



OBČINA GORNJI GRAD
OBČINSKI SVET
Kocbekova cesta 23
3342 Gornji Grad

08

☎ **tel:** (03) 839-18-50
☎ **fax:** (03) 839-18-64
✉ **E-mail:** obcina@gornji-grad.si

Datum: 28. 8. 2026

Naziv gradiva: **POTRDITEV DIIP IN IP DOKUMENTACIJE ZA PROJEKT ŠIRITEV VRTCA GORNJI GRAD**

Vsebina gradiva: 1. Obrazložitev
2. Besedilo sklepa o potrditvi DIIP za investicijo širitev vrtca Gornji Grad
3. Besedilo sklepa o potrditvi IP za investicijo širitev vrtca Gornji Grad
4. DIIP za investicijo širitev vrtca Gornji Grad
5. IP za investicijo širitev vrtca Gornji Grad

Pravna podlaga: 16. člen Statuta Občine Gornji Grad (Uradni list RS, 16/2026)

Predlagatelj: Anton Špeh, župan

Pripravil: Občinska uprava

Poroča: Liza Poličnik, sodelavka skupne občine uprave Zgornje Savinjske doline

Predlog sklepov:	1. Občinski svet Občine Gornji Grad sprejme sklep o potrditvi DIIP za projekt širitev vrtca Gornji Grad 2. Občinski svet Občine Gornji Grad sprejme sklep o potrditvi IP za investicijo širitev vrtca Gornji Grad
------------------	---

OBRAZLOŽITEV

Občina Gornji Grad načrtuje izvedbo investicije **prizidave vrtca Gornji Grad**, s katero se bo zagotovilo dodatne prostorske kapacitete za izvajanje predšolske vzgoje ter izboljšalo pogoje za otroke in zaposlene.

Predvidena investicija obsega **prizidavo novega objekta** ter **rekonstrukcijo dela obstoječega vrtca**. Po projektni dokumentaciji je predvidena izgradnja prizidka bruto tlorisne površine 785,3 m² z etažnostjo P + 1N, v katerem bodo urejeni **štirje novi oddelki vrtca**.

Skupna ocenjena vrednost investicije v obeh fazah znaša **2.750.000,00 EUR brez DDV oziroma 3.355.000,00 EUR z DDV**. Izvedba investicije je predvidena II. fazah in sicer v letih 2026, 2027 in 2028.

Za potrebe načrtovanja in odločanja o investiciji sta bila pripravljena:

- **DIIP – Dokument identifikacije investicijskega projekta**, ki utemljuje potrebo po investiciji ter preverja njeno upravičenost,
- **IP – Investicijski program**, ki podrobneje opredeljuje tehnične, finančne in organizacijske vidike izvedbe projekta.

Iz dokumentov izhaja, da je investicija **potrebna in upravičena**, saj:

- se povečuje potreba po vključevanju otrok v vrtec,
- obstoječe kapacitete ne zadoščajo več potrebam,
- investicija prispeva k izboljšanju kakovosti predšolske vzgoje v občini.

Potrditev DIIP in IP predstavlja nujno podlago za nadaljnje aktivnosti občine, vključno z zagotavljanjem finančnih virov ter začetkom postopkov za izvedbo investicije.

**OBČINA GORNJI GRAD**

Kocbekova cesta 23
3342 Gornji Grad

☎ **tel:** (03) 839-18-50
☎ **fax:** (03) 839-18-64
✉ **e-pošta:** obcina@gornji-grad.si
🌐 **internet:** <http://www.gornji-grad.si>

Investitor: Občina Gornji Grad
Kocbekova cesta 23
3342 Gornji Grad

Datum:
Številka:

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, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10, 35/18, 24/25 – ZFisP-1 in 6/26), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16) in Statuta Občine Gornji Grad (Uradni list RS, 16/2026) je občinski svet Občine Gornji Grad na ____redni seji, dne ____ 2026 sprejel

SKLEP O POTRĐITVI DIIP

1. Potrdi se **Dokument identifikacije investicijskega projekta** »Prizidava vrtca Gornji Grad«, ki ga je izdelalo podjetje AVE RAZVOJ, svetovanje in razvoj d.o.o., Opekarniška cesta 15a, 3000 Celje.
2. Dokument je pregledala strokovna služba Občine Gornji Grad.
3. Ocenjena vrednost projekta znaša 3.355.000,00 EUR z DDV (stalne cene). Projekt se bo izvajal skladno s časovnim načrtom izvajal v letu 2026 - 2028. Predvidena je izvedba projekta v II. fazah.
4. **Vrednost I. faze investicije, ki je predmet prijave na javni razpis za nepovratna sredstva znaša 1.629.310,14 EUR po stalnih cenah.** Vrednost II. faze po stalnih cenah je 1.725.689,86 EUR z DDV.
5. Viri financiranja:

Viri financiranja	2026	2027	2028	SKUPAJ	v %
Min. za izobraževanje, znanost in mladino	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,63%
SKUPAJ TUJI VIRI	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,63%
Lastna sredstva- Občina Gornji Grad	86.223,50	444.000,00	160.171,27	690.394,77	42,37%
SKUPAJ LASTNA SREDSTVA	86.223,50	444.000,00	160.171,27	690.394,77	42,37%
SKUPAJ VSI VIRI	86.223,50	844.000,00	699.086,50	1.629.310,00	100,00%

6. Projekt je umeščen v NRP z rebalansom proračuna za leto 2026 na št. proračunske postavke 19022006 – Širitev vrtca Gornji Grad.

Žig

Anton ŠPEH, župan
Občine Gornji Grad

**OBČINA GORNJI GRAD**

Kocbekova cesta 23
3342 Gornji Grad

☎ **tel:** (03) 839-18-50
☎ **fax:** (03) 839-18-64
✉ **e-pošta:** obcina@gornji-grad.si
🌐 **internet:** <http://www.gornji-grad.si>

Investitor: Občina Gornji Grad
Kocbekova cesta 23
3342 Gornji Grad

Datum:
Številka:

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, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10, 35/18, 24/25 – ZFisP-1 in 6/26), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16) in Statuta Občine Gornji Grad (Uradni list RS, 16/2026) je občinski svet Občine Gornji Grad na ____redni seji, dne ____ 2026 sprejel

SKLEP O POTRĐITVI IP

1. Potrdi se **Dokument investicijskega programa** »Prizidava vrtca Gornji Grad«, ki ga je izdelalo podjetje AVE RAZVOJ, svetovanje in razvoj d.o.o., Opekarniška cesta 15a, 3000 Celje.
2. Dokument je pregledala strokovna služba Občine Gornji Grad.
3. Ocenjena vrednost projekta znaša 3.355.000,00 EUR z DDV (stalne cene). Projekt se bo izvajal skladno s časovnim načrtom izvajal v letu 2026 - 2028. Predvidena je izvedba projekta v II. fazah.
4. **Vrednost I. faze investicije, ki je predmet prijave na javni razpis za nepovratna sredstva znaša 1.629.310,14 EUR po stalnih cenah.** Vrednost II. faze po stalnih cenah je 1.725.659,86 EUR z DDV.
5. Viri financiranja:

Viri financiranja	2026	2027	2028	SKUPAJ	v %
Min. za izobraževanje, znanost in mladino	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,63%
SKUPAJ TUJI VIRI	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,63%
Lastna sredstva- Občina Gornji Grad	86.223,50	444.000,00	160.171,27	690.394,77	42,37%
SKUPAJ LASTNA SREDSTVA	86.223,50	444.000,00	160.171,27	690.394,77	42,37%
SKUPAJ VSI VIRI	86.223,50	844.000,00	699.086,50	1.629.310,00	100,00%

6. Projekt je umeščen v NRP z rebalansom proračuna za leto 2026 na št. proračunske postavke 19022006 – Širitev vrtca Gornji Grad.

Žig

Anton ŠPEH, župan



Občine Gornji Grad

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Izdelan v skladu z:

Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016

Delovnim dokumentom 4, Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi, 8/2006, Evropska komisija, Generalni direktorat za regionalno politiko

Uredbo 1828/2006/ES, Tehnični standardi za informiranje in obveščanje javnosti

Naziv dokumenta identifikacije investicijskega programa
NOVELACIJA 1

PRIZIDAVA VRTCA GORNJI GRAD

Investitor: OBČINA GORNJI GRAD



Izdelal:

AVE RAZVOJ d.o.o. Opekarniška cesta 15a, 3000 Celje

Štev. dokumenta: 411-1/2026-17

Celje, avgust 2026

INVESTITOR:



Občina Gornji Grad
Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad
Anton Špeh, župan

Telefon: 03 839 18 50
obcina@gornji-grad.si

ODGOVORNA OSEBA:

Anton Špeh,
Župan Občine Gornji Grad

NASLOV

PRIZIDAVA VRTCA GORNJI GRAD

**INVESTITOR IN LASTNIK
OSNOVNEGA SREDSTVA:**

OBČINA GORNJI GRAD

DIIP IZDELAL:

Ave razvoj d.o.o.
Opekarniška cesta 15a
3000 Celje

Alenka Vodončnik, prof.

Kazalo vsebine

1. NAVEDBO 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	5
1.1. Opis investitorja	6
2. ANALIZO STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	10
2.1. Analiza obstoječega stanja	10
2.2. Razlogi za investicijsko namero	11
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	13
3.1. Opredelitev razvojnih možnosti	13
3.2. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami	13
4. PREDSTAVITEV VARIANT	16
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV (ZA VSE FAZE, ČE JE PREDVIDENA DELITEV PROJEKTA) PO STALNIH CENAH IN TEKOČIH CENAH (ČE JE PREDVIDENA DINAMIKA INVESTIRANJA DALJŠA OD ENEGA LETA), PRIKAZANO POSEBEJ ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI (NAJMANJ NA PODLAGI ANALIZE VREDNOSTI ŽE IZVEDENIH INVESTICIJ OZIROMA DRUGIH VERODOSTOJNIH IZHODIŠČ)	17
5.1. Ocena vrednosti projekta ločeno za upravičene in neupravičene stroške	18
5.2. Vrednost I. faze investicije po stalnih cenah	19
5.3. Vrednost investicije po tekočih cenah	20
6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO (PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA, OPIS LOKACIJE, OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE, VARSTVO OKOLJA, KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO, PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA IN DRUGI VIRI), SKUPAJ Z INFORMACIJO O PRIČAKOVANI STOPNJI IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA	23
6.1. Analiza tržnih možnosti investicije	23
6.2. Ocena poslovnih odhodkov investicije	24
6.3. Tehnično-tehnološki del investicije	24
6.4. Analiza zaposlenih v Občini Gornji Grad za scenarij »z« investicijo glede na scenarij »brez« investicije in/ali minimalno alternativo	32
6.5. Ocena vrednosti I. faze projekta po stalnih in tekočih cenah, ločeno za upravičene in preostale stroške, z navedbo osnov in izhodišč za oceno	32
6.6. Analiza lokacije, ki vsebuje tudi imenovanje prostorskih aktov in glasil, v katerih so objavljeni	34
6.7. Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje ter oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov z upoštevanjem načela, da onesnaževalec plača nastalo škodo, kadar je primerno	35
6.8. Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti skupno z organizacijo vodenja projekta in izdelano analizo izvedljivosti	39
6.9. Načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja (pri financiranju s krediti tudi izračun stroškov financiranja in odplačil kreditov)	41
6.9.1. Izračun deleža sofinanciranja s strani Ministrstva za vzgojo in izobraževanje	41
6.10. Izračun finančne vrzeli in maksimalnega zneska sofinanciranja skladov evropske unije	42
6.11. Predvideni viri financiranja investicijske naložbe	43
7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	44
7.1. Investicijska vrednost projekta	44
7.2. Letni obratovalni in vzdrževalni stroški	45
8. ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI, SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI JIH NI MOGOČE IZRAZITI V DENARNIH ENOTAH IN/ALI ANALIZO STROŠKOVNE UČINKOVITOSTI ZA POSAMEZNE VARIANTE	47
8.1. Finančna analiza	47
8.2. Ekonomska analiza	48
8.2.1. Rezultati ekonomske analize	51

9. OBRAVNAVA VARIANT NA NAČIN IZ DRUGEGA ODSTAVKA 12. ČLENA UREDBE IN PREDSTAVITEV OPTIMALNE VARIANTE, KI TEMELJI NA DOKUMENTACIJI IZ 13. ČLENA UREDBE	53
9.1. Vrednotenje drugih stroškov in koristi	53
9.2. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov po statični in dinamični metodi	53
10. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI	56
10.1. Analiza tveganja	56
10.2. Analiza občutljivosti	57
11. PRIKAZ REZULTATOV OCENJEVANJA Z UTEMELJITVIJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	59

Kazalo tabel:

TABELA 1 PRIKAZ VRSTE INVESTICIJE	17
TABELA 2 INVESTICIJSKA VREDNOST PO LETIH V EUR- STALNE CENE	17
TABELA 3 PRIKAZ VREDNOSTI INVESTICIJE Z LOČENIM PRIKAZOM FINANCIRANJA PO LETIH, STALNE CENE AVGUST 2026	18
TABELA 4 STROŠKI INVESTICIJE STALNE CENE AVGUST 2026	20
TABELA 5 PRIKAZ UPRAVIČENIH STROŠKOV I FAZE PO STALNIH IN TEKOČIH CEN INVESTICIJE	21
TABELA 6 PRIKAZ NEUPRAVIČENIH STROŠKOV I FAZE PO STALNIH IN TEKOČIH CEN	21
TABELA 7 PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV I FAZE PO STALNIH IN TEKOČIH CEN	21
TABELA 8 VREDNOST I. FAZE INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH, AVGUST 2026	21
TABELA 9 VREDNOST I. FAZE INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH, AVGUST 2026	32
TABELA 10 UPRAVIČENI IN NEUPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE	33
TABELA 11 MATRIKA ZA ZELENO PRORAČUNSKO OZNAČEVANJE	38
TABELA 12 TERMINSKI NAČRT	40
TABELA 13 ZAGOTAVLJANJE POTREBNIH FINANČNIH VIROV	41
TABELA 14: <i>NETO DENARNI TOK, STALNE CENE AVGUST 2026</i>	42
TABELA 15 IZRAČUN STOPNJE PRIMANJKLJAJA IN NAJVIŠJEGA ZNESKA DONACIJE	42
TABELA 16 STRUKTURA FINANČNIH VIROV I. FAZE INVESTICIJE, STALNE CENE	43
TABELA 17 STRUKTURA FINANČNIH VIROV, TEKOČE CENE	43
TABELA 18 INVESTICIJSKA VREDNOST I.FAZE PROJEKTA	44
TABELA 19 TABELA PRIHODKOV IN ODHODKOV IZ NASLOVA OBRATOVANJA INVESTICIJE	45
TABELA 20 FINANČNA VZDRŽNOST PROJEKTA, STALNE CENE AVGUST 2026	48
TABELA 21 EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA	51
TABELA 22 REZULTATI EKONOMSKE ANALIZE	51
TABELA 23 REZULTATI EKONOMSKE ANALIZE	52
TABELA 24 DOBA VRAČANJA V LETIH	54
TABELA 25 NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE (V EUR)	54
TABELA 26 <i>INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI (V %)</i>	55
TABELA 27 <i>RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST</i>	55
TABELA 28 PREGLED VPLIVNIH DEJAVNIKOV INVESTICIJE IN OCENA TVEGANJ	56
TABELA 29 OCENA TVEGANJA IN UPRAVLJANJE S TVEGANJI	58

1. NAVEDBO 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

Odgovorne osebe

Osebe oz. službe pooblašene in odgovorne za izdelavo investicijskega programa, projektne in investicijske dokumentacije so:

INVESTITOR IN LASTNIK OSNOVNEGA SREDSTVA

Občina Gornji Grad
Kocbekova cesta 23
3342 Gornji Grad

ODGOVORNA OSEBA INVESTITORJA

Anton Špeh, župan

Podpis:



ODGOVORNA OSEBA UPRAVLJALCA

Osnovna šola Frana Kocbeka Gornji Grad
Kocbekova cesta 21
3342 Gornji Grad

Borut Stojilković, ravnatelj

Podpis:



IZDELAVA DIIP:

Ave razvoj d.o.o.
Opekarniška cesta 15a, 3000 Celje

Tel.: +386 3 620 97 06

e-naslov: alenka@agencija-ave.si

ODGOVORNA OSEBA ZA IZDELAVO DIIP:

Alenka Vodončnik

Podpis:

Žig

AVE RAZVOJ d.o.o.
Za poslovne in kulturne

1.1. Opis investitorja

Investitor je Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, ki jo zastopa župan Anton Špeh, ki je hkrati tudi lastnik osnovnega sredstva.

Občina Gornji Grad je lokalna samouprava, ki je organizirana na osnovi Zakona o lokalni samoupravi in Zakona o financiranju občin. Delovanje občine, kot temeljne lokalne skupnosti prebivalcev naselij, ureja Statut občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2021 – uradno prečiščeno besedilo). Statut Občine Gornji Grad določa temeljna načela organizacije in delovanja občine, oblikovanje in pristojnosti občinskih organov, organizacijo javnih služb, način sodelovanja občanov pri sprejemanju odločitev v občini in druga vprašanja skupnega pomena v občini, ki jih določa zakon.

Dejavnost in organiziranost investitorja je opredeljena v skladu z veljavno zakonodajo in ena izmed temeljnih nalog občine je tudi urejanje prometa, prometnih površin in zagotavljanje sredstev za izvajanje dejavnosti na področju prometne infrastrukture na območju občine.

Občina:

- zagotavlja javne vrtce in druge oblike predšolskega varstva,
- gradi in vzdržuje objekte javnih vrtcev, osnovnih šol, splošne knjižnice, zdravstvenega doma in ambulant.

Gornjegrajska kotlina je tektonska udorina med Kamniško Savinjskimi Alpami in predalpskim svetom. Hribovita okolica kotline je močno porasla z gozdovi, v dnu kotline pa se nahajajo razložena naselja z manjšimi naselbinskimi jedri. Samotne kmetije pa so raztresene po hribovju. Glavni kraj Gornji Grad je večje gručasto naselje v gornjem delu Zgornje Savinjske doline med planoto Menina planina (Vivodnik, 1508 m) na jugu in Rogačevo skupino (Veliki Rogatec, 1557 m) na severu (Mavrič – Savinjan, 1998). Nahajamo se 50 km severovzhodno (preko prelaza Črnivec, 902 m) od Ljubljane, 50 km severozahodno od Celja in 38 km zahodno od Velenja. Sedež Občine Gornji Grad je v Gornjem Gradu, Kocbekova cesta 23.

Občina Gornji Grad je ena od desetih občin partnerstva Zgornje Savinjske in Šaleške doline, ki spada v Savinjsko statistično regijo. Meri 90 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 79. mesto.

Statistični podatki kažejo tako sliko:

V sredini leta 2024 je imela občina približno 2.590 prebivalcev (približno 1.310 moških in 1.290 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 168. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 29 prebivalcev. Povprečna starost občanov je bila 47,5 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,1 let). Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 73 % delovno aktivnih, to je več od slovenskega povprečja 69 %.

Občina Gornji Grad je pristopila k novogradnji - prizidavi vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad.

Obstoječ objekt ima pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-293/77-3, izdano dne, 27.7.1977 na Skupščina občine Mozirje – Oddelek za gospodarstvo in finance.

Na tem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2018, 68/2020), v nadaljevanju OPN in Odlok o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/16-obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN športnih igrišč OŠ. Odlok o

spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu.

Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad je načrtovana v dveh fazah in sicer:

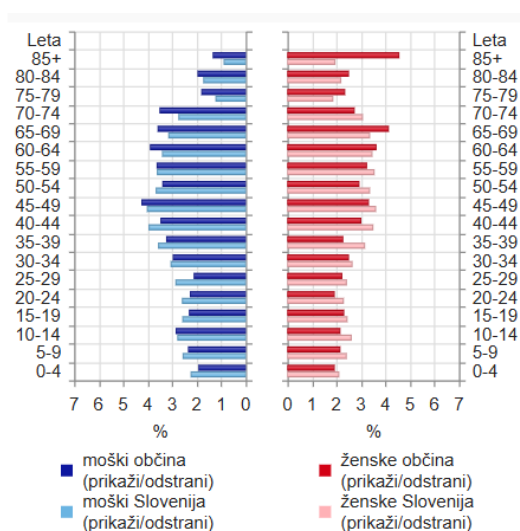
- I. faza: Izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba gradbeno-obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor.
- II. faza: rušitev obstoječega objekta, izgradnja, izvedba zunanje ureditve, nabava opreme in inventarja, izvedba nadzora in inženiringa ter rezerva za nepredvidena dela).

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta je najprej predstavljena skupna vrednost investicije (faza I. in faza II.), v nadaljevanju pa I. faza, ki je predmet prijave na javni razpis in vsi izračuni so izdelani za I. fazo investicije.

1.2. Demografski podatki investitorja

Občina Gornji Grad, ki je del Savinjske statistične regije, obsega 90 km², kar jo uvršča na 79. mesto med slovenskimi občinami. Sredi leta 2024 je v občini živel približno 2.580 prebivalcev (okoli 1.300 moških in 1.280 žensk), kar uvršča Gornji Grad na 168. mesto med slovenskimi občinami. Gostota prebivalstva je znašala 29 prebivalcev na km², kar je pod državnim povprečjem 105 prebivalcev na km². Povprečna starost prebivalcev v Gornjem Gradu je znašala 47,7 let, kar je več od državnega povprečja (44,3 let). V Gornjem Gradu število starejših prebivalcev presegalo število mladih: na 100 oseb, starih od 0 do 14 let, je bilo 214 oseb, starih 65 let ali več. Ta podatek kaže, da je indeks staranja višji od državnega povprečja (150) ter da se prebivalstvo v Gornjem Gradu stara hitreje kot v Sloveniji na splošno. Po spolu podatki kažejo, da je indeks staranja v večini občin (razen v devetih) višji pri ženskah kot pri moških. Tudi v Gornjem Gradu je bilo več žensk, starejših od 65 let, kot mlajših od 14 let; enako velja za moške.

Prebivalstvena piramida Občina Gornji Grad in Slovenija, 2024



PODATKI ZA LETO 2024	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km ² - 1. januar	90	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	2.578	2.126.324
Gostota naseljenosti - 1. januar	29	105
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	47,7	44,3
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-16,7	3,2
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	336	841.278
Stopnja delovne aktivnosti (%)	72,6	70,0
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.215,84	1.526,02
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	31.494	166.401.581
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	12,6	11,3

V Gornjem Gradu sta delovala 2 vrtca, ki ju je obiskovalo 81 otrok. Med vsemi otroki v občini, starimi od 1 do 5 let, jih je bilo v vrtec vključenih 81 %, kar je manj od državnega povprečja (83 %). V šolskem letu 2024/25 je osnovne šole v Gornjem Gradu obiskovalo približno 200 učencev, različne srednje šole pa približno 110 dijakov. Na 1.000 prebivalcev je bilo 25 študentov in 5 diplomantov; državno povprečje znaša 39 študentov in 8 diplomantov na 1.000 prebivalcev.

Delež otrok, vključenih v vrtce, narašča

Delež otrok, vključenih v vrtce, se postopoma zvišuje. V šolskem letu 2024/25 je bilo v slovenske vrtce vključenih skoraj 82,9 % vseh otrok v starostni skupini 1–5 let; 10 let prej, v šolskem letu 2014/15, je vrtce obiskovalo za 6,4 odstotne točke manj otrok (76,5 %).

Občina Gornji Grad je manjši kraj, ki pogosto privablja družine iz mest (cenejša stanovanja, boljša kakovost življenja), poleg tega je tudi trend večje vključenosti otrok v vrtec, saj danes starši pogosteje vključujejo otroke v vrtec kot v preteklosti (zaposlenost obeh staršev, zgodnja socializacija). Vrtec ne služi nujno samo eni občini. Če ima vrtec dober program, privabi otroke iz širše regije.

Podatki za Vrtec Gornji Grad

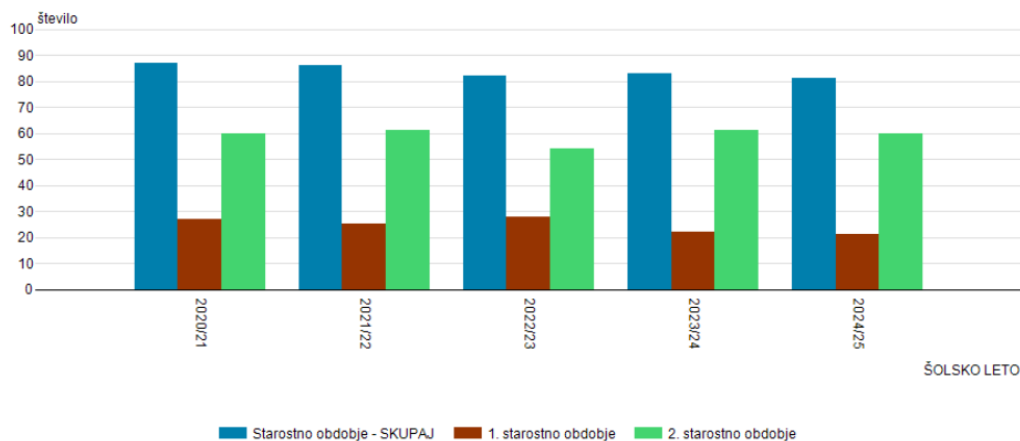
Otroci, vključeni v vrtec, po občini zavoda in starostnem obdobju, Slovenija, letno

Otroci, vključeni v vrtec po: STAROSTNO OBDOBJE, OBČINA ZAVODA, ŠOLSKO LETO

		2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Starostno obdobje - SKUPAJ	Gornji Grad	87	86	82	83	81
1. starostno obdobje	Gornji Grad	27	25	28	22	21
2. starostno obdobje	Gornji Grad	60	61	54	61	60

Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStatData>

Otroci, vključeni v vrtec po: STAROSTNO OBDOBJE , ŠOLSKO LETO. Gornji Grad.



Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStatData>

Podatki o vpisu otrok v OŠ Frana Kocbeka Gornji Grad

Matična šola s podružnicami					
Osnovna šola Frana Kocbeka Gornji Grad s podružnicami					
Leto rojstva	Skupaj	Stalno prijavljeni		Začasno prijavljeni	
		Dečki	Deklice	Dečki	Deklice
2025	21	8	13	0	0
2024	21	7	13	1	0
2023	22	9	9	1	3
2022	18	12	4	1	1
2021	20	9	9	1	1
2020	22	9	12	1	0
2019	26	15	10	1	0
2018	19	8	10	0	1
2017	21	11	9	1	0
2016	24	10	14	0	0
2015	22	13	7	0	2
2014	19	14	5	0	0
2013	26	11	14	1	0
2012	31	17	13	0	1
2011	28	17	10	0	1

2. ANALIZO STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1. Analiza obstoječega stanja

Obstoječi šolski objekt je lociran v občini Gornji Grad, Kocbekova cesta 21, 3342 Gornji Grad. Obstoječ šolski objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad. V obstoječem objektu - stavbi za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko (CC-SI 12630) je predvidena rekonstrukcija in prizidava. Vrtec Gornji Grad je bil v močnih neurjih z večdnevним obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023 poplavljen in utrpel hudo škodo. Zaradi poplav, so bili prostori, ki so nujni za delovanje vrtca, poplavno onemogočeni. Poplavljeni so bili hodnik v kleti, shrambe in arhiv, pralnica in prostor za tehnična dela 1, prav tako sta bila celoti poplavljeni kotlovnica in prostor za hišnika, ki niso neposredno pod vrtcem ampak pod starim delom šole. Zaradi podkletenosti je ogrožen oddelek vrtca pod zdravstvenim domom v izmeri 63 m², kjer so bili otroci že izseljeni na nadomestno lokacijo.

Prva faza investicije obsega prizidavo k obstoječemu vrtcu in bo 2 etažna (pritličje, nadstropje), 4 oddelčna. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostala 2 oddelka primerna za 2. starostno obdobje. Vrtec bo zasnovan preko vzdolžne in prečne osi dostopnega hodnika, ki bo služil kot vstopni garderobni del za otroke in dostopni hodnik do posameznih enot igralnic in prostorov osebja. Hodnik ne bo prostor zgolj prehoda, ampak bo prostor dinamike – raznih igral, ki otroke privedejo do igralnice.

V severnem delu bodo umeščene igralnice, katere bodo imele neposreden izhod na lamelno umeščene terase, orientirane V – Z. Na terasah 2. starostnega obdobja so predvidena visoka korita, ki služijo kot 'vrt', kjer lahko otroci sami poskrbijo za dinamiko terase, korita bodo pritajena na tla in delno nadomestijo predvideno ograjo. Igralnice so umeščene tako, da izkoriščajo najboljše vedute v okolici, pogled v naravo. Hkrati ta lega preprečuje pregrevanje prostora, kar je iz bioklimatskega vidika zelo ugodno. Na južnem delu pa prostori strokovnih delavcev, hodnik, garderobe, vhodi saj je ta prostor orientiran proti parkirišču in nima dodane vrednosti. V osrednjem delu vrtca poteka vertikalna povezava – stopnišče, poleg je tudi dvigalo. Vse igralnice bodo imele panoramsko zasteklitev na pripadajočo zunanjo teraso.

Vrtec bo povezan z obstoječo stavbo – vrtcem, tu se bo izvedla rekonstrukcija – preboj za prehod iz obstoječega v predvideni del. V pritličju bo obstoječa kuhinja za pripravo obrokov z jedilnico, tako za varovance vrtca, kot tudi za osnovnošolce v sosednji osnovni šoli.

Prostori, ki se jih koristi v šoli: skupni prostor za vzgojitelje, tehnični in servisni prostori pralnic, shramb, arhivov, kotlovnice.

Obstoječi del stavbe za predšolsko vzgojo in predvidena prizidava:

etažnost stavbe:	obstoječe: P (P+ N – šola)
novi:	P+ 1N
oblika strehe:	obstoječe: dvokapnica, večkapnica nad vhodom
novi:	dvokapnica, izzidani deli ravna
naklon strehe:	obstoječe: 20 °
	novi: 30 °, izzidani deli ravna 1 °
kritina:	opečna kot šolski objekti
fasada:	kontaktna z zaključnim slojem v ubito beli barvi, enaka kot okolica, del fasade bo prezračevane
višina objekta:	11,6 m (nad koto ± 0,00 = + 429,10)

ODMIKI najbolj izpostavljenih novih delov stavbe od parcel drugih lastnikov znaša:

- od parcelne meje na JZ strani s parcelo št. 14/38, k.o. 942 Gornji Grad: 5,0 m (napušč)
- od parcelne meje na JV strani s parcelo št. 14/22, k.o. 942 Gornji Grad: 4,1 m (napušč)

Vsi ostali odmiki so večji.

2.2. Razlogi za investicijsko namero

Investicijska namera za novogradnjo in prizidek k vrtcu v Gornjem Gradu temelji na več medsebojno povezanih razlogih, ki izhajajo iz potreb lokalne skupnosti ter zagotavljanja kakovostnega predšolskega varstva. Najpomembnejši razlog je povečano število otrok v občini oziroma širšem območju, zaradi česar obstoječe kapacitete vrtca ne zadoščajo več. Prostorska stiska omejuje vpis novih otrok in otežuje organizacijo dela, zato je razširitev nujna za zagotavljanje dostopnosti predšolske vzgoje vsem zainteresiranim družinam.

Obstoječi prostori ne ustrezajo sodobnim pedagoškim standardom in normativom, ki zahtevajo večje, bolje osvetljene in funkcionalno zasnovane igralnice, ustrezne sanitarije, večnamenske prostore ter zunanje površine za igro. Novogradnja in prizidek omogočata izboljšanje pogojev za delo z otroki ter uvajanje sodobnih pristopov v vzgoji in izobraževanju.

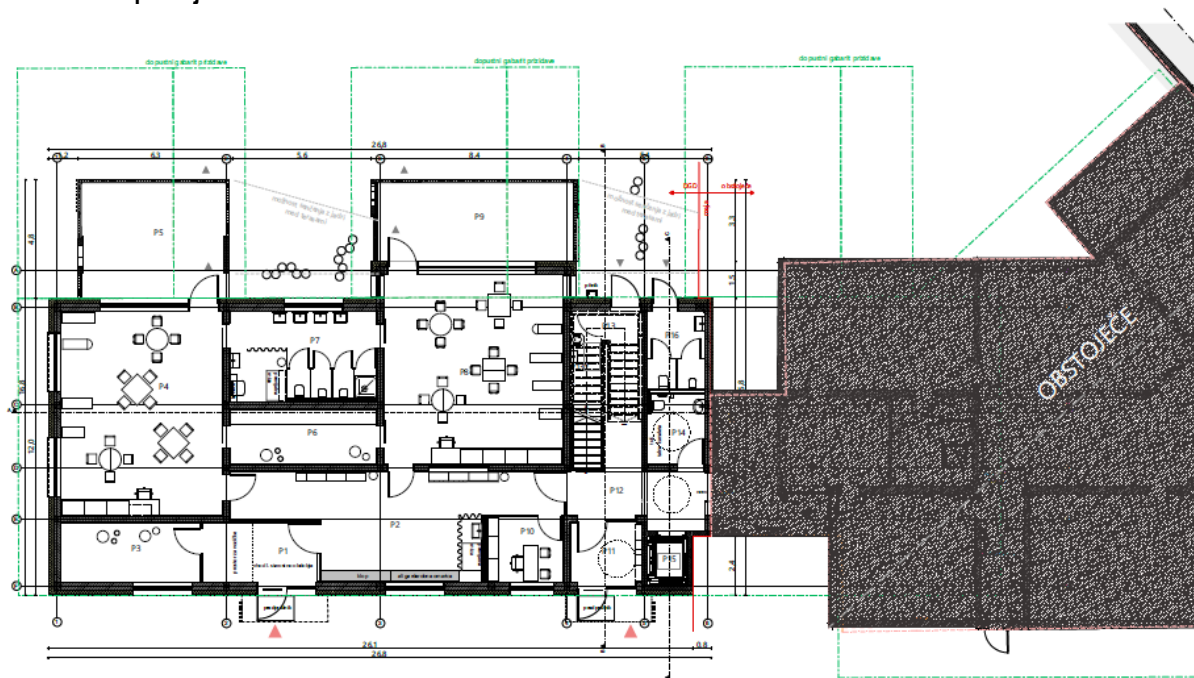
Pomemben razlog predstavlja tudi zagotavljanje varnosti in zdravja otrok ter zaposlenih. Objekt je starejši in energetsko neučinkovit, slabše potresno varen in ne omogočajo optimalnih higienskih pogojev. Z novo investicijo se lahko zagotovijo energetsko varčne rešitve, boljša izolacija, prezračevanje in večja splošna varnost objekta. Investicija ima tudi širši družbeni pomen. Dostopen in kakovosten vrtec pomembno vpliva na kakovost življenja v občini, spodbuja priseljevanje mladih družin ter omogoča lažje usklajevanje družinskega in poklicnega življenja staršev. S tem se krepi tudi lokalni razvoj in dolgoročna vitalnost okolja. Investicija je smiselna tudi z vidika racionalne rabe prostora in sredstev. Prizidek k obstoječemu objektu omogoča nadgradnjo že obstoječe infrastrukture, kar je pogosto bolj ekonomično kot gradnja popolnoma novega objekta na drugi lokaciji.

Skupno gledano investicijska namera odgovarja na demografske, prostorske, pedagoške in razvojne potrebe občine ter predstavlja pomemben korak k izboljšanju pogojev za predšolsko vzgojo v Gornjem Gradu.

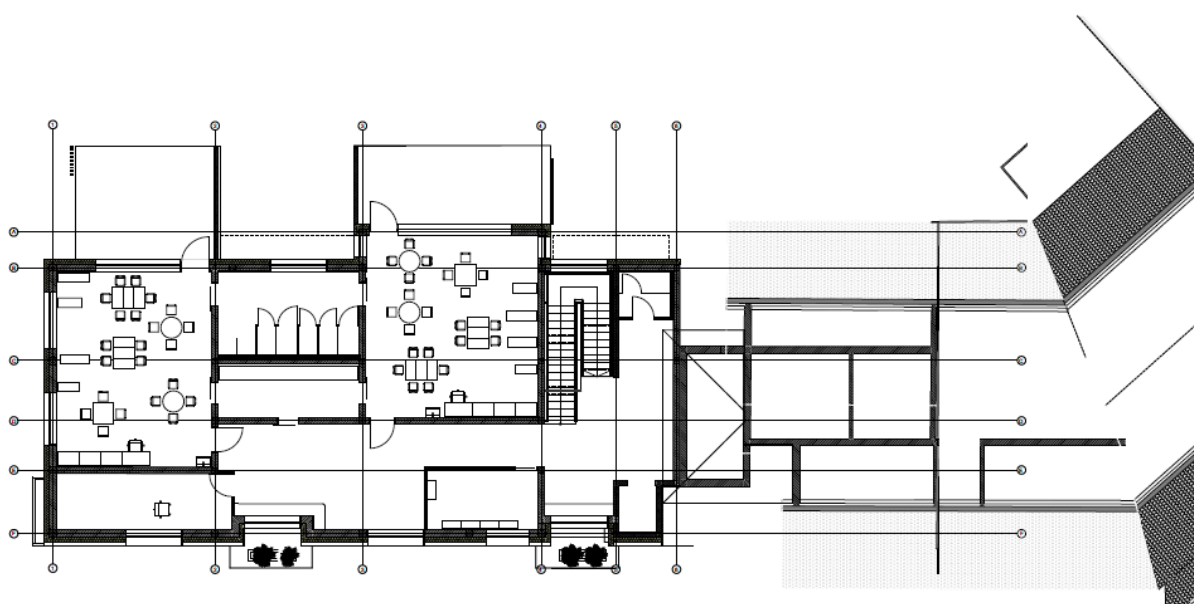
“Novogradnja - prizidava vrtca Gornji Grad”, ki je predmet prijave na javni razpis za sofinanciranje investicij v objekte vrtcev in osnovnega šolstva v Republiki Sloveniji v obdobju 2026 – 2028, v občinah, ki so bile prizadete v poplavih in plazovih 4. avgusta 2023 je izdelava projektne in investicijske dokumentacije, izvedba gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor. Neto tlorisne površine investicije znašajo 647,90 m², od tega 326,10 m² v pritličju in 321,80 m² v nadstropju.

Prostor vrtca je projektiran po Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur.l. RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17).

Slika 1 Tloris pritličja



Slika 2 Tloris nadstropja



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

3.1. *Opredelitev razvojnih možnosti*

Investicija je usklajena s strateški nacionalnimi, regionalnimi in lokalnimi dokumenti.

- Predmet investicije: javna infrastruktura.
- Upravičeni nameni: investicija obsega novogradnjo – prizidava vrtca« za investitorja Občina Gornji Grad.
- Upravičeni stroški so gradbeno- obrtna in instalacijska dela ter neupravičeni stroški so: izdelava projektne in investicijske dokumentacije, nadzor, rušitev obstoječega objekta, novogradnjo, ureditev zunanjih površin, nabavo opreme in inventarja ter izvedbo nadzora, inženiringa in sredstva za nepredvidena dela in DDV.
- Vrednost celotne investicije (dve fazi izvedbe) po stalnih cenah znaša 2.750.000,00 EUR brez DDV in 3.355.000,00 EUR z DDV po stalnih cenah ter po tekočih cenah 2.778.788,67EUR brez DDV ter 3.390.122,18 EUR z DDV.
- Vrednost I. faze investicije, ki je predmet prijave na javni razpis po stalnih cenah znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in 1.629.310,00 EUR z DDV po stalnih cenah in po tekočih cenah znaša 1.347.869,26 EUR brez DDV in 1.644.400,50 EUR z DDV.
- Investitor, Občina Gornji Grad bo zagotavljala sredstva za neupravičene stroške.
- Vrednost sofinanciranja I. faze investicije z javnimi sredstvi 938.915,23 EUR po stalnih/ tekočih cenah skladno z pogoji javnega razpisa.
- Zaključek prijavljene investicije je predviden v 2028.
- Projekt je uvrščen v veljavni načrt NRP Občine Gornji Grad.
- Operacija ima zaključeno finančno konstrukcijo po stalnih/ tekočih cenah.
- Pri načrtovanju investicije smo upoštevali učinkovitost izrabe naravnih virov, okoljsko učinkovitost, trajnostno dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje.
- Investicija se izvaja v Republiki Sloveniji, v Občini Gornji Grad.

Investicija ne prinaša v času ekonomske dobe neto investicijskih prihodkov investitorju. Učinke investicije se ne da prikazati le z neposrednimi ekonomskimi učinki vračanja vloženega kapitala, saj gre za investicijsko vlaganje, ki je nujno zaradi izboljšanja javne infrastrukture, izboljšanja pogojev bivanja ter dostopa do storitev.

3.2. *Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami*

Obravnavana investicija pomeni vlaganja v javno infrastrukturo. Z izvedbo investicije bo zagotovljeni ustrezni prostorski in funkcionalni pogoji za izvajanje predšolske vzgoje ter izboljšati kakovost bivanja in dela otrok ter zaposlenih v vrtcu. Projekt bo omogočil povečanje kapacitet vrtca, prilagoditev sodobnim pedagoškim standardom ter zagotovitev varnega, dostopnega in energetske učinkovitega objekta.

Investicija je usklajena:

- s Strategijo razvoja Slovenije,
- z lokalnimi predpisi in razvojnimi načrti.

Investicija je skladna s cilji in usmeritvami naslednjih strateških dokumentov:

Program evropske kohezijske politike in sporazum o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2021 – 2027 in ciljem Cilj politike 4: Bolj socialna in vključujoča Evropa (»Evropa bližje državljanom«), ki se osredotoča na izboljšanje dostopa do kakovostnih in

vključujočih storitev na področju izobraževanja, socialne vključenosti in enakih možnosti. S tem investicija podpira ključne usmeritve evropske kohezijske politike na področju razvoja človeškega kapitala in dostopa do javnih storitev.

Projekt je skladen s Strategijo prostorskega razvoja Republike Slovenije, in sicer s petim ciljem Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi ter prvim pod ciljem Skladen razvoj regionalnih območij. Investicija je prav tako skladna s cilj 3: Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih in območjih.

Projekt je skladen tudi s cilji partnerskega sporazuma med Slovenijo in Evropsko komisijo, večletnega finančnega okvira EU za obdobje 2021-2027 in instrumentom Načrtom za okrevanje in odpornost s ciljem odpravljanje gospodarske in socialne škode zaradi pandemije koronavirus ter Skladom za pravičen prehod.

Investicija je skladna z usmeritvami Načrta za okrevanje in odpornost, zlasti v okviru stebra pametne, trajnostne in vključujoče rasti, kjer prispeva k izboljšanju dostopa do kakovostnega izobraževanja ter blaženju socialnih posledic pandemije COVID-19. Prav tako je skladna s cilji Sklada za pravičen prehod, saj prispeva k izboljšanju izobraževalne infrastrukture in kakovosti življenja v lokalni skupnosti.

Podnebne spremembe (prilagajanje podnebnim spremembam DNSH 1):

Ukrep posredno pozitivno vpliva na prilagajanje na podnebne spremembe. Zelena infrastruktura zmanjšuje učinke toplotnih otokov, zaradi evaporacije se vlaži zrak in ustvarja ustrezno klimo ter tako zagotavlja prostor za rekreacijo, izboljšuje duševno zdravje in kakovost življenja prebivalcev, kar posredno vpliva na sposobnost skupnosti, da se prilagodi podnebnim spremembam.

Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov.

Skladno z skladno z Uredbo EU 2021/241 se projekt spremlja kot podporni projekt k cilju, saj sledi ukrepu s 100-odstotnim koeficientom podpore okoljskim ciljem, ki niso povezani s podnebjem, se za zadevni cilj (tj. vodni in morski viri, krožno gospodarstvo, preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja). Ukrep pozitivno vpliva na trajnostno rabo ter varstvo vodnih virov.

Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem (DNSH 4.):

Ukrep posredno pozitivno vpliva na krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem. Skladno z skladno z Uredbo EU 2021/241 se projekt spremlja kot podporni projekt k cilju, saj sledi ukrepu s 100-odstotnim koeficientom podpore okoljskim ciljem.

Preprečevanje in nadzorovanje onesnaženosti zraka, vode ali tal (DNSH 5.):

Skladno z skladno z Uredbo EU 2021/241 se projekt spremlja kot podporni projekt k cilju, saj sledi ukrepu s 100-odstotnim koeficientom podpore okoljskim ciljem, ki niso povezani s podnebjem, se za zadevni cilj (tj. vodni in morski viri, krožno gospodarstvo, preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja). Gre za ukrep, ki po svoji naravi nima predvidljivega negativnega vpliva na okoljske cilje, ki bi bil povezan z neposrednimi in primarnimi posrednimi učinki ukrepa v življenjskem ciklu, oz. je ta vpliv nepomemben.

Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov (DNSH 6.):

Ukrep posredno pozitivno vpliva na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov, predvsem z vidika zagotavljanja ekološke povezljivosti in biotske raznovrstnosti v urbanem okolju. Ekološka povezljivost omogoča migracijo in širjenje vrst, kar preprečuje izolacijo populacij in zmanjšuje tveganje za izumrtje. Z ustvarjanjem zelenih koridorjev in povezovanjem fragmentiranih habitatov se povečuje genetska raznolikost in odpornost ekosistemov na podnebne spremembe in druge stresne dejavnike.

Zelena infrastruktura je ključni element zelenega prehoda, saj neposredno prispeva k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov, upravljanju z vodo, povečanju biotske raznovrstnosti in izboljšanju kakovosti zraka ter tal. Poleg tega podpira trajnostno načrtovanje in razvoj ter izboljšanje ekosistemskih storitev. S temi vplivi zelena infrastruktura prispeva k bolj trajnostnemu in odpornemu okolju ter izboljšuje kakovost življenja za vse prebivalce. Projekt zelene infrastrukture pomembno prispeva k trajnostnemu razvoju na vseh treh področjih ESG):

Investitor, Občina Gornji Grad ima naslednje :

- Obrazec 3: Načrt razvojnih programov
- Proračun občine Gornji Grad
- v letu 2026 bodo izdelani Idejni načrt, tehnične specifikacije, projektantski popis del, izdelana investicijska dokumentacija in izveden postopek javnega naročanja,
- v letu 2027 in 2028 se bo izvedla investicija in pokrila finančna konstrukcija investicije.

Obravnavana investicija pomeni vlaganja v lokalno javno infrastrukturo in sicer občinsko javno infrastrukturo – vlaganja v izvajanje predšolske vzgoje ter izboljšati kakovost bivanja in dela otrok ter zaposlenih v vrtcu.

4. PREDSTAVITEV VARIANT

Pri predhodni analizi obravnavane problematike smo poskušali vključiti različne variante možnih rešitev, predvsem iz vidika možnih lokacij, različnih virov financiranja in tudi varianto brez investicije.

V predhodni analizi smo s proučitvijo geografskih, geoloških in drugih raziskav izločili možnost druge lokacije. Z vidika variante druge lokacije vrtca so se druge variante pokazale za veliko dražje od sedaj predvidene in tudi prostorsko zelo zahtevne, prav tako investitor ugotavlja, da ni druge primerne lokacije v lasti občine. Z vidika variante zgolj rekonstrukcije vrtca se je izkazalo, da je objekt starejši in energetsko neučinkovit, slabše potresno varen in nevaren za uporabo.

Predlagana varianta, ki se bo izvajala v obstoječih gabaritih ekonomsko najugodnejša, oziroma, da je ta varianta v danih pogojih upravičena. Ravno tako smo v predhodni analizi zaradi finančne moči lokalne skupnosti na eni strani in zaradi omejitev zakonodaje na drugi strani (npr. možnost najetja posojila) izključili možnost, ki bi zajemala celotno lastno financiranje oziroma financiranje s povratnimi tujimi viri. Tudi morebitna ponudba na trgu privatnega kapitala v smislu zasebnih vlaganj ni evidentirana.

Prišli smo do spoznanja, da je smiselno podrobneje proučiti dve varianti, in sicer

- (1) varianto brez investicije in
- (2) varianto z investicijo ob (so)koriščenju nepovratnih sredstev.

V prvem primeru so stroški investicije enaki nič, to pa istočasno pomeni ohranitev obstoječega stanja, kar je nesprejemljivo. Obstoječi vrtec sicer omogoča izvajanje predšolske vzgoje, a je izvedbe iz leta 1978, je starejši, energetsko neučinkovit, slabše potresno varen in nevaren za uporabo, v slabem stanju, potrebe po varstvu predšolskih otrok pa iz leta v leto naraščajo. S svojim delovanjem je vrtec prišel 12. februarja 1979. Enota Bočna, Bočna 53, Gornji Grad pa je z delovanjem pričela 15. novembra 1978.

Varianta brez investicije ni bila ocenjena kot upravičena.

Varianta brez investicije pomeni nespremenjeno stanje, ki se bo tekom časa še poslabšalo. Izvedba starega vrtca je dotrajana. Objekt zahteva temeljito obnovo, ki pa je na obstoječih elementih ekonomsko neupravičena in zastarela. Vrtec služi v prostorih Osnovne šole Gornji Grad. Oddelki morajo imeti enotno lokacijo, morajo biti vzpostavljeni pogoji za doseg minimalnih standardov za izvajanje predšolske vzgoje.

Analizo variante z izvedbo investicije in zaključke podajamo v nadaljevanju. Varianta z investicijo pomeni novogradnjo na isti lokaciji, obstoječi objekt se odstrani in zgradi nov vrtec z sodobno, energetsko učinkovito zasnovo, popolno skladnostjo s potresnimi in higienskimi standardi in optimalno razporeditvijo prostorov.

V analizi upoštevamo, da se upravičenost vlaganja v obnovo ne da prikazati le z neposrednimi ekonomskimi učinki vračanja vloženega kapitala. Vendar pa je investicijsko vlaganje v obnovo nujno, saj se obnovil objekt, ki je v močnih neurjih z večdnevno obilnim deževjem s poplavami in plazovi leta 2023 utrpela hudo škodo. Zaradi poplav, so bili prostori, ki so nujni za delovanje vrtca, poplavno onemogočeni. Nov vrtec bo omogočil otrokom vključitev v prijaznejši in kvalitetnejši vrtec, omogočeni bodo pogoji za dodatne izobraževalne dejavnosti v vrtcu, izboljšala se bo kvaliteta bivanja,

Ekonomsko upravičenost pa predstavlja predvsem izgradnja novega objekta po merilih nizko-energetske gradnje, zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev na enotni lokaciji, izboljšanje kvalitete bivanja na območju in ustvarjanje novih delovnih mest.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV (ZA VSE FAZE, ČE JE PREDVIDENA DELITEV PROJEKTA) PO STALNIH CENAH IN TEKOČIH CENAH (ČE JE PREDVIDENA DINAMIKA INVESTIRANJA DALJŠA OD ENEGA LETA), PRIKAZANO POSEBEJ ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI (NAJMANJ NA PODLAGI ANALIZE VREDNOSTI ŽE IZVEDENIH INVESTICIJ OZIROMA DRUGIH VERODOSTOJNIH IZHODIŠČ)

5.1. Ocena investicijskih stroškov celotne investicije

Investicijski dokument obravnava investicijo v novogradnja- prizidek Vrtca Gornji Grad. Investicija se bo izvajala na osnovi predvidenih investicij Občine Gornji Grad v javno infrastrukturo v letih 2026 in 2028 in je usklajena z regionalno in državno razvojno politiko.

Tabela 1 Prikaz vrste investicije

Z. ŠT.	VRSTA INVESTICIJE	OPREDELITEV
1	Nakup, gradnja , posodobitev, rekonstrukcija in investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev	*
2	Druge investicije, ki prispevajo k trajnostnemu razvoju družbe, blaginji in kakovosti življenja	
3	Investicije, ki zahtevajo državno poročstvo	
4	Investicije, ki imajo pomembne finančne posledice na proračun	

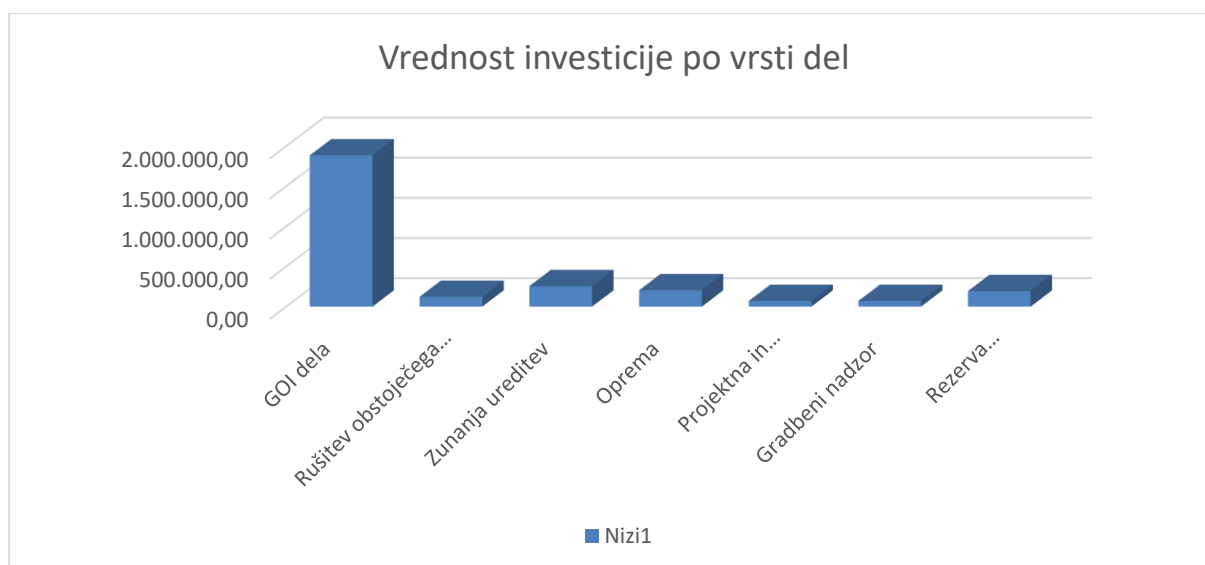
Izvedba investicije je predvidena v dveh fazah in znaša v skupni vrednosti 2.750.000,00 EUR brez DDV po stalnih cenah.

V nadaljevanju Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je prikazana investicijska vrednost projekta in stroškov.

Tabela 2 Investicijska vrednost po letih v EUR- stalne cene

	Vrsta del	neto	DDV	z DDV	%
	GOI DELA				
	Gradbeno obrtna dela dela	1.849.325,00	406.851,50	2.256.176,50	67,25%
	Rušitev obstoječega objekta	120.000,00	26.400,00	146.400,00	4,36%
	Zunanja ureditev	250.000,00	55.000,00	305.000,00	9,09%
I	SKUPAJ GOI DELA	2.219.325,00	488.251,50	2.707.576,50	80,70%
	Oprema	200.000,00	44.000,00	244.000,00	7,27%
II	SKUPAJ GOI DELA	200.000,00	44.000,00	244.000,00	7,27%
	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	15.548,50	86.223,50	2,57%
III	SKUPAJ DVGALO	70.675,00	15.548,50	86.223,50	2,57%
	Gradbeni nadzor	70.000,00	15.400,00	85.400,00	2,55%
	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	190.000,00	41.800,00	231.800,00	6,91%
V	SKUPAJ	260.000,00	57.200,00	317.200,00	9,45%
	SKUPAJ INVESTICIJA	2.750.000,00	605.000,00	3.355.000,00	100,00%

Grafikon 1 Struktura stroškov investicije



Iz grafikona je razvidno, da največji strošek investicije predstavljajo stroški gradbeno obrtnih del, ki skupaj znašajo 67,25% stroškov investicije.

5.2. Ocena vrednosti projekta ločeno za upravičene in neupravičene stroške

Izvedba projekta je predvidena v letih 2026 in 2028 in obsega GOI del, rušitev obstoječega objekta, nabava opreme, gradbenega nadzora, izdelavo projektne in investicijske dokumentacije, izdelavo DIIP in IP, kar znaša 2.750.000,00 EUR brez DDV.

Tabela 3 Prikaz vrednosti investicije z ločenim prikazom financiranja po fazah, stalne cene avgust 2026

	Vrsta del	I faza 2026-2028	II faza	DDV	upravičeni stroški	neupravičeni	SKUPAJ	%
1	GOI dela	1.219.325,00	630.000,00	406.851,50	1.849.325,00	406.851,50	2.256.176,50	67,25%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	120.000,00	26.400,00	0,00	146.400,00	146.400,00	4,36%
3	Zunanja ureditev	0,00	250.000,00	55.000,00	0,00	305.000,00	305.000,00	9,09%
4	Oprema	0,00	200.000,00	44.000,00	0,00	244.000,00	244.000,00	7,27%
5	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	15.548,50	0,00	86.223,50	86.223,50	2,57%
6	Gradbeni nadzor	45.500,00	24.500,00	15.400,00	0,00	85.400,00	85.400,00	2,55%
7	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	190.000,00	41.800,00	190.000,00	41.800,00	231.800,00	6,91%
	SKUPAJ	1.335.500,00	1.414.500,00	605.000,00	2.039.325,00	1.315.675,00	3.355.000,00	100,00%

Neupravičeni stroški operacije

Predračunska vrednost neupravičenih stroškov investicije po stalnih cenah avgust 2026 znaša 1.315.675,00 EUR. Neupravičeni stroški investicije so: rušitev obstoječega objekta, nabava opreme, gradbeni nadzor, izdelavo projektne in investicijske dokumentacije in DDV.

Prikaz vrednosti investicije po fazah

Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad je načrtovana v dveh fazah in sicer:

- I. faza: Izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba gradbeno-obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor.
- II. faza: rušitev obstoječega objekta, izgradnja, izvedba zunanje ureditve, nabava opreme in inventarja, izvedba nadzora in inženiringa ter rezerva za nepredvidena dela).

Vrednost I.faze, stalne cene

	Vrsta del	I faza	II faza	Skupaj NETO	DDV	SKUPAJ	%
1	Gradbeno obrtna dela	1.219.325,00	0,00	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
4	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
A	SKUPAJ	1.170.000,00	0,00	1.170.000,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
1	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
2	Gradbeni nadzor	45.500,00	0,00	45.500,00	10.010,00	55.510,00	3,41%
3	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
B	SKUPAJ	116.175,00	0,00	116.175,00	25.558,50	141.733,50	8,70%
	SKUPAJ A+B	1.335.500,00	0,00	1.335.500,00	293.810,00	1.629.310,00	100,00%

Vrednost II. faze, stalne cene

	Vrsta del	I faza 2026-2028	II faza 2028	DDV	SKUPAJ	%
	GOI dela	0,00	630.000,00	138.600,00	768.600,00	44,54%
	Rušitev obstoječega objekta	0,00	120.000,00	26.400,00	146.400,00	8,48%
	Zunanja ureditev	0,00	250.000,00	55.000,00	305.000,00	17,67%
	Oprema	0,00	200.000,00	44.000,00	244.000,00	14,14%
	Projektna in investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Gradbeni nadzor	0,00	24.500,00	5.390,00	29.890,00	1,73%
	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	190.000,00	41.800,00	231.800,00	13,43%
	SKUPAJ	0,00	1.414.500,00	311.190,00	1.725.690,00	100,00%

5.3. Ocena investicijskih stroškov I. faze investicije po stalnih cenah, predmet prijave na javni razpis

Za predmetno investicijo je bila pridobljena okvirna ocenjena vrednost investicije. Vrednosti investicije so podane po ponudbenih vrednostih za pričetek postopka javnega naročanja. V spodnji tabeli je prikazana struktura stroškov, ki so sestavni del stroškov izvedbe projekta po stalnih cenah.

Vrednost I faze investicije znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in z DDV 1.629.310,00 EUR.

Tabela 4 Stroški investicije stalne cene avgust 2026

	Vrsta del	2026-2028	DDV	z DDV	%
	GOI DELA				
	Gradbeno obrtna dela dela	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
I	SKUPAJ GOI DELA	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00%
II	SKUPAJ GOI DELA	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
III	SKUPAJ PID	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
	Gradbeni nadzor	45.500,00	10.010,00	55.510,00	3,41%
V	SKUPAJ	45.500,00	10.010,00	55.510,00	0,03
	SKUPAJ INVESTICIJA	1.335.500,00	293.810,00	1.629.310,00	100,00%

Upravičeni stroški I faze so: strošek izvedbe gradbeno-obrtnih in instalacijskih del. Neupravičen strošek je strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije, strošek nadzora ter DDV. V nadaljevanju je prikaz za vrednost investicije po cenah.

5.4. Vrednost I.faze investicije po tekočih cenah

Investicijska naložba je ocenjena na osnovi vrednosti del po projektih, predračunih in pogodbah. V nadaljevanju so prikazani stroški investicije po tekočih cenah z ločenim prikazom investicije in DDV. Predračunska bruto skupna vrednost celotne investicije po tekočih cenah znaša 1.644.400,50 EUR z DDV.

Pri preračunu je upoštevana Spomladanska napoved gospodarskih gibanj 2026 Urada za makroekonomske analize in razvoj. Predvidena in upoštevana letna inflacija znaša: 2028 – 2,2%

Predmet prijave na javni razpis je izvedba I faze projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, ki obsega izdelavo projektne in investicijske dokumentacije ter izvedbo dela gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor. Vrednost I. faze podajamo v nadaljevanju:

Vrednost I faze investicije znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in z DDV 1.629.310,00 EUR.

	Vrsta del	2026	2027	2028	Skupaj NETO	DDV	SKUPAJ	%
1	Gradbeno obrtna dela	0,00	669.053,28	550.271,72	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
4	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
A	SKUPAJ	0,00	669.053,28	550.271,72	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
1	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	0,00	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
2	Gradbeni nadzor		22.750,00	22.750,00	45.500,00	10.010,00	55.510,00	3,41%
3	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
B	SKUPAJ	70.675,00	22.750,00	22.750,00	116.175,00	25.558,50	141.733,50	8,70%
	SKUPAJ A+B	70.675,00	691.803,28	573.021,72	1.335.500,00	293.810,00	1.629.310,00	100,00%

Upravičeni stroški I faze so: strošek izvedbe gradbeno- obrtnih in instalacijskih del. Neupravičen strošek je strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije, strošek

nadzora ter DDV. V nadaljevanju je ločen prikaz za upravičene in neupravičene stroške po stalnih in tekočih cenah.

Tabela 5 Prikaz upravičenih stroškov I faze po stalnih in tekočih cen investicije

obdobje	stalne cene	ind. rasti cen	tekoče cene
	avg.26		
		v EUR	
2026	0,00	1,00000	0,00
2027	669.053,28	1,00000	669.053,28
2028	550.271,72	1,02035	562.177,96
SKUPAJ	1.219.325,00		1.231.231,24

Tabela 6 Prikaz neupravičenih stroškov I faze po stalnih in tekočih cen

obdobje	stalne cene	ind. rasti cen	tekoče cene
	avg.26		
		v EUR	
2026	86.223,50	1,00000	86.223,50
2027	174.946,72	1,00000	174.946,72
2028	148.814,78	1,02035	151.999,04
SKUPAJ	409.985,00		413.169,26

Tabela 7 Prikaz skupnih stroškov I faze po stalnih in tekočih cen

obdobje	stalne cene	ind. rasti cen	tekoče cene
	avg.26		
		v EUR	
2026	86.223,50	1,00000	86.223,50
2027	844.000,00	1,00000	844.000,00
2028	699.086,50	1,02035	714.177,00
SKUPAJ	1.629.310,00		1.644.400,50

Dinamika investicijskih vlaganj stroškov I. faze investicije je prikazana v predhodnih tabelah.

Tabela 8 Vrednost I. faze investicije po tekočih cenah, avgust 2026

	Vrsta del	2026	2027	2028	Skupaj NETO	DDV	SKUPAJ	%
1	Gradbeno obrtna dela dela	0,00	669.053,28	562.177,96	1.231.231,24	270.870,87	1.502.102,11	91,35%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
4	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
A	SKUPAJ	0,00	669.053,28	562.177,96	1.231.231,24	270.870,87	1.502.102,11	91,35%
1	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	0,00	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,24%
2	Gradbeni nadzor	0,00	22.750,00	23.213,02	45.963,02	10.111,86	56.074,88	3,41%
3	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
B	SKUPAJ	70.675,00	22.750,00	23.213,02	116.638,02	25.660,36	142.298,38	8,65%
	SKUPAJ A+B	70.675,00	691.803,28	585.390,98	1.347.869,26	296.531,24	1.644.400,50	100,00%

Grafikon 2 Struktura stroškov I. faze investicije po tekočih cenah, avgust 2026



6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO (PREDHODNA IDEJNA REŠITEV ALI ŠTUDIJA, OPIS LOKACIJE, OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE, VARSTVO OKOLJA, KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO, PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA IN DRUGI VIRI), SKUPAJ Z INFORMACIJO O PRIČAKOVANI STOPNJI IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA

6.1. Analiza tržnih možnosti investicije

Izvajalec investicije v javno infrastrukturo je Občina Gornji Grad, ki se za investicijo odloča zaradi zagotovitve javnega interesa na področju vzgojno- izobraževalne infrastrukture. Pri obravnavani investiciji ni osnova tržna naravnost, ampak zagotovitev ustrezne predšolskega varstva. Investicija je širšega družbenega pomena in se obravnava iz širšega družbenega vidika kot naložba v javno infrastrukturo, ki bo omogočala izboljšanje pogojev za delo z otroki ter uvajanje sodobnih pristopov v vzgoji in izobraževanju.

Analiza prihodkov

Podlaga za poslovno oceno prihodkov je preteklo leto poslovanja investitorja, Občine Gornji Grad oziroma poslovno poročilo za leto 2024. Iz tega izhaja, da bodo viri prihodkov v letu poslovanja investicije naslednji: proračun občine, tržnih prihodkov in drugih prihodkov.

Občina Gornji Grad je v letu 2024 imela skupaj prihodkov v višini 4.125.924 EUR, Občina Gornji Grad je v letu 2024 poslovala v okviru pridobljenih finančnih sredstev. Med prihodki so izkazani zneski, ki so nastali kot denarni tok od 1. januarja do 31. decembra 2024. V izkazu prihodkov in odhodkov je razvidno, da je imela Občina Gornji Grad v letu 2024 skupno 4.125.924 € prihodkov. Prihodke predstavljajo: davčni prihodki, nedavčni prihodki, kapitalski prihodki, prejete donacije, transferni prihodki. Realizirani prihodki proračuna so znašali 4.125.924 €, kar znaša 98,99 % glede na veljavni proračun za leto 2024.

Realizirani odhodki so znašali 7.529.848 €, kar predstavlja 85,80 % glede na veljavni proračun. Poplave v avgustu 2023 in uničujoči plazovi, ki so temu sledili, so najobsežnejša naravna katastrofa v občinski zgodovini. Tako smo vse aktivnosti delovanja občine tudi v letu 2024 namenili za odpravljanje posledic katastrofalnih poplav, kar se bo nedvomno močno odražalo v delovanju občine še v naslednjih letih. Skupni prihodki v letu 2024 so znašali:

BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

KONTO	VELJAVNI PRORAČUN 2024	REALIZACIJA 2024	INDEX
1	2	3	4
SKUPAJ PRIHODKI (70+71+73+74)	3.332.072	4.125.924	98,99
SKUPAJ ODHODKI (40+41+42+43)	8.146.525	7.529.848	85,80
PRORAČUNSKI PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI oz. PRIHODKOV NAD ODHODKI	-4.814.453	-3.403.924	73,87

Investicija ne bo prinašala tržnih prihodkov v ekonomski dobi projekta.

6.2. Ocena poslovnih odhodkov investicije

Investicija se izvaja na osnovi predvidenih investicij Občine Gornji Grad v javno infrastrukturo v letih 2026 in 20288 ter Načrta razvojnih programov občine. Investicija je usklajena tudi z regionalno in državno razvojno politiko.

V preračunu smo upoštevali metodo, ki poleg samega investicijskega vložka upošteva tudi razliko v stroških vzdrževanja objekta v primeru z oziroma brez investicije. Računamo, da se bodo povprečni stroški vzdrževanja v 10. letu investicije povečali na 12.000,00 € na leto (stalne cene avgust 2026).

Poslovni odhodki obravnavanega projekta so naslednji:

- Stroški materiala in storitev vzdrževanja projekta
- Stroški dela
- Investicijsko vzdrževanje
- Amortizacija

Stroški materiala in storitev vzdrževanja projekta

Materialne stroške, ki predstavljajo stroške materiala, energije in materiala za vzdrževanje smo ocenili v letni višini 0,03 % od vrednosti amortizacije v prvih letih poslovanja.

Stroške storitev smo ocenili v letni višini 0,005 % od vrednosti investicije.

Stroški dela

Za potrebe obratovanja in vzdrževanja ni predvidena nova zaposlitev, ohranja se obstoječe število zaposlenih.

Stroški investicijskega vzdrževanja

Od 10. leta dalje in vsako naslednje deseto leto je predviden še dodaten strošek in sicer investicijsko vzdrževanje, ki je ocenjen v višini 12.000,00 EUR letno.

6.3. Tehnično-tehnološki del investicije

Tehnične specifikacije

V obstoječem objektu - stavbi za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko (CC-SI 12630) je predvidena rekonstrukcija in prizidava. Prizidava k obstoječemu vrtcu bo 2 etažna (pritličje, nadstropje), 4 oddelčna. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostala 2 oddelka primerna za 2. starostno obdobje.

Vrtec bo zasnovan preko vzdolžne in prečne osi dostopnega hodnika, ki bo služil kot vstopni garderobni del za otroke in dostopni hodnik do posameznih enot igralnic in prostorov osebja. Hodnik ne bo prostor zgolj prehoda, ampak bo prostor dinamike – raznih igralk, ki otroke privedejo do igralnice.

V severnem delu bodo umeščene igralnice, katere bodo imele neposreden izhod na lamelno umeščene terase, orientirane V – Z. Na terasah 2. starostnega obdobja so predvidena visoka korita, ki služijo kot 'vrt', kjer lahko otroci sami poskrbijo za dinamiko terase, korita bodo

prijatena na tla in delno nadomestijo predvideno ograjo. Igralnice so umeščene tako, da izkoriščajo najboljše vedute v okolici, pogled v naravo. Hkrati ta lega preprečuje pregrevanje prostora, kar je iz bioklimatskega vidika zelo ugodno. Na južnem delu pa prostori strokovnih delavcev, hodnik, garderobe, vhodi saj je ta prostor orientiran proti parkirišču in nima dodane vrednosti. V osrednjem delu vrtca poteka vertikalna povezava – stopnišče, poleg je tudi dvigalo. Vse igralnice bodo imele panoramsko zasteklitev na pripadajočo zunanjo teraso.

Vrtec bo povezan z obstoječo stavbo – vrtcem, tu se bo izvedla rekonstrukcija – preboj za prehod iz obstoječega v predvideni del. V pritličju bo obstoječa kuhinja za pripravo obrokov z jedilnico, tako za varovance vrtca, kot tudi za osnovnošolce v sosednji osnovni šoli.

Prostori, ki se jih koristi v šoli: skupni prostor za vzgojitelje, tehnični in servisni prostori pralnic, shramb, arhivov, kotlovnice.

Obstoječi del stavbe za predšolsko vzgojo in predvidena prizidava:

etažnost stavbe:	obstoječe: P (P+ N – šola) novo: P+ 1N
oblika strehe:	obstoječe: dvokapnica, večkapnica nad vhodom novo: dvokapnica, izzidani deli ravna
naklon strehe:	obstoječe: 20 ° novo: 30 °, izzidani deli ravna 1 °
kritina:	opečna kot šolski objekti
fasada:	kontaktna z zaključnim slojem v ubito beli barvi, enaka kot okolica,
	del fasade bo prezračevane
višina objekta:	11,6 m (nad koto ± 0,00 = + 429,10)

ODMIKI najbolj izpostavljenih novih delov stavbe od parcel drugih lastnikov znaša:

- od parcelne meje na JZ strani s parcelo št. 14/38, k.o. 942 Gornji Grad: 5,0 m (napušč)
- od parcelne meje na JV strani s parcelo št. 14/22, k.o. 942 Gornji Grad: 4,1 m (napušč)

Vsi ostali odmiki so večji.

KONSTRUKCIJA

Obstoječa stavba je klasično zidana. Temelji so AB, zidovi so opečni, ojačani z AB vezmi. Plošče so AB, ostrešje je leseno.

Opis konstrukcijskih ukrepov, ki so del prizidave:

Prizidava k obstoječemu objektu bo zidana klasično, z zidanimi nosilnimi stenami, povezanimi z AB protipotresnimi vezmi in etažno AB ploščo. Izvede se preboj v nov del stavbe.

Streha bo dvokapnica z naklonom 30°, na izzidanih delih bo ravna. Ostrešje bo lesene izvedbe in dimenzij, kot jih bo določil izračun v načrtu gradbenih konstrukcij.

Nosilne stene bodo pozidane iz opečnega zidaka. Stene bodo protipotresno ojačane s sistemom horizontalnih in vertikalnih AB vezi. Vsi nosilci in preklade bodo iz AB. Predelne stene bodo iz MK plošč.

Izkop mora potekati pod nadzorom geomehanika, ki bo na mestu samem določil potrebno globino izkopa in podal vse dodatne zahteve za pripravo terena, izvedbo temeljev, odvodnjavanja ter zaščito gradbene jame in okoliškega terena. Pri izvedbi je potrebno dosledno upoštevati vse zahteve geomehanika.

V primeru odstopanja od projektiranega stanja se je potrebno ponovno posvetovati projektantom.

OBDELAVA

Vse notranje stene in stropovi bodo grobo in fino ometani ter slikani z barvami po izboru investitorja. Stene v wc-ju bodo obložene s keramiko do višine min. 2,0 m. Tlaki in stropovi bodo toplotno in zvočno izolirani, skladno s predpisi.

Okna bodo zastekljena in zasenčena skladno s predpisi, prav tako bo upošteva 47. člen Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.

Fasada nad terenom bo obložena s fasadnimi izolacijskimi lamelami debeline, kot jo zahtevajo veljavni predpisi. Fasada bo kontaktna z zaključnim slojem v ubito beli barvi, enaka kot okolica, južni del fasade bo prezračevana. Na severni strani se objekt preko steklenih površin odpira v naravo – igrišča. Na južni strani, kjer je zasteklitev manj, dinamiko na fasadi ustvarita poudarjena vhoda.

OGREVANJE, PREZRAČEVANJE, INSTALACIJE:

Obstoječa stavba se ogreva s pomočjo toplovoda, prezračuje se naravno, z odpiranjem oken in vrat. Nov objekt se bo ogreval preko biomase – toplovoda kot obstoječ objekt.

V prizidavi je predvidena centralna rekuperacija, ki s svojim toplotnim izmenjevalcem odvzame iz izrabljenega (odpadnega) zraka do 90 % toplote. Ta toplota se nato preko prezračevanja dovaja nazaj v prostore. S tem stavba ob prezračevanju ne izgubi skoraj nič energije. Načrti instalacij bodo izdelani v projektu PZI.

OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

Obstoječa stavba je že priključena na vso potrebno komunalno infrastrukturo: cestno, vodovodno, toplovod, fekalno kanalizacijsko omrežje, meteorno, električno in telekomunikacijsko omrežje. Predvidena prizidava se bo napajala preko internih komunalnih vodov.

Zaradi predvidenega posega bo potrebno prestaviti električni vod, polnilnico za električna vozila, toplovod in kks vod, ki poteka preko parcele št. 14/15, k.o. 942 Gornji Grad.

Skladnost s projektnimi pogoji mnenjedajalcev je opisana pod točko 1.4.

OPIS KOMUNALNE INFRASTRUKTURE:

- VODOVOD: obstoječ vodovodni priključek na parceli št. 14/15, 14/40, k.o. 942 Gornji Grad.
- TOPLOVOD: obstoječ toplovodni priključek na parceli 14/15, k.o. 942 Gornji Grad – ta se po navodilih mnenjedajalca prestavi.
- FEKALNA KANALIZACIJA: obstoječ kanalizacijski priključek na parceli št. 14/2, k.o. 942 Gornji Grad.
- ELEKTRIKA: obstoječ priključek na parceli št. 14/40, k.o. 942 Gornji Grad – NN vodi, ki potekajo preko parcele 14/15 se po navodilih mnenjedajalca predstavijo.
- TELEKOMUNIKACIJE: obstoječ priključek na parceli št. 14/15, k.o. 942 Gornji Grad.
- CESTA: obstoječ priključek na parceli 14/38, ki poteka preko parcel št. 14/33, 14/22, k.o. 942 Gornji Grad.
- ODPADKI: Stavba je že vključena v javni sistem odvoza komunalnih odpadkov.

OPIS ZAŠČITE IN PRESTAVITEV INFRASTRUKTURNIH VODOV

Zaradi predvidenega posega bo potrebno prestaviti podzemni električni vod, polnilnico za električna vozila, toplovod in kks vod, ki poteka preko parcele št. 14/15, k.o. 942 Gornji Grad.

PROMET IN ZUNANJA UREDITEV

Cestni priključek je obstoječ in se ne spreminja. Dostop do javne ceste je obstoječ in poteka preko parcele št. 14/22, 14/33, k.o. 942 Gornji Grad. Glede na obstoječo situacijo so v okolici predvidene prizidave na voljo parkirna mesta – 3 pri vhodnem delu (glede na 70. člen pravilnika sta potrebni minimalno dve PM za starše pri vhodu vrtca) na parceli št. 14/33, na nasprotni strani so parkirna mesta rezervirana za uporabnike Zdravstvenega doma. Na parceli 14/15, kjer je predvidena prizidava je na voljo 15 PM in 1 PM z možnostjo polnjenja za električna vozila (4 PM se ukinejo – lahko se jih nadomesti na S strani parcele 386/7, vzdolžno z cesto na parceli 385/8). Preglednost pri vključevanju v promet je zagotovljena. Prometna ureditev je prikazana v grafičnem delu: lokacijski prikazi, risba št. 2.1.2a.

Dostopna pot bo tlakovana s tlakovci. Okoli predvidenega objekta sta predvidena oporna zidova - oporni zid 1 in oporni zid 2, dimenzij do + 1,5m višine (dvonivojsko oz. kaskano speljan oporni zid 2, glede na oporni zid 1).

Okolica bo zasajena z avtohtonim zelenjem po izboru investitorja. Vsaka igralnico ima predvideno svojo teraso, katera bo ograjena. Območje zunanjega igrišča bo potekal po prcali 14/15, 386/7, 385/21, k.o. 942 Gornji Grad in bo koristil že obstoječe danosti.

Igrišče bo ograjeno z ograjo, visoko najmanj 1,20 m in razdeljeno na dve območji, in sicer za I. starostno obdobje in II. starostno obdobje, prav tako se bodo razlikovala igrala glede na starostno obdobje. Zunanji prostor za shranjevanje rekvizitov se bo še naprej uporabljal obstoječ. V novem objektu se predvidijo tudi zunanje sanitarije in pitnik ob terasah igralnic. Med posameznimi terasami igralnic se lahko ustvarijo mali vrtovi ali dodatni prostor za igro, ti se lahko senčijo z jadrji.

POTRESNA VARNOST

Konstrukcija in zasnova stavbe bo usklajena s Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Ur. l. RS 101/2005). Stavba stoji na lokaciji, ki je po karti potresne nevarnosti Slovenije (2024) uvrščena v območje s projektnim pospeškom tal 0,2 g. Zahteve bodo zagotovljene z upoštevanjem Evrokodov.

ZAŠČITA PRED VLAGO

Kot možen vir navlaževanja novega dela stavbe se pojavljajo: atmosferske padavine, voda iz napeljav stavbe.

Zasnova strehe upošteva lokalne podnebne razmere in je zasnovana, tako da ščiti objekt pred atmosferskimi padavinami. Streha bo opremljena z ustrezno kritino, obrobami in žlebovi, ki skrbijo za odvajanje meteornih vod brez vdora v notranjost stavbe.

Zunanje stene nad terenom (cokel) bodo zaščitene s hidroizolacijo, ekstrudiranim polistirenom in kulirplastom, kar zagotavlja zadostno zaščito pred talno vlago. Kapilarni dvig talne vlage je preprečen s hidroizolacijo med temeljno ploščo in zidovi v pritličju, s čimer je preprečeno, da bi vlaga poškodovala konstrukcijo stavbe.

Hidroizolacija v talni konstrukciji ščiti pred prodorom talne vlage v notranjost stavbe. Fasada se obdeli po sistemu, ki ustreza veljavnim standardom. V objekt se vgradi vodotesno stavbno pohištvo, ki ustreza veljavnim standardom in predpisom.

Odvajanje meteornih vod zunaj objekta bo speljano preko neprepustnih peskolovov, cevi in jaškov, stran od objekta, s čimer bo preprečeno, da bi meteorna voda vdrla v stavbo. Zunanje tlakovane površine bodo obrobljene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztočnim jaškom ter stran od objekta. Cevi za odvajanje meteorne vode se bodo nahajale zunaj objekta, tako da ni nevarnosti, da bi kondenzacija poškodovala objekt.

IZRAČUN POVRŠIN IN PROSTORNIN PO SIST ISO 9836

ZAZIDANA POVRŠINA:

obstoječe	novo	razlika
1941,2 m2	2338,6 m2	+397,4 m2

BRUTO TLORISNA POVRŠINA:

obstoječe	stanje	novo stanje	razlika
pritličje	/	388,8 m2	+388,8
nadstropje	/	396,5 m2	+396,5
skupaj	3551,2 m2	785,3 m2	+ 785,3 m2

NETO TLORISNA POVRŠINA:

Obstoječe: 2432,2 m²

Novo:

pritličje 326,1 m²

nadstropje 321,8 m²

skupaj 647,9 m²

BRUTO PROSTORNINA:

pritličje 1516,3 m³

nadstropje 2063,2 m³

skupaj 3579,5 m³

TLORISNA VELIKOST STAVBE NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM:

obstoječ objekt: 58,5 m x 65,8 m

nov objekt: 26,8 m x 12,0 m - 3,0 m x 0,5 m + 4,8 m + 6,1 m + 4,8 m x 8,4 m +
2x (1,1 m x 3,5 m) (prizidava osnovnega gabarita)

TLORISNA VELIKOST PROJEKCIJE NAJBOLJ IZPOSTAVLJENIH DELOV STAVBE:

obstoječ objekt: 59,8 m x 66,6 m

nov objekt: 13,8 m x 27,3 m + 4,8 m x 6,1 m + 3,1 m x 8,4 m + 2x (1,1 m x 3,5
m)

Inženirski objekti - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni
drugje:

TLORISNA VELIKOST STAVBE NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM:

oporni zid 1: 34,0 m x 0,2 m

oporni zid 2: 22,9 m x 0,2 m

IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV NAMERAVANE GRADNJE

Za predviden poseg bodo v okviru projekta za izvedbo (PZI) izdelani vsi potrebni načrti in elaborati, ki bodo usklajeni z veljavnimi predpisi.

Načrt arhitekture bo izdelan skladno z vsemi veljavnimi predpisi in prostorskimi akti. V načrtu arhitekture bodo opredeljeni materiali in konstrukcije, ki se uporabljajo pri gradnji objektov. Uporabljajo se certificirani in splošno prisotni materiali na tržišču, ki predstavljajo ustrezno, sedanjemu trenutku tehnologije primerno gradnjo. V času gradnje nadzornik preverja ustreznost vgrajenih gradbenih materialov in to ustreznost potrdi z vpisom v gradbeni dnevnik. V načrtu so upoštevana določila, ki opredeljujejo čim manjši vpliv stavbe na okolico.

Konstrukcija se bo preračunala v okviru projekta PZI, vsi posegi v konstrukcijo se bodo izvedli skladno s PZI načrtom gradbenih konstrukcij, s čimer bo zagotovljena mehansko odpornost in stabilnost stavbe. Vpliv na mehansko stabilnost območja se z obravnavanim posegom ne bo povečal, saj bo v statičnem izračunu predvidena izvedba temeljenja glede na predvideno nosilnost. Nosilnost temeljnih tal preveri geomehanik ob izkopu gradbene jame, temelji se pred gradnjo po potrebi ponovno preračunajo. Izkop mora potekati po navodilih upravljalcev komunalnih vodov in pod nadzorom geomehanika, ki bo na mestu samem določil potrebno globino izkopa in podal vse dodatne zahteve za pripravo terena, izvedbo temeljev, odvodnjavanja, ponikovanja ter zaščito gradbene jame in okoliških parcel. Pri izvedbi je potrebno dosledno upoštevati vse zahteve geomehanika. V primeru odstopanja od projektiranega stanja se je potrebno ponovno posvetovati s projektantom.

Ob upoštevanju teh pogojev vpliva na mehansko odpornost in stabilnost ne bo, saj gradnja ne bo povzročila deformacij ali porušitve dela stavbe ali celotne stavbe v bližini, niti na sosednjih stavbah ne bo deformacij, večjih od dopustnih ali druge škode pod pogojem, da je temeljenje in konstrukcija sosednjih stavb izvedeno na način, ki ustreza veljavnim predpisom in standardom. Prav tako pri predvideni stavbi zaradi vplivov, ki jim bo verjetno izpostavljen, ne bo prišlo do porušitve celotnega objekta ali dela objekta, deformacij, večjih od dopustnih ravni, škode na drugih delih objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali škode zaradi drugega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na vzrok. Pred pričetkom del je potrebno stanje sosednjih stavb foto-dokumentirati.

V projektu PZI se bo izdelal načrt s področja požarne varnosti, ki bo določil ukrepe za zmanjšanje nevarnosti širjenja požara na sosednje objekte, da bo nosilna konstrukcija ob morebitnem požaru določen čas ohranila potrebno nosilnost, da se v največji meri omeji hitro širjenje požara v objektu, da je na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov, ki omogočajo hitro in varno zapustitev objekta, da so zagotovljene naprave in oprema za gašenje in je omogočen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

Vpliv na higiensko, zdravstveno zaščito in varstvo okolice se ne bo povečal, saj gre za posege na obstoječi stavbi, s čimer se v prostor ne umešča nova namembnost in se ne uvajajo novi vplivi. Predvideni materiali za vgradnjo so certificirani in ustrezajo kriteriju zdravstvene neoporečnosti. V objektu ne bo aktivnosti, ki bi povzročale nastajanje strupenih plinov, zato nevarnosti zaradi oddajanja strupenih plinov iz objekta ne bo.

Onesnaževanja ali zastrupljanja vode ali tal ne bo, saj ne bo posebnih virov onesnaženja. Stavba bo namenjena izobraževanju, pod enakimi pogoji, kot veljajo za sosednje objekte. V njem ne bo drugih dejavnosti, ki bi povzročale nevarnost onesnaževanja, zastrupitve vode ali tal.

Odvajanje odpadnih voda, trdnih in tekočih odpadkov bo izvedeno skladno z zahtevami upravljalcev. Odpadki se zbirajo v zabojnikih na parceli investitorja in jih redno odvažajo pooblaščenec izvajalec javne službe.

Prisotnost vlage v delih objekta in na notranjih površinah bo preprečena z ustreznimi ukrepi pri projektiranju in vgradnji ustreznih materialov, ki zagotavljajo ustrezno odvajanje meteornih in odpadnih voda stran od stavbe, zaščito pred talno in kapilarno vlago, preprečujejo nastanek kondenzne vlage zaradi pojava toplotnih mostov ipd. Potrebni ukrepi bodo podrobneje prikazani v projektu PZI.

Varnost pri uporabi bo zagotovljena s projektiranjem in ustreznim vgrajevanjem materialov, ki preprečujejo poškodbe zaradi zdrsa, padca ali udarca (npr. ustrezni nedrseči tlaki, ustrezno dimenzionirane komunikacijske površine, kot so stopnice, hodniki, ustrezno dimenzionirane ograje in druge varnostne prepreke...). Opekline, električni udar, eksplozije ipd. se preprečujejo z vgradnjo ustreznih elementov strojne in elektro opreme, ki so ustrezni svoji funkciji, so certificirani in morajo biti pravilno vgrajeni. Načrti instalacij bodo obdelani v projektu PZI. Nezgode zaradi gibanja vozil so preprečene z ustreznim dimenzioniranjem parkirnih in manipulacijskih površin ter ureditvijo na način, ki omogoča manipulacijo vozil znotraj razpoložljivega zemljišča za gradnjo, neodvisno od javnih površin.

Zaščita pred hrupom v stavbah bo dosežena z ustreznim projektiranjem in izvedbo stavbe. V okviru projekta PZI se izdelata elaborat zaščite pred hrupom v stavbi, ki določi stopnjo zvočne izolativnosti posameznih elementov stavbe. Prehod hrupa med prostori po zraku se preprečuje z vgradnjo ustreznih elementov stavbnega pohištva, ki dosegajo predpisano stopnjo zvočne izolativnosti in ustrezno sestavo zidov med prostori. Varstvo pred udarnim hrupom se zagotavlja z ustrezno sestavo tlakov in z izvedbo dilatacij. Hrup iz naprav in instalacij v stavbi

se preprečuje z izbiro ustreznih naprav ter instalacij in z vgradnjo dušilnih elementov v instalacijske vode. Odmevni hrup se preprečuje z vgradnjo zvočno izolacijskih oblog v prostorih, kjer hrup nastaja. Vdor zunanjega hrupa je preprečen z vgradnjo stavbnega pohištva ustrezne kvalitete in s kakovostno izvedbo fasade.

Zagotavljanje varčevanja z energijo in ohranjanja toplote bo zagotovljeno z izvedbo ustreznega toplotnega ovoja stavbe, izvedbo sistemov z veliko stopnjo regulacije, ki se ustrezno odziva na zunanje in notranje pogoje, z ustreznim prezračevanjem, ki zagotavlja primerno količino svežega zraka, z uporabo varčnih elementov elektro instalacijske opreme ter z rednim vzdrževanjem in servisiranjem stavbe in vgrajene opreme.

Z upoštevanjem teh ukrepov in spremljanjem sodobnega stanja tehnike obravnavan del stavbe ne bo presegal dovoljenih količin dovedene in porabljene energije za svoje delovanje.

Predvidena stavba je projektirana tako, da se zagotavlja dostop in uporabo objekta skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

Novi deli stavbe bodo projektirani, grajeni, vzdrževani in odstranjeni tako, da bo raba naravnih virov trajnostna. Omogočila se bo ponovna uporaba ali recikliranje delov objekta in gradbenih materialov, dolga življenjska doba in uporaba okoljsko sprejemljivih materialov.

OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

Meja območja obravnave:

Predvidena prizidava se nahaja v območju meja zazidalnega načrta (ZN) športnih igrišč OŠ, zajema parcele št. 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad.

Namembnost in zasnova območja:

3. člen: Območje je namenjeno dopolnitvi ureditve prostora za potrebe osnovne šole in vrtca – ureditve površin okoli vrtca.

4. člen: Postavitev objektov sledi konfiguraciji terena ter obstoječi pozidavi na obravnavanem območju. Gre za prizidavo k obstoječi lameli vrtca.

Oblikovanje objektov in naprav, določanje drugih posegov v prostor ter tolerance:

5. člen: Velikost objekta je znotraj meja predvidene zazidljivosti, dimenzija predvidene prizidave – sklop A je: 17,9 m x 26,8 m; etažnost: P+ 1N; material: objekt bo uporabljal sodobne materiale, vendar bo usklajen z obstoječim objektom.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo in urejanje območja:

Predvidena prizidava (A) je umeščena in se funkcionalno povezuje v skladu z zahtevami nemotenega in učinkovitega opravljanja dejavnosti vzgoje in izobraževanja na različnih nivojih.

Prizidava bo v dveh etažah: pritličje (P), nadstropje (1N) – na podlagi 19. člena - velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev. Gradbene linije se bodo uravnale po obstoječem objektu, oz. vseh treh delih. Oblika prizidave se maksimalno povezuje s funkcijo. Prizidava se v volumnih in naklonu strehe osrednjega dela podreja volumnom osnovnega objekta. Streha na višjem, osrednjem delu dozidave bo naklona 30 stopinj, na povezovalnem in na izzidanih delih pa ravna. Arhitekturna podoba bo sodobna z ozirom na uporabo sodobnih tehnik gradnje in materialov.

Predvidena je ureditev igralnih površin za najmlajše na severnem delu igralnic, predvidijo se posegi v konfiguracijo terena – ustrezna uravnava. Prostor šole z vrtcem in športne površine bodo ograjene.

Ureditev zunanjih površin in zasaditev (7. in 8. člen):

To območje je preko zdravstvenega doma in šole povezano preko skupnih dostopov in dvorišč, prav tako so skupna parkirišča, katera bodo v uporabi tudi za potrebe predvidene prizidave. Okolica predvidene širitve vrtca se bo ogradila in razdelila na dva dela – območje za I. in II. starostno obdobje – temu se bodo prilagodila tudi igrala. Površine okoli igralnic in otroških igrišč se ustrezno uravnajo in zasadijo z avtohtonim rastlinjem po izboru investitorja. Ob predvideni prizidavi se zaradi višinske razlike predvidita oporna zidova do višine +1,5 m, vmes se predvidi terasa, katera se zasadi z grmovnicami.

Rešitve prometne, komunalne in energetske infrastrukture:

Rešitve so prikazane na risbah 2.1.2a – prometna in ureditvena situacija ter risba 2.1.3 – prikaz komunalne oskrbe in priključevanje na gospodarsko infrastrukturo. Pred novim objektom se predvidi, da sta dve parkirni mesti na voljo za parkiranje staršev otrok, ki pripeljejo otroke v vrtec – glede na 70. člen Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca. Zaradi prizidave se ukinejo 4 PM, katera se lahko nadomestijo na S strani parcele 386/7, vzdolžno z cesto na parceli 385/8.

Zaradi predvidenega posega bo potrebno prestaviti električni vod, polnilnico za električna vozila, toplovod in kks vod, ki poteka preko parcele št. 14/15, k.o. 942 Gornji Grad. Predvidena prizidava se bo napajala preko internih komunalnih vodov.

Rešitve v zvezi z varstvom in zaščito okolja:

- zaščita podtalja in vodnogospodarski ukrepi Območje je opremljeno s kanalizacijo, ki odvaja odpadne komunalne vode v kanalizacijo, priključeno na čistilno napravo. Padavinske vode so odvajane v dve veji obstoječe kanalizacije odpadnih padavinskih vod, oz. odvodnjavanja.
- zaščita pred hrupom in zaščita ozračja

Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju velja za obravnavano območje III. stopnja varstva pred hrupom. Posebni ukrepi niso predvideni; vplivi hrupa se zmanjšajo z načrtovalskimi ukrepi (orientacija prostorov, zvočno izolativna stekla).

V območju se bo odvijal promet z osebnimi vozili in občasni promet z dostavnimi, servisnimi in intervencijskimi vozili. Ogrevanje bo centralno, iz mestne kotlovnice.

Posebni ukrepi niso predvideni.

- ravnanje z odpadki

V območju, ob šoli z vrtcem, oziroma zdravstvenem domu je ekološki otok, kjer so zabojniki za komunalne odpadke iz vrtca in šole. Komunalne odpadke bo odvezemala pooblaščenka komunalna služba.

- varstvo dediščine

Pridobljeno je mnenje ZVKDS št.: EG-8846/2008-10, izdano dne: 09.10.2025.

Ukrepi za obrambo in zaščito

Za območje zazidalnega načrta niso predvideni ukrepi za obrambo.

- Zaščita pred požarom: Obstoječe funkcionalne prometne površine in zbirne ploščadi omogočajo neovirano intervencijo in evakuacijo. Predviden objekt se dodatno ščiti z načrtovalskimi ukrepi za preprečevanja požara in s sredstvi za gašenje požara.
- Zaščita pred poplavami: Območje ni poplavno ogroženo; naravni nagib terena omogoča enostavno odtekanje, tudi obilnejših voda.

OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO Z NAVEDBO USTREZNIH UKREPOV ZA ZMANJŠANJE TEH VPLIVOV

Navedba pričakovanih vplivov:

1. VPLIVI OBJEKTA NA OKOLICO V ČASU GRADNJE OZ. IZVAJANJA DEL: emisije snovi v zrak, emisije v tla, hrup, odpadki, tresljaji.
2. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO, KO BO OBJEKT V UPORABI OZ. OBRATOVANJU: mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom.

Opis obstoječega stanja okolice:

1. SPLOŠNO: Obravnavano zemljišče je stavbno zemljišče, kjer je dopustna novogradnja - prizidava stavb.
2. ZRAK: Lokacija ni obremenjena s prahom, površine, ki se nahajajo v okolici so delno urejene, utrjene, delno pa so zelene površine.
3. VODE: Znotraj območja gradnje se ne nahajajo površinski vodotoki.
4. TLA IN PODTALNICA: Podatkov o sestavi tal v tej fazi nimamo. Lokacija se ne nahaja v vodozbirnem območju naravnih jezer ali na varstvenem pasu za zajem pitne, termalne, mineralne ali zdravilne vode.
5. HRUP: Območje je namenjeno tovrstni gradnji.
6. ODPADKI: Lokacija ni obremenjena z odpadki.
7. NARAVNE, KULTURNE IN KRAJINSKE ZNAČILNOSTI: Predlagani poseg sega v območje registrirane nepremičnine dediščine Gornji Grad – Osnovna šola (EID 1-28177).

6.4. Analiza zaposlenih v Občini Gornji Grad za scenarij »z« investicijo glede na scenarij »brez« investicije in/ali minimalno alternativo

Investitor, Občina Gornji Grad, zaradi izvedbe obravnavane investicije ne načrtuje novih zaposlitev.

6.5. Ocena vrednosti I. faze projekta po tekočih cenah, ločeno za upravičene in preostale stroške, z navedbo osnov in izhodišč za oceno

Investicijski dokument obravnava investicijo v novogradnjo vrtca Gornji Grad. Investicija se bo izvajala na osnovi predvidenih investicij Občine Gornji Grad v javno infrastrukturo v letu 2026-2028 in je usklajena z regionalno in državno razvojno politiko.

Vrednosti I.faze investicije po tekočih cenah

Upravičeni stroški I faze so: strošek izvedbe gradbeno-obrtnih in instalacijskih del. Neupravičen strošek je strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije, strošek nadzora ter DDV. V nadaljevanju je ločen prikaz za upravičene in neupravičene stroške po stalnih in tekočih cenah.

Vrednost in dinamika investicijskih vlaganj stroškov I. faze investicije je prikazana v predhodnih tabelah.

Tabela 9 Vrednost I. faze investicije po tekočih cenah, avgust 2026

	Vrsta del	2026	2027	2028	Skupaj NETO	DDV	SKUPAJ	%
1	Gradbeno obrtna dela dela	0,00	669.053,28	562.177,96	1.231.231,24	270.870,87	1.502.102,11	91,35%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
4	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
A	SKUPAJ	0,00	669.053,28	562.177,96	1.231.231,24	270.870,87	1.502.102,11	91,35%
1	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	0,00	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,24%
2	Gradbeni nadzor	0,00	22.750,00	23.213,02	45.963,02	10.111,86	56.074,88	3,41%
3	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
B	SKUPAJ	70.675,00	22.750,00	23.213,02	116.638,02	25.660,36	142.298,38	8,65%
	SKUPAJ A+B	70.675,00	691.803,28	585.390,98	1.347.869,26	296.531,24	1.644.400,50	100,00%

Grafikon 3 Struktura stroškov I. faze investicije po tekočih cenah, avgust 2026



Ocena vrednosti projekta ločeno za upravičene in neupravičene stroške.

Izvedba projekta je predvidena v letu 2026 in 2028 in obsega stroške gradbeno, obrtnih in instalacijskih del, izdelavo projektne in investicijske dokumentacije, nadzor in DDV.

Neupravičen strošek investicije je izdelava projektne in investicijske dokumentacije, nadzor in DDV v vrednosti 409.985,00 EUR po stalnih cenah in 413.169,26 EUR po tekočih cenah avgust 2026.

Tabela 10 Upravičeni in neupravičeni stroški investicije p tekočih cenah

		UPRAVIČEN STROŠEK	NEUPRAVIČEN STROŠEK	SKUPAJ
1	GOI dela	1.231.231,24	0,00	1.231.231,24
2	Projektna in investicijska dokumentacija	0,00	70.675,00	70.675,00
3	Gradbeni nadzor	0,00	45.963,02	45.963,02
4	DDV	0,00	296.531,24	296.531,24
	SKUPAJ	1.231.231,24	413.169,26	1.644.400,50

6.6. *Analiza lokacije, ki vsebuje tudi imenovanje prostorskih aktov in glasil, v katerih so objavljeni*

Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad

Strokovne podlage za pripravo dokumentov investicije:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2018, 68/2020), v nadaljevanju OPN in Odlok o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/16-obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN športnih igrišč OŠ.
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu.

Makrolokacija investicije

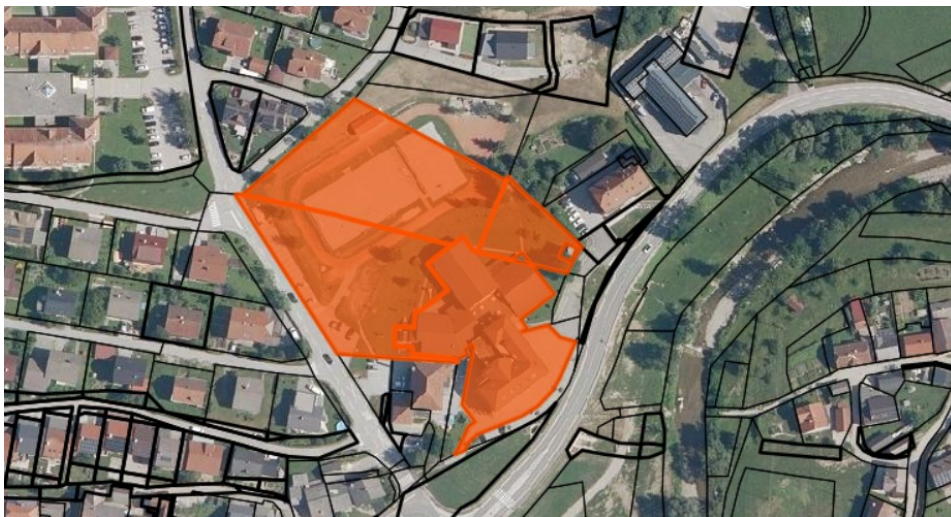
Slika 3 Lokacija občine v Savinjski regiji

Mikrolokacija investicije



Mikrolokacija investicije

Slika 4 Lokacija investicije v občini Gornji Grad



Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gornjigrad>

6.7. Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje ter oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov z upoštevanjem načela, da onesnaževalec plača nastalo škodo, kadar je primerno

Navedba pričakovanih vplivov:

1. VPLIVI OBJEKTA NA OKOLICO V ČASU GRADNJE OZ. IZVAJANJA DEL: emisije snovi v zrak, emisije v tla, hrup, odpadki, tresljaji.
2. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO, KO BO OBJEKT V UPORABI OZ. OBRATOVANJU: mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom.

Opis obstoječega stanja okolice:

1. SPLOŠNO: Obravnavano zemljišče je stavbno zemljišče, kjer je dopustna novogradnja - prizidava stavb.
2. ZRAK: Lokacija ni obremenjena s prahom, površine, ki se nahajajo v okolici so delno urejene, utrjene, delno pa so zelene površine.
3. VODE: Znotraj območja gradnje se ne nahajajo površinski vodotoki.
4. TLA IN PODTALNICA: Podatkov o sestavi tal v tej fazi nimamo. Lokacija se ne nahaja v vodozbirnem območju naravnih jezer ali na varstvenem pasu za zajem pitne, termalne, mineralne ali zdravilne vode.
5. HRUP: Območje je namenjeno tovrstni gradnji.
6. ODPADKI: Lokacija ni obremenjena z odpadki.
7. NARAVNE, KULTURNE IN KRAJINSKE ZNAČILNOSTI: Predlagani poseg sega v območje registrirane nepremičnine dediščine Gornji Grad – Osnovna šola (EID 1-28177).

Opis in ocena pričakovanih vplivov v času gradnje oz. izvajanja del ter ukrepi za preprečitev oz. zmanjšanje vplivov:

EMISIJE SNOVI V ZRAK: Glavni vir emisij bo prašenje ter ravnanje z odpadnimi gradbenimi materiali. Ocenjujem, da bo vpliv prašenja zmeren ob upoštevanju naslednjih ukrepov: vlaženje in škropljenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu, čiščenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu, čiščenje tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, omejitev hitrosti transportnih vozil na gradbišču ter dovozih in

odvozih po dovozni cesti, pokrivanje in ščitenje virov, ki so lahko vzrok emisij prahu, izogibanja aktivnosti pri gradbenih delih, ki bi povzročale emisije prahu, na minimum zmanjšati odmetavanje materiala, nastalega pri gradnji, z višin, preprečiti tako ravnanje z gradbenimi odpadki in materiali, ki povzročajo emisije prahu. Ocenjujem, da bo vpliv na okolje zaradi delovanja gradbene mehanizacije in tovornih vozil zmeren ob upoštevanju naslednjih ukrepov: redno vzdrževanje gradbene mehanizacije, pravilno delovanje gradbene mehanizacije, tovorna vozila se na gradbišču ne smejo zadrževati s prižganimi motorji. Prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču.

EMISIJE V TLA: Vir emisij snovi v tla bodo razni gradbeni materiali predvsem v času temeljenja in gradnje objekta. Preprečiti je treba njihovo raztresanje, spiranje in razlivanje. Gradbeni materiali naj bodo skladiščeni pod nadstreškom, morebitne nevarne kemikalije na nepropustnih tleh z lovilno skledo oz. jaškom. Vzdrževanje mehanizacije in vozil mora potekati tako, da ne pride do razlitja in iztekanja motornega olja. Začasno skladiščenje viškov zemljine mora biti urejeno tako, da se prepreči mešanje le te z odpadnim materialom. Ocenjujem, da bo obremenitev tal ob upoštevanju vseh ukrepov neznatna.

HRUP: Hrup bo povzročala uporaba delovnih strojev in orodja, dovoz gradbenega materiala, odvoz gradbenih odpadkov in prevoz materiala po gradbišču. Ocenjujem, da bo vpliv hrupa na okolje zmeren.

ODPADKI: Nastajali bodo razni gradbeni odpadki in izkopi. Upoštevati je treba Pravilnik o ravnanju z odpadki. Investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja. Če hramba ni možna na gradbišču mora zagotoviti, da odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike na ali ob gradbišču, ki so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja. Zagotoviti mora med seboj ločeno zbiranje gradbenih odpadkov, nevarne odpadke mora odstranjevati za to pooblaščen podjetje. Investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov. Investitor lahko gradbene odpadke sam uporabi, ne da bi za to dobil dovoljenje za predelavo ali odstranjevanje, če jih uporabi na kraju nastanka ali znotraj gradbišča in gre za beton, opeko, ploščice, keramiko in gradbene materiale na osnovi sadre ali mešanico teh materialov z zemeljskim izkopom, količine pa ne presegajo predpisanih količin po Pravilniku o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Ocenjujem, da bo z upoštevanjem vseh ukrepov vpliv na okolje neznaten.

TRESLAJI: Uporaba gradbene mehanizacije bi lahko povzročila pojavljanje tresljajev, vendar zaradi le teh ni vplivov na sosednje objekte. S končanjem gradnje preneha tudi možnost pojavljanja tresljajev.

Opis in ocena pričakovanih vplivov, ko bo objekt v uporabi oz. obratovanju ter ukrepi za preprečitev oz. zmanjšanje vplivov:

1. MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST: /
2. VARNOST PRED POŽAROM: /
3. HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA: /
4. ODPADKI: /
5. VARNOST PRI UPORABI: /
6. ZAŠČITA PRED HRUPOM: Ocenjujem, da bo vpliv hrupa na okolje zmeren.
7. VODE: Odvajanje odpadnih vod se izvede skladno s projektom – vpliva na vode potem ne bo.
8. VARSTVO NARAVE, KULTURNE IN KRAJINSKE DEDIŠČINE: Predviden objekt je pridobil kulturnovarstveno mnenje.

Prostori ali deli prostorov, namenjeni spanju, bivanju, uživanju hrane, individualnemu ali skupinskemu delu, športni aktivnosti ali pripravi hrane so vsi osvetljeni z naravno svetlobo. Skupna globina neposredno in posredno osvetljenega prostora, ki sta osvetljena le z ene strani, ne meri več kot tri svetle višine neposredno osvetljenega prostora. Naravna osvetlitev je neposredna. Globina prostora pri igralnicah ne presega dva in pol kratnik višine od tal do zgornjega roba okna.

Vse odprtine za naravno osvetlitev prostorov v horizontalni smeri, ki omogočajo bivanje v dnevnem času so projektirane in grajene brez parapetov in omogočajo pogled v zunanji prostor, izjema so okna v igralnicah v nadstropju. Vse odprtine za naravno osvetlitev imajo vgrajene elemente za preprečitev prekomernega vpliva sončnih žarkov in za zatemnitev. Razmestitev, velikost in oblika oken in vrat ter namestitve opreme omogoča neovirano odpiranje okenskih in vratnih kril do svetle širine njihove odprtine. Osvetljenost igralnic je načrtovana v skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca. V igralnicah zavzemajo okenske površine caa 30% talnih površin (odvisno od lege v tlorisu), tako da dnevna osvetlitev ustreza zahtevam po min. 20% osvetljenosti:

PREZRAČEVANJE

Vsi primarni prostori se mehansko prezračujejo z energetsko visoko učinkovitimi hibridnimi prezračevalnimi napravami. Odvod/dovod zraka v prostore se predvidi preko rešetk in linijskih oz. točkovnih difuzorjev z regulacijskimi elementi ter prezračevalnimi ventili, ki so vgrajeni v dovodnem/odvodnem prezračevalnem kanalu. Kanalski razvod je predviden v spuščnem stropu in se prilagodi ostalim instalacijam ter razporedu spuščnega stropa.

Kompaktne prezračevalne in klima naprave se opremijo z energetsko varčnimi ventilatorji, ustrezno filtracijo, visoko učinkovito rekuperacijo (učinek vračanja energije min. 80%), sistemom adiabatskega hlajenja, grelnikom, vlaženjem, hladilnikom in kompletno regulacijsko opremo.

NARAVNO PREZRAČEVANJE

Naravno prezračevanje je zagotovljeno v vseh prostorih, kjer se zadržujejo otroci. Ob izklopu sistema prisilnega prezračevanja je naravno prezračevanje omogočeno mehansko z odpiranjem oken.

MIKROKLIMA

Objekt je načrtovan tako, da ob primerni in pravilni uporabi zagotavlja za počutje ugodno in zdravo mikroklimo. Pri določanju mikroklimе sta poleg primerne toplote pomembna parametra občutenje vonja in vlage. Objekt je načrtovan tako, da zagotavlja primerno ugodje, vendar ima velik pomen tudi način pravilne uporabe objekta.

VONJAVE

Najbolj obremenjujejo zrak različne vonjave, ki jih oddaja človek, ki biva v prostorih. Ocenjevanje kakovosti zraka določata olf in decipol. Pri obeh metodah večja skupina ljudi z vohanjem zaznava stopnjo onesnaženosti v primerjavi z onesnaženostjo, ki jo povzroča ena "standardna oseba". S številom ljudi se v prostoru povečuje tudi koncentracija vonjav, ki raste približno v enakem razmerju s koncentracijo ogljikovega dioksida. Vrednost za maksimalno dopustno koncentracijo CO₂ je 0,1% in predstavlja dovolj natančno mero za spremljanje koncentracije vonjav v prostoru. Da bi to vrednost v prostoru dosegli je potrebno zagotoviti 25 m³/h na osebo svežega zraka.

VLAGA

Glavni viri vlage oziroma vodne pare v zraku so:

- osebe, ki oddajajo vlago v zrak z dihanjem in hlapenjem vlage s površine kože,
- vlaga, ki se sprošča pri kuhanju, kopanju, pranju, pomivanju posode itd.,

- relativna vlaga prostorov naj bi se gibala v mejah med 35 in 80%. Nižja zračna vlaga pomeni "suh zrak", ki lahko vsebuje tudi večjo količino prahu, kar povzroča obolenja dihal in različne prehladne bolezni.
- pravilna vlažnost zraka se za vse igralniške in skupne prostore regulira s prezračevalno klimatsko napravo.
- trajna in kvalitetna zaščita pred vlago je zagotovljena s kakovostno izvedbo hidroizolacije, predvsem na stiku s tlemi, kjer je pomembna trajna zaščita objekta pred prodiranjem vlage iz terena v objekt. Ravne strehe objekta so izolirane tudi pred vdorom padavinskih vod.

Tabela 11 Matrika za zeleno proračunsko označevanje

Oznaka projekta ¹ :	Ugoden	Mešan	Neugoden	Nevtralen	Neznan

Okoljski cilji	Vpliv	Pojasnilo vpliva
1. Blažitev podnebnih sprememb	+1	Projekt vključuje energetske učinkovite rešitve, kot so centralna rekuperacija z visokim izkoristkom, izvedba ustreznega toplotnega ovoja stavbe ter ogrevanje preko toplovoda na biomaso. S tem se zmanjšuje raba energije in emisije toplogrednih plinov, kar je skladno z Nacionalnim energetske in podnebnim načrtom (NEPN).
2. Prilagajanje podnebnim spremembam	+1	Zasnova objekta upošteva bioklimatske principe (ustrezna orientacija prostorov, preprečevanje pregrevanja, učinkovito prezračevanje in odvodnjavanje). Objekt je odporen na vplive podnebnih sprememb, kot so povečane temperature in intenzivne padavine, ter sledi Strategiji prilagajanja podnebnim spremembam.
3. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov	+1	Projekt predvideva urejeno in nadzorovano odvajanje komunalnih in padavinskih voda preko obstoječega kanalizacijskega sistema, ki je priključen na ustrezno infrastrukturo za čiščenje odpadnih voda, s čimer je zagotovljeno, da projekt ne povzroča onesnaževanja vodnih virov ter ne poslabšuje stanja površinskih in podzemnih voda. Poleg tega projekt vključuje ukrepe za trajnostno upravljanje z vodami. Zasnova odvodnjavanja omogoča kontrolirano odvajanje meteoritnih vod, ki se predhodno zadržujejo na lokaciji, s čimer se zmanjšuje obremenitev kanalizacijskega sistema in izboljšuje naravni vodni režim območja. Predvidena je učinkovita raba pitne vode z uporabo varčne sanitarne opreme, kar prispeva k zmanjšanju porabe vode v objektu. Zunanja ureditev z zelenimi površinami in zasaditvijo avtohtonega rastlinja dodatno prispeva k zadrževanju vode v prostoru in zmanjšanju površinskega odtoka. Meteoritna voda se lahko uporabi tudi za sekundarne namene, kot je zalivanje zelenih površin. S celostnim pristopom k upravljanju voda projekt presega zgolj zakonsko predpisane rešitve ter aktivno prispeva k trajnostni rabi vodnih virov in njihovemu varstvu. Projekt je skladen z načeli Okvirne vodne direktive EU ter nacionalnimi predpisi s področja varstva voda.
4. Prehod na krožno gospodarstvo	+1	Projekt vključuje elemente krožnega gospodarstva z vidika učinkovite rabe virov, zmanjševanja nastajanja odpadkov ter podaljševanja življenjske dobe vgrajenih materialov. Ker gre za prizidavo in rekonstrukcijo obstoječega objekta, projekt že v osnovi temelji na ponovni uporabi obstoječe infrastrukture (komunalni priključki, funkcionalna navezava na obstoječo stavbo), s čimer se zmanjšuje potreba po novih virih in posegih v prostor. Pri izvedbi gradnje je predvidena uporaba certificiranih materialov, pri čemer se bo, kjer je to tehnično in ekonomsko upravičeno, prednostno uporabljalo materiale z vsebnostjo recikliranih surovin. Gradbeni odpadki bodo ločeno zbirani in oddani pooblaščenim zbiralcem, pri čemer se bo del inertnih materialov (npr. zemljina, beton, opeka) lahko ponovno uporabil na lokaciji gradnje, skladno z veljavno zakonodajo. Zasnova objekta omogoča dolgo življenjsko dobo, uporabo trajnih materialov ter prilagodljivost prostorov, kar zmanjšuje potrebo po prihodnjih večjih posegih ali nadomestnih gradnjah. S tem projekt prispeva k učinkovitejši rabi virov in zmanjšanju okoljskega odtisa v celotnem življenjskem ciklu stavbe.

¹ Vpiše ministrstvo po uvrstitvi v Načrt razvojnih programov državnega proračuna.

		Projekt je skladen z načeli Akcijskega načrta EU za krožno gospodarstvo ter nacionalnimi usmeritvami na področju trajnostne gradnje.
5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja	+1	Med gradnjo so predvideni ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak, tla in vodo ter za ustrezno ravnanje odpadki. V času obratovanja objekt ne predstavlja pomembnega vira onesnaževanja, zato ima pozitiven vpliv.
6. Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosist	+1	Projekt se izvaja na že urbaniziranem območju obstoječega vrtca, zato ne posega v naravne habitate ali varovana območja. Kljub temu vključuje ukrepe, ki prispevajo k izboljšanju stanja biotske raznovrstnosti na lokalni ravni. Zunanja ureditev predvideva zasaditev z avtohtonim rastlinjem, ki je prilagojeno lokalnim razmeram in podpira lokalne ekosisteme. Ureditev zelenih površin ob igralnicah ter oblikovanje funkcionalnih zunanjih prostorov (korita na terasah in balkonih) omogočata vzpostavitev manjših habitatov za žuželke in druge organizme ter prispevata k večji ekološki vrednosti območja. Zasnova zunanjega prostora vključuje tudi ohranjanje in nadgradnjo obstoječih zelenih površin ter zmanjševanje nepotrebnega zatesnjevanja tal, kar prispeva k boljšemu delovanju ekosistemskih storitev (zadrževanje vode, uravnavanje mikroklimе,...). Projekt tako ne le ohranja obstoječe stanje, temveč ga izboljšuje, kar predstavlja pozitiven prispevek k varstvu biotske raznovrstnosti. Projekt je skladen z Strategijo EU za biotsko raznovrstnost do leta 2030 ter nacionalnimi usmeritvami na področju varstva narave.

6.8. Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti skupno z organizacijo vodenja projekta in izdelano analizo izvedljivosti

Za izvedbo celotnega projekta je predviden terminski plan, ki je predstavljen v spodnji tabeli. Terminski plan zajema pridobivanje ponudb, pripravo investicijske in projektne dokumentacije, pripravo razpisne dokumentacije in javnega naročila, izvedbo investicije.

Predvidena dinamika I. faze investicije je podana na mesečni ravni. Predviden pričetek del je v letu 2026 in zaključek investicije je predviden v letu 2028.

Organizacija oziroma potrebne aktivnosti za izvedbo investicije so že v teku. Do sedaj opravljena dela so sledeča:

- Pridobljena je okvirna ocenjena vrednost investicije.
- Občina Gornji Grad ima usklajen naziv projekta in vire financiranja v Načrtu razvojnih programov.
- Izdelani in potrjeni Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program.
- Potrjen proračun občine za leto 2026.

V letu 2026 bo investitor pripravil in objavil javno naročilo v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3 za pridobitev ponudb in izbor izvajalcev. Investicija se bodo zaključila 2028.

Organizacija izvajanja projekta bo potekala po projektnem principu. Skupina za izvedbo operacije oz. projekta se bo v času njenega izvajanja prilagajala vsebini in značaju aktivnosti. V skupino za izvajanje operacije so vključeni člani projektne skupine, ki bodo sodelovali z zunanjimi izvajalci. V času pripravljalnih del se bo koordinacija aktivnosti izvajala med člani projektne skupine in zunanjimi izvajalci. Vso strokovno dokumentacijo bodo pregledale strokovne službe investitorja, Občine Gornji Grad.

Za izvedbo I. faze projekta je predviden terminski plan, ki je predstavljen v tabeli. Terminski plan zajema pridobivanje ponudb, pripravo investicijske in projektne dokumentacije, pripravo

razpisne dokumentacije in javnega naročila, izvedbo investicije. Predvidena dinamika investicije je podana na mesečni ravni. Predviden pričetek del investicije je v letu 2026 in zaključek investicije 2027. Organizacija oziroma potrebne aktivnosti za izvedbo investicije so že v teku. Do sedaj opravljena dela so sledeča: pridobljena je okvirna ocenjena vrednost investicije, občina ima usklajen naziv projekta in vire financiranja v Načrtu razvojnih programov in izdelani in potrjeni Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program.

Tabela 12 Terminski načrt

	LETO 2026												LETO 2027												LETO 2028											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
AKTIVNOSTI																																				
I. faza																																				
Projektna in investicijska dokumentacija																																				
Javno naročilo za izbor izvajalca																																				
GOI dela																																				
Gradbeni nadzor																																				
Izdelava PID																																				
Pridobitev ustreznih dovoljenj in Kakovostni pregled																																				
Zaključek investicije																																				
Začetek obratovanja objekta																																				
II Faza																																				
Projektna in investicijska dokumentacija																																				
Javno naročilo za izbor izvajalca																																				
GOI dela																																				
Rušitev obstoječega objekta																																				
Zunanja ureditev																																				
Oprema																																				
Gradbeni nadzor																																				
Rezerva (nepredvideni stroški 8%)																																				
Izdelava PID																																				
Pridobitev ustreznih dovoljenj in Kakovostni pregled																																				
Zaključek investicije																																				
Začetek obratovanja objekta																																				

6.9. Načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja (pri financiranju s krediti tudi izračun stroškov financiranja in odplačil kreditov)

6.9.1. Izračun deleža sofinanciranja s strani Ministrstva za vzgojo in izobraževanje

Skladno s Smernicami glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi, ki so bile določene za finančno obdobje 2022 – 2028 s strani Evropske skupnosti, le ta ohranja metodo primanjkljaja v financiranju kot podlago za izračun donacije EU pri projektih, ki ustvarjajo prihodek, pri čemer določa, da upravičeni izdatki ne smejo preseči sedanje vrednosti stroškov naložbe, znižane za sedanjo vrednost neto prihodkov naložbe v določenem referenčnem obdobju, ki ustreza kategoriji zahtevane naložbe.

Za I. fazo investicije bo potrebno zagotoviti 1.644.400,50 EUR sredstev z vključenim DDV po tekočih cenah na ravni avgust 2026:

- lastnih virov – lastna sredstva investitorja Občine Gornji Grad v višini 705.485,27 EUR.
- Republike Slovenije, Ministrstvo za naravne vire in prostor v višini 938.915,23 EUR

Dinamika investicijskih vlaganj je že bila predstavljena v predhodnih poglavjih in preglednicah. Zagotavljanje potrebnih finančnih virov predstavljamo v naslednji preglednici. Predviden plačilni rok obveznosti iz naslova obravnavane investicije je 30 dni, kar pomeni tudi sorazmerni zamik finančnega toka.

Tabela 13 Zagotavljanje potrebnih finančnih virov

OPIS	UPRAV. STR.	DRUGI STR.	TUJI VIRI	LASTNA SREDSTVA		SKUPAJ
		DDV	Upravičeni str	Upravičeni stroški	Drugi stroški	
			Nepovratna sredstva EU	Proračun		
Stalne cene april 2026						
2026	0,00	86.223,50	0,00	0,00	86.223,50	86.223,50
2027	669.053,28	174.946,72	400.000,00	269.053,28	174.946,72	844.000,00
2028	550.271,72	148.814,78	538.915,23	11.356,49	148.814,78	699.086,50
SKUPAJ	1.219.325,00	409.985,00	938.915,23	280.409,77	409.985,00	1.629.310,00
Tekoče cene						
2026	0,00	86.223,50	0,00	0,00	86.223,50	86.223,50
2027	669.053,28	174.946,72	400.000,00	269.053,28	174.946,72	844.000,00
2028	562.177,96	151.999,04	538.915,23	23.262,73	151.999,04	714.177,00
SKUPAJ	1.231.231,24	413.169,26	938.915,23	292.316,01	413.169,26	1.644.400,50
delež v %			57,10	17,78	25,13	100,00

Na osnovi Sklepa o izboru projekta, izbranega v postopku dodelitve sredstev po Javnem razpisu za sofinanciranje investicij v objekte vrtcev in osnovnega šolstva v Republiki Sloveniji v obdobju 2026 – 2028 v občinah, ki so bile prizadete v poplavih in plazovih 4. avgusta 2023 ter dopisa štev. 4110-314/2026-3350-1, z dne 28. 7. 2026 znaša višina javnega financiranja in dinamika financiranja 938.915,23 EUR, kar je upoštevano v vseh nadaljnjih izračunih.

6.10. Izračun finančne vrzeli in maksimalnega zneska sofinanciranja skladov evropske unije

V nadaljevanju je izračunana finančna vrzel in maksimalna višina sofinanciranja investicije z javnimi sredstvi.

Tabela 14: Neto denarni tok, stalne cene avgust 2026

leto	Str. naložbe	Stroški	Prihodki	Preostala vr.	Neto denarni tok
0	2026	86.223,50	0,00	0,00	-86.223,50
1	2027	844.000,00	12.728,31	0,00	-856.728,31
2	2028	699.086,50	12.728,31	0,00	-711.814,81
3	2029	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
4	2030	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
5	2031	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
6	2032	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
7	2033	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
8	2034	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
9	2035	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
10	2036	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
11	2037	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
12	2038	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
13	2039	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
14	2040	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
15	2041	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
16	2042	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
17	2043	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
18	2044	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
19	2045	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
20	2046	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
21	2047	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
22	2048	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
23	2049	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
24	2050	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
25	2051	0,00	12.728,31	0,00	420.588,59
SKUPAJ		1.629.310,00	318.207,72	0,00	420.588,59
Skupaj diskontirano		1.524.125,09	179.392,08	0,00	118.286,64
					-1.526.929,13
					-1.579.316,19

	Diskont. vr.	Nediskontna vr.
Skupni str. naložbe		1.629.310,00
* od tega upravičeni str. naložbe (EC)		1.231.231,24
Diskontirani str. naložbe (DIC)	1.524.125,09	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-61.105,43	

Tabela 15 Izračun stopnje primanjkljaja in najvišjega zneska donacije

Stopnja primanjkljaja		
Upravičeni izdatki	EE= DIC- DNR	1.585.230,52
Stopnja primanjkljaja	R=EE/DIC*100	104,01
Izračun DA	DA=EC*R	1.280.593,93
Najvišji znesek donacije	Donacija	
EU=DA*CRpa		1.088.504,84

Investicija ne prinaša prihodkov, zato je stopnja primanjkljaja 104,15%. Znesek, do katerega se uporablja stopnja sofinanciranja je 1.088.504,84 EUR, kar je skladno z javnim razpisom. Najvišji znesek donacije ob upoštevanju upravičenih stroškov znaša 1.088.504,84 EUR.

Vezano na dokument Ministrstvo za izobraževanje, znanost in mladino štev. 4110-314/2026-3350-1, z dne, 28.7.2026 je vrednost sofinanciranja investicije z javnimi sredstvi določena v višini 938.915,23 EUR, kar je upoštevano v vseh nadaljnjih izračunih.

6.11. Predvideni viri financiranja investicijske naložbe

Investitor, Občina Gornji Grad, bo za izvedbo investicije v obnovo in rekonstrukcijo objekta v Gornjem Gradu uporabila lastna sredstva in sredstva Ministrstva za vzgojo in izobraževanje za izvedbo investicije v letih 2026 in 2028. Lastnik objekta je Občina Gornji Grad.

Tabela 16 Struktura finančnih virov I. faze investicije, stalne cene

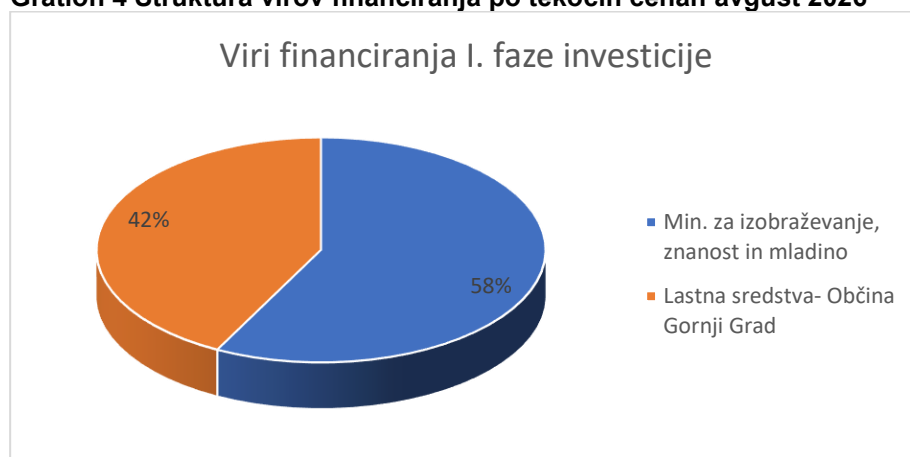
Viri financiranja	2026	2027	2028	SKUPAJ	v %
Min. za izobraževanje, znanost in mladino	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,63%
SKUPAJ TUJI VIRI	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,63%
Lastna sredstva- Občina Gornji Grad	86.223,50	444.000,00	160.171,27	690.394,77	42,37%
SKUPAJ LASTNA SREDSTVA	86.223,50	444.000,00	160.171,27	690.394,77	42,37%
SKUPAJ VSI VIRI	86.223,50	844.000,00	699.086,50	1.629.310,00	100,00%

Tabela 17 Struktura finančnih virov, tekoče cene

V tabeli prikazujemo strukturo virov financiranja po stanih cenah avgust 2026

Viri financiranja	2026	2027	2028	SKUPAJ	v %
Min. za izobraževanje, znanost in mladino	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,10%
SKUPAJ TUJI VIRI	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,10%
Lastna sredstva- Občina Gornji Grad	86.223,50	444.000,00	175.261,77	705.485,27	42,90%
SKUPAJ LASTNA SREDSTVA	86.223,50	444.000,00	175.261,77	705.485,27	42,90%
	86.223,50	844.000,00	714.177,00	1.644.400,50	100,00%

Gratation 4 Struktura virov financiranja po tekočih cenah avgust 2026



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

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06 s spremembami) v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim DDV in sicer:

- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;

Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih/tekočih cenah je ocenjena na 1.120.190,95 EUR brez DDV. Glede na to, da ocenjena vrednost celotne vrednosti projekta po stalnih cenah ne presega 2.500.000,00 EUR, v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06) za omenjen projekt JE potrebno izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijskega programa (IP).

Pri določanju ekonomske dobe projekta je potrebno upoštevati denarne tokove v letu, v katerem nastanejo, in za določeno referenčno obdobje (ekonomsko dobo). Z ekonomsko dobo je potrebno zajeti največje možno število let, za katera je na voljo projekcija iz analize stroškov in koristi. Projektne napovedi je treba izdelati za obdobje, ki ustreza ekonomsko koristni življenjski dobi projekta in ki je dovolj dolgo, da še zajame verjetne dolgoročne vplive. Ekonomska doba se spreminja glede na vrsto investicije. Referenčno obdobje za gospodarsko infrastrukturo, med katero sodi tudi predmetni projekt, znaša 25 let.

7.1. *Investicijska vrednost projekta*

Pri finančni analizi smo upoštevali investicijske vrednosti v stalnih cenah brez davka na dodano vrednost. V naslednji tabeli je prikazana investicija I faze projekta, iz katere je razvidno, da znaša investicija po stalnih cenah skupaj 1.629.310,00EUR z ostalimi spremljevalnimi stroški z DDV.

Tabela 18 Investicijska vrednost I.faze projekta

	Vrsta del	Skupaj NETO	DDV	SKUPAJ	%
1	Gradbeno obrtna dela dela	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00%
4	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00%
A	SKUPAJ	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
1	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
2	Gradbeni nadzor	45.500,00	10.010,00	55.510,00	3,41%
3	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	0,00	0,00	0,00%
B	SKUPAJ	116.175,00	25.558,50	141.733,50	8,70%
	SKUPAJ A+B	1.335.500,00	293.810,00	1.629.310,00	100,00%

7.2. Letni obratovalni in vzdrževalni stroški

Analiza stroškov

V nadaljevanju upoštevamo stroške obratovanja investicije, brez amortizacije in investicijskega vzdrževanja po 10. letu po izvedbi investicije.

Tabela 19 Tabela prihodkov in odhodkov iz naslova obratovanja investicije

ODHODKI	izračun	LETNI STROŠEK v EUR
Materialni stroški	0,05 % od amortizacije	2.253,15
Stroški storitev	0,005% od investicije	8.222,00
Stroški dela		0
Amortizacija		45.063
Ostali stroški	0,05% od amortizacije	2.253,15
Investicijsko vzdrževanje	po 10. letu	20.000,00
SKUPAJ ODHODKI brez amortizacije in investicijskega vzdrževanja		12.728,31
SKUPAJ ODHODKI		142.542,42

Amortizacija

Investicija se bo amortizirala po amortizacijski stopnji 3% za gradbeno obrtna dela in 20% stopnji za opremo in osnovna vlaganja. Letna amortizacijska osnova znaša: 83.753,00 EUR in od leta 2032 dalje 43.258,00 EUR.

AMORTIZACIJA			1	2	3	4	5	6	7	8
	nabavna	%	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
GOI dela	1.502.102,11	3,00%	0	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063
Ostala vlaganja	142.298,38	20,00%	0	28.460	28.460	28.460	28.460	28.460		
Am SKUPAJ	1.644.400,50		0	73.523	73.523	73.523	73.523	73.523	45.063	45.063

nadaljevanje

AMORTIZACIJA			9	10	11	12	13	14	15	16
	nabavna	%	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
GOI dela	1.502.102,11	3,00%	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063
Ostala vlaganja	142.298,38	20,00%								
Am SKUPAJ	1.644.400,50		45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063

nadaljevanje

AMORTIZACIJA			17	18	19	20	21	22	23	24	
	nabavna	%	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
GOI dela	1.502.102,11	3,00%	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063
Ostala vlaganja	142.298,38	20,00%									
Am SKUPAJ	1.644.400,50		45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063

Ostanek vrednosti projekta: 420.588,59 EUR

- Osnovna sredstva: 1.644.400,50 EUR
- Popravek vrednosti: 1.223.811,91 EUR

V preračunu smo upoštevali metodo, ki poleg samega investicijskega vložka upoštevali tudi razliko v stroških vzdrževanja v primeru z oziroma brez investicije. Računamo, da se bodo

povprečni stroški vzdrževanja povečali od desetega leta po zaključku investicije na 12.000,00 EUR na leto (stalne cene v avgust 2026).

Analiza poslovnih prihodkov

Investicija ne prinaša v času ekonomske dobe neto investicijskih prihodkov investitorju. Kakor smo že zapisali se učinkov investicije ne da prikazati le z neposrednimi ekonomskimi učinki vračanja vloženega kapitala, saj gre za investicijsko vlaganje, ki je nujno, zaradi izboljšanja javne infrastrukture, izboljšanja kakovosti bivanja ter dostopa do storitev.

Programi, ki se bodo izvajali v obnovljenem poslovnem objektu niso novi in se že izvajajo. Investicija v javno infrastrukturo ne prinaša poslovnih prihodkov v ekonomski dobi investicije, prinaša pa diskontirane neto prihodke.

8. ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI, SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI JIH NI MOGOČE IZRAZITI V DENARNIH ENOTAH IN/ALI ANALIZO STROŠKOVNE UČINKOVITOSTI ZA POSAMEZNE VARIANTE

8.1. *Finančna analiza*

Finančna analiza je analiza denarnih tokov in posledično izračuna finančnih dosežkov projekta. Metodologija, ki smo jo uporabili, je analiza diskontnega denarnega toka (DCF), ki je podprta s terminskim nastankom denarnega toka. Finančno analizo stroškov in koristi smo izdelali z uporabo metode diferenčnih vrednosti (razlika med stroški in koristi različnih scenarijev).

Opis uporabljene metodologije in osnovne predpostavke za finančno analizo

Poglavitni namen je izračun kazalnikov finančnih rezultatov investicije in izdelave konsolidirane finančne analize. Pri tem upoštevamo metodo diskontiranega denarnega toka in terminski nastanek denarnega toka. Finančno analizo stroškov in koristi smo izdelali z uporabo diferenčnih vrednosti (razlika med stroški in koristi različnih scenarijev), Model temelji na sledečih predpostavkah:

- ekonomska doba investicije je ocenjena na 25 let, vendar na podlagi ponderirane referenčne dobe znaša 5 let po zaključeni investiciji, torej 33 let od začetka projekta, tj. izdelave dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Denarni tokovi v okviru modela so razporejeni v obdobju od leta 2026 do vključno leta 2051.
- za finančno analizo je bila uporabljena 4% diskontna stopnja, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16),
- pri izračunu stopnje primanjkljaja je bila upoštevana celotna vrednost investicije v stalnih cenah brez DDV,
- pri izračunu finančne stopnje primanjkljaja so bili upoštevani vsi dodatni stroški, ki bodo nastali zaradi izvedbe investicije,
- Investicija ne ustvarja prihodkov, ki bi nastali z realizacijo projekta,
- izračunana preostala vrednost znaša 420.588,59 EUR in je upoštevana v zadnjem letu.

Finančna analiza je bila pripravljena na »inkrementalni« način, to je, upoštevani so samo dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi izvedbe investicije.

S finančno analizo smo izdelali **napovedi denarnih tokov projekta** z namenom, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) in pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV). Omenjena kazalnika pokažeta zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so financirani.

Projekt je upravičen do prispevka iz skladov, če je NPV/C negativna, FRR/C pa nižja od diskontne stopnje, ki smo jo uporabili v analizi. Izračunali smo tudi **finančno donosnost lastnega (nacionalnega) kapitala** (FNPV/K, FRR/K), kjer se vložena finančna sredstva, brez nepovratnih sredstev EU in Državnega proračuna, upošteva kot odliv in ne kot investicijske stroške.

Prav tako smo ugotavljali **finančno trajnost (vzdržnost – pokritost) projekta**, ki smo jo ocenili s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem

obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

Tabela 20 Finančna vzdržnost projekta, stalne cene avgust 2026

							DISKONTIRANO		
LETO/ OPIS	Inv. Str	Operat. str.	Nadome stitvena vlaganja	Prihodki	Ostane k vrednosti	Neto denarni tok	Inv. str	prihodki	Neto denarni tok
0 2026	86.224					-86.224	86.224	0	-86.224
1 2027	844.000	12.728				-856.728	811.538	0	-823.777
2 2028	699.086	12.728				-711.815	646.345	0	-658.113
3 2029		12.728				-12.728	0	0	-11.315
4 2030		12.728				-12.728		0	-10.880
5 2031		12.728				-12.728		0	-10.462
6 2032		12.728				-12.728		0	-10.059
7 2033		12.728				-12.728		0	-9.672
8 2034		12.728				-12.728		0	-9.300
9 2035		12.728				-12.728		0	-8.943
10 2036		12.728				-12.728		0	-8.599
11 2037		12.728				-12.728		0	-8.268
12 2038		12.728				-12.728		0	-7.950
13 2039		12.728				-12.728		0	-7.644
14 2040		12.728				-12.728		0	-7.350
15 2041		12.728				-12.728		0	-7.068
16 2042		12.728				-12.728		0	-6.796
17 2043		12.728				-12.728		0	-6.534
18 2044		12.728				-12.728		0	-6.283
19 2045		12.728				-12.728		0	-6.041
20 2046		12.728				-12.728		0	-5.809
21 2047		12.728				-12.728		0	-5.586
22 2048		12.728				-12.728		0	-5.371
23 2049		12.728				-12.728		0	-5.164
24 2050		12.728				-12.728		0	-4.966
25* 2051		12.728			420.589	407.860		0	152.995
SKUPAJ	1.629.310	318.208	0	0	420.589	-1.526.929	1.544.107	0	-1.585.179,54
SKUPAJ disk	1.544.107	198.843	139.127	0	151.702	-1.585.180			

*preostanek vrednosti investicije

Na osnovi podanih predpostavk smo izračunali finančno notranjo stopnjo projekta – FIRR, neto sedanjo vrednost projekta – FNPV, ki pri 4% diskontni stopnji znašajo:

Interna stopnja donosa FIRR = -10,86%

Neto sedanja vrednost FNPV = -1.585.179,54 EUR

Relativna neto sedanja vrednost RNPVf = je ni mogoče izračunati

Investicija se v obravnavanem obdobju ne povrne.

8.2. Ekonomska analiza

Ekonomska analiza stroškov in koristi j ena izmed metod ekonomske analize. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo območja, regije ali cele države.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vloške projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna sposobnost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali pa jih ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize. Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja s strani EU.

Zato je potrebno:

- Koristi presegajo stroške projekta,
- Sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Izpolnjenost pogojev se vidi s pomočjo naslednjih izračunanih kazalnikov:

- **Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)** če je ENPV večja od nič pomeni, da je projekt zaželen z ekonomskega stališča
- **Ekonomska interna stopnja donosa (ERR)**, da je projekt zaželen, mora biti ERR višja od družbene diskontne stopnje
- **Razmerje med koristmi in stroški, količnik koristi (B/C)**, B/C količnik mora biti večji od ena.

Cilji analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ti vplivi pa so največkrat povezani z razvojem.

Predpostavke ekonomske analize

Investicija v javno infrastrukturo ne prinaša prihodkov v ekonomski dobi. Projekt prinaša številne pozitivne družbeno-ekonomske učinke. Teh pogosto ni mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na delo v zavodu. V kolikor tovrstne učinke ustrezno vključimo in ovrednotimo, lahko ugotovimo ali je projekt dejansko sprejemljiv z družbenega vidika.

Izhodišča

Stroški investicije, skupni stroški vzdrževanja, prihodki investicije, ostanek vrednosti, neto prihodki, neto denarni tok in diskontirane vrednosti le-teh so podane v naslednji preglednici za ekonomsko analizo predlagane investicije na naslednji strani. V nadaljevanju opredeljujemo EIRR – ekonomsko interno stopnjo donosnosti. Gre torej za diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost investicije enaka nič – torej so diskontirane koristi enake diskontiranim stroškom.

Vseh socio-ekonomskih učinkov ni mogoče količinsko ovrednotiti in opredeliti, trdimo pa, da je ekonomska stopnja donosa višja od družbene, predlagane s strani Evropske komisije, kar utemeljujemo s tem, da bo ta investicija pomembno pripomogla h gospodarskemu razvoju. V nadaljevanju opredeljujemo EIRR – ekonomsko interno stopnjo donosnosti. Gre torej za vrednost, pri kateri je neto sedanja vrednost investicije enaka nič – torej so diskontirane koristi enake diskontiranim stroškom.

Ob predpostavkah, da:

- znaša vrednost I. faze investicije po stalnih cenah 1.629.310,00 EUR
- upoštevana diskontna stopnja znaša 5%
- znaša diskontirana vrednost investicije po stalnih cenah 1.425.865,73 EUR,
- upoštevani so stroški investicij vlaganj brez DDV

- Premik s finančne k ekonomski analizi je izveden z opredelitvijo pretvornikov (konverzijskih faktorjev). V finančni analizi uporabljene tržne cene je potrebno preoblikovati v obračunske (popravek tistih cen, ki so izkrivljene zaradi nepopolnega delovanja trga). Ekonomska analiza vsebuje naslednje korake: davčni popravki: Tržne cene vsebujejo davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki vplivajo na relativne cene in popravek finančnih cen (pretvorba tržnih cen v računovodske) na osnovi konverzijskih faktorjev, da se popravi izkrivljanje trga. Cilj te faze je določiti vrednosti pretvornikov za preoblikovanje tržnih cen v popravljene, obračunske cene. Izračun konverzijskih faktorjev za obe varianti na osnovi katerih so preračunani ekonomski stroški investicije, predstavljamo v nadaljevanju. Upoštevali smo konverzijski faktor 0,80.

- Upoštevamo, bodo družbene koristi po zaključku investicije znašale 3.747.413,00 EUR letno oziroma 162.931,00 EUR letno v referenčnem obdobju 25 let. V ekonomski dobi ocenjujemo družbeno korist investicije, izračunane s pomočjo multiplikatorja. Gre za pojem moderne ekonomije, s pomočjo katerega se oceni učinek investicije na gospodarstvo.

1. Prihranki projekta

Z izvedbo investicije so z izkustveno metodo ocenjeni finančni učinki iz naslova prihrankov preprečenih stroškov in izboljšanja pogojev, kar znaša v višini 39.480,00,00 EUR mesečno.

2. Koristi projekta

Če bi iskali investicijske koristi samo v neposrednih finančnih (denarnih) koristih, bi morale predstavljati dodatne koristi projekta, ki predstavljajo:

1. Koristi iz naslova multiplikativnega učinka v času izvedbe I. faze investicije v višini 162.931,00 EUR na leto – vezano na ocenjeno vrednost 1.629 310,00 EUR x 10% multiplikator. Družbena korist znaša 162.931,00 EUR letno.

Prihranki iz naslova preprečene najemnine

Prihranki iz naslova preprečenih stroškov najema na leto - ocenjena vrednosti 3,5 EUR / m² x 940 m² x 12 mesecev

1	940	m ²
2	4	EUR/m ² / mesec
3	3.290	EUR/ mesec
4=3*12 mesecev	39.480	EUR/ leto

Multiplikativni učinek zaradi investicije v času izvedbe investicije

v času izvajanja investicije so ocenjeni še multiplikativni učinki v višini 10 % investicijskih stroškov (eksternalije)

1	1.629.310	ocenjena vrednost investicije
2	10%	multiplikator
3=1*2	162.931	multiplikativni učinek zaradi investicije v času izvedbe investicije

V nadaljevanju je prikazan ekonomska analiza projekta ob upoštevanju zgornjih predpostavk.

Rezultati ekonomske analize		
Vrednost operacije stalne cene brez DDV	€	1.629.310,00
Diskontna stopnja	%	5
Neto sedanja vrednost operacije (ENSV)	€	1.425.865,73
Interna stopnja donosnosti projekta (EISD)	%	9,92

Relativna neto sedanja vrednost (relativna ENSV)	%	1,2352
Ekonomski količnik relativne koristnosti		1,7652

Podlage za izračun so podane v nadaljevanju.

Tabela 21 Ekonomska analiza projekta

LETO/ OPIS								DISKONTIRANO		
	Inv. str.	Operativni str.	Prihodki	Prihranki	Družbena korist	Ostane vrednosti	Neto d. tok	Inv. str.	Prihodki	Neto denarni tok
0	2026	77.601	0				-77.601	77.601	0	-77.601,15
1	2027	759.600	12.728	39.480	162.931		-569.917	723.429	0	-542.778,39
2	2028	629.178	12.728	39.480	162.931		-439.495	570.683	0	-398.635,06
3	2029		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	163.855,04
4	2030		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	156.052,42
5	2031		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	148.621,35
6	2032		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	141.544,14
7	2033		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	134.803,95
8	2034		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	128.384,71
9	2035		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	122.271,15
10	2036		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	116.448,72
11	2037		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	110.903,54
12	2038		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	105.622,42
13	2039		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	100.592,78
14	2040		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	95.802,65
15	2041		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	91.240,62
16	2042		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	86.895,83
17	2043		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	82.757,93
18	2044		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	78.817,08
19	2045		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	75.063,88
20	2046		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	71.489,41
21	2047		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	68.085,15
22	2048		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	64.843,00
23	2049		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	61.755,24
24	2050		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	58.814,52
25*	2051		12.728	39.480	162.931	420.589	610.271	0	124.201	180.214,80
SKUPAJ	1.466.379	318.208	0	908.040	3.747.413	420.589	3.696.277	1.371.713	124.201	1.425.865,73
SKUPAJ disk.	1.371.713	179.392	0	0	0	112.654	1.425.866			

* preostanek vrednosti investicije

8.2.1. Rezultati ekonomske analize

Ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna (1.425.865,73 EUR), kar pomeni, da je družba v boljšem stanju, če se projekt izvede. Interna ekonomska stopnja donosa je 9,92% donosnosti, ki je razmerje med koristmi in stroški projekta. V kolikor je količnik večji od 1, je projekt upravičen do sofinanciranja. V našem primeru znaša količnik 2,1184.

Tabela 22 Rezultati ekonomske analize

Dodatni stroški	enota	vrednost	%
Skupaj	EUR	1.967.517,72	100,00%
Obratovalni stroški	EUR	318.207,72	31,12%
Investicija	EUR	1.629.310,00	67,69%
Investicijsko vzdrževanje	EUR	20.000,00	1,19%

Dodatne koristi	enota	vrednost	%
Skupaj	EUR	4.151.152,17	100,00%
Prihodki	EUR	0	0,00%
Eksterne koristi	EUR	3.747.413,00	90,42%
Ostanek vrednosti	EUR	403.739,17	9,58%

Tabela 23 Rezultati ekonomske analize

Ekonomska diskontna stopnja	5,00%
Neto sedanja vrednost (EUR)	1.425.865,73 EUR
Interna stopnja donosa	9,92%
Količnik koristi/ stroški	2,118406

9. OBRAVNAVA VARIANT NA NAČIN IZ DRUGEGA ODSTAVKA 12. ČLENA UREDBE IN PREDSTAVITEV OPTIMALNE VARIANTE, KI TEMELJI NA DOKUMENTACIJI IZ 13. ČLENA UREDBE

9.1. Vrednotenje drugih stroškov in koristi

Koristi in s tem upravičenost projekta prikazujemo s kvalitativnega vidika glede na tri segmentne analize, torej na širši družbeni, razvojno gospodarski in socialni vidik.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na družbenem in socialnem področju:

- z izvedbo investicije bo omogočen razvoj novih vzgojno izobraževalnih storitev,
- projekt bo pripomogel k višji stopnji kakovosti bivanja.
- povečanje ter višja kakovost življenja prebivalcev na predmetnem področju, kar posredno vpliva na manjše izseljevanje prebivalstva z obravnavanega področja.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na področju doseganja okolijskih ciljev:

- Izvedba izgradnje vrtca, ki je bil v močnih neurjih z večdnevni obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023 poplavljen in utrpel hudo škodo.
- Izvedba projekta prispeva k blažitvi podnebnih sprememb (centralna rekuperacija z visokim izkoristkom, izvedba ustreznega toplotnega ovoja stavbe, ogrevanje preko toplovoda na biomaso).
- Prilagajanje podnebnim spremembam (zasnova objekta upošteva bioklimatske principe).
- Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov (urejeno in nadzorovano odvajanje komunalnih in padavinskih, trajnostno upravljanje z vodami, učinkovita raba pitne vode).
- Prehod na krožno gospodarstvo (učinkovita raba virov, zmanjševanje nastajanja odpadkov ter podaljševanja življenjske dobe vgrajenih materialov).
- Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja (ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak, tla in vodo ter za ustrezno ravnanje z odpadki).
- Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov (ne posega v naravne habitate ali varovana območja, zunanja ureditev predvideva zasaditev z avtohtonim rastlinjem, ohranjanje in nadgradnja obstoječih zelenih površin ter zmanjševanje nepotrebne zatesnjevanja tal, kar prispeva k boljšemu delovanju ekosistemskih storitev (zadrževanje vode, uravnavanje mikroklima,...)).

9.2. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov po statični in dinamični metodi

Investicijo smo preučili z vidika finančnih in ekonomskih kazalnikov. Ob tem smo upoštevali sledeče predpostavke modela:

- ekonomska doba investicije je ocenjena na 25 let (ponderirana ekonomska doba),
- za finančno analizo smo uporabili diskontno stopnjo v višini 4%,
- za ekonomsko analizo smo uporabili 5% diskontno stopnjo,

- investicijske vrednosti v ekonomski analizi ne vsebujejo davka na dodano vrednost.

Kazalce investicije prikazujemo glede na statične in dinamične. Statični kazalci oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. Kot statični kazalnik smo uporabili dobo vračanja investicijskih sredstev. Dinamični kazalniki odpravljajo slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek. Med dinamičnimi kazalniki smo v nadaljevanju prikazali izračun finančne in ekonomske neto sedanje vrednosti, interne stopnje donosnosti in relativne neto sedanje vrednosti.

Doba vračanja investicijskih sredstev

Pri izračunu dobe vračanja projekta smo upoštevali celotne investicijske stroške in povprečne neto donose za celotno ekonomsko dobo projekta. Izračun dobe vračanja investicije, torej dobe, v kateri se investicija povrne, je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 24 Doba vračanja v letih

Ekonomska	25
Finančna	Se ne povrne

Neto sedanja vrednost

Neto sedanja vrednost je opredeljena kot vsota vseh diskontiranih neto donosov v ekonomski dobi projekta oziroma kot razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe.

Pozitivna neto sedanja vrednost pomeni, da je razlika med sedanjo vrednostjo izdatkov dolgoročne naložbe in sedanjo vrednostjo neto denarnih tokov od dolgoročne naložbe pozitivna. Na podlagi kriterija neto sedanje vrednosti je investicija ekonomsko upravičena, če je neto sedanja vrednost pozitivna.

Pri izračunu finančne neto sedanje vrednosti smo upoštevali denarni tok iz poslovanja celotnega projekta ter investicijske stroške brez DDV-ja in neto prilive do 2051. Pri izračunu smo uporabili 4% diskontno stopnjo. Le-ta je bila za ekonomsko analizo višja in sicer v višini 5%, pri izračunih tudi ni bil upoštevan DDV.

Tabela 25 Neto sedanja vrednost investicije (v EUR)

Ekonomska	1.425.865,73
Finančna	-1.579.316,19

Interna stopnja donosa

Interna stopnja donosa je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost donosov investicije izenači s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Na podlagi kriterija interne stopnje donosa je investicija ekonomsko upravičena, če je izračunana interna stopnja donosa višja od relevantne diskontne stopnje.

Pri izračunu finančne interne stopnje donosnosti smo upoštevali investicijske stroške brez DDV-ja in neto prilive za obdobje do 2051. Pri izračunu ekonomske interne stopnje so bili upoštevani investicijski stroški brez DDV-ja.

Tabela 26 *Interna stopnja donosnosti (v %)*

Ekonomska	9,92%
Finančna	-10,86%

Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost meri neto donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo lahko s pomočjo razmerja med neto sedanjo vrednostjo in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Če je vrednost kazalca večja od nič, je investicija ekonomsko upravičena.

Tabela 27 *Relativna neto sedanja vrednost*

Ekonomska	1,76652
Finančna	Ni izračunana

10. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI

10.1. Analiza tveganja

Upoštevajoč metodologijo in zaključke analize občutljivosti posebna finančna analiza tveganja ni potrebna. Razlog je v tem, da nobena izmed proučevanih spremenljivk ni kritična. Kljub temu v nadaljevanju proučujemo nefinančne dejavnike tveganja, ki bi lahko ogrozili izvedbo in trajnost projekta. Temelji na predvidevanjih objektivnih tveganj, na katere v času priprave projekta nosilec projekta ne more vplivati. Lahko se pojavijo v času izvajanja projekta ali po njegovem zaključku. V oceno tveganja so zajete vse projektne dejavnosti, tako »mehki« kakor tudi »trdi« del projekta. Dejavniki tveganja so naslednji: čas, pravne določbe, stroški in likvidnost, sprejemanje, trajnost in človeški viri. Posamezne dejavnike tveganja smo ocenili glede na možnost pojavljanja po naslednji lestvici: visoko, srednje, nizko, brez tveganja. Analiza tveganja je predstavljena v tabeli na naslednji strani.

Ocenjena vrednost I. faze investicije po tekočih cenah, ob upoštevanju predvidenih stroškov gradbenih del, priprave investicijske dokumentacije, strokovnega nadzora idr. znaša 1.644.400,50 EUR. Neto sedanja vrednost investicije ob 5 % realni diskontni stopnji je 1.425.865,73 EUR. Ob upoštevanju povečanja stroškov investicije zaradi nepredvidenih del oz. iz morebitnih drugih razlogov za 1% znaša neto sedanja vrednost investicije 16.444,00 EUR, kar v smislu občutljivosti pomeni povečanje investicije za 1 %.

Pri tej analizi ugotavljamo, kolikšna so predvidena tveganja posameznih vplivnih dejavnikov pri izvedbi projekta.

Pri analizi tveganj so posamezni vplivni dejavniki ocenjeni opisno z:

- nizko tveganje
- srednje tveganje
- visoko tveganje.

Tabela 28 Pregled vplivnih dejavnikov investicije in ocena tveganj

Zap.št.	Vplivni dejavnik tveganja	Ocena tveganja
1.	Povečanje investicijskih stroškov	Nizko
2.	Tehničen razvoj projekta (uporaba sodobne tehnologije)	Nizko
3.	Pridobitev vseh soglasij in dovoljenj	Nizko
4.	Tehnična izvedba projekta (izvedba gradbenih del, predaja v uporabo)	Nizko
5.	Financiranje projekta – občinski proračun	Srednje
6.	Sofinanciranje projekta – nepovratna sredstva	Nizko
7.	Pričakovano število uporabnikov oz. priključkov	Nizko
8.	Pričakovana funkcionalnost investicije	Nizko
9.	Pričakovana javna korist projekta	Nizko

Pri pregledu tabele ugotovimo, da je edino srednje tveganje pri financiranju investicije s strani občinskega proračuna. Pri ostalih dejavnikih tveganja je zaznati minimalno tveganje.

10.2. Analiza občutljivosti

Namen analize občutljivosti je izbrati »kritične spremenljivke in parametre modela, to je tiste spremembe, pozitivne in negativne, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost v primerjavi z vrednostmi, ki kažejo najboljše rezultate v izhodiščnem primeru in torej povzročijo najrazličnejše spremembe teh parametrov. Merila, ki se privzemajo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta, zato se le te izbirajo za vsak primer posebej.

»Kritične spremenljivke oz. faktorji« so tiste, ki katerih 10% sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči zvišanje na ustrezno 10% spremembo osnove neto sedanje vrednosti.

Analiza občutljivosti je narejen av dveh korakih:

- Opredelitev spremenljivk, ki se uporabijo pri izračunu outputov in inputov v finančni in ekonomski analizi: Izračun se nanaša na spremenljivke oz. faktorje, katere spreminjajo na intervalu +/- 10%. Za projekt so bile preučene naslednje spremenljivke:
 - Sprememba investicijske vrednosti
 - Sprememba operativnih stroškov
- Vpliv teh sprememb je bil analiziran na intervalu med -10% in +10%. Ugotavlja se značilnost sprememb.

Spremenljivke vrednosti

Finančna stopnja donosa	Finančna čista neto sedanja vrednost	Ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista neto sedanja vrednost
-10,86%	-1.579.316,19	9,92%	1.425.865,73

Povečanje vrednosti za 10%

	Finančna stopnja donosa	Finančna čista sedanja vrednost	ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista sedanja vrednost
vrednost investicije	-9,71%	-1.475.265	10,06%	1.503.854
vrednost odhodkov	-10,52%	-1.614.457	8,94%	1.547.146
vrednost prihodkov	-9,97%	-1.584.269	13,92%	1.573.056

Indeks odstopanja:

	Finančna stopnja donosa	Finančna čista sedanja vrednost	ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista sedanja vrednost
vrednost investicije za +10%	1,2060	1,0705	0,9859	0,9481
vrednost odhodkov za +10%	1,1132	0,9782	1,1094	0,9216
vrednost prihodkov za +10%	-1,1746	0,9969	0,7125	0,9064

Zmanjšanje vrednosti za 10%:

	Finančna stopnja donosa	Finančna čista sedanja vrednost	ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista sedanja vrednost
vrednost investicije	-10,08%	-1.439.333	10,68%	1.617.922
vrednost odhodkov	-10,31%	-1.584.125	10,01%	1.574.965
vrednost prihodkov	-10,82%	-1.614.548	9,96%	1.549.493

Indeks odstopanja:

	Finančna stopnja donosa	Finančna čista sedanja vrednost	ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista sedanja vrednost
vrednost investicije za -10%	1,1617	1,0973	0,9287	0,8813
vrednost odhodkov za -10%	1,1358	0,9970	0,9908	0,9053
vrednost prihodkov za +10%	1,0823	0,9782	0,9958	0,9202

Tabela 29 Ocena tveganja in upravljanje s tveganji

Dejavnik tveganja	Tveganje	Upravljanje tveganja	Stopnja tveganja			
			visok a	sredn ja	nizk a	bre z
Čas	- zamude pri odločanju o izboru lahko ogrozijo začetek obrtnih del in načrtovani terminski plan	- načrt projekta je prilagojen predvidenemu času postopka izbora projektov; v primeru večjih zamud je potrebno nekatere aktivnosti pospešiti oz. izvajati sočasno (npr. priprava javnih naročil).			X	
Pravne določbe	- pri izvajanju projekta bo upoštevana nacionalna zakonodaja, napačno tolmačenje lahko vpliva na pravilnost izvajanja projekta	- investitor in upravljavec projekta imata zaposlene osebe z izkušnjami pri investicijskih delih in pravno službo;			X	
Stroški in likvidnost	- stroški projekta so izračunani na cene avgust 2026, izvedena bodo javna naročila in izbrani izvajalci	- investitor bo z izvajalci sklepal fiksne pogodbe.			X	
SKUPAJ			0	0	3	0

11. PRIKAZ REZULTATOV OCENJEVANJA Z UTEMELJITVIJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ocena upravičenosti investicije "Prizidava vrtca Gornji Grad" je dala naslednje rezultate in zaključke.

Investicijski stroški znašajo 3.355.000,00 EUR po stalnih cenah in 3.390.122,18 EUR po tekočih cenah, avgust 2026. Vrednost I. faze investicije, ki je predmet prijave na javni razpis za nepovratna sredstva znaša 1.629.310,00 EUR po stalnih cenah in 1.644.400,50 EUR po tekočih cenah, avgust 2026.

V strukturi cene I. faze investicije predstavljajo: izvedba GOI del, izdelava projektne in investicijske dokumentacije, strokovni in gradbeni nadzor. Vlaganje v gradbene objekte znaša 91,30% cene, v nadzor pa 3,41%.

Doba vračila naložbe računano iz družbeno ekonomskega denarnega toka (nediskontirano) je 25 let.

Rezultati izračunov oziroma finančno ekonomski kazalniki investicije, ki izhajajo iz analize stroškov in koristi, so naslednji:

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) -10,86%

Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) -1.585.179,54 EUR,

Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C) 9,92%,

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENPV/C) 1.425.865,73 EUR.

Posredne koristi investicije so naslednje:

Investicijska operacija "Prizidava vrtca Gornji Grad" bo imela naslednje pozitivne posledice:

- izgradnje vrtca, ki je bil v močnih neurjih z večdnevним obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023 poplavljen in utrpel hudo škodo
- zagotovitev ustreznih pogojev z izvajanje predšolske vzgoje,
- zagotovitev javnih storitev,
- zmanjšanje tekočih stroškov poslovanja in
- vključevanje OVE pri izvedbi investicije.

V projektih bodo upoštevana najnovejša dognanja s področja gradbene fizike, ki obravnava izolacijo stavbnega ovoja, oken in streh. Za prihranke pri razsvetljavi predvidevamo vgradnjo varčnih svetil in vgradnjo senzorjev za vključevanje in izključevanje svetil. Prihranki zaradi montaže svetil s hladno svetlobo bodo prikazani v projektu.

Ob zaključku investicije pričakujemo manjšo porabo končne energije, zamenjavo fosilnih goriv s čistimi in alternativnimi viri ter posledično zmanjšanje vseh emisij. S temi ukrepi se zvišuje tudi ozaveščenost in informiranost zaposlenih ter spoznanje vsega osebja o varčnosti novih sistemov, s prihranki pa bo zagotovljen del sredstev za investicije v infrastrukturo.

Gospodarski pomen območja

Občina Gornji Grad je del Savinjske regije, ki je v Sloveniji tretja po velikosti, po številu lokalnih skupnosti pa je za Podravjem druga najkompleksnejša regija. Regija je razpeta med najbolj razvito slovensko regijo - Osrednjo regijo in regijo z največjimi razvojnimi problemi - Podravsko regijo. Meji na dve sosednji državi - na Avstrijo in na Hrvaško. Ima dva gravitacijska centra s tipično urbano karakteristiko - Celje in Velenje, kjer je pogostejša poselitev - več kot 400 prebivalcev na km². Regionalno poselitev poleg dveh gravitacijskih jeder oblikujejo večji kraji

(z upravnimi enotami) ter številni ruralni kraji, kjer je poselitev nizka in ne presega 100 prebivalcev na km². Savinjska regija je po indeksu ogroženosti na 9. mestu v državi in zaostaja za razvito Osrednjeslovensko regijo, Obalno-kraško regijo in Gorenjsko regijo. Tri četrtine regije po površini z 68% prebivalstva spada med območje s posebnimi razvojnimi potrebami.

Finančna diskontna stopnja		4,00%
Neto sedanja vrednost (EUR) / NPV/C		-1.585.179,54 EUR
Interna stopnja donosa (%) / IRR/C		-10,86%
Neto sedanja vrednost (EUR) / NPV/K		-1.564.824,45 EUR
Interna stopnja donosa (%) / IRR/K		-11,66%

Ekonomska diskontna stopnja		5,00%
Neto sedanja vrednost (EUR) / ENPV/C		1.425.865,73 EUR
Interna stopnja donosa (%) / ERR/C		9,92 %
Neto sedanja vrednost (EUR) / ENPV/K		981.034,00 EUR
Interna stopnja donosa (%) / ERR/K		6,00%

INVESTICIJSKI PROGRAM

Izdelan v skladu z:

Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016

Delovnim dokumentom 4, Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi, 8/2006, Evropska komisija, Generalni direktorat za regionalno politiko

Uredbo 1828/2006/ES, Tehnični standardi za informiranje in obveščanje javnosti

Naziv investicijskega programa

NOVELACIJA 1 PRIZIDAVA VRTCA GORNJI GRAD

Investitor: OBČINA GORNJI GRAD



**Izdelal:
AVE RAZVOJ d.o.o.**

Gornji Grad, avgust 2026

Investitor: Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad

Odgovorna oseba: Anton Špeh, župan

Naslov: Prizidava vrtca Gornji Grad

Upravljavlec: Osnovna šola Fran Kocbek Gornji Grad, Kocbekova cesta 21, 3342 Gornji Grad, Vrtec Gornji Grad

Izdelovalec IP: AVE RAZVOJ d.o.o.

Št. projekta: 411-1/2026

IP je izdelan s sodelovanju s strokovnimi sodelavci investitorja, uporabnika in arhitektov

Kazalo vsebine

1. NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	6
2. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB.....	7
1.1. Investitor.....	7
1.2. Upravljalec.....	7
1.3. Predstavitve izdelovalcev Investicijskega programa	7
1.4. Predmet investicije	7
1.5. Predmet in višina investicije I. faze, prijava na javni razpis	8
1.6. Namen investicije	8
1.7. Cilji investicije	8
1.8. Strokovne podlage	9
1.9. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta.....	9
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	11
2.1 Investitor.....	11
2.2 Predmet, namen investicije	11
2.3 Cilji investicije	11
2.4 Strokovne podlage.....	12
2.5 Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah.....	12
2.6. Viri financiranja I. faze investicije, tekoče cene avgust 2026	12
2.7. Povzetek in razlaga rezultatov	12
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	14
Navedba odgovornih oseb	14
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI.....	16
4.1. Obstoječe stanje.....	16
4.2. Investitor in demografski podatki.....	17
4.3. Opredelitev razlogov namere investicije.....	20
5. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	21
5.1. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije.....	21
5.2. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami	22
5.3. Skladnost s pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca	23
5.4. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami	24
6. OPREDELITEV RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJE	25
7. ANALIZO TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV	26
7.1. Analiza prihodkov	26
7.2. Ocena poslovnih odhodkov investicije	26
8. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL INVESTICIJE	28
9. ANALIZA LOKACIJE INVESTICIJE.....	36
9.1. Vrsta investicije.....	37
10. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	38
11. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV PROJEKTA.....	39
12. OCENA VREDNOSTI CELOTNEGA PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	42
13. OCENA VREDNOSTI I. FAZE PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO (PRIJAVA NA JAVNI RAZPIS).....	45
14. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO	47

14.1.	Ocena vplivov na okoljske cilje.....	49
15.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI	51
15.1.	Potrebna investicijska in projektna dokumentacija	53
15.2.	Način in postopek izbire izvajalcev	53
16.	NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA (PRI FINANCIRANJU S KREDITI TUDI IZRAČUN STROŠKOV FINANCIRANJA IN ODPLAČIL KREDITOV).....	54
17.	IZRAČUN FINANČNE VRZELI IN MAKSIMALNEGA ZNESKA SOFINANCIRANJA SKLADOV EVROPSKE UNIJE	57
18.	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	59
18.1.	Projekcije prihodkov investicije.....	59
18.2.	Časovno obdobje	59
18.3.	Investicijska vrednost I. faze projekta po tekočih cenah	59
18.4.	Letni obratovalni in vzdrževalni stroški.....	59
19.	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI (DOBA VRAČANJA INVESTICIJSKIH SREDSTEV, NETO SEDANJA VREDNOST, INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI, RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST IN/ALI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI) SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM.....	61
19.1.	Predpostavke finančne analize	61
	Finančni kazalniki upravičenosti investicije	62
19.2.	Predpostavke ekonomske analize.....	64
19.2.1.	Ekonomska analiza	64
19.2.2.	Rezultati ekonomske analize	67
20.	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI.....	69
20.1.	Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov po statični in dinamični metodi	69
20.2.	Presoja upravičenosti v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske ocene.....	71
20.2.	Opisi meril in ponderjev za izbor optimalne variante	71
21.	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI	73
21.1.	Analiza tveganja	73
20.2.	Analiza občutljivosti	74
22.	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI.....	76
23.	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	79

Kazalo tabel:

Tabela 1	Prikaz vrste investicije	37
Tabela 2	Stroški investicije	42
Tabela 3	Prikaz celotne vrednosti investicije po stalnih cenah	43
Tabela 4	Prikaz celotne vrednosti investicije po tekočih cenah	44
Tabela 5	Struktura stroškov investicije po tekočih cenah, avgust 2026	44
Tabela 6	Prikaz upravičenih stroškov I faze po stalnih in tekočih cenah investicije	45
Tabela 7	Prikaz neupravičenih stroškov I faze po stalnih in tekočih cenah	45
Tabela 8	Prikaz skupnih stroškov I faze po stalnih in tekočih cenah	46
Tabela 9	Vrednost I. faze investicije po tekočih cenah, avgust 2026	46
Tabela 10	terminski načrt investicije.....	51
Tabela 11	Vrednost I. faze investicije po letih izvedbe, stalne cene	54
Tabela 12	Vrednost I. faze investicije po letih izvedbe, tekoče cene avgust 2026	54
Tabela 13	Prikaz upravičenih in neupravičenih stroškov, tekoče cene avgust 2026	54
Tabela 14	Struktura virov financiranja I. faze investicije, stalne cene	55
Tabela 15	Struktura finančnih virov, tekoče cene avgust 2026.....	55
Tabela 16	Neto denarni tok, stalne cene avgust 2026	57
Tabela 17	Izračun stopnje primanjkljaja in najvišjega zneska donacije	57
Tabela 18	Izračun ponderirane dobe projekta	59
Tabela 19	Tabela prihodkov in odhodkov iz naslova obratovanja investicije	59
Tabela 20	Finančna analiza I. faze projekta, stalne cene avgust 2026	63
Tabela 21	Ekonomska analiza projekta	66

Tabela 22 Rezultati ekonomske analize	67
Tabela 23 Rezultati ekonomske analize	68
Tabela 24 Doba vračanja v letih	70
Tabela 25 Neto sedanja vrednost investicije (v EUR)	70
Tabela 26 Interna stopnja donosnosti (v %)	70
Tabela 27 Relativna neto sedanja vrednost	70
Tabela 28 Pregled vplivnih dejavnikov investicije in ocena tveganj.....	73

1. NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program za investicijo »Prizidava vrtca Gornji Grad« sta bila izdelana v mesecu april 2026.

Predmet projekta je novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad.

Obstoječ objekt ima pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-293/77-3, izdano dne, 27.7.1977 na Skupščina občine Mozirje – Oddelek za gospodarstvo in finance.

Na tem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2018, 68/2020), v nadaljevanju OPN in Odlok o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/16-obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN športnih igrišč OŠ. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu.

Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad je načrtovana v dveh fazah in sicer:

- I. faza: Izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor.
- II. faza: rušitev obstoječega objekta, izgradnja, izvedba zunanje ureditve, nabava opreme in inventarja, izvedba nadzora in inženiringa ter rezerva za nepredvidena dela).

Investitor Občina Gornji Grad se je prijavila na javni razpis za sofinanciranje investicij v objekte javnih zavodov vzgoje in izobraževanja v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: VIZ) v obdobju 2026-2028, v občinah, ki so bile prizadete v poplavih in plazovih 4. avgusta 2023 in bila na razpisu uspešna. Na osnovi Sklepa o izboru projekta, izbranega v postopku dodelitve sredstev po Javnem razpisu za sofinanciranje investicij v objekte vrtcev in osnovnega šolstva v Republiki Sloveniji v obdobju 2026 – 2028 v občinah, ki so bile prizadete v poplavih in plazovih 4. avgusta 2023 ter dopisa števil. 4110-314/2026-3350-1, z dne 28. 7. 2026 se spremeni višina javnega financiranja in dinamika financiranja.

V novelaciji 1 Investicijskega programa je sprememba:

- Izvedba I. faze investicije v letih 2026, 2027 in 2028.
- Sofinanciranje investicije z javnimi sredstvi v letu 2027 v višini 400.000,00 in v letu 2028 v višini 538.915,23 EUR, kar znaša skupaj 938.915,23 EUR.

Ostala določila dokumenta so ostala nespremenjena.

2. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

1.1. Investitor

Investitor je Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad. Obstoječ šolski objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad. V obstoječem objektu - stavbi za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko (CC-SI 12630) je predvidena novogradnja in prizidava.

1.2. Upravljalec

Upravljaec objekta je Osnovna šola Frana Kocbeka Gornji Grad. Šola se nahaja na naslovu Kocbekova cesta 21, 3342 Gornji Grad. Šola ima tudi podružnice v Novi Štifti in Bočni, ter vrtec v Gornjem Gradu in Bočni. Matična šola pokriva naselja Rore, Šokat, Tajna, Lenart, Florjan in Dol, podružnica Nova Štifta zajema Tirosek, Šmiklavž, Zgornji Dol, podružnica Bočna pa Kropa, Čeplje, Slatina, Podhom, Otok in Delce. Je javni vzgojno-varstveni zavod, katerega ustanoviteljica je Občina Gornji Grad. Deluje pod okriljem OŠ Frana Kocbeka Gornji Grad.

1.3. Predstavitev izdelovalcev Investicijskega programa

Investicijski program je pripravila projektna skupina na podlagi razpoložljivih strokovnih podlag, projektne dokumentacije in razvojnih usmeritev lokalnega okolja.

Pri pripravi dokumenta so sodelovali strokovnjaki s področja investicijskega načrtovanja, gradbeništva, ekonomike projektov ter razvoja lokalne infrastrukture. Dokument temelji na analizi tehničnih, organizacijskih in finančnih vidikov projekta ter na oceni družbenih in razvojnih učinkov investicije. Odgovorna oseba za pripravo investicijskega programa je bila zadolžena za koordinacijo priprave dokumenta, zbiranje potrebnih podatkov ter usklajevanje vsebine s cilji projekta. Dokument je pripravljen v skladu z veljavnimi smernicami za pripravo investicijske dokumentacije ter predstavlja strokovno podlago za nadaljnje odločanje o izvedbi projekta.

Naziv	AVE RAZVOJ d.o.o.
Naslov	Opekarniška cesta 15a, 3000 Celje
Odgovorna oseba	Alenka Vodončnik
ID za DDV	SI18155529
Matična številka	6968724000
TRR	SI56 1910 0001 1330 721
Telefon	041 415 447
E-mail	alenka@agencija-ave.si
Spletni naslov	http://www.ave-razvoj.si

1.4. Predmet investicije

Predmet projekta je novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad.

Obstoječ objekt ima pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-293/77-3, izdano dne, 27.7.1977 na Skupščina občine Mozirje – Oddelek za gospodarstvo in finance.

Na tem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2018, 68/2020), v nadaljevanju OPN in Odlok o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana

Kocbeka v Gornjem Gradu (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/16-obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN športnih igrišč OŠ. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu.

Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad je načrtovana v dveh fazah in sicer:

- I. faza: Izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor.
- II. faza: rušitev obstoječega objekta, izgradnja, izvedba zunanje ureditve, nabava opreme in inventarja, izvedba nadzora in inženiringa ter rezerva za nepredvidena dela).

V Investicijskem dokumentu obravnavamo I.fazo, ki je predmet prijave na javni razpis.

1.5. Predmet in višina investicije I. faze, prijava na javni razpis

“Novogradnja - prizidava vrtca Gornji Grad”, ki je predmet prijave na javni razpis za sofinanciranje investicij v objekte vrtcev in osnovnega šolstva v Republiki Sloveniji v obdobju 2026 – 2028, v občinah, ki so bile prizadete v poplavih in plazovih 4. avgusta 2023 je izdelava projektne in investicijske dokumentacije, izvedba gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor. Neto tlorisne površine investicije znašajo 647,90 m², od tega 326,10 m² v pritličju in 321,80 m² v nadstropju.

Vrednost I.faze investicije, ki je predmet prijave na javni razpis po stalnih cenah znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in 1.629.310,00 EUR z DDV po stalnih cenah in po tekočih cenah znaša 1.347.869,26 EUR brez DDV in 1.644.400,50 EUR z DDV.

1.6. Namen investicije

Namen investicije »Novogradnja – prizidava vrtca« za investitorja Občina Gornji Grad je zagotoviti ustrezne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje predšolske vzgoje ter izboljšati kakovost bivanja in dela otrok ter zaposlenih v vrtcu. Hkrati bo investicija omogočila povečanje kapacitet vrtca, prilagoditev sodobnim pedagoškim standardom ter zagotovitev varnega, dostopnega in energetske učinkovitega objekta.

Osnovna šola Frana Kocbeka Gornji Grad in Vrtec Gornji Grad sta v močnih neurjih z večdnevni obilni deževjem s poplavi in plazovi 4. avgusta 2023 utrpela hudo škodo. Zaradi poplav, so bili prostori, ki so nujni za delovanje vrtca, poplavno onemogočeni. Poplavljeni so bili hodnik v kleti, shrambe in arhiv, pralnica in prostor za tehnična dela 1, prav tako sta bila celoti poplavljeni kotlovnica in prostor za hišnika, ki niso neposredno pod vrtcem ampak pod starim delom šole. Zaradi podkletenosti je ogrožen oddelek vrtca pod zdravstvenim domom v izmeri 63 m², kjer so bili otroci že izseljeni na nadomestno lokacijo.

Absolutno neprimerni so tudi prostori šolske jedilnice, ki smo jih zaradi začasnih razselitev že pred 20 leti razdelili na pol in je tako najstarejša skupina vrtčevskih otrok v polovici jedilnice. Posledično je onemogočeno prehranjevanje učencev predmetne stopnje, ki morajo jesti v učilnicah, kar tudi skladno z zakonodajo

S projektom bo investitor zagotovil dolgoročno rešitev za potrebe lokalnega prebivalstva po kakovostni predšolski vzgoji ter prispeval k razvoju lokalne skupnosti.

1.7. Cilji investicije

Cilj I. faze investicije je prizidava k obstoječemu objektu vrtca, ki bo 2 etažna (pritličje, nadstropje) in 4 oddelčna. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostala 2 oddelka primerna za 2. starostno obdobje. Vrtec bo zasnovan preko vzdolžne in prečne osi dostopnega hodnika, ki bo služil kot vstopni

garderobni del za otroke in dostopni hodnik do posameznih enot igralnic in prostorov osebja. Hodnik ne bo prostor zgolj prehoda, ampak bo prostor dinamike – raznih igral, ki otroke privedejo do igralnice.

1.8. Strokovne podlage

Strokovne podlage so naslednje:

- Gradbeno dovoljenje št. 351-293/77-3, izdano dne, 27.7.1977 na Skupščina občine Mozirje – Oddelek za gospodarstvo in finance.
- Uporabno dovoljenje št. 351-293/78-94-08, 23.12.1994
- Projektna naloga Vrtec Gornji Grad, faza. PZI – projekt za izvedbo, štev. projekta: 003/2025, april 2026
- DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja), štev. projekta 003/2025, oktober 2025, Biro Žveplan d.o.o.
- Gradbeno dovoljenje štev.: 351-335/2025-6229-15, 05.01.2026.

1.9. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bil izdelana v aprilu 2026.

Investitor

Investitor je Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad. Obstoječ šolski objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad. V obstoječem objektu - stavbi za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko (CC-SI 12630) je predvidena rekonstrukcija in prizidava.

Predmet, namen investicije

Namen investicije »Novogradnja – prizidava vrtca« za investitorja Občina Gornji Grad je zagotoviti ustrezne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje predšolske vzgoje ter izboljšati kakovost bivanja in dela otrok ter zaposlenih v vrtcu. Projekt bo omogočil povečanje kapacitet vrtca, prilagoditev sodobnim pedagoškim standardom ter zagotovitev varnega, dostopnega in energetske učinkovitega objekta.

Investicija se izvaja na območju parc. št. 14/40, 14/15, 386/7 in 385/21, k.o. 942 Gornji Grad, in je načrtovana v dveh fazah:

- I. faza obsega izdelavo projektne in investicijske dokumentacije ter izvedbo gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, vključno z izgradnjo prizidka in dveh opornih zidov ter nadzor.
- II. faza vključuje rušitev obstoječega objekta, novogradnjo, ureditev zunanjih površin, nabavo opreme in inventarja ter izvedbo nadzora, inženiringa in rezervacijo sredstev za nepredvidena dela.

Predmet prijave na javni razpis je I.faze investicije, novogradnja- izgradnja prizidka v dveh etažah , 647,90 m² neto tlorisnih površin.

Cilji investicije

Cilj investicije »Novogradnja – prizidava vrtca« investitorja Občina Gornji Grad je zagotoviti sodoben, funkcionalen in prostorsko ustrezen vrtec, ki bo omogočal izvajanje kakovostne in varne predšolske vzgoje.

Konkretni cilji investicije so: vzpostavitev prostorov, ki so bili v močnih neurjih z večdnevni obilnim deževjem s poplavi in plazovi 4. avgusta 2023 hudo škodovani in zaradi poplav poplavno onemogočeni.

Cilj investicije je tudi povečanje kapacitet vrtca in izboljšanje dostopnosti predšolske vzgoje za otroke v lokalnem okolju, zagotavljanje ustreznih, varnih in zdravih prostorov za otroke in zaposlene, prilagoditev objekta sodobnim pedagoškim standardom in normativom, izboljšanje energetske učinkovitosti in trajnostne naravnosti objekta, ureditev zunanjih površin za kakovostno in varno igro na prostem, zagotovitev ustrezne opreme in pogojev za

izvajanje dejavnosti vrtca. Z doseganjem navedenih ciljev bo investicija prispevala k višji kakovosti življenja v lokalni skupnosti ter dolgoročno podprla razvoj predšolske vzgoje na območju občine.

Strokovne podlage

Strokovne podlage so naslednje:

- Projektna naloga Vrtec Gornji Grad, faza. PZI – projekt za izvedbo, štev. projekta: 003/2025, april 2026
- DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja), štev. projekta 003/2025, oktober 2025, Biro Žveplan d.o.o.
- Gradbeno dovoljenje štev.: 351-335/2025-6229-15, 05.01.2026

Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah

Vrednost celotne investicije (dve fazi izvedbe) po stalnih cenah znaša 2.750.000,00 EUR brez DDV in 3.355.000,00 EUR z DDV po stalnih cenah ter po tekočih cenah 2.788.788,67 EUR brez DDV ter 3.390.122,18 EUR z DDV.

Vrednost I. faze investicije, ki je predmet obravnave znaša po stalnih cenah znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in 1.629.310,00 EUR z DDV. Vrednost I. faze investicije po tekočih cenah znaša 1.347.869,26 EUR brez DDV in 1.644.400,50 EUR z DDV.

Viri financiranja I. faze investicije, tekoče cene avgust 2026

Viri financiranja	2026	2027	SKUPAJ	v %
Min. za vzgojo in izobraževanje	585.000,00	511.905,77	1.096.905,77	66,71%
SKUPAJ TUJI VIRI	585.000,00	511.905,77	1.096.905,77	66,71%
Lastna sredstva- Občina Gornji Grad	302.855,00	244.639,73	547.494,73	33,29%
SKUPAJ LASTNA SREDSTVA	302.855,00	244.639,73	547.494,73	33,29%
SKUPAJ VSI VIRI	887.855,00	756.545,50	1.644.400,50	100,00%

2. POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Investitor

Investitor je Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad. Obstoječ šolski objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad. V obstoječem objektu - stavbi za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko (CC-SI 12630) je predvidena rekonstrukcija in prizidava.

2.2 Predmet, namen investicije

Namen investicije »Novogradnja – prizidava vrtca« za investitorja Občina Gornji Grad je vzpostaviti prostore vrtca, ki so bili v močnih neurjih z večdnevno obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023 hudo škodovani in zaradi poplav poplavno onemogočeni, zagotoviti ustrezne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje predšolske vzgoje ter izboljšati kakovost bivanja in dela otrok ter zaposlenih v vrtcu. Projekt bo omogočil povečanje kapacitet vrtca, prilagoditev sodobnim pedagoškim standardom ter zagotovitev varnega, dostopnega in energetske učinkovitega objekta. S projektom bo investitor zagotovil dolgoročno rešitev za potrebe lokalnega prebivalstva po kakovostni predšolski vzgoji ter prispeval k razvoju lokalne skupnosti. Celoten projekt novogradnje in – prizidave vrtca obsega objekt, ki bo 2 etažen (pritličje, nadstropje) in 5 oddelčni. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostali 3 oddelki primerno za 2. starostno obdobje.

Investicija se izvaja na območju parc. št. 14/40, 14/15, 386/7 in 385/21, k.o. 942 Gornji Grad, in je načrtovana v dveh fazah:

- I. faza obsega izdelavo projektne in investicijske dokumentacije ter izvedbo gradbeno-obrtniških in instalacijskih del, vključno z izgradnjo prizidka in dveh opornih zidov ter nadzor.
- II. faza vključuje rušitev obstoječega objekta, novogradnjo, ureditev zunanjih površin, nabavo opreme in inventarja ter izvedbo nadzora, inženiringa in rezervacijo sredstev za nepredvidena dela.

Z izvedbo I. faze investicije bo investitor zagotovil dolgoročno rešitev za potrebe lokalnega prebivalstva po kakovostni predšolski vzgoji ter prispeval k razvoju lokalne skupnosti. Prizidava k obstoječemu vrtcu bo 2 etažna (pritličje, nadstropje), 4 oddelčna. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostala 2 oddelka primerno za 2. starostno obdobje. Vrtec bo zasnovan preko vzdolžne in prečne osi dostopnega hodnika, ki bo služil kot vstopni garderobni del za otroke in dostopni hodnik do posameznih enot igralnic in prostorov osebja. Hodnik ne bo prostor zgolj prehoda, ampak bo prostor dinamike – raznih igralk, ki otroke privedejo do igralnice.

2.3 Cilji investicije

Cilj investicije »Novogradnja – prizidava vrtca« investitorja Občina Gornji Grad je zagotoviti sodoben, funkcionalen in prostorsko ustrezen vrtec, ki bo omogočal izvajanje kakovostne in varne predšolske vzgoje.

Konkretni cilji investicije so:

- zagotavljanje ustreznih, varnih in zdravih prostorov za otroke in zaposlene, ki so močnih neurjih z večdnevno obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023 utrpela hudo škodo
- povečanje kapacitet vrtca in izboljšanje dostopnosti predšolske vzgoje za otroke v lokalnem okolju,
- prilagoditev objekta sodobnim pedagoškim standardom in normativom,
- izboljšanje energetske učinkovitosti in trajnostne naravnosti objekta,
- ureditev zunanjih površin za kakovostno in varno igro na prostem,
- zagotovitev ustrezne opreme in pogojev za izvajanje dejavnosti vrtca.

Z doseganjem navedenih ciljev bo investicija prispevala k višji kakovosti življenja v lokalni skupnosti ter dolgoročno podprla razvoj predšolske vzgoje na območju občine.

2.4 Strokovne podlage

Strokovne podlage so naslednje:

- Projektna naloga Vrtec Gornji Grad, faza. PZI – projekt za izvedbo, štev. projekta: 003/2025, april 2026
- DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja), štev. projekta 003/2025, oktober 2025, Biro Žveplan d.o.o.
- Gradbeno dovoljenje štev.: 351-335/2025-6229-15, 05.01.2026.

2.5. Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah

Vrednost celotne investicije (dve fazi izvedbe) po stalnih cenah znaša 2.750.000,00 EUR brez DDV in 3.355.000,00 EUR z DDV po stalnih cenah ter po tekočih cenah 2.788.788,67 EUR brez DDV ter 3.390.122,18 EUR z DDV.

Vrednost I. faze investicije po stalnih cenah znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in 1.629.310,00 EUR z DDV po stalnih cenah. Vrednost I. faze investicije po tekočih cenah znaša 1.347.869,26 EUR brez DDV in 1.644.400,50 EUR z DDV.

2.6. Viri financiranja I. faze investicije, tekoče cene avgust 2026

Viri financiranja	2026	2027	2028	SKUPAJ	v %
Min. za izobraževanje, znanost in mladino	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,10%
SKUPAJ TUJI VIRI	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,10%
Lastna sredstva- Občina Gornji Grad	86.223,50	444.000,00	175.261,77	705.485,27	42,90%
SKUPAJ LASTNA SREDSTVA	86.223,50	444.000,00	175.261,77	705.485,27	42,90%
	86.223,50	844.000,00	714.177,00	1.644.400,50	100,00%

2.7. Povzetek in razlaga rezultatov

Ocena upravičenosti investicije "Prizidava vrtca Gornji Grad" je dala naslednje rezultate in zaključke.

Investicijski stroški znašajo 3.355.000,00 EUR po stalnih cenah in 3.390.122,18 EUR po tekočih cenah, avgust 2026. Vrednost I. faze investicije, ki je predmet prijave na javni razpis za nepovratna sredstva znaša 1.629.310,00 EUR po stalnih cenah in 1.644.400,50 EUR po tekočih cenah, avgust 2026.

V strukturi cene I. faze investicije predstavljajo: izvedba GOI del, izdelava projektne in investicijske dokumentacije, strokovni in gradbeni nadzor. Vlaganje v gradbene objekte znaša 91,30 % cene, v nadzor pa 3,41%.

Doba vračila naložbe računano iz družbeno ekonomskega denarnega toka (nediskontirano) je 25 let.

Rezultati izračunov oziroma finančno ekonomski kazalniki investicije, ki izhajajo iz analize stroškov in koristi, so naslednji:

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) -10,86%

Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) -1.585.179,54 EUR,

Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C) 9,92%,

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENPV/C) 1.425.865,73 EUR.

Posredne koristi investicije so naslednje:

Investicijska operacija "Prizidava vrtca Gornji Grad" bo imela naslednje pozitivne posledice:

- izgradnje vrtca, ki je bil v močnih neurjih z večdnevni obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023 poplavljen in utrpel hudo škodo
- zagotovitev ustreznih pogojev z izvajanje predšolske vzgoje,
- zagotovitev javnih storitev,
- zmanjšanje tekočih stroškov poslovanja in
- vključevanje OVE pri izvedbi investicije.

V projektih bodo upoštevana najnovejša dognanja s področja gradbene fizike, ki obravnava izolacijo stavbnega ovoja, oken in streh. Za prihranke pri razsvetljavi predvidevamo vgradnjo varčnih svetil in vgradnjo senzorjev za vključevanje in izključevanje svetil. Prihranki zaradi montaže svetil s hladno svetlobo bodo prikazani v projektu.

Ob zaključku investicije pričakujemo manjšo porabo končne energije, zamenjavo fosilnih goriv s čistimi in alternativnimi viri ter posledično zmanjšanje vseh emisij. S temi ukrepi se zvišuje tudi ozaveščenost in informiranost zaposlenih ter spoznanje vsega osebja o varčnosti novih sistemov, s prihranki pa bo zagotovljen del sredstev za investicije v infrastrukturo.

Gospodarski pomen območja

Občina Gornji Grad je del Savinjske regije, ki je v Sloveniji tretja po velikosti, po številu lokalnih skupnosti pa je za Podravjem druga najkompleksnejša regija. Regija je razpeta med najbolj razvito slovensko regijo - Osrednjo regijo in regijo z največjimi razvojnimi problemi - Podravsko regijo. Meji na dve sosednji državi - na Avstrijo in na Hrvaško. Ima dva gravitacijska centra s tipično urbano karakteristiko - Celje in Velenje, kjer je pogostejša poselitev - več kot 400 prebivalcev na km². Regionalno poselitev poleg dveh gravitacijskih jader oblikujejo večji kraji (z upravnimi enotami) ter številni ruralni kraji, kjer je poselitev nizka in ne presega 100 prebivalcev na km². Savinjska regija je po indeksu ogroženosti na 9. mestu v državi in zaostaja za razvito Osrednjeslovensko regijo, Obalno-kraško regijo in Gorenjsko regijo. Tri četrtine regije po površini z 68% prebivalstva spada med območje s posebnimi razvojnimi potrebami.

Finančna diskontna stopnja		4,00%
Neto sedanja vrednost (EUR) / NPV/C		-1.585.179,54 EUR
Interna stopnja donosa (%) / IRR/C		-10,86%
Neto sedanja vrednost (EUR) / NPV/K		-1.564.824,45 EUR
Interna stopnja donosa (%) / IRR/K		-11,66%

Ekonomska diskontna stopnja		5,00%
Neto sedanja vrednost (EUR) / ENPV/C		1.425.865,73 EUR
Interna stopnja donosa (%) / ERR/C		9,92 %
Neto sedanja vrednost (EUR) / ENPV/K		981.034,00 EUR
Interna stopnja donosa (%) / ERR/K		6,00%

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

Navedba odgovornih oseb

1. Investitor:

Naziv	Občina Gornji Grad
Naslov	Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad
Odgovorna oseba	Anton Špeh, župan
Telefon	03 839 18 50
Fax	03 839 18 64
e-pošta	obcina@gornji-grad.si
Davčna številka	SI 89964268
Matična številka	5883776000
TRR	SI56 0123 0430 0309

3 Izdelovalec IP:

Naziv	AVE RAZVOJ d.o.o.
Naslov	Opekarniška cesta 15a, 3000 Celje
Odgovorna oseba	Alenka Vodončnik
Telefon	03 620 97 06
e-pošta	alenka@agencija-ave.si
Davčna številka	SI 18155529

4 Nadzor nad pripravo investicijske, tehnične in projektne dokumentacije:

Naziv	Občina Gornji Grad
Naslov	Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad
Odgovorna oseba	
Telefon	03 839 18 50
Fax	03 839 18 64
e-pošta	

LASTNIK OSNOVNEGA SREDSTVA
OBČINA GORNJI GRAD

INVESTITOR:

OBČINA GORNJI GRAD
Kocbekova cesta 23
3342 Gornji Grad



Zakoniti zastopnik:
Anton Špeh, župan
žig

podpis

UPRAVLJALEC

OSNOVNA ŠOLA FRANA KOCBEKA GORNJI GRAD
Kocbekova cesta 21
3342 Gornji Grad



Zakoniti zastopnik:
Borut Stojkovič, ravnatelj
žig

podpis

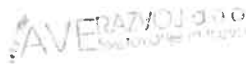
IZDELAVA IP:

Ave razvoj d.o.o.
Opekarniška cesta 15a, 3000 Celje
Tel.: +386 3 620 97 06
e-naslov: alenska@agencija-ave.si

ODGOVORNA OSEBA ZA IZDELAVO IP:

Alenka Vodončnik
žig

podpis



4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

4.1. Obstoječe stanje

Obstoječi šolski objekt je lociran v občini Gornji Grad, Kocbekova cesta 21, 3342 Gornji Grad. Obstoječ šolski objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad. V obstoječem objektu - stavbi za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko (CC-SI 12630) je predvidena novogradnja in prizidava.

Ocenjena vrednost celotne investicije novogradnja in prizidek k Vrtcu v Gornjem Gradu (dve fazi izvedbe) znaša 2.750.000,00 EUR brez DDV in 3.355.000,00 EUR z DDV po stalnih cenah ter po tekočih cenah 2.788.788,67 EUR brez DDV ter 3.390.122,18 EUR z DDV in obsega 2 etažni (pritličje, nadstropje), 5 oddelčni vrtec. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostali 3 oddelki primerna za 2. starostno obdobje.

Predmet investicijskega programa je izvedba prve faze, prizidave k obstoječemu vrtcu, ki bo 2 etažna (pritličje, nadstropje), 4 oddelčna. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostala 2 oddelka primerna za 2. starostno obdobje. Vrtec bo zasnovan preko vzdolžne in prečne osi dostopnega hodnika, ki bo služil kot vstopni garderobni del za otroke in dostopni hodnik do posameznih enot igralnic in prostorov osebja. Hodnik ne bo prostor zgolj prehoda, ampak bo prostor dinamike – raznih igranj, ki otroke privedejo do igralnice.

V severnem delu bodo umeščene igralnice, katere bodo imele neposreden izhod na lamelno umeščene terase, orientirane V – Z. Na terasah 2. starostnega obdobja so predvidena visoka korita, ki služijo kot 'vrt', kjer lahko otroci sami poskrbijo za dinamiko terase, korita bodo pritajena na tla in delno nadomestijo predvideno ograjo. Igralnice so umeščene tako, da izkoriščajo najboljše vedute v okolici, pogled v naravo. Hkrati ta lega preprečuje pregrevanje prostora, kar je iz bioklimatskega vidika zelo ugodno. Na južnem delu pa prostori strokovnih delavcev, hodnik, garderobe, vhodi saj je ta prostor orientiran proti parkirišču in nima dodane vrednosti. V osrednjem delu vrtca poteka vertikalna povezava – stopnišče, poleg je tudi dvigalo. Vse igralnice bodo imele panoramsko zasteklitev na pripadajočo zunanjo teraso.

Vrtec bo povezan z obstoječo stavbo – vrtcem, tu se bo izvedla rekonstrukcija – preboj za prehod iz obstoječega v predvideni del. V pritličju bo obstoječa kuhinja za pripravo obrokov z jedilnico, tako za varovance vrtca, kot tudi za osnovnošolce v sosednji osnovni šoli.

Prostori, ki se jih koristi v šoli: skupni prostor za vzgojitelje, tehnični in servisni prostori pralnic, shramb, arhivov, kotlovnice.

Obstoječi del stavbe za predšolsko vzgojo in predvidena prizidava:

etažnost stavbe: obstoječe: P (P+ N – šola)
novo: P+ 1N
oblika strehe: obstoječe: dvokapnica, večkapnica nad vhodom
novo: dvokapnica, izzidani deli ravna
naklon strehe: obstoječe: 20°
novo: 30°, izzidani deli ravna 1°
kritina: opečna kot šolski objekti
fasada: kontaktna z zaključnim slojem v ubito beli barvi, enaka kot okolica, del fasade bo prezračevane
višina objekta: 11,6 m (nad koto ± 0,00 = + 429,10)

ODMIKI najbolj izpostavljenih novih delov stavbe od parcel drugih lastnikov znaša:

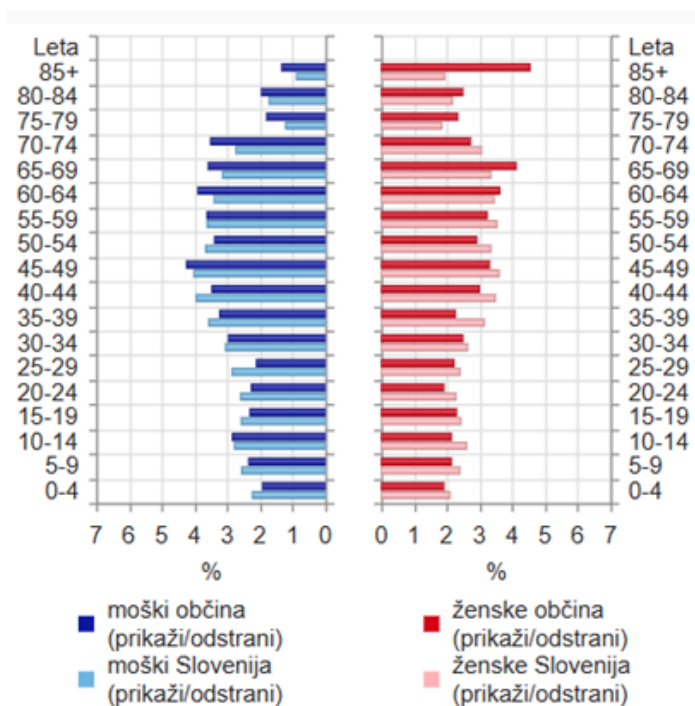
- od parcelne meje na JZ strani s parcelo št. 14/38, k.o. 942 Gornji Grad: 5,0 m (napušč)

- od parcelne meje na JV strani s parcelo št. 14/22, k.o. 942 Gornji Grad: 4,1 m (napušč)

4.2. *Investitor in demografski podatki*

Občina Gornji Grad, ki je del Savinjske statistične regije, obsega 90 km², kar jo uvršča na 79. mesto med slovenskimi občinami. Sredi leta 2024 je v občini živel približno 2.580 prebivalcev (okoli 1.300 moških in 1.280 žensk), kar uvršča Gornji Grad na 168. mesto med slovenskimi občinami. Gostota prebivalstva je znašala 29 prebivalcev na km², kar je pod državnim povprečjem 105 prebivalcev na km². Povprečna starost prebivalcev v Gornjem Gradu je znašala 47,7 let, kar je več od državnega povprečja (44,3 let). V Gornjem Gradu število starejših prebivalcev presegalo število mladih: na 100 oseb, starih od 0 do 14 let, je bilo 214 oseb, starih 65 let ali več. Ta podatek kaže, da je indeks staranja višji od državnega povprečja (150) ter da se prebivalstvo v Gornjem Gradu stara hitreje kot v Sloveniji na splošno. Po spolu podatki kažejo, da je indeks staranja v večini občin (razen v devetih) višji pri ženskah kot pri moških. Tudi v Gornjem Gradu je bilo več žensk, starejših od 65 let, kot mlajših od 14 let; enako velja za moške.

Grafikon 1 Prebivalstvena piramida Občina Gornji Grad in Slovenija, 2024



Podatki za leto 2024, Občina Gornji Grad

PODATKI ZA LETO 2024	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km ² - 1. januar	90	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	2.578	2.126.324
Gostota naseljenosti - 1. januar	29	105
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	47,7	44,3
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-16,7	3,2
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	336	841.278
Stopnja delovne aktivnosti (%)	72,6	70,0
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.215,84	1.526,02
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	31.494	166.401.581
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	12,6	11,3

V Gornjem Gradu sta delovala 2 vrtca, ki ju je obiskovalo 81 otrok. Med vsemi otroki v občini, starimi od 1 do 5 let, jih je bilo v vrtec vključenih 81 %, kar je manj od državnega povprečja (83 %). V šolskem letu 2024/25 je osnovne šole v Gornjem Gradu obiskovalo približno 200 učencev, različne srednje šole pa približno 110 dijakov. Na 1.000 prebivalcev je bilo 25 študentov in 5 diplomantov; državno povprečje znaša 39 študentov in 8 diplomantov na 1.000 prebivalcev.

Delež otrok, vključenih v vrtce, narašča

Delež otrok, vključenih v vrtce, se postopoma zvišuje. V šolskem letu 2024/25 je bilo v slovenske vrtce vključenih skoraj 82,9 % vseh otrok v starostni skupini 1–5 let; 10 let prej, v šolskem letu 2014/15, je vrtce obiskovalo za 6,4 odstotne točke manj otrok (76,5 %). Med statističnimi regijami je imela najvišji delež vključenih otrok v vrtce koroška statistična regija (89,2 %), najnižji delež pa obalno-kraška in posavska (81,8 %). Občina Gornji Grad je manjši kraj, ki pogosto privablja družine iz mest (cenejša stanovanja, boljša kakovost življenja), poleg tega je tudi trend večje vključenosti otrok v vrtec, saj danes starši pogosteje vključujejo otroke v vrtec kot v preteklosti (zaposlenost obeh staršev, zgodnja socializacija). Vrtec ne služi nujno samo eni občini. Če ima vrtec dober program, privabi otroke iz širše regije.

Podatki za Vrtec Gornji Grad

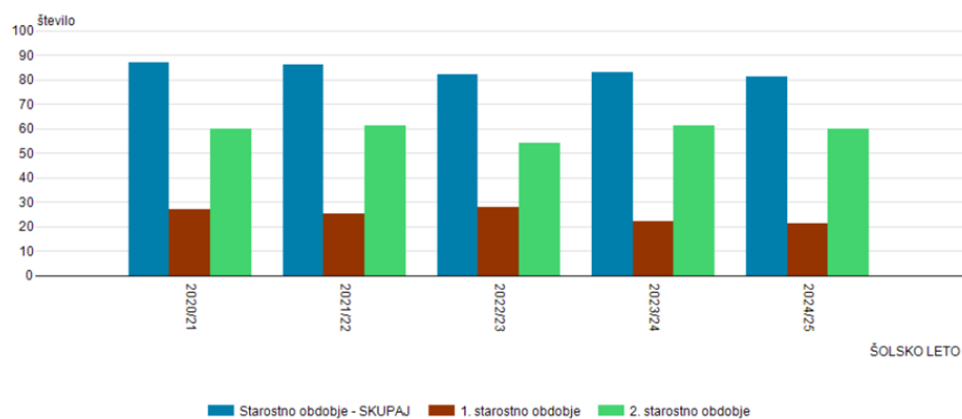
Otroci, vključeni v vrtec, po občini zavoda in starostnem obdobju, Slovenija, letno

Otroci, vključeni v vrtec po: STAROSTNO OBDOBJE, OBČINA ZAVODA, ŠOLSKO LETO

		2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Starostno obdobje - SKUPAJ	Gornji Grad	87	86	82	83	81
1. starostno obdobje	Gornji Grad	27	25	28	22	21
2. starostno obdobje	Gornji Grad	60	61	54	61	60

Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStatData>

Otroci, vključeni v vrtec po: STAROSTNO OBDOBJE , ŠOLSKO LETO. Gornji Grad.



Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStatData>

Podatki o vpisu otrok v OŠ Frana Kocbeka Gornji Grad (matična šola in podružnice)

Matična šola s podružnicami					
Osnovna šola Frana Kocbeka Gornji Grad s podružnicami					
Leto rojstva	Skupaj	Stalno prijavljeni		Začasno prijavljeni	
		Dečki	Deklice	Dečki	Deklice
2025	21	8	13	0	0
2024	21	7	13	1	0
2023	22	9	9	1	3
2022	18	12	4	1	1
2021	20	9	9	1	1
2020	22	9	12	1	0
2019	26	15	10	1	0
2018	19	8	10	0	1
2017	21	11	9	1	0
2016	24	10	14	0	0
2015	22	13	7	0	2
2014	19	14	5	0	0
2013	26	11	14	1	0
2012	31	17	13	0	1
2011	28	17	10	0	1

Vir: <https://paka3.mss.edus.si/RS.MSS.SOKOL-ViewController-context-root/faces/DistrictSearch>

4.3. **Oprelitev razlogov namere investicije**

“Novogradnja - prizidava vrtca Gornji Grad”, ki je predmet prijave na javni razpis za sofinanciranje investicij v objekte vrtcev in osnovnega šolstva v Republiki Sloveniji v obdobju 2026 – 2028, v občinah, ki so bile prizadete v poplavih in plazovih 4. avgusta 2023 je izdelava projektne in investicijske dokumentacije, izvedba gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor. Neto tlorisne površine investicije znašajo 647,90 m², od tega 326,10 m² v pritličju in 321,80 m² v nadstropju.

Investicijska namera za novogradnjo in prizidek k vrtcu v Gornjem Gradu temelji na več medsebojno povezanih razlogih, ki izhajajo iz potreb lokalne skupnosti ter zagotavljanja kakovostnega predšolskega varstva. Najpomembnejši razlog je povečano število otrok v občini oziroma širšem območju, zaradi česar obstoječe kapacitete vrtca ne zadoščajo več. Prostorska stiska omejuje vpis novih otrok in otežuje organizacijo dela, zato je razširitev nujna za zagotavljanje dostopnosti predšolske vzgoje vsem zainteresiranim družinam. Obstoječi prostori ne ustrezajo več sodobnim pedagoškim standardom in normativom, ki zahtevajo večje, bolje osvetljene in funkcionalno zasnovane igralnice, ustrezne sanitarije, večnamenske prostore ter zunanje površine za igro. Novogradnja in prizidek omogočata izboljšanje pogojev za delo z otroki ter uvajanje sodobnih pristopov v vzgoji in izobraževanju. Pomemben razlog predstavlja tudi zagotavljanje varnosti in zdravja otrok ter zaposlenih. Objekt je starejši in energetsko neučinkovit, slabše potresno varen in ne omogočajo optimalnih higienskih pogojev. Z novo investicijo se lahko zagotovijo energetsko varčne rešitve, boljša izolacija, prezračevanje in večja splošna varnost objekta.

Investicija ima tudi širši družbeni pomen. Dostopen in kakovosten vrtec pomembno vpliva na kakovost življenja v občini, spodbuja priseljevanje mladih družin ter omogoča lažje usklajevanje družinskega in poklicnega življenja staršev. S tem se krepi tudi lokalni razvoj in dolgoročna vitalnost okolja. Investicija je smiselna tudi z vidika racionalne rabe prostora in sredstev. Prizidek k obstoječemu objektu omogoča nadgradnjo že obstoječe infrastrukture, kar je pogosto bolj ekonomično kot gradnja popolnoma novega objekta na drugi lokaciji.

Prostor vrtca je projektiran po Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur.l. RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17).

Na otroka je potrebno zagotoviti min. 25 m² zemljišča, lahko pa tudi min. 15 m², v kolikor se souporablja šolsko zemljišče oz. druga dotična zemljišča. Za parkiranje avtomobilov je treba predvideti dva parkirna prostora na oddelek vrtca. Na gospodarskem dvorišču morajo biti površine za:

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

Gospodarsko dvorišče mora biti urejeno in opremljeno po veljavnih predpisih.

Vrtec Gornji Grad je javni vzgojno-varstveni zavod, katerega ustanoviteljica je Občina Gornji Grad. Deluje pod okriljem OŠ Frana Kocbeka Gornji Grad. Enota Gornji Grad, Kocbekova cesta 21, Gornji Grad. S svojim delovanjem je pričela 12. februarja 1979. Enota Bočna, Bočna 53, Gornji Grad je s svojim delovanjem je pričela 15. novembra 1978.

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

5.1. *Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije*

Pri izdelavi projektne dokumentacije za dozidavo k osnovni šoli so bile upoštevane zahteve projektne naloge naročnika z namenom doseganja optimalne funkcionalne zasnove celotnega objekta kot pogoj za:

- zagotavljanje avtonomnosti oz. povezanosti glede na program in starostne skupine uporabnikov (oddelki prvega starostnega obdobja, oddelki drugega starostnega obdobja)
- zagotavljanje prijetnega in ustvarjalnega okolja za bivanje otrok in zaposlenih v vrtcu,
- zagotavljanje varnega dostopa otrok in staršev (dostop kar se da ločen od parkirnih in voznih površin ter gospodarskega vhoda),
- zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest za avtomobile ter potrebnih manipulativnih površin (obračališča, dostop do gospodarskega vhoda,...);

Pravilne orientacije objekta glede na dostopnost, klimatske značilnosti lokacije in komunikacije, da so:

- ohranjene naravne danosti / prostorske kvalitete izbrane lokacije,
- zagotovljene varne in učinkovite rešitve umirjenega in mirujočega prometa,
- zagotovljena ustrezna parkirna mesta za avtomobile ter potrebna manipulativna površina (obračališča, dostop do gospodarskega vhoda,...);

Ekonomske upravičenosti izrabe prostora (razmerje med bruto etažno površino in uporabno površino).

Da so podane izvirne in kreativne arhitekturne, tehnične in tehnološke rešitve na osnovi vseh strokovnih znanj s področja arhitekture, gradbeništva ter strojnih in električnih instalacij z upoštevanjem vseh veljavnih predpisov:

- objekt projektiran in izveden kot skoraj nizkoenergijski objekt,
- ustrezno senčenje, hlajenje, ogrevanje ter prezračevanje prostorov,
- uporaba obnovljivih virov energije za ogrevanje in prisilno prezračevanje z rekuperacijo odpadne toplote,
- upoštevanja sodobnih gradbenih standardov za doseganje čim nižjih stroškov vzdrževanja v času uporabe objekta.

Investicija je usklajena s strateški nacionalnimi, regionalnimi in lokalnimi dokumenti.

- Predmet investicije: javna infrastruktura.
- Upravičeni nameni: investicija obsega novogradnjo – prizidava vrtca« investitorja Občina Gornji Grad.
- Upravičeni stroški so gradbeno- obrtna in instalacijska dela ter neupravičeni stroški so: izdelava projektne in investicijske dokumentacije, nadzor, rušitev obstoječega objekta, novogradnjo, ureditev zunanjih površin, nabavo opreme in inventarja ter izvedbo nadzora, inženiringa in sredstva za nepredvidena dela in DDV.
- Vrednost celotne investicije (dve fazi izvedbe) po stalnih cenah znaša 2.750.000,00 EUR brez DDV in 3.355.000,00 EUR z DDV po stalnih cenah ter po tekočih cenah 2.788.788,67 EUR brez DDV ter 3.390.122,18 EUR z DDV.
- Vrednost I. faze investicije, predmet prijave na javni razpis po stalnih cenah znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in 1.629.310,00 EUR z DDV in po tekočih cenah znaša 1.347.869,26 EUR brez DDV in 1.644.400,50 EUR z DDV.
- Investitor, Občina Gornji Grad bo zagotavljala sredstva za neupravičene stroške.
- Vrednost sofinanciranja I. faze investicije z javnimi sredstvi 938.915,23 EUR po stalnih/ tekočih cenah.
- Zaključek investicije je predviden v 2028.
- Projekt je uvrščen v veljavni načrt NRP Občine Gornji Grad.
- Operacija ima zaključeno finančno konstrukcijo po stalnih/ tekočih cenah.

- Pri načrtovanju investicije smo upoštevali učinkovitost izrabe naravnih virov, okoljsko učinkovitost, trajnostno dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje.
- Investicija se izvaja v Republiki Sloveniji, v Občini Gornji Grad.

Investicija ne prinaša v času ekonomske dobe neto investicijskih prihodkov investitorju. Učinke investicije se ne da prikazati le z neposrednimi ekonomskimi učinki vračanja vloženega kapitala, saj gre za investicijsko vlaganje, ki je nujno zaradi izboljšanja javne infrastrukture, izboljšanja pogojev bivanja ter dostopa do storitev.

5.2. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Obravnavana investicija pomeni vlaganja v javno infrastrukturo. Z izvedbo investicije bo zagotovljeni ustrezni prostorski in funkcionalni pogoji za izvajanje predšolske vzgoje ter izboljšati kakovost bivanja in dela otrok ter zaposlenih v vrtcu. Projekt bo omogočil povečanje kapacitet vrtca, prilagoditev sodobnim pedagoškim standardom ter zagotovitev varnega, dostopnega in energetske učinkovitega objekta.

Investicija je usklajena:

- s Strategijo razvoja Slovenije,
- z lokalnimi predpisi in razvojnimi načrti.

Investicija je skladna s cilji in usmeritvami naslednjih strateških dokumentov:

Program evropske kohezijske politike in sporazum o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2021 – 2027 in ciljem Cilj politike 4: Bolj socialna in vključujoča Evropa (»Evropa bližje državljanom«), ki se osredotoča na izboljšanje dostopa do kakovostnih in vključujočih storitev na področju izobraževanja, socialne vključenosti in enakih možnosti. S tem investicija podpira ključne usmeritve evropske kohezijske politike na področju razvoja človeškega kapitala in dostopa do javnih storitev.

Projekt je skladen s Strategijo prostorskega razvoja Republike Slovenije, in sicer s petim ciljem Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi ter prvim pod ciljem Skladen razvoj regionalnih območij. Investicija je prav tako skladna s ciljem 3: Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih in območjih.

Projekt je skladen tudi s cilji partnerskega sporazuma med Slovenijo in Evropsko komisijo, večletnega finančnega okvira EU za obdobje 2021-2027 in instrumentom Načrtom za okrevanje in odpornost s ciljem odpravljanje gospodarske in socialne škode zaradi pandemije koronavirus ter Skladom za pravičen prehod.

Investicija je skladna z usmeritvami Načrta za okrevanje in odpornost, zlasti v okviru stebra pametne, trajnostne in vključujoče rasti, kjer prispeva k izboljšanju dostopa do kakovostnega izobraževanja ter blaženju socialnih posledic pandemije COVID-19. Prav tako je skladna s cilji Sklada za pravičen prehod, saj prispeva k izboljšanju izobraževalne infrastrukture in kakovosti življenja v lokalni skupnosti.

Podnebne spremembe (prilagajanje podnebnim spremembam DNSH 1):

Ukrep posredno pozitivno vpliva na prilagajanje na podnebne spremembe. Zelena infrastruktura zmanjšuje učinke toplotnih otokov, zaradi evaporacije se vlaži zrak in ustvarja ustrezno klimo ter tako zagotavlja prostor za rekreacijo, izboljšuje duševno zdravje in kakovost življenja prebivalcev, kar posredno vpliva na sposobnost skupnosti, da se prilagodi podnebnim spremembam.

Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov

Skladno z Uredbo EU 2021/241 se projekt spremlja kot podporni projekt k cilju, saj sledi ukrepu s 100-odstotnim koeficientom podpore okoljskim ciljem, ki niso povezani s podnebjem, se za zadevni cilj (tj. vodni in morski viri, krožno gospodarstvo, preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja). Ukrep pozitivno vpliva na trajnostno rabo ter varstvo vodnih in morskih virov.

Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem (DNSH 4.):

Ukrep posredno pozitivno vpliva na krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem. Skladno z Uredbo EU 2021/241 se projekt spremlja kot podporni projekt k cilju, saj sledi ukrepu s 100-odstotnim koeficientom podpore okoljskim ciljem.

Preprečevanje in nadzorovanje onesnaženosti zraka, vode ali tal (DNSH 5.):

Skladno z Uredbo EU 2021/241 se projekt spremlja kot podporni projekt k cilju, saj sledi ukrepu s 100-odstotnim koeficientom podpore okoljskim ciljem, ki niso povezani s podnebjem, se za zadevni cilj (tj. vodni in morski viri, krožno gospodarstvo, preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja). Gre za ukrep, ki po svoji naravi nima predvidljivega negativnega vpliva na okoljske cilje, ki bi bil povezan z neposrednimi in primarnimi posrednimi učinki ukrepa v življenjskem ciklu, oz. je ta vpliv nepomemben.

Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov (DNSH 6.):

Ukrep posredno pozitivno vpliva na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov, predvsem z vidika zagotavljanja ekološke povezljivosti in biotske raznovrstnosti v urbanem okolju. Ekološka povezljivost omogoča migracijo in širjenje vrst, kar preprečuje izolacijo populacij in zmanjšuje tveganje za izumrtje. Z ustvarjanjem zelenih koridorjev in povezovanjem fragmentiranih habitatov se povečuje genetska raznolikost in odpornost ekosistemov na podnebne spremembe in druge stresne dejavnike.

Zelena infrastruktura je ključni element zelenega prehoda, saj neposredno prispeva k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov, upravljanju z vodo, povečanju biotske raznovrstnosti in izboljšanju kakovosti zraka ter tal. Poleg tega podpira trajnostno načrtovanje in razvoj ter izboljšanje ekosistemskih storitev. S temi vplivi zelena infrastruktura prispeva k bolj trajnostnemu in odpornemu okolju ter izboljšuje kakovost življenja za vse prebivalce. Projekt zelene infrastrukture pomembno prispeva k trajnostnemu razvoju na vseh treh področjih ESG):

Investitor, Občina Gornji Grad ima naslednje :

- Obrazec 3: Načrt razvojnih programov
- Proračun občine Gornji Grad
- v letu 2026 bodo izdelani Idejni načrt, tehnične specifikacije, projektantski popis del, izdelana investicijska dokumentacija in izveden postopek javnega naročanja,
- v letu 2027 in 2028 se bo izvedla investicija in pokrila finančna konstrukcija investicije.

Obravnavana investicija pomeni vlaganja v lokalno javno infrastrukturo in sicer občinsko javno infrastrukturo – vlaganja v izvajanje predšolske vzgoje ter izboljšati kakovost bivanja in dela otrok ter zaposlenih v vrtcu.

5.3. Skladnost s pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca

Pri izdelavi projektne dokumentacije so poleg projektne naloge naročnika upoštevani veljavni naslednji zakoni, pravilniki, standardi in tehnični predpisi:

Gradbeni Zakon (GZ, Uradni list RS, št.)

Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. l. RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16, sprememba 14/17),

Pravilnik o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18)

Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 70/22, 161/22, 129/23, 103/24 in 94/25)

Tehnična smernica – Učinkovita raba energije TSG-1-004:2010

Pravilnik o spodbujanju učinkovite rabe energije in rabe obnovljivih virov energije (Ur.l.89/08, spremembe 25/09, spremembe 58/12, 17/14-EZ-1)

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26)

Zakon varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24, 21/25 – ZOPVOOV, 56/25 – PoZ in 11/26 – odl. US)

Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo, 25/08, 98/09 – ZIUZGK, 36/10, 62/10 – ZUPJS, 94/10 – ZIU, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 55/17, 18/21 in 85/25)
 Uredba o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. [37/18](#))
 Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. l. RS, št. 57/1996, 54/15)
 Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS, št. [41/18](#))
 Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur.l.RS št. [10/12](#) in [61/17](#) – GZ)
 Tehnična smernica Zaščita pred hrupom v stavbah TSG-1-005:2012;
 Pravilnik o normativih za opravljanje dejavnosti predšolske vzgoje (Ur.l.RS št. [27/14](#), [47/17](#) in [43/18](#))
 Uredba o varnosti igrač (Ur. l. RS, 34/2011)
 Priročnik za skrbnike in lastnike otroških igrišč - Varno otroško igrišče, RS MG 2008
 Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Ur. l. RS št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 GZ)
 Tehnična smernica TSG-1-001-2010 POŽARNA VARNOST V STAVBAH.

5.4. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Za predvideno lokacijo velja:

Prostorski akt	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2018, 68/2020), v nadaljevanju OPN in Odlok o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/16-obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN športnih igrišč OŠ. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu.
Namenska raba prostora	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. stavbe splošnega družbenega pomena
Zemljiške parcele na katerih bo potekala gradnja	parcela : 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad.

6. OPREDELITEV RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJE

Pri predhodni analizi obravnavane problematike smo poskušali vključiti različne variante možnih rešitev, predvsem iz vidika možnih lokacij, različnih virov financiranja in tudi varianto brez investicije.

V predhodni analizi smo s proučitvijo geografskih, geoloških in drugih raziskav izločili možnost druge lokacije. Z vidika variante druge lokacije vrtca so se druge variante pokazale za veliko dražje od sedaj predvidene in tudi prostorsko zelo zahtevne, prav tako investitor ugotavlja, da ni druge primerne lokacije v lasti občine. Z vidika variante zgolj rekonstrukcije vrtca se je izkazalo, da je objekt starejši in energetsko neučinkovit, slabše potresno varen in nevaren za uporabo.

Predlagana varianta, ki se bo izvajala v obstoječih gabaritih ekonomsko najugodnejša, oziroma, da je ta varianta v danih pogojih upravičena. Ravno tako smo v predhodni analizi zaradi finančne moči lokalne skupnosti na eni strani in zaradi omejitev zakonodaje na drugi strani (npr. možnost najetja posojila) izključili možnost, ki bi zajemala celotno lastno financiranje oziroma financiranje s povratnimi tujimi viri. Tudi morebitna ponudba na trgu privatnega kapitala v smislu zasebnih vlaganj ni evidentirana.

Prišli smo do spoznanja, da je smiselno podrobneje proučiti dve varianti, in sicer

- (1) varianto brez investicije in
- (2) varianto z investicijo ob (so)koriščenju nepovratnih sredstev.

V prvem primeru so stroški investicije enaki nič, to pa istočasno pomeni ohranitev obstoječega stanja, kar je nesprejemljivo. Obstoječi vrtec sicer omogoča izvajanje predšolske vzgoje, a je izvedbe iz leta 1978, je starejši, energetsko neučinkovit, slabše potresno varen in nevaren za uporabo, v slabem stanju, potrebe po varstvu predšolskih otrok pa iz leta v leto naraščajo. S svojim delovanjem je vrtec pričel 12. februarja 1979. Enota Bočna, Bočna 53, Gornji Grad pa je z delovanjem pričela 15. novembra 1978.

Varianta brez investicije ni bila ocenjena kot upravičena.

Varianta brez investicije pomeni nespremenjeno stanje, ki se bo tekom časa še poslabšalo. Izvedba starega vrtca je dotrajana. Objekt zahteva temeljito obnovo, ki pa je na obstoječih elementih ekonomsko neupravičena in zastarela. Vrtec posluje v prostorih Osnovne šole Gornji Grad. Oddelki morajo imeti enotno lokacijo, morajo biti vzpostavljeni pogoji za doseg minimalnih standardov za izvajanje predšolske vzgoje.

Analizo variante z izvedbo investicije in zaključke podajamo v nadaljevanju. Varianta z investicijo pomeni novogradnjo na isti lokaciji, obstoječi objekt se odstrani in zgradi nov vrtec z sodobno, energetsko učinkovito zasnovo, popolno skladnostjo s potresnimi in higienskimi standardi in optimalno razporeditvijo prostorov.

V analizi upoštevamo, da se upravičenost vlaganja v obnovo ne da prikazati le z neposrednimi ekonomskimi učinki vračanja vloženega kapitala. Vendar pa je investicijsko vlaganje v obnovo nujno, saj se obnovil objekt, ki je v močnih neurjih z večdnevним obilnim deževjem s poplavi in plazovi leta 2023 utrpela hudo škodo. Zaradi poplav, so bili prostori, ki so nujni za delovanje vrtca, poplavno onemogočeni. Nov vrtec bo omogočil otrokom vključitev v prijaznejši in kvalitetnejši vrtec, omogočeni bodo pogoji za dodatne izobraževalne dejavnosti v vrtcu, izboljšala se bo kvaliteta bivanja,

Ekonomsko upravičenost pa predstavlja predvsem izgradnja novega objekta po merilih nizko-energetske gradnje, zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev na enotni lokaciji, izboljšanje kvalitete bivanja na območju in ustvarjanje novih delovnih mest.

7. ANALIZO TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV

Izvajalec investicije v javno izobraževalno infrastrukturo je Občina Gornji Grad, ki se za investicijo odloča zaradi zagotovitve javnega interesa na področju izvajanja predšolske vzgoje. Pri obravnavani investiciji ni osnova tržna naravnost, ampak zagotovitev ustreznega izvajanja vzgojno- izobraževalnih procesov. Investicija je širšega družbenega pomena in se obravnava iz širšega družbenega vidika kot naložba v javno infrastrukturo.

7.1. Analiza prihodkov

Podlaga za poslovno oceno prihodkov je preteklo leto poslovanja investitorja, Občine Gornji Grad oziroma poslovno poročilo za leto 2024. Iz tega izhaja, da bodo viri prihodkov v letu poslovanja investicije naslednji: proračun občine, tržnih prihodkov in drugih prihodkov.

Investicija ne bo prinašala tržnih prihodkov v ekonomski dobi projekta.

Občina Gornji Grad je v letu 2024 imela skupaj prihodkov v višini 4.125.924 EUR, Občina Gornji Grad je v letu 2024 poslovala v okviru pridobljenih finančnih sredstev. Med prihodki so izkazani zneski, ki so nastali kot denarni tok od 1. januarja do 31. decembra 2024. V izkazu prihodkov in odhodkov je razvidno, da je imela Občina Gornji Grad v letu 2024 skupno 4.125.924 € prihodkov.

Prihodke predstavljajo: davčni prihodki /70/, nedavčni prihodki /71/, kapitalski prihodki /72/, prejete donacije /73/, transferni prihodki /74/. Realizirani prihodki proračuna so znašali 4.125.924 €, kar znaša 98,99 % glede na veljavni proračun za leto 2024.

Realizirani odhodki so znašali 7.529.848 €, kar predstavlja 85,80 % glede na veljavni proračun. Poplave v avgustu 2023 in uničujoči plazovi, ki so temu sledili, so najobsežnejša naravna katastrofa v občinski zgodovini. Tako smo vse aktivnosti delovanja občine tudi v letu 2024 namenili za odpravljanje posledic katastrofalnih poplav, kar se bo nedvomno močno odražalo v delovanju občine še v naslednjih letih. Skupni prihodki v letu 2024 so znašali:

BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

KONTO	VELJAVNI PRORAČUN 2024	REALIZACIJA 2024	INDEX
1	2	3	4
SKUPAJ PRIHODKI (70+71+73+74)	3.332.072	4.125.924	98,99
SKUPAJ ODHODKI (40+41+42+43)	8.146.525	7.529.848	85,80
PRORAČUNSKI PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI oz. PRIHODKOV NAD ODHODKI	-4.814.453	-3.403.924	73,87

7.2. Ocena poslovnih odhodkov investicije

Investicija se izvaja na osnovi predvidenih investicij Občine Gornji Grad v javno infrastrukturo v letih 2026 do 2028 ter Načrta razvojnih programov občine. Investicija je usklajena tudi z regionalno in državno razvojno politiko.

V preračunu smo upoštevali metodo, ki poleg samega investicijskega vložka upošteva tudi razliko v stroških vzdrževanja objekta v primeru z oziroma brez investicije. Računamo, da se bodo povprečni stroški vzdrževanja v 10. letu investicije povečali na 12.548,00 € na leto (stalne cene avgust 2026).

Poslovni odhodki obravnavanega projekta so naslednji:

- Stroški materiala in storitev vzdrževanja projekta
- Stroški dela
- Investicijsko vzdrževanje
- Amortizacija

Stroški materiala in storitev vzdrževanja projekta

Materialne stroške, ki predstavljajo stroške materiala, energije in materiala za vzdrževanje smo ocenili v letni višini 0,05 % od vrednosti amortizacije v prvih letih poslovanja.

Stroške storitev smo ocenili v letni višini 0,005 % od vrednosti investicije.

Stroški dela

Za potrebe obratovanja in vzdrževanja ni predvidena nova zaposlitev, ohranja se obstoječe število zaposlenih.

Stroški investicijskega vzdrževanja

Od 10. leta dalje in vsako naslednje deseto leto je predviden še dodaten strošek in sicer investicijsko vzdrževanje, ki je ocenjen v višini 12.548,00 EUR letno.

8. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL INVESTICIJE

V obstoječem objektu - stavbi za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko (CC-SI 12630) je predvidena rekonstrukcija in prizidava. Prizidava k obstoječemu vrtcu bo 2 etažna (pritličje, nadstropje), 4 oddelčna. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostala 2 oddelka primerna za 2. starostno obdobje.

Vrtec bo zasnovan preko vzdolžne in prečne osi dostopnega hodnika, ki bo služil kot vstopni garderobni del za otroke in dostopni hodnik do posameznih enot igralnic in prostorov osebja. Hodnik ne bo prostor zgolj prehoda, ampak bo prostor dinamike – raznih igralk, ki otroke privedejo do igralnice.

V severnem delu bodo umeščene igralnice, katere bodo imele neposreden izhod na lamelno umeščene terase, orientirane V – Z. Na terasah 2. starostnega obdobja so predvidena visoka korita, ki služijo kot 'vrt', kjer lahko otroci sami poskrbijo za dinamiko terase, korita bodo pritajena na tla in delno nadomestijo predvideno ograjo. Igralnice so umeščene tako, da izkoriščajo najboljše vedute v okolici, pogled v naravo. Hkrati ta lega preprečuje pregrevanje prostora, kar je iz bioklimatskega vidika zelo ugodno. Na južnem delu pa prostori strokovnih delavcev, hodnik, garderobe, vhodi saj je ta prostor orientiran proti parkirišču in nima dodane vrednosti. V osrednjem delu vrtca poteka vertikalna povezava – stopnišče, poleg je tudi dvigalo. Vse igralnice bodo imele panoramsko zasteklitev na pripadajočo zunanjo teraso.

Vrtec bo povezan z obstoječo stavbo – vrtcem, tu se bo izvedla rekonstrukcija – preboj za prehod iz obstoječega v predvideni del. V pritličju bo obstoječa kuhinja za pripravo obrokov z jedilnico, tako za varovance vrtca, kot tudi za osnovnošolce v sosednji osnovni šoli.

Prostori, ki se jih koristi v šoli: skupni prostor za vzgojitelje, tehnični in servisni prostori pralnic, shramb, arhivov, kotlovnice.

Obstoječi del stavbe za predšolsko vzgojo in predvidena prizidava:

etažnost stavbe:	obstoječe: P (P+ N – šola) novo: P+ 1N
oblika strehe:	obstoječe: dvokapnica, večkapnica nad vhodom novo: dvokapnica, izzidani deli ravna
naklon strehe:	obstoječe: 20 ° novo: 30 °, izzidani deli ravna 1 °
kritina:	opečna kot šolski objekti
fasada:	kontaktna z zaključnim slojem v ubito beli barvi, enaka kot okolica, del fasade bo prezračevane
višina objekta:	11,6 m (nad koto ± 0,00 = + 429,10)

ODMIKI najbolj izpostavljenih novih delov stavbe od parcel drugih lastnikov znaša:

- od parcelne meje na JZ strani s parcelo št. 14/38, k.o. 942 Gornji Grad: 5,0 m (napušč)

- od parcelne meje na JV strani s parcelo št. 14/22, k.o. 942 Gornji Grad: 4,1 m (napušč)

Vsi ostali odmiki so večji.

KONSTRUKCIJA

Obstoječa stavba je klasično zidana. Temelji so AB, zidovi so opečni, ojačani z AB vezmi. Plošče so AB, ostrešje je leseno.

Opis konstrukcijskih ukrepov, ki so del prizidave:

Prizidava k obstoječemu objektu bo zidana klasično, z zidanimi nosilnimi stenami, povezanimi z AB protipotresnimi vezmi in etažno AB ploščo. Izvede se preboj v nov del stavbe.

Streha bo dvokapnica z naklonom 30°, na izzidanih delih bo ravna. Ostrešje bo lesene izvedbe in dimenzij, kot jih bo določil izračun v načrtu gradbenih konstrukcij.

Nosilne stene bodo pozidane iz opečnega zidaka. Stene bodo protipotresno ojačane s sistemom horizontalnih in vertikalnih AB vezi. Vsi nosilci in preklade bodo iz AB. Predelne stene bodo iz MK plošč.

Izkop mora potekati pod nadzorom geomehanika, ki bo na mestu samem določil potrebno globino izkopa in podal vse dodatne zahteve za pripravo terena, izvedbo temeljev, odvodnjavanja ter zaščito gradbene jame in okoliškega terena. Pri izvedbi je potrebno dosledno upoštevati vse zahteve geomehanika.

V primeru odstopanja od projektiranega stanja se je potrebno ponovno posvetovati projektantom.

OBDELAVA

Vse notranje stene in stropovi bodo grobo in fino ometani ter slikani z barvami po izboru investitorja. Stene v wc-ju bodo obložene s keramiko do višine min. 2,0 m. Tlaki in stropovi bodo toplotno in zvočno izolirani, skladno s predpisi.

Okna bodo zastekljena in zasenčena skladno s predpisi, prav tako bo upošteva 47. člen Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca.

Fasada nad terenom bo obložena s fasadnimi izolacijskimi lamelami debeline, kot jo zahtevajo veljavni predpisi. Fasada bo kontaktna z zaključnim slojem v ubito beli barvi, enaka kot okolica, južni del fasade bo prezračevana. Na severni strani se objekt preko steklenih površin odpira v naravo – igrišča. Na južni strani, kjer je zasteklitev manj, dinamiko na fasadi ustvarita poudarjena vhoda.

OGREVANJE, PREZRAČEVANJE, INSTALACIJE:

Obstoječa stavba se ogreva s pomočjo toplotnega, prezračuje se naravno, z odpiranjem oken in vrat. Nov objekt se bo ogreval preko biomase – toplotnega kot obstoječ objekt.

V prizidavi je predvidena centralna rekuperacija, ki s svojim toplotnim izmenjevalcem odvzame iz izrabljenega (odpadnega) zraka do 90 % toplote. Ta toplota se nato preko prezračevanja dovaja nazaj v prostore. S tem stavba ob prezračevanju ne izgubi skoraj nič energije. Načrti instalacij bodo izdelani v projektu PZI.

OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

Obstoječa stavba je že priključena na vso potrebno komunalno infrastrukturo: cestno, vodovodno, toplotno, fekalno kanalizacijsko omrežje, meteorološko, električno in telekomunikacijsko omrežje. Predvidena prizidava se bo napajala preko internih komunalnih vodov.

Zaradi predvidenega posega bo potrebno prestaviti električni vod, polnilnico za električna vozila, toplotni in kks vod, ki poteka preko parcele št. 14/15, k.o. 942 Gornji Grad.

Skladnost s projektnimi pogoji mnenjedajalcev je opisana pod točko 1.4.

OPIS KOMUNALNE INFRASTRUKTURE:

- VODOVOD: obstoječ vodovodni priključek na parceli št. 14/15, 14/40, k.o. 942 Gornji Grad.
- TOPLOVOD: obstoječ toplotni priključek na parceli 14/15, k.o. 942 Gornji Grad – ta se po navodilih mnenjedajalca prestavi.
- FEKALNA KANALIZACIJA: obstoječ kanalizacijski priključek na parceli št. 14/2, k.o. 942 Gornji Grad.
- ELEKTRIKA: obstoječ priključek na parceli št. 14/40, k.o. 942 Gornji Grad – NN vodi, ki potekajo preko parcele 14/15 se po navodilih mnenjedajalca prestavijo.
- TELEKOMUNIKACIJE: obstoječ priključek na parceli št. 14/15, k.o. 942 Gornji Grad.
- CESTA: obstoječ priključek na parceli 14/38, ki poteka preko parcel št. 14/33, 14/22, k.o. 942 Gornji Grad.
- ODPADKI: Stavba je že vključena v javni sistem odvoza komunalnih odpadkov.

OPIS ZAŠČITE IN PRESTAVITEV INFRASTRUKTURNIH VODOV

Zaradi predvidenega posega bo potrebno prestaviti podzemni električni vod, polnilnico za električna vozila, toplotni in kks vod, ki poteka preko parcele št. 14/15, k.o. 942 Gornji Grad.

PROMET IN ZUNANJA UREDITEV

Cestni priključek je obstoječ in se ne spreminja. Dostop do javne ceste je obstoječ in poteka preko parcele št. 14/22, 14/33, k.o. 942 Gornji Grad. Glede na obstoječo situacijo so v okolici predvidene prizidave na voljo parkirna mesta – 3 pri vhodnem delu (glede na 70. člen pravilnika sta potrebni minimalno dve PM za starše pri vhodu vrtca) na parceli št. 14/33, na nasprotni strani so parkirna mesta rezervirana za uporabnike Zdravstvenega doma. Na parceli

14/15, kjer je predvidena prizidava je na voljo 15 Pm in 1 PM z možnostjo polnjena za električna vozila (4 PM se ukinejo – lahko se jih nadomesti na S strani parcele 386/7, vzdolžno z cesto na parceli 385/8). Preglednost pri vključevanju v promet je zagotovljena. Prometna ureditev je prikazana v grafičnem delu: lokacijski prikazi, risba št. 2.1.2a.

Dostopna pot bo tlakovana s tlakovci. Okoli predvidenega objekta sta predvidena oporna zidova - oporni zid 1 in oporni zid 2, dimenzij do + 1,5m višine (dvonivojsko oz. kaskano speljan oporni zid 2, glede na oporni zid 1).

Okolica bo zasajena z avtohtonim zelenjem po izboru investitorja. Vsaka igralnico ima predvideno svojo teraso, katera bo ograjena. Območje zunanjega igrišča bo potekal po prcali 14/15, 386/7, 385/21, k.o. 942 Gornji Grad in bo koristil že obstoječe danosti.

Igrišče bo ograjeno z ograjo, visoko najmanj 1,20 m in razdeljeno na dve območji, in sicer za I. starostno obdobje in II. starostno obdobje, prav tako se bodo razlikovala igrala glede na starostno obdobje. Zunanji prostor za shranjevanje rekvizitov se bo še naprej uporabljal obstoječ. V novem objektu se predvidijo tudi zunanje sanitarije in pitnik ob terasah igralnic. Med posameznimi terasami igralnic se lahko ustvarijo mali vrtovi ali dodatni prostor za igro, ti se lahko senčijo z jadrji.

POTRESNA VARNOST

Konstrukcija in zasnova stavbe bo usklajena s Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Ur. l. RS 101/2005). Stavba stoji na lokaciji, ki je po karti potresne nevarnosti Slovenije (2024) uvrščena v območje s projektnim pospeškom tal 0,2 g. Zahteve bodo zagotovljene z upoštevanjem Evrokodov.

ZAŠČITA PRED VLAGO

Kot možen vir navlaževanja novega dela stavbe se pojavljajo: atmosferske padavine, voda iz napeljav stavbe.

Zasnova strehe upošteva lokalne podnebne razmere in je zasnovana, tako da ščiti objekt pred atmosferskimi padavinami. Streha bo opremljena z ustrezno kritino, obrobami in žlebovi, ki skrbijo za odvajanje meteornih vod brez vdora v notranjost stavbe.

Zunanje stene nad terenom (cokel) bodo zaščitene s hidroizolacijo, ekstrudiranim polistirenom in kulirplastom, kar zagotavlja zadostno zaščito pred talno vlago. Kapilarni dvig talne vlage je preprečen s hidroizolacijo med temeljno ploščo in zidovi v pritličju, s čimer je preprečeno, da bi vlaga poškodovala konstrukcijo stavbe.

Hidroizolacija v talni konstrukciji ščiti pred prodorom talne vlage v notranjost stavbe. Fasada se obdela po sistemu, ki ustreza veljavnim standardom. V objekt se vgradi vodotesno stavbno pohišstvo, ki ustreza veljavnim standardom in predpisom.

Odvajanje meteornih vod zunaj objekta bo speljano preko neprepustnih peskolovov, cevi in jaškov, stran od objekta, s čimer bo preprečeno, da bi meteorna voda vdrla v stavbo. Zunanje tlakovane površine bodo obrobene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztočnim jaškom ter stran od objekta. Cevi za odvajanje meteorne vode se bodo nahajale zunaj objekta, tako da ni nevarnosti, da bi kondenzacija poškodovala objekt.

IZRAČUN POVRŠIN IN PROSTORNIN PO SIST ISO 9836

ZAZIDANA POVRŠINA:

obstoječe	novo	razlika
1941,2 m ²	2338,6 m ²	+397,4 m ²

BRUTO TLORISNA POVRŠINA:

obstoječe	stanje	novo stanje	razlika
pritličje	/	388,8 m ²	+388,8
nadstropje	/	396,5 m ²	+396,5
skupaj	3551,2 m ²	785,3 m ²	+ 785,3 m ²

NETO TLORISNA POVRŠINA:

Obstoječe: 2432,2 m²

Novo:

pritličje 326,1 m²

nadstropje 321,8 m²

skupaj 647,9 m²

BRUTO PROSTORNINA:

pritličje 1516,3 m³

nadstropje 2063,2 m³

skupaj 3579,5 m³

TLORISNA VELIKOST STAVBE NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM:

obstoječ objekt: 58,5 m x 65,8 m

nov objekt: 26,8 m x 12,0 m - 3,0 m x 0,5 m + 4,8 m + 6,1 m + 4,8 m x 8,4 m + 2x (1,1 m x 3,5 m) (prizidava osnovnega gabarita)

TLORISNA VELIKOST PROJEKCIJE NAJBOLJ IZPOSTAVLJENIH DELOV STAVBE:

obstoječ objekt: 59,8 m x 66,6 m

nov objekt: 13,8 m x 27,3 m + 4,8 m x 6,1 m + 3,1 m x 8,4 m + 2x (1,1 m x 3,5 m)

Inženirski objekti - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje:

TLORISNA VELIKOST STAVBE NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM:

oporni zid 1: 34,0 m x 0,2 m

oporni zid 2: 22,9 m x 0,2 m

IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV NAMERAVANE GRADNJE

Za predviden poseg bodo v okviru projekta za izvedbo (PZI) izdelani vsi potrebni načrti in elaborati, ki bodo usklajeni z veljavnimi predpisi.

Načrt arhitekture bo izdelan skladno z vsemi veljavnimi predpisi in prostorskimi akti. V načrtu arhitekture bodo opredeljeni materiali in konstrukcije, ki se uporabljajo pri gradnji objektov. Uporabljajo se certificirani in splošno prisotni materiali na tržišču, ki predstavljajo ustrezno, sedanjemu trenutku tehnologije primerno gradnjo. V času gradnje nadzornik preverja ustreznost vgrajenih gradbenih materialov in to ustreznost potrdi z vpisom v gradbeni dnevnik. V načrtu so upoštevana določila, ki opredeljujejo čim manjši vpliv stavbe na okolico.

Konstrukcija se bo preračunala v okviru projekta PZI, vsi posegi v konstrukcijo se bodo izvedli skladno s PZI načrtom gradbenih konstrukcij, s čimer bo zagotovljena mehansko odpornost in stabilnost stavbe. Vpliv na mehansko stabilnost območja se z obravnavanim posegom ne bo povečal, saj bo v statičnem izračunu predvidena izvedba temeljenja glede na predvideno nosilnost. Nosilnost temeljnih tal preveri geomehanik ob izkopu gradbene jame, temelji se pred gradnjo po potrebi ponovno preračunajo. Izkop mora potekati po navodilih upravljalcev komunalnih vodov in pod nadzorom geomehanika, ki bo na mestu samem določil potrebno globino izkopa in podal vse dodatne zahteve za pripravo terena, izvedbo temeljev, odvodnjavanja, ponikovanja ter zaščito gradbene jame in okoliških parcel. Pri izvedbi je potrebno dosledno upoštevati vse zahteve geomehanika. V primeru odstopanja od projektiranega stanja se je potrebno ponovno posvetovati s projektantom.

Ob upoštevanju teh pogojev vpliva na mehansko odpornost in stabilnost ne bo, saj gradnja ne bo povzročila deformacij ali porušitve dela stavbe ali celotne stavbe v bližini, niti na sosednjih stavbah ne bo deformacij, večjih od dopustnih ali druge škode pod pogojem, da je temeljenje in konstrukcija sosednjih stavb izvedeno na način, ki

ustreza veljavnim predpisom in standardom. Prav tako pri predvideni stavbi zaradi vplivov, ki jim bo verjetno izpostavljen, ne bo prišlo do porušitve celotnega objekta ali dela objekta, deformacij, večjih od dopustnih ravni, škode na drugih delih objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali škode zaradi drugega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na vzrok. Pred pričetkom del je potrebno stanje sosednjih stavb foto-dokumentirati.

V projektu PZI se bo izdelal načrt s področja požarne varnosti, ki bo določil ukrepe za zmanjšanje nevarnosti širjenja požara na sosednje objekte, da bo nosilna konstrukcija ob morebitnem požaru določen čas ohranila potrebno nosilnost, da se v največji meri omeji hitro širjenje požara v objektu, da je na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov, ki omogočajo hitro in varno zapustitev objekta, da so zagotovljene naprave in oprema za gašenje in je omogočen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

Vpliv na higiensko, zdravstveno zaščito in varstvo okolice se ne bo povečal, saj gre za posege na obstoječi stavbi, s čimer se v prostor ne umešča nova namembnost in se ne uvajajo novi vplivi. Predvideni materiali za vgradnjo so certificirani in ustrezajo kriteriju zdravstvene neoporečnosti. V objektu ne bo aktivnosti, ki bi povzročale nastajanje strupenih plinov, zato nevarnosti zaradi oddajanja strupenih plinov iz objekta ne bo.

Onesnaževanja ali zastrupljanja vode ali tal ne bo, saj ne bo posebnih virov onesnaženja. Stavba bo namenjena izobraževanju, pod enakimi pogoji, kot veljajo za sosednje objekte. V njem ne bo drugih dejavnosti, ki bi povzročale nevarnost onesnaževanja, zastrupitve vode ali tal.

Odvajanje odpadnih voda, trdnih in tekočih odpadkov bo izvedeno skladno z zahtevami upravljalcev. Odpadki se zbirajo v zabojnikih na parceli investitorja in jih redno odvažajo pooblaščen izvajalec javne službe.

Prisotnost vlage v delih objekta in na notranjih površinah bo preprečena z ustreznimi ukrepi pri projektiranju in vgradnji ustreznih materialov, ki zagotavljajo ustrezno odvajanje meteornih in odpadnih voda stran od stavbe, zaščito pred talno in kapilarno vlago, preprečujejo nastanek kondenzne vlage zaradi pojava toplotnih mostov ipd. Potrebni ukrepi bodo podrobneje prikazani v projektu PZI.

Varnost pri uporabi bo zagotovljena s projektiranjem in ustreznim vgrajevanjem materialov, ki preprečujejo poškodbe zaradi zdrsa, padca ali udarca (npr. ustrezni nedežni tlaki, ustrezno dimenzionirane komunikacijske površine, kot so stopnice, hodniki, ustrezno dimenzionirane ograje in druge varnostne prepreke...). Opekline, električni udar, eksplozije ipd. se preprečujejo z vgradnjo ustreznih elementov strojne in elektro opreme, ki so ustrezni svoji funkciji, so certificirani in morajo biti pravilno vgrajeni. Načrti instalacij bodo obdelani v projektu PZI. Nezgode zaradi gibanja vozil so preprečene z ustreznim dimenzioniranjem parkirnih in manipulacijskih površin ter ureditvijo na način, ki omogoča manipulacijo vozil znotraj razpoložljivega zemljišča za gradnjo, neodvisno od javnih površin.

Zaščita pred hrupom v stavbah bo dosežena z ustreznim projektiranjem in izvedbo stavbe. V okviru projekta PZI se izdelata elaborat zaščite pred hrupom v stavbi, ki določi stopnjo zvočne izolativnosti posameznih elementov stavbe. Prehod hrupa med prostori po zraku se preprečuje z vgradnjo ustreznih elementov stavbnega pohištva, ki dosegajo predpisano stopnjo zvočne izolativnosti in ustrezno sestavo zidov med prostori. Varstvo pred udarnim hrupom se zagotavlja z ustrežno sestavo tlakov in z izvedbo dilatacij. Hrup iz naprav in instalacij v stavbi se preprečuje z izbiro ustreznih naprav ter instalacij in z vgradnjo dušilnih elementov v instalacijske vode. Odmevni hrup se preprečuje z vgradnjo zvočno izolacijskih oblog v prostorih, kjer hrup nastaja. Vdor zunanega hrupa je preprečen z vgradnjo stavbnega pohištva ustrezne kvalitete in s kakovostno izvedbo fasade.

Zagotavljanje varčevanja z energijo in ohranjanja toplote bo zagotovljeno z izvedbo ustreznega toplotnega ovoja stavbe, izvedbo sistemov z veliko stopnjo regulacije, ki se ustrezno odziva na zunanje in notranje pogoje, z ustreznim prezračevanjem, ki zagotavlja primerno količino svežega zraka, z uporabo varčnih elementov elektro instalacijske opreme ter z rednim vzdrževanjem in servisiranjem stavbe in vgrajene opreme.

Z upoštevanjem teh ukrepov in spremljanjem sodobnega stanja tehnike obravnavan del stavbe ne bo presegal dovoljenih količin dovedene in porabljene energije za svoje delovanje.

Predvidena stavba je projektirana tako, da se zagotavlja dostop in uporabo objekta skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

Novi deli stavbe bodo projektirani, grajeni, vzdrževani in odstranjeni tako, da bo raba naravnih virov trajnostna. Omogočila se bo ponovna uporaba ali recikliranje delov objekta in gradbenih materialov, dolga življenjska doba in uporaba okoljsko sprejemljivih materialov.

OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

Meja območja obravnave:

Predvidena prizidava se nahaja v območju meja zazidalnega načrta (ZN) športnih igrišč OŠ, zajema parcele št. 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad.

Namembnost in zasnova območja:

3. člen: Območje je namenjeno dopolnitvi ureditve prostora za potrebe osnovne šole in vrtca – ureditve površin okoli vrtca.

4. člen: Postavitev objektov sledi konfiguraciji terena ter obstoječi pozidavi na obravnavanem območju. Gre za prizidavo k obstoječi lameli vrtca.

Oblikovanje objektov in naprav, določanje drugih posegov v prostor ter tolerance:

5. člen: Velikost objekta je znotraj meja predvidene zazidljivosti, dimenzija predvidene prizidave – sklop A je: 17,9 m x 26,8 m; etažnost: P+ 1N; material: objekt bo uporabljal sodobne materiale, vendar bo usklajen z obstoječim objektom.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo in urejanje območja:

Predvidena prizidava (A) je umeščena in se funkcionalno povezuje v skladu z zahtevami nemotenega in učinkovitega opravljanja dejavnosti vzgoje in izobraževanja na različnih nivojih.

Prizidava bo v dveh etažah: pritličje (P), nadstropje (1N) – na podlagi 19. člena - velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev. Gradbene linije se bodo uravnale po obstoječem objektu, oz. vseh treh delih. Oblika prizidave se maksimalno povezuje s funkcijo. Prizidava se v volumnih in naklonu strehe osrednjega dela podreja volumnom osnovnega objekta. Streha na višjem, osrednjem delu dozidave bo naklona 30 stopinj, na povezovalnem in na izsidanih delih pa ravna. Arhitekturna podoba bo sodobna z ozirom na uporabo sodobnih tehnik gradnje in materialov.

Predvidena je ureditev igralnih površin za najmlajše na severnem delu igralnic, predvidijo se posegi v konfiguracijo terena – ustrezna uravnava. Prostor šole z vrtcem in športne površine bodo ograjene.

Ureditev zunanjih površin in zasaditev (7. in 8. člen):

To območje je preko zdravstvenega doma in šole povezano preko skupnih dostopov in dvorišč, prav tako so skupna parkirišča, katera bodo v uporabi tudi za potrebe predvidene prizidave. Okolica predvidene širitve vrtca se bo ogradila in razdelila na dva dela – območje za I. in II. starostno obdobje – temu se bodo prilagodila tudi igrala. Površine okoli igralnic in otroških igrišč se ustrezno uravnajo in zasadijo z avtohtonim rastlinjem po izboru investitorja. Ob predvideni prizidavi se zaradi višinske razlike predvidita oporna zidova do višine +1,5 m, vmes se predvidi terasa, katera se zasadi z grmovnicami.

Rešitve prometne, komunalne in energetske infrastrukture:

Rešitve so prikazane na risbah 2.1.2a – prometna in ureditvena situacija ter risba 2.1.3 – prikaz komunalne oskrbe in priključevanje na gospodarsko infrastrukturo. Pred novim objektom se predvidi, da sta dve parkirni mesti na voljo za parkiranje staršev otrok, ki pripeljejo otroke v vrtec – glede na 70. člen Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca. Zaradi prizidave se ukinejo 4 PM, katera se lahko nadomestijo na S strani parcele 386/7, vzdolžno z cesto na parceli 385/8.

Zaradi predvidenega posega bo potrebno prestaviti električni vod, polnilnico za električna vozila, toplovod in kks vod, ki poteka preko parcele št. 14/15, k.o. 942 Gornji Grad. Predvidena prizidava se bo napajala preko internih komunalnih vodov.

Rešitve v zvezi z varstvom in zaščito okolja:

- zaščita podtalja in vodnogospodarski ukrepi Območje je opremljeno s kanalizacijo, ki odvaja odpadne komunalne vode v kanalizacijo, priključeno na čistilno napravo. Padavinske vode so odvajane v dve veji obstoječe kanalizacije odpadnih padavinskih vod, oz. odvodnjavanja.
- zaščita pred hrupom in zašita ozračja

Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju velja za obravnavano območje III. stopnja varstva pred hrupom. Posebni ukrepi niso predvideni; vplivi hrupa se zmanjšajo z načrtovalskimi ukrepi (orientacija prostorov, zvočno izolativna stekla).

V območju se bo odvijal promet z osebnimi vozili in občasni promet z dostavnimi, servisnimi in intervencijskimi vozili. Ogrevanje bo centralno, iz mestne kotlovnice.

Posebni ukrepi niso predvideni.

- ravnanje z odpadki

V območju, ob šoli z vrtcem, oziroma zdravstvenem domu je ekološki otok, kjer so zabojniki za komunalne odpadke iz vrta in šole. Komunalne odpadke bo odvezemala pooblaščenka komunalna služba.

- varstvo dediščine

Pridobljeno je mnenje ZVKDS št.: EG-8846/2008-10, izdano dne: 09.10.2025.

Ukrepi za obrambo in zaščito

Za območje zazidalnega načrta niso predvideni ukrepi za obrambo.

- Zaščita pred požarom: Obstoječe funkcionalne prometne površine in zbirne ploščadi omogočajo neovirano intervencijo in evakuacijo. Predviden objekt se dodatno ščiti z načrtovalskimi ukrepi za preprečevanja požara in s sredstvi za gašenje požara.
- Zaščita pred poplavami: Območje ni poplavno ogroženo; naravni nagib terena omogoča enostavno odtekanje, tudi obilnejših voda.

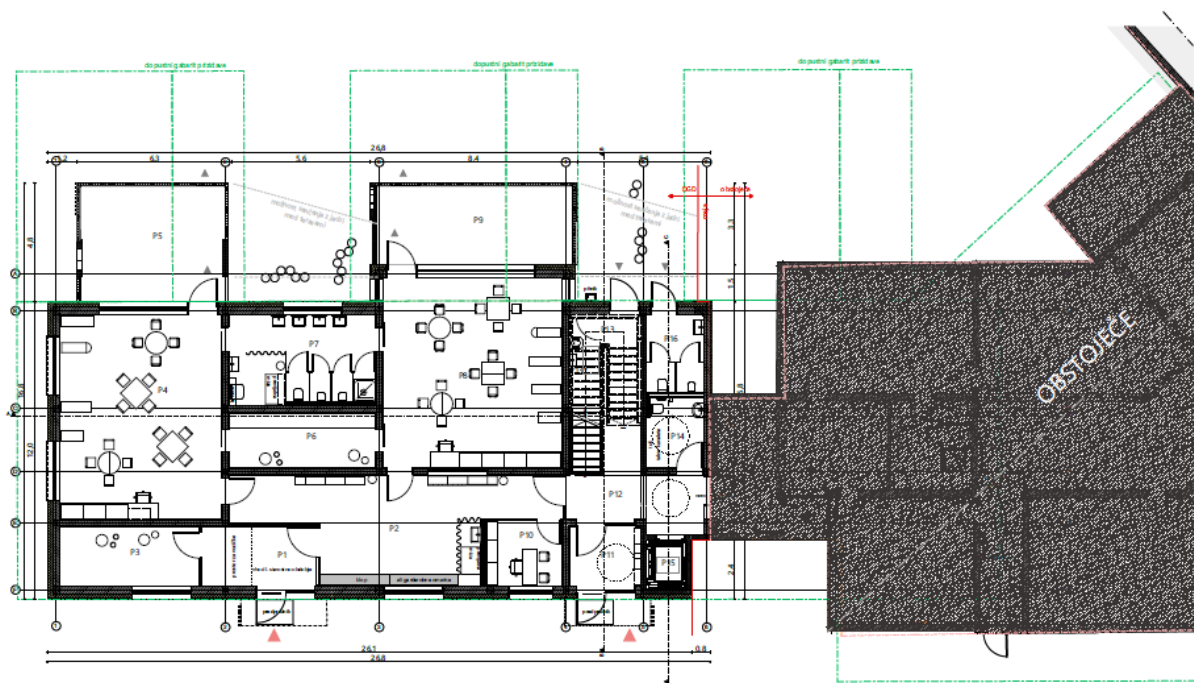
OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO Z NAVEDBO USTREZNIH UKREPOV ZA ZMANJŠANJE TEH VPLIVOV

Navedba pričakovanih vplivov:

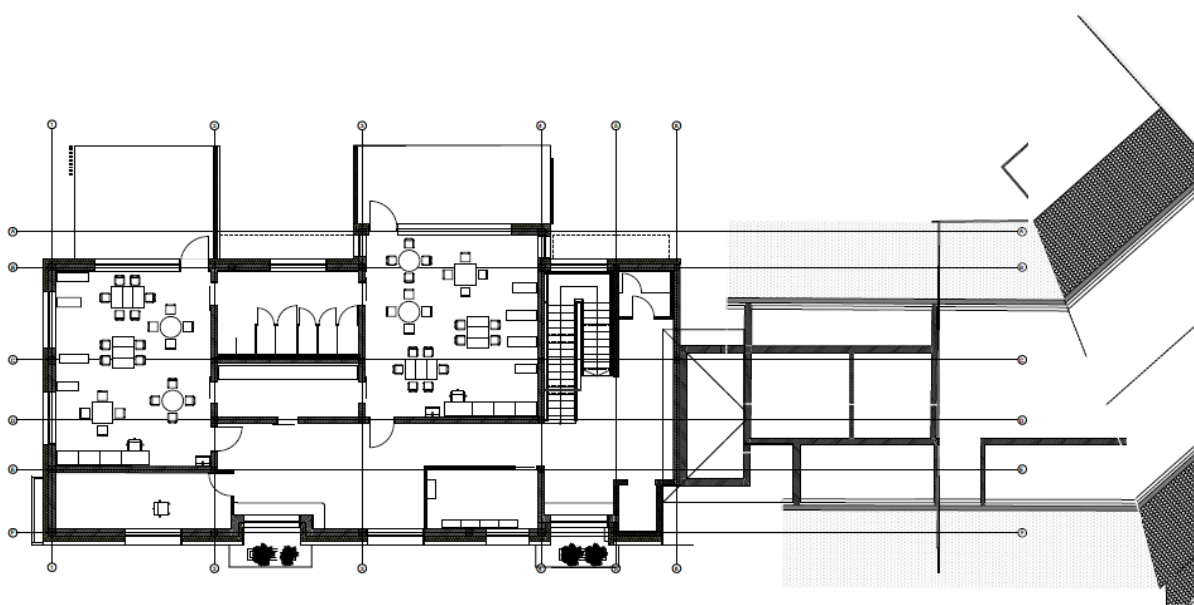
1. VPLIVI OBJEKTA NA OKOLICO V ČASU GRADNJE OZ. IZVAJANJA DEL: emisije snovi v zrak, emisije v tla, hrup, odpadki, tresljaji.
2. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO, KO BO OBJEKT V UPORABI OZ. OBRATOVANJU: mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom.

Opis obstoječega stanja okolice:

1. SPLOŠNO: Obravnavano zemljišče je stavbno zemljišče, kjer je dopustna novogradnja - prizidava stavb.
2. ZRAK: Lokacija ni obremenjena s prahom, površine, ki se nahajajo v okolici so delno urejene, utrjene, delno pa so zelene površine.
3. VODE: Znotraj območja gradnje se ne nahajajo površinski vodotoki.
4. TLA IN PODTALNICA: Podatkov o sestavi tal v tej fazi nimamo. Lokacija se ne nahaja v vodozbirnem območju naravnih jezer ali na varstvenem pasu za zajem pitne, termalne, mineralne ali zdravilne vode.
5. HRUP: Območje je namenjeno tovrstni gradnji.
6. ODPADKI: Lokacija ni obremenjena z odpadki.
7. NARAVNE, KULTURNE IN KRAJINSKE ZNAČILNOSTI: Predlagani poseg sega v območje registrirane nepremičnine dediščine Gornji Grad – Osnovna šola (EID 1-28177).



Slika 1 Tloris pritličja



Slika 2 Tloris nadstropja

9. ANALIZA LOKACIJE INVESTICIJE

Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad

Strokovne podlage za pripravo dokumentov investicije:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2018, 68/2020), v nadaljevanju OPN in Odlok o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/16-obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN športnih igrišč OŠ.
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu športnih igrišč osnovne šole Frana Kocbeka v Gornjem Gradu.

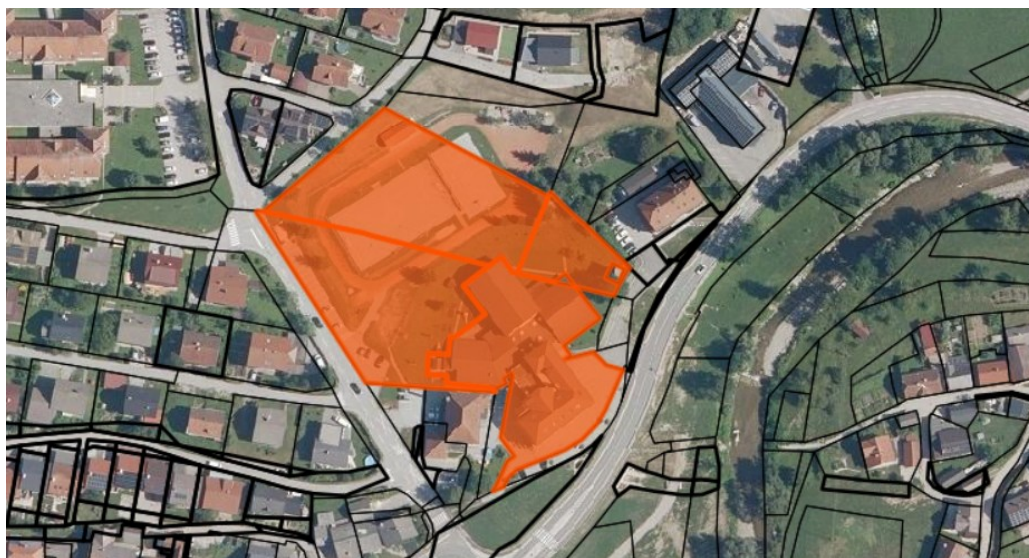
Makrolokacija investicije

Slika 3 Lokacija občine v Savinjski regiji



Mikrolokacija investicije

Slika 4 Mikro lokacija investicije v Občini Gornji grad



Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gornjigrad>

9.1. Vrsta investicije

Investicijski dokument obravnava I. fazo investicije v novogradnjo - prizidava vrtca v občini Gornji Grad. Investicija se izvaja na osnovi predvidenih investicij Občine Gornji Grad v javno infrastrukturo za leta 2026 do 2028 in je usklajena z regionalno in državno razvojno politiko.

Tabela 1 Prikaz vrste investicije

Z. ŠT.	VRSTA INVESTICIJE	OPREDELITEV
1	Nakup, gradnja , posodobitev, rekonstrukcija in investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev	*
2	Druge investicije, ki prispevajo k trajnostnemu razvoju družbe, blaginji in kakovosti življenja	
3	Investicije, ki zahtevajo državno poročstvo	
4	Investicije, ki imajo pomembne finančne posledice na proračun	

Izvedba investicije je predvidena v dveh fazah. Obseg obravnava investicijo v novogradnjo prizidek na objektu OŠ Gornji Grad (I. faza) znaša v skupni vrednosti 1.629.310,00 EUR z DDV po stalnih cenah.

Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad je načrtovana v dveh fazah in sicer:

- I. faza: Izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor.
- II. faza: rušitev obstoječega objekta, izgradnja, izvedba zunanje ureditve, nabava opreme in inventarja, izvedba nadzora in inženiringa ter rezerva za nepredvidena dela).

10. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Izvedba operacije zajema:

- izvedbo pripravljalnih aktivnosti za izvedbo projekta (potrebna dokumentacija in dovoljenja),
- izvedbo predvidenih tehničnih ureditev do pridobitve uporabnega dovoljenja,
- spremljanje investicije v času njene izvedbe in uporabe.

V izvajanje teh nalog bodo investitorji vključevali strokovne službe občine, zunanje izvajalce, in sicer:

- izbranega nosilca izdelave investicijske dokumentacije,
- izbranega nosilca izvedbe načrtovanih del,
- izbranega nosilca gradbenega nadzora,
- ter nosilca upravljanja z operacijo v času njene uporabe.

Za usklajevanje izvajanja operacije ter za spremljanje izvedbe operacije so investitorji imenovali skrbnika operacije (ki je hkrati vodja odbora za koordinacijo), ki bo opravljal naslednje naloge:

- Vodenje projekta in usklajevanje vseh aktivnosti (med različnimi službami in organi investitorja ter tudi z izvajalci posameznih projektnih aktivnosti), povezanih s pripravo, izvedbo in uporabo operacije,
- sodelovanje pri pripravi projektne naloge in naročil za izvedbo pripravljalnih del,
- koordinacija in usmerjanje izvedbe pripravljalnih aktivnosti operacije,
- zagotovitev spremljanja izvedbe operacije v času njene izvedbe in uporabe,
- priprava poročil o izvajanju operacije in doseganju njenih učinkov,
- zagotovitev potrebnih sklepov.

S skrbnikom projekta bodo sodelovali drugi člani odbora za koordinacijo, katerih naloge bodo:

- sodelovanje pri pripravi razpisa za izbor izvajalca gradbenih del,
- sodelovanje z nosilcem gradbenega nadzora pri nadzoru izvajanja operacije,
- sodelovanje z nosilci aktivnosti izvedbe investicije pri razreševanju morebitnih problemov, povezanih z gradnjo objektov,
- sodelovanje pri tehničnem pregledu ter kvalitetnem prevzemu operacije, vključno z nadzorom odprave ugotovljenih pomanjkljivosti izvedenih del,
- sodelovanje pri končnem obračunu operacije,
- sodelovanje pri pridobitvi uporabnega dovoljenja.

Nadzor nad izvajanjem projektnih aktivnosti (kvaliteta, roki, porabljena sredstva) izvaja skrbnik projekta, ki po potrebi takoj obvesti odgovorne osebe investitorjev o odstopanjih in o potrebnih ukrepih za izvedbo operacije. Nadzor nad učinki uporabe sredstev izvajajo občinske uprave. Nadzor se bo izvajal na že ustaljen način (poročila upravljavca in potrjevanje programa dela). Spremljanje učinkov izvedbe projekta bo po potrebi prilagojeno zahtevam sofinancerjev. Za izdelavo investicijske, projektne in druge dokumentacije ja občina potrebovala zunanje izvajalce, ki so bili izbrani skladno s pogoji javnega naročanja. Prav tako bo izbran na podlagi javnega naročila tudi izvajalec gradbenega nadzora in izvajalec za izvedbo investicijskih del.

Nove zaposlitve in scenarij »z« in »brez« investicije

Izvedba investicijskega projekta (tako po varianti "brez" investicije kot tudi po varianti "z" investicijo) pri investitorju oz. nosilcu projekta Občina Gornji Grad ne prinaša novih delovnih mest, ki bi bila pogojena z izvedbo investicijskega projekta. Scenarij z izvedbo investicije projekta pa zagotavlja novih posredna delovna mesta pri deležnikih v lokalnem okolju.

11. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV PROJEKTA

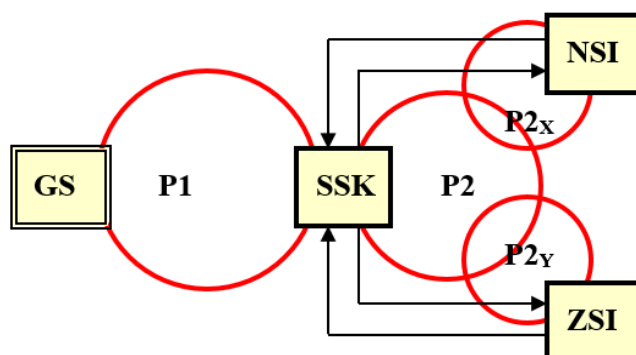
Za realizacijo investicije bo investitor imenoval širšo projektno skupino, v kateri bodo predvidoma:

- predstavnik odgovorne osebe naročnika,
- operativni vodja projekta,
- predstavniki strokovnih sodelavcev.

Opis vloge sistema	Institucija
GLAVNI SISTEM PROJEKTA (GS) Naročnik projekta usmerja k cilju in projekt upravlja. Zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta. Naročnik projekta ima v projektu naslednje naloge: – definira končni namenski cilj (opredeli projektno nalogo), – zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta, – izbira, postavlja in razrešuje vodje projekta, – naroča izvajanje projekta, – upravlja projekt, – sprejema zgoščena poročila o napredovanju projekta, – sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta. Glavni sistem je vedno tisti, ki je investitor in ki razpolaga s sredstvi.	Občina Gornji Grad, in njene službe ter preko pridobljenih (ne)povratnih sredstev tudi Ministrstva za vzgojo in izobraževanje
SKRBNIŠKI SISTEM (SS) Sistem vodenja in skrbništva projekta, ki organizira in vodi koncipiranje, definiranje in izvajanje projekta. Predstavlja projektno organizacijo. Vanj so vključeni: – vodja projekta (oseba, ki operativno vodi realizacijo projekta), – projektni administrator (je asistent vodje projekta, kadar vodenje projekta vodjo preveč obremeni). Administrator z vodjo mora pokrivati vsaj področje gradbene izvedbe, učinkovitosti izvedbe in področje financ (računovodstvo, finance, davčno področje). Poleg tega imajo še naslednje naloge: – pripravlja in usklajuje razpored sestankov, – sklicuje in organizira sestanke, – piše zapisnike sestankov in jih razpošilja, – zbira, arhivira in urejuje vso projektno dokumentacijo, – izvaja investitorski nadzor, – ločeno vodi ekonomske bilance projekta, – skrbi za informacijski sistem projekta.	Projektni tim, ki ga določi vodstvo Občine Gornji Grad
IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (ZSI)	

Sestavljajo ga izvajalci del. Izvajalci del so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Ko to delo končajo, niso več udeleženci v projektu. Organizirani so v izvajalne skupine, ki so izbrane za izvajalce posameznih aktivnosti skladno z Zakonom o javnih naročilih. Vodjo in člane internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. V okviru sistema izvajanja projekta je tudi administracija projekta: – zajema se podatke za plan projekta in podatke o realizaciji, – pripravljajo se razna poročila, obračunske situacije, – vodi se seznam zadolžitev in ugotavlja se njihovo izpolnjevanje. Inženiring, projektanti in strokovni nadzor so sicer izvajalni sistem, ki pa je v smislu usmerjanja, svetovanja in razmerja z naročnikom lahko tudi skrbniški sistem.	Izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta so izbrani na javnem razpisu, ki jih skladno z zakonodajo pripravi skrbniški sistem (vodja projekta), potrdi pa skladno z dogovorom o vodenju projekta glavni sistem prijavitelja.
---	---

Ožji izvedbeni projektni tim bo vodil operativni vodja projekta skupaj s svetovalnim inženiringom in z odgovorno osebo naročnika.



P1
 - Zagon projekta,
 - nastavlja strategijo,
 - evalvacija.

P2
 - Načrtuje izvedbo,
 - organizira izvedbo,
 - nadzira potek aktivnosti.

P2_x
 - Opravljanje aktivnosti.

P2_y
 - Opravljanje aktivnosti.

Značilnosti:

PROJEKTNI PRISTOP K VODENJU PROJEKTA

GS – glavni sistem

- Prijavitelj in razpisovalec,
 - upravlja projekt.

NSI – notranji izvajalci

- Izvajalci, izbrani na razpisih (skladno z zakonodajo),
 - izvajajo posamezne aktivnosti.

SSK – sistem skrbništva

- Operativno vodi projekt,
 - zagotavlja podporo aktivnostim, administracijo.

ZSI – zunanji izvajalci

- Interni izvajalci (projektni tim),
 - skrbijo za realizacijo vseh faz.

Projektni timi bodo predvidoma imeli sestanke v prostorih investitorja, kar je tudi lokacijsko najprimerneje.

Izvajalni sistem – izvajalci posameznih aktivnosti

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor (prijavitelj) imenoval razpisne komisije in vodil postopek.

Nadzorni sistem predstavlja več entitet. Vsaka od teh v okviru svojih pristojnosti nadzira potek projekta. Nadzorni sistem predstavljajo:

- nadzorni organi projekta,
- občinski svet,
- Računsko sodišče RS.

Glavni mejniki projekta so:

- izdelana projektna dokumentacija za novogradnjo (DGD, PZI, PID),
- pridobljeno gradbeno dovoljenje,
- uspešna prijava na javni poziv, sklenjena pogodba za pridobitev (ne)povratne finančne spodbude,
- uspešna izvedba del,
- pridobljeno uporabno dovoljenje.

Uspešnost pomeni doseganje zastavljenih ciljev v predvidenih rokih in predvideni kakovosti v okviru predvidenih stroškov. Prijava in razpisna dokumentacija zagotavljata enake možnosti in enakost med spoloma.

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

Investicijski dokument obravnava investicijo v novogradnjo vrtca Gornji Grad. Investicija se bo izvajala na osnovi predvidenih investicij Občine Gornji Grad v javno infrastrukturo v letih 2026 do 2028 in je usklajena z regionalno in državno razvojno politiko.

Izvedba investicije je predvidena v dveh fazah in skupna vrednost celotne investicije znaša v vrednosti 3.355.000,00 EUR z DDV po stalnih cenah in po tekočih cenah 3.390.122,18 EUR z DDV.

Vrednost investicije po stalnih cenah

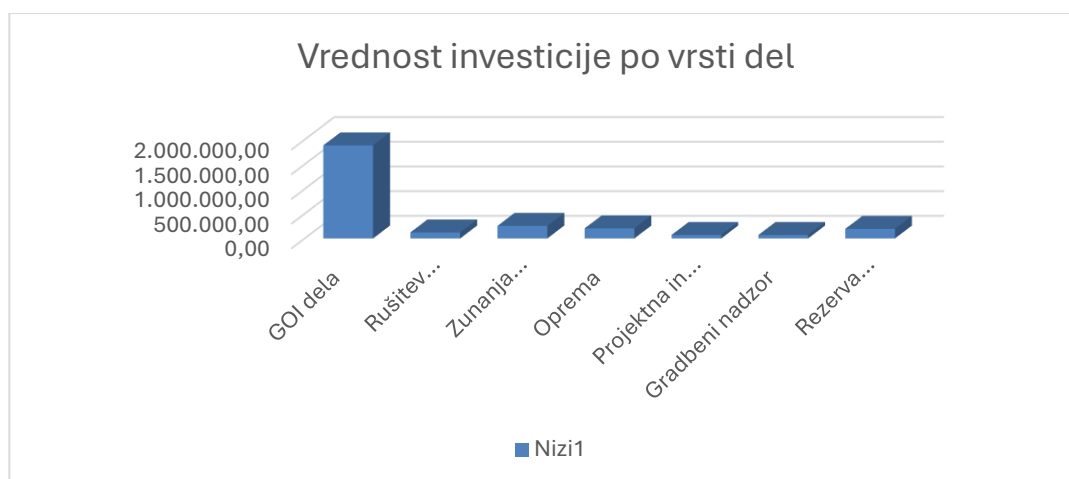
Za predmetno investicijo je bila pridobljena okvirna ocenjena vrednost investicije. V spodnji tabeli je prikazana struktura stroškov, ki so sestavni del stroškov izvedbe projekta po stalnih cenah.

Tabela 2 Stroški investicije

	Vrsta del	neto	DDV	z DDV	%
	GOI DELA				
1	Gradbeno obrtna dela dela	1.849.325,00	406.851,50	2.256.176,50	67,25%
2	Rušitev obstoječega objekta	120.000,00	26.400,00	146.400,00	4,36%
3	Zunanja ureditev	250.000,00	55.000,00	305.000,00	9,09%
I	SKUPAJ GOI DELA	2.219.325,00	488.251,50	2.707.576,50	80,70%
1	Oprema	200.000,00	44.000,00	244.000,00	7,27%
II	SKUPAJ GOI DELA	200.000,00	44.000,00	244.000,00	7,27%
1	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	15.548,50	86.223,50	2,57%
III	SKUPAJ DVIGALO	70.675,00	15.548,50	86.223,50	2,57%
1	Gradbeni nadzor	70.000,00	15.400,00	85.400,00	2,55%
2	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	190.000,00	41.800,00	231.800,00	6,91%
V	SKUPAJ	260.000,00	57.200,00	317.200,00	9,45%
	SKUPAJ INVESTICIJA	2.750.000,00	605.000,00	3.355.000,00	100,00%

Vrednost investicije je opredeljena glede na vrsto del z upoštevanim 22% davkom na dodano vrednost in znaša 3.355.000,00 EUR.

Grafikon 2 Struktura stroškov neto investicije po stalnih cenah



Investicijska naložba je ocenjena na osnovi vrednosti del po projektantski oceni.

Prikaz vrednosti investicije po fazah

Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad je načrtovana v dveh fazah in sicer:

- I. faza: Izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor.
- II. Faza: rušitev obstoječega objekta, izgradnja, izvedba zunanje ureditve, nabava opreme in inventarja, izvedba nadzora in inženiringa ter rezerva za nepredvidena dela).

Vrednost I.faze

		I.faza	II.faza	SKUPAJ	DDV	BRUTO	%
1	GOI dela	1.219.325,00	0,00	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Zunanja ureditev		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
4	Oprema		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
5	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
6	Gradbeni nadzor	45.500,00	0,00	45.500,00	10.010,00	55.510,00	3,41%
7	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
		1.335.500,00	0,00	1.335.500,00	293.810,00	1.629.310,00	100,00%

Vrednost II. faze

	Vrsta del	I faza 2026-2028	II faza	DDV	SKUPAJ	%
1	GOI dela	0,00	630.000,00	138.600,00	768.600,00	44,54%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	120.000,00	26.400,00	146.400,00	8,48%
3	Zunanja ureditev	0,00	250.000,00	55.000,00	305.000,00	17,67%
4	Oprema	0,00	200.000,00	44.000,00	244.000,00	14,14%
5	Projektna in investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
6	Gradbeni nadzor	0,00	24.500,00	5.390,00	29.890,00	1,73%
7	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	190.000,00	41.800,00	231.800,00	13,43%
	SKUPAJ	0,00	1.414.500,00	311.190,00	1.725.690,00	100,00%

Vrednosti celotne investicije po tekočih cenah

Investicijska naložba je ocenjena na osnovi vrednosti del po projektih, predračunih in pogodbah. V nadaljevanju so prikazani stroški investicije po tekočih cenah z ločenim prikazom investicije in DDV. Predračunska bruto skupna vrednost celotne investicije po tekočih cenah znaša 3.390.122,18 EUR z DDV.

Pri preračunu je upoštevana Spomladanska napoved gospodarskih gibanj 2026 Urada za makroekonomske analize in razvoj. Predvidena in upoštevana letna inflacija znaša:
2028 – 2,2%

V rekapitulaciji investicijskih stroškov so poleg ocen iz navedene projektne dokumentacije na podlagi izkustvene metode opredeljeni tudi drugi stroški investicije, stroški strokovnega nadzora, stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije in nabave opreme.

Tabela 3 Prikaz celotne vrednosti investicije po stalnih cenah

	Vrsta del	I faza 2026-2028	II faza 2028	DDV	SKUPAJ	%
1	GOI dela	1.219.325,00	630.000,00	406.851,50	2.256.176,50	67,25%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	120.000,00	26.400,00	146.400,00	4,36%
3	Zunanja ureditev	0,00	250.000,00	55.000,00	305.000,00	9,09%
4	Oprema	0,00	200.000,00	44.000,00	244.000,00	7,27%
5	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	15.548,50	86.223,50	2,57%
6	Gradbeni nadzor	45.500,00	24.500,00	15.400,00	85.400,00	2,55%
7	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	190.000,00	41.800,00	231.800,00	6,91%
	SKUPAJ	1.335.500,00	1.414.500,00	605.000,00	3.355.000,00	100,00%

Tabela 4 Prikaz celotne vrednosti investicije po tekočih cenah

	Vrsta del	I faza 2026-2028	II faza 2028	DDV	SKUPAJ	%
1	GOI dela	1.231.231,24	630.452,84	409.570,50	2.271.254,58	67,00%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	122.442,31	26.937,31	149.379,61	4,41%
3	Zunanja ureditev	0,00	255.088,14	56.119,39	311.207,53	9,18%
4	Oprema	0,00	204.070,51	44.895,51	248.966,02	7,34%
5	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	15.548,50	86.223,50	2,54%
6	Gradbeni nadzor	45.963,02	24.998,64	15.611,56	86.573,22	2,55%
7	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	193.866,98	42.650,74	236.517,72	6,98%
	SKUPAJ	1.347.869,26	1.430.919,41	611.333,51	3.390.122,18	100,00%

Predmet prijave na javni razpis je izvedba I faze projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, ki obsega izdelavo projektne in investicijske dokumentacije ter izvedbo dela gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor. Vrednost I. faze podajamo v nadaljevanju:

Tabela 5 Struktura stroškov investicije po tekočih cenah, avgust 2026



13. OCENA VREDNOSTI I. FAZE PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO (PRIJAVA NA JAVNI RAZPIS)

Investicijski dokument obravnava I. fazo investicije v novogradnjo vrtca Gornji Grad. Investicija se bo izvajala na osnovi predvidenih investicij Občine Gornji Grad v javno infrastrukturo v letih 2026 do 2028 in je usklajena z regionalno in državno razvojno politiko. Izvedba projekta Novogradnja - prizidava vrtca za investitorja Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, na parc. št.: 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad obsega izdelavo projektne in investicijske dokumentacije ter izvedbo gradbeno- obrtniških in instalacijskih del (izvedba prizidka in dveh opornih zidov) in nadzor.

Vrednost I faze investicije znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in z DDV 1.629.310,00 EUR.

	Vrsta del	2026-2028	DDV	z DDV	%
	GOI DELA				
	Gradbeno obrtna dela dela	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
I	SKUPAJ GOI DELA	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00%
II	SKUPAJ GOI DELA	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
III	SKUPAJ DVIGALO	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
	Gradbeni nadzor	45.500,00	10.010,00	55.510,00	3,41%
V	SKUPAJ	45.500,00	10.010,00	55.510,00	0,03
	SKUPAJ INVESTICIJA	1.335.500,00	293.810,00	1.629.310,00	100,00%

Upravičeni stroški I faze so: strošek izvedbe gradbeno-obrtnih in instalacijskih del. Neupravičen strošek je strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije, strošek nadzora ter DDV. V nadaljevanju je ločen prikaz za upravičene in neupravičene stroške po stalnih in tekočih cenah.

Tabela 6 Prikaz upravičenih stroškov I faze po stalnih in tekočih cen investicije

obdobje	stalne cene	ind. rasti cen	tekoče cene
	avg.26		
		v EUR	
2026	0,00	1,00000	0,00
2027	669.053,28	1,00000	669.053,28
2028	550.271,72	1,02035	562.177,96
SKUPAJ	1.219.325,00		1.231.231,24

Tabela 7 Prikaz neupravičenih stroškov I faze po stalnih in tekočih cen

obdobje	stalne cene	ind. rasti cen	tekoče cene
	avg.26		
		v EUR	
2026	86.223,50	1,00000	86.223,50
2027	174.946,72	1,00000	174.946,72
2028	148.814,78	1,02035	151.999,04
SKUPAJ	409.985,00		413.169,26

Tabela 8 Prikaz skupnih stroškov I faze po stalnih in tekočih cen

obdobje	stalne cene	ind. rasti cen	tekoče cene
	avg.26		
		v EUR	
2026	86.223,50	1,00000	86.223,50
2027	844.000,00	1,00000	844.000,00
2028	699.086,50	1,02035	714.177,00
SKUPAJ	1.629.310,00		1.644.400,50

Dinamika investicijskih vlaganj stroškov I. faze investicije je prikazana v tabelah v nadaljevanju dokumenta.

Tabela 9 Vrednost I. faze investicije po tekočih cenah, avgust 2026

	Vrsta del	2026	2027	2028	Skupaj NETO	DDV	SKUPAJ	%
1	Gradbeno obrtna dela dela	0,00	669.053,28	562.177,96	1.231.231,24	270.870,87	1.502.102,11	91,35%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
4	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
A	SKUPAJ	0,00	669.053,28	562.177,96	1.231.231,24	270.870,87	1.502.102,11	91,35%
1	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	0,00	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,24%
2	Gradbeni nadzor	0,00	22.750,00	23.213,02	45.963,02	10.111,86	56.074,88	3,41%
3	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
B	SKUPAJ	70.675,00	22.750,00	23.213,02	116.638,02	25.660,36	142.298,38	8,65%
	SKUPAJ A+B	70.675,00	691.803,28	585.390,98	1.347.869,26	296.531,24	1.644.400,50	100,00%

Grafikon 3 Struktura stroškov I. faze investicije po tekočih cenah, avgust 2026



14. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO

Navedba pričakovanih vplivov:

1. VPLIVI OBJEKTA NA OKOLICO V ČASU GRADNJE OZ. IZVAJANJA DEL: emisije snovi v zrak, emisije v tla, hrup, odpadki, tresljaji.

2. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO, KO BO OBJEKT V UPORABI OZ. OBRATOVANJU: mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom.

Opis obstoječega stanja okolice:

1. SPLOŠNO: Obravnavano zemljišče je stavbno zemljišče, kjer je dopustna novogradnja - prizidava stavb.

2. ZRAK: Lokacija ni obremenjena s prahom, površine, ki se nahajajo v okolici so delno urejene, utrjene, delno pa so zelene površine.

3. VODE: Znotraj območja gradnje se ne nahajajo površinski vodotoki.

4. TLA IN PODTALNICA: Podatkov o sestavi tal v tej fazi nimamo. Lokacija se ne nahaja v vodozbirnem območju naravnih jezer ali na varstvenem pasu za zajem pitne, termalne, mineralne ali zdravilne vode.

5. HRUP: Območje je namenjeno tovrstni gradnji.

6. ODPADKI: Lokacija ni obremenjena z odpadki.

7. NARAVNE, KULTURNE IN KRAJINSKE ZNAČILNOSTI: Predlagani poseg sega v območje registrirane nepremičnine dediščine Gornji Grad – Osnovna šola (EID 1-28177).

Opis in ocena pričakovanih vplivov v času gradnje oz. izvajanja del ter ukrepi za preprečitev oz. zmanjšanje vplivov:

EMISIJE SNOVI V ZRAK: Glavni vir emisij bo prašenje ter ravnanje z odpadnimi gradbenimi materiali. Ocenjujem, da bo vpliv prašenja zmeren ob upoštevanju naslednjih ukrepov: vlaženje in škropljenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu, čiščenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu, čiščenje tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, omejitev hitrosti transportnih vozil na gradbišču ter dovozih in odvozih po dovozni cesti, pokrivanje in ščitenje virov, ki so lahko vzrok emisij prahu, izogibanja aktivnosti pri gradbenih delih, ki bi povzročale emisije prahu, na minimum zmanjšati odmetavanje materiala, nastalega pri gradnji, z višin, preprečiti tako ravnanje z gradbenimi odpadki in materiali, ki povzročajo emisije prahu. Ocenjujem, da bo vpliv na okolje zaradi delovanja gradbene mehanizacije in tovornih vozil zmeren ob upoštevanju naslednjih ukrepov: redno vzdrževanje gradbene mehanizacije, pravilno delovanje gradbene mehanizacije, tovorna vozila se na gradbišču ne smejo zadrževati s prižganimi motorji. Prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču.

EMISIJE V TLA: Vir emisij snovi v tla bodo razni gradbeni materiali predvsem v času temeljenja in gradnje objekta. Preprečiti je treba njihovo raztresanje, spiranje in razlivanje. Gradbeni materiali naj bodo skladiščeni pod nadstreškom, morebitne nevarne kemikalije na nepropustnih tleh z lovilno skledo oz. jaškom. Vzdrževanje mehanizacije in vozil mora potekati tako, da ne pride do razlivanja in iztekanja motornega olja. Začasno skladiščenje viškov zemljine mora biti urejeno tako, da se prepreči mešanje le te z odpadnim materialom. Ocenjujem, da bo obremenitev tal ob upoštevanju vseh ukrepov neznatna.

HRUP: Hrup bo povzročala uporaba delovnih strojev in orodja, dovoz gradbenega materiala, odvoz gradbenih odpadkov in prevoz materiala po gradbišču. Ocenjujem, da bo vpliv hrupa na okolje zmeren.

ODPADKI: Nastajali bodo razni gradbeni odpadki in izkopi. Upoštevati je treba Pravilnik o ravnanju z odpadki. Investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja. Če hramba ni možna na gradbišču mora zagotoviti, da odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike na ali ob gradbišču, ki so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja. Zagotoviti mora med seboj ločeno zbiranje gradbenih odpadkov, nevarne odpadke mora odstranjevati za to pooblaščen podjetje. Investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene

odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov. Investitor lahko gradbene odpadke sam uporabi, ne da bi za to dobil dovoljenje za predelavo ali odstranjevanje, če jih uporabi na kraju nastanka ali znotraj gradbišča in gre za beton, opeko, ploščice, keramiko in gradbene materiale na osnovi sadre ali mešanico teh materialov z zemeljskim izkopom, količine pa ne presegajo predpisanih količin po Pravilniku o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Ocenjujem, da bo z upoštevanjem vseh ukrepov vpliv na okolje neznaten.

TRESLAJI: Uporaba gradbene mehanizacije bi lahko povzročila pojavljanje tresljajev, vendar zaradi le teh ni vplivov na sosednje objekte. S končanjem gradnje preneha tudi možnost pojavljanja tresljajev.

Opis in ocena pričakovanih vplivov, ko bo objekt v uporabi oz. obratovanju ter ukrepi za preprečitev oz. zmanjšanje vplivov:

1. MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST: /

2. VARNOST PRED POŽAROM: /

3. HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA: /

4. ODPADKI: /

5. VARNOST PRI UPORABI: /

6. ZAŠČITA PRED HRUPOM: Ocenjujem, da bo vpliv hrupa na okolje zmeren.

7. VODE: Odvajanje odpadnih vod se izvede skladno s projektom – vpliva na vode potem ne bo.

8. VARSTVO NARAVE, KULTURNE IN KRAJINSKE DEDIŠČINE: Predviden objekt je pridobil kulturnovarstveno mnenje.

Prostori ali deli prostorov, namenjeni spanju, bivanju, uživanju hrane, individualnemu ali skupinskemu delu, športni aktivnosti ali pripravi hrane so vsi osvetljeni z naravno svetlobo. Skupna globina neposredno in posredno osvetljenega prostora, ki sta osvetljena le z ene strani, ne meri več kot tri svetle višine neposredno osvetljenega prostora. Naravna osvetlitev je neposredna. Globina prostora pri igralnicah ne presega dva in pol kratnik višine od tal do zgornjega roba okna.

Vse odprtine za naravno osvetlitev prostorov v horizontalni smeri, ki omogočajo bivanje v dnevnem času so projektirane in grajene brez parapetov in omogočajo pogled v zunanji prostor, izjema so okna v igralnicah v nadstropju. Vse odprtine za naravno osvetlitev imajo vgrajene elemente za preprečitev prekomernega vpliva sončnih žarkov in za zatemnitev. Razmestitev, velikost in oblika oken in vrat ter namestitev opreme omogoča neovirano odpiranje okenskih in vratnih kril do svetle širine njihove odprtine. Osvetljenost igralnic je načrtovana v skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca. V igralnicah zavzemajo okenske površine caa 30% talnih površin (odvisno od lege v tlorisu), tako da dnevna osvetlitev ustreza zahtevam po min. 20% osvetljenosti:

Igralnica 1, velikost igralnice 50,76 m², okenske površine 19,40 m²= 38,10 % oken

Igralnica 2, velikost igralnice 50,76 m², okenske površine 16,69 m²= 32,86 % oken

Igralnica 3, velikost igralnice 50,76 m², okenske površine 18,16 m² = 35,78 % oken

Igralnica 4, velikost igralnice 50,76 m², okenske površine 10,68 m² = 21,04 % oken

PREZRAČEVANJE

Vsi primarni prostori se mehansko prezračujejo z energetsko visoko učinkovitimi hibridnimi prezračevalnimi napravami. Odvod/dovod zraka v prostore se predvidi preko rešetk in linijskih oz. točkovnih difuzorjev z regulacijskimi elementi ter prezračevalnimi ventili, ki so vgrajeni v dovodnem/odvodnem prezračevalnem kanalu. Kanalski razvod je predviden v spuščnem stropu in se prilagodi ostalim instalacijam ter razporedu spuščnega stropa.

Kompaktne prezračevalne in klima naprave se opremijo z energetsko varčnimi ventilatorji, ustrezno filtracijo, visoko učinkovito rekuperacijo (učinek vračanja energije min. 80%), sistemom adiabatskega hlajenja, grelnikom, vlaženjem, hladilnikom in kompletno regulacijsko opremo.

NARAVNO PREZRAČEVANJE

Naravno prezračevanje je zagotovljeno v vseh prostorih, kjer se zadržujejo otroci. Ob izklopu sistema prisilnega prezračevanja je naravno prezračevanje omogočeno mehansko z odpiranjem oken.

MIKROKLIMA

Objekt je načrtovan tako, da ob primerni in pravilni uporabi zagotavlja za počutje ugodno in zdravo mikroklimo. Pri določanju mikroklimе sta poleg primerne toplote pomembna parametra občutenje vonja in vlage. Objekt je načrtovan tako, da zagotavlja primerno ugodje, vendar ima velik pomen tudi način pravilne uporabe objekta.

VONJAVE

Najbolj obremenjujejo zrak različne vonjave, ki jih oddaja človek, ki biva v prostorih. Ocenjevanje kakovosti zraka določata olf in decipol. Pri obeh metodah večja skupina ljudi z vohanjem zaznava stopnjo onesnaženosti v primerjavi z onesnaženostjo, ki jo povzroča ena "standardna oseba". S številom ljudi se v prostoru povečuje tudi koncentracija vonjav, ki raste približno v enakem razmerju s koncentracijo ogljikovega dioksida. Vrednost za maksimalno dopustno koncentracijo CO₂ je 0,1% in predstavlja dovolj natančno mero za spremljanje koncentracije vonjav v prostoru. Da bi to vrednost v prostoru dosegli je potrebno zagotoviti 25 m³/h na osebo svežega zraka.

VLAGA

Glavni viri vlage oziroma vodne pare v zraku so:

- osebe, ki oddajajo vlogo v zrak z dihanjem in hlapenjem vlage s površine kože,
- vlaga, ki se sprošča pri kuhanju, kopanju, pranju, pomivanju posode itd.,
- relativna vlaga prostorov naj bi se gibala v mejah med 35 in 80%. Nižja zračna vlaga pomeni "suh zrak", ki lahko vsebuje tudi večjo količino prahu, kar povzroča obolenja dihal in različne prehladne bolezni.
- pravilna vlažnost zraka se za vse igralniške in skupne prostore regulira s prezračevalno klimatsko napravo.
- trajna in kvalitetna zaščita pred vlago je zagotovljena s kakovostno izvedbo hidroizolacije, predvsem na stiku s tlemi, kjer je pomembna trajna zaščita objekta pred prodiranjem vlage iz terena v objekt. Ravne strehe objekta so izolirane tudi pred vdorom padavinskih vod.

14.1. Ocena vplivov na okoljske cilje

Blažitev podnebnih sprememb

Projekt vključuje energetske učinkovite rešitve, kot so centralna rekuperacija z visokim izkoristkom, izvedba ustreznega toplotnega ovoja stavbe ter ogrevanje preko toplovoda na biomaso. S tem se zmanjšuje raba energije in emisije toplogrednih plinov, kar je skladno z Nacionalnim energetskim in podnebnim načrtom (NEPN).

Prilagajanje podnebnim spremembam

Zasnova objekta upošteva bioklimatske principe (ustrezna orientacija prostorov, preprečevanje pregrevanja, učinkovito prezračevanje in odvodnjavanje). Objekt je odporen na vplive podnebnih sprememb, kot so povečane temperature in intenzivne padavine, ter sledi Strategiji prilagajanja podnebnim spremembam.

Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov

Projekt predvideva urejeno in nadzorovano odvajanje komunalnih in padavinskih voda preko obstoječega kanalizacijskega sistema, ki je priključen na ustrezno infrastrukturo za čiščenje odpadnih voda, s čimer je zagotovljeno, da projekt ne povzroča onesnaževanja vodnih virov ter ne poslabšuje stanja površinskih in podzemnih voda.

Poleg tega projekt vključuje ukrepe za trajnostno upravljanje z vodami. Zasnova odvodnjavanja omogoča kontrolirano odvajanje meteoritnih vod, ki se predhodno zadržujejo na lokaciji, s čimer se zmanjšuje obremenitev kanalizacijskega sistema in izboljšuje naravni vodni režim območja.

Predvidena je učinkovita raba pitne vode z uporabo varčne sanitarne opreme, kar prispeva k zmanjšanju porabe vode v objektu. Zunanja ureditev z zelenimi površinami in zasaditvijo avtohtonega rastlinja dodatno prispeva k zadrževanju vode v prostoru in zmanjševanju površinskega odtoka. Meteorna voda se lahko uporabi tudi za sekundarne namene, kot je zalivanje zelenih površin.

S celostnim pristopom k upravljanju voda projekt presega zgolj zakonsko predpisane rešitve ter aktivno prispeva k trajnostni rabi vodnih virov in njihovemu varstvu. Projekt je skladen z načeli Okvirne vodne direktive EU ter nacionalnimi predpisi s področja varstva voda.

Prehod na krožno gospodarstvo

Projekt vključuje elemente krožnega gospodarstva z vidika učinkovite rabe virov, zmanjševanja nastajanja odpadkov ter podaljševanja življenjske dobe vgrajenih materialov. Ker gre za prizidavo in rekonstrukcijo obstoječega objekta, projekt že v osnovi temelji na ponovni uporabi obstoječe infrastrukture (komunalni priključki, funkcionalna navezava na obstoječo stavbo), s čimer se zmanjšuje potreba po novih virih in posegih v prostor.

Pri izvedbi gradnje je predvidena uporaba certificiranih materialov, pri čemer se bo, kjer je to tehnično in ekonomsko upravičeno, prednostno uporabljalo materiale z vsebnostjo recikliranih surovin. Gradbeni odpadki bodo ločeno zbirani in oddani pooblaščenim zbiralcem, pri čemer se bo del inertnih materialov (npr. zemljina, beton, opeka) lahko ponovno uporabil na lokaciji gradnje, skladno z veljavno zakonodajo.

Zasnova objekta omogoča dolgo življenjsko dobo, uporabo trajnih materialov ter prilagodljivost prostorov, kar zmanjšuje potrebo po prihodnjih večjih posegih ali nadomestnih gradnjah. S tem projekt prispeva k učinkovitejši rabi virov in zmanjševanju okoljskega odtisa v celotnem življenjskem ciklu stavbe.

Projekt je skladen z načeli Akcijskega načrta EU za krožno gospodarstvo ter nacionalnimi usmeritvami na področju trajnostne gradnje.

Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja

Med gradnjo so predvideni ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak, tla in vodo ter za ustrezno ravnanje z odpadki. V času obratovanja objekt ne predstavlja pomembnega vira onesnaževanja, zato ima projekt pozitiven vpliv.

Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov

Projekt se izvaja na že urbaniziranem območju obstoječega vrtca, zato ne posega v naravne habitate ali varovana območja. Kljub temu vključuje ukrepe, ki prispevajo k izboljšanju stanja biotske raznovrstnosti na lokalni ravni.

Zunanja ureditev predvideva zasaditev z avtohtonim rastlinjem, ki je prilagojeno lokalnim razmeram in podpira lokalne ekosisteme. Ureditev zelenih površin ob igralnicah ter oblikovanje funkcionalnih zunanjih prostorov (korita na terasah in balkonih) omogočata vzpostavitev manjših habitatov za žuželke in druge organizme ter prispevata k večji ekološki vrednosti območja.

Zasnova zunanjega prostora vključuje tudi ohranjanje in nadgradnjo obstoječih zelenih površin ter zmanjševanje nepotrebne zatesnjevanja tal, kar prispeva k boljšemu delovanju ekosistemskih storitev (zadrževanje vode, uravnavanje mikroklima,...).

Projekt tako ne le ohranja obstoječe stanje, temveč ga izboljšuje, kar predstavlja pozitiven prispevek k varstvu biotske raznovrstnosti. Projekt je skladen z Strategijo EU za biotsko raznovrstnost do leta 2030 ter nacionalnimi usmeritvami na področju varstva narave.

15. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

Tabela 10 terminski načrt investicije

	LETO 2026												LETO 2027												LETO 2028											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
AKTIVNOSTI																																				
I. faza																																				
Projektna in investicijska dokumentacija																																				
Javno naročilo za izbor izvajalca																																				
GOI dela																																				
Gradbeni nadzor																																				
Izdelava PID																																				
Pridobitev ustreznih dovoljenj in Kakovostni pregled																																				
Zaključek investicije																																				
Začetek obratovanja objekta																																				
II Faza																																				
Projektna in investicijska dokumentacija																																				
Javno naročilo za izbor izvajalca																																				
GOI dela																																				
Rušitev obstoječega objekta																																				
Zunanja ureditev																																				
Oprema																																				
Gradbeni nadzor																																				
Rezerva (nepredvideni stroški 8%)																																				
Izdelava PID																																				
Pridobitev ustreznih dovoljenj in Kakovostni pregled																																				
Zaključek investicije																																				
Začetek obratovanja objekta																																				

Za izvedbo I. faze projekta je predviden terminski plan, ki je predstavljen v tabeli. Terminski plan zajema pridobivanje ponudb, pripravo investicijske in projektne dokumentacije, pripravo razpisne dokumentacije in javnega naročila, izvedbo investicije. Predvidena dinamika investicije je podana na mesečni ravni. Predviden pričetek del investicije je v letu 2026 in zaključek investicije 2028. Organizacija oziroma potrebne aktivnosti za izvedbo investicije so že v teku. Do sedaj opravljena dela so sledeča: pridobljena je okvirna ocenjena vrednost investicije, občina ima usklajen naziv projekta in vire financiranja v Načrtu razvojnih programov, izdelana je projektna dokumentacija, pridobljeno gradbeno dovoljenje, izdelana in potrjen sta Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program.

Potrjen proračun občine za leto 2026. V letu 2026 bo investitor pripravil in objavil javno naročilo v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3 za pridobitev ponudb in izbor izvajalcev. Investicija se bodo zaključila 2028. Organizacija izvajanja projekta bo potekala po projektnem principu. Skupina za izvedbo operacije oz. projekta se bo v času njenega izvajanja prilagajala vsebini in značaju aktivnosti. V skupino za izvajanje operacije so vključeni člani projektne skupine, ki bodo sodelovali z zunanjimi izvajalci. V času pripravljanih del se bo koordinacija aktivnosti izvajala med člani projektne skupine in zunanjimi izvajalci. Vso strokovno dokumentacijo bodo pregledale strokovne službe investitorja, Občine Gornji Grad.

15.1. Potrebna investicijska in projektna dokumentacija

Glede na vrednost investicije brez DDV, je skladno s 4. Členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, potrebno izdelati "Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program.

Zap. št.	OPIS	Termin
1	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	April 2026
2	Investicijski program (IP)	April 2026
3	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)-novelacija 1	Avgust 2026
4	Investicijski program (IP) – novelacija 1	Avgust 2026

15.2. Način in postopek izbire izvajalcev

Investitor je lokalna samouprava, ki je organizirana na osnovi Zakona o lokalni samoupravi in Zakona o financiranju občin in kot takšna zavezana k javnemu naročanju blaga, storitev in gradenj v skladu z določili Zakona o javnem naročanju (ZJN-3) in določili Zakona o javnem naročanju na vodnem, energetske, transportnem področju in področju poštnih storitev (ZJNVETPS).

16. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA (PRI FINANCIRANJU S KREDITI TUDI IZRAČUN STROŠKOV FINANCIRANJA IN ODPLAČIL KREDITOV)

Specifikacija investicijskih stroškov I. in II. faze izvedbe projekta

Investicijski stroški I. faze investicije obsegajo gradbeno, obrtna in instalacijska dela, izdelavo projektne in investicijske dokumentacije in izvedbo strokovnega in gradbenega nadzora. Vrednost I faze investicije znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in z DDV 1.629.310,00 EUR, stale cene.

Tabela 11 Vrednost I. faze investicije po letih izvedbe, stalne cene

	Vrsta del	2026-2028	DDV	z DDV	%
	GOI DELA				
	Gradbeno obrtna dela	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00%
I	SKUPAJ GOI DELA	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
II	SKUPAJ PID	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
	Gradbeni nadzor	45.500,00	10.010,00	55.510,00	3,41%
III	SKUPAJ NADZOR	45.500,00	10.010,00	55.510,00	0,03
	SKUPAJ INVESTICIJA	1.335.500,00	293.810,00	1.629.310,00	100,00%

V nadaljevanju prikazujemo vrednost investicije ločeno po letih in vrsti del po tekočih cenah v mesecu avgust 2026. Pri preračuni vrednosti na tekoče cene je upoštevana Spomladanska napoved gospodarskih gibanj 2026, Urada za makroekonomske analize in razvoj, ki predvideva in upošteva letna stopnjo inflacije v letu 2028 v višini 2,2%.

Tabela 12 Vrednost I. faze investicije po letih izvedbe, tekoče cene avgust 2026

	Vrsta del	2026	2027	2028	Skupaj NETO	DDV	SKUPAJ	%
1	Gradbeno obrtna dela	0,00	669.053,28	550.271,72	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
2	Rušitev obstoječega objekta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
4	Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
A	SKUPAJ	0,00	669.053,28	550.271,72	1.219.325,00	268.251,50	1.487.576,50	91,30%
1	Projektna in investicijska dokumentacija	70.675,00	0,00	0,00	70.675,00	15.548,50	86.223,50	5,29%
2	Gradbeni nadzor		22.750,00	22.750,00	45.500,00	10.010,00	55.510,00	3,41%
3	Rezerva (nepredvideni stroški 8%)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
B	SKUPAJ	70.675,00	22.750,00	22.750,00	116.175,00	25.558,50	141.733,50	8,70%
	SKUPAJ A+B	70.675,00	691.803,28	573.021,72	1.335.500,00	293.810,00	1.629.310,00	100,00%

Upravičeni stroški I faze so: strošek izvedbe gradbeno-obrtnih in instalacijskih del. Neupravičen strošek je strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije, strošek nadzora ter DDV.

Tabela 13 Prikaz upravičenih in neupravičenih stroškov, tekoče cene avgust 2026

		UPRAVIČEN STROŠEK	NEUPRAVIČEN STROŠEK	SKUPAJ
1	GOI dela	1.231.231,24	0,00	1.231.231,24
2	Projektna in investicijska dokumentacija	0,00	70.675,00	70.675,00
3	Gradbeni nadzor	0,00	45.963,02	45.963,02
4	DDV	0,00	296.531,24	296.531,24
	SKUPAJ	1.231.231,24	413.169,26	1.644.400,50

Za pridobitev projektne in investicijske dokumentacije, soglasij, nadzora, ter za izvedbo gradbenih del I. faze investicije bo potrebno zagotoviti 1.629.310,00 EUR sredstev z vključenim DDV po stalnih cenah oziroma 1.644.400,50 EUR po tekočih cenah. Investitor bo potrebna sredstva zagotovil iz:

- lastna sredstva,
- sredstva Ministrstva za vzgojo in izobraževanje

Dinamika investicijskih vlaganj je že bila predstavljena v predhodnih poglavjih in preglednicah. Zagotavljanje potrebnih finančnih virov predstavljamo v naslednji preglednici. Predviden plačilni rok obveznosti iz naslova obravnavane investicije je 30 dni, kar pomeni tudi sorazmerni zamik finančnega toka.

Predvideni viri financiranja investicijske naložbe

Investitor, Občina Gornji Grad, bo za izvedbo investicije v obnovo in rekonstrukcijo objekta v Gornjem Gradu uporabila lastna sredstva in sredstva Ministrstva za izobraževanje, znanost in mladino za izvedbo investicije v letih 2026 do 2028. Lastnik objekta je Občina Gornji Grad.

Tabela 14 Struktura virov financiranja I. faze investicije, stalne cene

Viri financiranja	2026	2027	2028	SKUPAJ	v %
Min. za izobraževanje, znanost in mladino	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,63%
SKUPAJ TUJI VIRI	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,63%
Lastna sredstva- Občina Gornji Grad	86.223,50	444.000,00	160.171,27	690.394,77	42,37%
SKUPAJ LASTNA SREDSTVA	86.223,50	444.000,00	160.171,27	690.394,77	42,37%
SKUPAJ VSI VIRI	86.223,50	844.000,00	699.086,50	1.629.310,00	100,00%

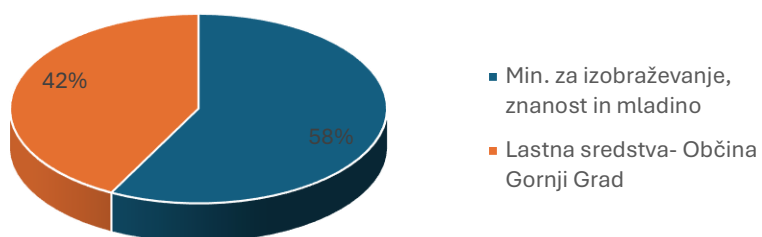
V nadaljevanju prikazujemo strukturo virov financiranja I. faze investicije po tekočih cenah avgust 2026

Tabela 15 Struktura finančnih virov, tekoče cene avgust 2026

Viri financiranja	2026	2027	2028	SKUPAJ	v %
Min. za izobraževanje, znanost in mladino	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,10%
SKUPAJ TUJI VIRI	0,00	400.000,00	538.915,23	938.915,23	57,10%
Lastna sredstva- Občina Gornji Grad	86.223,50	444.000,00	175.261,77	705.485,27	42,90%
SKUPAJ LASTNA SREDSTVA	86.223,50	444.000,00	175.261,77	705.485,27	42,90%
	86.223,50	844.000,00	714.177,00	1.644.400,50	100,00%

Grafikon 4 Struktura virov financiranja po tekočih cenah avgust 2026

Viri financiranja I. faze investicije



17. IZRAČUN FINANČNE VRZELI IN MAKSIMALNEGA ZNESKA SOFINANCIRANJA SKLADOV EVROPSKE UNIJE

V nadaljevanju je izračunana finančna vrzel in maksimalna višina sofinanciranja investicije z javnimi sredstvi.

Tabela 16 Neto denarni tok, stalne cene avgust 2026

leto	Str. naložbe	Stroški	Prihodki	Preostala vr.	Neto denarni tok
0	2026	86.223,50	0,00	0,00	-86.223,50
1	2027	844.000,00	12.728,31	0,00	-856.728,31
2	2028	699.086,50	12.728,31	0,00	-711.814,81
3	2029	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
4	2030	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
5	2031	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
6	2032	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
7	2033	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
8	2034	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
9	2035	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
10	2036	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
11	2037	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
12	2038	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
13	2039	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
14	2040	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
15	2041	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
16	2042	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
17	2043	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
18	2044	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
19	2045	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
20	2046	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
21	2047	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
22	2048	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
23	2049	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
24	2050	0,00	12.728,31	0,00	-12.728,31
25	2051	0,00	12.728,31	0,00	420.588,59
SKUPAJ		1.629.310,00	318.207,72	0,00	420.588,59
Skupaj diskontirano		1.524.125,09	179.392,08	0,00	118.286,64

	Diskont. vr.	Nediskontna vr.
Skupni str. naložbe		1.629.310,00
* od tega upravičeni str. naložbe (EC)		1.231.231,24
Diskontirani str. naložbe (DIC)	1.524.125,09	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-61.105,43	

Tabela 17 Izračun stopnje primanjkljaja in najvišjega zneska donacije

Stopnja primanjkljaja		
Upravičeni izdatki	EE= DIC- DNR	1.585.230,52
Stopnja primanjkljaja	R=EE/DIC*100	104,01
Izračun DA	DA=EC*R	1.280.593,93
Najvišji znesek donacije	Donacija	
EU=DA*CRpa		1.088.504,84

Investicija ne prinaša prihodkov, zato je stopnja primanjkljaja 104,01%. Znesek, do katerega se uporablja stopnja sofinanciranja je 1.088.504,84 EUR, kar je skladno z javnim razpisom. Najvišji znesek donacije ob upoštevanju upravičenih stroškov znaša 1.88.504,84 EUR.

Vezano na dokument Ministrstvo za izobraževanje, znanost in mladino štev. 4110-314/2026-3350-1, z dne, 28.7.2026 je vrednost sofinanciranja investicije z javnimi sredstvi določena v višini 938.915,23 EUR, kar je upoštevano v vseh nadaljnjih izračunih.

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

18.1. Projekcije prihodkov investicije

Investicija ne prinaša prihodkov ekonomski dobi projekta.

18.2. Časovno obdobje

Pri določanju ekonomske dobe projekta je potrebno upoštevati denarne tokove v letu, v katerem nastanejo, in za določeno referenčno obdobje (ekonomsko dobo). Z ekonomsko dobo je potrebno zajeti največje možno število let, za katera je na voljo projekcija iz analize stroškov in koristi. Projektne napovedi je treba izdelati za obdobje, ki ustreza ekonomsko koristni življenjski dobi projekta in ki je dovolj dolgo, da še zajame verjetne dolgoročne vplive. Ekonomska doba se spreminja glede na vrsto investicije. Referenčno obdobje za gospodarsko infrastrukturo, med katero sodi tudi predmetni projekt, znaša 25 let. Pri izračunih je bila upoštevana ponderirana doba, ki znaša 32 let.

Tabela 18 Izračun ponderirane dobe projekta

Investicija	Vrednost	Število let	%	Število let
Gradbena dela	1.502.102,11	25	96,50%	33
Oprema	0,00	5	3,50%	5
SKUPAJ	1.502.102,11		100,00%	38
Ponderirana aritmetična sredina dobe trajanja			41	
Ekonomska doba trajanja projekta			25	
Dodatno število let po ekonomski dobi			16	

18.3. Investicijska vrednost I. faze projekta po tekočih cenah

Upravičeni stroški I faze so: strošek izvedbe gradbeno-obrtnih in instalacijskih del. Neupravičen strošek je strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije, strošek nadzora ter DDV. Vrednost I faze investicije po stalnih cenah znaša 1.335.500,00 EUR brez DDV in z DDV 1.629.310,00 EUR. Vrednost I faze investicije po tekočih cenah znaša 1.347.869,26 EUR brez DDV in z DDV 1.644.400,50 EUR.

18.4. Letni obratovalni in vzdrževalni stroški

Analiza stroškov

V nadaljevanju upoštevamo stroške obratovanja investicije, brez amortizacije in investicijskega vzdrževanja po 10. letu po izvedbi investicije.

Tabela 19 Tabela prihodkov in odhodkov iz naslova obratovanja investicije

ODHODKI	izračun	LETNI STROŠEK v EUR
Materialni stroški	0,05 % od amortizacije	2.253,15
Stroški storitev	0,005% od investicije	8.222,00
Stroški dela		0
Amortizacija		45.063
Ostali stroški	0,05% od amortizacije	2.253,15
Investicijsko vzdrževanje	po 10. letu	20.000,00

SKUPAJ ODHODKI brez amortizacije in investicijskega vzdrževanja		12.728,31
SKUPAJ ODHODKI		142.542,42

Amortizacija

Investicija se bo amortizirala po amortizacijski stopnji 3% za gradbeno obrtna dela in 20% stopnji za opremo in osnovna vlaganja. Letna amortizacijska osnova znaša: 83.753,00 EUR in od leta 2032 dalje 43.258,00 EUR.

AMORTIZACIJA			1	2	3	4	5	6	7	8
	nabavna	%	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
GOI dela	1.502.102,11	3,00%	0	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063
Ostala vlaganja	142.298,38	20,00%	0	28.460	28.460	28.460	28.460	28.460		
Am SKUPAJ	1.644.400,50		0	73.523	73.523	73.523	73.523	73.523	45.063	45.063

nadaljevanje

AMORTIZACIJA			9	10	11	12	13	14	15	16
	nabavna	%	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
GOI dela	1.502.102,11	3,00%	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063
Ostala vlaganja	142.298,38	20,00%								
Am SKUPAJ	1.644.400,50		45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063

nadaljevanje

AMORTIZACIJA			17	18	19	20	21	22	23	24	
	nabavna	%	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
GOI dela	1.502.102,11	3,00%	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063
Ostala vlaganja	142.298,38	20,00%									
Am SKUPAJ	1.644.400,50		45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063	45.063

Ostanek vrednosti projekta: 420.588,59 EUR

- Osnovna sredstva: 1.644.400,50 EUR
- Popravek vrednosti: 1.223.811,91 EUR

V preračunu smo upoštevali metodo, ki poleg samega investicijskega vložka upoštevali tudi razliko v stroških vzdrževanja v primeru z oziroma brez investicije. Računamo, da se bodo povprečni stroški vzdrževanja povečali od desetega leta po zaključku investicije na 12.000,00 EUR na leto (stalne cene v avgust 2026).

Analiza poslovnih prihodkov

Investicija ne prinaša v času ekonomske dobe neto investicijskih prihodkov investitorju. Kakor smo že zapisali se učinkov investicije ne da prikazati le z neposrednimi ekonomskimi učinki vračanja vloženega kapitala, saj gre za investicijsko vlaganje, ki je nujno, zaradi izboljšanja javne infrastrukture, izboljšanja kakovosti bivanja ter dostopa do storitev.

Programi, ki se bodo izvajali v obnovljenem poslovnem objektu niso novi in se že izvajajo. Investicija v javno infrastrukturo ne prinaša poslovnih prihodkov v ekonomski dobi investicije, prinaša pa diskontirane neto prihodke.

19. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI (DOBA VRAČANJA INVESTICIJSKIH SREDSTEV, NETO SEDANJA VREDNOST, INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI, RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST IN/ALI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI) SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

V namen finančne in ekonomske analize so izdelani izračuni finančne in ekonomske notranje stopnje donosa ter finančne in ekonomske neto sedanje vrednosti. Ekonomska analiza stroškov in koristi je ena izmed metod ekonomske analize. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo območja, regije ali cele države.

Finančna analiza je analiza denarnih tokov in posledično izračuna finančnih dosežkov projekta. Metodologija, ki smo jo uporabili, je analiza diskontnega denarnega toka (DCF), ki je podprta s terminskim nastankom denarnega toka. Finančno analizo stroškov in koristi smo izdelali z uporabo metode diferenčnih vrednosti (razlika med stroški in koristi različnih scenarijev).

Finančna analiza je bila pripravljena na »inkrementalni« način, to je, upoštevani so samo dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi izvedbe investicije.

S finančno analizo smo izdelali napovedi denarnih tokov projekta z namenom, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) in pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV). Omenjena kazalnika pokazeta zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so financirani.

Projekt je upravičen do prispevka iz skladov, če je NPV/C negativna, FRR/C pa nižja od diskontne stopnje, ki smo jo uporabili v analizi. Izračunali smo tudi finančno donosnost lastnega (nacionalnega) kapitala (FNPV/K, FRR/K), kjer se vložena finančna sredstva, brez nepovratnih sredstev EU in Državnega proračuna, upošteva kot odliv in ne kot investicijske stroške.

Prav tako smo ugotavljali finančno trajnost (vzdržnost – pokritost) projekta, ki smo jo ocenili s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

19.1. Predpostavke finančne analize

Finančna analiza je analiza denarnih tokov in posledično izračuna finančnih dosežkov projekta. Metodologija, ki smo jo uporabili, je analiza diskontnega denarnega toka (DCF), ki je podprta s terminskim nastankom denarnega toka. Finančno analizo stroškov in koristi smo izdelali z uporabo metode diferenčnih vrednosti (razlika med stroški in koristi različnih scenarijev).

Opis uporabljene metodologije in osnovne predpostavke za finančno analizo

Poglavitni namen je izračun kazalnikov finančnih rezultatov investicije in izdelave konsolidirane finančne analize. Pri tem upoštevamo metodo diskontiranega denarnega toka in terminski nastanek denarnega toka. Finančno analizo stroškov in koristi smo izdelali z uporabo diferenčnih vrednosti (razlika med stroški in koristi različnih scenarijev), Model temelji na sledečih predpostavkah:

- ekonomska doba investicije je ocenjena na 25 let, vendar na podlagi ponderirane referenčne dobe znaša 12 let po zaključeni investiciji, torej 33 let od začetka projekta, tj. izdelave dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Denarni tokovi v okviru modela so razporejeni v obdobju od leta 2026 do vključno leta 2051.

- za finančno analizo je bila uporabljena 4% diskontna stopnja, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16),
- pri izračunu stopnje primanjkljaja je bila upoštevana celotna vrednost investicije v stalnih cenah brez DDV,
- pri izračunu finančne stopnje primanjkljaja so bili upoštevani vsi dodatni stroški, ki bodo nastali zaradi izvedbe investicije,
- Investicija ne ustvarja prihodkov, ki bi nastali z realizacijo projekta,
- izračunana preostala vrednost znaša 422.588,59 EUR in je upoštevana v zadnjem letu.

Finančna analiza je bila pripravljena na »inkrementalni« način, to je, upoštevani so samo dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi izvedbe investicije.

S finančno analizo smo izdelali **napovedi denarnih tokov projekta** z namenom, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) in pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV). Omenjena kazalnika pokazeta zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so financirani.

Projekt je upravičen do prispevka iz skladov, če je NPV/C negativna, FRR/C pa nižja od diskontne stopnje, ki smo jo uporabili v analizi. Izračunali smo tudi **finančno donosnost lastnega (nacionalnega) kapitala** (FNPV/K, FRR/K), kjer se vložena finančna sredstva, brez nepovratnih sredstev EU in Državnega proračuna, upošteva kot odliv in ne kot investicijske stroške.

Prav tako smo ugotavljali **finančno trajnost (vzdržnost – pokritost) projekta**, ki smo jo ocenili s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

Učinkovitost investicije se ugotavlja z ekonomskimi merili. Če ima projekt med svojim obratovanjem prihodke, se učinkovitost investicije ugotavlja tudi s finančnimi merili.

Kazalci, ki določajo finančno ekonomsko učinkovitost so:

- skupne koristi,
- višina investicije in ostali stroški,
- neto sedanja vrednost in interna stopnja donosnosti,
- relativna neto sedanja vrednost,
- finančni količnik relativne koristnosti.

V nadaljevanju je prikazan tako finančni kot ekonomski tok investicije.

Pri izračunih je upoštevano:

- ekonomska doba investicije je 25 let,
- diskontna stopnja je 4 %.

Finančni kazalniki upravičenosti investicije

Pri diskontnem faktorju 4 % in vrednosti investicije -1.585.179,54 € je finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosnosti negativna. Naložba se v ekonomski dobi ne povrne.

Finančna relativna neto sedanja vrednost, razmerje med FNSV projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški, je negativna, - 10,86%.

Finančni količnik relativne koristnosti, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov, znaša 0,5991. To pomeni, da so stroški investicije višji od prihodkov oziroma jih ti ne morejo v celoti pokrivati – investicija je finančno neupravičena.

Predpostavke in dinamični kazalniki za projekt so naslednji:

Rezultati finančne analize		
Vrednost operacije stalne cene brez DDV	€	1.335.500,00
Referenčno obdobje	let	25
Diskontna stopnja	%	4%
Neto sedanja vrednost operacije	€	-1.585.179,54
Interna stopnja donosnosti projekta	%	-10,86%
Relativna neto sedanja vrednost	%	-1,0364
Finančni količnik relativne koristnosti		0,5991
Doba vračila naložbe		SE NE POVRNE

Finančna analiza je pokazala, da je obravnavana investicija gledano samo iz finančnega vidika nerentabilna, saj so vsi kazalniki negativni. Zaradi tega je potrebna tudi ekonomska analiza obravnavane investicije, ki bo pokazala ali je obravnavana investicija smiselna z ekonomskega vidika. Finančna analiza je podrobneje predstavljena v spodnji tabeli.

Tabela 20 Finančna analiza I. faze projekta, stalne cene avgust 2026

							DISKONTIRANO		
LETO/ OPIS	Inv. Str	Operat. str.	Nadome stitvena vlaganja	Prihodki	Ostane k vrednosti	Neto denarni tok	Inv. str	prihodki	Neto denarni tok
0	2026	86.224				-86.224	86.224	0	-86.224
1	2027	844.000	12.728			-856.728	811.538	0	-823.777
2	2028	699.086	12.728			-711.815	646.345	0	-658.113
3	2029		12.728			-12.728	0	0	-11.315
4	2030		12.728			-12.728		0	-10.880
5	2031		12.728			-12.728		0	-10.462
6	2032		12.728			-12.728		0	-10.059
7	2033		12.728			-12.728		0	-9.672
8	2034		12.728			-12.728		0	-9.300
9	2035		12.728			-12.728		0	-8.943
10	2036		12.728			-12.728		0	-8.599
11	2037		12.728			-12.728		0	-8.268
12	2038		12.728			-12.728		0	-7.950
13	2039		12.728			-12.728		0	-7.644
14	2040		12.728			-12.728		0	-7.350
15	2041		12.728			-12.728		0	-7.068
16	2042		12.728			-12.728		0	-6.796
17	2043		12.728			-12.728		0	-6.534
18	2044		12.728			-12.728		0	-6.283
19	2045		12.728			-12.728		0	-6.041
20	2046		12.728			-12.728		0	-5.809
21	2047		12.728			-12.728		0	-5.586
22	2048		12.728			-12.728		0	-5.371
23	2049		12.728			-12.728		0	-5.164
24	2050		12.728			-12.728		0	-4.966
25*	2051		12.728		420.589	407.860		0	152.995
SKUPAJ	1.629.310	318.208	0	0	420.589	-1.526.929	1.544.107	0	-1.585.179,54
SKUPAJ disk	1.544.107	198.843	139.127	0	151.702	-1.585.180			

*preostanek vrednosti investicije

Relativna NSV (RNSVf) in količnik relativne koristnosti (K/Sf)

Finančna relativna neto sedanja vrednost je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. Količnik finančne relativne koristnosti prikazuje razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo stroškov operacije. Oba kazalnika ter neto sedanja vrednost in interna stopnja donosnosti so za vsako od različic prikazani v sledečih tabelah.

Na osnovi podanih predpostavk smo izračunali finančno notranjo stopnjo projekta – FIRR, neto sedanjo vrednost projekta – FNPV, relativna neto sedanja vrednost RNPVf in količnik relativne koristnosti K/Sf, ki pri 4% diskontni stopnji znašajo:

- Interna stopnja donosa FIRR = -10,86%
- Neto sedanja vrednost FNPV = -1.585.179,54 EUR
- Relativna neto sedanja vrednost RNPVf = je ni mogoče izračunati
- Investicija se v obravnavanem obdobju ne povrne.

19.2. Predpostavke ekonomske analize

Ekonomska analiza stroškov in koristi j ena izmed metod ekonomske analize. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo območja, regije ali cele države.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna sposobnost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali pa jih ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize. Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja s strani EU.

Zato je potrebno:

- Koristi presegajo stroške projekta,
- Sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Izpolnjenost pogojev se vidi s pomočjo naslednjih izračunanih kazalnikov:

- **Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)** če je ENPV večja od nič pomeni, da je projekt zaželen z ekonomskega stališča
- **Ekonomska interna stopnja donosa (ERR)**, da je projekt zaželen, mora biti ERR višja od družbene diskontne stopnje
- **Razmerje med koristmi in stroški, količnik koristi (B/C)**, B/C količnik mora biti večji od ena.

Cilji analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ti vplivi pa so največkrat povezani z razvojem.

19.2.1. Ekonomska analiza

Investicija v javno infrastrukturo ne prinaša prihodkov v ekonomski dobi. Projekt prinaša številne pozitivne družbeno-ekonomske učinke. Teh pogosto ni mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na delo v zavodu. V kolikor tovrstne učinke ustrezno vključimo in ovrednotimo, lahko ugotovimo ali je projekt dejansko sprejemljiv z družbenega vidika.

Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja.

Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena se vidi s tem, da so izračunani naslednji kazalniki:

- ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV), ki mora biti večja od nič;
- ekonomska interna stopnja donosnosti (EISD), ki mora biti večja od družbene diskontne stopnje;
- razmerje med koristmi in stroški, količnik koristnosti, mora biti večji od ena.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta.

Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Za potrebe ekonomske analize so:

- pri investiciji izločeni vplivi davkov, prispevkov, carin in drugih dajatev,
- pri učinkih naložbe izločeni vplivi davkov, prispevkov, carin in drugih dajatev,
- ocenjene koristi in vključene v izračun donosnosti naložbe.

Koristi, ki jih lahko pričakujemo so naslednje:

- povečanje kakovosti življenja prebivalcev naselij Gornjega Grada kar posredno vpliva na večjo poseljenost in možnost razvoja ostalih dejavnosti na tem območju,
- zvišanje standarda bivanja,
- ohranjanje naravnih virov in biotske raznolikosti, kar ima pozitiven učinek predvsem na počutje prebivalcev,
- rast tržne vrednosti nepremičnin in zazidljivih gradbenih parcel,
- plačilo DDV državi (pri investiciji in potem pri zaračunavanju storitev),
- prav tako se pričakuje večji razvoj podeželskega turizma in ostalih dejavnosti,
- koristi iz naslova zaradi izboljšanja prometne infrastrukture, izboljšanja pogojev bivanja in dostopnosti.

Izhodišča

Stroški investicije, skupni stroški vzdrževanja, prihodki investicije, ostanek vrednosti, neto prihodki, neto denarni tok in diskontirane vrednosti le-teh so podane v naslednji preglednici za ekonomsko analizo predlagane investicije na naslednji strani. V nadaljevanju opredeljujemo EIRR – ekonomsko interno stopnjo donosnosti. Gre torej za diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost investicije enaka nič – torej so diskontirane koristi enake diskontiranim stroškom.

Vseh socio-ekonomskih učinkov ni mogoče količinsko ovrednotiti in opredeliti, trdimo pa, da je ekonomska stopnja donosa višja od družbene, predlagane s strani Evropske komisije, kar utemeljujemo s tem, da bo ta investicija pomembno pripomogla h gospodarskemu razvoju. V nadaljevanju opredeljujemo EIRR – ekonomsko interno stopnjo donosnosti. Gre torej za vrednost, pri kateri je neto sedanja vrednost investicije enaka nič – torej so diskontirane koristi enake diskontiranim stroškom.

Ob predpostavkah, da:

- znaša vrednost I. faze investicije po stalnih cenah 1.629.310,00 EUR
- upoštevana diskontna stopnja znaša 5%
- znaša diskontirana vrednost investicije po stalnih cenah 1.425.865,73 EUR,
- upoštevani so stroški investicij vlaganj brez DDV
- Premik s finančne k ekonomski analizi je izveden z opredelitvijo pretvornikov (konverzijskih faktorjev). V finančni analizi uporabljene tržne cene je potrebno preoblikovati v obračunske (popravek tistih cen, ki so izkrivljene zaradi nepopolnega delovanja trga). Ekonomska analiza vsebuje naslednje korake: davčni popravki: Tržne cene

vsebujejo davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki vplivajo na relativne cene in popravek finančnih cen (pretvorba tržnih cen v računovodske) na osnovi konverzijskih faktorjev, da se popravi izkrivljanje trga. Cilj te faze je določiti vrednosti pretvornikov za preoblikovanje tržnih cen v popravljene, obračunske cene. Izračun konverzijskih faktorjev za obe varianti na osnovi katerih so preračunani ekonomski stroški investicije, predstavljamo v nadaljevanju. Upoštevali smo konverzijski faktor 0,80.

- Upoštevamo, bodo družbene koristi po zaključku investicije znašale 3.747.413,00 EUR letno oziroma 162.931,00 EUR letno v referenčnem obdobju 25 let. V ekonomski dobi ocenjujemo družbeno korist investicije, izračunane s pomočjo multiplikatorja. Gre za pojem moderne ekonomije, s pomočjo katerega se oceni učinek investicije na gospodarstvo.

1. Prihranki projekta

Z izvedbo investicije so z izkustveno metodo ocenjeni finančni učinki iz naslova prihrankov preprečenih stroškov in izboljšanja pogojev, kar znaša v višini 39.480,00,00 EUR mesečno.

2. Koristi projekta

Če bi iskali investicijske koristi samo v neposrednih finančnih (denarnih) koristih, bi morale predstavljati dodatne koristi projekta, ki predstavljajo:

1. Koristi iz naslova multiplikativnega učinka v času izvedbe I. faze investicije v višini 162.931,00 EUR na leto – vezano na ocenjeno vrednost 1.629 310,00 EUR x 10% multiplikator. Družbena korist znaša 162.931,00 EUR letno.

Prihranki iz naslova preprečene najemnine

Prihranki iz naslova preprečenih stroškov najema na leto - ocenjena vrednosti 3,5 EUR / m² x 940 m² x 12 mesecev

1	940	m ²
2	4	EUR/m ² / mesec
3	3.290	EUR/ mesec
4=3*12 mesecev	39.480	EUR/ leto

Multiplikativni učinek zaradi investicije v času izvedbe investicije

v času izvajanja investicije so ocenjeni še multiplikativni učinki v višini 10 % investicijskih stroškov (eksternalije)

1	1.629.310	ocenjena vrednost investicije
2	10%	multiplikator
3=1*2	162.931	multiplikativni učinek zaradi investicije v času izvedbe investicije

V nadaljevanju je prikazan ekonomska analiza projekta ob upoštevanju zgornjih predpostavk.

Rezultati ekonomske analize		
Vrednost operacije stalne cene brez DDV	€	1.629.310,00
Diskontna stopnja	%	5
Neto sedanja vrednost operacije (ENSV)	€	1.425.865,73
Interna stopnja donosnosti projekta (EISD)	%	9,92%
Relativna neto sedanja vrednost (relativna ENSV)	%	1,2352
Ekonomski količnik relativne koristnosti		1,7652

Podlage za izračun so podane v nadaljevanju.

Tabela 21 Ekonomska analiza projekta

LETO/ OPIS								DISKONTIRANO		
	Inv. str.	Operativni str.	Prihodki	Prihranki	Družbena korist	Ostane vrednosti	Neto d. tok	Inv. str.	Prihodki	Neto denarni tok
0	2026	77.601	0				-77.601	77.601	0	-77.601,15
1	2027	759.600	12.728	39.480	162.931		-569.917	723.429	0	-542.778,39
2	2028	629.178	12.728	39.480	162.931		-439.495	570.683	0	-398.635,06
3	2029		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	163.855,04
4	2030		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	156.052,42
5	2031		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	148.621,35
6	2032		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	141.544,14
7	2033		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	134.803,95
8	2034		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	128.384,71
9	2035		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	122.271,15
10	2036		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	116.448,72
11	2037		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	110.903,54
12	2038		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	105.622,42
13	2039		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	100.592,78
14	2040		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	95.802,65
15	2041		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	91.240,62
16	2042		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	86.895,83
17	2043		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	82.757,93
18	2044		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	78.817,08
19	2045		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	75.063,88
20	2046		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	71.489,41
21	2047		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	68.085,15
22	2048		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	64.843,00
23	2049		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	61.755,24
24	2050		12.728	39.480	162.931		189.683	0	0	58.814,52
25*	2051		12.728	39.480	162.931	420.589	610.271	0	124.201	180.214,80
SKUPAJ	1.466.379	318.208	0	908.040	3.747.413	420.589	3.696.277	1.371.713	124.201	1.425.865,73
SKUPAJ disk.	1.371.713	179.392	0	0	0	112.654	1.425.866			

* preostanek vrednosti investicije

19.2.2. Rezultati ekonomske analize

Ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna (1.425.865,73 EUR), kar pomeni, da je družba v boljšem stanju, če se projekt izvede. Interna ekonomska stopnja donosa je 9,92% donosnosti, ki je razmerje med koristmi in stroški projekta. V kolikor je količnik večji od 1, je projekt upravičen do sofinanciranja. V našem primeru znaša količnik 1,76652.

Tabela 22 Rezultati ekonomske analize

Dodatni stroški	enota	vrednost	%
Skupaj	EUR	1.967.517,72	100,00%
Obratovalni stroški	EUR	318.207,72	31,12%
Investicija	EUR	1.629.310,00	67,69%
Investicijsko vzdrževanje	EUR	20.000,00	1,19%

Dodatne koristi	enota	vrednost	%
Skupaj	EUR	4.151.152,17	100,00%
Prihodki	EUR	0	0,00%
Eksterne koristi	EUR	3.747.413,00	90,42%
Ostane vrednosti	EUR	403.739,17	9,58%

Tabela 23 Rezultati ekonomske analize

Ekonomska diskontna stopnja	5,00%
Neto sedanja vrednost (EUR)	1.425.865,73 EUR
Interna stopnja donosa	9,92%
Količnik koristi/ stroški	2,118406

20. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI

Koristi in s tem upravičenost projekta prikazujemo s kvalitativnega vidika glede na tri segmentne analize, torej na širši družbeni, razvojno gospodarski in socialni vidik.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na družbenem in socialnem področju:

- z izvedbo investicije bo omogočen razvoj novih vzgojno izobraževalnih storitev,
- projekt bo pripomogel k višji stopnji kakovosti bivanja.
- povečanje ter višja kakovost življenja prebivalcev na predmetnem področju, kar posredno vpliva na manjše izseljevanje prebivalstva z obravnavanega področja.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na področju doseganja okolijskih ciljev:

- Izvedba izgradnje vrtca, ki je bil v močnih neurjih z večdnevno obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023 poplavljen in utrpel hudo škodo.
- Izvedba projekta prispeva k blažitvi podnebnih sprememb (centralna rekuperacija z visokim izkoristkom, izvedba ustreznega toplotnega ovoja stavbe, ogrevanje preko toplovoda na biomaso).
- Prilagajanje podnebnim spremembam (zasnova objekta upošteva bioklimatske principe).
- Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov (urejeno in nadzorovano odvajanje komunalnih in padavinskih, trajnostno upravljanje z vodami, učinkovita raba pitne vode).
- Prehod na krožno gospodarstvo (učinkovita raba virov, zmanjševanje nastajanja odpadkov ter podaljševanja življenjske dobe vgrajenih materialov).
- Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja (ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak, tla in vodo ter za ustrezno ravnanje z odpadki).
- Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov (ne posega v naravne habitate ali varovana območja, zunanja ureditev predvideva zasaditev z avtohtonim rastlinjem, ohranjanje in nadgradnja obstoječih zelenih površin ter zmanjševanje nepotrebne zatesnjevanja tal, kar prispeva k boljšemu delovanju ekosistemskih storitev (zadrževanje vode, uravnavanje mikroklima,...)).

20.1. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov po statični in dinamični metodi

Investicijo smo preučili z vidika finančnih in ekonomskih kazalnikov. Ob tem smo upoštevali sledeče predpostavke modela:

- ekonomska doba investicije je ocenjena na 25 let (ponderirana ekonomska doba),
- za finančno analizo smo uporabili diskontno stopnjo v višini 4%,
- za ekonomsko analizo smo uporabili 5% diskontno stopnjo,
- investicijske vrednosti v ekonomski analizi ne vsebujejo davka na dodano vrednost.

Kazalce investicije prikazujemo glede na statične in dinamične. Statični kazalci oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. Kot statični kazalnik smo uporabili dobo vračanja investicijskih sredstev. Dinamični kazalniki odpravljajo slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek. Med dinamičnimi kazalniki smo v nadaljevanju prikazali izračun finančne in ekonomske neto sedanje vrednosti, interne stopnje donosnosti in relativne neto sedanje vrednosti.

Doba vračanja investicijskih sredstev

Pri izračunu dobe vračanja projekta smo upoštevali celotne investicijske stroške in povprečne neto donose za celotno ekonomsko dobo projekta. Izračun dobe vračanja investicije, torej dobe, v kateri se investicija povrne, je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 24 Doba vračanja v letih

Ekonomska	25
Finančna	Se ne povrne

Neto sedanja vrednost

Neto sedanja vrednost je opredeljena kot vsota vseh diskontiranih neto donosov v ekonomski dobi projekta oziroma kot razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe.

Pozitivna neto sedanja vrednost pomeni, da je razlika med sedanjo vrednostjo izdatkov dolgoročne naložbe in sedanjo vrednostjo neto denarnih tokov od dolgoročne naložbe pozitivna. Na podlagi kriterija neto sedanje vrednosti je investicija ekonomsko upravičena, če je neto sedanja vrednost pozitivna.

Pri izračunu finančne neto sedanje vrednosti smo upoštevali denarni tok iz poslovanja celotnega projekta ter investicijske stroške brez DDV-ja in neto prilive do 2051. Pri izračunu smo uporabili 4% diskontno stopnjo. Le-ta je bila za ekonomsko analizo višja in sicer v višini 5%, pri izračunih tudi ni bil upoštevan DDV.

Tabela 25 Neto sedanja vrednost investicije (v EUR)

Ekonomska	1.425.865,73
Finančna	-1.579.316,19

Interna stopnja donosa

Interna stopnja donosa je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost donosov investicije izenači s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Na podlagi kriterija interne stopnje donosa je investicija ekonomsko upravičena, če je izračunana interna stopnja donosa višja od relevantne diskontne stopnje.

Pri izračunu finančne interne stopnje donosnosti smo upoštevali investicijske stroške brez DDV-ja in neto prilive za obdobje do 2051. Pri izračunu ekonomske interne stopnje so bili upoštevani investicijski stroški brez DDV-ja.

Tabela 26 Interna stopnja donosnosti (v %)

Ekonomska	9,92%
Finančna	-10,86%

Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost meri neto donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo lahko s pomočjo razmerja med neto sedanjo vrednostjo in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Če je vrednost kazalca večja od nič, je investicija ekonomsko upravičena.

Tabela 27 Relativna neto sedanja vrednost

Ekonomska	1,76652
Finančna	Ni izračunana

19.2. Presoja upravičenosti v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske ocene

Namen investicije in koristi, ki jih lahko pričakujemo so naslednje:

- povečanje kakovosti življenja prebivalcev naselij Gornji Grad, kar posredno vpliva na večjo poseljenost in možnost razvoja ostalih dejavnosti na tem območju,
- zvišanje standarda bivanja,
- ohranjanje naravnih virov in biotske raznolikosti, kar ima pozitiven učinek predvsem na počutje prebivalcev,
- rast tržne vrednosti nepremičnin in zazidljivih gradbenih parcel,
- plačilo DDV državi (pri investiciji in potem pri zaračunavanju storitev),
- prav tako se pričakuje večji razvoj podeželskega turizma in ostalih dejavnosti.

Izhodišča

Finančna neto sedanja vrednost investicije je negativna, saj projekt sam ne ustvarja dobičkov, ampak bodoči prihodki delno pokrivajo obratovalne in vzdrževalne stroške. Prav tako je finančna interna stopnja donosa negativna.

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) projekta je pozitivna (ENPV = 1.425.865,73 EUR, kar pomeni, da je družba (regija/ država) v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške. To potrjuje tudi ekonomska interna stopnja donosa, ki je v našem primeru 9,92% in je nad ekonomsko diskontno stopnjo (5%).

Pri zgoraj navedenih izračunih smo izhajali in naslednjih predpostavk:

- diskontna stopnja znaša 5% v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16);
- Ekonomska doba projekta je 25 let v skladu z referenčnimi časovnimi obdobji po področjih, ki jih priporoča Komisija (Delovni dokument 4 Evropske komisije).
- Vsi izračuni v finančni analizi so izdelani v stalnih cenah.
- Slovenske tržne cene tako dela kot proizvodov se od tako imenovanih računovodskih ali mejnih cen« minimalno razlikujejo in so praktično enake. Zato jih pri izračunih v finančni analizi nismo korigirali s konverzijskimi faktorji, oziroma smo pri vseh upoštevali konverzijski faktor 0,80.
- V izračunu je zajeta amortizacija.

20.2. Opisi meril in ponderjev za izbor optimalne variante

Kot kriteriji za izbor optimalne variante so bila uporabljena sledeča merila:

- **Stroški izvedbe posamezne variante:** glede stroškov je seveda ugodnejša varianta brez investicije saj ne prinaša nikakršnih stroškov.
- **Smotrna in racionalna izgradnja:** pri tem kriteriju je varianta z investicijo boljša od variante brez investicije, saj brez investicije ni posegov in ni izpolnjenih ciljev investicije.
- **Racionalna dinamika financiranja naložbe:** s tega vidika je varianta z investicijo boljša, saj varianta brez investicije ne predvideva nikakršnih investicijskih posegov in tudi ne dinamike financiranja.
- **Učinkovitost merjena s hitrostjo izvedbe:** zagotovo je po tem kriteriju v prednosti varianta z investicijo saj pomeni dokončanje investicije v letu 2028. Po varianti brez investicije pa investicija v tem obdobju ni predvidena in ne more biti dokončana v doglednem času, kar seveda pomeni nadaljnje slabšanje obstoječega stanja.
- **Izpolnjevanje okoljevarstvenih ciljev:** Po tem kriteriju sta obe varianti izenačeni, saj nobena ne predstavlja nikakršnih sprememb na obremenitev okolja.
- **Vpliv na možnost odpiranja novih delovnih mest:** Absolutno je po tem kriteriju boljša varianta z investicijo. Investicijski projekt sicer ne vpliva na povečanje števila zaposlenih ali druge kadrovske spremembe

investitorja, ima pa posredne učinke na rast in zaposlovanje v okviru delovanja javnih služb in gospodarstva. Varianta brez investicije ne prinaša nobenih učinkov.

- **Finančna upravičenost investicije:** Ocenjena vrednost I. faze investicije po stalnih cenah, ob upoštevanju predvidenih stroškov znaša 1.629.310,00 EUR. Neto sedanja vrednost investicije ob 5 % realni diskontni stopnji je 1.425.865,73 EUR. Ob upoštevanju povečanja stroškov investicije zaradi nepredvidenih del oz. iz morebitnih drugih razlogov za 1% znaša neto sedanja vrednost investicije 14.258,65 EUR, kar v smislu občutljivosti pomeni povečanje investicije za 1 %. V okviru analize tveganj drugih možnih tveganj ne predvidevamo. Vrednosti za varianto brez investicije niso izračunane, ker investicijskega posega ni.
- **Ekonomska upravičenost investicije:** po tem kriteriju je boljša varianta z investicijo, saj izkazuje celo vrsto koristi za širšo družbeno skupnost, ki pa jih je težko ali nemogoče objektivno ovrednotiti, pri varianti brez investicije teh koristi ni.

Vsekakor izvedba investicije pripomore k bolj funkcionalni in kvalitetni obliki dejavnosti, ki se bo izvajala v prid pacientov kot zaposlenih samih.

21. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI

21.1. Analiza tveganja

Upoštevajoč metodologijo in zaključke analize občutljivosti posebna finančna analiza tveganja ni potrebna. Razlog je v tem, da nobena izmed proučevanih spremenljivk ni kritična. Kljub temu v nadaljevanju proučujemo nefinančne dejavnike tveganja, ki bi lahko ogrozili izvedbo in trajnost projekta. Temelji na predvidevanjih objektivnih tveganj, na katere v času priprave projekta nosilec projekta ne more vplivati. Lahko se pojavijo v času izvajanja projekta ali po njegovem zaključku. V oceno tveganja so zajete vse projektne dejavnosti, tako »mehki« kakor tudi »trdi« del projekta. Dejavniki tveganja so naslednji: čas, pravne določbe, stroški in likvidnost, sprejemanje, trajnost in človeški viri. Posamezne dejavnike tveganja smo ocenili glede na možnost pojavljanja po naslednji lestvici: visoko, srednje, nizko, brez tveganja. Analiza tveganja je predstavljena v tabeli na naslednji strani.

Ocenjena vrednost I. faze investicije po tekočih cenah, ob upoštevanju predvidenih stroškov gradbenih del, priprave investicijske dokumentacije, strokovnega nadzora idr. znaša 1.644.400,50 EUR. Neto sedanja vrednost investicije ob 5 % realni diskontni stopnji je 1.425.865,73 EUR. Ob upoštevanju povečanja stroškov investicije zaradi nepredvidenih del oz. iz morebitnih drugih razlogov za 1% znaša neto sedanja vrednost investicije 14.258,65 EUR, kar v smislu občutljivosti pomeni povečanje investicije za 1 %.

Upoštevajoč metodologijo in zaključke analize občutljivosti posebna finančna analiza tveganja ni potrebna. Razlog je v tem, da nobena izmed proučevanih spremenljivk ni kritična. Kljub temu v nadaljevanju proučujemo nefinančne dejavnike tveganja, ki bi lahko ogrozili izvedbo in trajnost investicije v izgradnjo vrtca Gornji Grad.

Temelji na predvidevanjih objektivnih tveganj, na katere v času priprave projekta nosilec projekta ne more vplivati. Lahko se pojavijo v času izvajanja projekta ali po njegovem zaključku. V oceno tveganja so zajete vse projektne dejavnosti, tako »mehki« kakor tudi »trdi« del projekta.

Dejavniki tveganja so naslednji:

- čas,
- pravne določbe,
- stroški in likvidnost,
- sprejemanje,
- trajnost in človeški viri.

Analiza tveganja je predstavljena v tabeli na naslednji strani.

Pri tej analizi ugotavljamo, kolikšna so predvidena tveganja posameznih vplivnih dejavnikov pri izvedbi projekta.

Pri analizi tveganj so posamezni vplivni dejavniki ocenjeni opisno z:

- nizko tveganje
- srednje tveganje
- visoko tveganje.

Tabela 28 Pregled vplivnih dejavnikov investicije in ocena tveganj

Zap.št.	Vplivni dejavnik tveganja	Ocena tveganja
1.	Povečanje investicijskih stroškov	Nizko
2.	Tehničen razvoj projekta (uporaba sodobne tehnologije)	Nizko
3.	Pridobitev vseh soglasij in dovoljenj	Nizko
4.	Tehnična izvedba projekta (izvedba gradbenih del, predaja v uporabo)	Nizko

5.	Financiranje projekta – občinski proračun	Srednje
6.	Sofinanciranje projekta – nepovratna sredstva	Nizko
7.	Pričakovano število uporabnikov oz.vključitev	Nizko
8.	Pričakovana funkcionalnost investicije	Nizko
9.	Pričakovana javna korist projekta	Nizko

Pri pregledu tabele ugotovimo, da je edino srednje tveganje pri financiranju investicije s strani občinskega proračuna. Pri ostalih dejavnikih tveganja je zaznati minimalno tveganje.

20.2. Analiza občutljivosti

Namen analize občutljivosti je izbrati »kritične spremenljivke in parametre modela, to je tiste spremembe, pozitivne in negativne, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost v primerjavi z vrednostmi, ki kažejo najboljše rezultate v izhodiščnem primeru in torej povzročijo najrazličnejše spremembe teh parametrov. Merila, ki se privzemajo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta, zato se le te izbirajo za vsak primer posebej.

»Kritične spremenljivke oz. faktorji« so tiste, ki katerih 10% sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči zvišanje na ustrezno 10% spremembo osnove neto sedanje vrednosti.

Analiza občutljivosti je narejen av dveh korakih:

- Opredelitev spremenljivk, ki se uporabijo pri izračunu outputov in inputov v finančni in ekonomski analizi: Izračun se nanaša na spremenljivke oz. faktorje, katere spreminjajo na intervalu +/- 10%. Za projekt so bile preučene naslednje spremenljivke:
 - Sprememba investicijske vrednosti
 - Sprememba operativnih stroškov
- Vpliv teh sprememb je bil analiziran na intervalu med -10% in +10%. Ugotavlja se značilnost sprememb.

Spremenljivke vrednosti

Finančna stopnja donosa	Finančna čista neto sedanja vrednost	Ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista neto sedanja vrednost
-10,86%	-1.585.179,54	9,92%	1.425.865,73

Povečanje vrednosti za 10%

	Finančna stopnja donosa	Finančna čista sedanja vrednost	ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista sedanja vrednost
vrednost investicije	-9,71%	-1.475.265	10,06%	1.503.854
vrednost odhodkov	-10,52%	-1.614.457	8,94%	1.547.146
vrednost prihodkov	-9,97%	-1.584.269	13,92%	1.573.056

Indeks odstopanja:

	Finančna stopnja donosa	Finančna čista sedanja vrednost	ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista sedanja vrednost
vrednost investicije za +10%	1,2060	1,0705	0,9859	0,9481
vrednost odhodkov za +10%	1,1132	0,9782	1,1094	0,9216
vrednost prihodkov za +10%	-1,1746	0,9969	0,7125	0,9064

Zmanjšanje vrednosti za 10%:

	Finančna stopnja donosa	Finančna čista sedanja vrednost	ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista sedanja vrednost
vrednost investicije	-10,08%	-1.439.333	10,68%	1.617.922
vrednost odhodkov	-10,31%	-1.584.125	10,01%	1.574.965
vrednost prihodkov	-10,82%	-1.614.548	9,96%	1.549.493

Indeks odstopanja:

	Finančna stopnja donosa	Finančna čista sedanja vrednost	ekonomska stopnja donosa	Ekonomska čista sedanja vrednost
vrednost investicije za -10%	1,1617	1,0973	0,9287	0,8813
vrednost odhodkov za -10%	1,1358	0,9970	0,9908	0,9053
vrednost prihodkov za +10%	1,0823	0,9782	0,9958	0,9202

22. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI

Osnovna šola Fran Kocbek Gornji Grad, Kocbekova cesta 21, 3342 Gornji Grad, Vrtec Gornji Grad obsega vsa dela, ki so vključena v načrt novogradnje – prezidave vrtca Gornji Grad.

Cilj investicije je prizidava k obstoječemu vrtcu bo 2 etažna (pritličje, nadstropje), 4 oddelčna. V pritličju bosta 2 oddelka, primerna za prvo starostno obdobje, v nadstropju pa preostala 2 oddelka primerna za 2. starostno obdobje. Vrtec bo zasnovan preko vzdolžne in prečne osi dostopnega hodnika, ki bo služil kot vstopni garderobni del za otroke in dostopni hodnik do posameznih enot igralnic in prostorov osebja. Hodnik ne bo prostor zgolj prehoda, ampak bo prostor dinamike – raznih igranj, ki otroke privedejo do igralnice.

Obstoječ šolski objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 14/40, 14/15, 386/7, 385/21 k.o. 942 Gornji Grad. V obstoječem objektu - stavbi za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko (CC-SI 12630) je predvidena rekonstrukcija in prizidava. Zainteresirane strani: Investitor je Občina Gornji Grad, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, ki jo zastopa župan Anton Špeh, ki je hkrati tudi lastnik osnovnega sredstva, k izvedbi projekta je pristopila tudi Osnovna šola Frana Kocbeka Gornji Grad.

Tržna analiza: Tržna analiza je pokazala, da je investicija upravičena za realizacijo. Investicija ne bo prinašala tržnih prihodkov v ekonomski dobi projekta in investitor ima vire za izvedbo investicije.

Potrebe trga: Na območju Gornjega Grada predšolsko varstvo trenutno poteka v okviru obstoječih kapacitet vrtca, ki deluje v sklopu osnovne šole. Obstoječi vrtec je bil v močnih neurjih z večdnevним obilnim deževjem s poplavi in plazovi 4. avgusta 2023 poplavljen in je utrpel hudo škodo, objekt je starejši in energetske neučinkovit, slabše potresno varen in nevaren za uporabo, infrastruktura je prostorsko omejena in deloma zastarela, kar otežuje prilagajanje sodobnim pedagoškim standardom ter potrebam otrok in zaposlenih. Zaradi stalnega vpisa novih generacij otrok in prisotnosti mladih družin v lokalnem okolju se povečuje pritisk na razpoložljiva mesta v vrtcu, kar lahko vodi do omejene dostopnosti storitev ali potrebe po začasnih rešitvah.

Predšolska vzgoja ima ključno vlogo pri omogočanju usklajevanja poklicnega in družinskega življenja ter pomembno vpliva na kakovost bivanja v lokalni skupnosti. Dostopen in kakovosten vrtec spodbuja zaposlovanje staršev, zmanjšuje tveganje socialne izključenosti ter prispeva k ohranjanju in privabljanju mladih družin v občino. V manjših lokalnih okoljih, kot je Gornji Grad, ima vrtec tudi širši razvojni pomen, saj predstavlja pomemben del osnovne družbene infrastrukture.

Izgradnja novega vrtca bi omogočila povečanje kapacitet ter vzpostavitev sodobnega, funkcionalnega in energetske učinkovitega prostora, ki bi ustrezal aktualnim standardom predšolske vzgoje. Hkrati bi omogočila izvajanje dodatnih programov, zlasti na področju preventive, zgodnje obravnave ter krepitve duševnega zdravja otrok. S tem bi se izboljšala kakovost storitev, povečala dostopnost in dolgoročno prispevalo k trajnostnemu razvoju občine.

Glede na navedeno obstaja jasna potreba po investiciji v novo infrastrukturo za predšolsko vzgojo, ki bo ustrezala tako trenutnim kot prihodnjim potrebam prebivalstva Gornjega Grada.

Z vidika uporabnikov, predvsem staršev in otrok, je dostop do kakovostnega in dostopnega vrtca ključnega pomena. Starši potrebujejo zanesljivo varstvo, ki jim omogoča usklajevanje dela in družinskega življenja, medtem ko omejene kapacitete lahko povzročajo težave pri zagotavljanju mest.

Za otroke vrtec predstavlja pomembno okolje za razvoj, socializacijo in dobrobit, zato so ustrezni prostorski pogoji in kakovostni programi bistveni. Uporabniki izražajo potrebo po sodobnem vrtcu z več kapacitetami, ustreznimi zunanji površinami ter dodatnimi programi, vključno s podporo na področju duševnega zdravja.

Izgradnja novega vrtca bi izboljšala dostopnost, kakovost storitev in vsakdanje življenje družin v lokalnem okolju.

Na trgu se tako kaže jasna potreba po projektih, ki zagotavljajo ustrezne kapacitete, varno in sodobno infrastrukturo in kakovostne programe predšolske vzgoje za vrtec ter s tem odgovarjajo na potrebe otrok, staršev in lokalne skupnosti.

Konkurenca: Obstoječa ponudba v sosednjih občinah ni konkurenca izvedbi projekta, ampak je javna in komplementarna obstoječi dejavnost v Savinjski.

S stališča tehnična izvedljivosti, tehnoloških zahtev in dostopnosti do virov, razpolaga investitor z vsemi viri, ki so potrebni za uspešno izvedbo.

Možne tehnične ovire: Aktivnost pridobitve soglasij in dovoljenj, kot možen vzrok ovir pri realizaciji ne predstavlja ovire, saj ima investitor pridobljena vsa soglasja in gradbeno dovoljenje. Morebitne tehnične ovire (izvedba gradbenih del, predaja v uporabo) predstavljajo nizka tveganja, prav tako funkcionalnost investicije.

Pravni okvir: Projekt je skladen z vsemi pravnimi in regulativnimi zahtevami, ki vplivajo na izvedbo projekta.

Ekonomska izvedljivost (finančna analiza): Finančna analiza je pokazala, da je obravnavana investicija gledano samo iz finančnega vidika nerentabilna, saj so vsi kazalniki negativni. Zaradi tega je potrebna tudi ekonomska analiza obravnavane investicije, ki je pokazala da je obravnavana investicija smiselna z ekonomskega vidika.

Po kriteriju ekonomske analize je varianta z investicijo veliko boljša, saj izkazuje celo vrsto koristi za širšo družbeno skupnost, ki pa jih je težko ali nemogoče objektivno ovrednotiti, pri varianti brez investicije teh koristi ni. Izvedba investicije prinaša koristi povečanja kapacitet ter vzpostavitev varnega, sodobnega, funkcionalnega in energetske učinkovitega prostora, ki bi ustrezal aktualnim standardom predšolske vzgoje. S tem se bo izboljšala kakovost storitev, povečala dostopnost in dolgoročno prispevalo k trajnostnemu razvoju občine.

Stroškovna analiza projekta je pokazala, da glede na stroški izvedbe posamezne variante je seveda ugodnejša varianta brez investicije saj ne prinaša nikakršnih stroškov, vendar pa je pri smotni in racionalni izgradnji varianta z investicijo boljša od variante brez investicije, saj brez investicije ni posegov in ni izpolnjenih ciljev investicije, prav tako je s stališča racionalne dinamike financiranja naložbe varianta z investicijo boljša, saj varianta brez investicije ne predvideva nikakršnih investicijskih posegov in tudi ne dinamike financiranja in tudi učinkovitost merjena s hitrostjo izvedbe je varianta z investicijo v prednosti, saj pomeni dokončanje investicije v letu 2027. Po varianti brez investicije pa investicija v tem obdobju ni predvidena in ne more biti dokončana v doglednem času, kar seveda pomeni nadaljnje slabšanje obstoječega stanja.

Prihodki in koristi: Ocenjene koristi in prihodki, ki jih bo projekt prinesel so pokazale, da je projekt upravičen in prinaša posredne neposredne koristi investicije, ki so naslednje: investicija zagotavlja ustrezno javno infrastrukturo za razvoj dejavnosti predšolske vzgoje ter dostopnosti, investicija pomeni ustreznost z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Analiza izvedljivosti je pokazala, da je iz ekonomskega stališča izvedba investicije upravičena in utemeljena, saj znaša interna stopnja donosa 9,92% odstotkov, torej presega zahtevanih 5 odstotkov. Ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, in sicer znaša 1.425.865,73 EUR. Glede na vsa navedena pojasnila in ocene v dokumentu ocenjujemo, da je investicija primerna in nujna za izvedbo, saj bo vplivala na razvoj turistične dejavnosti, dostopnost do storitev in posledično izboljšanje kakovosti življenja na obravnavanem območju.

Priporočeni naslednji koraki so, da investitor pristopi k prijavi na javni razpis za sofinanciranje investicije z nepovratnimi sredstvi. Sama organizacija oziroma potrebne aktivnosti za izvedbo investicije so že v teku in doslej je že opravljeno:

- Pridobljena je okvirna ocenjena vrednost investicije.
- Občina Gornji Grad ima usklajen naziv projekta in vire financiranja v Načrtu razvojnih programov.
- Izdelani in potrjeni Dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program.
- Potrjen proračun občine za leto 2026.

- Vzpostavljena je projektna skupina za izvedbo projekta, v katero bodo vključeni člani projektne skupine, ki bodo sodelovali z zunanjimi izvajalci.

ANALIZA IZVEDLJIVOSTI GLEDE NA ČASOVNI NAČRT

Časovni načrt projekta predstavlja pomemben element analize izvedljivosti, saj omogoča pregled nad posameznimi fazami projekta ter določa okvirni časovni potek od začetka priprave dokumentacije do zaključka investicije in začetka uporabe objekta. Pri projektu je časovni načrt zasnovan tako, da omogoča učinkovito izvedbo vseh potrebnih aktivnosti ob hkratnem upoštevanju administrativnih postopkov, gradbenih del ter opremljanja objekta.

Predvideno je, da bo skupni čas izvedbe projekta trajal približno od 12 do 24 mesecev, kar je glede na obseg načrtovanih del realen in izvedljiv časovni okvir. Posamezne faze projekta se bodo izvajale zaporedno, pri nekaterih aktivnostih pa je možno tudi delno prekrivanje, kar lahko dodatno skrajša čas izvedbe.

Priprava projektne dokumentacije

Prva faza projekta vključuje pripravo projektne dokumentacije, ki predstavlja osnovo za nadaljnjo izvedbo investicije. V tej fazi se pripravijo strokovne podlage, idejne rešitve ter projektna dokumentacija, ki opredeljuje tehnične značilnosti novogradnje objekta. Dokumentacija vključuje načrte gradbenih posegov, opredelitev potrebnih materialov in tehnologij ter uskladiitev s prostorskimi in gradbenimi predpisi. Kakovostno pripravljena dokumentacija je ključna za nemoten potek naslednjih faz projekta.

Pridobitev dovoljenj

Po pripravi projektne dokumentacije sledi faza pridobivanja potrebnih upravnih dovoljenj. Ta vključujejo predvsem pridobitev morebitnih drugih soglasij, ki so potrebna za izvedbo gradbenih posegov. V postopku sodelujejo pristojni organi, ki preverjajo skladnost projekta z veljavno zakonodajo in prostorskimi akti. Ta faza je že zaključena in predložena dokumentacija.

Izbor izvajalca

Naslednja faza projekta je izbor izvajalca gradbeno- obrtnih in instalacijskih del. Ta postopek vključuje pripravo razpisne dokumentacije, objavo javnega naročila oziroma zbiranje ponudb ter izbor najprimernejšega izvajalca na podlagi vnaprej določenih kriterijev. Cilj postopka izbora izvajalca je zagotoviti kakovostno izvedbo del ob optimalnih stroških ter zagotoviti izvajalca z ustreznimi referencami in izkušnjami na področju podobnih projektov.

Izvedba gradbeno- obrtnih in instalacijskih del

Najobsežnejši del časovnega načrta predstavlja izvedba gradbenih in obrtniških del. V tej fazi se izvedejo pripravljalna dela, zemeljska dela, konstrukcijska dela ter vsi ostali posegi, potrebni za obnovo objekta. Gradbena dela vključujejo tudi sanacijo konstrukcije ter vse druge elemente, ki so predvideni v projektni dokumentaciji. Trajanje gradbenih del je odvisno od obsega posegov, vremenskih razmer ter organizacije gradbišča. Ob ustrezni organizaciji del je mogoče večino gradbenih aktivnosti zaključiti v obdobju nekaj mesecev.

Ocena časovne izvedljivosti

Na podlagi analize posameznih faz projekta je mogoče ugotoviti, da je predvideni časovni okvir realen in izvedljiv, ob predpostavki pravočasne priprave dokumentacije, uspešne pridobitve dovoljenj ter učinkovite organizacije gradbenih del. Projekt ima jasno opredeljene faze izvedbe in logično zaporedje aktivnosti, kar omogoča učinkovito načrtovanje ter nadzor nad potekom investicije. Ob ustreznem upravljanju projekta in sodelovanju vseh vključenih deležnikov je mogoče pričakovati uspešno realizacijo projekta v predvidenem časovnem obdobju.

23. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Ocena upravičenosti investicije "Prizidava vrtca Gornji Grad" je dala naslednje rezultate in zaključke.

Investicijski stroški znašajo 3.355.000,00 EUR po stalnih cenah in 3.390.122,18 EUR po tekočih cenah, avgust 2026. Vrednost I. faze investicije, ki je predmet prijave na javni razpis za nepovratna sredstva znaša 1.629.310,00 EUR po stalnih cenah in 1.644.400,50 EUR po tekočih cenah, avgust 2026.

V strukturi cene I. faze investicije predstavljajo: izvedba GOI del, izdelava projektne in investicijske dokumentacije, strokovni in gradbeni nadzor. Vlaganje v gradbene objekte znaša 91,30% cene, v nadzor pa 3,41%.

Doba vračila naložbe računano iz družbeno ekonomskega denarnega toka (nediskontirano) je 25 let.

Rezultati izračunov oziroma finančno ekonomski kazalniki investicije, ki izhajajo iz analize stroškov in koristi, so naslednji:

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) -10,86%

Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) -1.585.179,54 EUR,

Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C) 9,92%,

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENPV/C) 1.425.865,73 EUR.

Posredne koristi investicije so naslednje:

Investicijska operacija "Prizidava vrtca Gornji Grad" bo imela naslednje pozitivne posledice:

- izgradnje vrtca, ki je bil v močnih neurjih z večdnevni obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023 poplavljen in utrpel hudo škodo
- zagotovitev ustreznih pogojev z izvajanje predšolske vzgoje,
- zagotovitev javnih storitev,
- zmanjšanje tekočih stroškov poslovanja in
- vključevanje OVE pri izvedbi investicije.

V projektih bodo upoštevana najnovejša dognanja s področja gradbene fizike, ki obravnava izolacijo stavbnega ovoja, oken in streh. Za prihranke pri razsvetljavi predvidevamo vgradnjo varčnih svetil in vgradnjo senzorjev za vključevanje in izključevanje svetil. Prihranki zaradi montaže svetil s hladno svetlobo bodo prikazani v projektu.

Ob zaključku investicije pričakujemo manjšo porabo končne energije, zamenjavo fosilnih goriv s čistimi in alternativnimi viri ter posledično zmanjšanje vseh emisij. S temi ukrepi se zvišuje tudi ozaveščenost in informiranost zaposlenih ter spoznanje vsega osebja o varčnosti novih sistemov, s prihranki pa bo zagotovljen del sredstev za investicije v infrastrukturo.

Gospodarski pomen območja

Občina Gornji Grad je del Savinjske regije, ki je v Sloveniji tretja po velikosti, po številu lokalnih skupnosti pa je za Podravjem druga najkompleksnejša regija. Regija je razpeta med najbolj razvito slovensko regijo - Osrednjo regijo in regijo z največjimi razvojnimi problemi - Podravsko regijo. Meji na dve sosednji državi - na Avstrijo in na Hrvaško. Ima dva gravitacijska centra s tipično urbano karakteristiko - Celje in Velenje, kjer je pogostejša poselitev - več kot 400 prebivalcev na km². Regionalno poselitev poleg dveh gravitacijskih jeder oblikujejo večji kraji (z upravnimi enotami) ter številni ruralni kraji, kjer je poselitev nizka in ne presega 100 prebivalcev na km². Savinjska regija je po indeksu ogroženosti na 9. mestu v državi in zaostaja za razvito Osrednjeslovensko regijo, Obalno-kraško regijo in Gorenjsko regijo. Tri četrtine regije po površini z 68% prebivalstva spada med območje s posebnimi razvojnimi potrebami.

Finančna diskontna stopnja		4,00%
Neto sedanja vrednost (EUR) / NPV/C		-1.585.179,54 EUR
Interna stopnja donosa (%) / IRR/C		-10,86%
Neto sedanja vrednost (EUR) / NPV/K		-1.564.824,45 EUR
Interna stopnja donosa (%) / IRR/K		-11,66%

Ekonomska diskontna stopnja		5,00%
Neto sedanja vrednost (EUR) / ENPV/C		1.425.865,73 EUR
Interna stopnja donosa (%) / ERR/C		9,92 %
Neto sedanja vrednost (EUR) / ENPV/K		981.034,00 EUR
Interna stopnja donosa (%) / ERR/K		6,00%