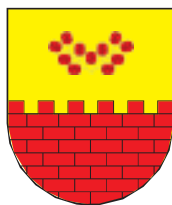


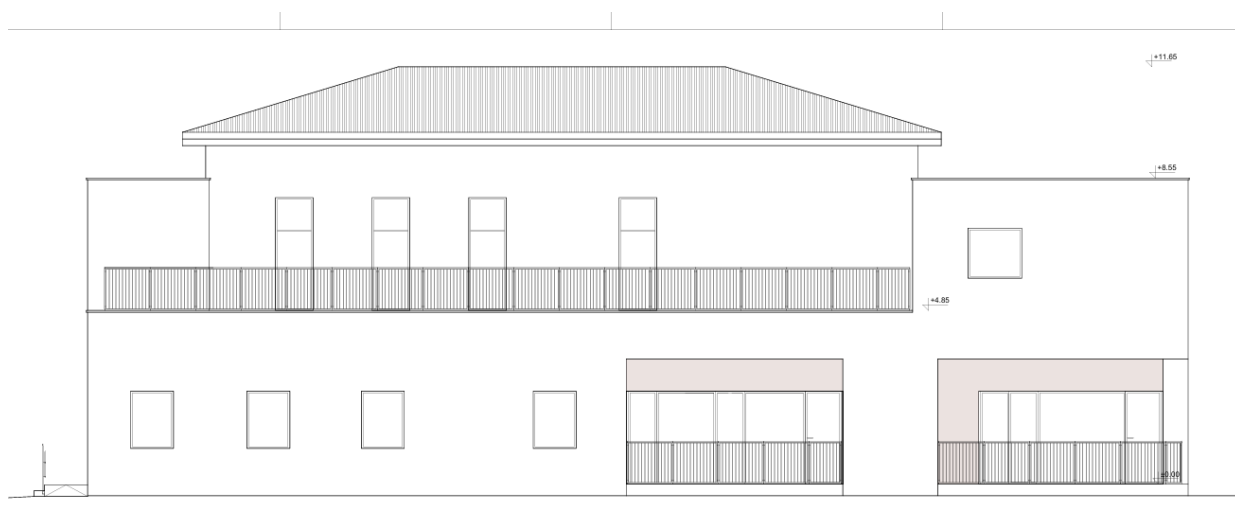
DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«



Občina
Miren-Kostanjevica

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
ZA INVESTICIJO

»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«



Nova Gorica, avgust 2026

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

KAZALO

1	NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	4
1.1	INVESTITOR	4
1.2	IZDELOVALEC DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	4
1.3	UPRAVLJAVEC	4
1.4	ODGOVORNI VODJA ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	4
1.5	PODROBNO O INVESTITORJU IN UPRAVLJAVCU	5
2	ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	8
2.1	ANALIZA SEDANJEGA STANJA.....	8
2.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	10
2.3	SWOT ANALIZA	11
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	13
3.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI	13
3.2	USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	14
4	PREDSTAVITEV VARIANT	19
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	21
5.1	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	21
5.2	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	22
5.2.1	<i>Arhitekturna in funkcionalna zasnova</i>	<i>22</i>
5.2.2	<i>Tehnične značilnosti predvidenega objekta</i>	<i>23</i>
5.2.3	<i>Zunanja ureditev</i>	<i>27</i>
5.2.4	<i>Načrt elektrotehnike</i>	<i>27</i>
5.2.5	<i>Načrt strojnih instalacij</i>	<i>29</i>
5.2.6	<i>Sklepna opredelitev tehnične rešitve</i>	<i>31</i>
5.3	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	31
5.4	NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI	32
5.5	NAVEDBA STROKOVNIH PODLAG:	32
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO SKUPAJ Z INFORMACIJO O PRIČAKOVANI STOPNJI IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA	34
6.1	PREDHODNE IDEJNE REŠITVE ALI ŠTUDIJE	34
6.2	OPIS LOKACIJE	34
6.3	OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE.....	35
6.4	TERMINSKI PLAN	36
6.5	VARSTVO OKOLJA.....	36
6.6	KADROVSKO – ORGANIZACIJSKA SHEMA.....	37
6.7	PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA IN DRUGI VIRI	37

7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	38
---	-----------

KAZALO TABEL

Tabela 1: SWOT analiza	11
Tabela 2: Opredelitev investicije	22
Tabela 3: Vrednost investicije v stalnih cenah v EUR	31
Tabela 4: Vrednost investicije v tekočih cenah v EUR	32
Tabela 5: Specifikacija stroškov investicije v stalnih cenah v EUR po letih	35
Tabela 6: Specifikacija stroškov investicije v tekočih cenah v EUR po letih	36
Tabela 7: Terminski načrt izvedbe investicije	36
Tabela 8: Viri financiranja investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)	37

KAZALO SLIK

Slika 1: Lokacija Občina Miren-Kostanjevica	7
Slika 2: Fotografija vrtca Opatje selo - vhod	9
Slika 3: Fotografija vrtca Opatje selo – s strani	10
Slika 4: Mikro lokacija v naselju Opatje selo	34
Slika 5: Prikaz mikrolokacije vrtca	35

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

1 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

1.1 INVESTITOR

Naziv OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
Naslov: Miren 137, 5291 Miren
Telefon: +386 (0)5 330 46 70
E-mail: tajnistvo@miren-kostanjevica.si

Odgovorna oseba: Mauricij Humar, župan

Podpis odgovorne osebe: _____ Žig:

1.2 IZDELOVALEC DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Naziv: RRA SEVERNE PRIMORSKE d.o.o. Nova Gorica
Naslov: Erjavčeva ulica 2, 5000 Nova Gorica
Telefon : +386 (0)5 330 66 81
E-mail: rra.sp@rra-sp.si

Odgovorna oseba: mag. Matija Ukmar, direktor

Podpis odgovorne osebe: _____

Žig:

RRA
SEVERNE PRIMORSKE d.o.o.
NOVA GORICA
Erjavčeva ulica 2,
5000 Nova Gorica

1.3 UPRAVLJAVEC

Naziv OSNOVNA ŠOLA MIREN
Naslov: Miren 140, 5291 Miren
Telefon: +386 (0)5 330 46 70
E-mail: os-miren@os-miren.si

Odgovorna oseba: Tomaž Krivec, ravnatelj

1.4 ODGOVORNI VODJA ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Vodja projekta: Boštjan Petrič, strokovni sodelavec za investicije

1.5 PODROBNO O INVESTITORJU IN UPRAVLJAVCU

Investitor: Občina Miren-Kostanjevica

Župan Občine Miren - Kostanjevica je Mauricij Humar. Organi občine so župan, občinski svet in nadzorni odbor. Občinski svet šteje 15 članov, pri delu občine pa sodelujeta tudi dva podžupana.

Občinsko upravo Občine Miren - Kostanjevica sestavljajo strokovne službe, ki zagotavljajo izvajanje nalog lokalne samouprave, predvsem na področjih:

- splošnih in pravnih zadev,
- financ in proračuna,
- gospodarskih javnih služb,
- urejanja prostora in varstva okolja,
- investicij in komunalne infrastrukture,
- družbenih dejavnosti,
- razvoja in projektov,
- civilne zaščite ter drugih upravnih nalog, skladno z organizacijo občinske uprave.

Dejavnosti

Občina Miren - Kostanjevica leži na stičišču Vipavske doline in Krasa, zato jo zaznamujeta tako kraška kot sredozemska krajina. Gospodarski razvoj temelji na raznolikih dejavnostih, med katerimi pomembno mesto zavzemajo kmetijstvo, vinogradništvo, sadjarstvo, podjetništvo, obrt, turizem ter storitvene dejavnosti.

Na kraškem delu občine prevladuje vinogradništvo, značilna pa je tudi pridelava vrhunskih vin ter razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah. V Vipavskem delu občine se razvijajo sadjarstvo, zelenjadarstvo in druge kmetijske dejavnosti. V zadnjih letih občina namenja veliko pozornosti tudi razvoju trajnostnega turizma, kolesarskih in pohodniških poti, kulturne dediščine ter naravnih znamenitosti.

Pomemben del gospodarstva predstavljajo mala in srednje velika podjetja ter obrt, občina pa zaradi neposredne bližine italijanske meje predstavlja pomembno območje čezmejnega sodelovanja in gospodarskega povezovanja.

Velik razvojni potencial predstavljajo tudi območja Natura 2000, Cerje z Pomnikom braniteljem slovenske zemlje, kraška krajina ter reka Vipava, ki skupaj ustvarjajo pogoje za razvoj zelenega in trajnostnega turizma.

Geografska lega

Občina Miren-Kostanjevica leži v zahodnem delu Republike Slovenije, v goriški statistični regiji, neposredno ob državni meji z Republiko Italijo. Območje občine obsega približno 63 km² in vključuje 15

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

naselij: Bilje, Hudi Log, Korita na Krasu, Kostanjevica na Krasu, Lipa, Lokvica, Miren, Nova vas, Novelo, Opatje selo, Orehovlje, Sela na Krasu, Temnica, Vojščica in Vrtoče. Sedež občine je v Mirnu.

Občina meji na Mestno občino Nova Gorica, Občino Renče - Vogrsko, Občino Komen ter na več italijanskih občin. Zaradi obmejne lege ima pomembno vlogo pri razvoju čezmejnega sodelovanja, kar se odraža v številnih skupnih projektih s partnerji iz Italije na področju mobilnosti, turizma, varstva narave, kulturne dediščine in regionalnega razvoja.

Posebno prepoznavnost občini daje območje Cerja, ki predstavlja eno pomembnejših turističnih in zgodovinskih točk zahodne Slovenije, pomemben naravni prostor pa predstavljajo tudi Kras, dolina Vipave in številne pohodniške ter kolesarske povezave.

Upravljavec: Osnovna šola Miren

Upravljavec investicije je Osnovna šola Miren, javni vzgojno-izobraževalni zavod, katerega ustanoviteljica je Občina Miren - Kostanjevica. V okviru zavoda delujejo matična osnovna šola, podružnični šoli Bilje in Kostanjevica na Krasu ter štiri enote vrtca: Miren, Bilje, Kostanjevica na Krasu in Opatje selo. Enota Vrtec Opatje selo izvaja predšolsko vzgojo za otroke s kraškega dela občine na v naselju Opatje selo.

Statistični podatki za Občino Miren-Kostanjevica

Občina Miren - Kostanjevica je del Goriške statistične regije. Meri 63 km² in se po površini med slovenskimi občinami uvršča na 109. mesto.

Statistični podatki **za leto 2024** kažejo naslednjo sliko:

Sredi leta 2024 je imela občina 5.066 prebivalcev, od tega približno 2.640 moških in 2.426 žensk. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 105. mesto. Gostota poselitve znaša 81 prebivalcev na km², kar je manj od slovenskega povprečja (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast je znašal -1,4 na 1.000 prebivalcev (Slovenija: -2,2), medtem ko je bil skupni selitveni prirast pozitiven in je znašal 2,6 na 1.000 prebivalcev (Slovenija: 5,4). Skupni prirast prebivalstva je bil pozitiven in je znašal 1,2 na 1.000 prebivalcev (Slovenija: 3,2), kar kaže, da občina rast prebivalstva ohranja predvsem zaradi priseljevanja.

Povprečna starost prebivalcev je znašala 45,6 leta, kar je več od slovenskega povprečja (44,3 leta). Indeks staranja je dosegel 164,8, kar presega slovensko povprečje (150,4) in kaže na nadaljnji proces staranja prebivalstva.

V občini je delovalo 6 vrtcev, ki jih je obiskovalo 206 otrok. V vrtec je bilo vključenih 81 % otrok, starih od 1 do 5 let, kar je nekoliko manj od slovenskega povprečja (83 %). V osnovnih šolah se je v šolskem letu 2024/2025 izobraževalo 397 učencev, različne srednje šole pa je obiskovalo približno 210 dijakov.

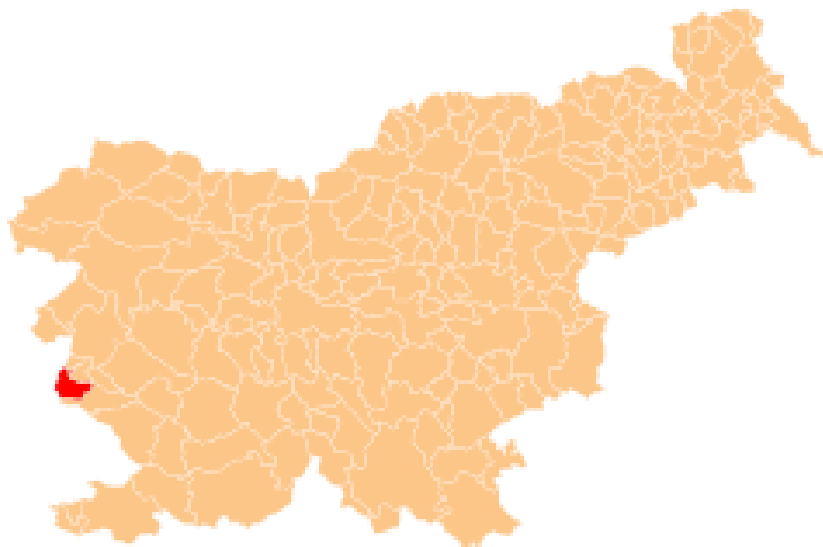
Med delovno sposobnim prebivalstvom je stopnja delovne aktivnosti znašala 71,5 %, kar je nekoliko nad slovenskim povprečjem (70,0 %). Gospodarstvo občine temelji na razvoju malega in srednjega

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

podjetništva, obrti, kmetijstva, vinogradništva, turizma ter storitvenih dejavnosti, pri čemer pomembno razvojno prednost predstavlja tudi neposredna bližina italijanske meje in čezmejno sodelovanje.

Statistični kazalniki kažejo, da se Občina Miren - Kostanjevica sooča s podobnimi demografskimi izzivi kot številne druge podeželske občine, predvsem s staranjem prebivalstva in razpršeno poselitvijo. Hkrati pa občina zaradi svoje lege ob državni meji, razvijajočega se gospodarstva ter pomembnih turističnih in naravnih znamenitosti predstavlja območje z izrazitim razvojnim potencialom. Vlaganja v javno infrastrukturo, predvsem v objekte družbene infrastrukture, trajnostno mobilnost in izboljšanje pogojev za izvajanje predšolske vzgoje, pomembno prispevajo k dvigu kakovosti bivanja, večji prometni varnosti ter ustvarjanju spodbudnega okolja za mlade družine in nadaljnji trajnostni razvoj občine.

Slika 1: Lokacija Občina Miren-Kostanjevica



(Vir: Wikipedia)

2 ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 ANALIZA SEDANJEGA STANJA

Občina Miren-Kostanjevica je prostorsko raznolika, saj obsega ravninski del ob spodnjem toku reke Vipave ter kraški del občine. Poselitev je razpršena med več naselij, zaradi česar je z vidika zagotavljanja kakovostnih življenjskih pogojev pomembna ustrezna prostorska dostopnost temeljnih javnih storitev tudi prebivalcem naselij, ki so bolj oddaljena od občinskega središča.

Z vidika predmetne investicije je pomembno predvsem zagotavljanje pogojev za življenje mladih družin ter dostopnost predšolske vzgoje. Po podatkih SURS je bilo leta 2024 na območju občine evidentiranih šest vrtcev, ki jih je obiskovalo 206 otrok. V vrtec je bilo vključenih 81 % otrok, starih od enega do pet let. Zagotavljanje kakovostne in prostorsko dostopne javne infrastrukture za predšolsko vzgojo zato predstavlja pomemben element kakovosti bivanja ter ustvarjanja pogojev za ohranjanje in privabljanje mladih družin v občini.

Predšolska vzgoja predstavlja eno temeljnih javnih služb, za katere mora lokalna skupnost zagotavljati ustrezne prostorske in materialne pogoje. Mreža vrtcev na območju Občine Miren-Kostanjevica omogoča izvajanje dejavnosti v več lokalnih okoljih in s tem približuje storitev predšolske vzgoje kraju bivanja otrok in njihovih družin. Občina Miren-Kostanjevica zagotavlja izvajanje javne službe predšolske vzgoje v več enotah vrtca, med katerimi je tudi Vrtec Opatje selo. Enota predstavlja pomemben del lokalne mreže predšolske vzgoje, saj omogoča vključevanje otrok iz Opatjega sela in širšega območja kraškega dela občine v vrtec čim bližje njihovem kraju bivanja.

Opatje selo ima v omrežju naselij občine pomembnejšo lokalno funkcijo. Občinski prostorski dokument Opatje selo skupaj s Kostanjevico na Krasu opredeljuje kot pomembnejše lokalno oziroma lokalno središče kraškega dela občine. Krajevna skupnost Opatje selo poleg samega Opatjega sela vključuje tudi Lokvico in Novo vas.

Vrtec Opatje selo deluje v objektu nekdanje osnovne šole v središču naselja Opatje selo. Obravnavani objekt stoji na zemljiški parceli št. 3737 k.o. Opatje selo (2328). Lokacija se nahaja v strnjenem delu vasi, zahodno od objekta poteka javna pot, severno in južno pa se nahajajo stanovanjski objekti. Na vzhodni strani objekta je urejeno večje ograjeno otroško igrišče s peskovnikom in igrali. Vrtec Opatje Selo trenutno deluje kot eno-oddelčna enota, in sicer je v pritličju objekta organiziran en starostno mešan oddelek.

Občina Miren-Kostanjevica je v svojih proračunskih dokumentih že v preteklih letih izpostavljala potrebo po zagotovitvi ustrežnejših prostorskih in materialnih pogojev za izvajanje predšolske vzgoje ter posebej navedla, da je stanje vrtca Opatje selo med vsemi enotami vrtcev v občini najslabše. Zaradi slabega stanja objekta je občina že predhodno pričela s pripravo dokumentacije za njegovo sanacijo in celovitejšo ureditev. Obstoječa stavba nekdanje osnovne šole je bila zgrajena pred letom 1967. Gre za dvoetažni objekt etažnosti P + 1N, sestavljen iz osnovnega pravokotnega dvoetažnega volumna s štirikapno streho in dveh nižjih prizidkov na vzhodni in južni strani.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

Za izvajanje dejavnosti vrtca je trenutno funkcionalno urejen le del pritličja objekta. V njem je en starostno mešan oddelek, ob katerem so urejeni sanitarni prostori, razdelilna kuhinja ter pralnica s šivalnico. Nadstropje objekta je neizkoriščeno in zapuščeno, zato znaten del obstoječe stavbe trenutno ne služi potrebam vzgojno-varstvene dejavnosti. Glavni vhod v vrtec je v južnem prizidku, servisni vhod v kuhinjo pa je urejen na zahodni strani objekta.

Z vidika konstrukcijske zasnove gre za starejši objekt. Zunanje in notranje nosilne stene osnovnega volumna so mešane konstrukcije debeline približno 55 cm. Strop nad pritličjem in strop nad nadstropjem sta v obstoječem stanju lesene konstrukcije, leseno je tudi ostrešje štirikapne strehe. Južni in vzhodni prizidek sta zidana in predstavljata kasnejši dopolnitvi prvotnega objekta.

Obstoječi objekt je že priključen na javno elektroenergetsko, vodovodno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje ter ima zagotovljen dostop do javne ceste. Obstoječa komunalna opremljenost predstavlja ugodno izhodišče za rekonstrukcijo in prizidavo objekta.

Starost objekta, način njegove prvotne zasnove ter kasnejše delne prilagoditve pomenijo, da stavba po svoji osnovni prostorski in tehnični zasnovi ni bila načrtovana za sodobno izvajanje predšolske vzgoje.

Ohranjanje ustrezne enote vrtca na tem območju ima zato širši pomen od zagotavljanja infrastrukture zgolj za eno naselje. Lokalno dostopen vrtec zmanjšuje potrebe po vsakodnevnih prevozih otrok v bolj oddaljene enote ter omogoča lažje usklajevanje družinskega in poklicnega življenja staršev. Hkrati predstavlja pomembno javno funkcijo naselja in prispeva k zagotavljanju primerljivih pogojev bivanja med ravninskimi in kraškimi delom občine.

Slika 2: Fotografija vrtca Opatje selo - vhod



Vir: <https://vrtec.os-miren.si/>

Slika 3: Fotografija vrtca Opatje selo – s strani



Vir: www.google.com/maps

2.2 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Temeljni razlog za investicijsko namero je potreba po zagotovitvi ustreznih, varnih, funkcionalnih in sodobnih prostorskih pogojev za izvajanje javne službe predšolske vzgoje v Opatjem selu.

Sedanji objekt kljub svoji skupni velikosti zaradi neustrezne prostorske zasnove, dotrajanosti in dejstva, da se za dejavnost vrtca uporablja predvsem pritlični del stavbe, ne omogoča učinkovite izrabe razpoložljivih površin. V njem je mogoče organizirati le en starostno mešan oddelek, medtem ko je celotno nadstropje neizkoriščeno in zapuščeno.

Ključni razlogi za izvedbo investicije so:

- dotrajanost obstoječega objekta;
- prostorska utesnjenost in nezadostne kapacitete obstoječega vrtca;
- omejitev dejavnosti na en starostno mešan oddelek;
- neustrezna funkcionalna zasnova objekta za potrebe sodobnega vrtca;
- neizkoriščenost in zapuščenost nadstropja;
- potreba po zagotovitvi prostorov, skladnih z veljavnimi normativi in minimalnimi tehničnimi pogoji za vrtce;
- potreba po izboljšanju energetske učinkovitosti in kakovosti notranjega okolja;
- potreba po zagotovitvi univerzalne dostopnosti;

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

- izboljšanje varnosti otrok, zaposlenih in obiskovalcev;
- potreba po dolgoročnem zagotavljanju dostopnosti predšolske vzgoje v kraškem delu občine;
- racionalna izraba obstoječe javne stavbe.

Utemeljenost investicije dodatno potrjuje dejstvo, da Občina Miren-Kostanjevica tudi v aktualni proračunski dokumentaciji za leto 2026 Vrtec Opatje selo obravnava kot investicijsko prioriteto na področju predšolske vzgoje ter ugotavlja, da je stanje te enote med vsemi enotami vrtcev v občini najslabše.

Izvedba investicije bo Občini Miren-Kostanjevica omogočila odpravo ključnih pomanjkljivosti obstoječega objekta ter vzpostavitev kakovostnih pogojev za dolgoročno izvajanje predšolske vzgoje. Projekt hkrati pomeni revitalizacijo in učinkovitejšo uporabo obstoječega javnega objekta v središču Opatjega sela ter prispeva k ohranjanju pomembne javne funkcije naselja.

Investicija predstavlja razvojno naložbo v javno infrastrukturo predšolske vzgoje, kakovost bivanja otrok in družin ter dolgoročno ohranjanje dostopnosti javnih storitev na kraškem delu Občine Miren-Kostanjevica.

2.3 SWOT ANALIZA

Prednosti in slabosti ter priložnosti in nevarnosti, so zbirno predstavljene v SWOT analizi.

Tabela 1: SWOT analiza

PREDNOSTI	SLABOSTI
• ohranitev vrtca na obstoječi, že uveljavljeni lokaciji v središču Opatjega sela • obstoječi objekt in zemljišče omogočata rekonstrukcijo in prizidavo brez potrebe po zagotavljanju nove lokacije • objekt je že priključen na potrebno gospodarsko javno infrastrukturo in ima urejen dostop do javne ceste • ob vrtcu je že urejeno večje ograjeno otroško igrišče s peskovnikom in igrali • investicija omogoča racionalno ponovno uporabo in celovito revitalizacijo obstoječega javnega objekta • za načrtovano rekonstrukcijo in prizidavo je že pridobljeno gradbeno dovoljenje in izdelana PZI dokumentacija • načrtovana ureditev povečuje kapaciteto vrtca z enega na dva oddelka • zagotovitev sodobnih igralnic, spremljajočih prostorov in večnamenskega prostora	• dotrajanost obstoječega objekta, zgrajenega pred letom 1967 • obstoječi prostori vrtca so utesnjeni in ne zadoščajo potrebam po vrtčevskem varstvu • trenutno je omogočeno delovanje le enega starostno mešanega oddelka • nadstropje obstoječega objekta je neizkoriščeno in zapuščeno • obstoječa funkcionalna zasnova stavbe, prvotno namenjene osnovni šoli, ni prilagojena sodobnim potrebam vrtca • potrebni so obsežni gradbeno-konstrukcijski, instalacijski in energetske posegi

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

• izboljšanje energetske učinkovitosti, kakovosti notranjega okolja, varnosti in dostopnosti objekta • projekt je prepoznan kot občinska investicijska prioriteta na področju predšolske vzgoje	
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
• dolgoročno zagotavljanje ustreznih kapacitet predšolske vzgoje na kraškem delu občine • izboljšanje kakovosti in dostopnosti javne službe predšolske vzgoje za otroke in družine • ustvarjanje kakovostnejših pogojev za bivanje mladih družin in povečanje privlačnosti lokalnega okolja • zmanjšanje potreb po prevozi otrok v druge vrtčevske enote • možnost učinkovitejše organizacije oddelkov glede na starostno strukturo in potrebe otrok • energetska sanacija omogoča zmanjšanje potreb po energiji in dolgoročneje racionalnejše obratovanje objekta • ohranjanje in krepitev javnih funkcij Opatjega sela kot lokalnega središča kraškega dela občine	• rast cen gradbenih materialov, opreme in storitev ter posledično povečanje investicijske vrednosti • nepredvidena dodatna dela zaradi starosti in dejanskega stanja obstoječega objekta • možnost časovnih zamikov pri izvedbi investicije zaradi postopkov javnega naročanja oziroma izvedbenih okoliščin • omejena razpoložljivost usposobljenih izvajalcev ter tveganja pri dobavi materialov in opreme • tveganje, da zagotovljena finančna sredstva ne bodo zadostovala zaradi sprememb cen na trgu • morebitne spremembe demografskih trendov in posledično potreb po vrtčevskih kapacitetah na daljši rok • izvajanje gradbenih del v obstoječem naselju lahko začasno povzroča povečane obremenitve neposredne okolice

SWOT analiza kaže, da prednosti in priložnosti načrtovane investicije pomembno presegajo ugotovljene slabosti in nevarnosti. Ključne slabosti so povezane predvsem z obstoječim stanjem objekta: njegovo dotrajanostjo, prostorsko utesnjenostjo, omejeno kapaciteto, neustrezno funkcionalno zasnovo in neizkoriščenostjo nadstropja. Navedene slabosti so hkrati neposredni razlogi za izvedbo investicije. Projektna dokumentacija izrecno ugotavlja, da je objekt dotrajan in utesnjen ter da je v njem trenutno urejen vrtec za en oddelek, medtem ko je načrtovana ureditev dveh oddelkov s spremljajočimi prostori.

Pomembno prednost predstavlja visoka stopnja pripravljenosti investicije, saj je bilo za poseg že izdano gradbeno dovoljenje št. 351-28/2025-6231-8 z dne 3. 6. 2025. Prav tako je ugodna obstoječa komunalna opremljenost lokacije, saj je objekt že priključen na elektroenergetsko, vodovodno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje ter ima zagotovljen dostop do javne ceste.

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

3.1 RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI

Investicija »Rekonstrukcija in prizidava Vrtca Opatje selo« predstavlja razvojno naložbo Občine Miren-Kostanjevica na področju predšolske vzgoje, s katero se bodo izboljšali prostorski, funkcionalni, tehnični in energetski pogoji za izvajanje javne službe predšolske vzgoje na območju Opatjega Sela in kraškega dela občine.

Razvojna možnost temelji na prenovi in učinkovitejši uporabi obstoječega javnega objekta nekdanje osnovne šole, v katerem trenutno deluje en starostno mešan oddelk vrtca. Obstoječi prostori so utesnjeni in ne zadoščajo potrebam po vrtčevskem varstvu, nadstropje objekta pa je neizkoriščeno in zapuščeno.

Z izvedbo rekonstrukcije in prizidave se bo obstoječi objekt funkcionalno in tehnično prilagodil sodobnim zahtevam predšolske vzgoje. Namesto sedanjega enega oddelka bo omogočeno delovanje dveh oddelkov vrtca s spremljajočimi prostori, ki bodo ustrezali zahtevam veljavnega Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.

Investicija omogoča predvsem naslednje razvojne možnosti:

- povečanje kapacitet predšolske vzgoje z enega na dva oddelka;
- izboljšanje kakovosti prostorskih pogojev za otroke in zaposlene;
- zagotovitev sodobnih igralnic in potrebnih spremljajočih prostorov;
- učinkovitejšo izrabo obstoječega javnega prostora;
- ponovno aktiviranje trenutno neizkoriščenega nadstropja;
- izboljšanje energetske učinkovitosti objekta;
- izboljšanje varnosti otrok, zaposlenih in obiskovalcev;
- dolgoročno ohranjanje dostopnosti predšolske vzgoje v kraškem delu občine;
- krepitev javnih funkcij in kakovosti bivanja na tem območju občine.

Pomembna razvojna prednost investicije je, da ne zahteva vzpostavitve nove lokacije in gradnje popolnoma novega objekta, temveč temelji na revitalizaciji obstoječega javnega objekta in racionalni uporabi že komunalno opremljene lokacije. Objekt je že priključen na javno elektroenergetsko, vodovodno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje ter ima zagotovljen dostop do javne ceste.

3.2 USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Projekt »Rekonstrukcija in prizidava vrtca Opatje selo« je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, dokumenti, programi in politikami:

1. Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji

Program je usmerjen v doseganje ključnih ciljev evropske kohezijske politike, med drugim v prehod v bolj zeleno, nizkoogljično Evropo, izboljšanje energetske učinkovitosti, povečanje uporabe obnovljivih virov energije, zmanjševanje emisij toplogrednih plinov ter zagotavljanje kakovostnega in vključujočega družbenega razvoja.

Projekt je skladen s Programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji, prednostno nalogo 3 »Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost« ter specifičnim ciljem RSO2.1. **»Spodbujanje energijske učinkovitosti in zmanjševanje emisij toplogrednih plinov«**. Projekt je skladen z ukrepom »energetska prenova stavb (tudi javnih) z upoštevanjem trajnostne gradnje ter naprednim upravljanjem sistemov v in na stavbah (tudi javnih), pri čemer med relevantne stavbe v lasti občin uvršča tudi vzgojno-izobraževalne zavode, kamor po svoji funkciji sodi tudi Vrtec Opatje selo.

Načrtovana investicija v Vrtec Opatje selo navedenim usmeritvam sledi z več medsebojno povezanimi ukrepi. V okviru rekonstrukcije in prizidave so predvideni izboljšanje toplotnega ovoja stavbe, izvedba ustrezne toplotne izolacije, vgradnja sodobnega stavbnega pohištva s troslojno termoizolacijsko zasteklitvijo ter posodobitev tehničnih stavbnih sistemov. Za ogrevanje objekta je predvidena toplotna črpalka zrak/voda, v objektu pa bosta urejena tudi sodobna sistema ogrevanja in centralnega mehanskega prezračevanja. S temi ukrepi se bo izboljšala energetska učinkovitost stavbe ter zmanjšala njena potreba po energiji. Projekt Vrtca Opatje Selo je s temi usmeritvami vsebinsko skladen zaradi predvidene energetske sanacije ovoja, učinkovitejših tehničnih sistemov in uporabe obnovljivega vira energije.

2. Strategija razvoja Slovenije 2030

Projekt je skladen s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki predstavlja temeljni razvojni okvir Republike Slovenije in je usmerjena v zagotavljanje kakovostnega življenja za vse prebivalce ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja.

Za predmetno investicijo je posebej relevanten razvojni Cilj 2 **»Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo«**, ki poudarja pomen kakovostnega in dostopnega sistema vzgoje in izobraževanja ter ustvarjanja pogojev za razvoj znanja in kompetenc že od najzgodnejšega obdobja. Ustrezna infrastruktura za izvajanje predšolske vzgoje predstavlja pomemben materialni pogoj za doseganje teh usmeritev. Investicija v Vrtec Opatje Selo k navedenemu cilju prispeva z zagotovitvijo sodobnih, varnih, funkcionalnih in dostopnih prostorov za predšolsko vzgojo ter s povečanjem zmogljivosti vrtca z enega na dva oddelka. S tem se bodo izboljšali pogoji za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa ter za bivanje otrok in delo zaposlenih.

Projekt podpira tudi širše cilje Strategije razvoja Slovenije 2030, predvsem izboljšanje kakovosti življenja in enakomernejše dostopnosti javnih storitev, saj prispeva k dolgoročnemu ohranjanju predšolske vzgoje

na kraškem delu Občine Miren-Kostanjevica. Z energetske prenovitve obstoječega javnega objekta, izboljšanjem njegove energetske učinkovitosti in uporabo sodobnih tehničnih sistemov pa investicija prispeva tudi k usmeritvam na področju trajnostnega upravljanja virov in prehoda v nizkoogljično družbo. Na podlagi navedenega je investicija skladna s temeljnimi razvojnimi usmeritvami Strategije razvoja Slovenije 2030, saj povezuje kakovostno predšolsko vzgojo, dostopnost javnih storitev, kakovost bivanja ter trajnostno in energetske učinkovito javno infrastrukturo.

3. Nacionalni program vzgoje in izobraževanja za obdobje 2023–2033

Projekt je vsebinsko skladen z usmeritvami predloga Nacionalnega programa vzgoje in izobraževanja za obdobje 2023–2033, katerega strateški cilji in ukrepi so usmerjeni v razvoj kakovostnega, vključujočega, varnega in spodbudnega ter trajnostno naravnane sistema vzgoje in izobraževanja.

Za predmetno investicijo je posebej pomembno Prednostno področje 2 **»Zagotavljanje varnega in spodbudnega okolja za optimalni razvoj posameznika«**. Načrtovana rekonstrukcija in prizidava vrtca neposredno prispeva k tej usmeritvi, saj bodo z investicijo zagotovljeni sodobnejši, varnejši in funkcionalno ustreznejši prostori za bivanje, igro, učenje in razvoj otrok.

Projekt je z usmeritvami nacionalnega programa skladen predvsem z naslednjih vidikov:

- zagotavljanje kakovostnih pogojev za predšolsko vzgojo – obstoječi dotrajani in utesnjeni prostori bodo nadomeščeni s funkcionalno ustrezno ureditvijo dveh oddelkov s potrebnimi spremljajočimi prostori;
- zagotavljanje varnega in spodbudnega učnega okolja – investicija izboljšuje prostorske, sanitarne, tehnične in varnostne pogoje za otroke ter zaposlene;
- dostopnost in vključevanje – z ureditvijo dostopa in dvigane ploščadi bo izboljšana dostopnost objekta tudi za gibalno ovirane osebe;
- kakovost notranjega okolja in dobrobit otrok – načrtovani so ustrezno ogrevanje, hlajenje, naravna in umetna osvetlitev ter centralno mehansko prezračevanje, kar izboljšuje pogoje za zdravje in dobro počutje otrok;
- dostopnost predšolske vzgoje – ohranitev in razvoj enote v Opatjem Selu prispevata k zagotavljanju predšolske vzgoje tudi na kraškem delu občine;
- trajnostna naravnost vzgojno-izobraževalnega sistema – namesto gradnje na novi lokaciji se prenavlja in učinkoviteje uporablja obstoječi javni objekt, hkrati pa se izboljšuje njegova energetska učinkovitost.

Posebej pomembna je povezava z nacionalno usmeritvijo k večji vključenosti otrok v predšolsko vzgojo. Predlog programa na področju predšolske vzgoje predvideva tudi ukrepe za vključevanje otrok, ki v predšolsko vzgojo niso vključeni, kar dodatno poudarja pomen zagotavljanja ustreznih in dostopnih vrtčevskih zmogljivosti. Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da projekt neposredno podpira cilje nacionalne politike na področju kakovosti, varnosti, dostopnosti in vključujočnosti predšolske vzgoje ter zagotavljanja spodbudnega okolja za optimalni razvoj otrok.

4. Kurikulum za vrtce (2025)

Projekt »Rekonstrukcija in prizidava Vrtca Opatje selo« je skladna z usmeritvami Kurikuluma za vrtce (2025) in predstavlja nacionalni dokument ter strokovno podlago za delo v vrtcih. Prenovljeni kurikulum poudarja kakovostno, vključujočo in razvojno naravnano predšolsko vzgojo.

Za predmetno investicijo je posebej pomembno načelo, da sta čas in prostor v vrtcu ključna elementa kurikuluma, ki morata otroku omogočati varnost, izbiro, individualno izražanje in možnost umika. Kurikulum poudarja tudi otrokovo igro in participacijo, čustveno varnost, gibanje in igro na prostem, individualizacijo glede na razvojne značilnosti otrok ter zagotavljanje enakih možnosti vsem otrokom. Projekt tem usmeritvam sledi z zagotavljanjem dveh sodobno urejenih igralnic, pripadajočih sanitarnih in garderobnih prostorov, pokritih teras, prostorov za individualno delo, večnamenskega prostora ter ustrezno urejenih zunanjih površin. Takšna prostorska zasnova omogoča raznovrstnejše dejavnosti, igro, gibanje, individualno in skupinsko delo ter kakovostnejše izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa.

Pomembna je tudi usmeritev Kurikuluma v gibanje in igro na prostem ter spodbujanje trajnostnega razvoja. Investicija ohranja in funkcionalno povezuje vrtec z obstoječim ograjenim zunanjim igriščem, hkrati pa z energetske prenovo in učinkovitejšo uporabo obstoječega objekta prispeva k trajnostnemu ravnanju. Investicija je zato s Kurikulumom za vrtce (2025) skladna predvsem z vidika zagotavljanja kakovostnega in varnega prostora za igro in učenje, spodbujanja gibanja in dejavnosti na prostem, omogočanja individualizacije in vključevanja ter ustvarjanja spodbudnega okolja za celostni razvoj otroka.

5. Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne) regije 2021-2027

Projekt je usklajen s cilji Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske (Goriške razvojne) regije 2021-2027, ki usmerja razvoj regije v dvig kakovosti življenja z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, pri čemer med pomembna področja regionalnega razvoja uvršča socialni in izobraževalni razvoj, kakovostne in dostopne javne storitve ter trajnostni razvoj.

Projekt je neposredno usklajen z razvojno prioriteto »Regija za ljudi«, z ukrepom 5.1.5 **Večja dostopnost storitev splošnega pomena**, katerega namen je povečati dostopnost do storitev splošnega družbenega pomena (zdravstvo, socialno varstvo, vzgoja in izobraževanje, kultura in šport), s poudarkom na starejših in drugih ranljivih skupinah ter s poudarkom na demografsko ogroženih in oddaljenejših območjih regije. Projekt Vrtca Opatje selo je s temi usmeritvami skladen predvsem z vidika izboljšanja pogojev za izvajanje predšolske vzgoje in kakovosti javnih storitev. Z rekonstrukcijo in prizidavo bodo zagotovljeni sodobnejši, varnejši in funkcionalno ustrežnejši prostori, kapaciteta vrtca pa se bo povečala z enega na dva oddelka. S tem investicija prispeva k ohranjanju dostopnosti predšolske vzgoje na kraškem delu Občine Miren-Kostanjevica ter posledično h kakovosti bivanja otrok in družin.

Investicija je skladna tudi z okoljsko in trajnostno usmeritvijo RRP. Projekt temelji na rekonstrukciji in učinkovitejši uporabi obstoječega javnega objekta na že pozidani in komunalno opremljeni lokaciji, hkrati pa vključuje energetske sanacije stavbe, izboljšanje toplotnega ovoja, posodobitev tehničnih sistemov in uporabo toplotne črpalke. S tem projekt prispeva k učinkovitejši rabi energije, zmanjševanju energetskih potreb javnih stavb ter trajnostnemu upravljanju obstoječega stavbnega fonda.

6. Občinski prostorski načrt Občine Miren-Kostanjevica

Projekt je usklajen z usmeritvami Občinskega prostorskega načrta Občine Miren-Kostanjevica (OPN). Projekt ne predvideva umeščanja vrtca na novo lokacijo, temveč rekonstrukcijo, prizidavo in učinkovitejšo uporabo obstoječega javnega objekta v Opatjem Selu.

S projektom se tako ohranja obstoječa javna funkcija na že pozidani in komunalno opremljeni lokaciji ter izboljšuje izkoriščenost obstoječega stavbnega fonda. Investicija je zato skladna predvsem z načeli racionalne rabe prostora, notranjega razvoja naselij, prenove obstoječih objektov ter zagotavljanja ustrezne družbene infrastrukture.

7. Strategija razvoja Občine Miren-Kostanjevica 2026–2032 – osnutek

Projekt »Rekonstrukcija in prizidava Vrtca Opatje selo« je vsebinsko skladna z razvojnimi usmeritvami Osnutka Strategije razvoja Občine Miren-Kostanjevica 2026–2032 (julij 2026). Strategija je zasnovana kot temeljni razvojni dokument občine za prihodnje obdobje ter je usmerjena v oblikovanje kakovostnega, trajnostnega in vključujočega okolja za življenje, delo in razvoj.

Povezava z investicijo je posebej izrazita na področju družbe, kakovosti življenja in javnih storitev. Strategija v analizi stanja posebej obravnava področje vzgoje in izobraževanja, rezultati ankete med občani pa kažejo, da prebivalci vrtce in osnovne šole uvrščajo med najboljše ocenjene temeljne javne storitve. Dokument hkrati poudarja potrebo po nadaljnjem zagotavljanju kakovostnega življenjskega okolja za vse generacije, posebej tudi za otroke in mlade družine. Projekt tem usmeritvam neposredno sledi, saj z rekonstrukcijo in prizidavo zagotavlja sodobnejše, varnejše in funkcionalno ustrežnejše pogoje za izvajanje predšolske vzgoje ter povečuje zmogljivost vrtca z enega na dva oddelka. S tem se ohranja dostopnost kakovostne javne storitve tudi na kraškem delu občine.

Investicija je skladna tudi s trajnostnimi in energetske usmeritvami nove strategije. Strategija med svojimi izhodišči poudarja trajnostno rabo virov, učinkovito rabo energije in prehod v nizkoogljično družbo. Projekt temu sledi z rekonstrukcijo in učinkovitejšo uporabo obstoječega javnega objekta, energetske sanacije stavbnega ovoja, posodobitvijo tehničnih sistemov ter uporabo toplotne črpalke.

Na podlagi navedenega je razvidno, da investicija neposredno podpira razvojne usmeritve Občine Miren-Kostanjevica za obdobje 2026–2032 na področju kakovosti življenja, vzgoje in izobraževanja, podpore otrokom in mladim družinam, dostopnosti javnih storitev ter trajnostnega in energetske učinkovitega razvoja.

8. Lokalni energetski koncept Občine Miren-Kostanjevica (LEK 2023)

Projekt je vsebinsko skladen tudi z Lokalnim energetskim konceptom Občine Miren-Kostanjevica (LEK 2023), ki predstavlja občinsko strokovno podlago za načrtovanje razvoja na področju energetike, učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije.

Projekt je skladen s poglavjem 1.4 Raba energije v javnih stavbah, ki izpostavlja 10 občinskih stavb, med kateri je tudi vrtec Opatje selo. V teh zgradbah so bili opravljeni tudi preliminarni energetski pregledi, na podlagi katerih so bile ugotovljene prve možnosti izboljšanja energetske učinkovitosti v zgradbah.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

Skladnost investicije z LEK se kaže predvsem v energetski prenovi obstoječega javnega objekta. Projekt predvideva izboljšanje toplotnega ovoja, sodobno stavbno pohištvo, ustrezno toplotno izolacijo, energetsko učinkovitejše tehnične sisteme ter uporabo toplotne črpalke zrak/voda za ogrevanje objekta. S tem bo zmanjšana potreba po energiji ter izboljšana energetska učinkovitost javne stavbe.

Projekt tako neposredno podpira občinske usmeritve na področju učinkovite rabe energije, energetske sanacije javnih stavb, zmanjševanja energetskih potreb in uporabe obnovljivih virov energije.

4 PREDSTAVITEV VARIANT

Investitor je pred odločitvijo za izvedbo investicije obravnaval dve možni varianti:

Varianta »brez« investicije

Varianta »brez investicije« pomeni ohranitev obstoječega stanja objekta Vrtca Opatje selo brez izvedbe načrtovane rekonstrukcije in prizidave.

V tem primeru bi se dejavnost predšolske vzgoje še naprej izvajala v obstoječih prostorih nekdanje osnovne šole, zgrajene pred letom 1967. V pritličju objekta bi še naprej deloval en starostno mešan oddelek, medtem ko bi nadstropje objekta ostalo neizkoriščeno in zapuščeno.

Z ohranitvijo obstoječega stanja ne bi bile odpravljene ugotovljene prostorske, funkcionalne in gradbeno-tehnične pomanjkljivosti objekta. Obstoječi prostori bi ostali utesnjeni in ne bi zagotavljali ustreznih pogojev za povečanje kapacitete vrtca oziroma organizacijo dveh oddelkov. Prav tako ne bi bili zagotovljeni ustrezni dodatni prostori za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa, strokovno in individualno delo ter spremljajoče in večnamenske dejavnosti.

Varianta brez investicije prav tako ne omogoča celovite energetske sanacije objekta, posodobitve sistemov ogrevanja, hlajenja in prezračevanja ter izboljšanja energetske učinkovitosti stavbe. Ne bi bila zagotovljena niti ustrezna dostopnost vseh prostorov za funkcionalno ovirane osebe.

Ob nadaljnji uporabi starega in dotrajanega objekta bi bilo treba zagotavljati sredstva za njegovo tekoče in investicijsko vzdrževanje, pri čemer posamezni vzdrževalni posegi ne bi odpravili ključnih funkcionalnih in prostorskih pomanjkljivosti objekta ter ne bi predstavljali dolgoročne rešitve.

Varianta »brez investicije« zato ne omogoča doseganja zastavljenih ciljev investicije, ne rešuje ugotovljenih pomanjkljivosti obstoječega stanja in ne zagotavlja dolgoročno ustreznih pogojev za razvoj dejavnosti predšolske vzgoje v Opatjem selu. Z vidika investitorja in uporabnikov zato **ni sprejemljiva**.

Varianta »z investicijo«

Varianta »z investicijo« predvideva celovito rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega objekta Vrtca Opatje Selo ter ureditev pripadajočih zunanjih površin.

V okviru investicije se bodo odstranili neustrezni deli obstoječega objekta, izvedli potrebni konstrukcijski posegi ter novi prizidki. Objekt bo funkcionalno reorganiziran in prilagojen sodobnim zahtevam za izvajanje predšolske vzgoje.

V pritličju bosta urejeni dve igralnici, vsaka z lastnimi sanitarnimi prostori in pokrito teraso. Poleg tega bodo urejeni centralna garderoba, razdelilna kuhinja, zbornica, kabinet za vzgojna sredstva, prostor za individualno delo ter potrebni gospodarski, servisni in tehnični prostori. V nadstropju bo urejen večnamenski prostor s pripadajočimi spremljajočimi prostori.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

Z izvedbo investicije se bo tako povečala kapaciteta vrtca z enega na dva oddelka, hkrati pa bo omogočena bistveno učinkovitejša uporaba celotnega obstoječega objekta, vključno z nadstropjem, ki je trenutno neizkoriščeno.

Investicija vključuje tudi energetske prenovi objekta. Predvideni so izboljšanje toplotnega ovoja, vgradnja sodobnega stavbnega pohištva, ustrezna toplotna izolacija ter posodobitev tehničnih sistemov. Za ogrevanje je predvidena toplotna črpalka zrak/voda, objekt pa bo opremljen tudi s sodobnim sistemom mehanskega prezračevanja.

Izboljšani bodo tudi pogoji z vidika dostopnosti in varnosti. Predvidena je ureditev dostopa do objekta, vhodne ploščadi, klančine in stopnic ter izvedba dvizne ploščadi, ki bo omogočila dostop do nadstropja tudi funkcionalno oviranim osebam. Urejene bodo zunanje manipulativne in parkirne površine ter dodatni elementi za zagotavljanje varnosti otrok.

Varianta »z investicijo« omogoča:

- odpravo dotrajanosti in ključnih funkcionalnih pomanjkljivosti obstoječega objekta;
- povečanje kapacitete vrtca z enega na dva oddelka;
- zagotovitev sodobnih in funkcionalno ustreznih prostorov za predšolsko vzgojo;
- izboljšanje pogojev za otroke in zaposlene;
- izboljšanje varnosti in univerzalne dostopnosti;
- izboljšanje energetske učinkovitosti in bivalnega ugodja;
- racionalno uporabo in revitalizacijo obstoječega javnega objekta;
- dolgoročno ohranjanje dejavnosti predšolske vzgoje v Opatjem selu.

Za izvedbo predvidene rešitve je bilo že izdano gradbeno dovoljenje, izdelana pa je tudi projektna dokumentacija za izvedbo, kar predstavlja pomembno prednost z vidika pripravljenosti investicije.

Varianta »z investicijo« tako celovito rešuje ugotovljene prostorske, funkcionalne, tehnične in energetske pomanjkljivosti obstoječega objekta ter omogoča doseganje zastavljenih ciljev investicije, zato predstavlja za investitorja optimalno in sprejemljivo varianto.

Izbor optimalne variante

Na podlagi primerjave obeh obravnavanih variant je kot optimalna izbrana varianta **»z investicijo«**.

Varianta »z investicijo« je zato z vidika zagotavljanja kakovostnih pogojev za izvajanje predšolske vzgoje, varnosti, dostopnosti, energetske učinkovitosti in dolgoročne racionalnosti edina sprejemljiva varianta ter se predlaga za nadaljnjo obravnavo v okviru tega DIIP.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

5.1 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

Predmet investicije je **rekonstrukcija in prizidava obstoječega objekta vrtca Opatje selo** z ureditvijo pripadajočih zunanjih površin in potrebne infrastrukture.

Investicija se bo izvajala v Opatjem selu, kjer stoji objekt nekdanje osnovne šole. Objekt je bil zgrajen pred letom 1967, je etažnosti P+1N, v njegovem pritličju pa trenutno deluje vrtec z enim starostno mešanim oddelkom. Nadstropje je trenutno neizkoriščeno. Zaradi dotrajanosti objekta, utesnjenosti prostorov in neustreznosti obstoječe prostorske zasnove je predvidena njegova celovita rekonstrukcija in prizidava. Namembnost objekta se z izvedbo investicije ne spreminja.

Za načrtovani poseg je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 351-28/2025-6231-8 z dne 3. 6. 2025, izdelana pa je tudi projektna dokumentacija za izvedbo (PZI).

Osnovni namen investicije je obstoječi dotrajani objekt funkcionalno, konstrukcijsko, energetsko in tehnično prenoviti ter ga prilagoditi sodobnim zahtevam za izvajanje predšolske vzgoje. Po izvedeni investiciji bo v objektu omogočeno delovanje dveh oddelkov vrtca s pripadajočimi spremljajočimi prostori, pri čemer bodo prostori zasnovani skladno z zahtevami predpisov, ki urejajo normative in minimalne tehnične pogoje za prostor in opremo vrtcev.

Investicija po svoji vsebini obsega predvsem:

- rekonstrukcijo obstoječega objekta;
- odstranitev obstoječih neustreznih prizidkov na vzhodni in južni strani;
- izvedbo novih prizidav na vzhodni, zahodni in južni strani;
- konstrukcijsko sanacijo in ojačitev obstoječega objekta;
- zamenjavo dotrajane strehe;
- celovito funkcionalno preureditev pritličja in nadstropja;
- ureditev dveh oddelkov vrtca s spremljajočimi prostori;
- ureditev večnamenskega prostora v nadstropju;
- energetsko sanacijo objekta;
- izvedbo novih strojnih in elektro instalacij;
- zagotovitev dostopnosti objekta funkcionalno oviranim osebam;
- ureditev dostopa, manipulativnih in zunanjih površin ter potrebnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Gre torej za celovito investicijo v obstoječo javno vzgojno-izobraževalno infrastrukturo, s katero se obstoječi stavbni fond ohranja in nadgrajuje ter prilagaja sodobnim prostorskim, funkcionalnim, varnostnim in energetskim zahtevam.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

Tabela 2: Opredelitev investicije

Investicija	Rekonstrukcija in prizidava vrtca Opatje selo
Naselje	Opatje selo
Katastrska občina	k. o. Opatje selo (2328)
Parcelne številke	št. 3737

5.2 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

5.2.1 Arhitekturna in funkcionalna zasnova

Pri novi zasnovi se ohranja osnovni dvoetažni volumen obstoječega objekta s štirikapno streho. Obstoječa prizidka na vzhodni in južni strani se odstranita, dotrajana štirikapna streha pa se nadomesti z novo enakega naklona. Osnovnemu objektu se na vzhodni in zahodni strani dozidata nižja dvoetažna volumna, ki ju povezuje pritlični volumen vzdolž južne strani. Nova prizidava bo zaključena z ravno streho oziroma deloma pohodno teraso. Arhitekturna rešitev ohranja prepoznavnost obstoječega objekta ter ga funkcionalno dopolnjuje z novimi prostori.

V pritličju bosta osrednja prostora dve igralnici, pri čemer bo igralnica 01 obsegala 55,50 m², igralnica 02 pa 54,60 m². Vsaka igralnica bo imela pripadajoče sanitarne prostore ter neposreden dostop na lastno pokrito zunanjo teraso. Terasa ob prvi igralnici bo merila 25,65 m², ob drugi pa 27,50 m². Osrednjo komunikacijsko in povezovalno funkcijo bo imela garderoba s površino 46,60 m², preko katere bodo igralnice povezane z ostalimi prostori vrtca.

Poleg prostorov, namenjenih neposrednemu bivanju otrok, bodo v pritličju urejeni tudi prostori za strokovne delavce in izvajanje podpornih dejavnosti. Zbornica bo obsegala 20,65 m², kabinet za vzgojna sredstva 8,00 m², prostor za individualno delo pa 9,90 m². Urejena bo tudi razdelilna kuhinja s površino 13,35 m² ter potrebni servisni, sanitarni, tehnični in komunikacijski prostori. Skupna površina notranjih prostorov pritličja bo znašala 299,05 m², skupaj z zunanjimi površinami pritličja pa 375,40 m².

V nadstropju bo glavino površine predstavljal večnamenski prostor s površino 178,00 m², ki bo omogočal izvajanje različnih dejavnosti vrtca in drugih vsebin, povezanih z uporabo objekta. Ob njem bodo urejeni še prostor za rekvizite, sanitarije, garderobe, prostor za čistila, pisarna oziroma čajna kuhinja, zaodrje ter komunikacijski prostori. Notranje površine nadstropja bodo skupaj obsegale 293,85 m². Nadstropje bo povezano tudi s pohodno teraso površine 80,15 m², predvidene pa so še zunanje požarne stopnice. Skupaj z zunanjimi površinami bo površina nadstropja znašala 388,20 m².

Skupna neto površina vseh v projektni dokumentaciji prikazanih notranjih in zunanjih površin pritličja in nadstropja bo tako znašala **763,60 m²**. Predvideni objekt bo imel **911,7 m² bruto površine**, zazidano površino **468,00 m²** ter bo ohranil etažnost **P+1N**.

5.2.2 Tehnične značilnosti predvidenega objekta

KONSTRUKCIJA

Obstoječ objekt

Vertikalno nosilno konstrukcijo objekta tvorijo obstoječe opečne stene debeline 55cm. Nad pritličjem je predvidena nova klasična AB plošča v debelini 25cm, katero se poveže z obstoječimi stenami objekta. Za povezavo obstoječih sten na nivoju nadstropja so predvideni trije novi AB okvirji, ki povezujejo vrh konzolnih opečnih sten. Povezava novih AB okvirjev in obstoječih konzolnih opečnih sten na nivoju nadstropja je predvidena s sidranjem novih AB okvirjev in nove AB horizontalne vezi, ki je predvidena na vrhu obstoječih opečnih sten. Pod stebri novih okvirjev so predvideni novi pravokotni AB temelji višine 70cm. Strešna nosilna konstrukcija je predvidena v leseni izvedbi. Tvorijo jo leseni špirovci z dimenzijo prečnega preseka $b/h = 16/20\text{cm}$, ki so na medoosnem razmaku 80cm položeni na lesene strešne lege z dimenzijo prečnega preseka $b/h = 20/38\text{cm}$. Lesene lege podpirajo lesena vešala.

Nov prizidek na zahodni strani

Vertikalno nosilno konstrukcijo objekta tvorijo opečne zidane stene debeline 30cm, grajene v kombinaciji z vertikalnimi in horizontalnimi protipotresnimi vezmi, ki so prikazane v vsebini načrta. Ostali konstrukcijski elementi tega objekta; stebri, nosilci in preklade so armiranobetonski ter so prikazani v vsebini tega načrta. Plošča nad pritličjem in strešna plošča je predvidena kot klasična AB debeline 20cm. Temeljenje objekta je predvideno na temeljni plošči debeline 30cm.

Nov prizidek na vzhodni strani

Vertikalno nosilno konstrukcijo objekta tvorijo AB stene debeline 20cm. Plošča nad pritličjem in strešna plošča je predvidena kot klasična AB debeline 20cm. Temeljenje objekta je predvideno na temeljni plošči debeline 30cm.

Nov pritlični objekt na južni strani

Vertikalno nosilno konstrukcijo objekta tvorijo opečne zidane stene debeline 30cm, grajene v kombinaciji z vertikalnimi in horizontalnimi protipotresnimi vezmi, ki so prikazane v vsebini načrta. Ostali konstrukcijski elementi tega objekta; stebri, nosilci in preklade so armiranobetonski ter so prikazani v vsebini tega načrta. Strešna plošča je predvidena kot klasična AB debeline 20cm. Temeljenje objekta je predvideno na temeljni plošči debeline 30cm.

DVIGALO - dvižna ploščad

Predvidena je hidravlična invalidska dvižna ploščad z avtomatskimi vrati, nosilnosti 400 kg, hitrost 0,15m/s. Vrata kabine in jaška so avtomatska teleskopska 2 krilna, dim. 900x2000mm, plastificirana pločevina po katalogu. Kabina je neprehodna dim. 1000 x 1400 x 2100 mm, stene plastificirana pločevina po izboru iz kataloga, obloga tal guma po izboru arhitekta, standard strop z led spot lučmi, aluminij ročaj, dvosmerna govorna naprava. Strojnica je predvidena v nadstropju ob jašku dvižne ploščadi.

STREHA

Obstoječ objekt

Nad obstoječim objektom je štirikapna streha, enakega naklona kot obstoječa. Konstrukcijo strehe sestavljajo trikotna vešala, lege in špirovci. Streha je toplotno izolirana, ščitena s sekundarno kritino in zaključena s korci.

Prizidava

Streha nad dozidavo je ravna. Nad dvoetažno prizidavo je ravna nepohodna streha, toplotno izolirana, ščitena z hidroizolativno membrano in zaključena s prodcem. Streha nad pritličnim delom je ravna pohodna streha, toplotno in hidroizolirana ter zaključena s keramiko.

FASADA

Obstoječ objekt

Obstoječ objekt je izoliran z 14cm toplotne izolacije iz visoko izolativne fasadne plošče iz steklene volne, položene na zidove iz mešane konstrukcije, deb. 55cm. Fasada obstoječega objekta bo zaključena s silikonskim slojem, kontaktna fasada. Barva fasade je svetle sive barve oz. v barvah naravnega agregata svetlih tonov.

Prizidava

Opečni in betonski zidovi dozidave, deb. 30cm so izolirani s 15cm toplotne izolacije - visoko izolativne fasadne plošče iz kamene volne. Fasada bo enake barve in obdelave kot na obstoječem objektu.

Terase ob igralnicah so obložene z leseno oblogo iz macesna.

TLAKI

Obstoječ objekt

Tlaki v pritličju se odstranijo. Izvede se nova AB talna plošča, na katero se položi potrebna toplotna izolacija z estrihi kot osnova za finalno oblogo. V tlakih je predvideno talno gretje. Finalni tlak v igralnicah je guma. V nadstropju se izvede nova plošča, na katero se položi potrebna zvočna in toplotna izolacija, na katero se izvedejo estrihi kot osnova za finalno oblogo. Finalni tlak je guma.

Prizidava

Tlaki v dozidavi so na novi temeljni ab plošči, so hidro in toplotno izolirani. V pritličju je predvideno je talno gretje na sistemski plošči. Predvidena sta dva finalna tlaka: v servisnih prostorih je keramika, v igralnicah je guma.

Vsa konstrukcija v stiku s tlemi je zaščitena z materialom, ki preprečuje vdor Radona v stavbo.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

PREDELNE STENE

Predelne stene bodo izvedene kot dvojne mavčnokartonske d=15cm in d=20cm, s toplotno izolacijo Knauf insulation unifit 0.35 . Predelne stene v sanitarijah so iz vodoodpornih plošč Pregradne stene v sanitarijah igralnic so iz kompaktnih plošč kot npr. FUNDERMAX higienic.

STAVBNO POHIŠTVO

Vsa zunanja vrata in okna so aluminijasta in so obdelana v shemah stavbnega pohištva. Okna in balkonska vrata naj bi bila izvedena po sistemu kot npr. ALUK C77, s prekinjenim toplotnim mostom. Globina osnovnih profilov podboja je 77mm, globina krila je 87mm. Vrata naj bi bila izvedena po sistemu kot npr. ALUK D67/D77, s prekinjenim toplotnim mostom. Globina profilov je 67mm ali 77mm. Alu elementi bodo vgrajeni po sistemu »tesnjenje v treh ravninah, po smernici RAL. Zaključek na gradbene elemente mora biti zunaj paro – propustni, notranji del paro -nepropustni, sredinski del pa zvočno in toplotno izolativen. Okna, balkonska vrata in steklene stene bodo zastekljena s troslojnim termoizolacijskim steklom. Senčenje je predvideno s screen roloji.

NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

Tlaki

Notranje obdelave prostorov so ustrezno obdelane glede na namembnost prostora. Tlaki so izdelani iz estriha na predhodno položeno toplotno izolacijo. V estrihih je potrebna izvedba dilatacij z zarezovanjem v vseh prostorih, kjer je kvadratura večja od 35.00m² in sicer dan po betonaži oz. ko je dosežena MB 10. Širina dilatacije je 8mm, globina 4mm. Rego zapolnimo s tesnilnim trakom iz penaste gume in zalijemo z zalivno maso. Izvedba ravnosti mora biti skladna s predvidenimi tolerancami. Hidroizolacija sanitarij je predvidena s dvokomponentnim materialom Mapelastic ali enakovredna z vmesno mrežico Mapefoam. Hidroizolacija je izvedena finalno – pred končnim polaganjem talne keramike. Tlak razdelilne kuhinje bo iz granitogresa ustrezne protizdrsnosti R11. Ostali prostori so obdelani v granitogresu protizdrsnosti R9 ter gumi.

Strop

V prostorih bo izveden spuščen strop iz mavčnokartonskih, kot npr. Knauf, d=25mm V igralnicah in večnamenski dvorani pa je predvidena kombinacija mavčnokartonskega perforiranega stropa, d=25mm in Armstrong akustičnih mineralnih nelaminiranih plošč 600 x 600 x 19 (Sahara) s skrito podkonstrukcijo (Vector). V sanitarijah in mokrih prostorih je predviden strop iz vodoodpornih plošč. Pri mavčnem stropu je podkonstrukcija iz profilov UD/CD, stropni sidrni klin za pritrditev v nosilno stropno konstrukcijo.

Slikopleskarska dela

Predvideno je 2x kitanje sten in stropov. Vse stene in stropovi so slikani s disperzijsko barvo, izpostavljene površine pa so obdelane s pralno disperzijsko barvo , kot npr. Jupol lateks semimat. V razdelilni kuhinji so stene obložene s keramiko do višine 2.10m. Robila ob stiku, tlak- stena so ustrezno obdelana s talnim robilom. V sanitarijah in umivalnicah (tuš) so stene obložene s stensko keramiko do višine 2.10m.

ZAŠČITA PRED VLAGO

Zaščita stavb pred vlago

Zaščita stavb pred vlago mora biti izvedena skladno s Pravilnikom o zaščiti stavb pred vlago (Ur. List RS, t. 29/2004). Predvidena je zaščita stavbe pred vlago iz naslednjih virov: talna voda in vlaga, atmosferske padavine, voda iz napeljav stavbe. Stiki s PVC in kovinskimi elementi (rešetke, preboji) so obdelani s samolepilnim tesnilnim robnim trakom na osnovi butilne gume, na nosilcu iz sintetičnega filca, kot npr. Mapeband SA.

Kanalizacija

Na novo se izvede kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda kuhinje in fekalij. Kanalizacija je izvedena iz PVC kanalizacijskih cevi ustreznih profilov.

OGREVANJE in HLAJENJE

Za pripravo ogrevne vode je predvidena toplotna črpalka vrste zrak/ voda. V pritličju, kjer so prostori vrtca je predvideno talno ogrevanje. Za ogrevanje in hlajenje nadstropja se predvidi vgradnja VRV sistema z notranjimi enotami stropne kasetne izvedbe – štiristranski vpih. Za hlajenje je obeh igralnic je predvidena vgradnja split sistema z zunanjo enoto postavljeno ob zunanji enoti VRF sistema na strehi, ter notranjo enoto stropne kasetne izvedbe (za posamezno igralnico). V prehodnem obdobju (tudi v času kurilne sezone) se enote lahko uporablja za ogrevanje.

PREZRAČEVANJE

V objektu se predvidi centralno prezračevanje – ločeno za posamezno etažo zaradi fleksibilnosti delovanja:

- KN1 – prezračevanje pritličja – $V_{do} = 1780 \text{ m}^3/\text{h}$ $V_{od} = 1770 \text{ m}^3/\text{h}$ (naprava je postavljena nad spuščenim stropom v garderobi pritličja)
- KN2 – prezračevanje nadstropja - $V_{do} = V_{od} = 1800 \text{ m}^3/\text{h}$ (naprava je postavljena na ravni strehi prizidka)
- LOKALNI ODVOD – sanitarije v nadstropju (ženske, moške in invalidi) se prezračujejo preko odvodnega ventilatorja

OSVETLITEV

Prostori so osvetljeni z naravno in umetno svetlobo. Splošna razsvetljava: Svetila so izbrana po izboru arhitekta. Prižiganje svetilk v hodnikih, sanitarijah in na vhodih bo s senzorji prisotnosti/gibanja. Prižiganje svetilk v zbornici, kabinetih, razdelilni in čajni kuhinji bo s stikali. Prižiganje splošnih svetilk v igralnicah bo s stikalom, glavnih centralnih svetilk pa s tipko in regulacijo svetlobnega toka. Svetilke nad previjalno mizo bodo z regulacijo svetlobnega toka. Vse svetilke v večnamenski dvorani v nadstropju bodo imele regulacijo svetlobnega toka.

5.2.3 Zunanja ureditev

Dostop do objekta je z javne poti na zahodni strani. Vhodna ploščad pred objektom se dviga v rahlem naklonu proti objektu. Večji del manipulativnega dvorišča med objektom in ograjnimi zidci se utrdi z armirano betonsko talno ploščo debeline 15cm in se zaključi s štokanjem. Pločnik okoli objekta se izvede v enaki sestavi kot dvorišče. Pred vhodom v objekt bo izvedena klančina in stopnici. Del obstoječe zelenice na jugozahodnem delu, ob dovozu se ohrani.

Tlakovana površina pred vhodom v objekt je namenjena tudi za kratkotrajno parkiranje osebnih vozil, 3PM. Vsa ostala površina severno, vzhodno in južno od objekta se ohrani kot zeleno površino, oz. naravno raščen teren. Zaradi varnosti otrok se na JZ robu objekta postavi kovinsko ograjo z vrati.

5.2.4 Načrt elektrotehnike

Prestavitev obstoječega omrežja

Pred pričetkom gradnje je potrebno prestaviti obstoječe nadzemno NN omrežje. NN omrežje mimo obravnavanega objekta se izvede v kabelski kanalizaciji. Na jugozahodnem delu obravnavane gradbene parcele se na vedno dostopnem mestu postavi razdelilno kabelske omare (RKO) na podstavku. Izvedba mora biti skladna z zahtevani Elektro Primorska d.d. Iz RKO se izvede nov zemeljski priključek do obravnavanega objekta in do objekta na parceli št. 3614/1, za kar je bilo pridobljeno soglasje lastnika. Na jugovzhodnem vogalu parcele št.:3737 ter na parceli št.: 1877, se postavi nova betonska drogova K9, na katerih se zaključi obstoječi nadzemni kabelski vod. Obstoječi drog N9 na parceli št.: 1923/2, k.o. Opatje selo se zamenja z novim betonskim drogom K9. Zgradi se nov temelj. Novi zemeljski kabel N2XY-J 4x70mm² do RKO se na betonskem drogu na parceli 1923/3 priključi na obstoječi nadzemni kabel. Kabel se pri prehodu na drogu do višine 2,5m mehansko zaščiti. Kabelsko omrežje se s kablom N2XY-J 4x70mm² nadaljuje od RKO novega droga K9 na parceli 1877, kjer se priključi na obstoječi nadzemni vod. Iz RKO se izvede dovod N2XY-J 4x70mm² do priključno merilne omare obravnavanega objekta (PMO). Kabel se varuje z 3x80A gG. Od RKO do stanovanjske stavbe na parceli št.: 3614/1 se izvede kabel N2XY-J 4x70mm², varovanje 3x35A gG. Med drogovi se izvede NNEE kabelsko kanalizacijo 2x PE-HD 160mm, pred razdelilno kabelsko omaro RKO pa jašek 120x120cm z ltž pokrovom 60x60cm, nosilnosti 400kN.

Elektroenergetsko napajanje

Predvidena priključna moč stavbe bo 43kW (3x63A). Priključno merilna omara (PMO) bo montirana na fasadi objekta. Iz PMO bo napajano; -s kablom 4x25mm² glavna razdelilna omara stavbe R.GL. Na R.GL bodo vezani vsi porabniki v pritličju razen porabnikov v kuhinji, ki se bodo napajali iz R.KU ter razdelilna omara R.N iz katere se bodo napajali vsi porabniki v nadstropju, -s požarnim kablom EI 60 4x25mm² razdelilna omara R.VS, iz katere se bo s kablom EI 60 3x4mm² napajalo dvigalo.

Izvedba električne instalacije

Električne instalacije se izvede s kabli položenimi na kabelske police in vpeljanimi v inštalacijske cevi. Skladno z NPV so predvideni kabli z odzivom na ogenj Ccas1d2a1. Standardna višina stikal je 110 cm,

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

vtičnic pa 40 cm, razen v igralnicah kjer bodo na višini 180cm. Nestandardne višine so napisane na načrtih poleg simbolov stikal, vtičnic in priključkov. Sredina stikal in vtičnic naj bo oddaljena od roba vrat 15 cm.

Splošna razsvetljava (SIST EN 12464-1)

Pri projektiranju so bili upoštevani predpisi in priporočila za tovrstne prostore in Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca. Prižiganje svetilk v hodnikih, sanitarijah in na vhodih bo s senzorji prisotnosti/gibanja. Prižiganje svetilk v zbornici, kabinetih, razdelilni in čajni kuhinji bo s stikali. Prižiganje splošnih svetilk v igralnicah bo s stikalom, glavnih centralnih svetilk pa s tipko in regulacijo svetlobnega toka. Svetilke nad previjalno mizo bodo z regulacijo svetlobnega toka. Vse svetilke v večnamenski dvorani v nadstropju bodo imele regulacijo svetlobnega toka.

Zunanja razsvetljava

Za osvetlitev vhodov in požarnega stopnišča so predvidene svetilke skladne z zahtevami uredbe o svetlobnem onesnaževanju okolja. Prižiganje bo senzorsko.

Prenapetostna zaščita

Odvodniki prenapetosti SPD 1+2 so predvideni v priključno merilni omari. Drugo stopnjo zaščite SPD 2 (20kA 8/20μs) se vgradi v vse ostale razdelilne omare.

Izenačitev potencialov

Glavna zbiralka za izenačitev potencialov (GIP) je predvidena pri R.G, dodatna etažna izenačitvena zbiralka, z žico 16mm² povezana na GIP, pa pri R.N.

Elektro inštalacije za strojne naprave

Predvidene so napajalne in krmilne povezave naslednjih strojnih naprav in elementov; -toplotne črpalke, -grelnika notranje enote toplotne črpalke, -VRF sistema, -prezračevalne naprave in ventilatorjev, -ventilov talnega ogrevanja in povezave do termostатов.

Zaščita pred delovanjem strele

Izvede se zaščito objekta pred delovanjem strele, ki lahko odvede atmosfersko razelektrenje v zemljo brez škodljivih posledic. Sestavljena bo iz ozemljitvenega sistema, odvodnega sistema in lovilnega sistema. Izvesti jo je potrebno le z elementi skladnimi z veljavnimi standardi. Glede na izračuni riziko na zgradbi zaradi udara strele proti zemlji ustreza in je izbran zaščitni nivo LPS IV. (izračun je v poglavju 3.4.3).

Telekomunikacijske inštalacije

TK zunanje omrežje od novega droga K9 na parceli št.;1923/3 do novega droga K9 na parceli št.;1877 se prestavi v kabelsko kanalizacijo PE-HD 110mm. Na lomu trase v bližini vhoda v stavbo bo TK jašek na

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

katerega se bo z cevjo PE-HD 50mm povezala zunanja TK omarica stavbe iz nje pa komunikacijsko vozlišče KV v zbornici. Od KV se izvede povezave do vseh vtičnic in priključkov s UTP cat 6A. Kabli.

Domofonski sistem

Pred obema vhodoma v objekt se izvede zunanji enoti df sistema. Notranje enote bodo v igralnicah, zbornici, kabinetu in v razdelilni kuhinji. Napajalnike se namesti v R.G. Domofon glavnega vhoda se poveže z evakuacijskim terminalom.

Električni sistemi za zaklepanje vrat

Na vratih na evakuacijskih poteh, kjer je blokiran prehod v smeri evakuacije, so predvideni evakuacijski terminali. Vsi terminali dobijo signal za odpiranje iz sistema AOJP, terminal na vhodnih vratih pa tudi iz domofonskega sistema.

Avtomatsko odkrivanje in javljanje požara

Upoštevane so zahteve načrta s področja požarne varnosti 2025/44-PV. Požarna adresna dvozančna centrala bo v servisnem vhodu. Predvideno je avdio in video alarmiranje - sirene s bliskavkami. Kabel za sirene bo v E30 izvedbi. Pri krmiljenju je potrebno upoštevati zahteve iz načrta požarne varnosti

5.2.5 Načrt strojnih instalacij

OGREVANJE

Talno ogrevanje

V pritličju, kjer so prostori vrtca je predvideno talno ogrevanje. Predvidena je vgradnja treh omaric z razdelilci talnega ogrevanja (razdelilec/ zbiralnik talnega ogrevanja).

PRIPRAVA OGREVNE VODE

Za pripravo ogrevne vode je predvidena toplotna črpalka vrste zrak/ voda. Lokacija zunanje enote je razvidna iz tlorisov – postavljena pod stopniščem. Notranja enota bo postavljena v pritličju objekta v posebnem prostoru. Notranja enota toplotne črpalke je predvidena z vgrajenim rezervoarjem sanitarne tople vode volumna 300 l.

OGREVANJE IN HLAJENJE PREKO VRF SISTEMA – NADSTROPJE

Za ogrevanje in hlajenje se predvidi vgradnja VRV sistema z notranjimi enotami stropne kasetne izvedbe – štiristranski vpih. Postavitev zunanje enote je predvidena na strehi objekta (kot je prikazano v situaciji) na posebni konstrukciji – primeren podstavek zaradi blaženja vibracij.

HLAJENJE IGRALNIC

Za hlajenje je obeh igralnic je predvidena vgradnja split sistema z zunanjo enoto postavljeno ob zunanji enoti VRF sistema na strehi, ter notranjo enoto stropne kasetne izvedbe (za posamezno igralnico). V prehodnem obdobju (tudi v času kurilne sezone) se enote lahko uporablja za ogrevanje.

PREZRAČEVANJE

V objektu se predvidi centralno prezračevanje – ločeno za posamezno etažo zaradi fleksibilnosti delovanja:

- KN1 – prezračevanje pritličja – $V_{do} = 1780 \text{ m}^3/\text{h}$ $V_{od} = 1770 \text{ m}^3/\text{h}$ (naprava je postavljena nad spuščnim stropom v garderobi pritličja)
- KN2 – prezračevanje nadstropja - $V_{do} = V_{od} = 1800 \text{ m}^3/\text{h}$ (naprava je postavljena na ravni strehi prizidka)
- LOKALNI ODVOD – sanitarije v nadstropju (ženske, moške in invalidi) se prezračujejo preko odvodnega ventilatorja

Distribucijski elementi

Za dovod zraka v prostor so predvideni difuzorji in prezračevalni ventili. Za odvod zraka so nameščene odvodne rešetke in prezračevalni ventili.

VODOVODNE INSTALACIJE

Od javnega vodovoda poteka razvod preko vodomera v vodomernem jašku dim. 1000x1000x1700 mm. Priključna cev dim. PE $\phi 32 \times 3,0$ je od glavnega vodovoda vodena v zaščitni cevi, obsuta s finim peskom na globini cca 1,2 m od vrha urejenega terena, 0,3 m nad cevjo pa bo položen opozorilni trak.

V vodomernem jašku se vsa potrebna armatura in vodomerni dim. DN20 menja. Od tu se izvede razvod dim. DN25/ $\phi 32 \times 3,0$ do objekta.

SANITARNI ELEMENTI

Za potrebe sanitarnih prostorov je predvidena vgradnja sanitarnih elementov in sanitarne opreme srednjega kakovostnega razreda in sicer:

- WC školjke bodo konzolnega tipa vključno s pripadajočim tipskim podometnim splakovalnim kotličkom z dvokoličinsko sprožitveno tipko in samostoječim podometnim pocinkanim nosilnim okvirjem WC školjke in kotlička. V otroških sanitarijah bodo otroške WC školjke montirane na ustrezni višini.
- Umivalniki iz sanitarne keramike prve kvalitete bele barve prostostoječega tipa za montažo na zid brez noge/polnoge opremljenih s stoječimi mešalnimi baterijami s fiksnim izlivom in kromiranim sifonom (v nadstropju bodo – na potisk – v skladu z Zelenim javnim naročanjem).
- V igralnicah so predvidena korita v sklopu opreme na katera bo montirana armatura z daljšim izlivom.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

- Stenski pisoarji iz sanitarne keramike prve kvalitete bele barve opremljenih z notranjim priključkom sanitarne vode, notranjim izlivnim sifonom ter tipke za proženje.

5.2.6 Sklepna opredelitev tehnične rešitve

Predvidena investicija predstavlja celovito rekonstrukcijo, funkcionalno preureditev, energetske sanacije in prizidavo obstoječega Vrtca Opatje selo. Z načrtovanimi posegi bo obstoječi dotrajani in prostorsko omejeni objekt preoblikovan v sodoben objekt za izvajanje predšolske vzgoje z dvema oddelkoma in ustreznimi spremljajočimi prostori.

Izbrana tehnična rešitev omogoča racionalno uporabo obstoječega javnega objekta, izboljšanje njegove konstrukcijske in energetske učinkovitosti, sodobnejše strojne in elektro sisteme, boljšo dostopnost ter predvsem ustrežnejše, varnejše in kakovostnejše pogoje za izvajanje predšolske vzgoje ter bivanje otrok in delo zaposlenih.

5.3 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Vrednost investicije po stalnih cenah znaša 1.510.656,53 EUR brez DDV oziroma 1.843.000,97 EUR z DDV.

Tabela 3: Vrednost investicije v stalnih cenah v EUR

STALNE CENE			
VRSTA DEL	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ z DDV
GOI DELA - SKUPAJ	1.417.746,87	311.904,31	1.729.651,18
Izvedba gradbenih in obrtnikovih del	1.417.746,87	311.904,31	1.729.651,18
OSTALI STROŠKI	92.909,66	20.440,12	113.349,78
Projektna dokumentacija	60.554,72	13.322,04	73.876,76
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	4.000,00	880,00	4.880,00
Gradbeni nadzor	28.354,94	6.238,08	34.593,02
SKUPAJ brez DDV	1.510.656,53	332.344,44	1.843.000,97

Investicijska vrednost po tekočih cenah je izračunana na podlagi predvidene dinamike izvajanja investicije in napovedanih stopenj inflacije UMAR, Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2026. Pri preračunu prihodnjih izdatkov so bile uporabljene povprečne letne stopnje inflacije, in sicer 2,2 % za leto 2027, 2,1 % za leto 2028 in 2029. Stroški, ki so že nastali v letih 2025 in 2026, so upoštevani v dejanski oziroma nominalni vrednosti in se dodatno ne valorizirajo.

Na tej podlagi znaša ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah 1.589.351,01 EUR brez DDV oziroma 1.939.008,23 EUR z DDV.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

Tabela 4: Vrednost investicije v tekočih cenah v EUR

TEKOČE CENE			
VRSTA DEL	SKUPAJ	DDV	SKUPAJ z DDV
GOI DELA - SKUPAJ	1.494.898,32	328.877,63	1.823.775,95
Izvedba gradbenih in obrtnih del	1.494.898,32	328.877,63	1.823.775,95
OSTALI STROŠKI	94.452,69	20.779,59	115.232,28
Projektna dokumentacija	60.554,72	13.322,04	73.876,76
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	4.000,00	880,00	4.880,00
Gradbeni nadzor	29.897,97	6.577,55	36.475,52
SKUPAJ brez DDV	1.589.351,01	349.657,22	1.939.008,23

5.4 NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

Projektantska ocena GOI del je bila izdelana v cenah leta 2025 in znaša 1.383.167,68 EUR brez DDV. Za potrebe izdelave DIIP je bila vrednost valorizirana na raven stalnih cen leta 2026. Ob upoštevanju 2,5-odstotne rasti cen znaša ocenjena vrednost GOI del po stalnih cenah 1.417.746,87 EUR brez DDV.

V končni investicijski vrednosti so upoštevani vsi stroški: gradbeno obrtniška dela, priprava projektne in investicijske dokumentacije ter gradbeni nadzor. Nova oprema ni potrebna. Celotna investicijska vrednost je ocenjena v EUR, brez in z DDV. Podana je v stalnih in tekočih cenah, saj terminski plan izvajanja investicije predvideva časovni razpon od leta 2025 do leta 2029.

5.5 NAVEDBA STROKOVNIH PODLAG:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16);
- PZI 6/2024 »Vrtec Opatje selo«, STUDIO BONUTTI, Ines Bonutti s.p., november 2025;
- Občinski prostorski načrt Občine Miren-Kostanjevica (OPN), Uradni list RS, št. 85/13, 10/14, 50/14, 87/15, 97/15, 21/16, 6/18, 14/20 in 103/24;
- Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) ;
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22);
- Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (UL RS, št. 30/2023);
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22);
- Pravilnik o obliki tehničnih smernic za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov (Uradni list RS, št. 54/03, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

- Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12/10, 45/11, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2) ;
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1);
- Pravilnik o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/04);
- Zakon o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD-1) (Uradni list RS, št. 43/11).

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO SKUPAJ Z INFORMACIJO O PRIČAKOVANI STOPNJI IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA

6.1 PREDHODNE IDEJNE REŠITVE ALI ŠTUDIJE

Projekt »Rekonstrukcija in prizidava Vrtca Opatje selo« temelji na izdelani projektni dokumentaciji - PZI, v kateri so opredeljene arhitekturne, konstrukcijske, strojne, elektro in druge tehnične rešitve načrtovanega posega (PZI, št. 6/2024, november 2025).

Za načrtovano rekonstrukcijo in prizidavo je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 351-28/2025-6231-8 z dne 3. 6. 2025, zato je z vidika projektne dokumentacije v visoki stopnji pripravljenosti.

Na območju investicije velja Občinski prostorski načrt Občine Miren-Kostanjevica. Predmetna investicija pomeni nadaljevanje obstoječe javne oziroma vzgojno-izobraževalne dejavnosti na obstoječi lokaciji.

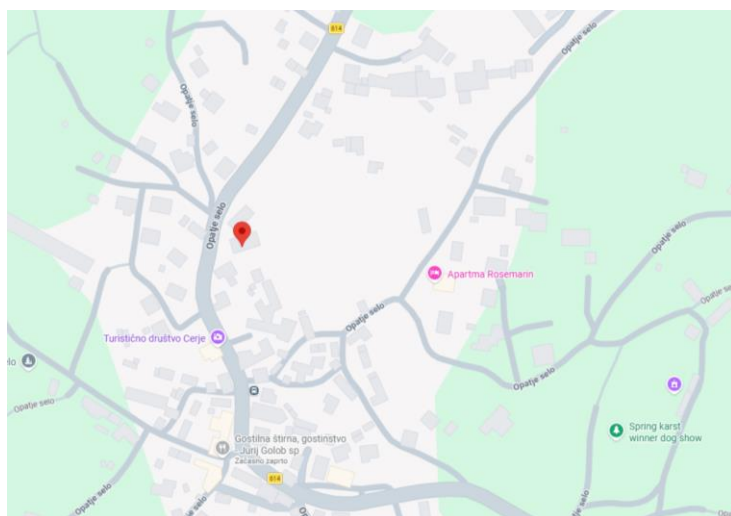
6.2 OPIS LOKACIJE

Investicija projekta se bo izvajala na območju Severno Primorske (Goriške) statistične regije, in sicer v naselju Opatje selo v občini Miren-Kostanjevica, na lokaciji obstoječega Vrtca Opatje selo. Objekt se nahaja na naslovu Opatje selo 9, na zemljiški parceli št. 3737, k. o. Opatje Selo (2328).

Lokacija je umeščena v strnjeni del naselja. Zahodno od objekta poteka javna pot, severno in južno se nahajajo stanovanjski objekti, na vzhodni strani pa je urejeno večje ograjeno otroško igrišče s peskovnikom in igrali.

Lokacija je za nadaljnje izvajanje dejavnosti vrtca primerna predvsem zato, ker gre za obstoječo in v lokalnem okolju že uveljavljeno lokacijo predšolske vzgoje. Objekt ima urejen dostop z javne poti ter je že priključen na elektroenergetsko, vodovodno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje.

Slika 4: Mikro lokacija v naselju Opatje selo



Vir: www.google.com/maps

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

Slika 5: Prikaz mikrolokacije vrtca



Vir: PISO, avgust 2026

6.3 OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE

V spodnji tabeli so podane povzete vrednosti po posameznih aktivnostih in po dinamiki financiranja.

Tabela 5: Specifikacija stroškov investicije v stalnih cenah v EUR po letih

STALNE CENE						
VRSTA DEL	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ
GOI DELA - SKUPAJ						
Izvedba gradbenih in obrtniških del				708.873,44	708.873,44	1.417.746,87
OSTALI STROŠKI						
Projektna dokumentacija	60.554,72					60.554,72
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)		4.000,00				4.000,00
Gradbeni nadzor				14.177,47	14.177,47	28.354,94
SKUPAJ brez DDV	60.554,72	4.000,00	0,00	723.050,90	723.050,90	1.510.656,53
DDV	13.322,04	880,00	0,00	159.071,20	159.071,20	332.344,44
SKUPAJ z DDV	73.876,76	4.880,00	0,00	882.122,10	882.122,10	1.843.000,97

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

Tabela 6: Specifikacija stroškov investicije v tekočih cenah v EUR po letih

TEKOČE CENE						
VRSTA DEL	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ
GOI DELA - SKUPAJ						
Izvedba gradbenih in obrtniških del				739.682,49	755.215,83	1.494.898,32
OSTALI STROŠKI						
Projektna dokumentacija	60.554,72					60.554,72
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)		4.000,00				4.000,00
Gradbeni nadzor				14.793,65	15.104,32	29.897,97
SKUPAJ brez DDV	60.554,72	4.000,00	0,00	754.476,14	770.320,15	1.589.351,01
DDV	13.322,04	880,00	0,00	165.984,75	169.470,43	349.657,22
SKUPAJ z DDV	73.876,76	4.880,00	0,00	920.460,89	939.790,58	1.939.008,23

6.4 TERMINSKI PLAN

Tabela 7: Terminalni načrt izvedbe investicije

Aktivnost	Mesec/leto
IZDELAVA PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Izdelava projektne dokumentacije – PZI	november 2025
Izdelava investicijske dokumentacije – DIIP, IP	avgust – december 2026
IZVEDBA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	
Izvedba GOI del	januar 2028– december 2029
Izvedba strokovnega nadzora gradnje	januar 2028– december 2029
ZAKLJUČEK PROJEKTA	december 2029

Investicija je v visoki stopnji projektne pripravljenosti, saj sta izdelani projektna dokumentacija za izvedbo in pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Nadaljnje aktivnosti obsegajo predvsem potrditev investicijske dokumentacije, zagotovitev virov financiranja, izvedbo postopka javnega naročila za izbor izvajalca, izvedbo gradbeno-obrtniških in instalcijskih del, izvedbo strokovnega nadzora ter zaključne postopke za začetek uporabe objekta.

6.5 VARSTVO OKOLJA

Načrtovana investicija zaradi svoje narave ne predstavlja dejavnosti, pri kateri bi se pričakovali pomembni dolgoročni negativni vplivi na okolje. Gre za rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega javnega objekta na že pozidani in komunalno opremljeni lokaciji.

Pozitivni okoljski učinki investicije bodo povezani predvsem z energetske prenovi stavbe in zmanjšanjem potreb po energiji. Predvideni so izboljšanje toplotnega ovoja, vgradnja sodobnega stavbnega pohištva, ustrezna toplotna izolacija ter energetske učinkovitejši tehnični sistemi. Za ogrevanje je predvidena toplotna črpalka zrak/voda.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

Med gradnjo bodo vplivi na okolje predvsem začasni in lokalnega značaja ter povezani s hrupom, prašenjem, gradbenimi odpadki in prometom gradbene mehanizacije. Z ustrezno organizacijo gradbišča, ravnanjem z odpadki skladno s predpisi in izvajanjem zaščitnih ukrepov bo mogoče te vplive omejiti.

Uporaba infrastrukture ne bo povzročala obremenjevanja okolja.

6.6 KADROVSKO – ORGANIZACIJSKA SHEMA

Investitor projekta je **Občina Miren-Kostanjevica**, ki bo odgovorna za pripravo in izvedbo investicije, zagotavljanje finančnih sredstev, izvedbo postopkov javnega naročanja ter spremljanje in nadzor nad izvedbo projekta.

Za izvajanje posameznih strokovnih nalog bodo vključeni strokovni sodelavec za investicije, projektanti, izvajalec gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, strokovni nadzor ter drugi potrebni zunanji strokovnjaki.

Po zaključku investicije bo objekt še naprej namenjen izvajanju dejavnosti predšolske vzgoje. Organizacija dela in potrebno število zaposlenih bosta prilagojena dejanskemu številu oblikovanih oddelkov in otrok ter veljavnim kadrovskim normativom na področju predšolske vzgoje.

Izvedba investicije bo zaradi povečanja zmogljivosti z enega na dva oddelka lahko vplivala tudi na kadrovske potrebe izvajalca dejavnosti. Natančnega povečanja števila zaposlenih v tej fazi ni mogoče določiti brez podatkov o dejanski organizaciji oddelkov in predvidenem številu otrok, zato se kadrovske potrebe določijo skladno z veljavnimi normativi ob začetku uporabe objekta.

6.7 PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA IN DRUGI VIRI

Osnovni vir predstavljajo sredstva proračuna Občine Miren-Kostanjevica, projekt pa je že vključen v občinsko razvojno in proračunsko načrtovanje.

Glede na vsebino investicije, ki vključuje rekonstrukcijo javnega vzgojno-izobraževalnega objekta, povečanje njegove funkcionalnosti in energetske sanacije, se lahko preverijo tudi možnosti pridobitve državnih ali evropskih nepovratnih sredstev, če bo v času izvedbe na voljo ustrezen instrument sofinanciranja.

Tabela 8: Viri financiranja investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

VIRI FINANCIRANJA /letih Proračunska sredstva Občine Miren-Kostanjevica	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA - stalne cene	73.876,76	4.880,00	0,00	882.122,10	882.122,10	1.843.000,97
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA - tekoče cene	73.876,76	4.880,00	0,00	920.460,89	939.790,58	1.939.008,23

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

Na podlagi analize obstoječega stanja, ugotovljenih prostorskih in tehničnih pomanjkljivosti, opredeljenih ciljev investicije ter primerjave obravnavanih variant se ugotavlja, da je nadaljnja priprava in izvedba investicijskega projekta »Rekonstrukcija in prizidava Vrtca Opatje Selo« smiselna in utemeljena.

Izvedba investicije bo omogočila celovito rešitev obstoječih prostorskih, funkcionalnih, konstrukcijskih, energetskih in tehničnih pomanjkljivosti. Z investicijo bosta urejeni dve ustrezno veliki igralnici s sanitarnimi prostori in pokritima terasama, prostori za strokovne delavce, razdelilna kuhinja, servisni in tehnični prostori ter večnamenski prostor v nadstropju. Zagotovljena bo tudi dostopnost med etažama z dvizžno ploščadjo.

Pomemben razlog za izvedbo investicije predstavlja tudi celovita tehnična in energetska prenova stavbe. Predvideni so izboljšanje toplotnega ovoja, novo stavbno pohištvo, sodobni sistemi ogrevanja, hlajenja in prezračevanja ter prenova elektro in strojnih instalacij. Za pripravo ogrevne vode je predvidena toplotna črpalka zrak/voda, v prostorih vrtca talno ogrevanje, objekt pa bo opremljen tudi s centralnim mehanskim prezračevanjem.

Kot optimalna je bila v DIIP prepoznana varianta z investicijo, saj varianta brez investicije ne omogoča doseganja zastavljenih ciljev. Nadaljevanje sedanjega stanja bi pomenilo ohranjanje prostorske omejenosti na en oddelek, neizkoriščenost nadstropja ter nadaljnjo uporabo funkcionalno in tehnično neustreznega objekta. Posamezni vzdrževalni posegi navedenih pomanjkljivosti ne bi mogli celovito odpraviti.

Na podlagi navedenega se ugotavlja, da je **izvedba investicije smiselna** z vidika zagotavljanja ustreznih pogojev za izvajanje javne službe predšolske vzgoje, racionalne uporabe obstoječega občinskega premoženja ter dolgoročnega zagotavljanja kakovostne javne infrastrukture na območju Opatjega sela in kraškega dela občine.

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

- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 € najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
- za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 € je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»REKONSTRUKCIJA IN PRIZIDAVA VRTCA OPATJE SELO«

- pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
- pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
- kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša 1.510.656,53 EUR brez DDV oziroma **1.843.000,97 EUR z DDV**. Celotna ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah znaša 1.589.351,01 EUR brez DDV oziroma **1.939.008,23 EUR z DDV**.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je potrebno za projekt izdelati Investicijski program.

Na podlagi izdelanega DIIP se ugotavlja, da je investicija »Rekonstrukcija in prizidava Vrtca Opatje selo« potrebna, smiselna in izvedljiva ter da obstajajo ustrezne podlage za nadaljevanje investicijskega procesa.

Izbrana varianta z investicijo omogoča doseganje zastavljenih ciljev projekta in predstavlja dolgoročno rešitev obstoječe prostorske in tehnične problematike vrtca. Z njeno izvedbo bodo zagotovljeni sodobnejši, varnejši, energetske učinkovitejši in funkcionalno ustrežnejši pogoji za izvajanje predšolske vzgoje, hkrati pa bo obstoječi javni objekt celovito prenovljen in bolje izkoriščen.

Posebej pomembno je, da je investicija že **projektno dobro pripravljena**, saj je pridobljeno gradbeno dovoljenje in izdelana PZI dokumentacija. Nadaljnje aktivnosti so zato usmerjene predvsem v dokončanje investicijske dokumentacije, zagotovitev finančnih virov, pripravo in izvedbo postopkov javnega naročanja ter samo izvedbo investicije.