

## **PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA**

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

# **REKONSTRUKCIJA KULTURNE DVORANE V ŠEMPETRU IN ZAGOTOVITEV DODATNIH PROSTOROV ZA ZDRAVSTVENI DOM ŠEMPETER**

**Kratek naziv: Rekonstrukcija KD in ZD Šempeter**

**Naročnik:  
OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA  
Trg Ivana Roba 3 a  
5290 Šempeter pri Gorici**



**Občina  
Šempeter-Vrtojba**

**Maj 2025**

**GO  
LEA** GORIŠKA LOKALNA  
ENERGETSKA AGENCIJA  
NOVA GORICA  
Trg Edvarda Kardelja 1  
5000 Nova Gorica  
info@golea.si, www.golea.si



**KAZALO VSEBINE**

0	UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	7
0.1	Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodnih študij.....	7
0.2	Osnovni podatki o investitorju .....	8
0.3	Osnovni podatki upravljavcev .....	9
0.4	Osnovni podatki o izdelovalcu predinvesticijske zasnove.....	9
0.5	Navedba ciljev oziroma strategije investicijskega projekta .....	10
0.6	Povzetek predinvesticijske zasnove .....	11
0.6.1	Predmet analize .....	11
0.6.2	Spisek strokovnih podlag .....	11
0.6.3	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije.....	12
0.6.4	Prikaz ocenjene vrednosti investicije projekta po scenarijih .....	13
0.6.5	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	15
1	PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNO-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB .....	16
1.1	Podatki o investitorju .....	16
1.2	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije .....	17
1.3	Podatki o upravljavcih .....	17
1.4	Predstavitev investitorja.....	18
1.5	Predstavitev upravljavcev.....	21
1.5.1	ZAVOD ZA KULTURO, ŠPORT, TURIZEM IN MLADINSKE DEJAVNOSTI ŠEMPETER-VRTOJBA .....	21
1.5.2	ZDRAVSTVENI DOM OSNOVNO VARSTVO NOVA GORICA .....	22
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	24
2.1	Pregled in analiza potreb po investiciji.....	24
2.1.1	Kulturna dvorana .....	24
2.1.2	Zdravstveni dom .....	24
2.2	Pregled in analiza obstoječega stanja stavb.....	24
2.2.1	Obstoječe stanje zemljišča .....	25
2.2.2	Kulturna dvorana .....	25
2.2.3	Poslovna stavba .....	26
2.2.4	Bivši Hotel Šanpier.....	26
2.2.5	Podzemna garaža.....	26
2.3	Razlogi za investicijsko namero in opredelitev razvojnih ciljev.....	27
2.4	Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi ..	28
3	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....	33
3.1	Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti .....	33
3.2	Analiza tržnih možnosti in ciljnega trga.....	33
4	ANALIZA VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUN UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	35
4.1	Predstavitev in opis variant izvedbe investicijskega projekta .....	35
4.1.1	Varianta 0 »brez investicije« .....	36

4.1.2	Varianta 1 »z investicijo« .....	36
4.2	Predstavitev izbrane variante 1 .....	37
4.2.1	Opis novega stanja objekta.....	37
4.3	Ocena investicijskih stroškov.....	56
4.3.1	Ocena investicijskih stroškov za Varianto 0.....	56
4.3.2	Ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah - Varianta 1 .....	56
4.3.3	Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah - Varianta 1 .....	59
4.4	Opredelitev stroškov in koristi investicijskega projekta.....	60
5	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE IN ANALIZA LOKACIJE.....	61
5.1	Analiza vplivov na okolje .....	61
5.1.1	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov .....	64
5.1.2	Načelo, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem Evropske unije (DNSH) .....	65
5.2	Prispevek investicijskega projekta z vidika skladnega trajnostnega razvoja družbe ..	67
5.3	Analiza lokacije .....	69
5.3.1	Makro lokacija .....	69
5.3.2	Mikro lokacija .....	70
5.3.3	Prostorski akti in ureditveni pogoji.....	72
6	ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	73
6.1	Analiza zaposlenih .....	73
6.2	Kadrovsko organizacijska organizacija izvedbe investicijskega projekta .....	73
7	OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH.....	76
7.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta .....	76
7.1.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta – Varianta 0 »brez investicije«.	76
7.1.2	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta – Varianta 1.....	76
7.2	Dinamika investiranja po variantah.....	76
7.2.1	Dinamika nastajanja investicijskih stroškov v okviru Variante 0: scenarij »brez investicije« .....	77
7.2.2	Dinamika nastajanja investicijskih stroškov v okviru Variante - scenarij »z investicijo« .....	77
8	OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT Z OBVEZNO ANALIZO O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....	78
8.1	Finančna konstrukcija investicijskega projekta po posameznih variantah .....	78
8.1.1	Finančna konstrukcija investicijskega projekta Varianta 0 – scenarij »brez investicije« .....	78
8.1.2	Finančna konstrukcija investicijskega projekta za scenarij »z investicijo«.....	78
8.2	Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva .....	79
8.3	Izračun maksimalne višine sofinanciranja na podlagi finančne vrzeli.....	79
9	IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM.....	80
9.1	Presoja upravičenosti izvedbe posamezne variante investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta z izdelavo finančne in ekonomske analize.....	80
9.1.1	Finančna analiza.....	81
9.1.2	Ekonomska analiza.....	84
9.1.3	Sklep ekonomske analize investicijskega projekta Varianta 1 .....	87
10	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	88
10.1	Analiza tveganj.....	88
10.2	Analiza občutljivosti.....	91

11 OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE .....	93
12 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELITVIJO OPTIMALNE VARIANTE .....	94

### KAZALO TABEL

Tabela 1: Vrednost investicijskega projekta in dinamika investiranja v tekočih cenah Varianta 1 – celoten projekt.....	13
Tabela 2: Vrednost investicijskega projekta in dinamika investiranja v tekočih cenah Varianta 1 – Kulturni dom .....	13
Tabela 3: Vrednost investicijskega projekta in dinamika investiranja v tekočih cenah Varianta 1 – Zdravstveni dom .....	14
Tabela 4: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah za varianto 1.....	14
Tabela 5: Zbirni prikaz rezultatov izračunov finančne in ekonomske analize projekta Varianta 1 .....	15
Tabela 6: Podatki za leto 2024 – Občina Šempeter - Vrtožba in premerjava s Slovenijo .....	19
Tabela 7: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah Varianto 1 .....	57
Tabela 8: Ocena stroškov investicije v stalnih cenah za Varianto 1 za KD in ZD .....	57
Tabela 9: Dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah Varianta 1 .....	58
Tabela 10: Dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah Varianta 1 za KD58	
Tabela 11: Dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah Varianta 1 za ZD 59	
Tabela 12: Dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah Varianta 1 .....	59
Tabela 13: Dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah Varianta 1 za KD .....	60
Tabela 14: Dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah Varianta 1 za ZD .....	60
Tabela 15: Matrika za zeleno proračunsko označevanje.....	66
Tabela 16: Okvirni terminski plan.....	76
Tabela 17: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah za varianto 1.....	78
Tabela 18: Finančni denarni tok investicijskega projekta - Varianta 1.....	83
Tabela 19: Prikaz vrednosti finančnih kazalnikov za izvedbo investicijskega projekta - Varianta 1 .....	83
Tabela 20: Prikaz denarnega toka investicijskega projekta Varianta 1 .....	84
Tabela 21: Ekonomska analiza investicijskega projekta Varianta 1 .....	87
Tabela 22: Prikaz vrednosti ekonomskih kazalnikov investicijskega projekta Varianta 1.....	87
Tabela 23: Legenda matrike tveganj .....	88
Tabela 24: Legenda matrike tveganj: kombinacija dejavnikov tveganj.....	89
Tabela 25: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje.....	89
Tabela 26: Prikaz rezultatov finančne analize občutljivosti investicijskega projekta Varianta 1 .....	92
Tabela 27: Prikaz rezultatov ekonomske analize občutljivosti investicijskega projekta Varianta 1 .....	92
Tabela 28: Ocena in izbor optimalne variante.....	93

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Zemljevid občine Šempeter - Vrtojba.....	20
Slika 2: Obstoječe stanje – načrt rušitve.....	38
Slika 3: Novo stanje – pregledna situacija .....	39
Slika 4: Makro lokacija investicijskega projekta .....	70
Slika 5: Lokacija stavb rekonstrukcije v središču Šempetra pri Gorici, ob cesti Prekomorskih brigad .....	70
Slika 6: Grafični prikaz obravnavanih parcel iz GURS .....	71
Slika 7: Lokacija obstoječih stavb.....	72
Slika 8: Kadrovska organizacija investicijskega projekta .....	75

## **0 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

### **0.1 Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodnih študij**

V predinvesticijski zasnovi obravnavamo izvedbo projekta rekonstrukcija Kulturne dvorane Šempeter in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter (v nadaljevanju Rekonstrukcija KD in ZD Šempeter). Občina Šempeter - Vrtojba namerava z rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in prizidavo obstoječih objektov kulturne dvorane in hotela Šanpier vzpostaviti enoten objekt, ki vsebuje prostore nove, povečane kulturne dvorane, zdravstvenega doma in ostalih dejavnosti. Dokument obravnava in prikazuje vsebinski, tehnični, finančni ter časovni vidik izvedbe investicijskega projekta.

Projekt obravnava izvedbo odstranitve objekta, rekonstrukcije in prizidave objekta obstoječe kulturne dvorane ter prizidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe hotela Šanpier v Šempetru pri Gorici. Obe stavbi se združita v enoten objekt, ki vsebuje prostore nove, povečane kulturne dvorane (v nadaljevanju KD), zdravstvenega doma (v nadaljevanju ZD) in ostalih dejavnosti, vezanih na zdravstveno dejavnost. Za investicijo je izdelan DIIP, DGD in PZI projektna dokumentacija ter pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Ocenjena višina investicije v tekočih cenah znaša 7.210.208,66 € (z upoštevanjem odbitnega DDV za občino) in se bo predvidoma izvedla v letih 2025 do 2027. Za operacijo se bo sredstva zagotovila iz naslova sofinanciranja investicij na primarni ravni zdravstvene dejavnosti v RS, iz sredstev Zdravstvenega doma Nova Gorica ter iz lastnih sredstev Občine Šempeter - Vrtojba. V predinvesticijski zasnovi je upoštevano, da znaša skupni znesek sofinanciranja operacije 490.640,00 €, Zdravstveni dom Nova Gorica bo zagotovil 3.037.037,77 €, ostala sredstva za izvedbo investicijskega projekta v višini 3.682.530,89 € bo zagotovila Občina Šempeter - Vrtojba.

V marcu 2022 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta – DIIP »Rekonstrukcija KD in ZD Šempeter«. Dokument je, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016), odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta. V dokumentu sta bili obravnavani Varianta »brez investicije« in Varianta »z investicijo«. V okviru variante z investicijo so bile obravnavane tri variante:

- Varianta A: rekonstrukcija in novogradnja: Izvedba rekonstrukcije Kulturne dvorane s podkletenim delom prizidanega dela med hotelom in stavbo banke ter novogradnja prizidka Zdravstvenega doma ob jugozahodni fasadi obstoječe stavbe
- Varianta B: rekonstrukcija in novogradnja: Izvedba rekonstrukcije Kulturne dvorane brez podkletitve z nadvišanim delom nad dvorano ter novogradnja prizidka Zdravstvenega doma ob jugozahodni fasadi obstoječe stavbe

- Varianta C: rekonstrukcija: Odkup stavbe Hotel Šanpier - izvedba rekonstrukcije Kulturne dvorane z umestitvijo dela prostorov KD v pritličje hotela ter umestitev prostorov ZD v klet ter 1. in 2. nadstropje hotela

Kot najbolj primerna varianta izvedbe investicijskega projekta je bila opredeljena Varianta C z odkupom hotela Šanpier in umestitvijo programov ZD ter delno programa KD v to stavbo ter rekonstrukcijo obstoječe stavbe KD. Ocenjena vrednost investicijskega projekta je v predhodno izdelanem DIIP-u za izbrano varianto v tekočih cenah znašala 4.727.827,04 € z vključenim DDV, skupaj z odkupom Hotela Šanpier pa 5.192.057,02 €.

Za obravnavano gradnjo se je izdelala dokumentacija DGD št. 2021-23, marec 2024. Na osnovi DGD dokumentacije je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-64/2024-6231-41 z dne 04.07.2024. Za projekt je izdelana tudi PZI projektna dokumentacija št. 2021-23, avgust 2024 skupaj s popisi del z oceno vrednosti, januar 2025.

Posebnosti projekta so:

- Enoten objekt kulturne dvorane, zdravstvenega doma in drugih zdravstvenih dejavnosti se vzpostavi z združitvijo dveh doslej samostojnih objektov – objekta kulturne dvorane in hotela.
- Pritličje hotelske stavbe se v celoti nameni uporabi kulturne dvorane, nadstropja se namenijo zdravstvenemu domu, mansarda pa ostalim dejavnostim, vezanim na zdravstveno dejavnost.
- Za potrebe prizidave dvorane je potrebno porušiti večji del osnovnega kubusa kulturne dvorane ter v celoti porušiti objekt s poslovno rabo, ki se stika s stavbo dvorane.

V nadaljevanju je pripravljena predinvesticijska zasnova na podlagi izdelane PZI projektne dokumentacije, ki obravnava varianto z umestitvijo programov ZD ter delno programa KD v bivši hotel Šanpier ter rekonstrukcijo obstoječe stavbe KD.

## 0.2 Osnovni podatki o investitorju

Občina Šempeter - Vrtojba leži v zahodnem delu Slovenije v Goriški statistični regiji, ustanovljena je bila leta 1998. Občina obsega 15 km<sup>2</sup> in je po velikosti med najmanjšimi regijami v Sloveniji. Po podatkih Statističnega urada RS je imela začetek leta 2024 6.267 prebivalcev. Gostota poseljenosti je nad povprečjem Slovenije in je sredi leta 2024 znašala 419 prebivalcev/km<sup>2</sup> (slovensko povprečje 105 prebivalcev/km<sup>2</sup>).

Občina Šempeter - Vrtojba meji na Mestno občino Nova Gorica in Občino Miren-Kostanjevica Izola ter na zahodu na Republiko Italijo. Sestavljata jo dve naselji: Šempeter pri Gorici in Vrtojba. Občina leži na območju Goriške ravnine ter Vrtojbensko-Biljenske gričev. Občina ima ugodne pogoje za kmetijstvo na ravninskem delu občine, ter tudi za vinogradništvo, pridelovanje vrtnin, okrasnih rastlin, sadnih dreves in oljk na gričevnatem delu občine.

### **0.3 Osnovni podatki upravljavcev**

Po končani operaciji bosta s stavbo upravljala:

- Zavod za kulturo, šport, turizem in mladinske dejavnosti Šempeter-Vrtojba (s KD) in
- Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica (z ZD).

Zavod za kulturo, šport, turizem in mladinske dejavnosti Šempeter-Vrtojba (v nadaljevanju Zavod KŠTM) je javni zavod ustanovljen leta 2008. Zavod KŠTM skrbi za razvoj in opravlja različne dejavnosti na področju turistične, kulturne, športne in mladinske dejavnosti v Občini Šempeter-Vrtojba. Društvom, organizacijam in drugim zainteresiranim v občini nudijo podporo pri organizaciji dogodkov v Občini Šempeter-Vrtojba. Zavod KŠTM Šempeter-Vrtojba ima v upravljanju Mladinski center Vrtojba.

Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica je neprofiten javni zavod vpisan v sodni register leta 1978, s strani šestih občin pa je bilo usklajeno delovanje in ustanovitev skupnega javnega zavoda leta 2004. Zavod opravlja svojo dejavnost na območju občin ustanoviteljic. Dejavnost osnovnega varstva obsega splošno oz. družinsko medicino, zdravstveno varstvo otrok in mladine, zdravstveno varstvo žensk, nujno medicinsko pomoč, diagnostične in specialistične dejavnosti (ultrazvočna diagnostika, dermatovenerologija, okulistika, medicina dela, ambulanta za bolezni ščitnice in diabetes, pedopsihiatrija, ambulanta za motnje v razvoju in fizioterapija), fizioterapijo, zdravljenje odvisnosti, patronažno varstvo z zdravstveno nego, laboratorijske storitve, reševalno službo, sterilizacijo in pomožne dejavnosti.

### **0.4 Osnovni podatki o izdelovalcu preinvesticijske zasnove**

Zavod GOLEA, s sedežem Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, je bil ustanovljen 23. februarja 2006 z Odlokom o ustanovitvi Mestne občine Nova Gorica in s podporo evropskega programa Inteligentna energija za Evropo. Je v 100 % lasti lokalne uprave. Ena izmed njegovih nalog je podpora naložb v javnem sektorju, pri čemer občinam pomaga pri prehodu s pripravljanjem dokumentacije na izvajanje naložb.

GOLEA ima obsežno strokovno znanje na področju energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije. Njene storitve zajemajo lokalne energetske rešitve in akcijske načrte za trajnostno energijo, študije izvedljivosti, energetske preglede, energetske izkaznice, izdelavo investicijske dokumentacije, spremljanje in preverjanje energetskih računovodskih informacijskih sistemov. GOLEA je energetski upravljavec številnih občin primorske regije.

## **0.5 Navedba ciljev oziroma strategije investicijskega projekta**

**Osnovni namen** investicijskega projekta je zagotoviti ustrezne prostore za delovanje kulturne dvorane in Zdravstvenega doma v Šempetru pri Gorici.

**Glavni cilj** investicijskega projekta je v načrtovanem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi zagotoviti ustrezne prostore za delovanje KD in ZD.

**Splošni cilji** investicijskega projekta so:

- Doseganje razvojnih ciljev občine Šempeter - Vrtojba na področju kulture in zdravstvenega varstva.
- Povečanje števila javnih kulturnih in s kulturo povezanih dejavnosti.
- Dvig kvalitete organizacije in izvedbe kulturnih prireditev in s kulturo povezanih dejavnosti.
- Razširitev programa javnih kulturnih in s kulturo povezanih dejavnosti.
- Aktivno sledenje trendu razvoja na področju kulturne infrastrukture in urbane urejenosti okolja.
- Zagotovitev višje kakovosti zdravstvenih storitev ter večje zadovoljstvo uporabnikov in zaposlenih.
- Izboljšanje pogojev za delo zaposlenih, predvsem strokovnega osebja.
- Doseganje razvojnih ciljev na področju zdravstvene oskrbe.
- Omogočiti invalidnim osebam prijazno gibanje.
- Zagotovitev čim manjših vzdrževalnih in obratovalnih stroškov stavb v njihovi življenjski dobi.
- Povečanje dodane vrednosti prostora.
- Preprečitev degradacije stavbe in območja okoli Hotela Šanpier.
- Ureditev javnih površin v neposredni okolici objektov kulturne dvorane in zdravstvenega doma.
- Ureditev širšega območja kraja.

**Specifični cilji** investicijskega projekta so:

- Odprava pomanjkanja prostora za KD in ZD v Šempetru.
- Odprava neprimernosti obstoječih prostorov, v katerih se izvaja kulturna in zdravstvena dejavnost.
- Izboljšanje pogojev dela za zdravstvene delavce in ostalo osebje.
- Pridobitev novih ambulant in dispanzerjev.
- Pridobitev prostorov, ki bodo zadostovali programsko prostorskim zahtevam KD in ZD.
- Izvedba posegov z naravi prijaznimi materiali po principu trajnostne gradnje, ki so energetske varčni, zagotavljajo dolgo življenjsko dobo objekta in enostavno vzdrževanje objekta.
- Pridobitev sodobnih prostorov, ki bi ustrezali sodobnim standardom.

## 0.6 Povzetek predinvesticijske zasnove

### 0.6.1 Predmet analize

Skladno 2. točko 12. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16), predinvesticijska zasnova obravnava vse variante, za katere je verjetno, da bi ekonomsko, finančno, časovno in tehnično-tehnološko sprejemljivo izpolnile cilje investicijskega projekta. V dokumentu smo obravnavali varianto odstranitve objekta, rekonstrukcije in prizidave objekta obstoječe kulturne dvorane ter prizidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe hotela Šanpier v Šempetru pri Gorici. Obe stavbi se združita v enoten objekt, ki vsebuje prostore nove, povečane kulturne dvorane, zdravstvenega doma in ostalih dejavnosti, vezanih na zdravstveno dejavnost. Rekonstrukcija KD in ZD Šempeter je obravnava na podlagi izdelane PZI projektne dokumentacije, saj se je po predhodni obravnavi različnih variant izkazala kot optimalna možna za izvedbo investicijskega projekta.

### 0.6.2 Spisek strokovnih podlag

Pri izdelavi dokumenta so bile upoštevane naslednje strokovne podlage:

- Zdravstveni dom Šempeter 2 (Objekt »Hotel Šanpier«, IZP Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev, izdelovalec: Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Prešernova 16, Nova Gorica, avgust 2021,
- Prenova stavbe Kulturnega doma v Šempetru pri Gorici, IDR – 1.faza, izdelovalec: Arhitekturni biro ACMA d.o.o, Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina, avgust 2021,
- DIIP »Rekonstrukcija Kulturne dvorane Šempeter in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter«, izdelovalec: GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, marec 2022,
- IZP »Kulturna dvorana in zdravstveni dom v Šempetru pri Gorici« št. 2021-23, avgust 2022, izdelovalec: Arhitekturni biro ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina,
- DGD »Kulturna dvorana in zdravstveni dom Šempeter« št. 2021-23, izdelovalec: Arhitekturni biro ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina, datum izdelave: februar 2023, dopolnitev december 2023, dopolnitev marec 2024,
- Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in prizidavo kulturne dvorane in hotela Šanpier za izvedbo Kulturne dvorane in zdravstvenega doma Šempeter št. 351-64/2024-6231-41 z dne 04.07.2024,
- PZI »Kulturna dvorana in zdravstveni dom Šempeter« št. 2021-23, izdelovalec: Arhitekturni biro ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina, datum izdelave: avgust 2024,
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016),
- Economic Appraisal Vademecum 2021-2027, General Principles and Sector Applications. European Commission, 2021.

### **0.6.3 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije**

Investicijo bo izvajala Občina Šempeter - Vrtojba. Odgovorna oseba investitorja je Milan Turk, župan Občine Šempeter - Vrtojba. Za izvedbo investicijskega projekta investitor ni predvidel posebne organizacije, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov.

Pripravo, koordinacijo in izvedbo projekta bo vodil investitor v okviru obstoječih kadrovskih zmogljivosti. Investicijo bo vodil Boštjan Mavrič, strokovni sodelavec za investicije VII/2-II na Občini Šempeter - Vrtojba. V času trajanja izvedbe projekta bo oblikovana delovna skupina, v katero bodo vključeni predstavniki investitorja, predstavniki zunanjih strokovnih sodelavcev ter tudi predstavniki uporabnikov.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal Občinski svet Občine Šempeter-Vrtojba in župan Občine Šempeter-Vrtojba. Člani delovne skupine bodo po pooblastilih vsak na svojem področju odgovorni za izvedbo projekta.

Vloge in odgovornosti imenovane osebe pri izvedbi investicijskega projekta so:

- priprava časovnega načrta izvajanja investicije,
- vodenje postopkov za izbiro izvajalca in nadzornika gradnje,
- koordinacija izvajanja projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje,
- spremljanje finančnega načrta,
- priprava zahtevkov v primeru sofinanciranja projekta,
- priprava končnega poročila o izvedeni investiciji.

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3).

Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo.

Po izvedbi vseh predvidenih del v okviru projekta in pridobitvi uporabnega dovoljenja bosta s stavbo upravljala KŠTM Šempeter-Vrtojba in Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica, ki bosta odgovorna za upravljanje in ustrezno vzdrževanje stavbe in njene okolice.

#### 0.6.4 Prikaz ocenjene vrednosti investicije projekta po scenarijih

V okviru scenarija »z investicijo« je bila skladno z določili Uredbe izdelana ocena vrednosti naložbe po stalnih in po tekočih cenah za Varianto 1. Prikazana je dinamika investiranja v tekočih cenah za projekt kot celoto, ter posamezno za Kulturni dom in Zdravstveni dom.

**Tabela 1: Vrednost investicijskega projekta in dinamika investiranja v tekočih cenah Varianta 1 – celoten projekt**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
1	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>1.848.150,00 €</b>	- €	- €	- €	<b>1.848.150,00 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	1.848.150,00 €	- €	- €	- €	1.848.150,00 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	- €	- €	- €	- €
2	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	- €	<b>423.139,56 €</b>	<b>3.030.102,42 €</b>	<b>1.301.717,36 €</b>	<b>4.754.959,34 €</b>
2.1	GOI dela	- €	423.139,56 €	3.030.102,42 €	883.924,16 €	4.337.166,14 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	417.793,20 €	417.793,20 €
3	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>58.866,70 €</b>	<b>45.974,50 €</b>	<b>71.610,00 €</b>	<b>20.889,66 €</b>	<b>197.340,86 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	48.530,06 €	27.974,50 €	- €	- €	76.504,56 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	10.000,00 €	71.610,00 €	20.889,66 €	102.499,66 €
3.3	Ostali stroški	10.336,64 €	8.000,00 €	- €	- €	18.336,64 €
4	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.907.016,70 €</b>	<b>469.114,06 €</b>	<b>3.101.712,42 €</b>	<b>1.322.607,02 €</b>	<b>6.800.450,20 €</b>
5	<b>DDV</b>	<b>12.950,67 €</b>	<b>103.205,09 €</b>	<b>682.376,73 €</b>	<b>290.973,54 €</b>	<b>1.089.506,04 €</b>
6	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.919.967,37 €</b>	<b>572.319,15 €</b>	<b>3.784.089,15 €</b>	<b>1.613.580,57 €</b>	<b>7.889.956,25 €</b>
7	<b>ODBITNI DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>433.086,38 €</b>	<b>172.294,74 €</b>	<b>679.747,59 €</b>
8	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>1.913.269,69 €</b>	<b>504.650,36 €</b>	<b>3.351.002,77 €</b>	<b>1.441.285,83 €</b>	<b>7.210.208,66 €</b>

**Tabela 2: Vrednost investicijskega projekta in dinamika investiranja v tekočih cenah Varianta 1 – Kulturni dom**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
1	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>661.316,41 €</b>	<b>-68.547,30 €</b>	- €	- €	<b>592.769,11 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	661.316,41 €	- €	- €	- €	661.316,41 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	-68.547,30 €	- €	- €	-68.547,30 €
2	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	- €	<b>269.016,20 €</b>	<b>1.926.425,04 €</b>	<b>770.862,30 €</b>	<b>2.966.303,54 €</b>
2.1	GOI dela	- €	269.016,20 €	1.926.425,04 €	561.965,70 €	2.757.406,94 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	208.896,60 €	208.896,60 €
3	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>30.444,00 €</b>	<b>38.569,24 €</b>	<b>42.149,41 €</b>	<b>12.295,58 €</b>	<b>123.458,23 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	20.475,50 €	27.974,50 €	- €	- €	48.450,00 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	5.885,97 €	42.149,41 €	12.295,58 €	60.330,96 €
3.3	Ostali stroški	9.968,50 €	4.708,77 €	- €	- €	14.677,27 €
4	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.968.574,45 €</b>	<b>783.157,89 €</b>	<b>3.682.530,89 €</b>
5	<b>DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>433.086,38 €</b>	<b>172.294,74 €</b>	<b>679.747,59 €</b>
6	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>698.458,09 €</b>	<b>306.706,94 €</b>	<b>2.401.660,82 €</b>	<b>955.452,62 €</b>	<b>4.362.278,48 €</b>
7	<b>ODBITNI DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>433.086,38 €</b>	<b>172.294,74 €</b>	<b>679.747,59 €</b>
8	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.968.574,45 €</b>	<b>783.157,89 €</b>	<b>3.682.530,89 €</b>

**Tabela 3: Vrednost investicijskega projekta in dinamika investiranja v tekočih cenah Varianta 1 – Zdravstveni dom**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
1	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>1.186.833,59 €</b>	<b>68.547,30 €</b>	- €	- €	<b>1.255.380,89 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	1.186.833,59 €	- €	- €	- €	1.186.833,59 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	68.547,30 €	- €	- €	68.547,30 €
2	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	- €	<b>154.123,36 €</b>	<b>1.103.677,38 €</b>	<b>530.855,06 €</b>	<b>1.788.655,80 €</b>
2.1	GOI dela	- €	154.123,36 €	1.103.677,38 €	321.958,46 €	1.579.759,20 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	208.896,60 €	208.896,60 €
3	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>28.422,70 €</b>	<b>7.405,26 €</b>	<b>29.460,59 €</b>	<b>8.594,08 €</b>	<b>73.882,63 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	28.054,56 €	0,00 €	- €	- €	28.054,56 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	4.114,03 €	29.460,59 €	8.594,08 €	42.168,70 €
3.3	Ostali stroški	368,14 €	3.291,23 €	- €	- €	3.659,37 €
4	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.215.256,29 €</b>	<b>230.075,92 €</b>	<b>1.133.137,97 €</b>	<b>539.449,13 €</b>	<b>3.117.919,32 €</b>
5	<b>DDV</b>	<b>6.252,99 €</b>	<b>35.536,30 €</b>	<b>249.290,35 €</b>	<b>118.678,81 €</b>	<b>409.758,45 €</b>
6	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.221.509,28 €</b>	<b>265.612,22 €</b>	<b>1.382.428,33 €</b>	<b>658.127,94 €</b>	<b>3.527.677,77 €</b>
7	<b>ODBITNI DDV</b>	- €	- €	- €	- €	- €
8	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>1.221.509,28 €</b>	<b>265.612,22 €</b>	<b>1.382.428,33 €</b>	<b>658.127,94 €</b>	<b>3.527.677,77 €</b>

V naslednji tabeli prikazujemo finančno konstrukcijo investicijskega projekta. Predvideno je, da bodo investicijo financirali Ministrstvo za zdravje, Zdravstveni dom Nova Gorica in Občina Šempeter - Vrtojba .

**Tabela 4: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah za varianto 1**

Vir financiranja	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ	Delež
<b>Zdravstveni dom Nova Gorica</b>	<b>1.221.509,28 €</b>	<b>265.612,22 €</b>	<b>1.382.428,33 €</b>	<b>658.127,94 €</b>	<b>3.527.677,77 €</b>	<b>48,93%</b>
MZ - ZZSISZ	- €	- €	440.000,00 €	50.640,00 €	490.640,00 €	6,80%
ZD - presežek - nepremičnina	1.186.833,59 €	68.547,30 €	- €	- €	1.255.380,89 €	17,41%
ZD - presežek - gradnja	34.675,69 €	197.064,92 €	942.428,33 €	607.487,94 €	1.781.656,88 €	24,71%
<b>Občina Šempeter -Vrtojba</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.968.574,45 €</b>	<b>783.157,89 €</b>	<b>3.682.530,89 €</b>	<b>51,07%</b>
Občina Šempeter-Vrtojba - lastna proračunska sredstva - nepremičnina	661.316,41 €	-68.547,30 €			592.769,11 €	8,22%
Občina Šempeter-Vrtojba - lastna proračunska sredstva - gradnja	30.444,00 €	307.585,44 €	1.968.574,45 €	783.157,89 €	3.089.761,78 €	42,85%
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.913.269,69 €</b>	<b>504.650,36 €</b>	<b>3.351.002,77 €</b>	<b>1.441.285,83 €</b>	<b>7.210.208,66 €</b>	<b>100,00%</b>

### 0.6.5 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Na temelju obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju je bila izdelana finančno-tržna ocena investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA/ASK) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega.


**Tabela 5: Zbirni prikaz rezultatov izračunov finančne in ekonomske analize projekta Varianta 1**

Kazalnik	Enota	Finančna analiza	Ekonomska analiza
Anuitetna stopnja	%	4,00 %	5,00 %
Doba vračanja v letih	let	se ne povrne	8,36
Neto sedanja vrednost (NSV)	€	-4.926.881,92	2.128.725,27
Interna stopnja donosa (IRR)	%	-5,80%	9,57%
Relativna neto sedanja vrednost	€	-0,74	0,37
Količnik relativne koristnosti		0,32	1,67

Na podlagi izračunanih ekonomskih kazalnikov in vseh naštetih stroškov in koristi lahko zaključimo, da bo imel investicijski projekt pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike, širšo javnost ter na ohranjanje okolja. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt po ekonomski analizi projekta rentabilen in primeren za izvedbo, kar potrjujejo tudi izračunani ekonomski kazalniki.

**1 PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNO-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB**

**1.1 Podatki o investitorju**

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA ŠEMPETER - VRTOJBA
Naslov:	Trg Ivana Roba 3 a, 5290 Šempeter pri Gorici
Odgovorna oseba:	mag. Milan Turk, župan
Žig in podpis:	
ID za DDV:	SI 44857390
Matična številka:	1358227000
Telefon:	05 335 10 00
E-pošta:	<a href="mailto:info@sempeter-vrtojba.si">info@sempeter-vrtojba.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Boštjan Mavrič, strokovni sodelavec za investicije VII/2-II
Telefon:	05 335 10 00
E-pošta:	<a href="mailto:bostjan.mavric@sempeter-vrtojba.si">bostjan.mavric@sempeter-vrtojba.si</a>

## 1.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Goriška lokalna energetska agencija GOLEA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Matej Pahor, direktor
Žig in podpis:	
Telefon:	+386 5 393 24 60
E-pošta:	<a href="mailto:info@golea.si">info@golea.si</a>
ID za DDV:	SI78059038
Matična številka:	2196719000
Transakcijski račun:	SI56 0475 0000 1242 330, Nova KBM d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Ivana Kacafura, univ. dipl. ekol.

## 1.3 Podatki o upravljavcih

UPRAVLJAVEC – UPORABNIK OBJEKTA		
	KULTURNA DVORANA	ZDRAVSTVENI DOM
Organizacija:	KŠTM ŠEMPETER-VRTOJBA ZAVOD ZA KULTURO, ŠPORT, TURIZEM IN MLADINO	ZDRAVSTVENI DOM OSNOVNO VARSTVO NOVA GORICA
Naslov:	Ul. 9. septembra 72, Vrtojba 5290 Šempeter pri Gorici	Rejčeva ulica 4, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Koglot Dejan, direktor	Petra Kokoravec, dr.med., spec.druž.med., direktorica
Žig in podpis:		
Telefon:	+386 5 393 80 09	+386 5 338 32 00
E-pošta:	<a href="mailto:info@kstm-sempeter-vrtojba.si">info@kstm-sempeter-vrtojba.si</a>	<a href="mailto:info@zd-go.si">info@zd-go.si</a>

#### 1.4 Predstavitev investitorja

Občina Šempeter-Vrtojba leži v zahodnem delu Slovenije v Goriški statistični regiji. Ustanovljena je bila leta 1998. Na severovzhodu meji z občino Nova Gorica, na jugu z občino Miren-Kostanjevica, na zahodu pa meji na državno slovensko-italijansko mejo. Predstavlja naravno zaledje mest Gorica in Nova Gorica. Njena pristojna upravna enota je Nova Gorica.

Občina je del Goriške statistične regije, meri 15 km<sup>2</sup> in obsega območje na vzhodnem delu Goriške ravnine. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 205. mesto.

Občina leži večinoma na ravninskem območju Goriške ravnine ter na gričevnatem območju Vrtojbensko-Biljenskih gričev. Najbolj obsežen del je ravninski del, ki se razprostira preko Solkanskega polja, Štandreškega polja, Vrtojbensko – Mirenskega polja in Sovodenjskega polja v Italiji. Tudi gričevje je del večje reliefne enote. Za kmetijstvo je najbolj ugodni ravninski svet občine, medtem ko je gričevnat svet občine namenjen predvsem za vinogradništvo, pridelovanje vrtnin, okrasnih rastlin, semen in sadik ter raznih sadnih dreves, oljk in sončnic.

Osnovni podatki o občini so:

- Leto ustanovitve: 1998
- Prijateljska ali pobratena mesta in občine: Medea (Italija), Romans d'Isonzo (Italija), Hodiše/Keutschach am See (Avstrija), Castelculier (Francija)
- Pristojna upravna enota: Nova Gorica
- Površina občine: 15 km<sup>2</sup>
- Število naselij: 2
- Število hiš: 1.568
- Število ulic: 40

Občina je imela po podatkih Statističnega urada RS začetek leta 2024 6.267 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je med 212-imi slovenskimi občinami uvrstila na 85. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 419 prebivalcev, torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (105 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Ostali podatki o občini Šempeter - Vrtojba so razvidni iz naslednje tabele.

**Tabela 6: Podatki za leto 2024 – Občina Šempeter - Vrtojba in premerjava s Slovenijo**

	Šempeter - Vrtojba	SLOVENIJA
Površina (km <sup>2</sup> ) - 1. januar	15	20271
Število prebivalcev - 1. januar	6267	2123949
Število moških - 1. januar	3169	1068429
Število žensk - 1. januar	3098	1055520
Delež prebivalcev starih 0 do 14 let - 1. januar	14,2	14,7
Delež prebivalcev, starih 15 do 64 let - 1. januar	58,7	63,5
Delež prebivalcev starih 65 let ali več - 1. januar	27,1	21,8
Gostota naseljenosti - 1. januar	419	105
Naravni prirast	-2	-4551
Skupni prirast	84	6977
Število živorojenih	45	16989
Živorojeni (na 1.000 prebivalcev)	7,3	8,0
Število umrlih	47	21540
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	7,6	10,2
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-0,3	-2,1
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	13,9	5,4
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	13,6	3,3
Povprečna starost prebivalcev - 1. januar	47,0	44,2
Indeks staranja - 1. januar	190,3	147,8
Indeks staranja za moške - 1. januar	160,0	125,6
Indeks staranja za ženske - 1. januar	224,2	171,5
Število vrtcev	1	988
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	265	84522
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5)	77	83
Število šol	2	819
Število učencev v osnovnih šolah	668	196371
Število dijakov (po prebivališču)	208	80685
Število študentov (po prebivališču)	218	80648
Število študentov (na 1.000 prebivalcev)	35	38
Število diplomantov (na 1.000 prebivalcev)	7	8
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	2788	944008
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	5689	944008
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	5333	841278
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	356	102730
Stopnja delovne aktivnosti (%)	74,8	69,3
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	2476,28	2394,92
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1577,71	1526,02
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	103,4	100,0
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	103,4	100,0
Število podjetij	826	228944
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	918195	167559026
Število stanovanj - 1. januar	2494	864323
Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	396	410
Tri- ali več sobna stanovanja (% med vsemi stanovanji)	76	62
Povprečna uporabna površina stanovanj (m <sup>2</sup> )	90,5	83,3
Število osebnih avtomobilov - 31. december	4186	1230565
Število osebnih avtomobilov (na 1.000 prebivalcev) - 31. december	668	579
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	13,1	11,1
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	2980	801408
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (kg/prebivalca)	481	378

Vir: Statistični urad RS, podatki za leto 2024



## 1.5 Predstavitev upravljavcev

Po končani operaciji bosta s stavbo upravljala:

- Zavod za kulturo, šport, turizem in mladinske dejavnosti Šempeter-Vrtojba (s KD) in
- Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica (z ZD).

### 1.5.1 ZAVOD ZA KULTURO, ŠPORT, TURIZEM IN MLADINSKE DEJAVNOSTI ŠEMPETER-VRTOJBA

Zavod KŠTM izvaja svoje dejavnosti na podlagi Odloka o ustanovitvi javnega zavoda »Zavod za kulturo, šport, turizem in mladinske dejavnosti Šempeter - Vrtojba« (Ur. list RS št. 25/28, 59/08, 102/12 in 91/15), sprejetega na seji Občinskega sveta Občine Šempeter-Vrtojba dne 19. novembra 2015. Zavod KŠTM je vpisan v sodni register s sklepom Okrožnega sodišča v Novi Gorici z dne 9. julija 2008 pod pravilno številko 2008/25505.

Zavod KŠTM vodi direktor zavoda, ter ima zaposlenega še področnega svetovalca, višjega področnega referenta, ter čistilko.

Svet Zavoda sestavljata dva predstavnika ustanovitelja, dva predstavnika zainteresirane javnosti ter predstavnik delavcev.

Zavod KŠTM je bil ustanovljen z namenom, da skrbi za razvoj turistične, kulturne, športne in mladinske dejavnosti v Občini Šempeter-Vrtojba. Dolgoročni cilji so:

- Oblikovati in razvijati kakovosten ter raznolik program na vseh delovnih področjih.
- Zagotavljati transparentno, gospodarno in učinkovito poslovanje v skladu z zakoni.
- Zagotavljati ustrezno financiranje preko pridobivanja sredstev tudi iz drugih virov in ne izključno iz občinskega proračuna.
- Upravljati objekt mladinski center Vrtojba ter pripravljati primerne vsebine, ki se bodo izvajale v prostorih Mladinskega centra.
- Upravljati Športni center ter pripravljati primerne vsebine, ki se bodo izvajale v prostorih Športnega centra.
- Spodbujati sodelovanje z vsemi društvi in klubi, ki so v občini dejavni na področju kulture, športa, turizma in mladine.
- Vzpostavljati sodelovanje z vsemi ostalimi lokalnimi partnerji, ki lahko prispevajo k izboljšanju delovanja zavoda KŠTM.
- Okrepiti sodelovanje z mediji z namenom učinkovitejše obveščeniosti.
- Skrbeti za večjo prepoznavnost občine v slovenskem in tujem prostoru, kar bi posledično prispevalo k povečanju števila obiskovalcev v občini.
- Vzpostavljati neposredne stike z občankami in občani.
- Zaradi specifične obmejne lege vzpostaviti sodelovanje s sorodnimi ustanovami v sosednji Italiji.
- Zagotavljati zaposlenim strokovno izobraževanje in izpopolnjevanje za izboljšanje kvalitete dela in storilnosti na delovnem mestu.

### **1.5.2 ZDRAVSTVENI DOM OSNOVNO VARSTVO NOVA GORICA**

Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica je neprofiten javni zavod, vključen v javno zdravstveno mrežo na primarni ravni zdravstvenega varstva in opravlja dejavnost v skladu:

- Zakonom o zdravstveni dejavnosti, (Ur.l. RS, št. 23/2005 – UPB, 15/2008 – ZpacP, 23/2008, 58/2008 – ZZdrS, 77/2008 – ZDZdr, 40/2012 – ZUJF, 14/2013 in 88/2016 - ZdZPZD) in
- Zakonom o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju (Ur.l. RS, št. 72/2006-UPB3, 114/2006 – ZUTPG, 91/2007, 76/2008, 62/2010 – ZUPJS, 87/2011, 40/2012 – ZUJF, 21/2013 – ZUTD-A, 91/2013 – ZUPJS-C, 99/2013-ZSVarPer-C, 111/2013 – ZMEPIZ-1, 95/2014 – ZUJF-C in 47/2015 - ZZSDT).

Po podatkih Ajpesa (Poslovni register Slovenije), je bil javni zavod vpisan v sodni register dne 26.06.1978 pri Okrožnem sodišču v Novi Gorici (registrski vložek 1/1904/00).

Ustanovitelji zavoda so (Odlok o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica Nova Gorica (Ur. l. RS, št.: 52/2004 in 20/2016): Mestna občina Nova Gorica, Občina Brda, Občina Kanal ob Soči, Občina Miren-Kostanjevica, Občina Šempeter-Vrtojba in Občina Renče-Vogrsko. Zavod opravlja svojo dejavnost na območju občin ustanoviteljic. Svoje delo in razvoj načrtuje z letnimi načrti, v skladu z vsakoletnim splošnim dogovorom za izvajanje zdravstvenega varstva v Republiki Sloveniji. Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica pokriva območje šestih občin ustanoviteljic razprostrtih na 604,8 km<sup>2</sup>.

Dejavnost osnovnega varstva obsega splošno oz. družinsko medicino, zdravstveno varstvo otrok in mladine, zdravstveno varstvo žensk, nujno medicinsko pomoč, diagnostične in specialistične dejavnosti (ultrazvočna diagnostika, dermatovenerologija, okulistika, medicina dela, ambulanta za bolezni ščitnice in diabetes, pedopsihiatrija, ambulanta za motnje v razvoju in fizioterapija), fizioterapijo, zdravljenje odvisnosti, patronažno varstvo z zdravstveno nego, laboratorijske storitve, reševalno službo, sterilizacijo in pomožne dejavnosti.

Javni zavod Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica vodijo in upravljajo organi zavoda:

- svet zavoda,
- direktor zavoda,
- strokovni vodja,
- vodja zdravstvene nege,
- strokovni svet zavoda.

Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica je 30.1.2014 pridobil Certifikat kakovosti ISO 9001. Pri svojem delu sledijo mednarodno uveljavljenim načelom kakovosti: uspešnost zdravstvenih posegov, varnost pacientov, pravočasnost zdravstvene oskrbe, učinkovitost in enakost v obravnavi. Delo zdravstvenih delavcev je namenjeno uporabnikom zdravstvenih storitev, njihovo temeljno poslanstvo pa je varovati zdravje, preprečevati in zdraviti bolezni ter lajšati bolečine.

V letnem poročilu zavoda 2024 je navedeno, da je Javni zavod Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica posebno pozornost posvečal zagotavljanju kadrov iz področja deficitarnih poklicev ter s tem namenom podelil štipendije zdravnikom, diplomiranim zdravstvenikom ter inženirjem laboratorijske medicine (za slednje sicer niso prejeli nobene vloge). Uspešni so bili na področju zagotavljanja zdravnikov, saj so zaposlili 11 zdravnikov. Kljub temu zaradi pomanjkanja zdravnikov ni mogoče vsem odraslim zagotoviti izbranega osebnega zdravnika, zato deluje tudi Ambulanta za neopredeljene.

V okviru svoje dejavnosti zavod izjava preventivne in kurativne storitve na področju osnovnega zdravstvenega varstva. S celovitim pristopom do zdravja usmerjajo svoje paciente na pot, ki vodi do zdravega, zadovoljnega in zmeraj daljšega življenja posameznika. Dispanzerski način dela, skrb za paciente, strokovno izpopolnjevanje, obveščanje in osveščanje javnosti, razvoj novih storitev zdravstvenega varstva, povezovanje z drugimi zdravstvenimi ustanovami doma in po svetu so njegova vodila pri vsakodnevem delu. Cilj Zdravstvenega doma Nova Gorica je vrhunska kakovost zdravstvenih storitev in zadovoljstvo uporabnikov storitev, zaposlenih v zavodu, ustanoviteljev zavoda ter poslovnih partnerjev.

Zavod opravlja svoje dejavnosti na 20 lokacijah znotraj območja občin ustanoviteljic. V občini Šempeter - Vrtojba se na lokaciji Ulica Prekomorskih brigad 25, v naselju Šempeter pri Gorici opravljajo sledeče dejavnosti:

- splošne ambulante,
- ženski dispanzer,
- dispanzerja za otroke in šolarje,
- patronažna služba,
- laboratorij,
- sterilizacija,
- fizioterapija.

## **2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

### **2.1 Pregled in analiza potreb po investiciji**

#### **2.1.1 Kulturna dvorana**

Kulturna dvorana v Šempetru je edina dvorana v kraju, v kateri se odvijajo različne dejavnosti in jo je mogoče koristiti za javne kulturne in druge s kulturo povezane dejavnosti. Dvorana je dotrajana in kot taka ne omogoča več izvajanja kulturnih dejavnosti v lokalni skupnosti. Med občani je namreč veliko zanimanja za organiziranje gledaliških predstav, nastopov glasbenikov ter nastopov domačih in tujih kulturnih društev.

Smiselno in potrebno je KD urediti za potrebe zgoraj naštetih dejavnosti in s tem omogočiti obstoj in razvoj kulturnih dejavnosti v kraju, ki ima na tem področju dolgo tradicijo kot so praznovanja ob slovenskem kulturnem prazniku, dnevu državnosti, občinskem prazniku, v dvorani se odvijajo gledališke predstave, nastopi pevskih zborov, občinske proslave, nastopi kulturnih društev in občasno šolske prireditve. Dvorana je sicer dotrajana in ne ustreza več današnjim pričakovanjem uporabnikov.

#### **2.1.2 Zdravstveni dom**

Staranje prebivalstva in posledično povečano število bolnikov, uvajanje novih dejavnosti na področju zdravstva ter višji standardi, ki jih pričakujejo občani, zahtevajo primerne delovne prostore, ki pa jih prostori Zdravstvenega doma Šempeter ne izpolnjujejo. Osnovni razlog za investicijo je tako prostorska stiska ter neustreznost nekaterih prostorov v obstoječi stavbi Zdravstvenega doma Šempeter.

Z njeno izvedbo se bo omogočilo kakovostnejšo obravnavo pacientov ter zagotovilo ustrezne pogoje za zagotavljanje čim boljše preventivne in kurativne zdravstvene oskrbe in dobrega zdravstvenega stanja tako prebivalcev Občine Šempeter - Vrtojba kot tudi prebivalcev ostalih občin, ki tudi v velikem številu uporabljajo ta zdravstveni dom. Zagotovilo se bo višjo kakovost zdravstvenih storitev ter večje zadovoljstvo uporabnikov (pacientov in zaposlenih). Obenem se bodo izboljšali tudi delovni pogoji za zaposlene.

### **2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja stavb**

Stavbe, ki so predmet prenove (rekonstrukcije, prizidave in spremembe namembnosti) se nahajajo v Šempetru pri Gorici, ob cesti Prekomorskih brigad. Predmet projekta je rekonstrukcija obstoječe stavbe kulturne dvorane ter umestitev dela prostorov KD in umestitev programov ZD v stavbo bivšega Hotela Šanpier.

### 2.2.1 Obstoječe stanje zemljišča

Obstoječa stavba kulturnega doma ima skupni zid s stavbo banke na SV strani (parcela št. 3051/1) in se v manjšem delu dotika stavbe hotela na SZ stranici (parcela št. 3051/17), ter poslovne stavbe na JZ strani objekta (parcela št. 3051/2). Na preostalih stranicah objekta na JV strani (parceli št. 3052/19 in 3059/10) in na JZ strani (parcela št. 3051/16) stavba meji na asfaltno površino, ki je namenjena pretežno parkiriščem in se navezuje na Cesto prekomorskih brigad. Na JZ strani je izvedena podzemna garaža, ki služi hotelu in sosednji stanovanjski stavbi in obsega del parcele št. 3051/16. Na SZ strani je med stavbama banke in hotela tlakovana ploščad, ki sega od ulice Prekomorskih brigad do obravnavane stavbe kulturnega doma. Hotelska stavba je bila zgrajena leta 2009 in leži v celoti na parceli 3051/17. V njej je do pred leti obratoval hotel Šanpier. Parcela na kateri leži hotel meji na parcele 3051/13, 3051/14 in 3051/16 ter 3047 s Cesto Prekomorskih brigad.

V okviru gradbene parcele se nahajajo naslednje obstoječe stavbe:

- Stavba hotela
- Stavba kulturne dvorane
- Poslovna stavba
- Podzemna garaža

Detajlni opisi obstoječih stavb so podani v nadaljevanju.

### 2.2.2 Kulturna dvorana

Osrednji del obstoječe stavbe kulturne dvorane predstavlja enotni volumen, v katerega je umeščena glavna dvorana z odrskim delom in zaodrjem. Sedeži so urejeni na poševnem podestu v 10 ravnih vrstah. Oder je dokaj velik (dimenzije dvignjenega dela znašajo ca 9x7,5 m) in sega pod konstrukcijo večjega nosilca, ki je izdelana med obstoječimi zidovi. Ob odru so obojestransko izvedeni koridorji do zaodrja. Zaodrje je precej globoko (10,7 m), dvorana se v tem delu sicer nekoliko zoži.

Dvorana ima dva vhoda – preko sprejemnega prostora (manjša avla) na v prizidanem delu proti hotelu in preko vetrolova na JV fasadi do katerega vodi klančina. Do zaodrja je urejen servisni dostop iz JV fasade preko zunanjega nadstreška. Nad dvorano je neizkoriščeno podstrešje. Preko celotnega razpona so nameščeni montažni AB elementi, nad njimi pa lesena konstrukcija ostrešja. Višina dvorane znaša ca 5,65 m, v območju odra in zaodrja (za nosilcem) pa ca 6,25 m.

Ob glavnem volumnu dvorane je vzdolž celotne SZ stranice izveden nižji del, kjer je urejen sprejemni prostor, sanitarije, garderobe, prirodna skladišča ter pisarne in drugi pomožni prostori. Sprejemni prostor se navezuje na glavni vhod, ostali prostori pa se nizajo na levi in desni strani. Ta stavbi del sega tudi v prostor med dvorano in stavbo hotela. V tem delu so pomožni prostori, nad katerimi je dodatna etaža s strojnico.

Prizidek na JZ strani je namenjen tehničnim prostorom. Prostori v pritličju prizidka so preurejeni v poslovne prostore in so dostopni od zunaj preko nadstreška iz JV vogala stavba. Zgornja etaža je dostopna iz dvorane preko manjšega montažnega stopnišča iz podesta nad zgornjo vrsto sedežev. Prostori v tej etaži niso več v funkciji. Preko teh prostorov je dostop na manjšo teraso iz katere je prehod v prostor s tehniko (strojnico).

### **2.2.3 Poslovna stavba**

Stavba je zasnovana kot samostojen objekt. Prislonjena je na volumen kulturne dvorane. Oblika objekta je pravokotna, z dvokapno streho vzdolž krajše stranice. Konstrukcija objekta je kombinacija opeke in AB, konstrukcija ostrešja je verjetno betonska ali 'monta'. Objekt je v slabem materialnem stanju, opazne so razpoke in sledi zamakanja. Pritličje objekta je bilo kljub temu do nedavnega še vedno v uporabi.

Namembnost objekta je v katastru zavedena kot: banka, pošta, zavarovalnica, kar ustreza klasifikaciji 12202 – Stavbe bank, pošt, zavarovalnic. Skladno z rabo je bilo pritličje do nedavnega v rabi zavarovalnice, nadstropje je že dalj časa neuporabljeno.

### **2.2.4 Bivši Hotel Šanpier**

Stavba je bila s strani investitorja odkupljena v zaključni fazi adaptacije. Ob prodaji je po dogovoru prejšnji lastnik demontiral in odpeljal ponovno uporabne dele interierja. Stavba je relativno nova in ves čas dobro vzdrževana.

Objekt je klasificiran v skupino CC-SI12111 Hotelske in druge stavbe za kratkotrajno nastanitev. Za objekt obstajata gradbeno dovoljenje (datum: 31.05.2007, št. 351-104/2007-7-14) in uporabno dovoljenje (datum: 2.12.2009, št. 351-539/2009-23).

Oblikovna zasnova objekta je dvodelna. Volumen, ki vsebuje sobe je poveznjen na volumen skupnega hotelskega programa v pritličju. Dodatno je oblikovno pritličje ločeno od nadstropij z zamikom navznoter. Tloris objekta je lomljen in sledi dvema različnima geometrijama. Streha je večkapna.

### **2.2.5 Podzemna garaža**

Stavba podzemne garaže je bila zgrajena v sklopu gradnje večstanovanjske stavbe, ki leži na parceli 3059/1 in je v lasti občine Šempeter - Vrtojba. Objekti kulturne dvorane, poslovne stavbe in hotela so konstrukcijsko ločeni od objekta podzemne garaže. Prostor podzemne garaže in parkirišča v kleti objekta Hotela so dostopna preko iste uvozne rampe, ki se priključuje na Cesto prekomorskih brigad na parceli 3047. V stavbi podzemne garaže ni predvidenih posegov zato v okviru projekta ne bo podrobneje obravnavana. Obravnavana bo samo zunanja površina na nivoju pritličja, ki služi kot javno parkirišče.

## 2.3 Razlogi za investicijsko namero in opredelitev razvojnih ciljev

**Osnovni namen** investicijskega projekta je zagotoviti ustrezne prostore za delovanje kulturne dvorane in Zdravstvenega doma v Šempetru pri Gorici.

**Glavni cilj** investicijskega projekta je v načrtovanem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi zagotoviti ustrezne prostore za delovanje KD in ZD.

**Splošni cilji** investicijskega projekta so:

- Doseganje razvojnih ciljev občine Šempeter - Vrtojba na področju kulture in zdravstvenega varstva.
- Povečanje števila javnih kulturnih in s kulturo povezanih dejavnosti.
- Dvig kvalitete organizacije in izvedbe kulturnih prireditev in s kulturo povezanih dejavnosti.
- Razširitev programa javnih kulturnih in s kulturo povezanih dejavnosti.
- Aktivno sledenje trendu razvoja na področju kulturne infrastrukture in urbane urejenosti okolja.
- Zagotovitev višje kakovosti zdravstvenih storitev ter večje zadovoljstvo uporabnikov in zaposlenih.
- Izboljšanje pogojev za delo zaposlenih, predvsem strokovnega osebja.
- Doseganje razvojnih ciljev na področju zdravstvene oskrbe.
- Omogočiti invalidnim osebam prijazno gibanje.
- Zagotovitev čim manjših vzdrževalnih in obratovalnih stroškov stavb v življenjski dobi.
- Povečanje dodane vrednosti prostora.
- Preprečitev degradacije stavbe in območja okoli Hotela Šanpier.
- Ureditev javnih površin v neposredni okolici objektov kulturne dvorane in zdravstvenega doma.
- Ureditev širšega območja kraja.

**Specifični cilji** investicijskega projekta so:

- Odprava pomanjkanja prostora za KD in ZD v Šempetru.
- Odprava neprimernosti obstoječih prostorov, v katerih se izvaja kulturna in zdravstvena dejavnost.
- Izboljšanje pogojev dela za zdravstvene delavce in ostalo osebje.
- Pridobitev novih ambulant in dispanzerjev.
- Pridobitev prostorov, ki bodo zadostovali programsko prostorskim zahtevam KD in ZD.
- Izvedba posegov z naravi prijaznimi materiali po principu trajnostne gradnje, ki so energetske varčni, zagotavljajo dolgo življenjsko dobo objekta in enostavno vzdrževanje objekta.
- Pridobitev sodobnih prostorov, ki bi ustrezali sodobnim standardom.

## 2.4 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Investicijski projekt je usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi, usmeritvami in cilji razvojnih strategiji in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Obravnavani investicijski projekt je skladen s Strategijo razvoja Slovenije 2030 in vsemi glavnimi dokumenti, ki se nanašajo na projekt, kot so:

- Razvojna strategija Občine Šempeter-Vrtojba za obdobje 2021-2027;
- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške) razvojne regije 2021–2027, junij 2022;
- Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016-2025 »Skupaj za družbo zdravja«;
- Nacionalna strategija kakovosti in varnosti v zdravstvu (2023-2031)
- Program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji,
- Nacionalni energetske podnebni načrt Slovenije;
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050;
- Strategija razvoja Slovenije 2030.

Projekt je usklajen z vizijo kot jo opredeljuje **Razvojna strategija Občine Šempeter-Vrtojba za obdobje 2021-2027**: »Občina Šempeter-Vrtojba bo v letu 2027 občina, prijazna občanom: s čistim in urejenim okoljem ter z razvitim gospodarstvom, temelječim na inovativnosti in visoko usposobljenih kadrih, zlasti na področju sodobnih tehnologij, prijaznih okolju. Želimo soustvarjati privlačno bivalno okolje z nadpovprečno kakovostjo bivanja, ki bo omogočala možnosti za kulturno in športno udejstvovanje ter nadaljnji turistični in kmetijski razvoj.«

Projekt je usklajen z **RRP Severne Primorske (Goriške) razvojne regije za obdobje 2021- 2027** ter sovпада z zastavljenimi prioritetami in ukrepi RRP:

- Regija za ljudi in njeni ukrepi: Večja socialna vključenost, Trg dela in zaposlovanje; Aktivno in zdravo staranje in krepitev zdravega življenjskega sloga; Pestra ponudba prostočasnih aktivnosti – kultura, šport, druge prostočasne dejavnosti; Razpoložljiva, dostopna in primerna stanovanja;
- Bolj pametna regija in njeni ukrepi: Infrastruktura in podporno okolje za povečanje konkurenčnosti gospodarstva v regiji; Raziskave, razvoj in inovativna dejavnost za trajnostno gospodarstvo; Trajnostni razvoj podeželja; Razvoj, promocija in trajnostne oblike turizma; Izgradnja manjkajoče infrastrukture za razvoj turizma;
- Bolj zelena regija in njeni ukrepi: Bolj trajnostno upravljanje naravnih virov in zagotavljanje javnih dobrin; Sistematično, načrtno prilagajanje podnebnim spremembam in nadgradnja upravljanja varstva pred naravnimi nesrečami; Ustreznejše upravljanje varovanih območij ter doseganje višje stopnje varovanja okolja in biotske raznovrstnosti; Izgradnja in rekonstrukcija infrastrukture za proizvodnjo obnovljivih virov energije.
- Bolj povezana regija in njeni ukrepi: Povečanje obsega, kakovosti in dostopnosti do storitev javnega potniškega prometa; Izboljšanje cestne, železniške ter komunikacijske

infrastrukture; Uvajanje novih storitev, povezanega načrtovanja in upravljanja prometa ter krepitev trajnostne mobilnosti.

**Resolucija o nacionalnem planu zdravstvenega varstva 2016-2025** je dokument, ki naslavlja ključne probleme zdravja in sistema zdravstvenega varstva v Sloveniji in postavlja temelje za zdravje v vseh politikah. Z vlaganji v zdravje in zdravstvo, ki jih predvideva Resolucija, naj bi v prihodnje tudi bolj učinkovito prispevali k trajnostnemu razvoju Slovenije.

Resolucija predstavlja podlago za razvoj zdravstva v Sloveniji v naslednjih desetih letih in za pripravo in sprejem ustreznih zakonov s področja zdravstvenega zavarovanja in zdravstvene dejavnosti ter ohranja vizijo kakovostnega in vsem dostopnega javnega zdravstva. V središče postavlja uporabnika in izvajalca in si v predvidenih ukrepih prizadeva za:

- krepitev in varovanje zdravja ter preprečevanje bolezni;
- optimizacijo zdravstvene oskrbe;
- povečanje uspešnosti sistema zdravstvenega varstva;
- pravično, solidarno in vzdržno financiranje zdravstvenega varstva.

Krovni cilji Resolucije so:

- boljše zdravje in blagostanje ter manj neenakosti v zdravju prebivalcev Slovenije;
- dostopen, uspešen in stabilen sistem zdravstvenega varstva, ki se učinkovito prilagaja potrebam prebivalstva;
- zadovoljni pacienti in izvajalci;
- večji prispevek zdravstva k razvoju Slovenije.

Za doseganje opisane razvojne vizije se bodo do leta 2025 v Sloveniji izvajale aktivnosti in ukrepi na naslednjih štirih prednostnih področjih razvoja zdravstvenega varstva:

1. Krepitev in varovanje zdravja ter preprečevanje bolezni – gre za prizadevanja na področju javnega zdravja, ko s populacijskimi pristopi nagovarjamo celotno populacijo in posamezne skupine prebivalcev z namenom izboljševanja zdravja.
2. Optimizacija zdravstvene oskrbe – gre za prizadevanja na področju zdravstvene dejavnosti, ko na različnih ravneh zdravstvenega varstva posamezniku zagotavljamo zdravstveno oskrbo, ki vključuje preventivne storitve in programe, zdravljenje, rehabilitacijo in reintegracijo.
3. Povečanje uspešnosti sistema zdravstvenega varstva – gre za prizadevanja, da bi z izboljšanjem procesov vodenja in upravljanja zagotovili najboljše rezultate in povečali učinkovitost.
4. Pravično, solidarno in vzdržno financiranje sistema zdravstvenega varstva – gre za prizadevanja, da bi zagotovili finančno stabilen zdravstveni sistem, v katerem bi za razpoložljive finančne vire vsem prebivalcem Slovenije lahko zagotavljali najboljše možno zdravstveno oskrbo.

Projekt je skladen z usmeritvami **Nacionalne strategije kakovosti in varnosti v zdravstvu 2023–2031**, saj prispeva k zagotavljanju varnega, dostopnega in kakovostnega zdravstvenega

varstva za vse prebivalce. Z objektom bodo zagotovljeni boljši prostorski pogoji za izvajanje zdravstvenih storitev, kar omogoča bolj učinkovito delo zdravstvenega osebja ter bolj prijazno in varno obravnavo pacientov. Strategija poudarja pomen organizacijskih pogojev, ki prispevajo h kakovosti in varnosti, kar neposredno vključuje primerno infrastrukturo, sodobno opremo ter dostopnost za ranljive skupine. Projekt podpira tudi cilj spodbujanja pravičnosti in zmanjševanja razlik v dostopu do zdravstvenih storitev, saj bo izboljšal dostopnost oskrbe v lokalnem okolju in zmanjšal potrebo po obisku oddaljenih zdravstvenih ustanov. S tem se krepi tudi zaupanje v javni zdravstveni sistem, kar je ena izmed osrednjih vrednot strategije.

V **Programu evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027** je definiranih šest ciljev politik in deset prednostnih nalog. Projekt je skladen z več specifičnimi cilji operativnega programa, saj naslavlja tako področje družbene infrastrukture kot tudi trajnostnega razvoja urbanih območij. Zdravstveni dom izboljšuje dostopnost in kakovost osnovne zdravstvene oskrbe ter zmanjšuje regionalne razlike (RSO 4.5), medtem ko kulturni dom spodbuja socialno vključenost, dostopnost kulturnih vsebin in krepitev lokalne identitete (RSO 4.6). Oba objekta skupaj predstavljata pomembno naložbo v družbeno infrastrukturo in trajnostni razvoj urbanega prostora, kar je skladno s ciljem spodbujanja celostnega, vključujočega in policentričnega razvoja mestnih območij (RSO 5.1). Projekt naslavlja ključne izzive lokalne skupnosti na področju dostopa do osnovnih javnih storitev (zdravje, kultura), krepitev družbene povezanosti in enakih možnosti za vse. Z vidika ciljev evropske kohezijske politike gre za investicijo v bolj vključujočo, pametno in trajnostno prihodnost, kar je v središču evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027.

Projekt je skladen z **Nacionalnim energetske in podnebnim načrtom (NEPN)**, saj upošteva cilje Slovenije na področju razogljičenja, energetske učinkovitosti in prilagajanja na podnebne spremembe. Uporaba sodobnih gradbenih standardov z visoko energetske učinkovitostjo (npr. rekuperacija) ter vključevanje obnovljivih virov energije (npr. toplotne črpalke) prispevata k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov in k učinkoviti rabi energije, kar neposredno podpira cilje NEPN na področju stavbnega sektorja. Prav tako projekt spodbuja trajnostno rabo naravnih virov ter dolgoročno zmanjšuje obratovalne stroške javne infrastrukture. Z izgradnjo objektov, ki so prilagojeni na podnebne vplive (npr. zaščita pred vročinskimi valovi, učinkovito upravljanje z vodo), projekt prispeva tudi k povečanju odpornosti na podnebne spremembe, kar je eden od strateških ciljev NEPN.

**Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050** je temeljni nacionalni strateški dokument o usmerjanju prostorskega razvoja države. Določa dolgoročno vizijo razvoja prostora na ravni celotnega ozemlja in vzpostavlja okvir za prostorsko načrtovanje, ki podpira trajnostni, vključujoč in odporen razvoj v nacionalnem ter širšem evropskem prostoru. Operacija bo usklajena z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:

- Racionalnemu in učinkovitemu prostorskemu razvoju, saj je umeščena v obstoječe urbano območje in krepi funkcionalnost prostora z nadgradnjo družbene infrastrukture, ki spodbuja socialno povezanost, izboljšuje dostopnost storitev ter podpira gospodarsko vitalnost kraja;

- Kakovostnemu razvoju mest in naselij, s poudarkom na izboljšanju bivalnih pogojev ter dostopa do javnih storitev, kot so zdravstvena oskrba in kulturne vsebine, kar vpliva na večjo privlačnost kraja za bivanje in delo;
- Skladnemu razvoju območij, saj zmanjšuje razvojne razlike med urbanimi središči in manjšimi naselji z enakopravno dostopnostjo do ključne infrastrukture;
- Preudarni rabi naravnih virov, preko trajnostne gradnje in racionalne umestitve objektov v prostor, ob upoštevanju okoljske učinkovitosti in možnosti rabe obnovljivih virov energije;
- Ohranjanju kulturne raznolikosti, saj kulturni dom predstavlja prostor za udejstvovanje, ohranjanje in razvoj lokalne kulturne identitete, kar krepi družbeno povezanost in kulturno prepoznavnost kraja;
- Varstvu okolja, z odgovorno prostorsko umestitvijo, ustrezno komunalno opremljenostjo in spodbujanjem krožnega ravnanja z viri in odpadki.

Izvedba projekta neposredno podpira uresničevanje vizije SPRS 2050, saj prispeva h kakovostnemu, vključujočemu in trajnostnemu razvoju naselij ter krepitvi javnih storitev, ki so ključne za dobrobit prebivalcev in skladni prostorski razvoj.

Projekt je usklajen s **Strategijo razvoja Slovenije 2030**: Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika e kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

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

Investicijski projekt je usklajen predvsem z razvojnim ciljem 3: Vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba in neposredno podpira ta cilj, saj:

- izboljšuje dostopnost do zdravstvenih storitev na lokalni ravni, kar prispeva k boljši javni zdravju in preprečevanju neenakosti med regijami;
- krepi kulturno udejstvovanje, družbeno povezanost in vključevanje vseh prebivalcev, s čimer spodbuja aktivno državljanstvo in povečuje kakovost življenja;
- prispeva k varnosti in socialni koheziji, saj omogoča funkcionalno in prostorsko urejeno skupnostno središče;
- upošteva načela trajnostne gradnje in dostopnosti za vse družbene skupine.

Projekt je v popolnem skladu z usmeritvami SRS 2030, saj združuje ključne elemente kakovosti življenja – zdravje, kulturo, dostopnost, vključenost in trajnost. Z izvedbo projekta se krepi

socialna infrastruktura, spodbuja enakomeren regionalni razvoj in utrjuje temelje vključujoče družbe, kar je jedro strateškega cilja št. 3.

**Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju kulture in zdravstvenega varstva.**

### **3 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI**

#### **3.1 Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti**

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

V okviru obravnavanega projekta je ocenjevanje tržnih možnosti omejeno, saj projekt spada v sektor javnih storitev, kjer tržni mehanizmi ne delujejo na enak način kot v klasičnih gospodarskih dejavnostih. Ker projekt izgradnje zdravstvenega doma in kulturnega doma ni neposredno namenjen trženju storitev na prostem trgu, temveč zagotavljanju javnih dobrin in splošne dostopnosti, nima izrazite tržne komponente v klasičnem smislu. Njegova vrednost se kaže predvsem v družbenem učinku, izboljšani kakovosti življenja prebivalcev ter dolgoročni podpori trajnostnemu in vključujočemu razvoju lokalnega okolja.

Pri obravnavanem investicijskem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec investicijskega projekta Občina Šempeter - Vrtojba. Gre za operacijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Iz osnovnega namena investicijskega projekta izhaja, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena obravnavati kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo v splošno družbeno korist.

#### **3.2 Analiza tržnih možnosti in ciljnega trga**

Pri obravnavanem projektu, ki vključuje izgradnjo zdravstvenega doma in kulturnega doma, je analiza tržnih možnosti specifična, saj projekt ne deluje v okviru prostega trga, temveč v okviru javnega sektorja in zagotavljanja javnih storitev. Tržni mehanizmi, kot jih poznamo v gospodarskih dejavnostih, v tem kontekstu niso neposredno uporabljivi. Kljub temu pa lahko govorimo o »ciljnem trgu« v smislu skupin uporabnikov oziroma prebivalcev, ki bodo deležni izboljšane dostopnosti in kakovosti storitev.

Ciljni trg za zdravstveni dom predstavljajo vsi prebivalci občine, še posebej starejše osebe, kronični bolniki, družine z otroki in druge ranljive skupine, ki so najbolj odvisne od rednega in dostopnega zdravstvenega varstva. Povpraševanje po teh storitvah je stabilno in dolgoročno naraščajoče zaradi demografskih trendov in zdravstvenih potreb lokalnega prebivalstva.

Ciljni trg kulturnega doma pa vključuje širok spekter uporabnikov – od osnovnošolcev, dijakov, kulturnih društev, izvajalcev kulturnih programov, do širše javnosti, ki išče prostor za druženje, učenje in ustvarjanje. Kulturni dom predstavlja prostor za razvoj neformalnega učenja, kulturne ustvarjalnosti in medgeneracijskega povezovanja.

Čeprav projekt nima izrazite tržne komponente v smislu ustvarjanja prihodkov na konkurenčnem trgu, je z vidika lokalnega razvoja strateškega pomena. Prispeva k večji privlačnosti kraja za življenje in delo, spodbuja družbeno povezanost ter krepi vlogo občine kot nosilca kakovostnih in dostopnih javnih storitev.

## 4 ANALIZA VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUN UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 4.1 Predstavitev in opis variant izvedbe investicijskega projekta

V predinvesticijski zasnovi se, skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, obravnavajo vse variante, za katere je verjetno, da bi ekonomsko, finančno, časovno in tehnično-tehnološko sprejemljivo izpolnile cilje, zapisane v dokumentu identifikacije investicijskega projekta, in so predstavljene s projekcijami v scenarijih »z investicijo« ter projekcijami za izhodiščno alternativo in s scenarijem »brez investicije«.

Za investicijo, ki obsega rekonstrukcijo kulturne dvorane Šempeter in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter, sta bila v presojo, skladno z navodili 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), vključena dva scenarija.

1.	»Scenarij brez investicije«	Varianta 0 oz. izhodiščna varianta, ki ne vključuje investicijskih stroškov in predstavlja ohranjanje obstoječega stanja.
2.	»Scenarij z investicijo«	Varianta 1, ki predstavlja izvedljive variante investicije z vidika tehnično tehnoloških rešitev in virov financiranja.

Skladno 2. točko 12. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16), predinvesticijska zasnova obravnava vse variante, za katere je verjetno, da bi ekonomsko, finančno, časovno in tehnično-tehnološko sprejemljivo izpolnile cilje investicijskega projekta.

V DIIP-u so bile obravnavane tri variante:

- Varianta A: rekonstrukcija in novogradnja: Izvedba rekonstrukcije Kulturne dvorane s podkletenim delom prizidanega dela med hotelom in stavbo banke ter novogradnja prizidka Zdravstvenega doma ob jugozahodni fasadi obstoječe stavbe
- Varianta B: rekonstrukcija in novogradnja: Izvedba rekonstrukcije Kulturne dvorane brez podkletitve z nadvišanim delom nad dvorano ter novogradnja prizidka Zdravstvenega doma ob jugozahodni fasadi obstoječe stavbe
- Varianta C: rekonstrukcija: Odkup stavbe Hotel Šanpier - izvedba rekonstrukcije Kulturne dvorane z umestitvijo dela prostorov KD v pritličje hotela ter umestitev prostorov ZD v klet ter 1. in 2. nadstropje hotela

Kot najbolj primerna varianta izvedbe investicijskega projekta je bila opredeljena Varianta C z odkupom hotela Šanpier in umestitvijo programov ZD ter delno programa KD v to stavbo ter rekonstrukcijo obstoječe stavbe KD. Za izbrano varianto je občina naročila izdelavo DGD, in PZI

projektne dokumentacije ter pridobila gradbeno dovoljenje, zato se v dokumentu predinvesticijska zasnova v sklopu scenarija »z investicijo« obravnavana samo ta varianta, torej rekonstrukcije Kulturne dvorane z umestitvijo dela prostorov KD v pritličje hotela ter umestitev prostorov ZD v klet ter 1. in 2. nadstropje hotela.

#### **4.1.1 Varianta 0 »brez investicije«**

Scenarij »brez investicije« predvideva sprejem odločitve, da se operacija ne izvede. V tem primeru bi investitor sicer privarčeval določena sredstva, pri čemer gre za kratkoročno, izključno finančno korist, ki nosi negativne srednje in dolgoročne posledice predvsem na socialnem in družbenem področju.

Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja, temveč se stanje in obstoječa problematika kulturne dvorane in Zdravstvenega doma v Šempetru, navedenih v poglavju 2.1, le še povečuje. Varianta »brez investicije« ne omogoča doseganja ciljev investicijskega projekta ter ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami.

Naložba v javno-kulturno infrastrukturo je širšega družbenega pomena, predvsem v smislu kulturne ozaveščenosti prebivalstva in s tem omogočanje razvoja, oživljanja in nadgradnje javnih kulturnih in ostalih s kulturo povezanih dejavnosti. Projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje, oz. bo učinkovit pri izrabi naravnih virov, okoljsko učinkovit, trajnostno dostopen in pri projektu bodo v vseh fazah smiselno zagotovljene enake možnosti.

Scenarij »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta pod varianto »z investicijo«, zato z vidika naročnika in širšega družbeno ekonomskega vidika ni sprejemljiv.

#### **4.1.2 Varianta 1 »z investicijo«**

Scenarij »z investicijo« je utemeljen tako z družbenega kot tudi ekonomskega vidika. Varianta 1 predstavlja izvedbo investicije v rekonstrukcijo Kulturne dvorane v Šempetru in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter in s tem doseganje vseh ciljev tako na ravni ustanov, občine, kot tudi uresničuje javni interes na področju kulture in zdravstvenega varstva.

Varianta »z investicijo« pripomore k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike dotrajanih prostorov kulturne dvorane, ki ne ustreza več današnjim pričakovanjem uporabnikov, ter prostorska stiska in neustreznost nekaterih prostorov zdravstvenega doma. Z izvedbo investicije bodo zagotovljeni ustrezni delovni in prostorski pogoji za uporabnike obravnavanih objektov in zaposlene. Varianta »z investicijo« sicer zahteva angažiranje velikih finančnih sredstev za izvedbo investicijskega projekta, vendar te odtehtajo vse pozitivne učinke, ki jih izvedba investicijskega projekta prinese v ožje in širše okolje.

V sklopu scenarija »z investicijo« je obravnavana izbrana Varianta 1 z rekonstrukcijo Kulturne dvorane v Šempetru in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter. Za to rešitev je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje in se je pripravila PZI projektna dokumentacija.

## 4.2 Predstavitev izbrane variante 1

Predvidena je izvedba odstranitve objekta, rekonstrukcije in prizidave objekta kulturne dvorane ter prizidavo rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe hotela Šanpier v Šempetru pri Gorici. Obe stavbi se združita v enoten objekt, ki vsebuje prostore nove, povečane kulturne dvorane, zdravstvenega doma in ostalih dejavnosti.

Za obravnavano gradnjo se je izdelala dokumentacija DGD št. 2021-23, datum izdelave: dopolnitev marec 2024. Na osnovi DGD dokumentacije je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-64/2024-6231-41 z dne 04.07.2024. Za predvideni objekt je izdelana PZI projektna dokumentacija št. 2021-23, datum izdelave: avgust 2024.

Posebnosti projekta so:

- Enoten objekt kulturne dvorane, zdravstvenega doma in drugih zdravstvenih dejavnosti se vzpostavi z združitvijo dveh doslej samostojnih objektov – objekta kulturne dvorane in hotela.
- Pritličje hotelske stavbe se v celoti nameni uporabi kulturne dvorane, nadstropja se namenijo zdravstvenemu domu, mansarda pa ostalim dejavnostim, vezanim na zdravstveno dejavnost.
- Za potrebe prizidave dvorane je potrebno porušiti večji del osnovnega kubusa kulturne dvorane ter v celoti porušiti objekt s poslovno rabo, ki se stika s stavbo dvorane.

V je podan opis novega stanja objekta na podlagi PZI projektne dokumentacije, ki obravnava umestitev programov ZD ter delno programa KD v bivši hotel Šanpier ter rekonstrukcijo obstoječe stavbe KD.

### 4.2.1 Opis novega stanja objekta

#### **FUNKCIONALNA ZASNOVA**

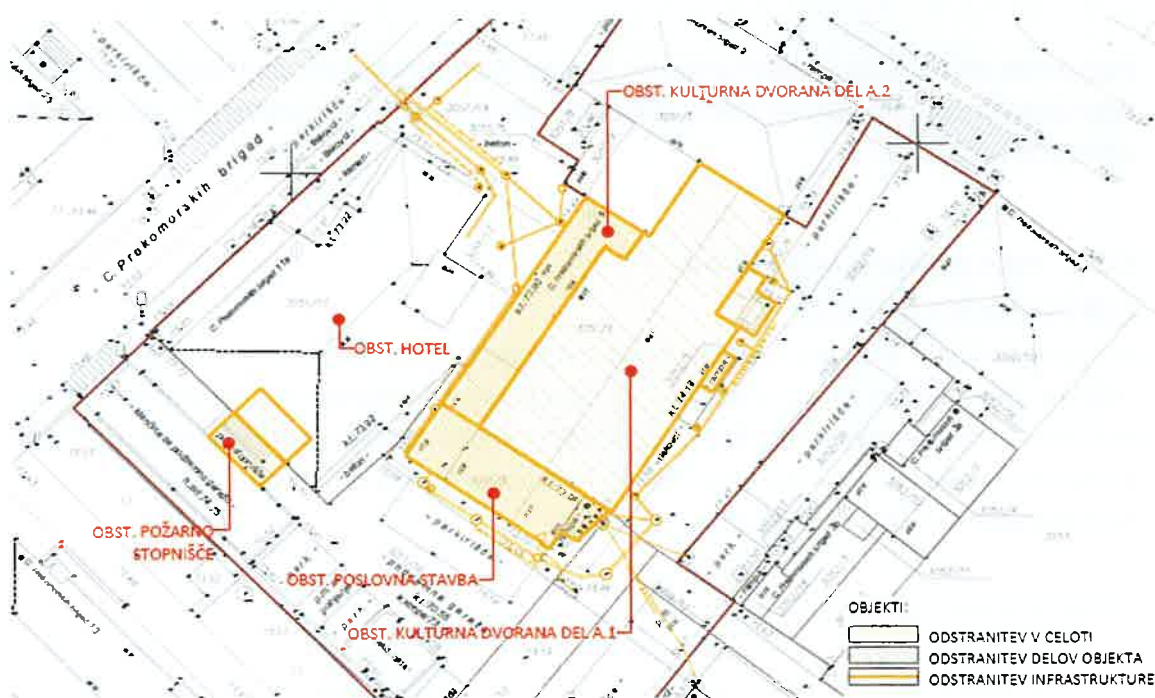
Načrtovani objekt Kulturne dvorane in zdravstvenega doma bo nastal z rušitvijo poslovnega objekta (B), rekonstrukcijo, prizidavo in spremembo namembnosti obstoječih objektov kulturne dvorane in hotela ter njihovo združitvijo v enoten objekt. Razdelitev enotnega objekta kulturne dvorane in zdravstvenega doma na stavbne dele za potrebe usklajenosti projektne dokumentacije je prikazana v nadaljevanju.

Zasnova temelji na naslednjih izhodiščih:

- Obstoječi stavbni volumen kulturne dvorane se rekonstruira tako, da se odstrani konstrukcija z izjemo zadržja. Odstrani se tudi k osnovnemu volumnu obstoječe

- dvorane sekundarno prizidane dele objekta – A2 in celotno ostrežje objekta. Odstrani se tudi poslovni objekt B v celoti.
- Volumen kulturne dvorane se razširi, Na SZ strani dvorane se prizida vezni volumen, ki povezuje stavbo hotela in kulturno dvorano. Vezni volumen se na nivoju strehe potegne preko osnovnega kubusa dvorane.
  - Kulturna dvorana se oblikuje tako, da lahko sprejme raznoliko kulturno dejavnost.
  - V sklop kulturne programa dvorane se vključi celotno pritličje hotela
  - Hotelska stavba ostaja na zunaj pretežno nespremenjena. V okviru spremembe namembnosti se temeljito adaptira interier in fasada pritličja. Na JZ strani objekta se prizida volumen zunanega stopnišča z dvigalom, ki se zasnuje kot sekundarni del objekta.
  - Vezni volumen vsebuje potreben spremljevalni program kulturne dvorane.
  - Pred vhodom v kulturno dvorano se vzpostavi dvovišinski predprostor
  - V nadstropju veznega volumna se uredi malo dvorano s kapaciteto do 50 ljudi.
  - Nov Zdravstveni dom se nahaja v 1. in 2. nadstropju stavbe 2 nekdanje hotelske stavbe in bo prizidan z vertikalnimi komunikacijami, ki povezujejo vse etaže (klet- mansarda).
  - V obstoječo oblikovno zasnovo nekdanje hotelske stavbe se posega v najmanjši možni meri. Ta stavba, vključno z mansardo in streho, ostaja na zunaj pretežno nespremenjena. V okviru spremembe namembnosti se temeljito adaptira interier mansarde. Zaradi združitve v enotno stavbo se na JZ strani objekta prizida volumen zunanega stopnišča z dvigalom, ki se zasnuje kot sekundarni del objekta. V obstoječo oblikovno zasnovo obstoječega objekta posega v najmanjši možni meri. V streho obstoječega objekta se posega s prizidanim delom.

Na spodnji sliki je prikazan načrt rušitve, kjer z rumeno označena odstranitev infrastrukture.



Slika 2: Obstojče stanje – načrt rušitve

Enotna stavba se deli na:

**STAVBA 1:**

Stavbni del K1: Rekonstrukcija in novogradnja - prizidava osrednjega volumna kulturne dvorane, po odstranitvi vseh sekundarnih delov in večjega dela konstrukcije obstoječe dvorane, ter poslovne stavbe na JZ strani objekta.

Stavbni del K2: Prizidava veznega volumna k dvorani v prostoru med obstoječo dvorano in stavbo nekdanjega hotela, ki vsebuje spremljevalni program kulturne dvorane.

**STAVBA 2:**

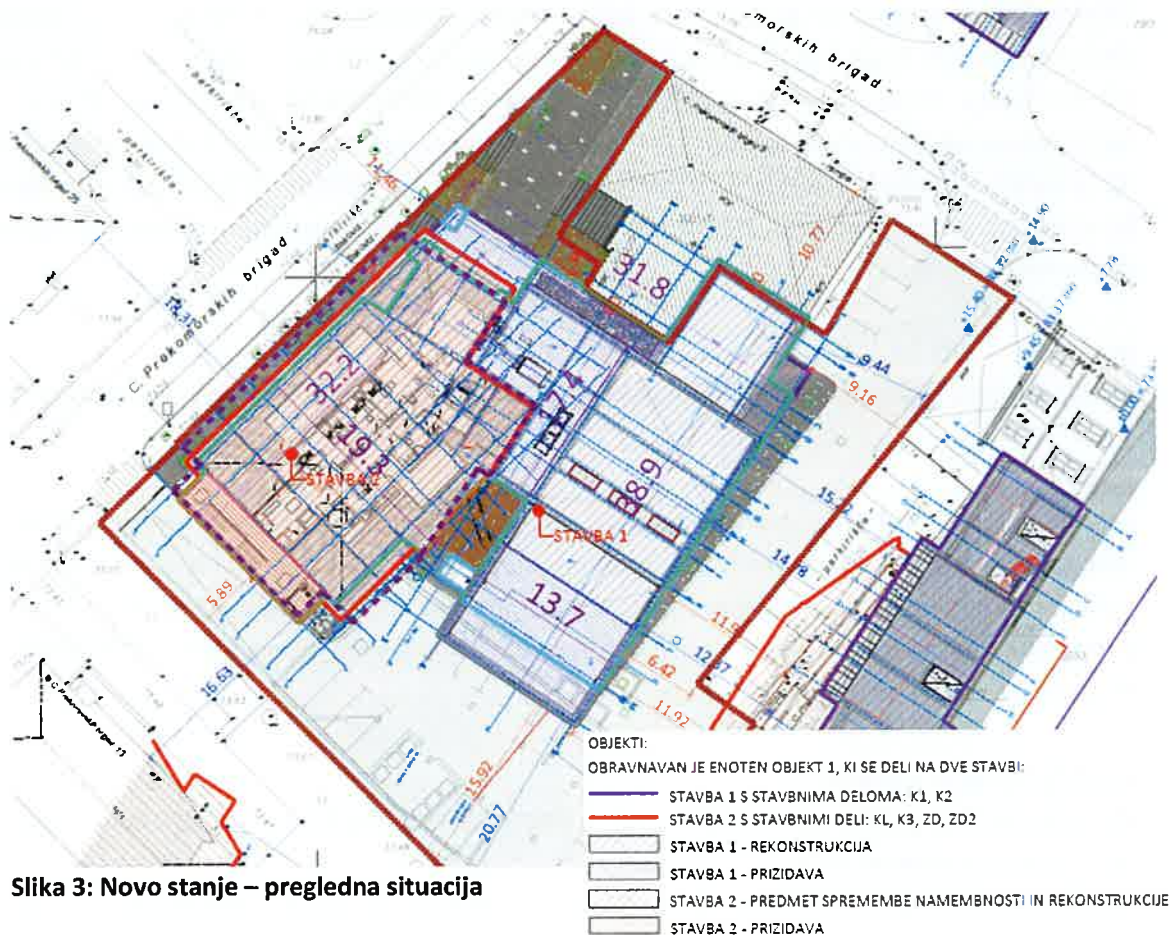
Stavbni del K3: Pritličje stavbe nekdanjega hotela, ki pretežno vsebuje program kulturne dvorane, z izjemo stopnišča in komunikacij do programa zdravstvenega doma.

Stavbni del KL: Klet stavbe nekdanjega hotela

Stavbni del ZD1: 1. in 2. nadstropje stavbe nekdanjega hotela, ki pretežno vsebujeta program zdravstvenega doma (izjema je koridor za dostop do male dvorane).

Stavbni del ZD2: Mansarda stavbe nekdanjega hotela, ki vsebuje prostore ostalih zdravstvenih dejavnosti (predvidoma privatne zdravniške prakse)

Na spodnji sliki je prikazano novo stanje enotne stavbe, ki se deli na 2 dela – stavba 1 in stavba 2.



#### **4.2.1.1 Povzetek iz načrta arhitekture: Kulturni dom**

##### **OBLIKOVANJE**

Osnovni volumen kulturne dvorane se oblikuje kot enoten kubus. Predvidena je obloga iz polne rdeče opeke, po zgledu fasade župnijske cerkve v Šempetru. Oblika osnovnega volumna kulturne dvorane navzven nakazuje obliko glavne dvorane tako, da spodnji rob opečne fasade sledi naklonu notranje tribune. Prostor med dvigajočim opečnim volumnom in tlemi se obleče v fasado iz vertikalnih kovinskih lamel. Vezni volumen je poveznjen na osnovni volumen objekta in ima predvideno fasado iz kamnitih elementov s poudarjenimi vertikalnimi polkrožnimi rebri, ki namigujejo na gledališko zaveso. Fasada definira izgled glavnega vhoda v objekt. Objekt hotela se v večjem delu ne spreminja. Predvidena je nova fasadna obloga pritličja, v okviru rabe kulturne dvorane. Na JZ strani se predvideva novo zunanje stopnišče z dvigalom (zastekljeno/delno izvedeno z kontaktno fasado), ki je predmet ločenega projekta. Streha objekta hotela je obstoječa dvokapnica s pločevinasto kritino, nove streha kulturne dvorane bo ravna.

##### **GLAVNE TEHNIČNE ZNAČILNOSTI**

###### Konstrukcija

Obstoječa konstrukcija je sestav obstoječih opečno-kamnitih sten in AB prefabriciranega stropa zaodrja in novih konstrukcijskih elementov. Nova nosilna konstrukcija je kombinacija AB monolitne konstrukcije in montažnih elementov horizontalnih konstrukcij. Streha je načrtovana z uporabo PVP prefabriciranih plošč. Temeljenje je predvideno na temeljni plošči. Konstrukcija nadstreška v niši in nadstreška pri zaodrju je jeklena. Predvidena je jeklena konstrukcija odra in sedežnih tribun v dvorani, ter jeklena konstrukcija podesta v prostoru dvoranske tehnike.

###### Streha

Streha je ravna z membransko kritino. Del strehe nad pritličjem ima zaščitni sloj iz prodca.

###### Fasade

Fasada volumna kulturne dvorane je oblečena v tankoslojno, ploskovno lepljeno opečno oblogo 'slip opeke'. Fasada prečnega volumna na dvorano je načrtovana kot prezračevana kamnita s poudarjenimi vertikalnimi rebri. V coni med opečno oblogo glavne dvorane in tlemi je predvidena kovinska obloga iz vertikalnih lamel. Pritličje stavbe hotela, ki bo v rabi kulturne dvorane bo oblečeno v kamnito oblogo.

###### Zunanje stavbno pohoštvo

Zunanje stavbno pohoštvo bo v ALU in jekleni izvedbi. V veži objekta ter v nadstropju v manjši dvorani so predvidene večje zastekljene odprtine. Vrata, ki se vodijo iz kulturne dvorane in zaodrja neposredno na prosto so v jekleni izvedbi.

#### Notranje stavbno pohištvo

Notranje stavbno pohištvo bo v ALU izvedbi (steklene stene) Vrata v sekundarne prostore bodo v kombinaciji jeklenega okvirja in lesenega krila, požarna in zvočno izolativna vrata bodo v jekleni izvedbi. Vrata iz predprostora v zaodrje bodo s skritim podbojem.

#### Notranje obdelave

##### > *Tlaki*

Tlaki v glavnih komunikacijah v pritličju in nadstropju so načrtovani kamniti, z izjemo oblikovnega poudarka (preproge) v veži, kjer je predvidena opečna obloga s kamnitimi vstavki. Tlaki v servisnih hodnikih so načrtovani v kvalitetni keramiki. Tlak v pritličju in nadstropju zaodrja bo premazan z epoksi premazom. Tlak dvoran in tehničnega prostora bo imel oblogo iz parketa. Talna obloga odra bo masivna lesena.

##### > *Predelne stene*

Vse predelne stene so v MK izvedbi z izjemo stene proti tehniki v dvorani, ki je zidana z opečnim modularnim blokom z AB vezmi.

##### > *Spuščeni stropi*

V glavni avli in hodniku, ki povezuje avlo in predprostor dvorane je predviden obešen strop iz ALU lamel.

Spuščeni rastrski strop je v pritličju v območju garderob, hodnikov in sanitarij za nastopajoče, v nadstropju pa v prostorih tehnike in shrambe male dvorane. Gladek MK strop je predviden v prostorih sanitarij, garderob in bara v pritličju in na stopnišču v nadstropju. V osrednjem polju stropa v baru in v visokem predprostoru pred dvorano je predviden strop iz lesnocementnih plošč (heraklit). V mali dvorani v nadstropju je predviden perforiran akustičen MK strop. Glavna dvorana ima strop iz polnih gladkih MK plošč. Strop tehnike pod dvorano je oblečen v izolativno oblogo iz kombinacije MV in lesno-cementnih plošč (t.i. Tektalan). Zunanji strop nadstreškov bo zaprt z vodoodporno vlaknocementno ploščo in zaključen s stropom iz ALU lamel.

#### **4.2.1.2 Povzetek iz načrta arhitekture: Zdravstveni dom**

##### **OBLIKOVANJE**

V osnovni volumen Stavbe 2 in fasado ter zunanje stavbno pohištvo se ne posega. Na JZ strani se zasnuje novo zunanje stopnišče z dvigalom (zastekljeno/delno izvedeno z kontaktno fasado). Streha osnovnega volumna se ne spreminja in ostaja trokapna s pločevinasto kritino. Streha prizidanega dela bo ravna. Prizidan del se izvede v zahtevanih gabarutih programske vsebine (stopnišče, dvigalo, dostopi) in danimi možnosti prostorske umestitve. V obstoječo oblikovno zasnovi obstoječega objekta posega v najmanjši možni meri.

## **GLAVNE TEHNIČNE ZNAČILNOSTI**

### Konstrukcija

Obstoječa konstrukcija je izvedena kot armiranobetonska skeletna konstrukcija z visokostenastimi nosilci. Obodne stene so izvedene kot nosilne stene z opečnimi zidaki. Plošče so armiranobetonske. Konstrukcija prizidanega dela se izvede kot armiranobetonska konstrukcija z armiranobetonskimi stenami in ploščami. Dvigalni jašek je v celoti armiranobetonski.

### Streha

Streha prizidanega dela vertikalnih komunikacij je ravna z membransko kritino. Del strehe ima zaščitni sloj iz prodca. Obstoječa trokapna streha se ohranja v pločevinasti izvedbi.

### Fasade

V fasado obstoječega objekta (tankoslojna fasada) se ne posega. Prizidan del vertikalnih komunikacij se izvede z tankoslojno kontaktno fasado.

### Zunanje stavbno pohoštvo

Zunanje stavbno pohoštvo bo v ALU izvedbi z transparentnim in netransparentnim delom. Predvidi se strešne kupole za odvod dima in toplote ter leseno strešno okno. Obstoječa zasteklitev se ohranja v PVC izvedbi.

### Notranje stavbno pohoštvo

Notranje stavbno pohoštvo bo v ALU izvedbi (steklene stene) – glavni vhod, vhodi v posamezne etaže. Vrata na mejah požarnih sektorjev z obstoječim stopniščem bodo v kovinski izvedbi. Ostala vrata se izvedejo kot lesena vrata z oblogo iz laminata.

### Notranje obdelave

#### ➤ *Tlaki*

Tlaki v hodniku prizidanega dela in stopnicah se izvedejo v granitogres talni keramiki. Tlaki v sanitarijah se izvedejo v kvalitetni keramiki. Vsi ostali tlaki se izvedejo z vinilno talno oblogo iz enomera z zaokrožitvami na stikih tlaka s stenami. Tlaki v garaži so obstoječi, betonski.

#### ➤ *Predelne stene*

Vse predelne stene so v mavčnokartonski izvedbi.

#### ➤ *Spuščeni stropi*

V hodniku prizidanega dela ter delno v hodniku programskega sklopa ambulant se izvede gladek mavčnokartonski strop. V vseh ostalih prostorih (ambulante, sanitarije, laboratorij...) se izvede spuščen modularen strop 600/600mm.

#### 4.2.1.3 Povzetek iz načrta arhitekture: Mansarda

##### OBLIKOVANJE

V osnovni volumen Stavbe 2 in fasado ter zunanje stavbno pohoštvo se ne posega. Na JZ strani se zasnuje novo zunanje stopnišče z dvigalom (zastekljeno/delno izvedeno z kontaktno fasado). Streha osnovnega volumna se ne spreminja in ostaja trokapna s pločevinasto kritino. Streha prizidanega dela bo ravna. Prizidan del se izvede v zahtevanih gabaritih programske vsebine (stopnišče, dvigalo, dostopi) in danimi možnostmi prostorske umestitve. V obstoječo oblikovno zasnovo obstoječega objekta posega v najmanjši možni meri.

##### GLAVNE TEHNIČNE ZNAČILNOSTI

###### Konstrukcija

Obstoječa konstrukcija je izvedena kot armiranobetonska skeletna konstrukcija. Obodne stene so izvedene kot nosilne stene z opečnimi zidaki. Strešna konstrukcija, ki se ohranja je lesena.

###### Streha

Obstoječa trokapna streha se ohranja v pločevinasti izvedbi. Izvedejo se potrebni preboji za strojne instalacije in opreme. Izvede se stik (pločevinasta žlota) z prizidanim delom.

###### Fasade

V fasado msansardnega dela obstoječega objekta (tankoslojna fasada) se ne posega.

###### Zunanje stavbno pohoštvo

Obstoječa zasteklitev mansardnega dela se v celoti ohranja v PVC izvedbi.

###### Notranje stavbno pohoštvo

Notranje stavbno pohoštvo bo v ALU izvedbi (steklene stene) – glavni vhod v prostore ambulate. Vrata na mejah požarnih sektorjev z obstoječim stopniščem bodo v kovinski izvedbi. Ostala vrata se izvedejo kot lesena vrata z oblogo iz laminata.

###### Notranje obdelave

###### ➤ *Tlaki*

Vsi tlaki se izvedejo z vinilno talno oblogo iz enomera z zaokrožitvami na stikih tlaka s stenami. Sanitarije se izvedejo v kvalitetni talni keramiki.

###### ➤ *Predelne stene*

Vse predelne stene so v mavčnokartonski izvedbi.

###### ➤ *Spuščeni stropi*

V prostorih ambulate se izvede gladek mavčnokartonski strop. V prostorih strojnic se izvede požarno odporen mavčnokartonski strop.

#### 4.2.1.4 Povzetek iz načrta gradbeništva: Kulturni dom

##### GLAVNE TEHNIČNE ZNAČILNOSTI

###### Konstrukcija

Kulturna dvorana je zasnovana kot monolitna stenasta AB konstrukcija s strešno monolitno in montažno konstrukcijo, ki jo tvorijo prednapete votle plošče PVP320. Ohranja se del obstoječega objekta in sicer zaodrje, ki ima stene iz mešanice opeke in kamna, strešna konstrukcija pa je izvedena iz prefabriciranih betonskih elementov.

###### Stene

Vertikalna nosilna konstrukcija objekta je klasična AB stenasta konstrukcija z AB stenami debeline 25cm in 30cm, ki so ojačane s klasičnimi AB stebri z dimenzijo prečnega preseka  $b/h=50/50$ cm.

###### Nosilci

Predvideni so večji nosilci dim. 30/192, 30/90, dolžine 12.6m nad glavno dvorano ter več manjših nosilcev, različnih razponov in dimenzij.

###### Horizontalne konstrukcije

Medetažne plošče z izjemo strešne plošče so predvidene kot klasične AB v debelini 20cm, 22cm, 25cm in 30cm. Strešna plošča je predvidena deloma v monolitni in deloma v prefabricirani izvedbi. Monolitna strešna plošča je debeline 22cm, montažno konstrukcijo nad dvorano pa sestavljajo PVP320 votle plošče.

###### Jeklene konstrukcije

Predvidene so jeklene konstrukcije nadstreška v niši, nadstreška nad stopniščem v zaodrje, konstrukcija podesta prostora tehnike, podkonstrukcija odra in sedežnih tribun. Jeklena konstrukcije za pritrjevanje odrske opreme v domeni dobavitelja odrske opreme. Jeklene konstrukcije so pritrjene v nosilno AB konstrukcijo preko sidrnih ploščic in kemičnih sider.

###### Temeljenje

Temeljenje objekta je predvideno na temeljni plošči debeline 40cm. Temeljna plošča je armirana z rebrasto armaturo kvalitete B500B in zalita v betonu trdnostnega razreda C30/37, XC2,  $D_{max}$  16, S4 PV-II.)

#### **4.2.1.5 Povzetek iz načrta gradbeništva: Zdravstveni dom**

##### **GLAVNE TEHNIČNE ZNAČILNOSTI**

###### Konstrukcija

Zasnova konstrukcije je AB stenasta konstrukcija, ki je ojačana z vogalnimi končnimi torzijskimi prirobnicami (na obeh koncih), na enem koncu je dodatno jedro dvigalnega jaška. Za potrebe komunikacije so izvedene AB stopnice, ki so v polovični etažni višini na nivoju podesta, povezane z AB slopom in AB steno debeline 20 cm.

###### Armiranobetonska konstrukcija

Zaradi postavitve novi AB sten smo v kletni etaži prizidka izvedli ojačitev z dodatno AB steno ob obstoječi steni prizidka, ki jo med seboj povežemo in s sidri (fi12/33cm). S tem ukrepom se kletna etaža dodatno ojača, hkrati je dodatno ojačana z AB dvigalnim jaškom, ki sega v kletno etažo. Dodatno ojačitev predstavlja še prečna stena v kleti med osema 4.2 in 5.2, ki sega do stopniščne ramenice. Ti ukrepi zagotavljajo prečno in vzdolžno stabilnost prizidane vertikalne komunikacije. S tako tlorisno postavitvijo stopniščnega prizidka ne poslabšujemo nosilnosti obstoječega objekta.

###### AB temelji

Temeljenje konstrukcije komunikacijskega jedra pod dvigalnim jaškom se izvede poglobljeno v debelini 30 cm. Pod novimi stenami se izvedejo poglobljeni pasovni temelji debeline 60 cm.

###### AB stene

Vertikalne nosilne elemente predstavljajo armiranobetonske stene z debelino 20 cm.

###### AB etažne plošče in strešna plošča

Horizontalne nosilne elemente predstavljajo armiranobetonske plošče (etažne in strešna). Debelina medetažnih AB plošč je 25 cm, stopniščne rame so debeline 20 cm in strešna plošča je debeline 15 cm.

###### Jeklena konstrukcija ob stopnišču

Ob stopnišču v objektu se izvede jeklena konstrukcija ograje. To sestavljajo okvirni nosilci ograje, ki so skriti v spuščnem stropu, sestavljeni s škatlastimi profili 60/60/4 mm in 40/40/4 mm, ter vertikalne ograje škatlastega profila 30/40/4 mm. Okvirni nosilci ograje so vijačeni v AB etažne plošče, skladno z detajlom. Vertikalne ograje so mestoma vijačene v stopniščne ramenice, ter varjene v vbetonirano jekleno pločevino. Na vertikalne je pritrjena podkonstrukcija držala ograje.

#### 4.2.1.6 Povzetek iz načrta elektro in TK instalacij: Kulturni dom

##### Vsebina načrta

Predvidena je rekonstrukcija obstoječega kulturnega doma s konzolnim prizidkom pod katerim se predvidi nova MPO in dovodna TK omarica. Izvede se tako novo NN kot TK napajanje. NN napajanje se izvede iz novega odvoda obstoječe trafo postaje TP Zdravstveni dom preko delno obstoječe in delno nove kableske kanalizacije do p/o MPO pod nadstreškom. V ceveh se iz TP povleče nov NN kabel NA2XY-J 4x70mm<sup>2</sup>.

Tk dovod se izvede iz obstoječe TK mreže kjer se v obstoječem TK jašku naredi spojka na optičnem kablu in povleče do zunanje TK omarice 6 vlakenski optični kabel TOSMD. Zaradi novogradnje bo potrebno en TK jašek in del TK, KTV ter T2 vodov odstraniti ter izvesti 4 nove kableske jaške in 4 nove spojke preko katerih vzpostavimo ponovno povezave tako TK kot KTV in T2 vodov kot je razvidno iz situacijskega načrta ET-01.

Prav tako se v deloma obstoječi in delno v novi kableski kanalizaciji povleče nov kabel NA2XY-J 4x150mm<sup>2</sup> do priključne omare na obstoječem objektu. Po izvedbi te povezave se odstrani zračni NN napajalni vod kot je razvidno iz situacijskega načrta ET-01.

##### Dovod električne energije in zasnova razvoda električnih instalacij

Vse obstoječe inštalacije (moč, šibki tok, razsvetljava, varnostna razsvetljava) v dvorani in na odru se v celoti odklopi in demontira, vključno z elektro omarami.

Za napajanje novih električnih porabnikov pritličju in nadstropju se v tehničnem prostoru pritličja predvidi novo elektro omaro R-KD, ki je namenjena porabnikom dvorane ter na odru električni razdelilnik R-OD, ki je namenjen porabnikom na odru, zaodrju in mali dvorani.

Elektro omara R-KD bo napajana iz obstoječe PMO omare pod nadstreškom. Iz elektro omare R-KD napajamo električni razdelilnik odra R-OD in sicer s kablom FG18OM16 4x25mm<sup>2</sup>.

Za merjenje porabe električne energije porabnikov v novem kulturnem domu se v MPO omarici montira nov dvosmerni trifazni števec delovne energije ter novo NV00 podnožje z glavnimi varovalkami. V MPO omari se predvidi rezervo še za dva števca, za morebitni števec za sončno elektrarno ter enega za rezervo.

Od MPO do električnega razdelilnika R-KD se povleče v novi kabelski polici nov kabel FG18OM16 4x50mm<sup>2</sup>.

##### Izračun konične moči objekta

Pri določitvi konične moči in koničnega toka, smo računali z vsoto inštaliranih moči posameznih priključkov in z ocenjenim faktorjem istočasnosti, faktorjem prekrivanja ter izkoristka.

Izračun obremenitve za kulturni dom:

$$P_i = 112,90 \text{ kW} \quad F_i = 0,70$$

$$P_k = 79,03 \text{ kW}$$

$$\cos \varnothing = 0,95 \quad I_k = 120,22 \text{ A} \quad I_v = 3 \times 125 \text{ A}$$

Za kulturni dom se v PMO predvidi nove glavne varovalke 3x125A.

#### Splošna in dodatna razsvetljava

Splošna razsvetljava je predvidena s tipi svetilk izbranimi na podlagi dogovora z arhitekti in predstavniki investitorja. Vir osvetlitve so sodobne maloenergijske LED svetilke.

#### Varnostna razsvetljava

Varnostna razsvetljava mora biti načrtovana, vgrajena in vzdrževana skladno s SIST EN standardi. Zato je varnostna razsvetljava načrtovana skladno s SIST 1838, SIST EN 50171 in SIST EN 60598-2-22 ob upoštevanju domačega standarda SIST 1013, v skladu s temi standardi pa mora biti tudi izvedena.

Z varnostno razsvetljavo je treba osvetliti evakuacijske smeri, evakuacijske hodnike, predprostore, zaščitena stopnišča, druge višinske spremembe in spremembe smeri na evakuacijskih poteh, elektro omare, hidrante, gasilnike in izhode iz objekta.

To je razsvetljava za varno evakuacijo ljudi v primeru naravnih ali drugih nesreč. Varnostna razsvetljava mora omogočiti orientacijo v prostorih, v katerih se giblje ali mudi večje število ljudi. Ob izpadu električnega omrežja v primeru naravnih in drugih nesreč se mora zasilna razsvetljava avtomatično preklopiti na akumulatorsko baterijo v času, ki ni daljši od 3-h sekund, tako da se prepreči panika in da se omogoči varna evakuacija ljudi. Osvetljenost evakuacijskih poti mora biti minimalno 1 lux, merjeno na tleh.

Osvetljenost stopnišč pa mora biti minimalno 3 luxe, merjeno na tleh. Vsi ročni javljalniki in hidranti morajo biti osvetljeni minimalno 5 luxov, merjeno na tleh.

#### Splošna moč

Inštalacija splošne moči je predvidena z inštalacijo dvopolnih vtičnic z zaščitnim kontaktom ter z napajanjem ostalih tehnoloških porabnikov. Vtičnice so modularne izvedbe, antibakterijske. Inštalacija je izvedena s kabli ustreznih presekov in števila žil, in poteka nadometno ali podometno, uvlečena v negorljive inštalacijske cevi ustreznih presekov.

#### Električne instalacije za strojne naprave

So izvedene skladno s projektom strojnih instalacij.

#### Inštalacije generičnega ožičenja

V celotnem objektu je predviden sistem strukturiranega ožičenja za osnovne IT instalacije. V shrambi nadstropja je predvideno novo vozlišče s komunikacijsko omaro KO, ki služi za razvod univerzalnega ožičenja v režiji in po objektu.

Iz komunikacijskih omar KO se do vsake podatkovne konektorske vtičnice RJ-45 povleče kabel S/FTP 4x2xAWG23 CAT6a. Trase kablov potekajo po posebnih kabelskih policah, parapetnih kanalih in inštalacijskih ceveh.

Konektorske vtičnice RJ-45 so nameščene največ v parapetnih kanalih, pa tudi nad spuščnim stropom za Wi-Fi dostopne točke. Na delovno mesto sta predvideni dve dvojni RJ-45 vtičnici.

Za potrebe etherCON povezav je predvidena na odru svoja komunikacijska omara SCENA 1, ki služi napajanju tehnoloških naprav na odru z etherCON RJ45 vtičnicami in kabli S/FTP cat6a kabli.

### Odrska tehnika, scenska razsvetljava in ozvočenje

#### ➤ *Odrska tehnika*

Motorizirani lučni vleki Ročni vleki za panele in scenografije Akustično odbojni paneli Mobilna akustična školjka Gledališke zavese Lučni vlek Predlagani motorizirani lučni vleki so manjše izvedbe za višino do 8-10m, razponom do 6m in obremenitvijo mase 150kg, kar zadošča za namestitve več kot deset led gledaliških reflektorjev. Namestitvev je pred, nad odrom in za glavno zaveso. Dvig in spust se izvaja na kontrolnem panoju nameščenem na poziciji, da se lahko opazuje delovanje. Čeprav je upravljanje enostavno, lahko to opravlja samo usposobljena oseba, v času obratovanja veljajo stroga pravila o varni uporabi. Za obešanje reflektorjev lahko uporabimo aluminijško linijsko paličje ali samo jekleno cev  $\varnothing$  50mm v črni barvi. Poganja ga 3F motor 600W, hitrost dviga/spusta 6m/min Ocenjena vrednost z montažo: 28.000,00 kpl 3 Ročni vlek namenjen je obešanju zvočno odbojnih panelov ali/in scenskih elementov, scenskih zaves do skupne mase 150kg in višine 6m. Vitel se namesti v vertikalni osi na steno. Prek jeklenic  $\varnothing$ 6mm in škripčevja se breme na cevi vertikalno dviguje v odvisnosti od hitrosti vrtenja vitla, cev za obešanje s premerom  $\varnothing$  50mm je v črni barvi, uporabi se aluminijška debelostenska ali nerjavna z debelino stene 3mm.

#### ➤ *Scenska razsvetljava*

Scenska razsvetljava je najvažnejša komponenta opreme v vsaki dvorani, še posebno za prostore, kjer se izvajajo zelo različne prireditve, gledališke predstave, koncerti, tekmovanja, predavanja... S spremembo tehnologije izdelave svetlobnih izvorov iz halogenskih in obločnih žarnic na led in laserled tehnologijo se je spremenil koncept uporabe tudi v prostorih namenjenim gledališču in prireditvam. V tem prehodnem obdobju novi produkti za razsvetljava še zdaleč ne morejo nadomestiti starih tehnologij, tako v svetlobni percepciji in še posebej zaradi prisilnega načina hlajenja led polprevodnikov. Po eni strani je energetska učinkovitost teoretično boljša, po drugi strani svetlobo telo ima vgrajenih ogromno elektronskih delov za napajalnike in samega led čipovja. Vse led izvore nad močjo 30W je treba ohlajevati, kar povzroča višjo ceno in predvsem dodaja hrup ventilatorjev, skratka nedopustno za gledališke predstave in vokalno glasbo. Prav ta negativnost nam povzroča kompromisno izbiro scenskih luči. Pri boljših produktih reflektorjev namenjenih za TV studije in gledališča je obvezna priloga t.i Acoustic test report (zvočna meritev hrupa) iz katerega lahko razberemo nivo dodanega šuma, ki se prišteva že obstoječemu tihemu okolju, običajna vrednost nad 24 db. Pri vsaki podvojitvi takih luči se seveda zviša nivo hrupa za nekaj decibelov, vse v odvisnosti ali je prisilno hlajenje z ventilatorji zvezno ali stopenjsko. Še pomembnejši aspekt izbire luči je barvna temperatura in faktor odzivnosti na barve ali indeks barvne reprodukcije CRI (color rendering index), ki naj bil Inde najvišji možen, nad 90. Še vedno je za primerjavo podana halogenska žarnica (CRI okoli 100) predvsem zaradi primerne porazdelitve sevanja v celem vidnem spektru. Ceneni led produkti ne dosegajo indeks 80, čeprav so splošno uporabljeni za hišno in pisarniško razsvetljava. Pri reflektorjih, kjer uporabljamo barvno paletu za osvetljevanje je to manj pomembno, še več, iščemo dopadljivo in Inde čisto zasičenost barv. Izbrani reflektorji, bolj pravilno bi bilo, da jih poimenujemo projektorji, imajo vgrajen kompatibilen protokol za krmiljenje, najbolj razširjen je DMX512/1990. Standard je razvil Inštitut za gledališko tehnologijo Združenih držav za izboljšanje protokola, ki se uporablja pri

nadzoru luči. Zagotavlja ključne informacije o prenosu med opremo za razsvetljavo in krmilniki. Svetlobni park je nameščen pod stropom na treh motoriziranih vlekkih, ki nam omogočajo hitro premeščanje in postavitve svetlobne scene. Po potrebi na obod odra namestimo led paličasta svetila RGBWAUV. Mešalni pult je v režiji ali pred odrom.

➤ *Ozvočevalni sistem*

Ozvočevalni sistem omogoča kvalitetno zvočno sliko v večnamenski dvorani za raznovrstne prireditve: koncerte akustične glasbe in glasbenih skupin, video kino projekcije, predavanja in šolskih prireditev. Trosistemski zvočni skrinji sta nameščeni pod stropom nad stopnicami levo in desno od odra, nagnjen tako, da zvočno polje pokriva samo poslušalce na stolih. S tem se izognemo nezaželenim odbojem. Namensko so koncipirane za enakomerno porazdelitev zvočnega tlaka frekvenčnega spektra, kar zadošča za vse prireditve razen za koncerte skupin, kjer namestimo nizkotonski skrinji direktno na robu odra, spravljeni sta na vozičkih v zaodru. Monitorske zvočnike uporabimo na odru za glasbenike ali za efekte gledaliških predstav. Sistem 2x sub in 4x monitor lahko uporabimo kot prenosno ozvočenje za zunanje prireditve ali izposojo. Za zmanjšanje nezaželenega zvočnega tlaka na samem odru lahko namestimo nizkotonska zvočnika v kardiodno konfiguracijo.

Krmilni sistem je digitalna miza Midas M32R live, nameščena je v režiji ali na prostoru med vrstami pred odrom. Možna je tudi uporaba aplikacije na tablici za nadzor mešalnega pulta. Mikrofonski komplet za govor, petje in snemanje dopolnjuje ozvočenje. Dvorana je akustično predvidena za zborovsko petje in teater, kjer se ne uporablja mikrofone, kar lahko povzroča nekatere težave z mikrofoni, zato uporabimo mikrofone z zelo usmerjeno polarno karakteristiko.

➤ *Video projekcija*

Tako kot scenska razsvetljava imajo naprave za video projekcijo problem hlajenja elektronike in izvora svetlobe. Iz tega razloga za projekcije v zvočno občutljivih ambientih izbiramo tišje naprave in to takoj za parametrom količine svetlobnega toka, lumnov in same sposobnosti projekcije čim višjih resolucij digitalnih video zapisov. Po navadi izberemo močnejše oz. svetlejše, ki ga nato nastavimo na zmanjšan, eco način video delovanja. S tem smo zmanjšali šum hlajenja in še vedno ohranili najboljšo možno sliko. V dvorani so včasih vrteli kino projekcije in tudi obnovljena naj ima večje video platno in projektor, ki je sposoben predvajati kvalitetne video posnetke za potrebe predstav in predavanj. Predlagana rešitev, da se motorizirano platno namesti pred glavno zaveso ima več prednosti. Na tak način imamo scensko ozadje po celotni površini in nekaj dodatne absorpcije zvoka, kino projekcije tudi zahtevajo nizke odmevne čase. Dodatna prednost je, da v času spuščene platna in zastrte zavesa je prostor za zaveso možno uporabiti za postavitve ali spremembo scene ali postavitve opreme glasbenega dogodka, ki bo sledil projekciji.

➤ *Sistem za simultano prevajanje*

Sistem sestavljajo: oddajnik, sevalnik, sprejemniki za poslušalce, v prevajalski kabini je prevajalski pult z mikrofonom in slušalkami. Sistem je mobilni, sprejemniki so v kovčku za napajanje, oddajnik se namesti na stojalu ali s snemljivim nastavkom.

➤ *Mala dvorana*

Tudi v mali dvorani je predvidena video projekcija z električnim platnom in električno tablo kot je razvidno iz priložene

sheme. Videoprojekcijski sistem se krmili daljinsko.

V mali dvorani je predvideno tudi splošno ozvočenje z ustrezno ojačevalno napravo in vgradnimi zvočnimi omaricami 30W/8 Ohm.

#### Instalacije avtomatskega javljanja požara

Rešitev je skladna z načrtom požarne varnosti za obravnavani objekt št. 237/22-NPV, ki jo je izdelal Lozej d.o.o Avgusta 2024.

Izvedena bo nova požarna centrala v tehničnem prostoru 1.nadstropja(ZD), na katero se bodo priključili vsi novi elementi v objektu tako zdravstvenega doma 1. In 2.nadstropja ter mansarde kot tudi kulturnega doma. Vsi ostali obstoječi elementi požarnega javljanja, ki so izvedeni in niso predmet tega projekta se bodo vezali na novo požarno centralo na ločeno zanko.

V Foyerju kulturnega doma je predviden oddaljeni prikazovalnik požarnega javljanja OP-2.

#### Sistem zaščite pred delovanjem strele - LPS

Zaščita pred atmosferskimi praznjenji bo izvedena z metodo mreže, ki bo sestavljena iz lovilnega sistema, odvodniškega sistema ter obstoječega ozemljila.

Sistem zaščite pred delovanjem strele (LPS) je projektiran v skladu s Tehnično smernico TSG-N-003:2021 Zaščita pred delovanjem strele, Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele (Ur. L. RS, št. 28/09) in sodobnimi dosežki na tem področju.

Namen LPS-ja, je omejiti ogroženost ljudi, živali in premoženja v objektih ter njihovi neposredni okolici pred delovanjem strele. LPS je sestavni del objekta in mora biti združljiv ter smiselno povezan z vsemi drugimi napeljavami v objektu.

Sistem zaščite pred delovanjem strele je predviden v obliki Faraday-eve kletke. Kot lovilni sistem in odvodniški sistem z ozemljilom bo uporabljena Inox žica Ø 8 mm. Merilne sponke so obstoječe.

#### **4.2.1.7 Povzetek iz načrta strojnih instalacij: Kulturna dvorana**

Načrt obsega:

- načrt notranjega vodovoda od vodomernega jaška dalje
- načrt priprave STV
- načrt ogrevanja in hlajenja
- načrt ventilacije

#### **OPIS TEHNIČNIH SISTEMOV V PREDVIDENI GRADNJI**

##### Vodovod: Vodovodni priključek

Uporabi se obstoječi vodovodni priključek za objekt Šanpier, DN65 z vodomernjem. Vodomer postane glavni vodomer za objekt Stavba 1 in Stavba 2 pritličje, ki so v lasti Občine Šempeter-Vrtojba.

### Hlajenje in ogrevanje

#### ➤ Stavba 1

Za ogrevanje in hlajenje se predvidi toplotno črpalke ZRAK-VODA. Zunanja enota se namesti na strehi objekta.

#### ➤ Stavba 2 (pritličje)

Za ogrevanje in hlajenje se uporabi obstoječo toplotno črpalke VODA-VODA.

Osnovno ogrevanje objekta se vrši z ventilatorskimi konvektorji temperaturnega režima max. 45°C in radiatorskim ogrevanjem, temperaturnega režima max. 55°C.

V prostorih kjer ni predvideno hlajenje se predvidijo jekleni radiatorji s termostatskimi glavami. Za hlajenje prostorov se predvidijo ventilatorski konvektorji. Temperaturni režim hladilne vode je 7/12°C.

Ogrevanje in hlajenje restavracije- OBSTOJEČE, Izvedeno je z indukcijskim stropnimi konvektorji.

### Prezračevanje z rekuperacijo

Kulturna dvorana ima ločen prezračevalni sistem za stavbo 1 in vhodno avlo stavbe 2. Naprave po posameznih sklopih za stavbo 1:

PN1 – prezračevanje DVORANE

PN2 – ostalih prostorov

Za del stavbe 2, kuhinja in bife se uporabi obstoječi prezračevalni sistem. Posamezna prezračevalna naprava ima vgrajene rekuperatorje toplote. V napravi so vgrajeni ventilatorji, ki so gnani z visoko učinkovitimi EC motorji.

### Detekcija ogljikovega monoksida (CO) in prezračevanje-OBSTOJEČE.

Prezračevanje se izvede s kanalskim razvodom 1/3 odvodne količine zraka je predvideno odvesti 30 cm nad tlemi skozi odprtino, zaščiten z rešetko, 2/3 odvoda zraka se vrši pod stropom, skozi jeklene rešetke. Odvod zraka je predviden z obstoječim odvodnim ventilatorjem.

### Prezračevanje Kuhinje- OBSTOJEČE

Vgrajena je varčna kuhinjska napa. Delovanje kuhinjske nape nad posameznim termičnim blokom je tudi pogoj za odpiranje dovoda plina za kuhanje. Na podstrešju sta že vgrajena dovodni in odvodni ventilator, zaradi preureditve mansarde je predvidena prestavitev ventilatorjev. V kuhinji je nad termobloki in v kuhinjski napi potrebna vgradnja sistema avtomatskega gašenja kuhinjskih nap z avtomatskim mokrim kemičnim gašenjem.

### Prezračevanje restavracije- OBSTOJEČE

Na podstrešju je že vgrajena klimatska naprava za prezračevanje restavracije.

### Plinski razvod

Objekt je priključen na mestni razvod zemeljskega plina (ZP - metan) preko merilno regulacijske postaje. Merilno regulacijsko postajo sestavlja: plinski regulator tlaka z varnostno zapornim ventilom za previsoki in prenizki tlak požarna pipa. Regulator ima izvedeno oddušno cev, vodeno nad streho objekta in plinomer. Tlak cevne instalacije ZP po sekundarni redukciji znaša

23 mbar.

Plinska požarna pipa se nahaja pred vhodom plinske instalacije v objekt na fasadni sten objekta pri garažni rampi.

#### **4.2.1.8 Povzetek iz načrta strojnih instalacij: Zdravstveni dom**

Načrt obsega:

- načrt notranjega vodovoda
- načrt priprave STV
- načrt ogrevanja in hlajenja
- načrt ventilacije

##### Vodovod, kanalizacija

Objekt bo priključen na vodovodno omrežje preko vodomera nameščenega v vodomernem jašku.

Topla sanitarna voda se pripravlja v samostojno sanitarno toplotno črpalke zrak-voda, ki je nameščena v tehničnem prostoru v mansardi. Temperatura sanitarne vode bo cca. 60°C.

Instalacija fekalnih odplak v tlaku se izvede s polipropilenskimi (PP) kanalizacijskim cevmi, z obojko, izdelanimi po SIST EN 1451-1. Priključena bo na obstoječo instalacijo objekta. Oddušniki so vodeni čez streho objekta.

##### Ogrevanje , hlajenje

Objekt bo priključen na toplotno postajo v kleti, kjer je vgrajena toplotna črpalka VODA/VODA. Ogrevanje in hlajenje se predvidi z ventilatorskimi konvektorji (FC). Predvideni so parapetni konvektorji ki se vgradijo na steno. Konvektorji se krmilijo preko lokalnega termostata.

##### Prezračevanje

Za prezračevanje objekta je predvidena prezračevalna naprava z rekuperatorjem, ki se jo namesti v prostor hišne tehnike v mansardi.

Kanali, ki se vodijo pod stropom so izdelani iz okroglih ventilacijskih kanalov (SPIRO) skladno s SIST EN 1506. Vse kanale se izvede iz pocinkane pločevine, ki ustreza ognjeodpornosti A1 po SIST EN 13501 - negorljivo.

Zajem in izpuh zraka bo na fasadi.

#### **4.2.1.9 Povzetek iz načrta strojnih instalacij: Mansarda**

Načrt obsega:

- načrt notranjega vodovoda
- načrt priprave STV
- načrt ogrevanja in hlajenja
- načrt ventilacije

#### Vodovod, kanalizacija

Objekt bo priključen na vodovodno omrežje preko vodomera nameščenega v vodomernem jašku.

Topla sanitarna voda se pripravlja v sklopu toplotne črpalke zrak-voda, ki je nameščena v tehničnem prostoru v mansardi. Temperatura sanitarne vode bo cca. 60°C. Instalacija fekalnih odplak v tlaku se izvede s polipropilenskimi (PP) kanalizacijskim cevmi, z obojko, izdelanimi po SIST EN 1451-1. Priključena bo na obstoječo instalacijo objekta. Oddušniki so vodeni čez streho objekta.

#### Ogrevanje, hlajenje

V toplotni postaji se izvede lastna toplotna črpalka ZRAK-VODA. Ogrevanje in hlajenje se predvidi z ventilatorskimi konvektorji (FC). Predvideni so parapetni konvektorji ki se vgradijo na steno. Konvektorji se krmilijo preko lokalnega termostata.

#### Prezračevanje

Za prezračevanje objekta je predvidena prezračevalna naprava z rekuperatorjem, ki se jo namesti v prostor hišne tehnike v mansardi. Kanali, ki se vodijo pod stropom so izdelani iz okroglih ventilacijskih kanalov (SPIRO) skladno s SIST EN 1506. Vse kanale se izvede iz pocinkane pločevine, ki ustreza ognjeodpornosti A1 po SIST EN 13501 - negorljivo.

Zajem in izpuh zraka bo na fasadi.

#### **4.2.1.10 Povzetek načrta požarne varnosti**

Načrt požarne varnosti se izdeluje z uporabo Tehnične smernice TSG-1-001:2019 POŽARNA VARNOST V STAVBAH skladno s 7. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 in 199/21 – GZ-1; razen členov 9., 11., 12., 14., 15., drugega, tretjega in četrtega odstavka 13. člena).

Objekt skladno s Pravilnikom o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13, 61/17-GZ in 199/21-GZ-1) predstavlja požarno zahteven objekt.

#### **Širjenje požara na sosednje objekte**

Odmiki objekta se z rekonstrukcijo ne spreminjajo. Prosti sosednjemu objektu urejena požarna stena EI60. Glede na višino objekta (nad 10 m) mora fasada ustrezati požarnim karakteristikam klasifikacije A1 ali A2.

Zaključna strešna kritina mora biti razreda najmanj Broof. Pri sestavah strehe je na celotni strehi predvidena izolacija iz kamene volne A1 oz. A2.

#### **Nosilnost konstrukcije in širjenje požara po stavbah**

Glede na vrsto in uporabnost celotnega objekta ter razvrstitev med prostore s specifično požarno obremenitvijo, je potrebno vgraditi konstrukcijske elemente s sledečimi minimalnimi zahtevami skladno s tabelo 7 in 8. tehnične smernice TSG-1-001:2019:

nosilna konstrukcija objekta vsaj 60 minutno požarno odpornost:	R 60
medetažna konstrukcija vsaj 60 minutno požarno odpornost:	R 60
stene med požarnimi sektorji vsaj 60 minutno požarno odpornost:	EI 60

del strehe/stropa v stiku požarne stene mora biti zaščiten v pasu 2m (1m na vsako stran) z materiali z vsaj 30 minutno požarno odpornostjo. Ločitev tudi s požarnim zidom EI60, ki sega najmanj 30 cm nad streho.	EI 30
vrata na poti evakuacije vsaj 30 minutno požarno odpornost opremljena s samozapiralom in izolativna (certifikat):	EI1 30 C3
vrata tehničnih prostorov vsaj 60 minutno požarno odpornost opremljena s samozapiralom in izolativna (certifikat):	EI2 60 C2
energetski in signalni kabelski kanali se med prehodi med požarnimi sektorji znotraj objekta zatesnijo s požarno zaščito prebojev s požarno odpornostjo 60 minut,	EI 60
v prezračevalne kanale se na mejah požarnih sektorjev vgradi požarne lopute (požarne ventile) s požarno odpornostjo najmanj 60 minut,	EI 60 S
instalacijski jaški in preboji skozi prehode skozi požarne sektorje se zatesnijo z materiali enake požarne odpornosti kot stene (certifikat materialov), revizijske odprtine	EI 60 S200
napajanje sistemov pomembnih za požarno varnost preko požarnih kablov z najmanj 60 minutno požarno odpornostjo (SZPV 408)	P60 in PH60
obloge sten, stropov morajo biti na zaščitenih poteh (zaščiteni stopnišča minimalno iz materialov z odzivom na ogenj	Razred A2-s1,d0 in obloge tal A2FL-s1
obloge sten, stropov morajo biti v dvorani minimalno iz materialov z odzivom na ogenj	razred B-s1,d0 in obloge tal BFL-s2 (dovoljena lesena talna obloga odra Cfl-s2).
obloge sten, stropov morajo biti v vhodni avli (foyer) minimalno iz materialov z odzivom na ogenj	razred A2-s1,d0 in obloge tal BFL-s1
obloge sten, stropov morajo biti v preostalih delih objekta minimalno iz materialov z odzivom na ogenj razred	C-s1,d0 in obloge tal CFL-s1
obloge tal morajo biti v preostalih delih objekta minimalno iz materialov z odzivom na ogenj razred	BFL-s1

Uporabljeni materiali bodo takšne kvalitete, da ustrezajo protipožarnim zahtevam po preprečitvi sproščanja toksičnih plinov v primeru gorenja.

### Evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje

#### Evakuacijske poti

V objektu kulturni dvorani je predvidenih po 247 sedišč. Na odru se naenkrat pričakuje do 50 oseb. V manjši dvorani v nadstropju do 50 oseb, v restavraciji do 30 oseb. V preostalih prostorih – zdravstvenem domu se pričakuje največ po 20 oseb po etaži naenkrat. Skupno se v celotnem objektu lahko naenkrat nahaja do 450 oseb. Evakuacija iz večje dvorane poteka preko dveh izhodov. Eden od izhodov poteka v vhodno avlo (foyer) in od tam direktno na prosto, drug izhod vodi direktno na prosto. Iz male dvorane v nadstropju poteka evakuacija preko foyerja v pritličju direktno na prosto. Iz nadstropnih etaž prostorov zdravstvenega doma poteka evakuacija proti zaščitenem stopnišču.

#### Evakuacija funkcionalno oviranih oseb

Prostori za funkcionalno ovirane osebe niso posebej predvideni. Ker gre za stavbo splošnega družbenega pomena se funkcionalno ovirane osebe lahko nahajajo v vseh etažah objekta. Preko kletne in vseh nadstropnih etaž poteka večje zaščiteno stopnišče znotraj katerega je predvideno dvigalo s podaljšanim delovanjem ravni B skladno z zahtevami VDI 6017. Zaposleni oz. osebe za začetno gašenje in izvajanje evakuacije morajo v primeru evakuacije nuditi pomoč funkcionalno oviranim osebam. Odgovornosti oseb za izvajanje evakuacije morajo biti vključeni v požarni red.

#### Sistemi za javljanje ter alarmiranje

V objekt se vgradi sistem avtomatskega javljanja požara (AJP), ki se bo z instalacijo navezoval na požarno centralo locirano v investitorjevem objektu. Načrtovanje, projektiranje in izvedba avtomatskega sistema javljanja požara mora biti skladna s specifikacijami smernice SIST-TS CEN/TS 54-14. Oprema in naprave morajo biti skladne s tistimi deli standarda SIST EN 54, ki se nanaša nanje. Predvidena je vgradnja sistema avtomatskega javljanja požara po sistemu popolne zaščite (razen vlažnih prostorov – sanitarije). Sistem avtomatskega javljanja požara bo dopolnjen tudi z ročnimi javljalniki požara, ki bodo nameščeni po celotnem objektu.

#### Naprave za gašenje in dostop gasilcev

Ob požaru na oziroma v objektu bo možno računati na gasilsko enoto GENG Nova Gorica, ki je od objekta oddaljena ca 5 km in bo lahko na kraju požara v ca 10 minutah. Dovozna pot za intervencijska vozila bo potekala po obstoječih dovoznih poteh do objekta. Glede na določila smernice SZPV 206, širina dostopne poti ustreza; širina najmanj 3,5 m, kar zadostuje za gasilska vozila do širine 2,5 m.

Delovna površina je predvidena na asfaltiranih površinah dovoza objekta na V in Z strani objekta; možne so tudi druge postavitve (na dovozni poti) glede na potrebe intervencije.

Voda za gašenje se bo zagotavlja iz javnega zunanjega hidrantnega omrežja. Na V in Z strani objekta so na voljo nadtalni hidranti.

V garažo je potrebno vgraditi notranje hidrante ki morajo biti opremljeni s poltogo gasilsko cevjo notranjega premera najmanj 25 mm in ročnikom. Vsak hidrant mora zagotavljati pretok 70 l/min (1,16 l/s) pri tlaku 2,5 bara na ventilu pri istočasni uporabi dveh najbolj neugodnih hidrantov. Ventil v hidrantni omarici naj se postavi na višini 1,50 m od tal in se omarica označi z oznako za hidrant.

V objekt kulturnega doma je potrebno vgraditi notranje hidrante ki morajo biti opremljeni s poltogo gasilsko cevjo notranjega premera najmanj 19 mm in ročnikom. Vsak hidrant mora zagotavljati pretok 16 l/min (0,27 l/s) pri tlaku 2,5 bara na ventilu pri istočasni uporabi dveh najbolj neugodnih hidrantov. Ventil v hidrantni omarici naj se postavi na višini 1,50 m od tal in se omarica označi z oznako za hidrant.

### **4.3 Ocena investicijskih stroškov**

V nadaljevanju je prikazana ocena investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta za varianto 1. Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na naslednjih predpostavkah:

- stroški nakupa so podani na podlagi dejanske vrednosti nakupa nepremičnine ter dodatnih pogovorov o prodaji podstrešja v bivšem hotelu Šanpier Zdravstvenemu domu NG,
- stroški izvedbe GOI del so določeni na podlagi projektantske ocene iz PZI projektne dokumentacije in ocene investitorja,
- stroški izvedbe za notranjo opremo so določeni na podlagi preliminarne projektantske ocene,
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter ostalih stroškov so določeni na osnovi prejetih in potrjenih ponudb, delno že plačanih računov za opravljena dela ter izkustvenih ocen,
- stroški strokovnega gradbenega nadzora so podani na podlagi izkustvene ocene investitorja,
- DDV je upoštevan v višini 22 % za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z ZDDV-1, za nakup nepremičnine DDV tako ni upoštevan.

Vrednost investicijskega projekta je podana v stalnih in tekočih cenah, saj terminski plan izvajanja investicije predvideva časovni razpon izvedbe investicije daljši od enega leta. Priprava projektne in investicijske dokumentacije poteka v letih 2022 do 2025. Investicija pa se bo fizično izvajala v letih 2025 do 2027. Stalne cene izvedbe investicije so podane za maj 2025.

#### **4.3.1 Ocena investicijskih stroškov za Varianto 0**

V okviru scenarija brez investicije (Varianta 0) do investicijskih vlaganj ne bo prišlo, tako da je vrednost investicijskega projekta enaka 0,00 EUR.

#### **4.3.2 Ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah - Varianta 1**

V nadaljevanju je podana tabela skupnih stroškov Rekonstrukcije KD in ZD Šempeter.

Tabela 7: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah Varianto 1

<b>Rekonstrukcija KD in ZD Šempeter</b>	
Nakup nepremičnine	1.848.150,00 €
Nakup podstrešja	0,00 €
<b>SKUPAJ STROŠEK NEPREMIČNINE</b>	<b>1.848.150,00 €</b>
GO dela	2.872.624,52 €
Instalacijska dela	1.358.771,13 €
Oprema	400.000,00 €
<b>SKUPAJ STROŠEK GOI DEL</b>	<b>4.631.395,64 €</b>
Projektna dokumentacija	68.004,56 €
Investicijska dokumentacija	8.500,00 €
Stroški strokovnega gradbenega nadzora	100.000,00 €
Ostali stroški (JN, varstvo pri delu itd.)	18.336,64 €
<b>SKUPAJ STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZV.</b>	<b>194.841,20 €</b>
<b>VSE SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>6.674.386,84 €</b>
DDV 22 %	1.061.772,10 €
<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>7.736.158,94 €</b>
DDV - odbitni (občina)	662.672,78 €
DDV - neodbitni (ZD NG)	399.099,33 €
<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>7.073.486,17 €</b>

Skupna ocenjena vrednost po stalnih cenah za investicijski projekt v Varianti 1 znaša **6.674.386,84 €** brez DDV, z vključenim DDV znaša **7.736.158,94 €**, skupaj z odbitnim DDV pa ocena investicije znaša **7.073.486,17 €**. V nadaljevanju je še prikaz z razdelitvijo stroškov ločeno na Kulturni dom in Zdravstveni dom.

Tabela 8: Ocena stroškov investicije v stalnih cenah za Varianto 1 za KD in ZD

Vrsta stroškov	Rekonstrukcija KD	Rekonstrukcija ZD
Nakup nepremičnine	661.316,41 €	1.186.833,59 €
Nakup podstrešja	-68.547,30 €	68.547,30 €
<b>SKUPAJ STROŠEK NEPREMIČNINE</b>	<b>592.769,11 €</b>	<b>1.255.380,89 €</b>
GO dela	1.911.766,27 €	960.858,25 €
Instalacijska dela	778.395,77 €	580.375,35 €
Oprema	200.000,00 €	200.000,00 €
<b>SKUPAJ STROŠEK GOI DEL</b>	<b>2.890.162,04 €</b>	<b>1.741.233,60 €</b>
Projektna dokumentacija	39.950,00 €	28.054,56 €
Investicijska dokumentacija	8.500,00 €	0,00 €
Stroški strokovnega gradbenega nadzora	58.859,67 €	41.140,33 €
Ostali stroški (JN, varstvo pri delu itd.)	14.677,27 €	3.659,37 €
<b>SKUPAJ STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZV.</b>	<b>121.986,94 €</b>	<b>72.854,26 €</b>
<b>VSE SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>3.604.918,09 €</b>	<b>3.069.468,75 €</b>
DDV 22 %	662.672,78 €	399.099,33 €
<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>4.267.590,87 €</b>	<b>3.468.568,08 €</b>
DDV - odbitni (občina)	662.672,78 €	0,00 €
DDV - neodbitni (ZD NG)	0,00 €	399.099,33 €
<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>3.604.918,09 €</b>	<b>3.468.568,08 €</b>

Dinamika investiranja temelji na terminskem planu izvedbe investicije, ki je podrobneje prikazan v poglavju 7 tega dokumenta. Glavnina stroškov na investicijskem projektu bo nastala v letih 2025 do 2027, ko se bodo izvajala GOI dela. V predhodnih letih so nastali stroški za investicijsko, projektno in ostalo potrebno dokumentacijo.

**Tabela 9: Dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah Varianta 1**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>1</b>	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>1.848.150,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.848.150,00 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	1.848.150,00 €	- €	- €	- €	1.848.150,00 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	- €	- €	- €	- €
<b>2</b>	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	<b>- €</b>	<b>423.139,56 €</b>	<b>2.961.976,95 €</b>	<b>1.246.279,13 €</b>	<b>4.631.395,64 €</b>
2.1	GOI dela	- €	423.139,56 €	2.961.976,95 €	846.279,13 €	4.231.395,64 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	400.000,00 €	400.000,00 €
<b>3</b>	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>58.866,70 €</b>	<b>45.974,50 €</b>	<b>70.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>194.841,20 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	48.530,06 €	27.974,50 €	- €	- €	76.504,56 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	10.000,00 €	70.000,00 €	20.000,00 €	100.000,00 €
3.3	Ostali stroški	10.336,64 €	8.000,00 €	- €	- €	18.336,64 €
<b>4</b>	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.907.016,70 €</b>	<b>469.114,06 €</b>	<b>3.031.976,95 €</b>	<b>1.266.279,13 €</b>	<b>6.674.386,84 €</b>
<b>5</b>	<b>DDV</b>	<b>12.950,67 €</b>	<b>103.205,09 €</b>	<b>667.034,93 €</b>	<b>278.581,41 €</b>	<b>1.061.772,10 €</b>
<b>6</b>	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.919.967,37 €</b>	<b>572.319,15 €</b>	<b>3.699.011,88 €</b>	<b>1.544.860,54 €</b>	<b>7.736.158,94 €</b>
<b>7</b>	<b>ODBITNI DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>423.349,34 €</b>	<b>164.956,96 €</b>	<b>662.672,78 €</b>
<b>8</b>	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>1.913.269,69 €</b>	<b>504.650,36 €</b>	<b>3.275.662,53 €</b>	<b>1.379.903,58 €</b>	<b>7.073.486,17 €</b>

**Tabela 10: Dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah Varianta 1 za KD**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>1</b>	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>661.316,41 €</b>	<b>-68.547,30 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>592.769,11 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	661.316,41 €	- €	- €	- €	661.316,41 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	-68.547,30 €	- €	- €	-68.547,30 €
<b>2</b>	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	<b>- €</b>	<b>269.016,20 €</b>	<b>1.883.113,43 €</b>	<b>738.032,41 €</b>	<b>2.890.162,04 €</b>
2.1	GOI dela	- €	269.016,20 €	1.883.113,43 €	538.032,41 €	2.690.162,04 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	200.000,00 €	200.000,00 €
<b>3</b>	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>30.444,00 €</b>	<b>38.569,24 €</b>	<b>41.201,77 €</b>	<b>11.771,93 €</b>	<b>121.986,94 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	20.475,50 €	27.974,50 €	- €	- €	48.450,00 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	5.885,97 €	41.201,77 €	11.771,93 €	58.859,67 €
3.3	Ostali stroški	9.968,50 €	4.708,77 €	- €	- €	14.677,27 €
<b>4</b>	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.924.315,20 €</b>	<b>749.804,34 €</b>	<b>3.604.918,09 €</b>
<b>5</b>	<b>DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>423.349,34 €</b>	<b>164.956,96 €</b>	<b>662.672,78 €</b>
<b>6</b>	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>698.458,09 €</b>	<b>306.706,94 €</b>	<b>2.347.664,54 €</b>	<b>914.761,30 €</b>	<b>4.267.590,87 €</b>
<b>7</b>	<b>ODBITNI DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>423.349,34 €</b>	<b>164.956,96 €</b>	<b>662.672,78 €</b>
<b>8</b>	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.924.315,20 €</b>	<b>749.804,34 €</b>	<b>3.604.918,09 €</b>

**Tabela 11: Dinamika investiranja investicijskega projekta po stalnih cenah Varianta 1 za ZD**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>1</b>	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>1.186.833,59 €</b>	<b>68.547,30 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.255.380,89 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	1.186.833,59 €	- €	- €	- €	1.186.833,59 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	68.547,30 €	- €	- €	68.547,30 €
<b>2</b>	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	<b>- €</b>	<b>154.123,36 €</b>	<b>1.078.863,52 €</b>	<b>508.246,72 €</b>	<b>1.741.233,60 €</b>
2.1	GOI dela	- €	154.123,36 €	1.078.863,52 €	308.246,72 €	1.541.233,60 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	200.000,00 €	200.000,00 €
<b>3</b>	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>28.422,70 €</b>	<b>7.405,26 €</b>	<b>28.798,23 €</b>	<b>8.228,07 €</b>	<b>72.854,26 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	28.054,56 €	0,00 €	- €	- €	28.054,56 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	4.114,03 €	28.798,23 €	8.228,07 €	41.140,33 €
3.3	Ostali stroški	368,14 €	3.291,23 €	- €	- €	3.659,37 €
<b>4</b>	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.215.256,29 €</b>	<b>230.075,92 €</b>	<b>1.107.661,75 €</b>	<b>516.474,79 €</b>	<b>3.069.468,75 €</b>
<b>5</b>	<b>DDV</b>	<b>6.252,99 €</b>	<b>35.536,30 €</b>	<b>243.685,59 €</b>	<b>113.624,45 €</b>	<b>399.099,33 €</b>
<b>6</b>	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.221.509,28 €</b>	<b>265.612,22 €</b>	<b>1.351.347,34 €</b>	<b>630.099,24 €</b>	<b>3.468.568,08 €</b>
<b>7</b>	<b>ODBITNI DDV</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>8</b>	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>1.221.509,28 €</b>	<b>265.612,22 €</b>	<b>1.351.347,34 €</b>	<b>630.099,24 €</b>	<b>3.468.568,08 €</b>

#### 4.3.3 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah - Varianta 1

Ocena vlaganj po tekočih cenah je izdelana na podlagi predvidene dinamike izvedbe investicije ob upoštevanju predvidene povprečne letne inflacije v letu 2026 (2,3 %), v letih 2027 (2,1 %), ki je podana s strani UMAR-ja v Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2025 (februar 2025).

**Tabela 12: Dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah Varianta 1**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>1</b>	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>1.848.150,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.848.150,00 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	1.848.150,00 €	- €	- €	- €	1.848.150,00 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	- €	- €	- €	- €
<b>2</b>	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	<b>- €</b>	<b>423.139,56 €</b>	<b>3.030.102,42 €</b>	<b>1.301.717,36 €</b>	<b>4.754.959,34 €</b>
2.1	GOI dela	- €	423.139,56 €	3.030.102,42 €	883.924,16 €	4.337.166,14 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	417.793,20 €	417.793,20 €
<b>3</b>	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>58.866,70 €</b>	<b>45.974,50 €</b>	<b>71.610,00 €</b>	<b>20.889,66 €</b>	<b>197.340,86 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	48.530,06 €	27.974,50 €	- €	- €	76.504,56 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	10.000,00 €	71.610,00 €	20.889,66 €	102.499,66 €
3.3	Ostali stroški	10.336,64 €	8.000,00 €	- €	- €	18.336,64 €
<b>4</b>	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.907.016,70 €</b>	<b>469.114,06 €</b>	<b>3.101.712,42 €</b>	<b>1.322.607,02 €</b>	<b>6.800.450,20 €</b>
<b>5</b>	<b>DDV</b>	<b>12.950,67 €</b>	<b>103.205,09 €</b>	<b>682.376,73 €</b>	<b>290.973,54 €</b>	<b>1.089.506,04 €</b>
<b>6</b>	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.919.967,37 €</b>	<b>572.319,15 €</b>	<b>3.784.089,15 €</b>	<b>1.613.580,57 €</b>	<b>7.889.956,25 €</b>
<b>7</b>	<b>ODBITNI DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>433.086,38 €</b>	<b>172.294,74 €</b>	<b>679.747,59 €</b>
<b>8</b>	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>1.913.269,69 €</b>	<b>504.650,36 €</b>	<b>3.351.002,77 €</b>	<b>1.441.285,83 €</b>	<b>7.210.208,66 €</b>

Vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah v Varianti 1 znaša **7.210.208,66 €** z DDV, v nadaljevanju pa je prikazana pa še dinamika investiranja ločeno za Kulturni dom in Zdravstveni dom.

**Tabela 13: Dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah Varianta 1 za KD**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>1</b>	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>661.316,41 €</b>	<b>-68.547,30 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>592.769,11 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	661.316,41 €	- €	- €	- €	661.316,41 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	-68.547,30 €	- €	- €	-68.547,30 €
<b>2</b>	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	<b>- €</b>	<b>269.016,20 €</b>	<b>1.926.425,04 €</b>	<b>770.862,30 €</b>	<b>2.966.303,54 €</b>
2.1	GOI dela	- €	269.016,20 €	1.926.425,04 €	561.965,70 €	2.757.406,94 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	208.896,60 €	208.896,60 €
<b>3</b>	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>30.444,00 €</b>	<b>38.569,24 €</b>	<b>42.149,41 €</b>	<b>12.295,58 €</b>	<b>123.458,23 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	20.475,50 €	27.974,50 €	- €	- €	48.450,00 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	5.885,97 €	42.149,41 €	12.295,58 €	60.330,96 €
3.3	Ostali stroški	9.968,50 €	4.708,77 €	- €	- €	14.677,27 €
<b>4</b>	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.968.574,45 €</b>	<b>783.157,89 €</b>	<b>3.682.530,89 €</b>
<b>5</b>	<b>DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>433.086,38 €</b>	<b>172.294,74 €</b>	<b>679.747,59 €</b>
<b>6</b>	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>698.458,09 €</b>	<b>306.706,94 €</b>	<b>2.401.660,82 €</b>	<b>955.452,62 €</b>	<b>4.362.278,48 €</b>
<b>7</b>	<b>ODBITNI DDV</b>	<b>6.697,68 €</b>	<b>67.668,80 €</b>	<b>433.086,38 €</b>	<b>172.294,74 €</b>	<b>679.747,59 €</b>
<b>8</b>	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.968.574,45 €</b>	<b>783.157,89 €</b>	<b>3.682.530,89 €</b>

**Tabela 14: Dinamika investiranja investicijskega projekta po tekočih cenah Varianta 1 za ZD**

Št.	Investicijski stroški	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>1</b>	<b>STROŠKI NAKUPA</b>	<b>1.186.833,59 €</b>	<b>68.547,30 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.255.380,89 €</b>
1.1	Nakup nepremičnine	1.186.833,59 €	- €	- €	- €	1.186.833,59 €
1.2	Nakup podstrešja	- €	68.547,30 €	- €	- €	68.547,30 €
<b>2</b>	<b>STROŠKI GRADNJE IN OPREME</b>	<b>- €</b>	<b>154.123,36 €</b>	<b>1.103.677,38 €</b>	<b>530.855,06 €</b>	<b>1.788.655,80 €</b>
2.1	GOI dela	- €	154.123,36 €	1.103.677,38 €	321.958,46 €	1.579.759,20 €
2.2	Oprema	- €	- €	- €	208.896,60 €	208.896,60 €
<b>3</b>	<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>28.422,70 €</b>	<b>7.405,26 €</b>	<b>29.460,59 €</b>	<b>8.594,08 €</b>	<b>73.882,63 €</b>
3.1	Projektna, investicijska dokumentacija	28.054,56 €	0,00 €	- €	- €	28.054,56 €
3.2	Strokovni gradbeni nadzor	- €	4.114,03 €	29.460,59 €	8.594,08 €	42.168,70 €
3.3	Ostali stroški	368,14 €	3.291,23 €	- €	- €	3.659,37 €
<b>4</b>	<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>1.215.256,29 €</b>	<b>230.075,92 €</b>	<b>1.133.137,97 €</b>	<b>539.449,13 €</b>	<b>3.117.919,32 €</b>
<b>5</b>	<b>DDV</b>	<b>6.252,99 €</b>	<b>35.536,30 €</b>	<b>249.290,35 €</b>	<b>118.678,81 €</b>	<b>409.758,45 €</b>
<b>6</b>	<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>1.221.509,28 €</b>	<b>265.612,22 €</b>	<b>1.382.428,33 €</b>	<b>658.127,94 €</b>	<b>3.527.677,77 €</b>
<b>7</b>	<b>ODBITNI DDV</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>8</b>	<b>SKUPAJ Z ODBITNIM DDV</b>	<b>1.221.509,28 €</b>	<b>265.612,22 €</b>	<b>1.382.428,33 €</b>	<b>658.127,94 €</b>	<b>3.527.677,77 €</b>

#### 4.4 Opredelitev stroškov in koristi investicijskega projekta

Opredelitev stroškov in koristi investicijskega projekta je predstavljen v poglavju 9 in 10.

## 5 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE IN ANALIZA LOKACIJE

### 5.1 Analiza vplivov na okolje

V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22-ZVO-2), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Vplivi na okolje bodo nastajali predvsem med gradnjo, v fazi obratovanja ni pričakovanih negativnih vplivov na okolje.

#### Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja del in v času uporabe

V času izvajanja del se pričakuje možne vplive na okolje, ki bodo kratkoročno vplivali na posamezne sestavine okolja. Za čim manjše vplive je potrebno posebno pozornost nameniti varstvenim ukrepom, da izvedbena dela ne bodo povzročala škodljivih vplivov na okolje. V času uporabe prenovljene stavbe ni predvidenih negativnih vplivov na okolje. Vpliv na okolje po posameznih sklopih je predstavljen v nadaljevanju:

- Tla in voda: Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme. Ker se predvidevajo zgolj minimalni gradbeni posegi, je tveganje, da pride do onesnaženja nizko. Po izvedbi investicije, ni predvidenih negativnih vplivov na tla in vodo.
- Zrak: V času gradbenih del bodo na zrak vplivale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ipd.). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak. Po izvedbi investicije, ni predvidenih negativnih vplivov v zrak.
- Hrup: Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bosta vir hrupa predstavljala gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen in bo najbolj moteč za uporabnike najbližjih stavb, medtem ko za širše območje ne bo občuten. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 121/2004) in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 43/18 s

spremembami in dopolnitvami). Po investiciji se bo zaradi ukrepov na zunanjem ovoju stopnja hrupa v stavbi zmanjšala, prav tako tudi stopnja hrupa iz stavbe v okolico.

- Poraba električne energije: Večino električne energije se porabi za računalnike, notranjo in zunanjo razsvetljavo ter druge električne naprave. V času izvedbe del se bo poraba električne energije nekoliko povečala (v primerjavi glede na stanje brez investicije) zaradi priključitve strojev in naprav. Po izvedbi projekta pa bo poraba električne energije nižja.
- Odpadki: Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. list RS, št. 34/2008) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval. V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledico vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov in v skladu z veljavno zakonodajo. Obremenitev okolja v času gradnje bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb, hkrati bo zajeta vrsta ukrepov za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov.

Pri projektiranju, izgradnji in obratovanju nove stavbe bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Izvedba investicijskega projekta kot tudi odvijanje predvidenih programov ne bo imela negativnih vplivov na okolje in bo učinkovita pri izrabi naravnih virov, okoljsko neškodljiva in trajnostno dostopna.

**Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje.**

**Vplivi na okolje bodo nastajali med izgradnjo, pa tudi v času obratovanja. Da bomo med in po investiciji omejili vplive na okolje, bodo pri izvedbi investicijskega projekta upoštevana naslednja izhodišča:**

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov);
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza);

- zmanjševanje vplivov na okolje;
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin).

#### **Okoljska učinkovitost**

Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporaba okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj ter ravnanje z odpadki. Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo stavbe se lahko pojavijo, če upravljavec ne bo vzdrževal in uporabljal stavbe primerno oziroma je ne bo primerno vzdrževal, kar se nanaša predvsem strojne instalacije. Med uporabo ustrezno vzdrževane stavbe onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.

#### **Trajnostna dostopnost**

Z izvedbo investicij se bo povečala trajnostna dostopnost za vse uporabnike. Urejene bodo površine za invalidne osebe oz. osebe s posebnimi potrebami.

#### **Zmanjševanje vplivov na okolje**

Izvedbo del bo nadziral strokovni nadzor, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode, podtalne vode in zraka ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo.

#### **Učinkovitost izrabe naravnih virov**

Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije. Pri tem se bodo vgrajevali energetske učinkoviti materiali.

**Ocena vpliva na okolje za investicijski projekt ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.**

**Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov:** Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo

le-ti predstavljali največ 1,0 % vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje.

### **5.1.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov**

#### **Preventivno načelo (preventivni ukrepi)**

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu.

Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju del, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- V času obratovanja ni pričakovati deformacij na objektih v okolici nameravanih posegov.
- V času izvajanja del je potrebno omejiti morebitno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

#### **Načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode pri njenem izvoru**

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in

instalacijskih del. Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del. Stroški okoljskih omilitvenih ukrepov so v skladu s predpisi že vračunani v stroških gradnje.

#### **Načelo »onesnaževalec plača«**

V primeru, da bi kljub vsem zgoraj navedenim ukrepom prišlo do onesnaževanja okolja in okoljske škode v času izvajanja projekta kot tudi v času njegovega obratovanja, bo stroške odprave škode in njenih posledic kril onesnaževalec. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljalnih del, izvedbe, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

#### **5.1.2 Načelo, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem Evropske unije (DNSH)**

Projekt bo izveden v skladu z načelom, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem Evropske unije, določenim v 17. členu Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088 (UL L št. 198 z dne 22. junija 2020, str. 13) in Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost, ki so bile objavljene dne 18.2.2021 v UL EU št. C58/01.

Skladnost z DNSH načelom je zagotovljena preko celovite zasnove projekta, ki vključuje naslednje ukrepe in pristop:

- **Omilitveni ukrepi:** Projekt vključuje uporabo gradbenih materialov z nizkim ogljičnim odtisom, energetske učinkovite rešitve in trajnostnih praks v gradnji (npr. prezračevalni sistemi z rekuperacijo toplote, izolacijski materiali brez škodljivih snovi, LED razsvetljava).
- **Energetska učinkovitost:** Stavba bo po prenovi dosegla visoko energetske učinkovitost, kar se bo potrdilo z izdelano energetske izkaznico.
- **Raba obnovljivih virov:** V sklopu projekta je predvidena raba toplotne črpalke, ki za svoje delovanje uporablja toploto okolja, kar zmanjšuje rabo fosilnih goriv in prispeva k razogljičenju.
- **Krožno gospodarstvo:** Pri izvedbi se bo posebno pozornost namenilo ločevanju odpadkov v fazi gradnje, vključno s prednostno ponovno uporabo in reciklažo materialov iz porušenih delov objekta.
- **Voda in tla:** V projektu ni predvidenih posegov, ki bi negativno vplivali na vodne vire ali tla. Predvidena je uporaba varčnih vodovodnih armatur, ki zmanjšujejo porabo pitne vode.

- **Kakovost zraka in zdravje:** Notranji materiali bodo izbrani na podlagi meril, ki preprečujejo emisije hlapnih organskih spojin. Lokacija objekta v mestnem središču podpira peš in kolesarski dostop, kar zmanjšuje potrebo po prevozu z osebnimi vozili.

Projekt torej **ne povzroča bistvene škode** nobenemu od šestih okoljskih ciljev EU:

1. **Blažitev podnebnih sprememb:** Zmanjšanje rabe energije in emisij CO<sub>2</sub> skozi učinkovito zasnovo in obnovljive vire.
2. **Prilagajanje na podnebne spremembe:** Večja odpornost objekta na vremenske ekstreme s primerno debelino izolacije elementi senčenja, ki zmanjšajo temperaturne dobitke.
3. **Trajnostna raba vodnih virov:** Uporaba varčnih naprav in preprečevanje kontaminacije vodnih virov.
4. **Prehod na krožno gospodarstvo:** Vključevanje možnosti reciklaže, prednostna uporaba lokalnih in recikliranih materialov.
5. **Preprečevanje onesnaževanja:** Uporaba materialov in tehnologij, ki ne povzročajo emisij v tla, zrak in vodo.
6. **Varstvo biotske raznovrstnosti in ekosistemov:** Projekt ne vključuje gradnje na varovanih ali ekološko občutljivih območjih in ne vpliva negativno na lokalno biodiverzitetu.

Projekt rekonstrukcije KD in ZD Šempeter tako ne le da **ne škoduje bistveno okoljskim ciljem**, temveč v več pogledih aktivno prispeva k njihovem doseganju. Vključenost trajnostnih gradbenih praks, energetske učinkovitosti in okoljske odgovornosti postavlja projekt kot primer dobre prakse v okviru trajnostne preнове javne infrastrukture.

Tabela 15: Matrika za zeleno proračunsko označevanje

Rekonstrukcija KD in ZD	Ugoden	Mešan	Neugoden	Nevtralen	Neznan
	x				
Okoljski cilj	Vpliv +1/0/-1/- 2	Pojasnilo vpliva			
1. Blažitev podnebnih sprememb	+1	Zmanjšanje rabe energije in emisij CO <sub>2</sub> skozi učinkovito zasnovo ovoja stavbe, visoko stopnjo izolacije, zrakotesnost, uporabo obnovljivih virov energije (predvidena toplotna črpalka, ki za svoje delovanje uporablja toploto okolja) in optimizacijo sistemov ogrevanja in prezračevanja. Projekt pomembno prispeva k zmanjševanju emisij toplogrednih plinov in energetske učinkovitosti, zato ima izrazito ugoden vpliv na blažitev podnebnih sprememb.			
2. Prilagajanje na podnebne spremembe	+1	Večja odpornost objekta na vremenske ekstreme je zagotovljena s primerno debelino toplotne izolacije, elementi senčenja (npr. napušči, senčila), ki zmanjšajo temperaturne dobitke v poletnem času, ter izboljšano zaščito pred pregrevanjem notranjih prostorov.			

<p>3. Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov</p>	<p>+1</p>	<p>Uporabljeni bodo sanitarni elementi z zmanjšano porabo vode (npr. perlatorji, dvojni splakovalniki), prav tako bodo zagotovljeni ukrepi za zaščito vodnih virov pred potencialnim onesnaženjem. Objekt se ne nahaja na vodovarstvenem območju in ne posega v vodotoke, mokrišča ali podtalnico. Vsi odtoki so priključeni na urejen javni kanalizacijski sistem, kar preprečuje morebitno kontaminacijo okolja.</p>
<p>4. Prehod na krožno gospodarstvo</p>	<p>+1</p>	<p>Projekt predvideva uporabo recikliranih in lokalnih materialov, kar zmanjšuje vpliv transporta in podpira lokalno gospodarstvo. V fazi rekonstrukcije je načrtovano ločevanje gradbenih odpadkov na gradbišču (les, kovine, beton, steklo ipd.) in oddaja pooblaščenim zbiralcem za nadaljnjo predelavo ali reciklažo, kar zmanjša količino odpadkov, ki končajo na odlagališčih. Osnovni gradbeni material objekta je armiran beton, ki se po razgradnji in drobljenju lahko ponovno uporabi kot agregat za zasipanje in utrjevanje, jeklena armatura se lahko v celoti reciklira.</p>
<p>5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja</p>	<p>+1</p>	<p>Uporabljeni materiali ne bodo vsebovali nevarnih snovi, kar prispeva k boljši kakovosti notranjega zraka in zmanjšuje onesnaževanje okolja. Predvideni ogrevalni in prezračevalni sistemi bodo energetske učinkoviti in ne bodo povzročali lokalnega onesnaževanja zraka (npr. brez kurjenja fosilnih goriv na lokaciji). Vsi sanitarni odtoki bodo priključeni na urejeno kanalizacijsko omrežje, kar preprečuje nevarnost izpustov v okolje. Prav tako bo preprečeno vsakršno izlivanje nevarnih snovi. Tehnološki sistemi in izvedbeni postopki bodo preprečevali emisije v tla, zrak in vode.</p>
<p>6. Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov</p>	<p>+1</p>	<p>Projekt se izvaja na obstoječem urbaniziranem območju, znotraj funkcionalnih enot mesta, kjer ni naravnih habitatov, ekološko pomembnih območij ali varovanih naravnih območij (npr. Natura 2000). Tako ni posegov v naravno okolje ali rušitve življenjskih prostorov za prostoživeče vrste.</p> <p>Ni vpliva na tla, vode in habitate: Zaradi ustreznega ravnanja z odpadki in preprečevanja emisij v tla in vode ni nevarnosti za onesnaženje okolja, ki bi lahko posredno škodovalo vodnim ali kopenskim ekosistemom.</p> <p>Zmanjšanje motenj: Prenovljeni objekt bo po izvedbi energetske učinkovitejši in tišji (manj hrupa zaradi izolacije in energetske opreme), kar zmanjšuje obremenitve na okolico, vključno z živalmi, ki se zadržujejo v urbanih območjih.</p>

## 5.2 Prispevek investicijskega projekta z vidika skladnega trajnostnega razvoja družbe

Presoja vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti, je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega projekta:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje dostopnosti za vse skupine prebivalcev oz. koristnikov),
- nediskriminatornost (predvsem z vidika enakih možnosti za vse prebivalce, investitorje oz. koristnike),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliva na okolje za posege, kjer je potrebno),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja (predvsem v smislu pozitivnega vpliva na okolje, delo, naravo in kulturno dediščino).

**Okoljska učinkovitost:** Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov. Izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporabi okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj. Nova stavba bo energetske učinkovita, kar pomeni nižje potrebe po toploti in boljše pogoje za kakovostno izvajanje delovnih procesov ter manjše vplive na okolje z vidika onesnaževanja okolja.

**Trajnostna dostopnost:** V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom območja oziroma vsem uporabnikom stavb in sosednjih stavb ter njegove okolice v času gradnje in uporabe. Zagotovljene bodo enake možnosti dostopa za vse uporabnike. Dostop do objekta je brez ovir. Objekt je javno dostopen. Pragovi so ustrezno nizki in ne presegajo 1cm. V objektu se nahajajo sanitarije, prilagojene osebam na vozičkih. Za vodenje slabovidnih v območju avtobusne postaje in za dostop do paviljona so načrtovane taktilne znake. Nova stavba bo povečala varnost uporabnikov in zaposlenih, urejeno okolje bo prispevalo k trajnostnemu razvoju okolice.

**Nediskriminatornost:** Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in koriščenje stavbe zagotavljala enake možnosti vsem zaposlenim, uporabnikom stavbe, prebivalcem, obiskovalcem ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine. Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa in koriščenja za vse zaposlene, otroke, koristnike stavbe, prebivalce in obiskovalce.

**Zmanjševanje vplivov na okolje:** Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Izvedba del bo nadzirana s strani

strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode in podtalne vode ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo. Negativni vplivi na okolje se bodo po izvedbi investicije zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev.

**Učinkovitost izrabe naravnih virov:** Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije. Pri tem se bodo vgrajevali energetske učinkoviti materiali. Prav tako se bo poleg nižje rabe energije za ogrevanje, zamenjal tudi vir ogrevanja iz neobnovljivega na obnovljiv vir, s čimer se bo povečala učinkovitost izrabe naravnih virov. Osnovni gradbeni material objekta je armiran beton, ki se po razgradnji in drobljenju lahko ponovno uporabi kot agregat za zasipanje in utrjevanje, jeklena armatura se lahko v celoti reciklira. Uporaba betona in opeke (fasadni ovoj: opečna in kamnita fasadna obloga) spada med okolijsko sprejemljive materiale.

**Izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja:** Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in njegova uporaba pozitivno vplivala na kakovost bivalnega okolja (na varnost uporabnikov, na njihovo dobro počutje, zdravje). Z izvedbo investicijskega projekta bo zagotovljena boljša kakovost bivalnega okolja, ustrezne prostorske kapacitete za izvajanje predvidene dejavnosti ter boljša zdravstvena varnost uporabnikov stavbe.

Izvedba obravnavanega projekta bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter zagotavljanjem varnih bivanjskih pogojev, ki pripomorejo k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe. Načrtovane vsebine v okviru projekta bodo imele značaj javnega interesa na področju trajnostnega urbanega razvoja s pozitivnim učinkom na širše socialno, družbeno in tudi gospodarsko okolje. S projektom bo zgrajena javna infrastruktura za izvajanje predšolskega varstva otrok, kar bo pozitivno vplivalo na zdravje ter omogočila prijaznejše bivanje ter nadaljnji trajnostni razvoj družbe, kraja ter posledično občine in regije.

## **5.3 Analiza lokacije**

### **5.3.1 Makro lokacija**

Statistična regija: Goriška regija

Občina: Občina Šempeter - Vrtojba

Naselje: Šempeter pri Gorici



Slika 4: Makro lokacija investicijskega projekta

### 5.3.2 Mikro lokacija

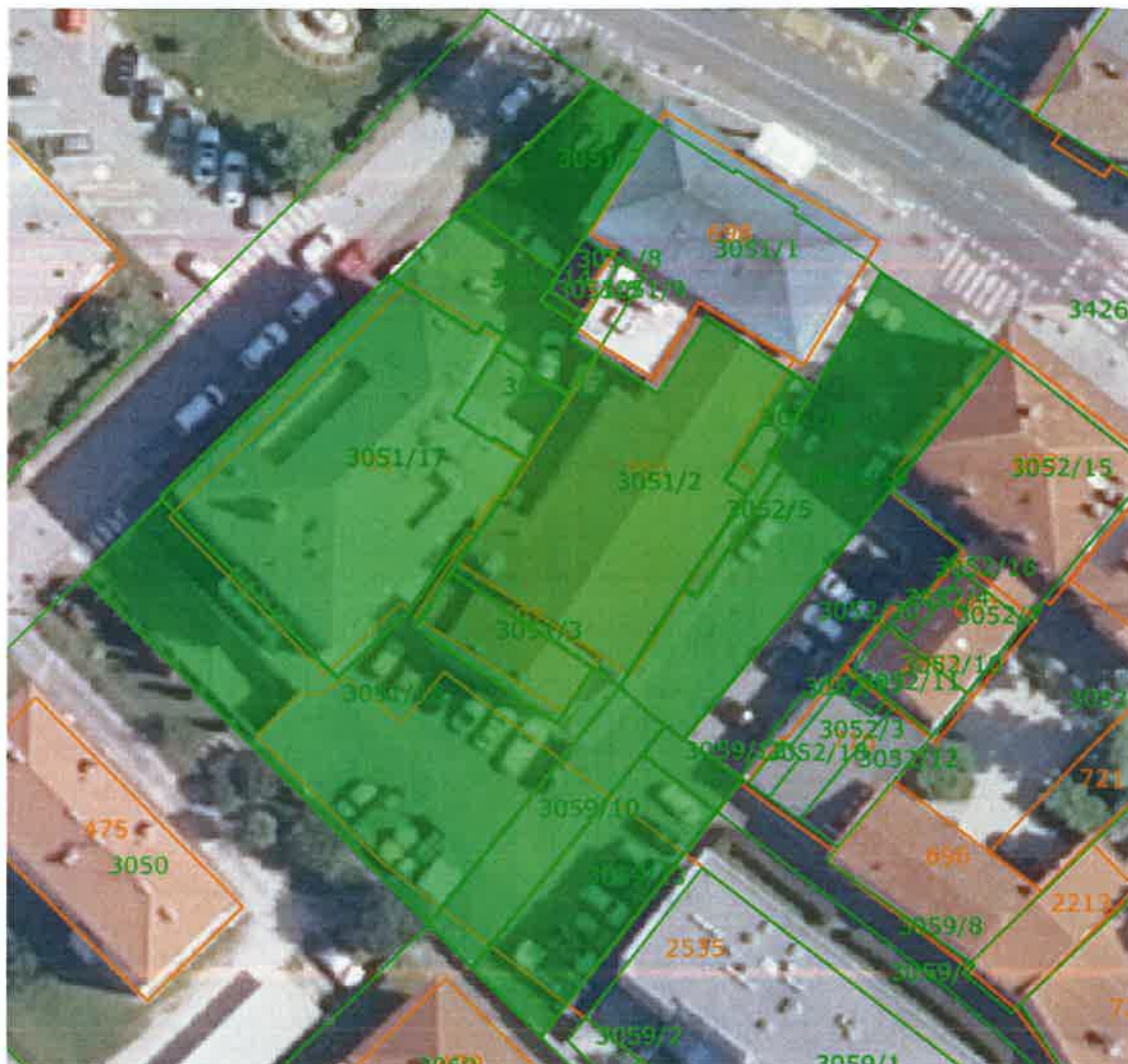
Stavbe, ki so predmet prenove (rekonstrukcije in prizidave in spremembe namembnosti) se nahajajo v središču Šempetra pri Gorici, ob cesti Prekomorskih brigad.



Slika 5: Lokacija stavb rekonstrukcije v središču Šempetra pri Gorici, ob cesti Prekomorskih brigad

Območje na katerem se nahajajo stavbe, ki se prenavljajo spada v območje z osnovno namensko rabo: stavbno zemljišče, podrobno namensko rabo CU – površine centralnih dejavnosti in EUP: ŠE-67.

Območje za rekonstrukcijo KD in ZD se nahaja na naslednjih parcelah: 3051/2, 3051/3, 3051/5, 3051/6, 3051/7, 3051/13, 3051/14, 3051/16, 3051/17, 3052/5, 3052/19, 3059/10, 3059/12, 3059/13, vse k.o. 2315 Šempeter; vse v lasti Občine Šempeter – Vrtojba.

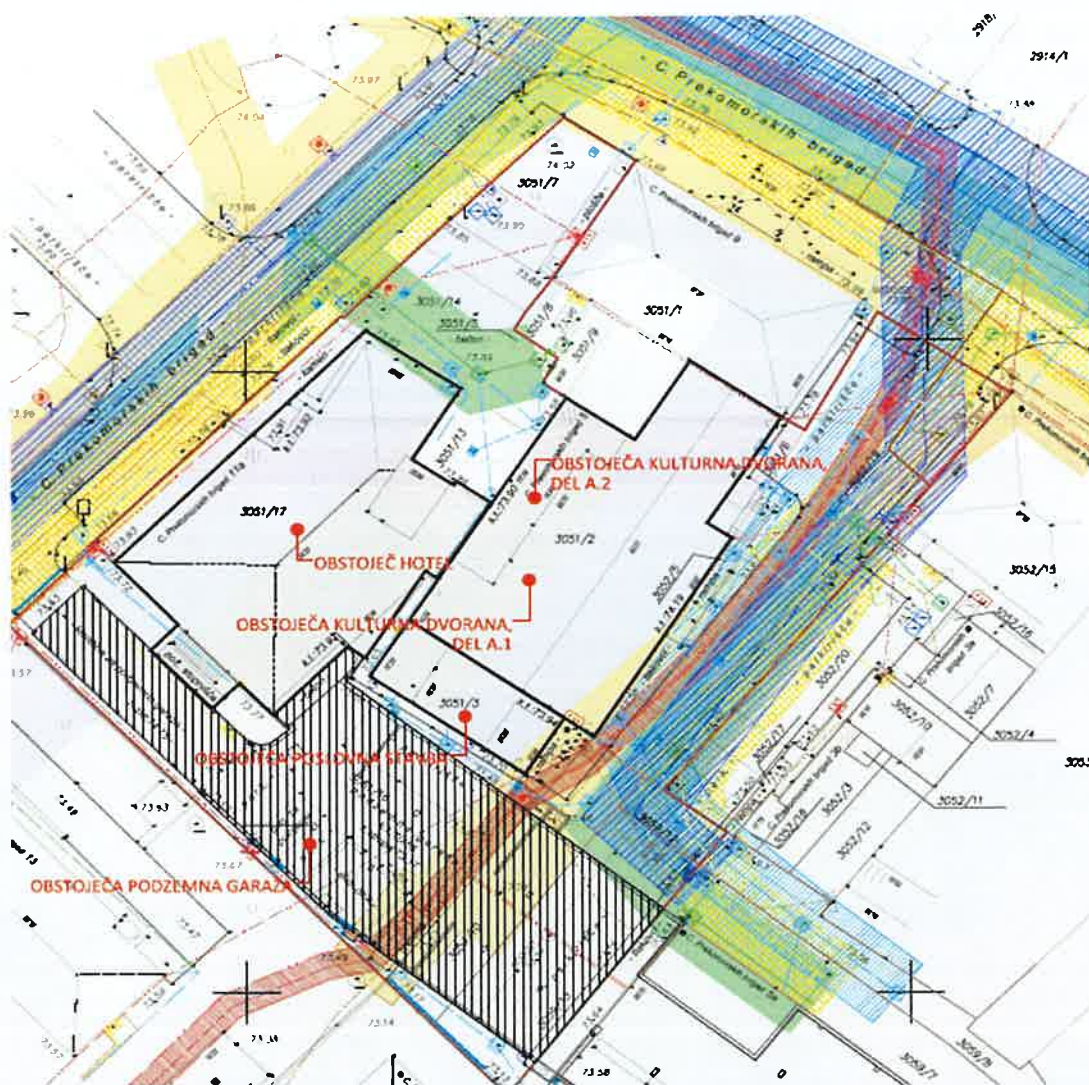


Slika 6: Grafični prikaz obravnavanih parcel iz GURS

V okviru gradbene parcele se nahajajo naslednje obstoječe stavbe:

- Stavba hotela
- Stavba kulturne dvorane
- Poslovna stavba
- Podzemna garaža

Obstoječe stavbe so prikazane na naslednjem grafičnem prikazu.



Slika 7: Lokacija obstoječih stavb

### 5.3.3 Prostorski akti in ureditveni pogoji

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiških parcel:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS št. 7/2014 z dne 31. 1. 2014)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 1 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS št. 21/2014 z dne 28. 3. 2014)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS št. 81/2015 z dne 30. 10. 2015)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 3 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS št. 53/2023 z dne 10. 5. 2023)

## **6 ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

### **6.1 Analiza zaposlenih**

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

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

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

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

### **6.2 Kadrovska organizacijska organizacija izvedbe investicijskega projekta**

Investicijo bo izvajala Občina Šempeter - Vrtojba. Odgovorna oseba investitorja je Milan Turk, župan Občine Šempeter - Vrtojba. Za izvedbo investicijskega projekta investitor ni predvidel posebne organizacije, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov.

Pripravo, koordinacijo in izvedbo projekta bo vodil investitor v okviru obstoječih kadrovskih zmogljivosti. Investicijo bo vodil Boštjan Mavrič, strokovni sodelavec za investicije VII/2-II na Občini Šempeter - Vrtojba. V času trajanja izvedbe projekta bo oblikovana delovna skupina,

v katero bodo vključeni predstavniki investitorja, predstavniki zunanjih strokovnih sodelavcev ter tudi predstavniki uporabnikov.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal Občinski svet Občine Šempeter-Vrtojba in župan Občine Šempeter-Vrtojba. Člani delovne skupine bodo po pooblastilih vsak na svojem področju odgovorni za izvedbo projekta.

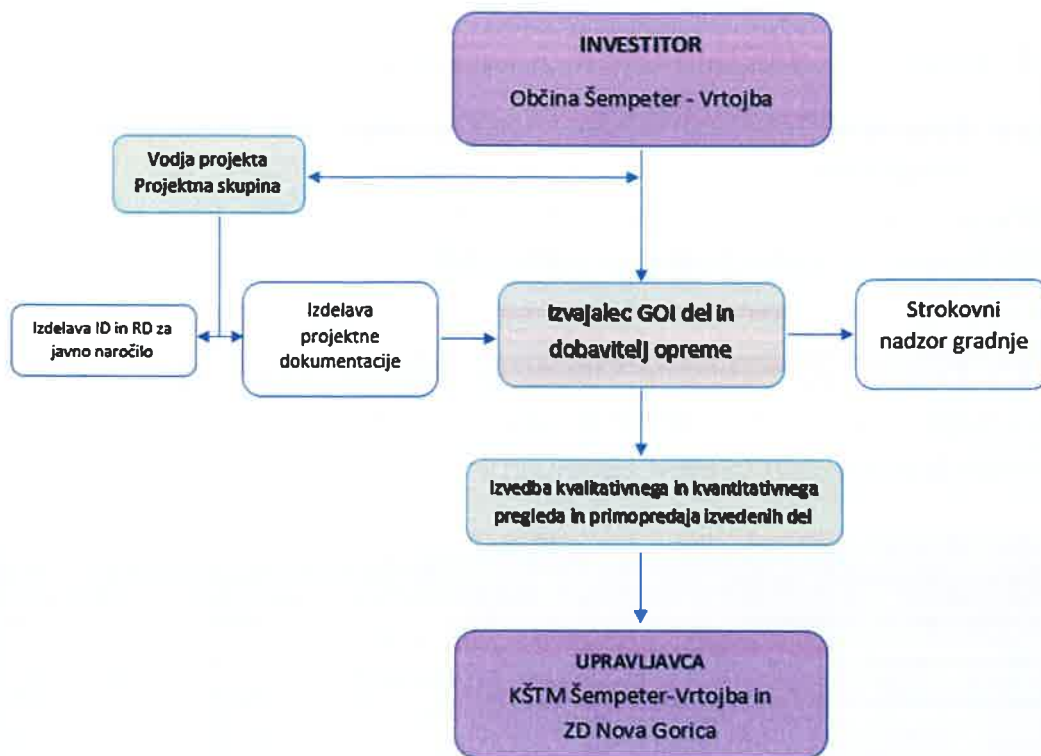
Vloge in odgovornosti imenovane osebe pri izvedbi investicijskega projekta so:

- priprava časovnega načrta izvajanja investicije,
- vodenje postopkov za izbiro izvajalca in nadzornika gradnje,
- koordinacija izvajanja projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje,
- spremljanje finančnega načrta,
- priprava zahtevkov v primeru sofinanciranja projekta,
- priprava končnega poročila o izvedeni investiciji.

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3).

Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo.

Po izvedbi vseh predvidenih del v okviru projekta in pridobitvi uporabnega dovoljenja bosta s stavbo upravljala KŠTM Šempeter-Vrtojba in Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica, ki bosta odgovorna za upravljanje in ustrezno vzdrževanje stavbe in njene okolice.



Slika 8: Kadrovska organizacija investicijskega projekta

## 7 OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH

### 7.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

#### 7.1.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta – Varianta 0 »brez investicije«

Varianta 0 - scenarij »brez investicije« ne predvideva izvedbe projekta, ta varianta nima časovnega načrta, saj niso predvidene nobene aktivnosti.

#### 7.1.2 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta – Varianta 1

Investicijski projekt se bo realiziral do julija 2027. Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta je predstavljen v naslednji tabeli.

Tabela 16: Okvirni terminski plan

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek
<b>Izdelava investicijske dokumentacije</b>	Feb.22	Jun.25
Izdelava in potrditev DIIP	Feb.22	Mar.22
Izdelava in potrditev PIZ	Mar. 25	Maj 25
Izdelava in potrditev IP	Maj 25	Jun.25
<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja</b>	Nov.23	Jan.25
Izdelava projektne dokumentacije DGD	Nov.23	Mar.24
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Mar.24	Jul.24
Izdelava projektne dokumentacije PZI	Maj 24	Dec.24
Popis del z oceno vrednosti	Sept.24	Jan.25
<b>Izvedba investicijskega projekta in predaja izvedenih del namenu</b>	April 25	Jun.27
Izvedba postopka JN za izbor inženirja (nadzora)	April 25	Maj 25
Izvedba postopka JN za izbor izvajalca GOI del	Jun.25	Av.25
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	Sept.25	Okt.25
<b>Izvedba gradbeno obrtniških in instalacijskih (GOI) del</b>	Okt. 25	April 27
Priprava dokumentacije in izvedba tehničnega pregleda	Feb.27	April 27
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del	April 27	Maj 27
<b>Izvajanje strokovnega nadzora</b>	Maj 25	Jun.27
<b>Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo)</b>	Jun.27	Jul.27
<b>Zaključek vseh aktivnosti v okviru projekta</b>		Jul.27

### 7.2 Dinamika investiranja po variantah

Dinamika financiranja investicijskega projekta (dinamika nastajanja investicijskih stroškov) po scenarijih je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta v okviru posameznega scenarija, ki je predstavljen v poglavju 7.1 tega dokumenta.

**7.2.1 Dinamika nastajanja investicijskih stroškov v okviru Variante 0: scenarij »brez investicije«**

Varianta 0 »brez investicije« ne predvideva izvedbe projekta, dinamike nastajanja investicijskih stroškov za to varianto ni.

**7.2.2 Dinamika nastajanja investicijskih stroškov v okviru Variante - scenarij »z investicijo«**

Dinamika investiranja investicijskega projekta v okviru variante 1 »z investicijo« bo sledila časovnemu načrtu izvedbe te variante. Prikaz dinamike investiranja po stalnih in tekočih cenah je podrobneje predstavljen v poglavju 4.3 tega dokumenta.

## 8 OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT Z OBVEZNO ANALIZO O SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

### 8.1 Finančna konstrukcija investicijskega projekta po posameznih variantah

V tem poglavju predstavljamo predvideno dinamiko in vire financiranja ter finančno konstrukcijo investicijskega projekta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni v tekočih cenah.

#### 8.1.1 Finančna konstrukcija investicijskega projekta Varianta 0 – scenarij «brez investicije»

Glede na to, da v okviru variante 0: »brez investicije« ne bo prišlo do investicijskih vlaganj, finančna konstrukcija za to varianto ni bila izdelana.

#### 8.1.2 Finančna konstrukcija investicijskega projekta za scenarij «z investicijo»

V naslednjih tabeli prikazujemo finančno konstrukcijo investicijskega projekta.

Tabela 17: Viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah za varianto 1

Vir financiranja	pred 2025	2025	2026	2027	SKUPAJ	Delež
Zdravstveni dom Nova Gorica	1.221.509,28 €	265.612,22 €	1.382.428,33 €	658.127,94 €	3.527.677,77 €	48,93%
MZ - ZZSISZ	- €	- €	440.000,00 €	50.640,00 €	490.640,00 €	6,81%
ZD - presežek - nepremičnina	1.186.833,59 €	68.547,30 €	- €	- €	1.255.380,89 €	17,41%
ZD - presežek - gradnja	34.675,69 €	197.064,92 €	942.428,33 €	607.487,94 €	1.781.656,88 €	24,71%
<b>Občina Šempeter-Vrtojba</b>	<b>691.760,41 €</b>	<b>239.038,14 €</b>	<b>1.968.574,45 €</b>	<b>783.157,89 €</b>	<b>3.682.530,89 €</b>	<b>51,07%</b>
Občina Šempeter-Vrtojba - lastna proračunska sredstva - nepremičnina	661.316,41 €	-68.547,30 €			592.769,11 €	8,22%
Občina Šempeter-Vrtojba - lastna proračunska sredstva - gradnja	30.444,00 €	307.585,44 €	1.968.574,45 €	783.157,89 €	3.089.761,78 €	42,85%
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.913.269,69 €</b>	<b>504.650,36 €</b>	<b>3.351.002,77 €</b>	<b>1.441.285,83 €</b>	<b>7.210.208,66 €</b>	<b>100,0%</b>

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah za Varianto 1:

- državni proračun – sredstva MZ (ZZSISZ) v višini 490.640,00 € - 6,81 % delež
- Zdravstveni dom Nova Gorica (iz presežkov) v višini 3.037.037,77 € - 42,12 % delež
- lastni proračunski viri Občine Šempeter - Vrtojba v višini 3.682.530,89 € (v lastnih virih je upoštevan najem bančnega posojila v višini 1,5 mio €) - 51,07 % delež

Občina Šempeter - Vrtojba ima zagotovljena sredstva za investicijo v proračunu na postavki KD št. 041888 in ZD št. 041713 in v NRP KD št. OB183-15-0018 ter ZD OB183-22-0003. Vrednosti v proračunu se bodo uskladile z vrednostmi v investicijski dokumentaciji z naslednjim rebalansom.

## 8.2 Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva

V skladu z določili 13. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) in 12. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je v okviru predinvesticijske zasnove obravnavana tudi možnost izvedbe investicijskega projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva (JZP).

### Namen in značaj investicije

Projekt »Rekonstrukcija Kulturne dvorane in Zdravstvenega doma Šempeter« predstavlja infrastrukturno investicijo širšega javnega pomena. Namen investicije je zagotoviti ustrezne prostore za izvajanje javnih storitev na področju kulture in zdravstva za prebivalce občine Šempeter - Vrtojba in širšega območja. Po zaključku investicije bosta s stavbo upravljala:

- **Zavod za kulturo, šport, turizem in mladinske dejavnosti Šempeter-Vrtojba** (za kulturno dvorano),
- **Zdravstveni dom Osnovno varstvo Nova Gorica** (za zdravstveni dom).

Oba upravljavca sta **javna zavoda**, ustanovljena za izvajanje **neprofitnih dejavnosti v javnem interesu**.

### Ocena primernosti za JZP

Po pregledu vsebinskih, pravnih in finančnih značilnosti projekta se ugotavlja:

- Projekt **ni usmerjen v tržno dejavnost** oziroma ustvarjanje prihodkov za povrnitev vložkov zasebnega partnerja.
- Upravljanje objekta po rekonstrukciji bo **izključno v domeni javnih zavodov**, brez predvidene prenosa upravljanja, koncesije ali obratovanja zasebnega subjekta.
- Investicija ne vključuje elementov, ki bi predstavljali **ekonomski interes zasebnega partnerja** (npr. dolgoročno upravljanje z objekti, delitev prihodkov, koncesija).
- Projekt je zasnovan kot **neprofitna naložba v javno infrastrukturo v splošno družbeno korist**, s ciljem izboljšanja kakovosti javnih storitev in dostopnosti za prebivalce.

### Sklep

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in analize ugotavljamo, da **projekt ni primeren za izvedbo v obliki javno-zasebnega partnerstva**. Vključitev JZP bi bila v tem primeru neučinkovita, neekonomična ter neskladna z naravo, namenom in pričakovanimi rezultati investicije.

Projekt se zato obravnava in izvaja kot **klasična javna investicija**, financirana iz javnih proračunskih sredstev, sredstev javnih zavodov in državnih sofinancerskih virov.

## 8.3 Izračun maksimalne višine sofinanciranja na podlagi finančne vrzeli

Izračun finančne vrzeli za obravnavani investicijski projekt ni bil izveden, saj investicijski projekt ne bo financiran iz nepovratnih sredstev EU.

## 9 IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju pripravimo finančno–tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA/ASK) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega.

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

- Upoštevani so le denarni tokovi, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma ki ga za projekt prejme investitor. Zato na primer računovodske postavke, kot sta amortizacija in rezervacije, ki ne pomenijo denarnih odlivov, ne smejo biti vključene v analizo metode diskontiranega denarnega toka. Kadar pa je predlagani projekt podprt s podrobno analizo tveganj, so nepredvideni stroški lahko vključeni med upravičene stroške, vendar ne smejo biti višji od 10 % skupnih stroškov investicije (brez nepredvidenih stroškov).
- Pri združevanju (tj. seštevanju ali odštevanju) denarnih tokov, nastalih v različnih letih, je treba upoštevati vrednost denarja v posameznem obdobju. Zato je treba sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov oceniti z diskontnim faktorjem, ki se v časovnem obdobju znižuje, njegovo vrednost pa določimo z izbiro diskontne stopnje (4 %), ki jo uporabimo v analizi metode diskontiranega denarnega toka.

Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt.

### 9.1 Presoja upravičenosti izvedbe posamezne variante investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta z izdelavo finančne in ekonomske analize

Upravičenost izvedbe variante investicijskega projekta se presoja preko kazalnikov finančne in ekonomske analize, poznamo statične in dinamične kazalnike. **Statični kazalci** oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. **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.

Poglavitni namen finančne in ekonomske analize je izračun kazalnikov finančnih rezultatov projekta, ki so:

- Vračilna doba projekta (enostavna in diskontirana);
- Neto sedanja vrednost projekta (finančna in ekonomska);
- Interna stopnja donosnosti (finančna in ekonomska);
- Relativna neto sedanja vrednost projekta;
- Količnik med koristmi in stroški projekta.

**Doba vračanja investicijskih sredstev** je opredeljena kot čas, v katerem kumulativa neto donosov v času obratovanja investicije doseže vsoto investicijskih stroškov in ne sme biti daljša od ekonomske dobe projekta.

**Neto sedanja vrednost investicije (NSV)** je eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek.

**Interna stopnja donosa (ISD)** je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0.

**Relativna neto sedanja vrednost** je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški.

**Količnik relativne koristnosti** je razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo stroškov.

### **9.1.1 Finančna analiza**

#### **IZHODIŠČA FINANČNE ANALIZE:**

Ekonomska (referenčna) doba projekta je 15 let in zajema tudi izvajanje operacije. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2024, saj je del investicije (nakup nepremičnine) nastal že pred 2025.

Za finančno analizo je bila za sredstva javnega partnerja uporabljena diskontna stopnja 4 %, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Upoštevani so investicijski stroški po stalnih cenah z DDV (brez odbitnega DDV, saj le-ta ne predstavlja realnega odlivnega toka).

Pri simuliranju prihodkov in odhodkov poslovanja smo upoštevali pravilo ekonomskega načrtovanja, ki pravi, da je treba prihodkovno stran definirati na spodnji meji ocenitev in odhodkovno stran na zgornji meji ocenitev.

**PRIHODKI:**

Izvedena sanacija ne bo prinašala tržnih prihodkov, saj se predvideva, da primarno javna infrastruktura ne prinaša tržnih prihodkov z naslova trženja blaga in storitev v klasičnem pomenu. Analiza je narejena po t. i. metodi prirasta, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez nove naložbe. Temeljni namen investicije je predvsem pridobitev varne in prijetne stavbe.

**ODHODKI:**

**Operativni stroški obratovanja:** Za investicijo so predvideni stroški operativni stroški obratovanja, ki smo jih ocenili v višini 0,5 % od vrednosti naložbe in so tako ocenjeni v višini 40.713,76 € z DDV na letni ravni.

**Obresti:** Za investicijo je predviden kredit v vrednosti 1,5 mio eur. Ob upoštevanju 15 letne dobe kredita ter tržne vrednosti obrestnih mer, znaša letni strošek obresti 33.143,83 eur.

**Amortizacija:** Odvisna je od metode amortiziranja, letnih amortizacijskih stopenj in amortizacijske osnove. Za potrebe izračuna stroškov amortizacije je bil upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

**Ostane vrednosti:** Ostanek vrednosti je prikazan kot razlika neamortizirane opreme oz. prenovljene stavbe. Ker je življenjska doba investicijskega projekta daljša od upoštevane ekonomske dobe, smo v izračunih upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.

V finančni analizi v nadaljevanju dokumenta so zajete predhodno predstavljene finančne postavke, ne zajema pa prikaz postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnega prikaza finančne in ekonomske analize, saj v skladu z navodili ne sodi med postavke, ki izkazujejo denarne odlive.

**Tabela 18: Finančni denarni tok investicijskega projekta - Varianta 1**

Leta	Investicija	Stroški obratovanja	Prihodki	Preostala vrednost	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
1	do 2025	1.913.269,69	0,00	0,00	-1.919.967,37	1,00
2	2025	504.650,36	0,00	0,00	-572.319,15	0,96
3	2026	3.275.662,53	0,00	0,00	-3.699.011,88	0,92
4	2027	1.379.903,58	0,00	0,00	-1.544.860,54	0,89
5	2028		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,85
6	2029		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,82
7	2030		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,79
8	2031		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,76
9	2032		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,73
10	2033		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,70
11	2034		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,68
12	2035		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,65
13	2036		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,62
14	2037		73.857,59	0,00	-73.857,59	0,60
15	2038		73.857,59	0,00	3.986.487,42	3.912.629,83
	<b>SKUPAJ</b>	<b>7.073.486,17</b>	<b>812.433,45</b>	<b>0,00</b>	<b>3.986.487,42</b>	<b>-4.562.104,97</b>

**Tabela 19: Prikaz vrednosti finančnih kazalnikov za izvedbo investicijskega projekta - Varianta 1**

Enostavna doba vračanja	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-4.926.881,92	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-5,80%	%
Finančna relativna NSV	-0,74	EUR
Količnik relativne koristnosti	0,32	

Finančna neto sedanja vrednost investicije je negativna, kar pomeni, da diskontirani prihodki (prihranki) projekta v ekonomski dobi ne pokrijejo diskontiranih stroškov projekta. Negativna je tudi finančna interna stopnja donosnosti. Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne bo povrnila.

V spodnjih tabelah je predstavljen še denarni tok projekta. Iz tabel je razvidno, da se investicijski projekt oz. operacija po zaključku ne pokriva z doseženimi prihodki projekta, kar je razumljivo saj gre za investicijo v javno infrastrukturo. Namen takih projektov ni v ustvarjanju dobička, zato seveda finančni kazalci uspešnosti investicije ne morejo predstavljati edine osnove za odločitev o investiciji. Projekt predstavlja negospodarsko naložbo, ki prinaša tudi druge, nedenarne oz. družbene koristi, ki so ovrednotene v ekonomski analizi.

Tabela 20: Prikaz denarnega toka investicijskega projekta Varianta 1

LETA	SKUPAJ PRILIVI	PRIHODKI	PREOSTALA VREDNOST	VIRI FINANCIRANJA	SKUPAJ ODLIVI	VIRI FINANCIRANJA	OPERATIVNI STROŠKI	LIKVIDNOSTNI DENARNI TOK	
1	do 2025	1.913.269,69	0,00	0,00	1.913.269,69	1.913.269,69	1.913.269,69	0,00	0,00
2	2025	504.650,36	0,00	0,00	504.650,36	504.650,36	504.650,36	0,00	0,00
3	2026	3.275.662,53	0,00	0,00	3.275.662,53	3.275.662,53	3.275.662,53	0,00	0,00
4	2027	1.379.903,58	0,00	0,00	1.379.903,58	1.379.903,58	1.379.903,58	0,00	0,00
5	2028	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
6	2029	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
7	2030	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
8	2031	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
9	2032	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
10	2033	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
11	2034	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
12	2035	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
13	2036	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
14	2037	0,00	0,00	0,00	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	-73.857,59
15	2038	3.986.487,42	0,00	3.986.487,42	0,00	73.857,59	0,00	73.857,59	3.912.629,83
<b>SKUPAJ</b>		<b>11.059.973,58</b>	<b>0,00</b>	<b>3.986.487,42</b>	<b>7.073.486,17</b>	<b>7.885.919,62</b>	<b>7.073.486,17</b>	<b>812.433,45</b>	<b>3.174.053,97</b>

### 9.1.2 Ekonomska analiza

Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi finančne analize finančno nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo in ga zato ne moremo ocenjevati e na podlagi finančnih kazalnikov upravičenosti izvedbe.

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Potrebno je oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje, itd. Cilj Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (tj. pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta. Rezultat Analize stroškov in koristi je izračunana celota (neto koristi), po finančnem delu pa je ugotovitve potrebno okrepiti s sklepi, ali je projekt zaželen in se ga splača izvesti.

V ekonomski analizi projekta smo uporabili družbeno diskontno stopnjo v višini 5 %, kar je skladno z dolgoletno prakso vrednotenja javnih investicij v Sloveniji. Utemeljitev izbire: Projekt vključuje rekonstrukcijo javne infrastrukture z dolgoročnimi družbenimi koristmi, kjer je primerna višja diskontna stopnja. Poleg tega diskontna stopnja 5 % omogoča konzervativen in primerljiv pristop pri oceni vrednosti družbenih koristi v času.

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo.

Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti. V nadaljevanju so našteve družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta:

- izboljšanje dostopnosti in kakovosti zdravstvenih storitev za vse prebivalce občine,
- okrepitev kulturnega življenja ter boljša vključenost prebivalcev v družbene dejavnosti,
- dvig kakovosti bivanja in socialne povezanosti v skupnosti,
- spodbuditev lokalnega gospodarstva preko sodelovanja lokalnih izvajalcev in dobaviteljev,
- povečanje vrednosti nepremičnin v neposredni okolici objekta,
- zmanjšanje rabe energije, izboljšano notranje okolje in nižji ogljični odtis objekta,
- ustvarjanje pogojev za trajnostni in enakomeren razvoj celotne občine,
- dolgoročna krepitev demografske in gospodarske stabilnosti območja.

#### Predpostavke ekonomske analize:

- izhodišče ekonomske analize predstavljajo denarni tokovi iz finančne analize,
- ekonomska doba projekta je od leta 2025 do leta 2038,
- ekonomska diskontna stopnja je 5 %,
- ekonomski stroški kapitala in stroški obratovanja so v ekonomski analizi upoštevani brez DDV in s popravkom tržnih cen,
- obresti se v ekonomski analizi ne upoštevajo kot odliv, saj so prenosi sredstev med udeleženci (med posojilojemalcem in banko), ne pa realni stroški za družbo kot celoto,
- v ekonomski analizi so upoštevane in ovrednotene družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta.

#### Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta:

Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta so ovrednotene kot:

- **Izboljšanje kakovosti zdravstvenih storitev:** S prenovo zdravstvenega doma bodo pacientom in zaposlenim zagotovljeni sodobnejši prostori, boljša organizacija in dostopnost storitev, kar dolgoročno prispeva k izboljšanju zdravja prebivalstva. Vrednost te koristi je ocenjena na 20.000,00 €/leto.
- **Izboljšanje kakovosti kulturnih dejavnosti:** Prenovljeni prostori omogočajo večjo dostopnost in kakovost kulturnih dogodkov, kar povečuje vključenost prebivalstva v kulturno življenje in krepi skupnostno identiteto. Vrednost te koristi je ocenjena na 30.000,00 €/leto.
- **Dvig vrednosti nepremičnin v okolici:** Zaradi izboljšane urejenosti, nove infrastrukture in večje privlačnosti območja bo prišlo do dviga vrednosti nepremičnin v neposredni okolici objekta. Ta korist je ocenjena na 100.000,00 € kot enkratni učinek v letu izvedbe.

- **Multiplikatorski učinek na lokalno gospodarstvo:** Investicija spodbuja lokalne obrtnike, gradbena podjetja, trgovce in dobavitelje, povečuje lokalno zaposlenost ter krepi promet v lokalnem gospodarstvu. Ocenili smo, da bo na področju gospodarskih učinkov nastal multiplikatorski učinek kot posledica investicijskih vlaganj. Ocenjena letna vrednost te koristi je 10 % od vrednosti investicijskega projekta letno.
- **Dvig socialne kohezije in kakovosti bivanja:** Prenova objektov izboljšuje občutek varnosti, estetsko in funkcionalno vrednost prostora ter spodbuja medgeneracijsko povezovanje, kar dolgoročno krepi družbeno kohezijo. Upoštevana je tudi izboljšana kvaliteta bivanja in boljši službeni pogoji in bolj kvalitetni pogoji za uporabnike. Ocenjena letna vrednost te koristi je 5 % od vrednosti investicijskega projekta letno.
- **Pozitivni vplivi na zdravje in okolje:** Zaradi energetske prenove objekta bo zmanjšana raba energije, nižje emisije ter izboljšano notranje bivalno okolje, kar pozitivno vpliva na zdravje uporabnikov. Vrednost te koristi je ocenjena na 20.000,00 €/leto.

**Določitev konverzijskih faktorjev:**

- **investicijski stroški**

Za preračun investicijskih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,92. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 80 % stroškov materiala in 20 % stroškov delovne sile. V stroških delovne sile je ocenjenih 40 % davkov in prispevkov.

- **ostanek vrednosti**

Za ostanek vrednosti smo uporabili konverzijski faktor 0,90. Predvideva se, da ima ponudnik približno 10 % dobička upoštevanega v sami ponudbeni ceni.

- **prihodki in odhodki investicijskega projekta**

V okviru ekonomske analize so prihodki in stroški investicijskega projekta upoštevani brez DDV.

V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok investicijskega projekta na podlagi CBA (analize stroškov in koristi).

**Tabela 21: Ekonomska analiza investicijskega projekta Varianta 1**

Leta	Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ ODLIVI	PRIHODKI	Zunanje eksternalije	Preostala vrednost naložbe	SKUPNE KORISTI	Neto denarni tok	DISKONT. NETO DENARNI TOK
kor. faktor	0,9200	0,9				0,9			
1 do 2025	1.754.455,36	0,00	1.754.455,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.754.455,36	1.754.455,36
2 2025	431.584,94	0,00	431.584,94	0,00	0,00	0,00	0,00	-431.584,94	-411.033,27
3 2026	2.789.418,79	0,00	2.789.418,79	0,00	0,00	0,00	0,00	2.789.418,79	2.530.085,07
4 2027	1.164.976,80	0,00	1.164.976,80	0,00	864.709,35	0,00	864.709,35	-300.267,45	-259.382,31
5 2028	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	604.418,62
6 2029	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	575.636,78
7 2030	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	548.225,50
8 2031	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	522.119,53
9 2032	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	497.256,69
10 2033	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	473.577,80
11 2034	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	451.026,48
12 2035	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	429.549,03
13 2036	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	409.094,31
14 2037	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	0,00	764.709,35	734.674,61	389.613,63
15 2038	0,00	30.034,74	30.034,74	0,00	764.709,35	3.587.838,68	4.352.548,02	4.322.513,28	2.183.162,93
<b>SKUPAJ</b>	<b>6.140.435,89</b>	<b>330.382,15</b>	<b>6.470.818,04</b>	<b>-</b>	<b>9.276.512,15</b>	<b>3.587.838,68</b>	<b>12.864.350,83</b>	<b>6.393.532,79</b>	<b>2.128.725,27</b>

**Tabela 22: Prikaz vrednosti ekonomskih kazalnikov investicijskega projekta Varianta 1**

Enostavna doba vračanja	8,36	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	2.128.725,27	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	9,57%	%
Finančna relativna NSV	0,37	EUR
Količnik relativne koristnosti	1,67	

ENSV (ekonomska neto sedanja vrednost) je pri 5 % diskontni stopnji v Varianti 1 pozitivna in znaša 2.128.725,27 €, kar pomeni, da je družba v boljšem položaju, če se investicija izvede, ker ob danih predpostavkah koristi presegajo stroške. Ekonomska interna stopnja donosa (IRR) je 9,57 %, kar pomeni, da je vlaganje v takšno investicijo smiselno, saj bi takšne učinke kapitala dosegli pri obrestni meri 9,57 %. Doba vračanja naložbe znaša 8,36 let.

### 9.1.3 Sklep ekonomske analize investicijskega projekta Varianta 1

Na podlagi izračunanih ekonomskih kazalnikov in vseh naštetih stroškov in koristi lahko zaključimo, da bo imel investicijski projekt pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike, širšo javnost ter na širše okolja. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt po ekonomski analizi projekta rentabilen in upravičen za izvedbo, kar potrjujejo tudi izračunani ekonomski kazalniki.




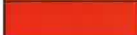
## 10 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

### 10.1 Analiza tveganj

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

V nadaljevanju je podana legenda matrike tveganj in sicer verjetnost nastanka tveganj, klasifikacijo pomembnosti tveganj, stopnjo tveganja ter kombinacijo naštetih dejavnikov.

Tabela 23: Legenda matrike tveganj

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

**Tabela 24: Legenda matrike tveganj: kombinacija dejavnikov tveganj**

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

**Tabela 25: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje**

TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA								
Št.	Vrsta tveganja	Verjetnost nastopa tveganja	Klasifik. Stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Odgovorna institucija	Stopnja verjetnosti po ukrepih
Tveganje št. 1:	Tveganje imenovanja nezkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje ali preobremenjenost odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta.	B	II	Nizka	Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen, sprejemanje napačnih odločitev, nejasno delegirane naloge, nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu. Nastali problemi se bodo reševali na daljše časovno obdobje.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, imenovanje ustreznih članov projektne skupine, zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.	Investitor	Nizka
Tveganje št. 2:	Tveganje pri pridobivanju dokumentacije in izvedbi javnih naročil	B	II	Nizka	Nekvalitetna in prepozno izdelana projektna in investicijska dokumentacija, dokumentacija s področja varstva okolja, tehnična dokumentacija in druga potrebna dokumentacija in nestrokovno vodeno JN ima za posledico zamik v časovni izvedbi projekta ter nezmožnost prijave na razpise za črpanje finančnih sredstev, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije investicijskega projekta.	Sklenitev pogodbe z zanesljivim izdelovalcem projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, sprotne preverjanje pogojev za prijavo na javni razpis za pridobitev sofinancerskih sredstev. Spremljanje terminskih rokov za izdelavo in potrditev posamezne vrste dokumentacije, pregled pripravljene dokumentacije ter skrbna priprava razpisne dokumentacije za JN in vodenje samega postopka.	Investitor Projektant	Nizka
Tveganje št. 3:	Tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	B	II	Nizka	Prepozno pridobljena soglasja npr. gradbeno dovoljenje ali druga potrebna soglasja, ki izhajajo iz prostorskih aktov, pomenijo zamik v izvedbi investicijskega projekta, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije projekta.	Imenovanje izkušene in strokovno usposobljene projektne skupine z ustreznim vodenjem in upravljanjem, pravočasna obravnava investicijskega projekta s strani upravičenih služb.	Investitor Projektant	Nizka
Tveganje št. 4:	Tveganje zaradi nekvallitetno izdelane projektne dokumentacije	B	II	Nizka	Neuskajenost projekta s cilji in strategijo investitorjev, neuskajenost projekta z državnimi in EU strategijami in z veljavno zakonodajo.	Ustrezna priprava investicijske in projektne dokumentacije, ki upošteva vse smernice na državni in EU ravni.	Projektant	Nizka

PIZ »Rekonstrukcija KD in ZD Šempeter«

Tveganje št. 5:	Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih in političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta.	B	II	Nizka	Podaljšanje roka izvedbe projekta, zastoj (ustavitve) projekta, zamenjava izvajalcev gradnje.	Preveritev strateških usmeritev države, vključevanje javnosti, upoštevanje priporočil ter ustrezno informiranje javnosti glede izvedbe projekta.	Investitor	Nizka
<b>TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA</b>								
Tveganje št. 6:	Tveganje izvedbe projekta	c	III	Srednja	Zamiki pri oddaji JN, sprejemanju ustreznih občinskih sklepov ter oddaji del, izbor neustreznega izvajalca glede na zahtevnost del in glede na njegovo finančno stabilnost.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, stalen nadzor nad izvedbo projekta, izbor ustreznega izvajalca, garancija za dobro izvedbo del, ustrezna pogodba z izvajalcem, določitev kazni za zamudo pri izvedbi.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 7	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema stavbe	c	III	Srednja	Zamik pri pridobitvi uporabnega dovoljenja, nezmožnost vzpostavitve načrtovanih dejavnosti v objektu, dodatni stroški po zaključku vseh del.	Upoštevanje izdelane projektne dokumentacije, tehnične dokumentacije, dosledno izpolnjevanje obveznosti izbranega izvajalca, nadzor nad gradnjo, izvedba internega kakovostnega prevzema objektov.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 8	Tveganje financiranja investicijskega projekta	c	III	Srednja	Potreba po zagotovitvi dodatnih finančnih sredstev zaradi pokrivanja zamudnih obresti, ali zaradi nadomeščanja virov.	Zaprta finančna konstrukcija investicijskega projekta pred začetkom izvedbe, pravočasno vlaganje zahtevkov za izplačilo, stalen nadzor izvedenih del in sprotne vrednotenje in potrjevanje stroškov.	Investitor	Nizka
<b>TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA</b>								
Tveganje št. 9:	Poslovno tveganje in doseganje učinkov	B	II	Nizka	Neizpolnjevanje standardov za opravljanje dejavnosti, manjši vpis od planiranega.	Upoštevanje standardov kakovosti pri izvedbi investicijskega projekta, kot tudi v fazi obratovanja, ozaveščanje uporabnikov o zmerni rabi toplotne energije, elektrike in vode, ustrezna promocija	Investitor Upravljavalec	Nizka
Tveganje št. 10	Tveganje upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi	B	III	Srednja	Visoki stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja, nedoseganje načrtovanih družbenih koristi.	Ustrezno planiranje projekta vnaprej, vgradnja kvalitetnih materialov, ki bodo omogočili prihranke pri rabi energije, usklajenost projekta z njegovimi predhodno določenimi cilji.	Investitor Upravljavalec	Nizka
Tveganje št. 11	Okoljsko tveganje	B	II	Nizka	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, nedoseganje standardov na področju varstva okolja v primeru spremembe zakonodaje.	Upoštevanje okoljskih standardov v vseh fazah izvedbe investicijskega projekta, kakor tudi v fazi obratovanja objekta.	Investitor Upravljavalec	Nizka

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogrožajo odločanja za nadaljevanje izvedbe projekta saj so bili in bodo sprejeti ustrezni ukrepi za odpravo tveganj. V okviru analize tveganja lahko zaključimo, da je projekt nekoliko tvegan predvsem z vidika tveganj v

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

## 10.2 Analiza občutljivosti

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate investicije, podane v finančni analizi. Ocenjujemo, da so pri izvedbi investicije in njenem obratovanju prisotni naslednji potencialni kritični faktorji (spremenljivke):

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na operativne stroške investicije,
- faktorji, ki vplivajo na prihodke investicije.

Pri tem je potrebno poudariti, da so kot prihodki investicije upoštevani prihranki pri operativnih stroških, zato so faktorji, ki vplivajo na prihodke investicije enaki faktorjem, ki vplivajo na operativne stroške investicije. Zaradi navedenega tudi ni posebej prikazana občutljivost glede na spremembe prihodkov investicije.

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1% in -1%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene.

Upošteva se, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV).

**Tabela 26: Prikaz rezultatov finančne analize občutljivosti investicijskega projekta Varianta 1**

FINANČNA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-4.926.882	<b>-4.970.399</b>	0,88%	<b>-4.883.365</b>	-0,88%	ni kritična
PRIHODKI	-4.926.882	<b>-4.926.882</b>	0,00%	<b>-4.926.882</b>	0,00%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-4.926.882	<b>-4.932.634</b>	0,12%	<b>-4.921.130</b>	-0,12%	ni kritična
FINANČNA ANALIZA						
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-5,80%	<b>-5,79%</b>	-0,22%	<b>-5,82%</b>	0,23%	ni kritična
PRIHODKI	-5,80%	<b>-5,80%</b>	0,00%	<b>-5,80%</b>	0,00%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-5,80%	<b>-5,82%</b>	0,22%	<b>-5,79%</b>	-0,22%	ni kritična

Iz analize občutljivosti je razvidno, da pri finančni neto sedanji vrednosti nobena spremenljivka ni kritična, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju za 1,0 % nobena ne spremeni za več kot 1,0 %. Enako velja pri finančni interni stopnji donosa.

**Tabela 27: Prikaz rezultatov ekonomske analize občutljivosti investicijskega projekta Varianta 1**

EKONOMSKA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	2.128.725	<b>2.096.118</b>	-1,53%	<b>2.161.332</b>	1,53%	kritična
PRIHODKI	2.128.725	<b>2.183.596</b>	2,58%	<b>2.073.854</b>	-2,58%	kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	2.128.725	<b>2.126.570</b>	-0,10%	<b>2.130.880</b>	0,10%	ni kritična
EKONOMSKA ANALIZA						
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	9,57%	<b>9,46%</b>	-1,14%	<b>9,68%</b>	1,16%	kritična
PRIHODKI	9,57%	<b>9,68%</b>	1,15%	<b>9,45%</b>	-1,16%	kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	9,57%	<b>9,56%</b>	-0,05%	<b>9,57%</b>	0,05%	ni kritična

Iz analize občutljivosti na podlagi podatkov iz ekonomske analize investicijskega projekta izhaja, da sta pri ekonomski neto sedanji vrednosti in ekonomski interni stopnji donosa kritični spremenljivki vrednosti investicijska vlaganja ter prihodki.

Ugotavljamo, da v analizi upoštevane ključne spremenljivke bistveno ne spreminjajo ne finančnih kazalnikov kot tudi ne ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Kritičnim spremenljivkam je potrebno v času njihovega nastajanja posvetiti posebno pozornost in sprejeti ustrezne ukrepe za zmanjšanje odmikov od planiranih vrednosti.

## 11 OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE

V okviru izbora optimalne variante za izvedbo investicijskega projekta smo presojali scenarij »brez investicije« (Varianta 0) ter scenarij »z investicijo« (Varianta 1), kjer izvedbo investicijskega projekta prevzame Občina Šempeter - Vrtojba z lastnimi sredstvi ter sofinanciranjem projekta s strani Ministrstva za zdravje.

Za namen izbora optimalne možne variante izvedbe projekta smo izbrali deset meril, ki možne variante izvedbe projekta obravnavajo z različnih vidikov. S pomočjo navedenih meril se je izbralo optimalno varianto izvedbe projekta, ki je z vidika investitorja najracionalnejša, učinkovita, realno izvedljiva z najmanjšimi tveganji, usklajena s cilji, predpisi in občinskimi odloki ter finančno in ekonomsko upravičena. Merila za namen izbora optimalne variante so predstavljena v spodnji tabeli.

**Tabela 28: Ocena in izbor optimalne variante**

MERILA IZBORA	Varianta 0	Varianta 1
Rešitev prostorske stiske	NE	DA
Izboljšanje delovnih in bivalnih pogojev	NE	DA
Pridobitev ustreznega števila parkirnih mest	NE	DA
Ustrezna zunanja ureditev	NE	DA
Izboljšanje stanja okolja	NE	DA
Zagotavljanje kvalitete	NE	DA
Izpolnjevanje ciljev občine	NE	DA
Zagotavljanje javnega interesa	NE	DA
Vpliv na trajnostni razvoj občine	NE	DA
Zadostna finančna sredstva za izvedbo	DA	DA
<b>Doseženo število točk</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

Po primerjavi variant z zgoraj upoštevanimi merili je največ točk dosegla Varianta 1. Varianta 0 se je pokazala kot neprimerna, saj ne omogoča doseganja osnovnega namena in ciljev investicijskega projekta. Varianta 1 sicer izpolnjuje vsa merila in zastavljene cilje.

**Varianta 1 je glede na trende, razvojne možnosti, potrebe ter finančne zmožnosti investitorja edina sprejemljiva varianta izvedbe investicijskega projekta. Občini Šempeter - Vrtojba zato predlagamo izvedbo investicije v Varianti 1.**

## 12 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELITVIJO OPTIMALNE VARIANTE

Iz Predinvesticijske zasnove izhaja, da je investicija upravičena in koristna, ter da je k izvedbi investicije smiselno pristopiti. Analiza obstoječega stanja je pokazala potrebo po izvedbi variante »z investicijo«. V okviru investicijskega projekta je načrtovana izvedba odstranitve objekta, rekonstrukcije in prizidave objekta obstoječe kulturne dvorane ter prizidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe hotela Šanpier v Šempetru pri Gorici. Obe stavbi se združita v enoten objekt, ki vsebuje prostore nove, povečane kulturne dvorane ter zdravstvenega doma. Z izvedbo investicijskega projekta se bo zagotovilo ustrezne prostore za razvoj aktivnosti na področju kulture in zdravstvenega varstva. Z izvedbo operacije se bo izboljšala kvaliteta in število izvedbe kulturnih prireditev in s kulturo povezanih dejavnosti, hkrati pa izvedba investicije predstavlja tudi zagotovitev višje kakovosti zdravstvenih storitev ter večje zadovoljstvo uporabnikov in zaposlenih. Omogočeni bodo boljši pogoji uporabnikov, kot tudi delovni pogoji zaposlenih, predvsem pa bo povečana dodana vrednost prostora in kvaliteta življenja prebivalcev.

Po primerjavi Variante 0 - scenarija »brez investicije« z Varianto 1 – scenarij »z investicijo« lahko zaključimo, da le izpeljava scenarija »z investicijo« omogoča doseganje osnovnega namena in zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev projekta. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« razvojno smiselna, saj v širše okolje prinaša pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa izvedba variante »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

**Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta v varianti »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z investicijo«. Investitorju Občini Šempeter - Vrtojba predlagamo izvedbo investicije v Varianti 1, ki se je izkazala za optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta.**