



O B Č I N A
BREŽICE

Cesta prvih borcev 18, p.p. 132
SI - 8250 Brežice

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Naziv investicijskega projekta:

Gradnja vrtca Dobova



Investitor:

OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Odgovorna oseba investitorja:

IVAN MOLAN, župan

Skrbnica investicijskega projekta

SUZANA OGOREVC, vodja oddelka

Izdelovalec:

Branko Blaževič

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Branko Blaževič".

Datum izdelave dokumenta:

Avgust 2019

KAZALO

KAZALO	2
1. Uvod	3
2. Opredelitev investitorja	4
3. Analiza sedanjega stanja	4
4. Opredelitev ciljev investicije	5
5. Izhodišča in usmeritve pri izvedbi investicije	5
5.1 Izhodišča	5
5.2 Usmeritve	5
6. Ugotovitev različnih variant investicije	6
7. Opredelitev vrste investicije, ocena investicijskih stroškov z navedbo osnov za oceno vrednosti	7
7.1 Vrsta investicije	7
7.2 Vrednost investicije po vrsti del	7
7.3 Določitev potrebne investicijske dokumentacije	8
7.4 Določitev potrebne projektne dokumentacije	8
7.5 Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor	8
8. Opredelitev osnovnih elementov, ki določajo investicijo	9
8.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP-a	9
8.2 Navedba in opis lokacije	9
8.3 Obseg in specifikacija naložbe	9
8.4 Vplivi na okolje	10
9. Terminski plan investicije	10
9.1 Terminski plan izvedbe investicije	10
9.2 Terminski plan financiranja po virih (tekoče cene v EUR)	11
9.3 Terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije	11

1. Uvod

OŠ Dobova je javni izobraževalni zavod, ki izvaja dejavnosti, ki so v javnem interesu, njegovo delovanje pa zagotavlja Občina Brežice in Republika Slovenija. V sklopu šole je tudi vzgojno-varstvena enota vrtca.

Obstoječ montažni objekt vrtca, zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja z dne 5.10.1977, je lociran na parceli št. 223/2 k.o. Gaberje, ki v naravi predstavlja stavbišče vrtca in šole ter pripadajoče zunanje površine – vhodna ploščad, zunanje igrišče, igrišče vrtca, v skupni izmeri 9.928,00 m². Objekt je dotrajan tako s konstrukcijskega kot tudi instalacijskega vidika.

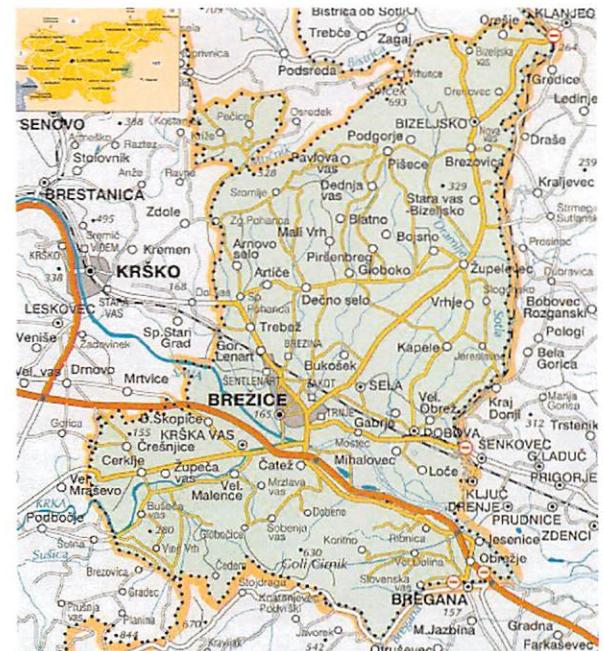
Vrtec ima glede na normative in standarde za predšolsko vzgojo premajhne površine za izvajanje dejavnosti. Glede na normative in standarde za predšolsko vzgojo potrebuje za izvajanje dejavnosti 844 m² neto prostih površin.

Namen investicije je zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje dejavnosti predšolske vzgoje na lokaciji obstoječega vrtca. Z investicijo je potrebno zagotoviti prostore za delo vrtca s 5 oddelki.

2. Opredelitev investitorja

Naziv	OBČINA BREŽICE
Naslov	Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Odgovorna oseba	Ivan Molan, župan
Telefon	07/ 620 55 00
Telefax	07/ 49 90 052
E-mail	obcina.brezice@brezice.si
Davčna številka	34944749
TRR	01209-0100008385
Odgovorna oseba za pripravo invest. dok.	Suzana Ogorevc, vodja oddelka
Telefon	07/ 620 5560
Telefax	07/ 49-90-052
E-mail	suzana.ogorevc@brezice.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Suzana Ogorevc, vodja oddelka
Telefon	07/ 620 5560
Telefax	07/ 49-90-052
E-mail	suzana.ogorevc@brezice.si
Skrbnik projekta	Branko Blaževič, višji svetovalec za investicije in investicijsko vzdrževalna dela
Telefon	07/ 620 5563
Telefax	07/ 49-90-052
E-mail	branko.blazevic@brezice.si

LASTNIŠTVO	
Ime lastnika	OBČINA BREŽICE
Naslov	Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice
Vpis v zemljiško knjigo v katastrski občini:	Gabrje št. parcel: 223/2



3. Analiza sedanjega stanja

Obstoječ objekt vrtca je umeščen ob objektu OŠ dr. Jožeta Toporišiča in Športni Dvorani Dobova ter souporablja del prostorov, ki so v rabi osnovne šole. Vrtec obsega pet oddelkov, pri čemer ena igralnica (oddelek) gostuje v prostorih šole. Vrtcu primanjkuje površin za garderobe, hrambo rekvizitov, za individualno delo z otroki, servisni prostori so premajhni, ni osrednjega skupnega prostora za igro, srečanja s starši, otežen je dostop za gibalno ovirane, gospodarski prostori so v uporabi s šolo...

Vrtec montažne izvedbe je v uporabi že več kot 40 let in je dotrajan tako s konstrukcijskega kot tudi instalacijskega vidika.

Zunanje igralne površine so ob objektu, del se nahaja na nivoju zunanjih športnih površin OŠ Dobova.

4. Opredelitev ciljev investicije

Namen investicije je zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje predšolskega varstva javnega zavoda OŠ Dobova na obstoječi lokaciji.

Na lokaciji obstoječega objekta se bodo zagotovili prostori za 5 oddelčni vrtec v skladu s predpisanimi normativi in minimalnimi tehničnimi pogoji za prostor in opremo vrtca ter prostori za upravo zavoda.

Vrtec ob OŠ Dobova ima 5 oddelkov in sicer:

- 1-3 let: 2 oddelka
- 4-6 let: 3 oddelki

Število zaposlenih v vrtcu:

- pedagoško /strokovno osebje: 14
- tehnično osebje: 0 (znotraj OŠ)

5. Izhodišča in usmeritve pri izvedbi investicije

5.1 Izhodišča

Pri oblikovanje objektov šole/vrtca in prostih površin je potrebno upoštevati naslednje zmogljivosti:

- Vrtec : 5 oddelčni
 - KUHINJA / priprava hrane v kuhinji OŠ, v objektu razdelilna kuhinja,
 - TEHNIČNI PROSTORI (prostor za hišnika, za spravilo zunanjih igral,...)
- Tehnični prostori in osebje so skupni za potrebe šole in vrtca.

5.2 Usmeritve

Pri izvedbi investicije se upoštevajo naslednja izhodišča in usmeritve:

- kar najbolj ohraniti naravne danosti / prostorske kvalitete izbrane lokacije,
- z ustrezeno razporeditvijo programskih sklopov zagotoviti potrebno avtonomnost oz. povezanost glede na program in skupine uporabnikov (oddelki prvega in drugega starostnega obdobja) zunanjih in notranjih površin,

- upoštevati značilnosti, ki izhajajo iz specifičnih kulturnih, ekoloških, reliefnih, klimatskih značilnosti krajine,
- z ustrezeno prostorsko zasnova zagotoviti racionalno rabo zemljišča,
- zagotoviti prijetno in ustvarjalno okolje za bivanje otrok in zaposlenih v vrtcu,
- zagotoviti varen dostop otrok in staršev (dostop kar se da ločen od parkirnih in voznih površin ter gospodarskega vhoda),
- zagotoviti varno in učinkovito rešitev umirjenega in mirujočega prometa,
- zagotoviti ustrezeno število parkirnih mest za avtomobile ter potrebnih manipulativnih površin (obračališča, dostop do gospodarskega vhoda,...),
- zagotoviti najboljšo izrabo razpoložljivih zunanjih površin za umestitev zunanjih igralnih površin
- z ustrezeno zasnova zunanje ureditve zagotoviti ustrezne mikro klimatske pogoje,
- omogočiti gibalno oviranim neoviran dostop, vstop in uporabo vseh prostorov,
- zagotoviti fleksibilnost objekta, ki bo omogočala prilagajanje novim potrebam,
- zagotoviti upoštevanje vidikov trajnostne gradnje,
- zagotoviti upoštevanje vidikov učinkovite rabe energije,
- zagotoviti upoštevanje vidikov smotrne uporabe obnovljivih virov energije glede na lokacijo objekta,
- ločeni vhodi, ločen gospodarski vhod,
- suha povezava med vrtcem in telovadnico.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekta je potrebno upoštevati normative MŠS glede namembnosti notranjih in zunanjih površin:

- Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur. I. RS, št. 73/2000)
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Ur.I. RS, št. 75/2005, 33/2008, 126/2008, 47/2010, 47/13, 74/16 in 20/17)
- Priročnik Varno otroško igrišče, ki ga je izdalo Ministrstvo za gospodarstvo, 2008.

6. Ugotovitev različnih variant investicije

a) Varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije zaradi opisanega stanja objekta in manjkajočih površin za izvajanje programa osnovnošolskega izobraževanja in predšolske vzgoje ohranja obstoječe stanje, ki ne zadošča normativom na predmetnem področju.

b) Varianta »z« investicijo

Varianta »z« investicijo zajema gradnjo vrtca in ureditev zunanjih igralnih površin. Projektant je v fazi priprave idejne zasnove pripravil dve varianti in sicer pritlično varianto in varianto v dveh etažah. Ker pritlična varianta zasede preveč zunanjih igralnih površin, je bila le ta zavrnjena kot neprimerna in je v nadaljnjo optimizacijo in detajnejše projektiranje potrjena varianta v dveh etažah. Na predstavitvi variantnih rešitev je projektant na osnovi argumentov odsvetoval gradnjo vrtca v leseni izvedbi in predlagal klasično gradnjo, ki predvideva opečno gradnjo z AB vezmi in AB medetažnimi konstrukcijami, kar je tudi potrjeno. Za povečanje igralnih površin se izvede nadgradnja opornega zidu.

Po izvedeni optimizaciji prostorov je objekt predviden v skupni neto notranji površini 816,25 m² ter skupaj 75 m² neto zunanjih pokritih površin.

Izbor optimalne variante

Investitor je pri izboru optimalne variante upošteval predvsem naslednje dejavnike:

- 1) Stanje obstoječega objekta.

- 2) Odstopanje od normativov pri velikosti prostorov.
- 3) Primerna umestitev objekta v prostoru

Izbrana je varianta »z« investicijo.

7. Opredelitev vrste investicije, ocena investicijskih stroškov z navedbo osnov za oceno vrednosti

7.1 Vrsta investicije

	VRSTA INVESTICIJE	Oznaci
1	Novogradnja	X
2	Rušitev obstoječega objekta	X
3	Zunanja ureditev	X
4	Dobava in montaža opreme	X

7.2 Vrednost investicije po vrsti del

a) Dokument, ki je osnova za izdelavo ocene investicije

Vrednost investicije je podana na podlagi:

- 1) Idejna zasnova št. 3249/A-19, April 2019 (Region, projektivni biro Brežice d.o.o.)
- 2) DGD št. 3249/A-19, Junij 2019 (Region, projektivni biro Brežice d.o.o.)
- 3) Izkušenj investitorja s podobnimi projekti v preteklosti

Izhodišče za stalne cene je julij 2019.

b) Dinamika izvedbe projekta

Faze	Opis	Vrednost brez DDV	
		Stalne cene	Tekoče cene
1. faza	Priprava zemljišč	0	0
2. faza	Izvedba javnega natečaja	0	0
3. faza	Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje upravnih dovoljenj in soglasij (do pridobitve gradbenega dovoljenja)	31.950	31.989
4. faza	Izvedba del (do pridobitve uporabnega dovoljenja) in informiranje javnosti, nadzor, in drugi stroški	1.358.050	1.371.697
5. faza	Nabava in vgradnja opreme	150.00	153.015
SKUPAJ (1. - 5. faza)		1.540.000	1.556.702
DDV (22%)		338.800	342.474
SKUPAJ (1. + 5. faza) Z DDV		1.878.800	1.899.176

c) Vrednost investicije po vrsti del

Vrsta del / stroškov	Stalne cene	Tekoče cene
Priprava zemljišča (odkup zemljišča)	0	0
Izvedba javnega natečaja	0	0
Projektna in tehnična dokumentacija, revizija dokumentacije, projektantski nadzor, raziskave, geodetski posnetek	31.950	31.989
Izvedba del	1.288.050	1.300.592
Zunanja ureditev*		
Strokovni nadzor, izdelava varnostnega načrta in izvajanje koordinacije varstva pri delu v času izvajanja del	30.000	30.301
Drugi stroški (geodetske storitve, priklopi na omrežja ...)	30.000	30.603
Nakup, dobava in montaža opreme	150.000	153.015
Pridobivanje uporabnega dovoljenja (izvedeniška mnenja....)	10.000	10.201
Informiranje in obveščanje javnosti		
<u>Skupaj</u>	<u>1.540.000</u>	<u>1.556.702</u>
Davek na dodano vrednost (22 %)	338.800	342.474
SKUPAJ	1.878.800	1.899.176

* v sklopu izvedbe del

7.3 Določitev potrebne investicijske dokumentacije

	VRSTA DOKUMENTACIJE	Potrebno označi
1	Dokument identifikacije investicijskega projekta	X
2	Predinvesticijska zasnova	
3	Investicijski program	X

7.4 Določitev potrebne projektne dokumentacije

	VRSTA DOKUMENTACIJE	Potrebno označi
1	Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP)	X
2	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)	X
3	Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI)	X
4	Popisi del	X
5	Projektna dokumentacija izvedenih del (PID)	X

7.5 Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

	VRSTA DOVOLJENJA	Potrebno označi	Datum odločbe, če je že izdana
1	Gradbeno dovoljenje	X	
2	Uporabno dovoljenje	X	

8. Opredelitev osnovnih elementov, ki določajo investicijo

8.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP-a

- Idejna zasnova št. 3249/A-19, April 2019 (Region, projektivni biro Brežice d.o.o.)
- DGD št. 3249/A-19, Junij 2019 (Region, projektivni biro Brežice d.o.o.)

8.2 Navedba in opis lokacije

Predvideni posegi bodo omejeni na obstoječo lokacijo.

Slika 1: Pogled na lokacijo iz širšega zornega kota



8.3 Obseg in specifikacija naložbe

V novem objektu bo prostor za 5 oddelkov vrtca z vsemi spremljajočimi prostori.

S predvideno investicijo bo zagotovljenih cca. 816 m² pokritih površin in 75 m² nadkritih zunanjih površin.

Poseg predvideva:

- Izgradnjo objekta vrtca,
- Oporni zid z zunanjо ureditvijo
- Gradnjo
- Ureditev parkirišč

8.4 Vplivi na okolje

Izvedba investicije

Pri izvajanju investicije bodo upoštevani vsi ukrepi varovanja okolja.

Investicija ne bo imela negativnih vplivov oz. posegov v okolje.

Investitor bo pri izvajanju aktivnosti na objektu in njegovi neposredni okolici vseskozi skrbel za dober odnos do okolja ter s svojim vzgledom in metodami dela vplival na udeležence oz. jih vzpodbujal k prijaznejšem ravnanju z okoljem (ločeno odlaganje odpadkov, sortiranje odpadkov za potrebe reciklaže, omejena poraba vode na pipah v sanitarijah, izvajanje posameznih okoljevarstvenih akcij ...).

Objekt:

Gre za novo gradnjo objekta pri kateri bodo upoštevani vsi veljavni predpisi glede učinkovite rabe energije v stavbah in izrabo naravnih virov energije. Za ogrevanje bodo izrabljeni naravni – obnovljivi viri energije, upoštevani pa bodo tudi vsi drugi energetsko-varčni elementi: energetsko varčni fasadni elementi (stavbno pohištvo, izolacija fasade), izolacija podstrešja, vgradnja in montaža opreme, ki predstavlja zadnje tehnološke dosežke na področju čim manjše porabe energije, kar bo pripomoglo tudi k učinkovitejši izrabi naravnih virov.

9. Terminski plan investicije

9.1 Terminski plan izvedbe investicije

Aktivnost	9-12/18	1-6/19	7-12/19	1-6/20	6-12/20	1-12/21	1-6/22	7-8/22	9-10/22
Mesec/Leto									
Izdelava projektne dokumentacije	X	X	X						
Pridobitev gradbenega dovoljenja			X						
Ureditev začasnih prostorov				X	X				
Izvedba JN - oddaja gradbenih del				X					
Izvedba JN - nabava opreme					X				
Začetek del					X				
Izvajanje gradbenih del in opremljanje					X	X	X		
Končanje del							X		
Pregled in prevzem							X		
Predaja v uporabo								X	
Zaključek financiranja									X

9.2 Termski plan financiranja po virih (tekoče cene v EUR)

Obdobje	2019	2020	2021	2022	Skupaj
Vir					
Občina Brežice	36.600	439.200	782.447	640.929	1.899.176

9.3 Termski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije

AKTIVNOST	ODGOVORNA SLUŽBA	ODGOVORNA OSEBA	ROK za dokončanje
Izvedba javnega natečaja	-	-	-
Pridobitev projektne dokumentacije (DGD, PZI)	Oddelek za investicije, občinsko premoženje in javna naročila	Suzana Ogorevc Branko Blaževič	avgust 2019, november 2019
Izdelava DIIP in IP	Oddelek za investicije, občinsko premoženje in javna naročila	Suzana Ogorevc Branko Blaževič	september 2019, januar 2020
Pridobitev gradbenega dovoljenje	Oddelek za investicije, občinsko premoženje in javna naročila	Suzana Ogorevc Branko Blaževič	september 2019