



MESTNA OBČINA PTUJ

Mestni trg 1
2250 Ptuj

Številka: 602-5/2020

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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

ENOTA NARCISA - PRESELITEV UPRAVE VRTCA PTUJ



Ptuj, junij 2021

Naziv investicijskega projekta

Enota Narcisa - Preselitev uprave Vrtca Ptuj

Investitor:

MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba investitorja (ime, priimek, podpis, žig):

Nuška Gajšek, županja Mestne občine Ptuj

Odgovorna oseba za izvedbo investicije (ime, priimek, podpis, žig):

Alen Jevtovič, direktor Občinske uprave MOP

Vodja investicijskega projekta (ime, priimek, podpis, žig):

David Majcen, svetovalec v Kabinetu župana

Izdelovalec projektne dokumentacije (ime, priimek, podpis, žig):

Urša Berlič, Umarh d. o. o., Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj

Izdelovalec DIIP št. 602-5/2020 (ime, priimek, podpis, žig):

Andreja Mulec, višja svetovalka - Kabinet župana

David Majcen, svetovalec - Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Bodoči upravljavec predmeta investicije:

Vrtec Ptuj, Puhova ulica 6, 2250 Ptuj

Odgovorna oseba (ime, priimek, podpis, žig):

Marija Vučak, ravnateljica Vrtca Ptuj

Kraj in datum izdelave dokumenta: **Ptuj, junij 2021**

Investicijski dokument vsebuje podatke, ki so poslovna skrivnost in jih nihče nima pravice kopirati ali posredovati drugim osebam ali kakorkoli razkriti brez izrecnega soglasja investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije.

KAZALO VSEBINE

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	5
1.1	<i>Navedba investitorja</i>	5
1.2	<i>Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije.....</i>	5
1.3	<i>Navedba upravljavca</i>	6
	LASTNA SREDSTVA ZA IZVEDBO INVESTICIJE	6
	LASTNIŠTVO OBJEKTA	6
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	7
2.1	<i>Predstavitev občine.....</i>	7
2.2	<i>Pregled in analiza obstoječega stanja na področju predlagane investicije.....</i>	8
2.3	<i>Temeljni razlog za investicijsko namero.....</i>	9
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	11
3.1	<i>Opredelitev razvojnih ciljev.....</i>	11
3.2	<i>Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi.....</i>	13
4	OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENI V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE.....	14
4.1	<i>Varianta »brez« investicije</i>	14
4.2	<i>Varianta »z« investicijo.....</i>	14
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE.....	15
5.1	<i>Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije</i>	15
6	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	17
6.1	<i>Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah</i>	17
6.2	<i>Navedba osnove za oceno vrednosti.....</i>	17
7	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	18
7.1	<i>Predhodna idejna rešitev ali študija</i>	18
7.2	<i>Opis in grafični prikaz lokacije</i>	20
7.3	<i>Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe</i>	21
7.4	<i>Varstvo okolja.....</i>	22
7.5	<i>Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov.....</i>	23
7.6	<i>Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....</i>	23
7.7	<i>Predvideni viri financiranja po tekočih cenah</i>	24
7.8	<i>Terminski plan izvedbe investicije.....</i>	25
7.9	<i>Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost.....</i>	25
8	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	26
8.1	<i>Obseg obdelave dokumentacije</i>	26
8.2	<i>Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor</i>	26

KAZALO TABEL

Tabela 1: Vrednost investicije v stalnih cenah.....	21
Tabela 2: Predvideni viri financiranja po stalnih cenah	24
Tabela 3: Terminski plan izvedbe investicije	25

KAZALO SLIK

Slika 1: Tloris obstoječega stanja objekta.....	9
Slika 2: Prikaz vhoda v objekt s cestne strani	10
Slika 3: JV fasada objekta	12
Slika 4: Tloris pritličja – predvideno stanje	19
Slika 5: Kadrovska organizacijska shema projekta.....	24

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Spletna stran	www.ptuj.si
Davčna številka	SI85675237
Transakcijski račun	01296-0100016538
Odgovorna oseba	Nuška Gajšek, županja

1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv	Umarh d. o. o.
Naslov	Ulica 5. prekomorske 7, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba	Urška Berlič
Telefon	031 659 556
E-pošta	umarh@umarh.si
Davčna številka	SI84711434
Transakcijski račun	61000-0025819807
Odgovorna oseba za pripravo proj. dokumentacije	Urška Berlič
Telefon	031 659 556
E-pošta	umarh@umarh.si

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	Mestni trg 1, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba	Nuška GAJŠEK, županja
Odgovorna oseba za pripravo inv. dokumentov	Simona Kašman, podsekretarka
Priprava DIIP	Andreja Mulec, višja svetovalka
	David Majcen, svetovalec
	Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si

1.3 Navedba upravljavca

UPRAVLJAVEC	
Naziv	Vrtec Ptuj
Naslov	Puhova ulica 6, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Marija Vučak, ravnateljica
Telefon	02 749 28 00, 02 749 28 02
E-pošta	vrtec@vrtec-ptuj.si

DEJAVNOST IN ORGANIZIRANOST

Mestna občina Ptuj je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij na območju Mestne občine Ptuj, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev.

Dejavnost in organiziranost investitorja je opredeljena v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in ostalo veljavno zakonodajo. Med nalogami, ki jih opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev je v 21. členu zakona navedeno, da je ena od izvirnih nalog pospeševanje predšolskega varstva.

LASTNA SREDSTVA ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Mestna občina Ptuj je v proračunu Mestne občine Ptuj za leto 2021 zagotovila finančna sredstva za izvedbo celotne investicije na postavki PP 7624 Enota Narcisa - selitev uprave Vrtca Ptuj.

LASTNIŠTVO OBJEKTA

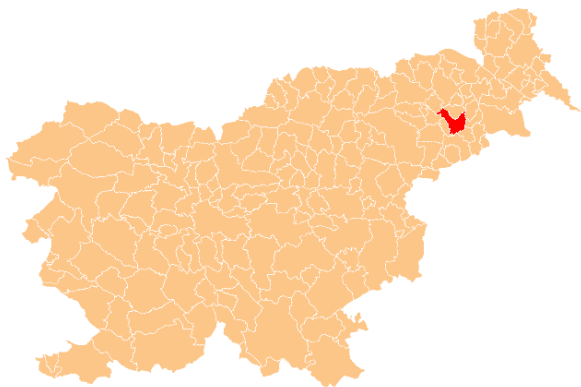
Parcela 996/7, katastrska občina: 400 - Ptuj in stavba 1606, ki je predmet investicije je v lasti Mestne občine Ptuj, ter predana v upravljanje Vrtcu Ptuj.

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev občine

Mestna občina Ptuj leži v severovzhodni Sloveniji, v središču Spodnjega Podravja in je del statistične regije Podravje. Obsega južni del osrednjih Slovenskih goric, severozahodni del Ptuijskega polja, s skrajnim jugozahodnim delom pa sega na Dravsko polje na desnem bregu reke Drave. Po površini obsega 66,65 km², kar predstavlja 0,3% ozemlja Slovenije. Mestno občino Ptuj sestavljajo naslednja naselja: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurberku, Mestni Vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja, ki so združena v osem četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg - Turnišče, Grajena, Rogoznica in Spuhlja).

V Mestni občini Ptuj živi 23.530 prebivalcev (SiStat, 1. 1. 2020), kar znaša 1,13% vseh prebivalcev Slovenije. Samo v naselju Ptuj živi 78 % vseh prebivalcev Mestne občine Ptuj. Po številu prebivalcev sodi med manjše mestne občine, saj je uvrščena na 9. mesto od 11. mestnih občin. Gostota poselitve v MO Ptuj je **352 prebivalcev na km²**, kar močno presega slovensko povprečje (102 preb./km²). Po površini je Mestna občina Ptuj na predzadnjem mestu med mestnimi občinami.



Z družbeno organizirano dejavnostjo predšolske vzgoje v vrtcih želi lokalna skupnost zagotavljati staršem pogoje za zaposlovanje in usklajevanje njihovih poklicnih in družinskih obveznosti, otrokom pa možnost socializacije, osebnostnega razvoja ter kvalitetno izobraževanje izven družinskega okolja. Namen vrtcev torej ni le varstvo otrok in reševanje socialnih problemov, temveč tudi dopolnjevanje družinske vzgoje in dvig kakovosti življenja predšolskega otroka. To nalogo v naši občini že vseskozi izvaja javni vzgojno-izobraževalni zavod Vrtec Ptuj, ki ga je aprila 1999 ustanovila Mestna občina Ptuj. Vrtec deluje v desetih enotah v katerega je vključenih 883 predšolskih otrok (Vir: Vrtec Ptuj - zahtevek št. 21-300066) od enega do šest let starosti. Vrtec Ptuj je pravni naslednik Javnega vzgojno-varstvenega zavoda Ptuj, ki je vpisan v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ptuj, na registrskem vložku pod številko 231/86.

Vrtec Ptuj izvaja program za predšolske otroke - Kurikulum za vrtce. Otroci lahko obiskujejo:

- program celodnevne vzgoje, izobraževanja in varstva v dnevnem in izmenskem času,
- prilagojen program za otroke s posebnimi potrebami
- program s prilagojenim izvajanjem in dodatno strokovno pomočjo
- program obogatitvenih dejavnosti
- nadstandardne programe
- program vzgoje hospitaliziranih otrok v Splošni bolnišnici dr. Jožeta Potrča Ptuj

2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja na področju predlagane investicije

Dejavnost vrtca obsega varstvo in vzgojo predšolskih otrok od 1. do 6. leta starosti. Vrtec Ptuj sestavlja deset dislociranih enot v mestu Ptuj in okolici, ter dodatnim bolnišničnim oddelkom, ki deluje v Splošni bolnišnici Ptuj. Uprava Vrtca Ptuj od 1. 6. 2015 posluje ločeno od ostalih enot na lokaciji Puhova ulica 6, na Ptuj. V vrtcu zagotavljamo vzgojno izobraževalni program, ki temelji na načelih Kurikula za vrtce in:

- upošteva avtonomnost strokovnih delavcev,
- zagotavlja osebnostno in strokovno rast,
- zagotavlja možnost izbire in upošteva različnost,
- enakovredno spoštuje vse udeležence v procesu
- je spodbuden, odprt in popolnoma prilagojen predšolskim otrokom.

Dejavnost predšolske vzgoje se izvaja v enotah:

ENOTA	NASLOV	POSLOVALNI ČAS	LETO IZGRADNJE
ZVONČEK	Mlinska 1b	6:00 - 16:30	2006
DETELJICA	Mladinska ulica2	6:00 - 16:30	1973
VIJOLICA	Rogaška cesta 19	5:30 - 16.00	1978
TULIPAN	Med vrti 2	6:30 - 17:00	1900
PODLESEK	Med vrti 2a	6:30 - 17:00	2011
MARJETICA	Med vrti 11	6:00 - 16:30	1976
SPOMINČICA	Potrčeva cesta 9	6:30 - 17:00	1964
TROBENTICA	Slovenskogoriška cesta 13	6:00 - 16:30	1980
NARCISA	Raičeva ulica 12	5:30 - 16:00	1900
MAČICE	Potrčeva cesta 9	5:30 - 16:00 izmena do 21:30	1972
Bolnišnični oddelek	Potrčeva cesta 23-25	7:30 - 14:00	
Uprava	Puhova ulica 6	7:00 - 15:00 Sreda 7:00 - 17:00 Petek 7:00 - 13:00	

Uprava vrtca je do leta 2015 delovala na naslovu Prešernova ulica 29, Ptuj. Gradbeni inšpektor Inšpektorata RS za okolje in prostor je že leta 2011 ugotovil, da je na poslovnem objektu Prešernova 29 v Ptuj, lociranem na zemljišču s parc. št. 1365/1 k. o. Ptuj dotrajana strešna kritina, kar posledično predstavlja vzrok pospešenega propadanja strešne konstrukcije in stropne konstrukcije nad 3. nadstropjem obravnavanega objekta. Ker do leta 2014 ni bila odpravljena potrebna sanacija, je Inšpektorat za okolje in prostor Območna enota Maribor izdal odločbo o prekinitvi uporabe prostorov, ki velja do dokončanja sanacije stropov nad 3. nadstropjem, zadevnega objekta. Mestna občina Ptuj objekta v ustreznem času ni uspela sanirati, kot tudi ni našla ustreznih nadomestnih poslovnih prostorov za upravo, zato se je za namen Uprave Vrtca, najela poslovna stavba št. 267 k. o. - 401 Brstje, ki leži na parcelah 803/7 in 803/1 obe k. o. 401 - Brstje na naslovu Puhova ulica 6, skupne površine 470 m².

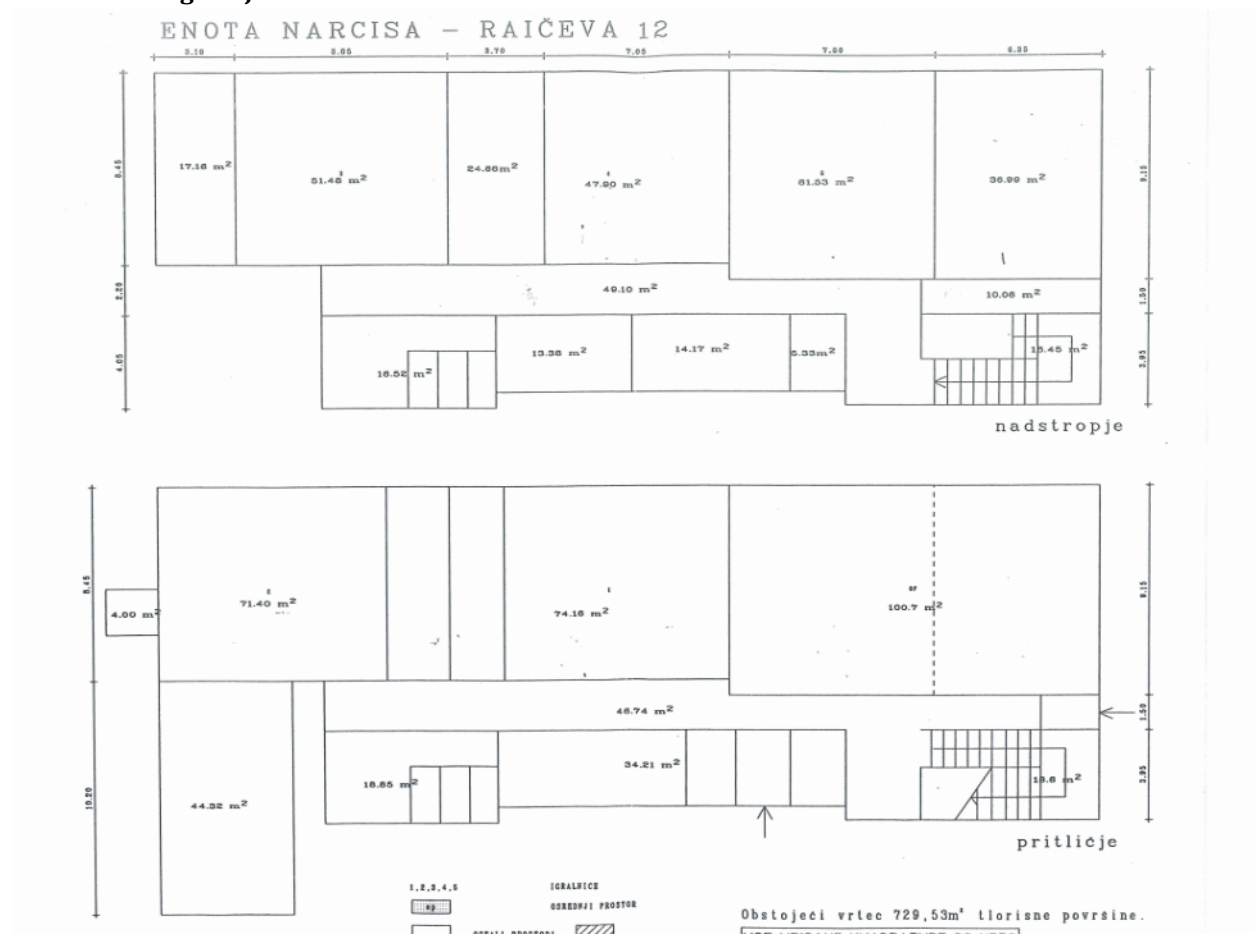
Ker se za najem poslovne stavbe plačuje najemnina zasebnemu najemodajalcu, je MS Mestne občine Ptuj na svoji 17. seji dne 22. junija 2020 sprejel sklep, da se uprava Vrtca Ptuj preseli iz sedanje lokacije (Puhova 6) na novo lokacijo, v Enoto Narcisa, Raičeva ulic 12, Ptuj. Objekt je v lasti Mestne občine Ptuj in upravljanju Vrtca Ptuj.

2.3 Temeljni razlog za investicijsko namero

Temeljni razlogi za investicijo so:

- urediti lastniške prostore za Upravo Vrtca Ptuj, sedaj deluje uprava v najetih zasebnih prostorih, kjer se plačuje mesečna najemnina v znesku 2.625,00 EUR;
- izboljšati pogoje za delovanje uprave, ki bo na novi lokaciji neposredno povezana z dejavnostjo, saj v neposredni bližini nove lokacije deluje šest enot (Narcisa, Marjetica, Tulipan, Podlesek, Spominčica, Mačice);
- urediti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje predšolske dejavnosti, saj je Enota Narcisa grajena leta 1900, edina enota vrtca, ki leta 2014 ni bila energetsko sanirana;
- Mestni svet Mestne občine Ptuj je na svoji 17. seji, dne 22. junija 2020, sprejel sklep št. 478-237/2020, o preselitvi uprave Vrtca Ptuj na novo lokacijo.
- vsi posegi se bodo izvajali kot vzdrževalna dela brez spremembe namembnosti ter brez posegov v nosilno konstrukcijo, zato pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna

Tloris celotnega objekta - Enota Narcisa



Slika 1: Tloris obstoječega stanja objekta



Slika 2: Prikaz vhoda v objekt s cestne strani

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

3.1 Opredelitev razvojnih ciljev

Predmet investicije

Enota Narcisa - preselitev Uprave Vrtca Ptuj, ki trenutno deluje v poslovnih prostorih na Puhovi ulici 6. Objekt na Raičevi ulici 14 je v lasti Mestne občine Ptuj, v katerem se trenutno nahajajo igralnice za predšolske otroke s spremljajočimi prostori. Enota Narcisa je edina enota Vrtca Ptuj, ki leta 2014 ni bila energetske sanirana. Objekt se nahaja na parceli št. 996/7, k.o. 400-Ptuj, št. stavbe 1606.

Namen investicije

Namen investicije je prispevati k trajnostnemu razvoju in ureditvi pogojev za nemoteno delovanje in izvajanje nalog na področju predšolske vzgoje. S tem se bodo zagotovili boljši delovni pogoji in povezanost uprave vrtca z enotami. Vsi posegi se bodo izvajali kot vzdrževalna dela brez spremembe namembnosti ter brez posegov v nosilno konstrukcijo, zato pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna.

Cilj investicije

Izboljšati in trajno urediti pogoje delovanja uprave vrtca. Neposredni vpliv investicije je urediti objekt potreben obnove, ki leži ob vznožju Ptujkega gradu in vpliva na urejenost omenjenega območja, hkrati pa je cilj investicije razbremeniti ceno programov.

Objekt

Objekt se nahaja v vplivnem območju nepremičnega kulturnega spomenika državnega pomena Ptuj – Grad (EŠD 583). Za posege v zunanost objekta so bili pridobljeni projektni pogoji št. 35107-0514/2018/4/SMM z dne 19.4.2021.

Obstoječ objekt je bil po uradnih evidencah zgrajen okoli leta 1900. Objekt je etažnosti K+(delno, delno nedostopno)+P+M. Vhodi v objekt so obstoječi (glavni vhod, gospodarski vhod, evakuacijski izhod) in se zaradi predvidene obnove ne bodo spreminjali. Objekt je okvirne velikosti 39,0 m x 14,5 m (brez zunanjih stopnišč in nadstreškov). Objekt je v celoti grajen klasično iz polne opeke, nosilne stene so debelin 30-65 cm. Stopnišča so betonske izvedbe. Strop nad kletjo je opečne izvedbe, medetažna plošča med pritličjem in 1. nadstropjem je iz lesenih nosilcev z leseno pod konstrukcijo. Strop nad 1. nadstropjem je iz lesenih nosilcev. Ostrešje je klasično leseno z opečno kritino.

Uprava vrtca se bo preselila v pretežni del pritličja objekta. Vhod v upravo vrtca bo potekal preko obstoječega gospodarskega vhoda in bo ločen od glavnega vhoda, ki je namenjen vstopu otrok v vrtec.



Slika 3: JV fasada objekta

V območje sedanjih igralnic (desno od hodnika iz smeri glavnega vhoda) je predvidena umestitev naslednjih prostorov pisarn:

- ravnateljica,
- tajništvo,
- pomočnici ravnateljice,
- obračun oskrbnin,
- obračun plač,
- računovodstvo ter
- organizatorka zdravstveno higienskega režima.

Pomožni prostori:

- hodnik s prostori za čakanje (obiskovalci),
- arhivi ter
- prostor za tiskalnike in kopirne stroje.

V območje sedanjih pomožnih prostorov (levo od hodnika iz smeri glavnega vhoda) je predvidena umestitev naslednjih prostorov:

- Vhod za zaposlene,
- pogovorna soba,
- prostor za server,
- čajna kuhinja s prostorom za vozičke za hrano (v primeru uporabe rezervne igralnice v pritličju) in
- sanitarije za zaposlene.

3.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Usklajenost v Načrtu razvojnih programov Mestne občine Ptuj za obdobje 2021 – 2024.

Usklajenost z Vizijo in strategijo Mestne občine Ptuj 2015-2025

Razvojna prioriteta	CILJ	UKREP
IV. Mesto aktivnih, zdravih in ustvarjalnih ljudi: Vzgoja in izobraževanje	Kakovostno in učinkovito izobraževanje in usposabljanje	Celovito urejanje infrastrukture za izvajanje vzgojno-izobraževalnih programov

Investicija je skladna tudi s sledečimi programskimi dokumenti:

- **Strategijo razvoja Slovenije 2030:** Ključne usmeritve za razvoj Slovenije so med drugim tudi prilagajanje družbenih podsistemov spremenjenih starostnih struktur prebivalstva, zlasti na področju trga dela in delovnih razmer, sistemov socialne zaščite, migracij, zdravja, izobraževanja, kulture, urejenosti prostora in bivalnih razmer, komunikacijskih in prometnih struktur. Slovenija potrebuje učinkovit in kakovosten izobraževalni sistem, katerega namen je priprava posameznika na uspešno delo, kakovostno življenje in sodelovanje v družbi, saj je to predpogoj za konkurenčno gospodarstvo in družbeno blaginjo.
- **Okvir ET 2020, Strateški okvir za evropsko sodelovanje v izobraževanju in usposabljanju (ET 2020)** je forum, ki državam članicam omogoča izmenjavo dobrih praks in vzajemno učenje: vsaj 95 % otrok naj bi bilo vključenih v predšolsko vzgojo.
- **Regionalni razvojni program Podravja 2014-2020:** Cilj RRP Podravja 2014 – 2020 je tudi investicijsko področje II.2: Aktivna vključenost in enake možnosti, kjer so predvideni tudi ukrepi na področju vzgojno varstvenih ustanov, ki so usmerjeni v razvoj in izboljšanje prostorov, v katerih se vzgaja in izobražuje mlajše prebivalce Podravja.

4 OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENI V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

Varianta »brez« investicije: Investicija v skupno javno infrastrukturo se ne izvede.

Varianta »z« investicijo: Investicija v skupno javno infrastrukturo se izvede, tako kot je predvideno v dokumentu identifikacije investicijskega projekta.

4.1 Varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije ni smiselna, saj ne bi rešili problema razbremenitve cene programov, ki je eden od pomembnejših ciljev investicije. Hkrati se za javni namen uporabljajo zasebni prostori, hkrati pa objekti v javni lasti ostajajo prazni in ne vzdrževani.

4.2 Varianta »z« investicijo

Varianta z investicijo je smiselna, ker investicija pomeni delno rekonstrukcijo objekta, ki je zgrajen leta 1900 in je potreben obnove in vzdrževanja. Uprava Vrtca Ptuj bo dobila nove prostore, ki bodo nastali z rekonstrukcijo obstoječih igralnic v pritličju objekta. Na objektu bodo zamenjana vsa okna in na JV strani nameščena zunanja senčila, ki bodo hkrati izboljšala kakovost bivanja otrok v igralnicah 1. nadstropja.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

5.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije

GRADBENA DELA

1) RUŠITVENA DELA

V pritličnem delu objekta se bodo izvedla manjša rušitvena dela:

- Odstranitev notranjega stavbnega pohištva;
- odstranitev nenosilnih opečnih sten;
- odstranitev tlakov v obstoječem hodniku in prostorih levo od hodnika iz smeri glavnega vhoda;
- odstranitev dela obstoječih sanitarij (obst. sanitarije za zaposlene in odstranitev ene kabine za otroke, vse vključno s sanitarno opremo);
- nekaj prebojev na mestih obstoječih, trenutno zazidanih odprtih.

V celotnem objektu se bo odstranilo skoraj vso zunanje stavbno pohištvo, razen obstoječih glavnih vhodnih vrat in evakuacijskih vrat v pritlični igralnici.

Vse hrupne odstranitve se morajo izvajati v času, ko v vrtcu ne bo otrok, izvesti je potrebno ustrezne protiprašne zaščite in odpadni material ustrezno zaščititi proti prašenju. Uporabiti je treba tehnologijo rušenja, ki je čim manj moteča za obstoječo dejavnost, ki bo v času gradnje potekala v objektu.

2) ZIDARSKA DELA

- Izvedlo se bo popravilo špalet pri vgradnji novih oken in vrat.

OBRTNIŠKA DELA

1) STAVBNO POHIŠTVO

Izvedla se bo kompletna menjava zunanjih oken. Del oken bo vgrajen brez senčil, okna na JV strani objekta (pisarne, igralnice) bodo imela vgrajena zunanja screen senčila, ki se bodo upravljala ročno. Okna v igralnicah bodo imela izvedene zaščitne rešetke.

- okna: lesena historična, izvedbe s troslojno zasteklitvijo, toplotne izolativnosti $U_{w \min}=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, v skladu s shemo;
- zunanja vrata: lesena historična izvedbe s troslojno zasteklitvijo, toplotne izolativnosti $U_{w \min}=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, v skladu s shemo, opremljena s samozapiralom in zaščito za prste;
- notranja vrata: leseni podboj in leseno krilo, delno opremljena s samozapiralom in zaščito za prste;
- steklena nadsvetloba: montažne dvoslojne nadsvetlobe, vgrajene v ALU profile, v skladu s shemo.

INŠTALACIJSKA DELA

- osvetlitev pisarn bo izvedena naravno, preko zastekljenih okenskih površin;
- osvetlitev pomožnih prostorov bo zagotovljena z umetno razsvetljavo in delno posredno iz naravno osvetljenih prostorov preko zastekljenih predelnih sten.

notranja vodovodna instalacija:

- projekt obsega instalacijo notranje vodovodne instalacije novih sanitarij in čajne kuhinje s priključitvijo na interno omrežje. Ogrevanje sanitarne tople vode se vrši lokalno na manjšem električnem boilerju.

notranja vertikalna in horizontalna odtočna kanalizacija:

- projekt obsega instalacijo notranje odtočne kanalizacije novih sanitarij in čajne kuhinje s priključitvijo na interno omrežje. Nova fekalna odtočna kanalizacija se izvede s PVC in PP odtočnimi cevmi in fazonskimi kosi. Od sanitarnih elementov in talnih iztokov so položene odtočne cevi z nagibom 1 – 2 % do vertikalne odtočne cevi. Odzračevanje je potrebno speljati nad streho, kjer se naj na višini 0,5 m nad površino namesti odzračna kapa. Vsak sanitarni element je potrebno priključiti na odtočno kanalizacijo preko vodne smradne zapore, to je sifona. Posamezni priključki se izvedejo na ustreznih višinah, ki znašajo za pomivalna korita 35 cm, za umivalnike pa 50 cm od tal, za priključke naprav pa v skladu z navodili za montažo le-teh.

ogrevanje:

- Sistem ogrevanja je obstoječ. Izvedlo se bo nekaj novih radiatorjev v prostorih, kjer jih ni, ki se bodo navezovali na obstoječ razvod ogrevanja.

elektro instalacije:

- Izvedle se bodo nove elektro instalacije v celotnem pritličju – območju obnove in možnost navezave obstoječe igralnice na nove elektro instalacije. Instalacije se bodo izvedle delno v obešenem 'Armstrong' stropu, delno po obstoječih zidanih stenah, delno v novih MK stenah. Predvidena je izvedba nadometnih parapetnih kanalov v pisarnah. Izvedla se bo nova razsvetljava z vgradnimi LED svetili v obešenem stropu. Izvedel se bo nov razvod telekomunikacij za pisarne iz novega prostora za računalniški strežnik.

FINALNE OBDELAVE***zunanost objekta:***

- fasada: izvedlo se bo popravilo špalet po vgradnji novega stavbenega pohištva. Popravila se bodo izvajala v pritličju in nadstropju.

notranjost objekta:

- obdelave stropov: Stropovi bodo obešene 'Armstrong' modularne izvedbe;
- obdelave sten: obstoječe stene so obdelane z notranjim ometom, na novo se bo izvedlo kitanje in pleskanje z disperzijsko / domflock barvo. Nove MK stene bodo kitane in pleskane z disperzijsko barvo. Stene v mokrih prostorih bodo vodoodporne izvedbe, obloga keramične ploščice do višine 2 m, lepljene na podlago;
- tlaki: obstoječi parketi se bodo popravili in izvedli na novo v območjih odstranitve predelnih sten. Parketi se bodo pobrusili in lakirali. Na območju hodnika in prostorih levo od hodnika iz smeri glavnega vhoda se bo na novo izvedla talna keramika.

6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Predvideno trajanje projekta je v letu 2021, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in spremembe: Ur. l. RS, št. 54/2010, 27/2016), v nadaljevanju prikazujemo investicijsko vrednost le v stalnih cenah

	VSEBINA	2021	VREDNOST	DDV	SKUPAJ Z DDV
1	Projektna in investicijska dokumentacija	13.070,00	13.070,00	2.875,40	15.945,40
a	Projektna dokumentacija	11.150,00	11.150,00	2.453,00	13.603,00
b	Poročilo statične presoje 1. nadstropja	1.920,00	1.920,00	422,40	2.342,40
c	Investicijska dokumentacija	-	-	-	-
2	Izvedbena dela	184.311,03	184.311,03	40.548,43	224.859,46
a	Gradbena dela	21.463,37	21.463,37	4.721,94	26.185,31
b	Obrtniška dela	128.227,62	128.227,62	28.210,08	156.437,70
c	Instalacije	25.600,04	25.600,04	5.632,01	31.232,05
d	Oprema	9.020,00	9.020,00	1.984,40	11.004,40
3	Nadzor	7.537,00	7.537,00	1.658,14	9.195,14
a	Strokovni nadzor	7.537,00	7.537,00	1.658,14	9.195,14
4	VREDNOST SKUPAJ (1-3)	204.918,03	204.918,03	45.081,97	250.000,00
5	DDV	45.081,97	45.081,97		
6	VREDNOST Z DDV	250.000,00	250.000,00		

6.2 Navedba osnove za oceno vrednosti

Osnova za oceno celotne vrednosti projekta so projektantske ocene, pri oceni stroška nadzora smo izhajali iz vrednosti na primerljivih objektih. Vrednost izdelave projektne dokumentacije je na osnovi pogodbe/naročilnice z izbranim projektantom.

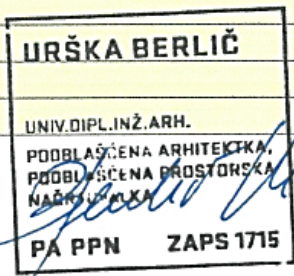
7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

Mestna občina Ptuj si je predhodno pridobila projektno dokumentacijo, ki podrobneje obravnava projekt »Preselitev uprave Vrtca Ptuj, Raičeva ulica 12«.

Pridobljena je PZI dokumentacija, ki jo je pripravilo podjetje Umarh d.o.o., Ulica 5 prekomorske 7, 2250 Ptuj, zanj Urška Berlič, pooblaščenka arhitektka.

OSNOVNI PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	PRESELITEV UPRAVE VRTCA, RAIČEVA ULICA 12
<i>naziv gradnje se določi po namenu glavnega objekta</i>	
kratak opis gradnje	Investitor namerava v obstoječe prostore vrtca preseliti prostore uprave
<i>Seznam objektov, ureditev površin in komunalnih naprav z navedbo vrste gradnje.</i>	
vrste gradnje	☐ novogradnja - novozgrajen objekt
Označiti vse ustrezne vrste gradnje	☐ novogradnja - prizidava
	☒ rekonstrukcija
	☐ sprememba namembnosti
	☐ odstranitev
DOKUMENTACIJA	
vrsta dokumentacije	PZI
<i>(IZP, DGD, PZI, PID)</i>	
	☐ sprememba dokumentacije
PODATKI O PROJEKTI DOKUMENTACIJI	
številka projekta	21-P-17
datum izdelave	1.5.2021
PODATKI O PROJEKTANTU	
projektant (naziv družbe)	UMARH D.O.O.
naslov	ULICA 5. PREKOMORSKE 7, 2250 PTUJ
vodja projekta	URŠKA BERLIČ
identifikacijska številka	PA PPN ZAPS 1715
podpis vodje projekta	
odgovorna oseba projektanta	URŠKA BERLIČ



URŠKA BERLIČ
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTKA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1715

UMARH
PTUJ d.o.o.

7.2 Opis in grafični prikaz lokacije



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz	
400 PTUJ	996/7	1.701	NE	4,61		

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 400 Številka parcele 996/7

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.701	
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)	
nedoločena raba	69,2	
gozdna zemljišča	30,8	
javna občinska cestna infrastruktura		
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
druga območja centralnih dejavnosti	1.701	
BONITETNE TOČKE	74	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	524	
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	8	
ODPRTOST GOZDA	100	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*487	1606

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Podatki o lastnikih in upravljalcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
MESTNA OBČINA PTUJ	Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj	5883598	1/1	Lastnik
VRTEC PTUJ	Ptuj, Puhova ulica 6, 2250 Ptuj	5050731		Dokončni upravljavec

Katastrska občina 400 številka stavbe 1606 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ptuj, Raičeva ulica 12
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Šola, vrtec
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	978,9
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	978,9
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
poslovni prostor	978,90

Podatki o energetske izkaznici

Podatki o energetske izkaznici obstajajo le za stavbo!

Podatki o lastnikih in upravljalcih 

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
MESTNA OBČINA PTUJ	Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj	5883598	1/1	Lastnik
VRTEC PTUJ	Ptuj, Puhova ulica 6, 2250 Ptuj	5050731	-	Dokončni upavljavec

7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Investicijsko vrednost povzemamo iz PZI dokumentacije, ki jo je izdelalo podjetje Umarh d.o.o., Ulica 5 prekomorske 7, 2250 Ptuj, naziv »Preselitev uprave Vrtca Ptuj, Raičeva ulica 12«, št. 21-P-17, z datumom maj 2021 in stroškov že sklenjenih pogodb in nastalih stroškov.

Tabela 1: Vrednost investicije v stalnih cenah

	VSEBINA	2021	VREDNOST	DDV	SKUPAJ Z DDV
1	Projektna in investicijska dokumentacija	13.070,00	13.070,00	2.875,40	15.945,40
a	Projektna dokumentacija	11.150,00	11.150,00	2.453,00	13.603,00
b	Poročilo statične presoje 1. nadstropja	1.920,00	1.920,00	422,40	2.342,40
c	Investicijska dokumentacija	-	-	-	-
2	Izvedbena dela	184.311,03	184.311,03	40.548,43	224.859,46
a	Gradbena dela	21.463,37	21.463,37	4.721,94	26.185,31
b	Obrtniška dela	128.227,62	128.227,62	28.210,08	156.437,70
c	Instalacije	25.600,04	25.600,04	5.632,01	31.232,05
d	Oprema	9.020,00	9.020,00	1.984,40	11.004,40

	VSEBINA	2021	VREDNOST	DDV	SKUPAJ Z DDV
3	Nadzor	7.537,00	7.537,00	1.658,14	9.195,14
a	Strokovni nadzor	7.537,00	7.537,00	1.658,14	9.195,14
4	VREDNOST SKUPAJ (1-3)	204.918,03	204.918,03	45.081,97	250.000,00
5	DDV	45.081,97	45.081,97		
6	VREDNOST Z DDV	250.000,00	250.000,00		

7.4 Varstvo okolja

VARNOST PRED POŽAROM

- Opis požarnih in dimnih sektorjev ter morebitnih nadaljnjih delitev – obstoječ objekt ni deljen na požarne sektorje, stanje se s posegom ne spreminja;
- Opis ukrepov za omejevanje širjenja požara po zunanjih stenah in preko strehe objekta – v obstoječem objektu ni ukrepov, stanje se ne spreminja. Fasada je klasični omet;
- Opis požarne odpornosti vgrajenih gradbenih elementov in konstrukcij – konstrukcija objekta se ne spreminja;
- Opis ukrepov varstva pred požarom pri načrtovanju električnih, strojnih in drugih tehnoloških napeljavah in naprav v objektu – izveden je strelovod, pri izvedbi novih instalacij bodo izvedene ustrezne ozemljitve;
- Opis širine in dolžine evakuacijskih poti za zagotavljanje hitre in varne evakuacije – obstoječe evakuacijske poti;
- Opis vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite – sistemi aktivne požarne zaščite niso izvedeni in niso predvideni;
- Opis ukrepov za neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje – dostop z gasilskim vozilom je omogočen kot obstoječ;
- Navedba virov za zagotavljanje predpisane količine požarne vode – obstoječe hidrantno omrežje;
- Opis dovozne in dostopne poti za gasilce ter delovne in postavitvene površine za gasilska vozila – obstoječe.

HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA TER ZAŠČITA OKOLJA

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da se na najmanjšo možno mero zmanjša oddajanje strupenih plinov, ki jih oddaja gradbeni material ali deli objekta, prisotnost nevarnih delcev ali plinov v zraku, emisije nevarnega sevanja in zmanjša onesnaženje ali zastrupljanje vode ali zemlje ter preprečuje napačno odvajanje odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov in prisotnost vlage v delih objekta ali na površinah znotraj objekta:

- Dnevna osvetlitev prostorov bo zagotovljena preko pokončnih oken;
- Prezračevanje prostorov je predvideno naravno z odpiranjem oken;
- Emisije prahu niso predvidene;
- Objekt zagotavlja oskrbo s pitno vodo s priključitvijo na javno vodovodno omrežje;
- svetle višine bivalnih obravnavanih prostorov bodo cca 2,9 -3,0 m.

VARNOSTI PRI UPORABI

- V načrtih projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so izpolnjene vse zahteve z vidika zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve varnosti pri uporabi, kar je razvidno iz tehničnih prikazov.
- Vsa vrata imajo svetlo širini vsaj 80 cm, odpiranje je predvideno na način, da ne ovira prehodov na komunikacijah.
- Na oknih igralnic bodo nameščene ustrezne rešetke, ki bodo preprečevale padce otrok. Vsa vrata, do katerih bodo imeli dostop otroci, bodo imela zaščito za prste. Nenadzorovani prehodi otrok bodo onemogočeni z visoko montiranimi kljukami.
- Ograja na stopnišču je izvedena tako, da je onemogočeno plezanje otrok.
- Stopnišča so izvedena v ne zdrsni izvedbi, opremljena z oprijemalom.
- Objekt je opremljen s strelovodom.

ZAŠČITA PRED HRUPOM

- Posebni ukrepi za zaščito pred hrupom niso predvideni. Zaščita pred zunanjim hrupom bo zagotovljena z vgradnjo troslojnih stekel v novih oknih. Prevelik odmevni hrup v pisarnah bo preprečen z namestitvijo ustreznih 'Armstrong' stropov z delno absorpcijo zvoka.

VARČEVANJE Z ENERGIJO IN OHRANJANJE TOPLOTE

- Predvidena je zamenjava oken s troslojno toplotnoizolacijsko zasteklitvijo

UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTOV

- Dostopi do objekta so obstoječi in se v tej fazi izvedbe ne bodo spreminjali.

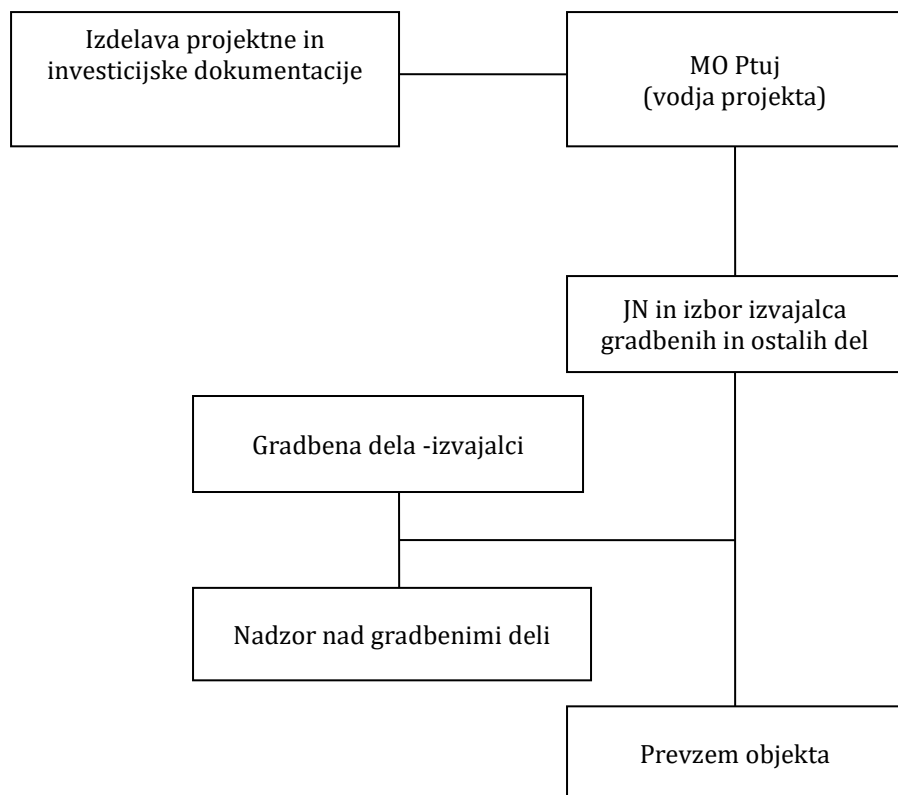
7.5 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov.

7.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Člani projektne skupine za vodenje projekta:

Ime in priimek	Izobrazba in položaj	Leta del. izkušenj	Zadolžitev v okviru projekta Strokovno področje, ki ga pokriva
Alen Jevtović	Direktor OU MO Ptuj	10	Odgovorna oseba za izvedbo investicije
Andreja Mulec	Višja svetovalka, Kabinet župana	22	Skrbnica programa
David Majcen	Svetovalec, Kabinet župana, Služba za projekte in investicije	1	Vodja investicije
Simona Kašman	Podsekretarka, Kabinet župana, Služba za projekte in investicije	26	Sopriprava DIIP



Slika 5: Kadrovska organizacijska shema projekta

7.7 Predvideni viri financiranja po tekočih cenah

Tabela 2: Predvideni viri financiranja po stalnih cenah

VIRI FINANCIRANJA	DINAMIKA FINANCIRANJA		DELEŽ
	2021	SKUPAJ	%
Mestna občina Ptuj	250.000,00	250.000,00	100,00
SKUPAJ	250.000,00	250.000,00	100,00

Investicija je uvrščena v Načrt razvojnih programov NRP Mestne občine Ptuj za obdobje 2021-2024 (NRP št. OB 096-21-0001 Enota Narcisa – selitev uprave Vrtca Ptuj). Sredstva zanjo so previdena na proračunski postavki 7624 Enota Narcisa – selitev uprave Vrtca Ptuj.

7.8 *Terminski plan izvedbe investicije*

Tabela 3: Terminski plan izvedbe investicije

AKTIVNOST	mesec	leto
Priprava projektne naloge	december	2020
Izbira izdelovalca projektne dokumentacije	januar	2021
Statična presoja 1. nadstropja	februar	2021
Priprava DIIP-a	maj - junij	2021
Priprava projektne dokumentacije	februar - maj	2021
JN za izbor izvajalca	junij	2021
Izbira in podpis pogodbe z izvajalcem	julij	2021
GOI dela	julij-november	2021
Predaja v upravljanje upravljavcu	december	2021

7.9 *Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost*

S projektom se bodo uredili lastniški prostori za Upravo vrtca Ptuj, ki sedaj deluje v najetih zasebnih prostorih. S tem se bodo izboljšali pogoji za delovanje uprave, ki bo na novi lokaciji neposredno povezana z dejavnostjo enot Vrtca Ptuj.

Ocenjujemo, da bo projekt Enota Narcisa - preselitev uprave vrtca Ptuj v svoji ekonomski dobi prinašal ekonomske in socialne ter družbene učinke v smeri prihrankov in drugih pozitivnih učinkov. Glede na to, da bodo na celotni stavbi zamenjana okna, lahko govorimo o prihrankih pri porabi energije, o boljših delovnih pogojih za zaposlene Uprave Vrtca Ptuj in zmanjšanju obratovalnih stroškov.

8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

8.1 Obseg obdelave dokumentacije

Za zagotovitev virov financiranja načrtovane investicije mora investitor zagotoviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- minimalno investicijsko dokumentacijo v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uradni list RS , št. 60/2006, 54/2010, 27/2016 ki vsebuje:
 - dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP).

V skladu z navodili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je za omenjeno investicijo potrebno pripraviti DIIP, saj investicija ne presega zneska 500.000 €.

8.2 Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

Vsi posegi se bodo izvajali kot vzdrževalna dela brez spremembe namembnosti ter brez posegov v nosilno konstrukcijo, zato pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna.

V mesecu februarju je bila izvedena statična presoja 1. nadstropja, ki jo je izvedlo podjetje Sokpro d.o.o., Gorišnica 56, 2272 Gorišnica.