati	139,65	St-01 prodec	SKUPNO
skupaj		383,99		
		195,97		MORJE
		48,37		LA COCCINELLA
		139,65		SKUPNO

ZUNANJE POVRŠINE_SITUACIJA

šifra	ime prostora	kvadratura (m ²)	oznaka tlaka	cona/uporabnik
ZP.1	Pasarela	15,39	Tz-06.2 štokan beton	MORJE
ZP.1	Pasarela	15,39	Tz-06.2 štokan beton	MORJE
ZP.2	Pasarela	15,67	Tz-06.2 štokan beton	LA COCCINELLA
ZP.2	Pasarela	15,67	Tz-06.2 štokan beton	MORJE
ZU.01	Glavna vstopna ploščad	49,23	asfalt - del ZU	SKUPNO_ZU*
ZU.02	Vstopni trg	173,38	Tz-03 metličen beton, zeleni izpusti KA	SKUPNO
ZU.03	Atrijsko dvorišče	606,05	Tz-03 metličen beton, Tz-01.2 prodec, zeleni izpusti KA	SKUPNO
ZU.03	Atrijsko dvorišče z rampo - nadkriti del	149,36	Tz-03 metličen beton	SKUPNO

ZU.04.1	Nadstrešek nad vhodom 1M	2,58	Tz-01.1 metl. beton	MORJE
ZU.04.2	Nadstrešek nad vhodom 2M	12,04	Tz-01.1 metl. beton	MORJE
ZU.04.3	Nadstrešek nad vhodom 2C	12,04	Tz-01.1 metl. beton	LA COCCINELLA
ZU.04.4	Nadstrešek nad vhodom 1C	11,95	Tz-01.1 metl. beton	LA COCCINELLA
ZU.05.1	Vhodna ploščad s stopniščem in rampo C	75,82	Tz-03 metličen beton	LA COCCINELLA
ZU.05.2	Dostopna pot	15,98	asfalt - del ZU	SKUPNO_ZU*
ZU.05.3	Vstopna rampa na igrišče C	12,67	Tz-03 metličen beton	LA COCCINELLA
ZU.06.1	Nadstrešene komunikacije	30,41	Tz-01.1 metl. beton	SKUPNO
ZU.06.2	Nadstrešek nad vhodom - T1	6,91	Tz-03 metličen beton	SKUPNO
ZU.06.3	Nadstrešek nad vhodom - T2	6,57	Tz-03 metličen beton	SKUPNO
ZU.07.01	Prostor za kom. odpadke	16,74	Tz-02.2 poliuret. tlak	SKUPNO
ZU.07.02	Prostor za kom. odpadke	20,04	Tz-02.1 metl. beton	SKUPNO
ZU.08	Gospodarsko dvorišče z obračališčem in pešpotjo	447,8	asfalt - del ZU	SKUPNO_ZU*
zunanje površine skupaj		1711,69		
		61,07		MORJE
		128,15		LA
		1009,46		COCCINELLA
		513,01		SKUPNO
				SKUPNO_ZU*

*navedene površine (vse asfaltne površine, zelene in igralne površine zunanjega igrišča) so obdelane v načrtu 2.2 Načrt s področja gradbeništva – ZPU (ELEA iC projektiranje in svetovanje d.o.o., št. 230094-ZPU, PZI, januar 2025) in 10_Načrt iz področja krajinske arhitekture (Krajinaris d.o.o., št. 2222KA, PZI, januar 2025).

ZBIRNIK NETO notranjih POVRŠIN GLEDE NA UPORABNIKE

PRITLIČJE NETO (notranje)	m ²
MORJE	1061,7
LA COCCINELLA	468,28
SKUPNO	337,46
skupaj	1867,44

NADSTROPJE NETO (notranje)	
MORJE	1431,99
LA COCCINELLA	509,26
SKUPNO	150,75
skupaj	2092

SKUPAJ NETO (notranje) 3959,44

ZBIRNIK NETO ZUNANJIH POVRŠIN (terase) GLEDE NA UPORABNIKE

PRITLIČJE NETO (zunanje terase)	
MORJE	275,22
LA COCCINELLA	95,26
SKUPNO	0
skupaj	370,48

NADSTROPJE NETO (zunanje terase)	
MORJE	195,97
LA COCCINELLA	48,37
SKUPNO	139,65
	383,99

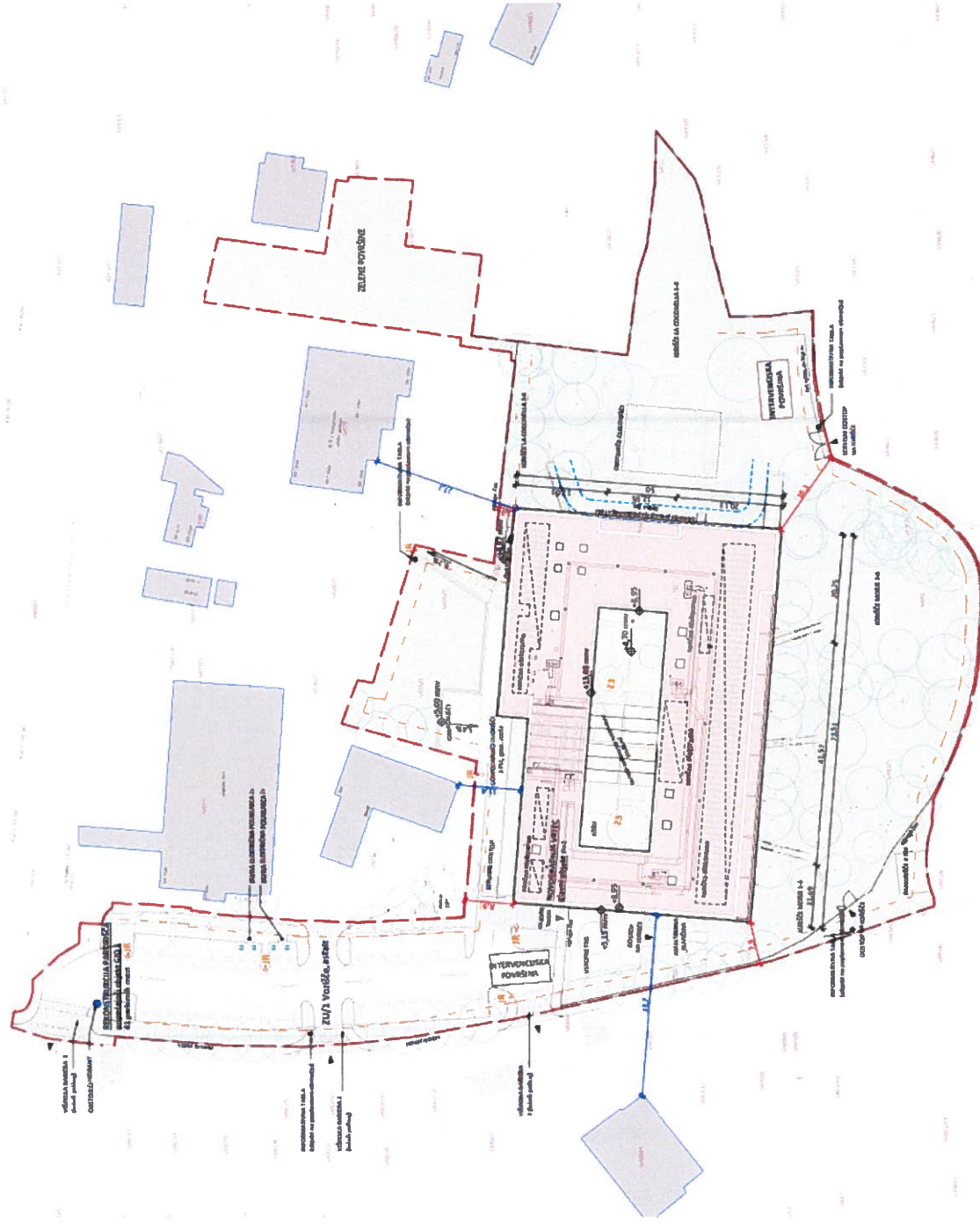
SKUPAJ NETO (zunanje terase) 754,47

ZBIRNIK NETO ZUNANJIH POVRŠIN (betonski tlaki v situaciji) GLEDE NA UPORABNIKE

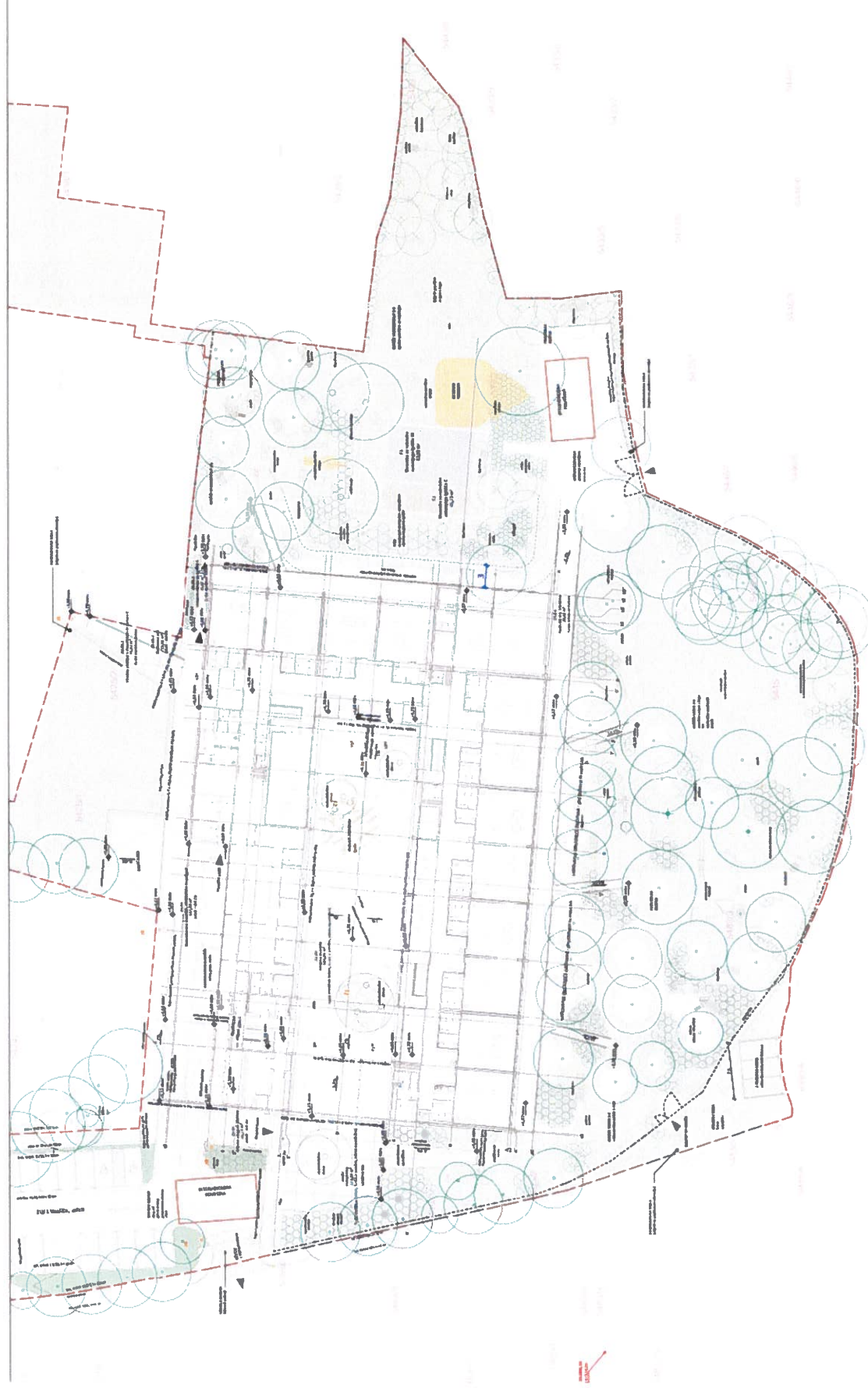
SITUACIJA NETO (zunanje betonske površine) *obdelano v načrtu arhitekture!

MORJE	61,07
LA COCCINELLA	128,15
SKUPNO	1009,46
SKUPAJ NETO (zunanje terase)	1198,68

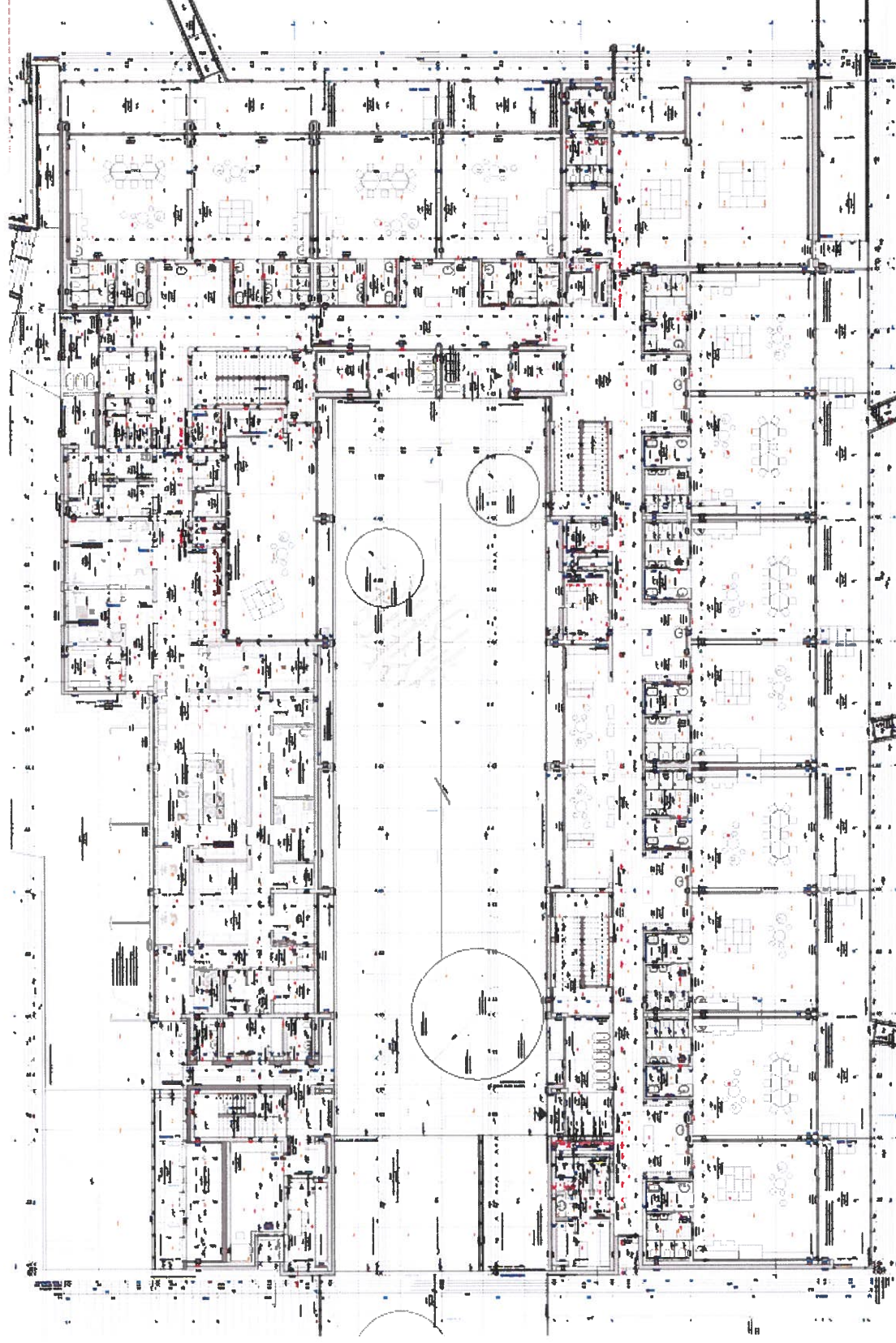
Slika 11: Pregledna situacija



Slika 12: Zunanja ureditev in odprte površine



Slika 13: Tloris pritličja



This is a detailed architectural floor plan of a large building, likely a school or institutional facility. The plan shows a complex layout with numerous rooms, corridors, and service areas. Key features include a large central hall, multiple classrooms or lecture halls, a cafeteria or dining area, and various administrative offices. The plan is oriented with North at the top. The drawing is a black and white line drawing with some color highlights (red and blue) indicating specific areas or features.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE

Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke bi šteli tista delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno obratovanje investicijskega projekta, vendar ta niso predvidena. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta. Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest je potrebno omeniti tudi vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal investicijski projekt (novi obrtniki, podjetniki).

Neposredna delovna mesta: Izvedba projekta ne bo imela neposrednega vpliva na dodatno zaposlovanje. Investitor Občina Piran bo z lastnimi kadri zagotovila izvedbo investicijskega projekta ter kasnejše upravljanje novozgrajene stavbe. Občina že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov ter upravljanjem in vzdrževanjem javnih stavb. Občina z izvedbo investicijskega projekta ohranja število delovnih mest, nova zaposlovanja v okviru izvedbe tega projekta niso predvidena.

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

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

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

8.1 Splošno

Investicija predstavlja nadomestno gradnjo objekta javne infrastrukture s področja predšolske vzgoje – novogradnjo 22-oddelčnega vrtca. V skladu z določili Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) je za izvedbo tovrstne investicije potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj gre za novogradnjo, ki pomeni poseg v prostor in izgradnjo zahtevnega objekta.

Za projekt je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-140/2024-6235-22 z dne 11. 12. 2024, ki je podlaga za izvedbo gradnje skladno z veljavnim prostorskim aktom in načrtovano projektno dokumentacijo.

V fazi načrtovanja in priprave investicije je bila izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija, in sicer Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Predinvesticijska zasnova (PIZ) ter ta Investicijski program (IP). Prav tako je bila izdelana celotna projektna dokumentacija, vključno z idejno zasnovo (IZP), dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) in projektom za izvedbo (PZI). Sočasno z izvajanjem gradbeno-obrtniških in inštalacijskih (GOI) del je skladno z veljavno zakonodajo obvezno zagotoviti izvajanje gradbenega nadzora ter koordinacijo varstva in zdravja pri delu (VZD). Ob zaključku investicije je treba izdelati projekt izvedenih del (PID), izvesti tehnični pregled objekta, objekt vpisati v kataster stavb ter pridobiti uporabno dovoljenje. Pred primopredajo nove stavbe upravljavcema, morajo biti izpolnjeni vsi pogoji za zakonito uporabo objekta, in skladno z določili Gradbenega zakona mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje.

Vse izbire izvajalcev del in storitev morajo biti izvedene skladno z določili Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F).

Predvideno je, da investicija kandidira na Javni razpis Ministrstva za vzgojo in izobraževanje (MVI) za obdobje 2026–2029, ki naj bi bil objavljen v letu 2025.

8.2 Ocena investicijskih stroškov

Izhodišča za oceno vrednosti (kjer ni drugače specificirano, na podlagi naših izkušenj iz primerljivih investicij):

- stroški izvedbe GOI del z zunanjo ureditvijo in igrali ter tehnološko in notranjo opremo so določeni na podlagi projektantske ocene iz PZI projektne dokumentacije,
- stroški nabave, dobave in montaže učil so določeni na podlagi ocenjene vrednosti iz natečajne rešitve z upoštevanjo revalorizacijo,
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije so določeni na osnovi prejetih in potrjenih ponudb, delno že plačanih računov za opravljena dela ter izkustvenih ocen,
- stroški selitve v začasne prostore so določeni na podlagi ocene občine pridobljene od uporabnikov objekta z upoštevanjo revalorizacijo,
- stroški strokovnega gradbenega in projektantskega nadzora so ocenjeni v višini 2,5 % vrednosti GOI del,
- ostali stroški (arhitekturni natečaj, geomehanske raziskave, priprava objav JN, izdelava varnostnega načrta in koordinacija VZD, tehnični pregled, geodetske storitve, informiranje javnosti, ...) zunanjih izvajalcev so ocenjeni v višini 2 % od vrednosti GOI del,
- DDV je upoštevan v višini 22 % za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z ZDDV-1.

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Ker je predvidena dinamika izvedbe investicije daljša od enega leta, smo investicijsko vrednost revalorizirali glede na datum nastanka stroška. Skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2025 (Urad RS za makroekonomske analize in razvoj) znaša napovedana povprečna letna inflacija leta 2026 2,3%, leta 2027 pa 2,1%.

Tabela 3: Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah (april 2025) – celotni stroški v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Pred 2025	2025	2026	2027	Skupaj
1.	Projektna in investicijska dokumentacija	374.577,77	410.307,76	0,00	44.830,55	829.716,08
2.	Stroški selitve v začasne prostore	0,00	100.000,00	0,00	22.974,09	122.974,09
3.	GOI dela + tehnološka oprema	0,00	3.629.508,57	6.439.259,47	1.551.573,17	11.620.341,21
3.1	Pripravljalna in rušitvena dela	0,00	273.285,00	0,00	0,00	273.285,00
3.2	Gradbena dela	0,00	1.165.125,41	1.905.058,41	179.592,88	3.249.776,70
3.3	Obrtniška dela	0,00	1.056.155,58	1.726.885,39	162.796,23	2.945.837,20
3.4	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev	0,00	0,00	363.256,15	363.256,15	726.512,30
3.5	Krajinska ureditev	0,00	0,00	406.725,18	406.725,18	813.450,36
3.6	Strojne inštalacije	0,00	648.172,07	1.059.804,92	99.909,49	1.807.886,48
3.7	Elektro inštalacije s foto volt.	0,00	313.936,77	513.307,74	48.390,34	875.634,85
3.8	Tehnološka oprema - pralnica Morje	0,00	0,00	0,00	39.468,70	39.468,70
3.9	Tehnološka oprema - pralnica Coccinella	0,00	0,00	0,00	19.959,50	19.959,50
3.10	Tehnološka oprema - kuhinja	0,00	0,00	157.590,28	157.590,27	315.180,55
3.11	Nepredvidena dela (5%)	0,00	172.833,74	306.631,40	73.884,44	553.349,58
4.	Notranja oprema	0,00	0,00	582.348,90	582.348,90	1.164.697,80
4.1	Učila	0,00	0,00	475.000,00	475.000,00	950.000,00
4.2	Pohištvena in druga oprema	0,00	0,00	79.618,00	79.618,00	159.236,00
4.3	Nepredvideni stroški (5%)	0,00	0,00	27.730,90	27.730,90	55.461,80
5.	Nadzor (2,5% postavk 3 in 4)	0,00	111.748,28	175.540,21	32.337,49	319.625,98
6.	Ostali stroški (2,0% postavk 3 in 4)	166.703,38	63.906,70	14.043,22	11.047,48	255.700,78
	Skupaj brez DDV	541.281,15	4.315.471,31	7.211.191,80	2.245.111,68	14.313.055,94
	DDV 22% - nepovračljivi	119.081,85	949.403,69	1.586.462,20	493.924,57	3.148.872,31
	Skupaj z DDV	660.363,00	5.264.875,00	8.797.654,00	2.739.036,25	17.461.928,25

Ocena celotnih stroškov investicije (Vrtec Morje Lucija in Vrtec La Coccinella Piran) po stalnih cenah znaša **14.313.055,94 EUR** brez DDV, oziroma **17.461.928,28 EUR z DDV**.

Tabela 4: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, celotni stroški v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Pred 2025	2025	2026	2027	Skupaj
1.	Projektna in investicijska dokumentacija	374.577,77	410.307,76	0,00	46.824,75	831.710,28
2.	Stroški selitve v začasne prostore	0,00	100.000,00	0,00	23.996,05	123.996,05
3.	GOI dela + tehnološka oprema	0,00	3.629.508,57	6.587.362,42	1.620.591,80	11.837.462,79
3.1	Pripravljalna in rušitvena dela	0,00	273.285,00	0,00	0,00	273.285,00
3.2	Gradbena dela	0,00	1.165.125,41	1.948.874,75	187.581,71	3.301.581,87
3.3	Obrtniška dela	0,00	1.056.155,58	1.766.603,75	170.037,89	2.992.797,22
3.4	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev	0,00	0,00	371.611,04	379.414,87	751.025,91
3.5	Krajinska ureditev	0,00	0,00	416.079,86	424.817,54	840.897,40
3.6	Strojne inštalacije	0,00	648.172,07	1.084.180,43	104.353,76	1.836.706,26
3.7	Elektro inštalacije s foto volt.	0,00	313.936,77	525.113,82	50.542,88	889.593,47
3.8	Tehnološka oprema - pralnica Morje	0,00	0,00	0,00	41.224,39	41.224,39
3.9	Tehnološka oprema - pralnica Coccinella	0,00	0,00	0,00	20.847,36	20.847,36
3.10	Tehnološka oprema - kuhinja	0,00	0,00	161.214,86	164.600,36	325.815,22
3.11	Nepredvidena dela (5%)	0,00	172.833,74	313.683,91	77.171,04	563.688,69
4.	Notranja oprema	0,00	0,00	595.742,92	608.253,53	1.203.996,45
4.1	Učila	0,00	0,00	485.925,00	496.129,43	982.054,43
4.2	Pohištvena in druga oprema	0,00	0,00	81.449,21	83.159,65	164.608,86
4.3	Nepredvideni stroški (5%)	0,00	0,00	28.368,71	28.964,45	57.333,16
5.	Nadzor (2,5% postavk 3 in 4)	0,00	111.748,28	179.577,63	33.775,96	325.101,87
6.	Ostali stroški (2,0% postavk 3 in 4)	166.703,38	63.906,70	14.366,21	11.538,91	256.515,20
	Skupaj brez DDV	541.281,15	4.315.471,31	7.377.049,18	2.344.981,00	14.578.782,64
	DDV 22% - nepovračljivi	119.081,85	949.403,69	1.622.950,82	515.895,82	3.207.332,18
	Skupaj z DDV	660.363,00	5.264.875,00	9.000.000,00	2.860.876,82	17.786.114,82

Delež Vrtca Morje Lucija

V nadaljevanju podajamo tabelo izračuna stroškov za izgradnjo Vrtca Morje Lucija, ki bo obsegal 16 od skupno 22 oddelkov načrtovanega vrtca. Večina stroškov izvedbe se razdeli sorazmerno glede na število oddelkov, in sicer v tem primeru v razmerju 16/22 oziroma približno 72,73 %. Izjema je postavka »Tehnološka oprema – pralnica«, ki je v projektantskem predračunu posebej opredeljena ločeno za posamezno enoto vrtca.

Tabela 5: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah – delež Vrtca Morje Lucija, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Pred 2025	2025	2026	2027	Skupaj
1.	Projektna in investicijska dokumentacija	272.420,20	298.405,64	0,00	34.054,36	604.880,20
2.	Stroški selitve v začasne prostore	0,00	72.727,27	0,00	17.451,67	90.178,94
3.	GOI dela + tehnološka oprema	0,00	2.639.642,60	4.790.809,02	1.174.497,58	8.604.949,20
3.1	Pripravljalna in rušitvena dela	0,00	198.752,73	0,00	0,00	198.752,73
3.2	Gradbena dela	0,00	847.363,93	1.417.363,45	136.423,06	2.401.150,44
3.3	Obrtniška dela	0,00	768.113,15	1.284.802,73	123.663,92	2.176.579,80
3.4	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev	0,00	0,00	270.262,57	275.938,09	546.200,66
3.5	Krajinska ureditev	0,00	0,00	302.603,53	308.958,21	611.561,74
3.6	Strojne inštalacije	0,00	471.397,87	788.494,86	75.893,64	1.335.786,37
3.7	Elektro inštalacije s foto volt.	0,00	228.317,65	381.900,96	36.758,46	646.977,07
3.8	Tehnološka oprema - pralnica Morje	0,00	0,00	0,00	41.224,39	41.224,39
3.10	Tehnološka oprema - kuhinja	0,00	0,00	117.247,17	119.709,35	236.956,52
3.11	Nepredvidena dela (5%)	0,00	125.697,27	228.133,75	55.928,46	409.759,48
4.	Notranja oprema	0,00	0,00	433.267,58	442.366,20	875.633,78
4.1	Učila	0,00	0,00	353.400,00	360.821,40	714.221,40
4.2	Pohištvena in druga oprema	0,00	0,00	59.235,79	60.479,75	119.715,54
4.3	Nepredvideni stroški (5%)	0,00	0,00	20.631,79	21.065,05	41.696,84
5.	Nadzor (2,5% postavk 3 in 4)	0,00	81.271,48	130.601,91	24.564,33	236.437,72
6.	Ostali stroški (2,0% postavk 3 in 4)	121.238,82	46.477,60	10.448,15	8.391,93	186.556,50
	Skupaj brez DDV	393.659,02	3.138.524,59	5.365.126,66	1.701.326,07	10.598.636,34
	DDV 22% - nepovračljivi	86.604,98	690.475,41	1.180.327,87	374.291,73	2.331.699,99
	Skupaj z DDV	480.264,00	3.829.000,00	6.545.454,53	2.075.617,80	12.930.336,33

Delež Vrtca La Coccinella Piran

V nadaljevanju podajamo tabelo izračuna stroškov za izgradnjo Vrtca La Coccinella Piran, ki bo obsegal 6 od skupno 22 oddelkov načrtovanega vrtca. Večina stroškov izvedbe se razdeli sorazmerno glede na število oddelkov, in sicer v tem primeru v razmerju 6/22 oziroma približno 27,27 %. Izjema je postavka »Tehnološka oprema – pralnica«, ki je v projektantskem predračunu posebej opredeljena ločeno za posamezno enoto vrtca.

Tabela 6: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah, celotni stroški, v EUR

	Stroškovna postavka / Leto	Pred 2025	2025	2026	2027	Skupaj
1.	Projektna in investicijska dokumentacija	102.157,57	111.902,12	0,00	12.770,39	226.830,08
2.	Stroški selitve v začasne prostore	0,00	27.272,73	0,00	6.544,38	33.817,11
3.	GOI dela + tehnološka oprema	0,00	989.865,97	1.796.553,40	446.094,22	3.232.513,59
3.1	Pripravljalna in rušitvena dela	0,00	74.532,27	0,00	0,00	74.532,27
3.2	Gradbena dela	0,00	317.761,48	531.511,30	51.158,65	900.431,43
3.3	Obrtniška dela	0,00	288.042,43	481.801,02	46.373,97	816.217,42
3.4	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev	0,00	0,00	101.348,47	103.476,78	204.825,25
3.5	Krajinska ureditev	0,00	0,00	113.476,33	115.859,33	229.335,66
3.6	Strojne inštalacije	0,00	176.774,20	295.685,57	28.460,12	500.919,89
3.7	Elektro inštalacije s foto volt.	0,00	85.619,12	143.212,86	13.784,42	242.616,40
3.9	Tehnološka oprema - pralnica Coccinella	0,00	0,00	0,00	20.847,36	20.847,36
3.10	Tehnološka oprema - kuhinja	0,00	0,00	43.967,69	44.891,01	88.858,70
3.11	Nepredvidena dela (5%)	0,00	47.136,47	85.550,16	21.242,58	153.929,21
4.	Notranja oprema	0,00	0,00	162.475,34	165.887,33	328.362,67
4.1	Učila	0,00	0,00	132.525,00	135.308,03	267.833,03
4.2	Pohištvena in druga oprema	0,00	0,00	22.213,42	22.679,90	44.893,32
4.3	Nepredvideni stroški (5%)	0,00	0,00	7.736,92	7.899,40	15.636,32
5.	Nadzor (2,5% postavk 3 in 4)	0,00	30.476,80	48.975,72	9.211,63	88.664,15
6.	Ostali stroški (2,0% postavk 3 in 4)	45.464,56	17.429,10	3.918,06	3.146,98	69.958,70
	Skupaj brez DDV	147.622,13	1.176.946,72	2.011.922,52	643.654,93	3.980.146,30
	DDV 22% - nepovračljivi	32.476,87	258.928,28	442.622,95	141.604,09	875.632,19
	Skupaj z DDV	180.099,00	1.435.875,00	2.454.545,47	785.259,02	4.855.778,49

9 ANALIZA LOKACIJE

Makrolokacija:

Regija: Obalno - kraška statistična regija, Občina: Piran, Naselje: Lucija

Slika 15: Prikaz širšega občine Piran z lokacijo investicije

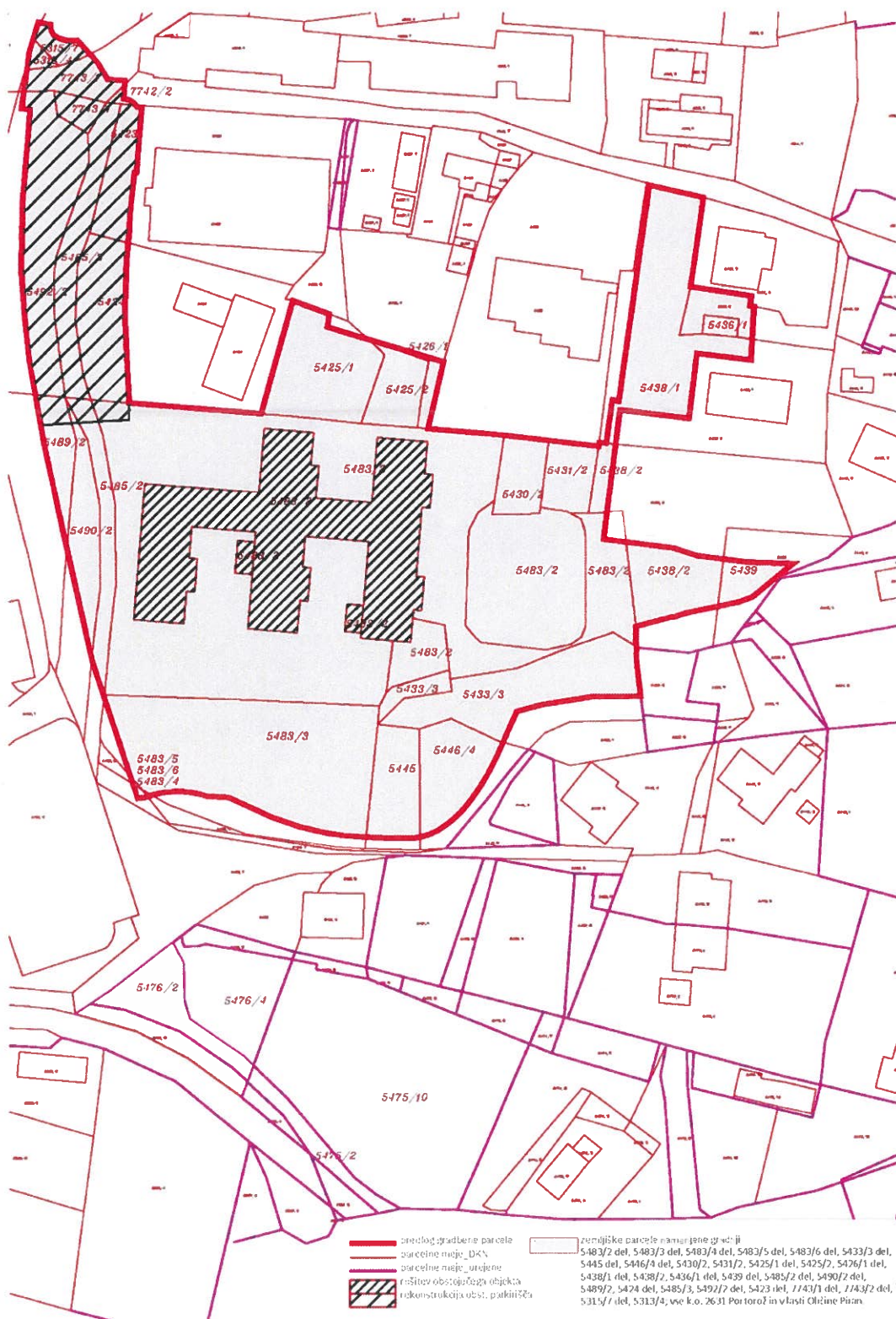


Mikrolokacija:

Obravnavano območje se nahaja na lokaciji obstoječega Vrtca Morje Lucija, Fazanska ulica 3, Portorož, na zemljiščih s parc. št.: 5483/2 del, 5483/3 del, 5483/4 del, 5483/5 del, 5483/6 del, 5433/3 del, 5445 del, 5446/4 del, 5430/2, 5431/2, 5425/1 del, 5425/2, 5426/1 del, 5438/1 del, 5438/2, 5436/1 del, 5439 del, 5485/2 del, 5490/2

del, 5489/2, 5424 del, 5485/3, 5492/2 del, 5423 del, 7743/1 del, 7743/2 del, 5315/7 del, 5313/4; vse k.o. 2631 Portorož in v lasti Občine Piran.

Slika 16: Predlog nove gradbene parcele z označeno odstranitvijo obstoječega objekta in rekonstrukcijo obstoječega parkirišča



Prostorski akti in ureditveni pogoji

Območje leži v prostorski celoti 7 – Lucija CS 7/2 Centralne dejavnosti, stanovanja - območje šol v Luciji in stanovanjska zazidava. Južna meja območja je na stiku CS 7/1 Centralne dejavnosti, stanovanja – Območje ob priključku obalne ceste v Luciji (na podlagi prostorskih sestavin plana Občine). Na območju obravnave je namenska raba "c" - turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (VVZ Lucija).

Na območju ni zavarovanih območij narave in kulture, preko gradbene parcele pa potekajo varovalni pasovi obstoječe komunalne infrastrukture (javno vodovodno omrežje ter kanalizacijski in elektro vodi). Območje gradnje skoraj v celoti (z izjemo parkirišča na SZ delu parcele) leži v območju zelo redkih (katastrofalnih) poplav.

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

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, st. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, /03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 0/10, Uradni list RS, st. 73/06 -DLN, 6/07 - DLN, 72/09 - popr. DLN, 76/08 - DLN, 88/12 - DPN, 85/20 -ski. OS, 70/21 ski. OS, 199/21-ZUreP-3)

Prostorske ureditvene pogoje:

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

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Z vidika okolja se predvidena uporaba območja ne spreminja bistveno v primerjavi z obstoječim stanjem. Območje je že sedaj namenjeno dejavnosti predšolske vzgoje in komunalni rabi, saj se na obravnavani lokaciji nahaja dotrajan objekt obstoječega vrtca. Predvidena je nadomestna gradnja novega sodobnega vrtca z 22 oddelki, kar bo prispevalo k prostorski in energetski učinkovitosti ter izboljšanim okoljskim standardom.

Projekt bo izveden v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH) okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta. V nadaljevanju je podana samoocena vplivov projekta v skladu s tem načelom.

1. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov:

Ali se pričakuje, da bo projekt škodil:

- (i) dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinsko vodo in podtalnico; ali*
- (ii) dobremu okoljskemu stanju morskih voda?*

Območje predvidene gradnje se nahaja na območju potencialne poplavne ogroženosti vodotoka Fazan, zato je bila predhodno izdelana hidrološko-hidravlična študija, na podlagi katere je bila iz načrta izločena podzemna garaža. Ta odločitev pomembno zmanjšuje vpliv na vodna telesa in zmanjšuje tveganja. Projekt ne bo negativno vplival na podtalnico, saj bodo vse komunalne in meteorne vode speljane prek urejenih sistemov kanalizacije. Uporaba tehnologij in materialov bo skrbno načrtovana z upoštevanjem okoljskih standardov.

2. Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem:

Ali se pričakuje, da bo projekt:

- (i) povzročil znatno povečanje nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, razen sežiganja nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, ali*
- (ii) povzročil bistvene neučinkovitosti pri neposredni ali posredni rabi naravnih virov v kateri koli fazi njihovega življenjskega cikla, ki jih ne zmanjšujejo ustrezni ukrepi, ali*
- (iii) bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva?*

Projekt bo v fazi gradnje in obratovanja spoštoval določila nacionalnega programa ravnanja z odpadki in preprečevanja njihovega nastajanja (2022). Vse gradbene

odpadke bo prevzela pooblaščen služba, ki bo zagotovila ločeno zbiranje, predelavo in reciklažo tam, kjer je to mogoče. Projektna dokumentacija upošteva načela trajnostne gradnje in spodbuja učinkovito rabo materialov.

3. Blažitev podnebnih sprememb:

Ali se pričakuje, da bo projekt povzročil precejšnje emisije toplogrednih plinov?

Gradnja sodobnega vrtca vključuje uporabo energetske učinkovitih materialov, nizkoenergijske zasnove in sodobnih sistemov ogrevanja, prezračevanja in hlajenja. Z novim objektom se bo bistveno zmanjšala poraba energije v primerjavi z obstoječo, dotrajano stavbo iz leta 1976. Načrtovan objekt bo omogočal dolgoročno zmanjševanje emisij CO₂. Poleg tega bo projekt vključeval zunanje zelene površine, ki pozitivno vplivajo na mikroklimo.

4. Prilagajanje podnebnim spremembam:

Ali se pričakuje, da bo projekt povečal negativni vpliv trenutnega podnebja in pričakovanega prihodnjega podnebja na projekt sam ali na ljudi, naravo ali sredstva?

Projekt vključuje rešitve, ki zmanjšujejo ranljivost na podnebne spremembe – zlasti poplavno ogroženost. Na podlagi hidrološko-hidravlične študije so bile v projekt vključene ustrezne višinske kote, urejanje meteorne kanalizacije in zunanja ureditev, odporna na ekstremne vremenske pojave. Objekt bo zasnovan z uporabo pasivnih arhitekturnih elementov, ki pripomorejo k boljši odpornosti na temperaturna nihanja.

5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode ali tal:

Ali se pričakuje, da bo projekt znatno povečal emisije, onesnaževal v zrak, vodo ali tla?

V fazi gradnje bodo morebitni vplivi na okolje časovno omejeni in nadzorovani z ukrepi zmanjševanja prašenja in hrupa. V fazi obratovanja objekt ne bo povzročal bistvenih emisij. Vsi sistemi bodo skladni z okoljsko zakonodajo, predvsem glede odvajanja odpadnih vod in rabe virov energije. Ogrevanje objekta bo temeljilo na trajnostnih virih, kar bo zmanjšalo vpliv na kakovost zraka.

6. Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov:

Ali je projekt:

- (i) bistveno škodljiv za dobro stanje in odpornosti ekosistemov; ali*
- (ii) škodljiv za ohranitveni status habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije?*

Območje izgradnje ne posega na območja Natura 2000, Krajinske parke ali druga zavarovana območja narave. V okviru priprave projektne dokumentacije so bili pridobljeni projektni pogoji in soglasja pristojnih okoljskih institucij. Zunanja ureditev vključuje ozelenitev, ohranitev obstoječega drevja kjer je to mogoče, in ustvarjanje novih površin za igro otrok, kar bo pozitivno vplivalo na urbano biotsko raznovrstnost.

Prilagamo tudi matriko za zeleno proračunsko označevanje:

Okoljski cilji	Vpliv +1/0/-1/-2	Pojasnilo vpliva
1. Blažitev podnebnih sprememb	+1	Območje je trenutno poplavno ogroženo. Z izgradnjo nadomestne stavbe vrtca, prilagojene poplavnim razmeram, se zmanjšuje poplavna ogroženost območja.
2. Prilagajanje podnebnim spremembam	+1	Objekt je zasnovan s premišljenim izborom materialov, gradbenih tehnik in rastlinskih vrst na zunanjih površinah, z upoštevanjem vplivov intenzivnih vremenskih pojavov (npr. suša, nevihte, dvig morske gladine, temperature).
3. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov	0	Projekt ne vpliva na vodna telesa. Ureditev meteorne kanalizacije zmanjšuje tveganja onesnaženja.
4. Prehod na krožno gospodarstvo	0	Ni neposrednega vpliva na cilje krožnega gospodarstva. Upošteva se ločeno zbiranje in oddaja gradbenih odpadkov.
5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja	+1	Objekt bo energetsko učinkovit in bo zmanjšal emisije v primerjavi z obstoječo dotrajano stavbo, kar pomeni manj onesnaževanja okolja.
6. Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov	0	Gradnja poteka izven območij naravne in varovane dediščine. Zelene površine bodo urejene brez škode za ekosisteme.

Navedli bomo nekaj krovnih strategij h katerim investicija prispeva:

- Strategija EU za prilagajanje podnebnim spremembam (EU Strategy on Adaptation to Climate Change):
Projekt uvaja ukrepe, s katerimi se območje prilagaja na ekstremne vremenske razmere (poplave, suša, vročinski valovi). Z izločitvijo podzemne garaže in višinsko prilagoditvijo terena zmanjšuje ranljivost na poplave, s čimer neposredno podpira cilje strategije.
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije:
Projekt prispeva k ciljem trajnostnega prostorskega razvoja s prenovo obstoječe javne infrastrukture na urbaniziranem območju. Krepi kakovost bivanja, varstvo okolja, trajnostno rabo prostora ter izboljšuje dostopnost do izobraževalnih storitev v lokalni skupnosti.
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike:
Projekt prispeva k ciljem izboljšanja kakovosti življenja, spodbujanju socialne vključenosti in odpornosti skupnosti na podnebne spremembe. Z izboljšano

energetsko učinkovitostjo ter dostopno in sodobno predšolsko infrastrukturo prispeva k trajnostnemu razvoju lokalnega okolja.

- Strategija razvoja Slovenije 2030:
Projekt podpira cilje trajnostnega razvoja, zlasti na področjih kakovosti okolja, zdravega življenjskega sloga, dostopa do javnih storitev, energetske učinkovitosti in zmanjševanja neenakosti. Novi vrtec bo omogočal boljše pogoje za zgodnjo vzgojo in izobraževanje ter višjo raven bivalne kulture.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Za dokončanje investicije je potrebno izvesti vse faze investicije, kakor je prikazano v spodnji shemi.

Tabela 7: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije

Aktivnost / Obdobje	2021	2022			2024			2025			2026			2027			
		1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
Izdelava investicijske dokumentacije	jan 21 - apr 25																
Izdelava in potrditev DIIP	jan 21																
Izdelava in potrditev PIZ										mar 25							
Izdelava in potrditev IP										apr 25							
Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja		mar 22 - jan 25															
Izvedba javnega razpisa in arhitekturnega natečaja		mar 22 - maj 22															
Izbir idejne rešitve			maj 22 - jul 22														
Izdelava projektne dokumentacije DGD						mar 24 - sep 24											
Pridobitev gradbenega dovoljenja							sep 24 - dec 24										
Izdelava projektne dokumentacije PZI							sep 24 - jan 25										
Izvedba gradbeno obrtniških in instalacijskih (GOI) del									apr 25 - nov 27								
Izvedba postopka JN za izbor izvajalca GOI del in izvajalca gradbenega nadzora									apr 25 - maj 25								
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del in izvajalcem gradbenega nadzora									jun 25								
Izvedba GOI del									jul 25 - sep 27								
Priprava dokumentacije in izvedba tehničnega pregleda																okt 27	
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del																nov 27	
Nabava, dobava in montaža opreme												jun 26 - maj 27					
Izvedba postopka JN za izbor dobavitelja opreme dnevnega centra												jun 25 - sep 26					
Podpis pogodbe z izbranim dobaviteljem opreme													okt 26				
Dobava in montaža opreme														okt 26 - sep 27			nov 27
Izvedba kvalitativnega in kvantitativnega pregleda ter primopredaja																	
Izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo ter dobavo in montažo opreme										jul 25 - nov 27							nov 27
Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo)																nov 27	nov 27
Zaključek vseh aktivnosti v okviru projekta																	nov 27



Analiza izvedljivosti

Analiza izvedljivosti temelji na preverjanju ključnih omejitev posameznih faz projekta ter iskanju ustreznih rešitev z vidika tehnične, ekonomske, pravne in organizacijske izvedljivosti. Izvedena je bila na podlagi investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP), projektne dokumentacije (DGD, PZI), časovnega načrta izvedbe, postopkov pridobivanja soglasij in dovoljenj ter načrtovanega modela izvedbe.

1. Tehnična izvedljivost

Projekt temelji na že izvedenem arhitekturnem natečaju (ZAPS), izbrani in usklajeni projektni rešitvi, izdelani dokumentaciji DGD in PZI ter pridobljenem gradbenem dovoljenju. Projekt je tehnično izvedljiv. Edina ovira (poplavna ogroženost) je bila rešena z izločitvijo podzemne garaže in prilagoditvijo zasnove.

2. Ekonomska izvedljivost

Ocenjena skupna vrednost projekta znaša 17.786.114,82 EUR, od tega 6.455.778,49 EUR iz predvidenih virov sofinanciranja (MVI, Republika Italija), in 11.330.336,33 EUR iz proračuna Občine Piran. Investicija je ekonomsko izvedljiva, ob predpostavki uspešne prijave na razpis MVI. Sredstva občine so predvidena v proračunskem načrtu.

3. Pravna izvedljivost

Projekt ima vsa potrebna dovoljenja (gradbeno dovoljenje, soglasja) in pravno podlago v prostorskih aktih občine. Usklajen je z zakonodajo s področja prostora, gradenj in okolja. Izvedba bo potekala po javnonaročniškem modelu.

4. Organizacijska izvedljivost

Investitor je Občina Piran, vključeni so zunanji gradbeni nadzor in koordinator VZD. Projekt vključuje uporabnike in je podprt s časovnim načrtom, ki jasno ločuje faze GOI del in dobave opreme. Organizacijska struktura projekta omogoča učinkovito vodenje in izvedbo.

Projekt ima visoko stopnjo pripravljenosti. Pripravljena je popolna dokumentacija, gradbeno dovoljenje je pridobljeno, časovni načrt vključuje vse ključne aktivnosti in časovne rezerve. Projekt je izvedljiv v predvidenem obdobju 2025–2027, ob upoštevanju uspešnega zaključka postopkov javnega naročanja.

12 NAČRT FINANCIRANJA PO STALNI IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Financiranje investicije:

- s sredstvi Ministrstva za vzgojo in izobraževanje:
 - financiranje GOI del Vrtca La Coccinella je predvideno na podlagi 25. člena Zakona o posebnih pravicah italijanske in madžarske narodne skupnosti na področju vzgoje in izobraževanja - ZPIMVI (Uradni list RS, št. 35/01, 102/07 – ZOs-F, 11/18 in 102/23),
 - sofinanciranje GOI del Vrtca Morje Lucija je predvideno v okviru Javnega razpisa investicij v vrtcih in osnovnem šolstvu v Republiki Sloveniji v proračunskem obdobju 2026 – 2029 (pričakovan v letu 2025),
- s sredstvi Republike Italije je predvideno financiranje opreme Vrtca La Coccinella,
- z lastnimi sredstvi Občine Piran (v lastnih virih je upoštevan najem bančnega posojila 10.205.000,00 EUR) je predvideno financiranje preostalih stroškov investicije.

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Ker je predvidena dinamika izvedbe investicije daljša od enega leta, smo investicijsko vrednost revalorizirali glede na datum nastanka stroška. Skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2025 (Urad RS za makroekonomske analize in razvoj) znaša napovedana povprečna letna inflacija leta 2026 2,3%, leta 2027 pa 2,1%.

Tabela 8: Viri financiranja in finančna konstrukcija po tekočih cenah, celotni stroški, v EUR

Vir /Leto	Pred 2025	2025	2026	2027	Skupaj
MVI - skupaj	0,00	1.100.000,00	3.900.000,00	914.642,57	5.914.642,57
MVI - Vrtec Morje Lucija	0,00	0,00	1.600.000,00	0,00	1.600.000,00
MVI - Vrtec La Coccinella	0,00	1.100.000,00	2.300.000,00	914.642,57	4.314.642,57
Sredstva Republike Italije - oprema*	0,00	0,00	0,00	541.135,92	541.135,92
Občina Piran	660.363,00	4.164.875,00	5.100.000,00	1.405.098,33	11.330.336,33
Skupaj	660.363,00	5.264.875,00	9.000.000,00	2.860.876,82	17.786.114,82

*oprema predstavlja tehnološko in notranjo opremo Vrtca La Coccinella Piran. Slednja je v tabeli 6 pod postavkami:

- 3.9 Tehnološka oprema – pralnica Coccinella:	20.847,36 EUR
- 3.10 Tehnološka oprema – kuhinja:	88.858,70 EUR
- 3.11 Nepredvidena dela 5%:	5.485,30 EUR
- 4. Notranja oprema:	328.362,67 EUR
- <u>DDV 22%</u>	<u>97.581,89 EUR</u>
SKUPAJ	541.135,92 EUR

Za uspešno izvedbo investicije je potrebno zagotoviti sredstva skladno s tabelo predstavljeno na predhodni strani. Občina Piran zagotavlja sredstva za investicijo v proračunu na postavki št. 190212 in v NRP št. OB090-19-0030.

13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Stroške in prihodke projekta delimo na:

1. stroške vzpostavitve: stroški potrebni za vzpostavitev investicije,
2. stroške po vzpostavitvi: stroški potrebni za obratovanje in prihodki kot posledica obratovanja,
3. preostanek vrednosti ob izteku referenčnega obdobja.

A. Stroški vzpostavitve

Ti stroški obsegajo investicijske stroške v obdobju izvajanja operacije. Podrobno so opredeljeni v poglavju »8.2 Ocena investicijske vrednosti«.

B. Odhodki in prihodki po vzpostavitvi

Odhodki

Stroški upravljanja objekta

Kljub temu, da bo novi objekt večji in bo obsegal več oddelkov kot obstoječa stavba, bo njegovo obratovanje za Občino Piran predstavljalo nižji strošek, saj bo objekt zasnovan kot energetsko učinkovit, z uporabo sodobnih materialov, tehnoloških rešitev in nizkoenergijskih sistemov ogrevanja, hlajenja ter prezračevanja. Poleg nižjih stroškov za energente in vzdrževanje bo nov objekt omogočil tudi racionalizacijo delovanja vrtca, saj bo nadomestil več dislociranih enot, kar bo zmanjšalo logistične, kadrovske in upravljalvske stroške. S tem se bo zagotovilo dolgoročno trajnostno, stroškovno in funkcionalno učinkovito upravljanje javne predšolske infrastrukture.

Iz navedenega razloga ocenjujemo, da bodo dodatni odhodki za upravljanje objekta znašali: 0,00 EUR letno.

Stroški financiranja

Za financiranje investicije je načrtovan najem bančnega posojila v višini 10.205.000,00 EUR. Posojilo bi se črpalo v letu 2025 3.700.000,00 EUR, v letu 2026 5.100.000,00 in v letu 2027 1.405.000,00 EUR. Predvidena ročnost posojila je 25 let. Zaradi trendov padanja obrestnih mer bomo v našem izračunu uporabili obrestno mero euribor 6m + 0,6%. Za vrednost euribora 6m bomo vzeli stopnjo 2,309% (vrednost na 1.4.2025).

Tabela 9: Amortizacijski načrt bančnega posojila

Leto	Črpanje kredita	Anuiteta	Obresti	Odplačilo glavnice	Preostanek glavnice
2025	3.700.000,00	0,00	0,00	0,00	3.700.000,00
2026	5.100.000,00	107.633,00	107.633,00	0,00	8.800.000,00
2027	1.405.000,00	255.992,00	255.992,00	0,00	10.205.000,00
2028	0,00	634.513,78	296.863,45	337.650,33	9.867.349,67
2029	0,00	634.513,78	287.041,20	347.472,58	9.519.877,08
2030	0,00	634.513,78	276.933,22	357.580,56	9.162.296,52
2031	0,00	634.513,78	266.531,21	367.982,58	8.794.313,94
2032	0,00	634.513,78	255.826,59	378.687,19	8.415.626,75
2033	0,00	634.513,78	244.810,58	389.703,20	8.025.923,55
2034	0,00	634.513,78	233.474,12	401.039,67	7.624.883,88
2035	0,00	634.513,78	221.807,87	412.705,91	7.212.177,97
2036	0,00	634.513,78	209.802,26	424.711,53	6.787.466,44
2037	0,00	634.513,78	197.447,40	437.066,39	6.350.400,05
2038	0,00	634.513,78	184.733,14	449.780,65	5.900.619,41
2039	0,00	634.513,78	171.649,02	462.864,77	5.437.754,64
2040	0,00	634.513,78	158.184,28	476.329,50	4.961.425,14
2041	0,00	634.513,78	144.327,86	490.185,93	4.471.239,21
2042	0,00	634.513,78	130.068,35	504.445,44	3.966.793,77
2043	0,00	634.513,78	115.394,03	519.119,75	3.447.674,02
2044	0,00	634.513,78	100.292,84	534.220,95	2.913.453,07
2045	0,00	634.513,78	84.752,35	549.761,43	2.363.691,64
2046	0,00	634.513,78	68.759,79	565.754,00	1.797.937,64
2047	0,00	634.513,78	52.302,01	582.211,78	1.215.725,86
2048	0,00	634.513,78	35.365,47	599.148,32	616.577,54
2049	0,00	634.513,78	17.936,24	616.577,54	0,00

Prihodki

Investicija ne bo neposredno generirala prihodkov, saj gre za projekt izgradnje javnega objekta predšolske vzgoje, ki bo deloval kot javni zavod v okviru javne službe. Obratovanje vrtca se financira iz javnih sredstev (sredstva občine, države in prispevki staršev), ki so namenjena zagotavljanju dostopne in kakovostne predšolske vzgoje za vse otroke. Zaradi narave investicije, ki je namenjena opravljanju neprofitne dejavnosti v javnem interesu, projekt ni tržno naravnan in ni predvideno ustvarjanje tržnih prihodkov, kar je značilno za tovrstne družbene infrastrukture.

Iz navedenega razloga ocenjujemo, da bodo dodatni prihodki znašali: 0,00 EUR letno.

C. Preostanek vrednosti

Preostanek vrednosti investicije predstavlja fiktivni prihodek ob koncu referenčne dobe in ga je možno oceniti na več načinov:

- (A) na podlagi bodočih prihodkov, ki jih infrastruktura ustvarja,
- (B) kot neodpisano knjigovodsko vrednost po zaključku referenčne dobe,
- (C) kot ocenjena tržna vrednost v primeru prodaje objekta na trgu.

V tem primeru je najbolj smiselna metoda A, saj je preostanek vrednosti neposredno vezan na sposobnost infrastrukture ustvarjati prihodke. Ker pa je predmet investicije javni objekt predšolske vzgoje, ki bo deloval v okviru neprofitne javne službe, ne ustvarja prihodkov, na podlagi katerih bi bilo možno izračunati preostanek vrednosti. Zato ocenjujemo, da je preostanek vrednosti enak 0,00 EUR.

Metodi B in C nista primerni: knjigovodska vrednost (B) ne odraža realne ekonomske vrednosti po zaključku dobe, medtem ko prodajna vrednost (C) ni relevantna, saj objekt ostaja v javni rabi tudi po zaključku referenčnega obdobja in ni namenjen prodaji.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

14.1 Razlaga pojmov

Finančno neto sedanjo vrednost lahko opredelimo kot razliko med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe ali kot vsoto diskontiranih neto prilivov iz finančnega toka naložbe, izračunanim za čas življenjske dobe investicije

$$NPV = \sum_{t=0}^N \frac{NDT_t}{(1+r)^t}$$

NPV.....neto sedanja vrednost

NDT.....neto denarni tok

r.....diskontna stopnja

t.....čas denarnega toka

N.....celotno obdobje projekta

Interna stopnja donosa

Interna stopnja donosnosti je tista diskonta stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0. Matematično to lahko izrazimo s formulo

$$\sum_{t=0}^N \frac{NDT_t}{(1+r)^t} = 0$$

NDT.....neto denarni tok

r.....diskontna stopnja

t.....čas denarnega toka

N.....celotno obdobje projekta

v kateri je tista r , pri kateri navedena enačba velja, interna stopnja donosnosti. Interna stopnja donosnosti nam pove tudi višino obrestne mere, ki jo lahko plača investitor za posojilo, ne da bi utrpel izgubo, če vso naložbo financira s posojilom.

Ker donosi praviloma niso enaki, interno stopnjo donosnosti praviloma ne moremo izračunati tako, da izpostavimo iz zgoraj navedene formule temveč s poskusi, v

katerih (v zgoraj navedeni formuli) variiramo diskontno stopnjo (r), dokler ne dosežemo enakosti.

Relativna neto sedanja vrednost ali količnik relativne koristnosti

Relativna NSV ali količnik relativne koristnosti meri neto donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo iz razmerja med NSV in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.

Doba vračanja investicijskih sredstev

Doba vračanja investiranih sredstev je časovno obdobje, ki je potrebno, da se vložena sredstva v investicijski projekt povrnejo.

Izračunamo jo po sledeči formuli:

$$DVIS = \frac{1}{(\text{dobiček/investicija})}$$

14.2 Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt

14.2.1 Metodološke predpostavke

Kot metodologija pri izdelavi finančne in ekonomske analize je bila uporabljena Metoda diferenčnih vrednosti (inkrementalna metoda), kar pomeni, da projekt upošteva vse dejanske nastale stroške in ne stroške, ki so nastali že prej in posredno vplivajo na sam projekt (Metoda že nastalih stroškov). Hkrati je bila upoštevana metoda diskontiranega denarnega toka, za katero veljata dve pglavitni značilnosti:

1. Upoštevani so le denarni tokovi, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma ki ga za projekt prejme investitor. Zato na primer računovodske postavke, kot sta amortizacija in rezervacije, ki ne pomenijo denarnih odливov, ne smejo biti vključene v analizo metode diskontiranega denarnega toka.
2. Pri združevanju (tj. seštevanju ali odštevanju) denarnih tokov, nastalih v različnih letih, je treba upoštevati vrednost denarja v posameznem obdobju. Zato je treba sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov oceniti z diskontnim faktorjem, ki se v časovnem obdobju znižuje, njegovo vrednost pa določimo z

izbiro diskontne stopnje (4 %), ki jo uporabimo v analizi metode diskontiranega denarnega toka.

14.2.2 Ocena likvidnosti z analizo vzdržnosti projekta

Stroške izvedbe namerava investitor pokriti iz lastnega proračuna in z nepovratnimi sredstvi MVI ter Republike Italije. Stroške vzdrževanja v življenjski dobi infrastrukture bo investitor pokrival iz lastnih namenskih sredstev.

14.2.3 Izračun finančne donosnosti naložbe

Razlika med projekcijo »z« investicijo in projekcijo »brez« investicije je učinek projekta, na katerega so merjena obravnavana investicijska vlaganja. V skladu z metodologijo so kazalci rentabilnosti izračunani iz neto prilivov finančnega toka naložbe. Neto prilivi so razlika med prilivi in odlivi naložbe.

Kot prilivi naložbe so vzeti prihodki prikazani v poglavju 13, med odlivi pa so prikazani investicijska vlaganja v času investiranja in odhodki prikazani v poglavju 13.

Torej, v finančni analizi donosnosti se izračunajo naslednji kazalniki: finančna neto sedanja vrednost (FNSV), relativna FNSV, doba vračanja naložbe in že omenjena finančna interna stopnja donosnosti (FISD).

V finančnem toku imamo odlive za plačilo stroškov izvedbe ter odlive zaradi stroškov vzdrževanja. Na tej osnovi je iz neto prilivov finančnega toka naložbe, kar predstavlja **neto finančni tok naložbe**, izračunana finančna neto sedanja vrednost (FNSV), finančna interna stopnja donosnosti (FISD), relativna neto sedanja vrednost in doba vračanja naložbe.

Kot referenčno dobo bomo vzeli obdobje 25 let, z začetnim letom 2025, kar je tudi obdobje ročnosti bančnega posojila.

Tabela 10: Prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe

n	Leto	VREDNOSTI V STALNIH CENAH						DISKONTIRANE VREDNOSTI (4%)					
		Investicijski odhodki	Priliviz kredita	Anuitete kredita	Pridodki v obratovanju	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	Investicijski odhodki	Priliviz kredita	Anuitete kredita	Pridodki v obratovanju	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	Pred 2025	660.363,00			0,00	0,00	-660.363,00	660.363,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-660.363,00
0	2025	5.264.875,00	3.700.000,00		0,00	0,00	-5.264.875,00	5.264.875,00	3.700.000,00	0,00	0,00	0,00	-1.564.875,00
1	2026	8.797.654,00	5.100.000,00	107.633,00	0,00	0,00	-8.905.287,00	8.459.282,69	4.903.846,15	103.493,27	0,00	0,00	-3.658.929,81
2	2027	2.739.036,25	1.405.000,00	255.992,00	0,00	0,00	-2.995.028,25	2.532.392,99	1.299.001,48	236.678,99	0,00	0,00	-1.470.070,50
3	2028	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	564.080,44	0,00	0,00	-564.080,44
4	2029	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	542.385,04	0,00	0,00	-542.385,04
5	2030	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	521.524,08	0,00	0,00	-521.524,08
6	2031	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	501.465,46	0,00	0,00	-501.465,46
7	2032	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	482.178,32	0,00	0,00	-482.178,32
8	2033	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	463.633,00	0,00	0,00	-463.633,00
9	2034	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	445.800,97	0,00	0,00	-445.800,97
10	2035	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	428.654,77	0,00	0,00	-428.654,77
11	2036	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	412.168,05	0,00	0,00	-412.168,05
12	2037	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	396.315,43	0,00	0,00	-396.315,43
13	2038	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	381.072,53	0,00	0,00	-381.072,53
14	2039	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	366.415,90	0,00	0,00	-366.415,90
15	2040	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	352.322,98	0,00	0,00	-352.322,98
16	2041	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	338.772,09	0,00	0,00	-338.772,09
17	2042	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	325.742,40	0,00	0,00	-325.742,40
18	2043	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	313.213,84	0,00	0,00	-313.213,84
19	2044	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	301.167,16	0,00	0,00	-301.167,16
20	2045	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	289.583,81	0,00	0,00	-289.583,81
21	2046	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	278.445,97	0,00	0,00	-278.445,97
22	2047	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	267.736,51	0,00	0,00	-267.736,51
23	2048	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	257.438,95	0,00	0,00	-257.438,95
24	2049	0,00		634.513,78	0,00	0,00	-634.513,78	0,00	0,00	247.537,45	0,00	0,00	-247.537,45
Skupaj		17.461.928,25		14.322.928,16		0,00	-31.784.856,41	16.916.913,68	9.902.847,63	8.817.827,42	0,00	0,00	-15.831.893,46

- Ugotovljena **FNSV je negativna in znaša: -15.831.893,46 EUR;**
- **FISD je negativna in ni izračunljiva;**
- **relativna FNSV negativna in znaša: -0,94;**
- **doba vračanja naložbe** pa je daljša od 25 let oziroma se investitorju investicija nikoli **ne povrne v finančnem smislu.**

Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost projekta enaka nič. Pogoji, da je investicijski poseg primeren za nadaljnjo izvedbo je, da je ISD višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, vendar pa v konkretnem primeru gre za investicijo v razvoj, iz katere je pričakovati širše družbene koristi.

14.2.4 Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju

V tabeli izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe je prikazan tok prilivov in odlivov investitorja in upravljalcev objektov v referenčnem obdobju, iz katerega je izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta na osnovi diskontiranja neto prihodkov v referenčnem obdobju **vrednost teh »neto prihodkov«** upošteva tudi preostanek vrednosti.

Izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR) ob 4% diskontni stopnji znaša -0,00 EUR.

14.2.5 Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)

Izračunana je še neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC), ki ob 4 % diskontni stopnji znaša **16.916.913,68 EUR.**

14.3 Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt

Za potrebe ekonomske analize stroškov in koristi naložbe z družbenega vidika so upoštevani že predstavljeni stroški in finančni tokovi, dodatno pa tudi ekonomski učinki, ki jih bo investicija ustvarila za širšo skupnost. Ekonomska analiza mora upoštevati koristi naložbe z vidika družbenega blagostanja, zato se obravnavajo učinki na kakovost življenja, dostopnost javnih storitev, trajnostni razvoj in družbeno kohezijo.

Ker gre za javno investicijo širšega družbenega pomena, ki zaradi svoje narave ne ustvarja finančnega presežka, je upravičeno predpostaviti, da vsak izdatek ustvarja vsaj enakovredno družbeno korist. V tem okviru ni potrebna dodatna večkriterijska analiza, saj je razmerje med vloženimi sredstvi in družbenimi koristmi jasno pozitivno. Na tej osnovi lahko predpostavimo, da je ekonomska doba vračanja investicijskih sredstev enaka dobi trajanja investicije, torej se naložba povrne z njenim zaključkom. Uporabljena je ekonomska diskontna stopnja 5 %, ki ustreza priporočilom za ocenjevanje javnih investicij.

Glede na navedeno ni smiselno pripravljati tabelaričnega prikaza, saj iz logike presoje jasno izhaja, da:

- **ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) znaša vsaj 0,00 EUR,**
- **ekonomska interna stopnja donosnosti (EISD) znaša vsaj 5 %,**
- **relativna ENSV znaša vsaj 0,00,**
- **količnik koristnosti znaša vsaj 1,**
- **ekonomska doba vračanja naložbe je največ 25 let.**

14.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Investicija v izgradnjo novega 22-oddelnega vrtca na lokaciji Vrtca Morje Lucija ni le prostorska in infrastrukturna pridobitev, temveč ključna družbena naložba. Mnoge koristi, ki jih ta projekt ustvarja, ni mogoče kvantificirati ali izraziti v denarni vrednosti, saj predstavljajo kakovostne, dolgoročne in družbeno pomembne učinke.

Te koristi sicer niso zajete v finančnih izračunih, vendar bistveno prispevajo k uresničevanju ciljev trajnostnega razvoja, prostorske pravičnosti, socialne vključenosti in dviga kakovosti življenja prebivalcev občine Piran.

- Izboljšanje pogojev za vzgojo in varstvo
Sodobni, varni in prilagodljivi prostori omogočajo višjo kakovost pedagoškega dela, boljšo osredotočenost otrok, več ustvarjalnosti ter boljše psihofizične pogoje za zaposlene. To pomembno vpliva na razvoj otrok in zadovoljstvo staršev.
- Socialna vključenost in enake možnosti
Projekt omogoča enakomeren dostop do predšolske vzgoje tudi za otroke iz ranljivih skupin, spodbuja dvojezičnost ter prispeva k ohranjanju pravic italijanske narodne skupnosti. S tem se krepi socialna povezanost in strpnost v lokalni skupnosti.

- Trajnostni prostorski in okoljski učinki

Zamenjava energetske potratnega objekta z novo, energetske varčno stavbo bo dolgoročno zmanjšala okoljske obremenitve. Objekti bodo zgrajeni z upoštevanjem sodobnih standardov trajnostne gradnje, zunanja ureditev pa bo poudarjala stik z naravo.

- Krepitev lokalne identitete in skupnosti

Vrtec kot javni objekt ni le prostor vzgoje, temveč skupnostno jedro, ki omogoča povezovanje staršev, generacij, lokalnih pobud in organizacij. Zlasti v manjših okoljih ima simbolni pomen za pripadnost kraju.

- Učinki na kakovost bivanja in privlačnost okolja

Z izboljšano infrastrukturo, zmanjšano razdrobljenostjo enot in kakovostnim urbanim prostorom se povečuje vrednost bivanja na tem območju. Investicija pozitivno vpliva tudi na odločitev mladih družin za bivanje in življenje v občini.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja). Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin. V nadaljevanju v matriki prikazujemo tri kritične skupine tveganj ter navajamo preventivne ukrepe s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice.

V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, (december 2014), je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj in sicer verjetnost nastanka tveganj, klasifikacijo pomembnosti tveganj, stopnjo tveganja ter kombinacijo naštetih dejavnikov.

Tabela 11: Legenda matrike tveganj





OZNAKA	VERJETNOST
A	Zelo neverjetno (0-10 % verjetnost)
B	Neverjetno (10-33 % verjetnost)
C	Srednja verjetnost (33-66 % verjetnost)
D	Verjetno (66-90 % verjetnost)
E	Zelo verjetno (90-100 % verjetnost)
RANG	KLASIFIKACIJA POMEBNOSTI TVEGANJA
I	Nima vpliva na družbeno dobrobit.
II	Manjši negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; dolgoročno minimalno vpliva na projekt; vseeno so potrebni korektivni ukrepi.
II	Srednje velik negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; največji vpliv na finančne izgube, dolgoročno in tudi srednjeročno. Korektivni ukrepi lahko popravijo morebitni problem.
IV	Kritičen negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; uresničitev tveganja povzroči zmanjšanje osnovnih koristi, namena projekta. Korektivni ukrepi tudi v večjem obsegu ne zadostujejo za preprečitev resne škode.
V	Katastrofalno negativen vpliv na družbeno dobrobit; neuspeh projekta se pokaže kot delna ali popolna izguba bistva projekta. Glavni cilji projekta se ne uresničijo niti srednjeročno niti dolgoročno.
BARVA	STOPNJA TVEGANJA
	Nizka
	Srednja
	Visoka
	Nesprejemljiva

Tabela 12: Legenda matrike tveganj: kombinacija dejavnikov tveganj

Stopnja tveganja / Verjetnost nastopa	I	II	III	IV	V
A	Nizka	Nizka	Nizka	Nizka	Srednja
B	Nizka	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka
C	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka	Visoka
D	Nizka	Srednja	Visoka	Nesprejemljiv	Nesprejemljiv
E	Srednja	Visoka	Nesprejemljiv	Nesprejemljiv	Nesprejemljiv

Tabela 13: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje

TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA								
Št.	Vrsta tveganja	Verjetnost nastopa tveganja	Klasifik. Stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Odgovorna institucija	Stopnja verjetnosti po ukrepih
Tveganje št. 1:	Tveganje imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje ali preobremenjenost odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta.	B	II	Nizka	Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen, sprejemanje napačnih odločitev, nejasno delegirane naloge, nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu. Nastali problemi se bodo reševali na daljše časovno obdobje.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, imenovanje ustreznih članov projektne skupine, zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.	Investitor	Nizka
Tveganje št. 2:	Tveganje pri pridobivanju dokumentacije in izvedbi javnih naročil	B	II	Nizka	Nekvalitetna in prepozno izdelana projektna in investicijska dokumentacija, dokumentacija s področja varstva okolja, tehnična dokumentacija in druga potrebna dokumentacija in nestrokovno vodeno JN ima za posledico zamik v časovni izvedbi projekta ter nezmožnost prijave na razpise za črpanje finančnih sredstev, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije investicijskega projekta.	Sklenitev pogodbe z zanesljivim izdelovalcem projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, sprotne preverjanje pogojev za prijavo na javni razpis za pridobitev sofinancerskih sredstev. Spremljanje terminskih rokov za izdelavo in potrditev posamezne vrste dokumentacije, pregled pripravljene dokumentacije ter skrbna priprava razpisne dokumentacije za JN in vodenje samega postopka.	Investitor Projektant	Nizka
Tveganje št. 3:	Tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	A	I	Nizka	Prepozno pridobljena soglasja npr. gradbeno dovoljenje ali druga potrebna soglasja, ki izhajajo iz prostorskih aktov, pomenijo zamik v izvedbi investicijskega projekta, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije projekta.	Vsa dovoljenja in soglasja so pridobljena	Investitor Projektant	Nizka

Tveganje št. 4:	Tveganje zaradi nekvoliteto izdelane projektne dokumentacije	B	II	Nizka	Neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorjev, neusklajenost projekta z državnimi in EU strategijami in z veljavno zakonodajo.	Ustrezna priprava investicijske in projektne dokumentacije, ki upošteva vse smernice na državni in EU ravni.	Projektant	Nizka
Tveganje št. 5:	Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih in političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta.	B	II	Nizka	Podaljšanje roka izvedbe projekta, zastoj (ustavitev) projekta, zamenjava izvajalcev gradnje.	Preveritev strateških usmeritev države, vključevanje javnosti, upoštevanje priporočil ter ustrezno informiranje javnosti glede izvedbe projekta.	Investitor	Nizka
TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA								
Tveganje št. 6:	Tveganje izvedbe projekta	c	III	Srednja	Zamiki pri oddaji JN, sprejemanju ustreznih občinskih sklepov ter oddaji del, izbor neustreznega izvajalca glede na zahtevnost del in glede na njegovo finančno stabilnost.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, stalen nadzor nad izvedbo projekta, izbor ustreznega izvajalca, garancija za dobro izvedbo del, ustrezna pogodba z izvajalcem, določitev kazni za zamudo pri izvedbi.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 7	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema stavbe	c	III	Srednja	Zamik pri pridobitvi uporabnega dovoljenja, nezmožnost vzpostavitve načrtovanih dejavnosti v objektu, dodatni stroški po zaključku vseh del.	Upoštevanje izdelane projektne dokumentacije, tehnične dokumentacije, dosledno izpolnjevanje obveznosti izbranega izvajalca, nadzor nad gradnjo, izvedba internega kakovostnega prevzema objektov.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 8	Tveganje financiranja investicijskega projekta	c	III	Srednja	Potreba po zagotovitvi dodatnih finančnih sredstev zaradi pokrivanja zamudnih obresti, ali zaradi nadomeščanja virov.	Zaprta finančna konstrukcija investicijskega projekta pred začetkom izvedbe, pravočasno vlaganje zahtevkov za izplačilo, stalen nadzor izvedenih del in sprotne vrednotenje in potrjevanje stroškov.	Investitor	Nizka
TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA								
Tveganje št. 9:	Poslovno tveganje in doseganje učinkov	B	II	Nizka	Neizpolnjevanje standardov za opravljanje dejavnosti, manjši vpis od planiranega.	Upoštevanje standardov kakovosti pri izvedbi investicijskega projekta, kot tudi v fazi obratovanja, ozaveščanje uporabnikov o zmerni rabi toplotne energije, elektrike in vode, ustrezna promocija	Investitor Upravljavac	Nizka
Tveganje št. 10	Tveganje upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi	B	III	Srednja	Visoki stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja, nedoseganje načrtovanih družbenih koristi.	Ustrezno planiranje projekta vnaprej, vgradnja kvalitetnih materialov, ki bodo omogočili prihranke pri rabi energije, usklajenost projekta z njegovimi predhodno določenimi cilji.	Investitor Upravljavac	Nizka

Tveganje št. 11	Okoljsko tveganje	B	II	Nizka	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, nedoseganje standardov na področju varstva okolja v primeru spremembe zakonodaje.	Upoštevanje okoljskih standardov v vseh fazah izvedbe investicijskega projekta, kakor tudi v fazi obratovanja objekta.	Investitor Upravljavec	Nizka
-----------------	-------------------	---	----	-------	---	--	------------------------	-------

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogrožajo odločanja za nadaljevanje izvedbe projekta saj so bili in bodo sprejeti ustrezni ukrepi za odpravo tveganj. V okviru analize tveganja lahko zaključimo, da je projekt nekoliko tvegan predvsem z vidika tveganj v času izvedbe projekta, in sicer so problematična naslednja tveganja: št. 6 Tveganje izvedbe projekta, št. 7 Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del, št. 8 Tveganje financiranja projekta ter št. 10 Tveganje upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je projekt ni tvegan ob upoštevanju vseh aktivnosti predvidenih za omejitev posamezne vrste tveganj. Zaključimo lahko, da projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi ne predstavlja visokega tveganja, ter da je izvedba projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena, za razliko od ohranitve obstoječega stanja v primeru, da se projekta ne bi izvedlo.

15.2 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej. Cilj te analize je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta. To izvedemo s spreminjanjem spremenljivk projekta za določen odstotek, potem pa opazujemo posledice teh sprememb na kazalnike finančnih in ekonomskih učinkov. Spremenljivke je treba spreminjati posamično, preostali parametri pa ostanejo nespremenjeni. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej. Kot splošno pravilo velja, da je spremenljivka kritična, ko njeno spreminjanje (pozitivno ali negativno) za 1% povzroči porast opazovanih parametrov za vsaj 5%.

Rezultati analize občutljivosti

Za analizo občutljivosti investicije smo glede na v predhodnem poglavju predstavljeno finančno in ekonomsko oceno izbrali spremenljivke, ki imajo vpliv na finančno neto sedanjo vrednost v referenčni dobi investicije, ki je ocenjena na 25 let.

Z višanjem ali nižanjem vhodnih podatkov (spremenljivk) ugotavljamo, kateri faktorji najbolj vplivajo na občutljivost investicije. Možnih scenarijev je več, vendar smo v tej analizi občutljivosti želeli prikazati črni scenarij, to pomeni, da smo spremenljivke vnašali tako, da so vplivale na poslabšanje rezultatov za investitorja.

Parametri, ki smo jih opazovali pri spreminjanju vrednosti spremenljivk, so:

- finančna neto sedanja vrednosti,
- finančna interna stopnja donosnosti,
- finančna relativna neto sedanja vrednosti.

Spremenljivke uporabljene za analizo občutljivosti finančne ocene

- Povišanje investicijskih odhodkov.
- Povišanje anuitet kredita.

Prihodki niso predvideni.

Iz analize občutljivosti je razvidno, da:

- sprememba vrednosti investicijskih odhodkov za 1% povzroči 1,07% spremembo NSV in 0,07% spremembo RNSV. ISD ni izračunljiva,
- sprememba vrednosti anuitet kredita za 1% povzroči 0,56 % spremembo NSV in 0,56% spremembo RNSV. ISD ni izračunljiva.

Zaključimo lahko, da je projekt relativno neobčutljiv. Kritičnih spremenljivk ni zaznati (spremenljivka je kritična, ko 1 % njene spremembe povzroči vsaj 5 % spremembo osnovne vrednosti).

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Scenarij »brez« investicije je tisti, ki predvideva, da se projekt ne izvede. Brez investicije investitor ne bo dosegel zastavljenih ciljev, zato ta scenarij ocenjujemo kot nesprejemljiv. Obravnavana varianta scenarija »z« **investicijo**, se je izkazala kot sprejemljiva tako iz vsebinskega kakor tudi finančnega in ekonomskega vidika, zato ocenjujemo, da je to **optimalna rešitev** opisane problematike.

Izračun donosnosti variante »z« investicijo« je ob zahtevani 4% diskontni stopnji, pokazal negativno finančno donosnost naložbe (FNSV, FISD), hkrati pa so bile predstavljene ekonomske koristi širše družbene skupnosti. Vključevanje teh koristi v presojo upravičenosti investicije nas privedejo do pozitivnega rezultata, ki pomeni, da te koristi opravičujejo negativni finančni rezultat investicije.

Končna ugotovitev je, da je izbira predstavljene variante scenarija »z« investicijo, zaradi širših družbenih koristi, upravičen strošek Občine Piran. Investicija je ekonomsko upravičena zato investitorju svetujemo, da nadaljuje z izvedbo investicije, kakor je načrtano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov predstavljene variante scenarija »z« investicijo:

Vrednost investicije po stalnih cenah z DDV	17.461.928,25 EUR
Vrednost investicije po tekočih cenah z DDV	17.786.114,82 EUR
Referenčna doba investicije	25 let
Finančna Neto sedanja vrednost investicije	-15.831.893,46 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-0,94
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti investicije	ni izračunljiva
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	0,00 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	16.916.913,68 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,00 EUR
Relativna Ekonomska Neto sedanja vrednost	vsaj 0,0
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 25 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%