



STANOVANJSKI SKLAD

Mestne občine Nova Gorica – javni sklad
Trg Edvarda Kardelja 1
SI – 5000 Nova Gorica

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA PROJEKT »REZIDENCA OB KORNU«

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



Nova Gorica, november 2025

INVESTITOR

Naziv:	STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)5 33 50 191
Elektronska pošta:	info@ssmong.si
Odgovorna oseba:	direktor Peter Jan
Žig in podpis odgovorne osebe:	

IZDELOVALEC INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Naziv:	ZELEN IN PARTNERJI, Podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o.
Naslov:	Kostanjeviška cesta 37, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)31 385 528
E-mail:	mirjana@zelen-partnerji.eu
Odgovorna oseba:	direktorica Mirjana Zelen
Žig in podpis odgovorne osebe:	

UPRAVLJAVEC

Naziv:	STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)5 33 50 191
Elektronska pošta:	info@ssmong.si
Odgovorna oseba:	direktor Peter Jan
Žig in podpis odgovorne osebe:	

OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta: Direktor Peter Jan

Podpis odgovornega vodje za izvedbo projekta: _____

KAZALO

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	5
1.1. Investitor	5
1.2. Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije	5
1.3. Upravljavec	5
1.4. Predstavitev investitorja	6
1.4.1 Organiziranost	6
1.4.2 Dejavnosti	6
1.5. Povzetek Predinvesticijske zasnove	8
1.5.1. Predmet investicije	8
1.5.2. Ocenjena vrednost investicije za izbrano varianto (varianta 2)	8
1.5.3. Ugotovitev morebitnih sprememb v investicijskem programu glede na PIZ	9
1.5.4. Razlogi za investicijsko namero	9
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	10
2.1. Cilji investicije	10
2.2. Spisek strokovnih podlag	10
2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	11
2.3.1. Možne variantne rešitve	11
2.3.2. Utemeljitev izbire optimalne variante	15
2.4. Odgovorne osebe	16
2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	16
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU	18
3.1 Investitor	18
3.2 Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije	18
3.3 Upravljavec	18
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	19
4.1 ANALIZA SEDANJEGA STANJA	19
4.2 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	21
4.3 SWOT ANALIZA	21
4.4 USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	22
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	27
6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	30

7.	ANALIZA ZAPOSLENIH z alternativo "z" investicijo glede na alternativo "brez" investicije	67
8.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	68
9.	ANALIZA LOKACIJE	77
9.1	Makro lokacija	77
9.2	Mikro lokacija	77
9.3	Prostorski ureditveni pogoji	78
10.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	79
11.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	85
12.	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	87
13.	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	88
13.1	Opis metodologije in uporabljenih izhodišč	88
13.2	Finančna analiza	88
13.2.1	Izhodišča in pojasnila	88
13.2.2	Prihodki in odhodki v ekonomski življenjski dobi projekta	89
13.2.3	Izkaz poslovnega izida	89
13.2.4	Ostanek vrednosti	89
13.2.5	Izračuni finančnih kazalnikov upravičenosti investicije	89
13.3	Ekonomska analiza	91
13.3.1	Koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju	91
13.3.2	Koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju	93
13.3.3	Ostanek vrednosti	93
13.3.4	Izračuni ekonomskih kazalnikov upravičenosti investicije	93
13.4	Denarni tok investicije – finančna vzdržnost projekta	94
13.5	Analiza občutljivosti	94
11.1	Kritične spremenljivke	94
11.2	Analiza občutljivosti	94
14.	KVALITATIVNA ANALIZA TVEGANJ	96
15.	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	99
16.	PRILOGE	100

Kazalo tabel

Tabela 1: Predstavitev variante brez investicije	11
Tabela 2: Predstavitev variante 2 – Izvedba investicije po fazah	12
Tabela 3: Predstavitev variante 3 - izvedba investicije kot enovitega projekta brez razdelitve na faze	14
Tabela 4: Odgovorne osebe	16
Tabela 5: SWOT analiza	21
Tabela 6: Prihodki od najemnin	28
Tabela 7: Prihodki od prodaje poslovnih prostorov	29

Tabela 8: Vrednost projekta v stalnih cenah v EUR	68
Tabela 9: Vrednost projekta v tekočih cenah v EUR	70
Tabela 10: Upravičeni stroški stalne cene.....	71
Tabela 11: Upravičeni stroški tekoče cene	72
Tabela 12: Neupravičeni stroški stalne cene.....	73
Tabela 13: Neupravičeni stroški tekoče cene	75
Tabela 14: Ocena vplivov na okoljske cilje	84
Tabela 15: Terminski načrt izvedbe	85
Tabela 16: Terminski načrt - Ganttogram	86
Tabela 17: Finančna konstrukcija tekoče cene	87
Tabela 18: Finančnih kazalnikov upravičenosti investicije.....	90
Tabela 19: Izračuni ekonomskih kazalnikov upravičenosti investicije	93
Tabela 20: Analiza občutljivosti	95
Tabela 21: Klasifikacija resnosti tveganja.....	96
Tabela 22: Raven tveganja	96
Tabela 23: Možna tveganja in ukrepi za njihovo reševanje	97
Tabela 24: Rezultati finančne in ekonomske analize	99

Kazalo slik

Slika 1: Organigram SS MONG	6
Slika 2: Kadrovska organizacijska shema	17
Slika 3: Prostorska upodobitev Rezidence ob Kornu	66
Slika 4: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.....	77
Slika 5: Prikaz parcel, kjer se bodo izvajali posegi.....	78

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

1.1. Investitor

Naziv:	STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)5 33 50 191
Elektronska pošta:	info@ssmong.si
Odgovorna oseba:	direktor Peter Jan

1.2. Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije

a) Izdelovalec investicijske dokumentacije:

Naziv:	ZELEN IN PARTNERJI, Podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o.
Naslov:	Kostanjeviška cesta 37, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)31 385 528
E-mail:	mirjana@zelen-partnerji.eu
Odgovorna oseba:	direktorica Mirjana Zelen

b) Izdelovalec projektne dokumentacije:

Naziv:	ARHITEKT BOŠTJAN HVALA S.P.
Naslov:	Prešernova ulica 16, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)31 452 832
Elektronska pošta:	bostjan.hvala@gmail.com
Odgovorna oseba:	Boštjan Hvala
Odgovorni projektant:	Boštjan Hvala, u. d. i. a.

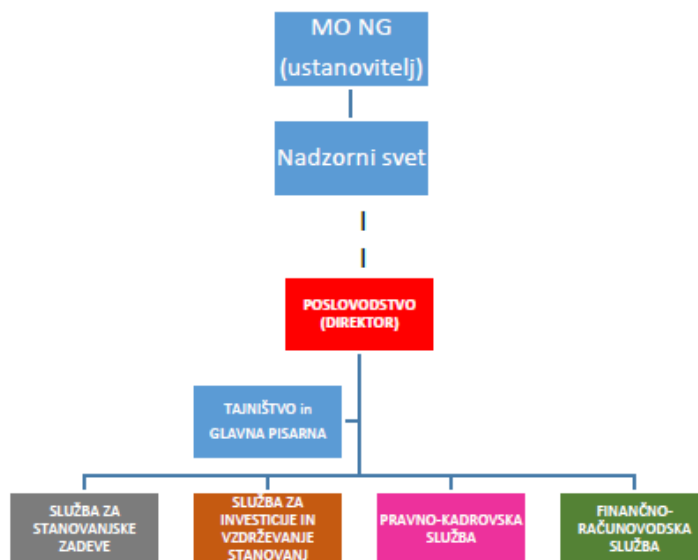
1.3. Upravljavec

Naziv:	STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)5 33 50 191
Elektronska pošta:	info@ssmong.si
Odgovorna oseba:	direktor Peter Jan

1.4. Predstavitev investitorja

1.4.1 Organiziranost

Slika 1: Organigram SS MONG



(Vir: Letno poročilo Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2024; Stanovanjski sklad; februar 2025)

1.4.2 Dejavnosti

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju SS MONG) je osrednja neprofitna lokalna institucija, ki je zadolžena za izvajanje oziroma uresničevanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica, s temeljno zadolžitvijo izvajati lokalni stanovanjski program ter vse upravne naloge in postopke, na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica.

Naziv: STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA
JAVNI SKLAD

Skrajšan naziv: SS MONG

Naslov: Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

Direktor: Peter Jan

Identifikacijska številka za DDV: SI24822868

Matična številka: 5921279

Šifra dejavnosti: 84.110

Šifra proračunskega uporabnika: 97276

TRR so odprti pri Banki Slovenije:

• *TR-namenska sredstva:* SI 56 0128 4652 0972 769

• *TR-delovanje:* SI 56 0128 4695 9448 271

• *TR-rezervni sklad:* SI 56 0128 4600 0000 028

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (SS MONG) je bil ustanovljen septembra 2001, kot neprofitna organizacija in je vpisan v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike na lokalni ravni. SS MONG skrbi za izvajanje lokalnega oziroma občinskega stanovanjskega programa; od financiranja izgradnje stanovanj in stanovanjskih hiš, do spodbujanja prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš na območju MONG. Sklad je pravna oseba javnega prava, s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08), Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08), Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02 in nasl.) in drugi predpisi.

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest iz decembra 2024 določa 13 delovnih mest, ki niso vsa zasedena. V decembru 2024 je bilo zaposlenih 7 uslužbencev in sicer 6 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B (direktor), skupaj torej 7, enako kot že preteklih nekaj let.

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest iz decembra 2024 določa 13 delovnih mest, ki niso vsa zasedena. V juliju 2025 je bilo zaposlenih 5 uslužbencev in sicer 4 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B (direktor). Računovodstvo se od julija 2025 dalje izvaja preko zunanjega servisa.

Obstoječe zaposlitve so potrebne za opravljanje vseh tekočih del in nalog Stanovanjskega sklada MONG. Kadrovska struktura zaposlenih v obdobju izvajanja programa se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje, kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog.

(Vir: Letno poročilo Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2024; Stanovanjski sklad; februar 2025)

Poglavitne naloge Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica izhajajo iz samega odloka o ustanovitvi. Med najpomembnejše naloge SS MONG zagotovo sodijo naslednje naloge:

- pripravljati in izvajati stanovanjski program MONG;
- kupovati ali na drugi način pridobivati stanovanjske hiše in stanovanja, z oddajo katerih SS MONG zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja;
- poslovati, vzdrževati in gospodariti s stanovanji in z drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada;
- izvajati vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj;
- upravljati s stvarnim premoženjem, ki ga je na SS prenesla ustanoviteljica MONG;
- pridobivati ugodne kredite za investicije na stanovanjskem področju;
- prodajati stanovanja;
- zagotavljati kadrovska in tržna najemna stanovanja;
- pregledno uvajati javno – zasebno partnerstvo na stanovanjskem področju in
- opravljati druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

(Vir: spletna stran SS MONG)

1.5. Povzetek Predinvesticijske zasnove

1.5.1. Predmet investicije

Predmet investicije je vzpostavitev Rezidence ob Kornu vključno z zunanjo ureditvijo in priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo. Rezidenca ob Kornu je zasnovana iz Glavnega objekta GO1 in 2 Pomožnih objektov (PO1 in PO2). Glavni objekt predstavlja pritlični del objekta v katerega so locirani dostopi, skupni in servisni prostori. Kot dopolnilna dejavnost so v pritličnem delu GO1 locirani dodatni programi (gostinski lokal, fitness s fizioterapijo, pisarne društev in oskrbnika). Oskrbovana stanovanja so locirana v 1-6 nadstropju v dveh pravokotno na pritličje lociranih lamelah (1, 2). V vsaki lameli sta locirani dve, funkcionalno ločeni enoti oskrbovanih stanovanj (1A, 1B, 2A, 2B). Enota 1A in 1B, locirana na zahodu vsebuje vsaka po 30 oskrbovanih stanovanj (enosobnih, dvosobnih). Enota 2A vsebuje 27, enota 2B pa 16 oskrbovanih stanovanj. Pomožni objekt PO1 je umeščen ob Streliško ulico predstavlja garažo ter parkirne površine na strehi le te. Skupaj je v objektu PO1 zagotovljenih 74 PM. Objekt PO2 predstavlja zunanje parkirišče na severovzhodnem delu zemljiških parcel za gradnjo in zagotavlja 50PM. Od objekta GO1 je oddaljeno cca.90m in z njim povezan z utrjeno peš potjo.

1.5.2. Ocenjena vrednost investicije za izbrano varianto (varianta 2)

Stalne cene brez DDV:	15.699.008,82 EUR
Stalne cene z DDV:	17.218.650,27 EUR
Tekoče cene brez DDV:	16.639.920,04 EUR
Tekoče cene z DDV:	18.249.701,41 EUR

1.5.3. Ugotovitev morebitnih sprememb v investicijskem programu glede na PIZ

V primerjavi s Predinvesticijsko zasnovo v Investicijskem programu ni sprememb.

1.5.4. Razlogi za investicijsko namero

Razlogi za izvedbo investicije so:

- zadovoljiti potrebe starejših občanov po pridobitvi oskrbovanih stanovanj, zagotoviti varno in kvalitetno bivanje starejših občanov, zagotoviti njihovo opolnomočenje, samostojnost, večjo dostopnost do dobrin in storitev,
- lepša podoba mesta, večja kvaliteta življenja tudi za ostale prebivalce mesta in večja privlačnost kraja za obiskovalce,
- uresničevanje nalog Stanovanjskega sklada MONG, to je pripravljati in izvajati stanovanjski program MONG, kupovati ali na drugi način pridobivati stanovanjske hiše in stanovanja, z oddajo katerih SS MONG zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja ter poslovati, vzdrževati in gospodariti s stanovanji in z drugimi nepremičninami.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilji investicije

Namen investicijske naložbe je pridobitev 103 oskrbovanih stanovanj za starejše z vso pripadajočo infrastrukturo.

Splošni cilji investicije so:

1. zagotoviti del potrebnih kapacitet oskrbovanih stanovanj ,
2. zagotoviti varnejše bivalno okolje za starejše,
3. deinstitucionalizacija oskrbe za starejše ter zagotovitev in podaljšanje bivanja v domačem okolju, namesto v instituciji,
4. povečanje dostopnosti do dobrin in storitev za starejše občane, lažje vključevanje starejših oseb v družbeno in družabno življenje, njihova večja samostojnost,
5. izboljšanje kvalitete življenja starejših stanovalcev,
6. skrb za ranljivejše družbene skupine,
7. večja urejenost naselja Nova Gorica, lepša podoba kraja
8. večja kvaliteta življenja za vse krajanke in večja privlačnost naselja za obiskovalce
9. prepoznavnost Nove Gorice kot mesta, ki je prijazno do starejših in do drugih ranljivih skupin prebivalstva.

Ciljna skupina so:

starejše osebe, ki jim psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno, organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranjajo zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju, tako da ne potrebujejo popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših.

Posebni cilji investicije so:

- izvedba pripravljalnih del
- izvedba gradbenih del
- izvedba obrtniških del
- Izvedba strojnih instalacij
- Izvedba elektro instalacij
- Izvedba zunanje ureditve

2.2. Spisek strokovnih podlag

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);
- Predinvesticijska zasnova za projekt Rezidenca ob Kornu; Zelen in partnerji d.o.o., Nova Gorica; november 2025
- Dokument identifikacije investicijskega projekta Rezidenca ob Kornu, Zelen in partnerji d.o.o., Nova Gorica; julij 2025

- DPP Projektna dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev; Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Nova Gorica, april 2023
- Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025

2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

2.3.1. Možne variantne rešitve

Investitor ocenjuje, da so možne tri variante projekta:

1. Varianta 1: Minimalna varianta (brez investicije)
2. Varianta 2: Izvedba investicije po fazah
3. Varianta 3: izvedba investicije kot enovitega projekta brez razdelitve na faze

Varianta 1: Minimalna varianta (brez investicije)

Tabela 1: Predstavitev variante brez investicije

Varianta »brez investicije«	Investicija se ne bo izvedla
Vrsta posega	/
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Izgradnja 103 oskrbovanih stanovanj z vso pripadajočo infrastrukturo se ne izvede.
Vsebinski vidik	Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja, temveč se stanje in obstoječe problematike le še povečujejo. Potrebe po oskrbovanih stanovanjih za 187 prosilcev se ne zadovolji, sčasoma bo zaradi nadaljnega staranja prebivalstva na Goriškem prosilcev še več.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte.
Slabosti	Scenarij »brez investicije« pomeni nadaljnje pomanjkanje oskrbovanih stanovanj na Goriškem, ne bo možno zadovoljiti potreb starejših občanov po pridobitvi oskrbovanih stanovanj, zagotoviti varno in kvalitetno bivanje starejših občanov, zagotoviti njihovo opolnomočenje, samostojnost, večjo dostopnost do dobrin in storitev, hkrati ne bomo prišli do lepše podobe mesta, večje kvalitete življenja tudi za ostale prebivalce mesta in večje privlačnosti kraja za obiskovalce, stanovanjski program v MONG se ne bo uresničeval.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Scenarij »brez investicije« ne omogoča doseganje ciljev projekta ter ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno.
Pravno lastniško	/

razmerje	
Trajanje izvajanja	0 mesecev
Lokacija	/
Vrednost investicije	0,00 EUR
Stroški financiranja	0,00 EUR

Varianta 2: Izvedba investicije po fazah

Tabela 2: Predstavitev variante 2 – Izvedba investicije po fazah

Varianta 2	Izvedba investicije po fazah
Vrsta posega	Novogradnja – 3 faze
Tehnični vidik	Projekt se bo izvajal na parcelah številka 1303, 1306, 1307, 1310, 1311/2, 1311/3, vse k. o. 2304, ki so v lasti investitorja. V okviru tega projekta se bo izvedlo novogradnjo Rezidence ob Kornu v treh fazah: 1. Faza: Globoko temeljenje 2. Faza: I. stolpič, garaže, infrastruktura 3. Faza: II. stolpič
Vsebinski vidik	Scenarij »z investicijo« pripomore k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike pomanjkanja oskrbovanih stanovanj na Goriškem.
Prednosti	Izvedba investicije vsaj delno zadovoljuje potrebe starejših občanov po pridobitvi oskrbovanih stanovanj, zagotavlja varno in kvalitetno bivanje starejših občanov, zagotavlja njihovo opolnomočenje, samostojnost, večjo dostopnost do dobrin in storitev, lepšo podobo mesta, večjo kvaliteto življenja tudi za ostale prebivalce mesta in večjo privlačnost kraja za obiskovalce ter uresničevanje stanovanjskega programa v MONG. Varianta fazne gradnje omogoča lažje in ugodnejše financiranje projekta, hitrejši prenos druge faze investicije v uporabo, s tem pa zgodnejšo realizacijo prihodkov od najemnin in prodaje.
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo projekta. GOI dela pri varianti 2 so v primerjavi z varianto 3 dražja za 100.000,00 EUR in 22% DDV zaradi dodatnih stroškov zunanje ureditve v fazi 1 (globoko temeljenje). Posledično so nekoliko dražji tudi stroški gradbenega nadzora.
Usklajenost	s Scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev investicije in predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi

strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.
Gradbeno dovoljenje	DA (investitor razpolaga z vso zahtevano dokumentacijo in pravnomočnim gradbenim dovoljenjem)
Pravno lastniško razmerje	Gradbeni objekt s pripadajočo zunanjo ureditvijo bo delno v lasti Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, delno pa v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.
Trajanje izvajanja	Začetek projekta (sklep o potrditvi IP): 11/2025 Predaja v uporabo 2. faza: 12/2027 Predaja v uporabo 3. faza: 12/2028 Zaključek projekta (finančni zaključek in zaključek vseh aktivnosti): 12/2028
Lokacija	Zemljišča za gradnjo ležijo na južnem območju Nove Gorice med potokom Koren ter Streliško ulico. Zahodno je območje namenjeno peš poti in Dijaškemu domu, vzhodno območje omejuje dovozna cesta in individualna gradnja. Gradbeno parcelo sestavljajo zemljiške parcele št. 1303, 1306, 1307, 1310, 1311/2, 1311/3, vse k.o. 2304, ki so v lasti investitorja, STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA – javni sklad. Skupna površina gradbene parcele znaša 9.993 m ² . Lokacija v varianti 2 in 3 je identična.
Vrednost investicije	Stalne cene brez DDV: 15.699.008,82 EUR Stalne cene z DDV: 17.218.650,27 EUR Tekoče cene brez DDV: 16.639.920,04 EUR Tekoče cene z DDV: 18.249.701,41 EUR
Stroški financiranja	Stroške financiranja smo ocenili le za komercialne kredite, saj so obresti, ki jih bo zaračunal SS RS hkrati prihodek in odhodek projekta. Predpostavljen je kredit z dobo vračila 10 let (120 mesečnih obrokov), ki ga investitor najame konec leta 2025 in ga črpa sukcesivno v letih 2025 do 2028 ter vrača sukcesivno v letih 2026 do 2038. Ocenjujemo, da bi v primeru fazne gradnje lahko dosegli boljše pogoje financiranja, saj bi imeli več časa za pridobitev ugodnih virov financiranja, na primer pri SID banki. Ocenjena obrestna mera kreditov v varianti 2 je 1,00 % od neodplačane glavnice letno. Ob danih predpostavkah znašajo stroški financiranja v varianti 2

	353.738,76 EUR.
--	-----------------

Varianta 3: Izvedba investicije po kot enovitega projekta

Tabela 3: Predstavitev variante 3 - izvedba investicije kot enovitega projekta brez razdelitve na faze

Varianta 3	Izvedba enovite investicije (brez faz)
Vrsta posega	Novogradnja
Tehnični vidik	Projekt se bo izvajal na parcelah številka 1303, 1306, 1307, 1310, 1311/2, 1311/3, vse k. o. 2304, ki so v lasti investitorja. V okviru tega projekta se bo izvedlo novogradnjo Rezidence ob Kornu kot enovit projekt.
Vsebinski vidik	Scenarij »z investicijo« pripomore k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike pomanjkanja oskrbovanih stanovanj na Goriškem.
Prednosti	Izvedba investicije vsaj delno zadovoljuje potrebe starejših občanov po pridobitvi oskrbovanih stanovanj, zagotavlja varno in kvalitetno bivanje starejših občanov, zagotavlja njihovo opolnomočenje, samostojnost, večjo dostopnost do dobrin in storitev, lepšo podobo mesta, večjo kvaliteto življenja tudi za ostale prebivalce mesta in večjo privlačnost kraja za obiskovalce ter uresničevanje stanovanjskega programa v MONG. GOI dela pri varianti 3 so v primerjavi z varianto 2 cenejša za 100.000,00 EUR in 22% DDV. Posledično so nekoliko cenejši tudi stroški nadzora.
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo projekta. Varianta nefazne gradnje pomeni težje pridobivanje finančnih sredstev in manj ugodno financiranje, kasnejši prenos investicije v uporabo, s tem pa tudi kasnejšo realizacijo prihodkov od najemnin in prodaje.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev investicije in predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.
Gradbeno dovoljenje	DA (investitor razpolaga z vso zahtevano dokumentacijo in pravnomočnim gradbenim dovoljenjem)
Pravno lastništvo	Gradbeni objekt s pripadajočo zunanjo ureditvijo bo delno v lasti Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, delno pa v lasti

razmerje	Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.
Trajanje izvajanja	Začetek projekta (sklep o potrditvi IP): 11/2025 Predaja v uporabo: 3/2028 Zaključek projekta (finančni zaključek in zaključek vseh aktivnosti): 3/2028
Lokacija	Zemljišča za gradnjo ležijo na južnem območju Nove Gorice med potokom Koren ter Streliško ulico. Zahodno je območje namenjeno peš poti in Dijaškemu domu, vzhodno območje omejuje dovozna cesta in individualna gradnja. Gradbeno parcelo sestavljajo zemljiške parcele št. 1303, 1306, 1307, 1310, 1311/2, 1311/3, vse k.o. 2304, ki so v lasti investitorja, STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA – javni sklad. Skupna površina gradbene parcele znaša 9.993 m ² . Lokacija v varianti 2 in 3 je identična.
Vrednost investicije	Stalne cene brez DDV: 15.572.471,19 EUR Stalne cene z DDV: 17.076.774,37 EUR Tekoče cene brez DDV: 16.344.557,48 EUR Tekoče cene z DDV: 17.922.915,26 EUR
Stroški financiranja	Stroške financiranja smo ocenili le za komercialne kredite, saj so obresti, ki jih bo zaračunal SS RS hkrati prihodek in odhodek projekta. Predpostavljen je kredit z dobo vračila 10 let (120 mesečnih obrokov), ki ga investitor najame konec leta 2025 in ga črpa sukcesivno v letih 2025 do 2028 ter vrača sukcesivno v letih 2026 do 2038. Ocenjujemo, da bi v varianti 3 obrestna mera znašala 2,00 % od neodplačane glavnice letno. Ob danih predpostavkah znašajo stroški financiranja v varianti 3 700.121,17 EUR.

2.3.2. Utemeljitev izbire optimalne variante

Optimalna varianta je varianta 2, to je fazna izvedba investicije, saj je ta varianta v postopku ocenjevanja dosegla najvišje število točk po preučevanih ponderiranih merilih.

Razvrstitev variant po številu točk:

1. Varianta 2 85 točk
2. Varianta 3 78 točk
3. Varianta 1 30 točk

2.4. Odgovorne osebe

Tabela 4: Odgovorne osebe

INVESTICIJSKI PROGRAM	Mirjana Zelen, Zelen in partnerji, Podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o.
PROJEKтна DOKUMENTACIJA	Boštjan Hvala, Arhitekt Boštjan Hvala s.p.
IZVEDBA INVESTICIJE	Peter Jan, Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica

2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Investitor in upravljavec je Stanovanjski sklad MONG.

Odgovorni vodja projekta bo direktor Stanovanjskega sklada MONG, direktor Peter Jan.

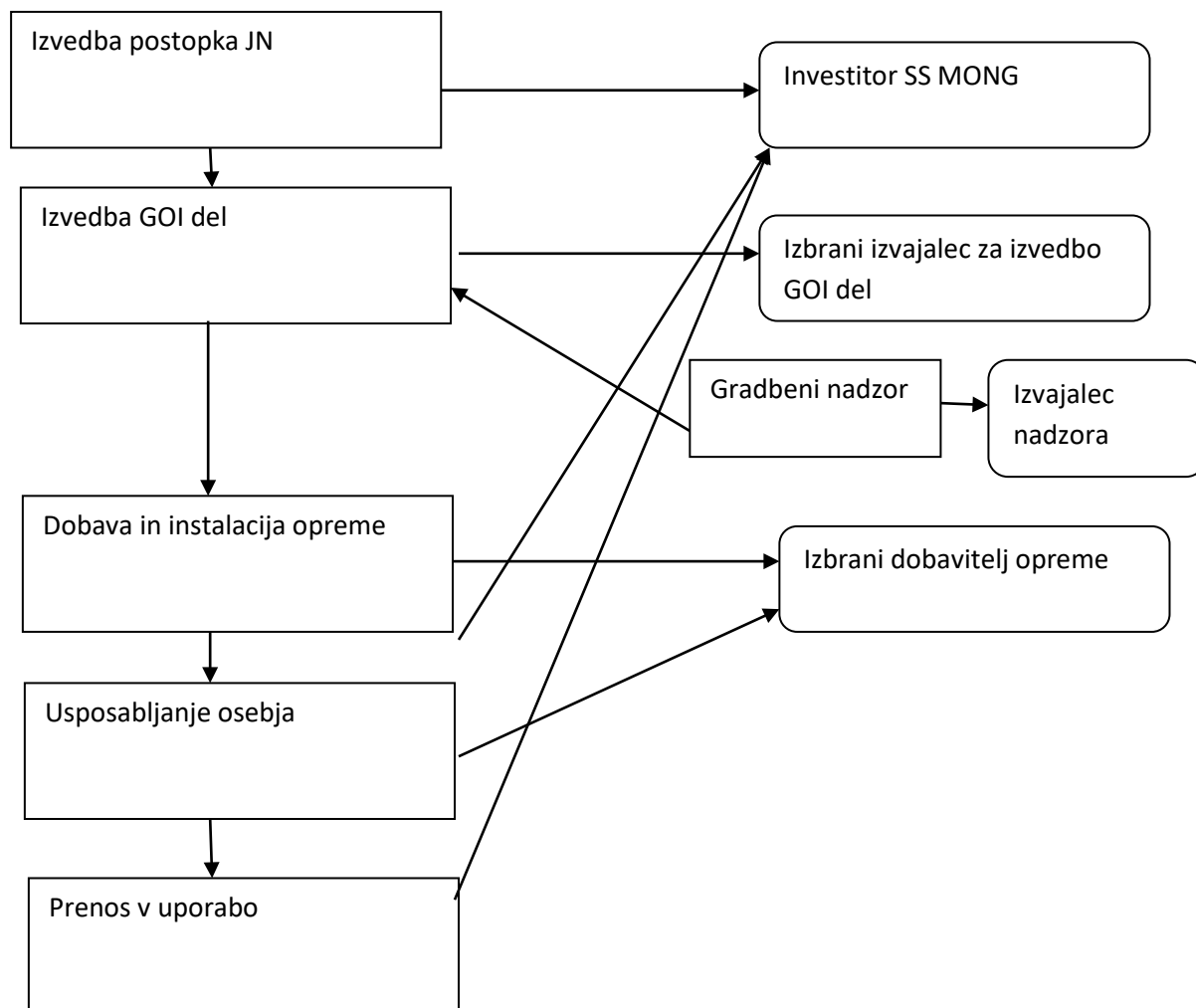
SS MONG bo z lastnimi zaposlenimi zagotovil koordinacijo izvedbe vseh predvidenih aktivnosti v okviru operacije.

Pripravljalne aktivnosti se bo izvajalo tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, investicijska dokumentacija).

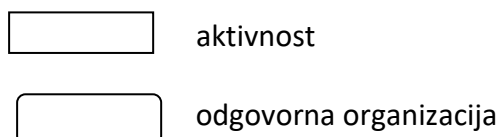
Naročila za storitve, blago in gradnjo se bodo oddala v skladu z ZJN-3.

Pripravo, izvedbo in spremljanje operacije bo vodila strokovna/delovna skupina v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti.

Slika 2: Kadrovsko organizacijska shema



Legenda:



3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

3.1 Investitor

Naziv:	STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)5 33 50 191
Elektronska pošta:	info@ssmong.si
Odgovorna oseba:	direktor Peter Jan

3.2 Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije

a) Izdelovalec investicijske dokumentacije:

Naziv:	ZELEN IN PARTNERJI, Podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o.
Naslov:	Kostanjeviška cesta 37, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)31 385 528
E-mail:	mirjana@zelen-partnerji.eu
Odgovorna oseba:	direktorica Mirjana Zelen

b) Izdelovalec projektne dokumentacije:

Naziv:	ARHITEKT BOŠTJAN HVALA S.P.
Naslov:	Prešernova ulica 16, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)31 452 832
Elektronska pošta:	bostjan.hvala@gmail.com
Odgovorna oseba:	Boštjan Hvala
Odgovorni projektant:	Boštjan Hvala, u. d. i. a.

3.3 Upravljavec

Naziv:	STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)5 33 50 191
Elektronska pošta:	info@ssmong.si
Odgovorna oseba:	direktor Peter Jan

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

4.1 ANALIZA SEDANJEGA STANJA

Za načrtovanje, gradnjo in upravljanje oskrbovanih stanovanj se uporablja Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09, 17/11), Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22 in ostali predpisi, ki urejajo navedeno področje.

VAROVANA STANOVANJA, S KATERIMI UPRAVLJA SS MONG

SS MONG ima trenutno :

- v lasti 9 oskrbovanih stanovanj na naslovu Gortanova 6, Nova Gorica in 6 stanovanj v bivalni skupnosti na naslovu Erjavčeva 39, 5000 Nova Gorica,
- v upravljanju 19 oskrbovanih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja na naslovu Gortanova 6, Nova Gorica.

Trenutno ima SS MONG 143 prosilcev za enosobna oskrbovana stanovanja in 44 za dvosobna, skupaj torej **187 prosilcev**.

Objekt z najemnimi oskrbovanimi stanovanji je ob Domu upokojencev Nova Gorica na **Gortanovi ulici 6 v Novi Gorici**.

Objekt obsega pritličje in tri nadstropja (P + 3 ND), v njem je 28 stanovanj:

- 6 stanovanj, površine 30-32 m²,
- 12 stanovanj, površine 38-45 m², in
- 10 stanovanj, površine 52-63 m², z ločenim spalnim delom.

Stanovanja so zgrajena tako, da omogočajo bivanje tudi gibalno oviranim osebam (dvigalo, širši prehodi, prilagojena oprema).

Vsa stanovanja imajo kopalnico in shrambo v etaži, nekatera tudi balkon.

Opremljeni sta kuhinja (leseni del, hladilnik z ločenim zamrzovalnikom, električna kuhalna plošča) in kopalnica (arhitekturno prilagojena, s prho in držali). V stanovanju je že predpriprava za klimatsko napravo.

V stanovanju je predpriprava za klic v sili 24 ur na dan. Klic zagotavlja Center za pomoč na domu Nova Gorica.

Opremljen je skupni prostor za druženje v pritličju.

Ob objektu je 28 parkirnih mest, od tega 5 za invalide, ki so varovana z zapornico.

Lastnika stanovanj sta Nepremičninski sklad PIZ (19) in Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad (9).

Za objekt je izdelana energetska izkaznica, iz katere je razvidno, da objekt spada v energetske razred B2 (33 kWh/m²a).

Pogoji najema in čas trajanja najemne pogodbe

- starost več kot 65 let,
- primerno zdravstveno stanje - sposobnost samostojnega bivanja,
- prosilec ni v osebnem stečaju in
- sposobnost plačevanja najemnine ter ostalih stroškov, ki so vezani na najem. Najemna pogodba se sklene za nedoločen čas.

Mesečna najemnina znaša:

- za stanovanje, velikosti 32 m², približno 154,00 EUR,
- za stanovanje, velikosti 42 m², približno 204,00 EUR in
- za stanovanje, velikosti 52 m², približno 244,00 EUR.

V najemnini niso zajeti stroški, ki jih bodo po dejanski porabi zaračunali dobavitelji in izvajalci za porabljeno energijo in vodo, RTV-prispevek, skupni obratovalni stroški hiše ter stroški za celodnevno telefonsko nujno pomoč (klic v sili) in morebitni drugi stroški v zvezi z uporabo stanovanja.

Julija leta 2024 je bila zaključena investicija v obnovo objekta na **Erjavčevi ulici 39 v Novi Gorici**. SS MONG je tu pridobil 6 stanovanj v bivalni skupnosti.

V pritličju se je izvedla izgradnja dnevnega centra oziroma »Hiše dobre volje« v sklopu Doma upokojencev Nova Gorica, v etaži pa izgradnja Bivalne skupnosti, to je 6 oskrbovanih stanovanjskih enot za starejše.

Po pridobljenem gradbenem dovoljenju je bila izdelana dokumentacija za izvedbo in v oktobru 2022 je bilo objavljeno javno naročilo za gradnjo. Razpis sta Sklad in Dom upokojencev kot partnerja objavila in izpeljala skupaj. Gradnja je stekla 10.1.2023 in je bila formalno zaključena novembra 2023.

Prvi stanovalci so se vselili julija 2024.

OPIS OBSTOJEČEGA STANJA LOKACIJE OBJEKTA, KI JE PREDMET INVESTICIJE:

Zemljiške parcele št. 1303, 1306, 1307, 1310, 1311/2, 1311/3, vse k.o. 2304 Nova Gorica so trenutno neurejene zelene površine, ki so jih okoliški prebivalci v preteklosti uporabljali kot vrtičke.

V okviru prostorsko ureditvenih pogojev za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice se območje nahaja v urejevalni enoti NG 48/02, katerega osnovna namenska raba je SB-stanovanjske površine za posebne namene.

V JV delu območja se trenutno nahaja asfaltirana površina, ki je služila za postavitve Ekološkega otoka. V severozahodnem delu je vzpostavljeno nelegalno prosto parkiranje. vzdolž potoka Koren poteka neurejena peš pot.

Streliška ulica je namenjena dostopu do stanovanjskih objektov ter do rekreacijskega parka Panovec. Prečni profil Streliške ulice ima na južni strani pregledno bermo za zbiranje meteorne vode, na severni pa neurejen in neizveden zaključek cestnega telesa.

4.2 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Cilj predmetnega projekta je izgradnja 103 oskrbovanih stanovanj z vso pripadajočo infrastrukturo.

Razlogi za izvedbo investicije so:

- zadovoljiti potrebe starejših občanov po pridobitvi oskrbovanih stanovanj, zagotoviti varno in kvalitetno bivanje starejših občanov, zagotoviti njihovo opolnomočenje, samostojnost, večjo dostopnost do dobrin in storitev,
- lepša podoba mesta, večja kvaliteta življenja tudi za ostale prebivalce mesta in večja privlačnost kraja za obiskovalce,
- uresničevanje nalog Stanovanjskega sklada MONG, to je pripravljati in izvajati stanovanjski program MONG, kupovati ali na drugi način pridobivati stanovanjske hiše in stanovanja, z oddajo katerih SS MONG zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja ter poslovati, vzdrževati in gospodariti s stanovanji in z drugimi nepremičninami.

4.3 SWOT ANALIZA

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

Tabela 5: SWOT analiza

PREDNOSTI	SLABOSTI
• zagotovitev dela potrebnih kapacitet oskrbovanih stanovanj, • zagotovitev varnejšega bivalnega okolja za starejše • deinstitutionalizacija oskrbe za starejše • povečanje dostopnosti do dobrin in storitev za starejše občane, • lažje vključevanje starejših oseb v družbeno in družabno življenje, njihova večja samostojnost, • izboljšanje kvalitete življenja starejših stanovalcev, • skrb za ranljivejše družbene skupine, • večja urejenost naselja Nova Gorica, ureditev degradiranega objekta, lepša podoba kraja, • večja kvaliteta življenja za vse krajane in večja privlačnost naselja za obiskovalce, • prepoznavnost Nove Gorice kot mesta, ki	• hrup, prah in otežena dostopnost med izvedbo gradbenih del, • finančna in tehnična zahtevnost investicije

je prijazno do starejših in do drugih ranljivih skupin prebivalstva.	
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
• primer dobre prakse oskrbovanih stanovanj pri izgradnji in delovanju, • nadaljnja deinstitucionalizacija oskrbe za starejše, • nudenje dodatnih storitev stanovalcem (osebna nega, popravila opreme, prevozi oseb,...), • izboljšanje življenjskih razmer starostnikov ter drugih ranljivejših skupin v družbi, • bolj tolerantna in socialno naravnana regija.	• nasprotovanje javnosti in pritožbe sosedov, • potreba po še globljem temeljenju zaradi geomehanskih zahtev, • epidemiološko tveganje in posledični vladni ukrepi, zaradi katerih bi se lahko dela upočasnila oz. zaustavila • finančno tveganje (povečanje vrednosti investicije), • tveganje zakasnitve z deli zaradi zapletov pri upravnih postopkih ali vremenskih razmer.

4.4 USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

Investicija je skladna s sledečimi strategijami in programi:

1. Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050

Projekt v celoti sledi strateškim usmeritvam prostorskega razvoja za stanovanjsko oskrbo:

1. v središčih policentričnega urbanega sistema **se zagotavlja zadostno število stanovanj in površin za stanovanjsko gradnjo** – prednostno se zagotavljajo s prenovo razvrednotenih območij ali prenovo obstoječih stanovanjskih območij nizke gostote. Večja območja, namenjena za stanovanjsko oskrbo z javnimi najemnimi stanovanji, se umeščajo v središča do četrte ravni. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (v nadaljnjem besedilu: PROSO) se načrtujejo v regionalnem prostorskem planu na območjih z najboljšo dostopnostjo do sistema javnega potniškega prometa, v bližini prometnih vozlišč in prestopnih točk javnega potniškega prometa ter, predvsem železnice usklajeno s celostno prometno strategijo ob upoštevanju regionalnih demografskih projekcij. Stanovanjska območja se načrtujejo z upoštevanjem bližine raznolikih delovnih mest ter opremljenosti s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena.

Projekt v večji meri rešuje trenutne potrebe po oskrbovanih stanovanjih glede na število prosilcev.

2. **preprečujejo se socialna segregacija, gentrifikacija in getoizacija** – na stanovanjskih območjih se zagotavljajo različni tipi stanovanj, ki omogočajo mešano socialno in starostno sestavo stanovalcev. Pri načrtovanju, prenovi in gradnji stanovanjskih območij se upoštevajo

načela kakovostnega in varnega bivalnega okolja, ki se zagotavlja s primerno gostoto zazidave, arhitekturnim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja in posameznih stavb ter s primerno površino, dostopnostjo in zasnovo javnih odprtih in zelenih površin.

Z vselitvijo starejših oseb se neposredno preprečuje segregacija in getoizacija starejših oseb, saj se načrtovana oskrbovana stanovanja vključi v stanovanjsko sosesko, kjer so naseljeni stanovalci različne starostne in socialne sestave.

3. **razvija se kakovostna stanovanjska zazidava** – načrtujejo in razvijajo se oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki **spodbujajo socialne stike** med prebivalci ter **zagotavljajo primerno večjo gostoto zazidave**, hkrati pa zagotavljajo tudi **dovolj odprte javne grajene in zelene površine**. V stanovanjskem območju se omogoča peš dostopnost vseh potrebnih vsakodnevnih storitev. V obstoječe urbano tkivo se posega na podlagi celovite strokovne presoje.

Projekt zagotavlja večjo gostoto pozidave na sedaj nizko poseljenem območju, zagotavlja ustrezne zelene površine (nenazadnje se nahaja tudi neposredno poleg gozda Panovec), dostop do mestnega središča in do vseh storitvenih dejavnosti je omogočen peš ali s kolesom, saj nobena storitev ni oddaljena več kot 10 minut hoje. Z izgradnjo pomožnih objektov se zagotovi tudi pogoje za razvoj storitvenih dejavnosti na sami lokaciji. Zasnova objektov predvideva skupni trg, ki bo omogočal večjo interakcijo med stanovalci in tudi morebitna organizirana srečanja.

4. na stanovanjskih območjih se zagotavlja **primerna opremljenost s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena ter potrebna opremljenost z družbeno infrastrukturo** – na stanovanjskih območjih se lahko izvajajo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnovarstvene dejavnosti, dejavnosti za starejše, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, gostinske, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in kulturnih storitev ter druge dejavnosti, ki so potrebne za dnevno oskrbo prebivalcev, ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih in prometnih omrežij ter k celovitemu delovanju naselja.

Neposredno na lokaciji bodo zagotovljene razne storitvene dejavnosti (osebna nega, fizioterapija in druge zdravstvene dejavnosti), sicer pa je Nova Gorica relativno majhno mesto, ki pa nudi vse potrebne vsakodnevne storitve, ki so dosegljive peš in na druge načine trajnostne mobilnosti.

5. **dobra dostopnost od stanovanjskih območij do območij z družbeno infrastrukturo in zaposlitvenih območij** se zagotavlja s **trajnostno mobilnostjo** ter **spodbujanjem mešane rabe prostora**.

Neposredno ob lokaciji predmetne naložbe sta dve osnovni šoli s športnimi igrišči, dom upokojencev, vrtec, jasli, dijaški dom in druge dejavnosti, ter seveda stanovanjske hiše in drugi večstanovanjski objekti, tako da je mešana raba prostora zagotovljena.

Nova Gorica je relativno majhno mesto, kar omogoča, da so vse storitve in vsi opravi dosegljivi peš, s kolesom ali pa (predvsem za gibalno ovirane) z javnim mestnim prevozom z avtobusom, ki je v Novi Gorici brezplačen. Tudi sosednja Gorica v Italiji je dosegljiva peš, s kolesom in z dobro organiziranim mednarodnim avtobusnim prevozom med mestoma Nova Gorica in Gorica.

2. Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2021 - 2027

Projekt zasleduje cilje in rezultate **7. prednostne osi »Dolgotrajna oskrba in zdravje ter socialna vključenost«**, predvsem prispeva k doseganju rezultatov:

- Specifičnega cilja: RSO4.3. Spodbujanje socialno-ekonomskega vključevanja marginaliziranih skupnosti, gospodinjstev z nizkimi dohodki in prikrajšanih skupin, tudi ljudi s posebnimi potrebami, s celostnimi ukrepi, vključno s stanovanjskimi in socialnimi storitvami (ESRR).
- Specifičnega cilja: RSO4.5. Zagotavljanje enakega dostopa do zdravstvenega varstva in krepitev odpornosti zdravstvenih sistemov, vključno z osnovnim zdravstvenim varstvom, ter spodbujanje prehoda z institucionalne oskrbe na oskrbo v družini in skupnosti (ESRR)

Slovenijo na področju oskrbe oseb, ki za vsakdanje življenje potrebujejo pomoč drugega (starejši, ranljive skupine in osebe s posebnimi potrebami), uvrščamo med bolj institucionalizirane države, za katere je značilna visoka stopnja formalne oskrbe oziroma varstva. Do tega je prišlo zaradi večanja kapacitet institucionalnega varstva ob stagnaciji razvoja skupnostnih oblik socialnega varstva. V zadnjih letih pa je tudi zaradi politik EU za Slovenijo ponovno relevanten koncept deinstitutionalizacije oziroma oskrbe v skupnosti.

Projekt povečuje kapacitete za oskrbovana stanovanja starejših občanov, s tem pa neposredno spodbuja deinstitutionalizacijo in prehod iz institucionalnih na skupnostne oblike storitev za lokalno in širše okolje. Hkrati pa pomeni doprinos na področju vključevanja starejših od 65 let v skupnost v svojem domačem okolju.

3. Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022-2030 (ReNPSV22–30)

Glavni, splošni (horizontalni) cilj, ki se želi doseči z Nacionalnim programom socialnega varstva za obdobje 2022-2030 je izboljšanje kakovosti življenja posameznikov in družin ter krepitev družbene povezanosti (kohezije), medsebojne solidarnosti in socialne vključenosti vseh skupin prebivalstva. Zastavljen splošni cilj je mogoče doseči le s povezovanjem politik z različnih področij ter enotnim, usmerjenim delovanjem različnih politik.

Cilj Resolucije o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2022-2030 je sprememba razmerja med uporabniki skupnostnih in institucionalnih oblik socialnega varstva ter povečanje deleža uporabnikov skupnostnih storitev in zmanjšanje deleža uporabnikov institucionalnih oblik socialnega varstva.

Predmetni projekt neposredno prispeva k doseganju navedenega cilja, saj omogoča starejšim bivanje izven institucije v oskrbovanih stanovanjih.

4. Strategija Republike Slovenije za deinstitutionalizacijo v socialnem varstvu za obdobje 2024–2034

Projekt sodi v okvir ukrepa **»Vzpostaviti neprofitno stanovanjsko strukturo za podporo pri pridobivanju stanovanj, ki bo združevala dejavnosti pridobitve in graditve stanovanj, poslovanja in upravljanja nepremičnin za namene deinstitutionalizacije.«**, ki je predviden v okviru Strategije

Republike Slovenije za deinstitutionalizacijo v socialnem varstvu za obdobje 2024–2034 kot eden od primarnih ukrepov.

Strategija predvideva pridobivanje stanovanj v lokalni skupnosti, kar bodo dopolnjevali s pridobitvijo kohezijskih sredstev EU.

5. Resolucija nacionalnega plana zdravstvenega varstva 2016–2025 "Skupaj za družbo zdravja" (Ur. l. RS, št.25/2016)

Investicija več kot očitno pripomore tudi k spoštovanju omenjene resolucije, kar je še najbolj razvidno v enem izmed odstavkov v točki 6.1; Krepitev in varovanje zdravja ter preprečevanje bolezni – javno zdravje:

»Eden ključnih izzivov javnega zdravja je, kako ozavešiti in opolnomočiti posameznika in vse ključne institucije, ki lahko s svojim ukrepanjem in aktivnostmi prispevajo k izboljšanju zdravja prebivalstva in zmanjšanju neenakosti v zdravju.

Samo informiran in opolnomočen posameznik lahko prevzame odgovornost za svoje lastno zdravje; delodajalec zagotovi varne in zdrave delovne pogoje v tvornem sodelovanju s sindikati; lokalna skupnost ustvari pogoje za kakovostno življenje; nevladna organizacija v svoji vlogi izvajalca in zagovornika zdravja in pravic bolnikov prispeva k pogojem za bolj zdrav način življenja in bolj odziven zdravstveni sistem; država s svojimi politikami in zakonodajo na področju zagotavljanja socialne varnosti, zaposlovanja, okolja, **stanovanjske politike**, vzgoje in izobraževanja, prometa, kmetijstva, davkov ter ne nazadnje z zagotavljanjem dostopnega, varnega, učinkovitega in kakovostnega zdravstvenega varstva prispeva k boljšemu zdravju prebivalstva«.

6. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25)

»Nacionalni stanovanjski program (NSP) oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Pri oblikovanju novega programa nas je vodilo načelo javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja.«

Pomen oskrbovanih stanovanj za starejše pri oblikovanju programa je jasno razviden že v točki 2.0: Namen:

»Paket ukrepov, namenjenih starejšim prebivalcem, se osredotoča predvsem na bivanjske oblike, ki omogočajo kakovostno zdravstveno in drugo oskrbo (varovana oziroma oskrbovana stanovanja), hkrati pa zagotavljajo vključevanje v družbo in medsebojno pomoč (mešane soseske, bližina družbenih dejavnosti, funkcionalna prilagoditev enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij). Ob upoštevanju finančnih zmožnosti starejših oseb se posebna pozornost namenja iskanju rešitev na področju izvajanja energetske prenove, ki omogoča večjo kakovost bivanja v lastnem stanovanju (rentni odkup, energetska pogodbenišтво), prenovi stanovanj v smislu funkcionalne prenove ter prilagoditvi potrebam starejših. Večina starejših bi ostala v svojih stanovanjih ali jih zamenjala za manjše, zato bodo glavne aktivnosti usmerjene v ta fond. Potrebno je spodbujati sobivanje več starejših oseb, kar se kaže za uspešno v smislu povečanje kvalitete življenja«.

V točki 3.2: Lažja dostopnost do stanovanj je navedeno:

»**Posebno pozornost pri zagotavljanju dostopnosti do stanovanj je treba nameniti starejšim**, saj je dejstvo, da se prebivalstvo Slovenije pospešeno stara. Po projekcijah prebivalstva bo v Sloveniji leta 2060 več kot 30 % prebivalstva starejšega od 65 let (okoli 650.000 prebivalcev). Ker starejši sami težje pokrivajo stanovanjske stroške in potrebujejo prilagojena stanovanja, jim je treba zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah in izboljšati možnosti za druge oblike (so)bivanja ter paziti na ohranjanje medgeneracijskega sožitja in družbene vključenosti. Zelo pomembno je spodbujanje prenove obstoječega stanovanjskega fonda za potrebe starejših prebivalcev. Z vidika socialne politike je nujna energetska sanacija stavb, saj lahko bistveno vpliva na znižanje stroškov, povezanih z uporabo stanovanja, in s tem na materialni položaj ljudi«.

Pod točko 4.2 Večja dostopnost do stanovanja za ranljivejše skupine prebivalstva je starostnikom posvečeno poglavje 4.2.3 Primerno bivalno okolje za starejše:

»Slovensko prebivalstvo se stara, delež starejših od 65 let je v letu 2013 presegel 17 %, povečuje pa se tudi delež prebivalcev starejših od 80 let. Po zadnjih podatkih Evropske komisije (Poročilo o staranju, 2015) se bo do leta 2030 delež starejših od 65 let v Republiki Sloveniji povečal na 25 %.

Nacionalni stanovanjski program podpira cilje nacionalne socialne politike na področju oskrbe starejših oseb in hkrati išče možnosti dodatnih bivanjskih rešitev, ki jih je mogoče ponuditi starejšim prebivalcem. Pri tem je treba upoštevati dejstvo, da so bivanjske potrebe starejše populacije specifične in povezane z njihovim socialnim in zdravstvenim stanjem. Tveganju revščine so še posebej izpostavljeni starejši prebivalci, zlasti ženske, ki živijo v enočlanskih gospodinjstvih.

Izvajanje aktivnosti, kot so dnevni centri za starejše ali medgeneracijski centri, ki se v Sloveniji že oblikujejo, prispeva k posrednem reševanju stanovanjske problematike starejših oziroma k boljši informiranosti starejših. V obeh oblikah se namreč lahko zagotavljajo določene podporne storitve, ki omogočajo bivanje v skupnosti tudi za starejše, ki so odvisni od redne pomoči in podpore pri vsakodnevnih opravilih, ponujajo pa lahko tudi informacije za izboljšanje bivanjskega in življenjskega standarda in s prikazi primerov dobrih praks ter svetovanj prispevajo k spreminjanju bivanjskih navad starejših.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Stanovanja, ki so predmet obravnave v tem projektu, bodo oddana v najem uporabnikom, dodatni prihodki pa bodo realizirani s prodajo poslovnih prostorov, obravnavanih v projektni dokumentaciji kot spremljevalni program.

3.1 Prihodki od najemnin

Glede na povpraševanje (trenutno število prosilcev za oskrbovana stanovanja v Mestni občini Nova Gorica je 187 oseb) in število novih enot (103 stanovanjske enote) ocenjujemo, da ne bo težav z oddajo stanovanj v najem.

Raziskava Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih, ki sta jo med 19. marcem in 10. junijem 2024 izvedla Fakulteta za družbene vede in Urbanistični inštitut Republike Slovenije je prva celovita analiza tega področja po skoraj dvajsetih letih in prinaša vpogled v stanovanjske razmere, preference in izzive prebivalcev.

Raziskava, ki sta jo financirala Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije in Ministrstvo za solidarno prihodnost, omogoča tudi primerjavo s podatki iz leta 2005, kar pomaga pri razumevanju ključnih trendov in sprememb v zadnjih dveh desetletjih. Rezultati med drugim kažejo, da prebivalci Slovenije večinsko živijo v hišah. V zadnjih dvajsetih letih pa je opaziti rahlo povečanje zanimanja za bivanje v stanovanjih, pri čemer še vedno prevladuje lastništvo, vendar postaja dolgoročni najem – zlasti v javnih najemnih stanovanjih – vse bolj sprejemljiva možnost. Raziskava kaže tudi na spremembe v dojemanju stanovanjske nepremičnine kot naložbe – medtem ko je leta 2005 kar polovica vprašanih stanovanje videlo kot priložnost za dobro finančno naložbo, je ta delež do leta 2024 upadel na 22,5 odstotka.

V primerjavi z letom 2005 se je delež prebivalcev, ki živijo v hišah, povečal s 55,4 odstotka na 66,6 odstotka. Delež lastnikov stanovanj ostaja visok (80,8 odstotka), se je pa povečal tudi delež najemnikov – z 9,3 odstotka na 11,2 odstotka. Raziskava potrjuje, da se zaradi vse večje cenovne nedostopnosti nepremičnin najemništvo, zlasti med mladimi, vse bolj uveljavlja kot alternativa lastništvu – bodisi kot prostovoljna izbira bodisi kot nujnost zaradi omejenih možnosti nakupa.

Raziskava opozarja tudi na stanovanjski položaj starejših. Dobra četrtina starejših od 60 let živi v večstanovanjskih stavbah, od tega jih skoraj dve tretjini prebiva v stavbah brez dvigala, pri čemer jih polovica izraža potrebo po dvigalu. Pogoste so težave s prenovo nepremičnin, ki jih omejujejo predvsem finančni razlogi (57 odstotkov) ter starost ali bolezen (28 odstotkov). Vsak deseti starejši nima neposrednega dostopa do osnovnih storitev, kot so zdravstveni dom, pošta, banka, lekarna, trgovina in javni prevoz.

Raziskava prav tako potrjuje relativno tradicionalno stanovanjsko usmerjenost Slovencev – približno polovica vprašanih bi kot idealno okolje za bivanje izbralo podeželje, medtem ko bi le 7 odstotkov raje živelo v velikem mestu. Pri iskanju stanovanja so najpomembnejši dejavniki zagotovljeno parkirišče, mirna in zelena okolica ter dobri odnosi s sosedi.

Večina anketirancev se v bližnji prihodnosti ne namerava seliti (več o selitvenih namerah v 5. poglavju), kar kaže na močno navezanost na dom. V hipotetični situaciji, ko so jih spraševali o vzrokih, zaradi katerih bi se preselili, pa jih je dobra petina odgovorila, da se pod nobenim pogojem ne bi preselili. Med tistimi, ki bi se bili pripravljeni seliti, pa je najpogostejši vzroki za selitev večji dohodek,

bolje plačana služba in situacija, kjer bi oba s partnerjem dobila službo v istem kraju. Pri starih ljudeh so prioritete nekoliko drugačne. Na prvem mestu je bolj kakovostno okolje (49 %), kar odraža njihovo željo po izboljšanju bivanjskih in življenjskih pogojev. Sledi večja dostopnost do raznih storitev (24 %), kar poudarja pomembnost dostopa do osnovnih temeljnih storitev za stare ljudi. Na tretjem mestu je bolj varno okolje (22 %). Te ugotovitve kažejo na razlike v prioritetah med starostnimi skupinami, kjer mladi in ljudje srednjih let bolj cenijo ekonomske priložnosti, medtem ko stari ljudje dajejo prednost kakovosti okolja in dostopnosti storitev.

Delež anketirancev, ki se nameravajo seliti v naslednjih treh letih, močno pada s starostjo: med mladimi je takšnih 36 %, med ljudmi v srednjih letih 12 %, med starimi pa le 2 %. Večina tistih, ki se nameravajo preseliti, načrtuje selitev v lastniško stanovanje (58 %), slaba tretjina v najemniško stanovanje (30 %), desetina v uporabniško stanovanje, in 0,4 % v dom za starejše občane ali varovano stanovanje (6,7 % med starimi ljudmi).

(Vir: <https://www.gov.si/novice/2025-02-20-raziskava-stanovanjska-oskrba-v-sloveniji-druzboslovna-anketa-o-stanju-in-trendih/>)

Predpostavili smo najemnino 6,00 EUR na m², povprečna najemnina za oskrbovano stanovanje v lasti SS MONG je trenutno 5,42 EUR.

Stanovanjske površine, ki bo oddana v najem, je po projektni dokumentaciji 6.256,30 m².

Terminski plan oddaje v najem je sledeči:

Prvi stolpič s stanovanjsko površino 3.750,30 m² bo predan namenu konec leta 2027, tako da se lahko stanovanja v prvem stolpiču odda v najem z januarjem 2028. Predpostavili smo, da se celoten prvi stolpič (glede na potrebe prebivalstva) odda v najem že januarja 2028.

Drugi stolpič s stanovanjsko površino 2.506,00 m² bo predan namenu konec leta 2028, tako da se stanovanja v drugem stolpiču odda v najem z januarjem 2029. Predpostavili smo, da bo 90 % stanovanj v drugem stolpiču oddanih že januarja 2029, ostalih 10% pa januarja 2030.

Tabela 6: Prihodki od najemnin

v EUR	2028	2029	2030	2031
Prihodki - najemnina	270.022	432.410	469.894	469.894

V nadaljnjih letih je višina prihodkov od najemnin enaka kot v letu 2031.

3.2 Prihodki od prodaje poslovnih prostorov

Podatki glede prodaje poslovnih prostorov:

- Predpostavimo, da bodo celotne površine spremljevalnih dejavnosti prodali po tržni ceni v tretji podaljšani gradbeni fazi, tako da si bodo lahko lastniki prilagodili finalna dela potrebam svoje dejavnosti.
- Poslovni prostori oziroma prostori namenjeni spremljevalnim dejavnostim, so vsi v prvem stolpiču, ki je predmet gradnje v fazi 2. Njihova površina znaša 335,90 m².
- Po pregledu trenutnih cen poslovnih prostorov na [Nepremičnine.net](https://www.nepremicnine.net) ocenjujemo, da je tržna cena za m² poslovnih prostorov v Novi Gorici v taki fazi gradnje 2.000,00 EUR brez DDV.

Prvi stolpič bo predan namenu konec leta 2027, tako da se lahko poslovne prostore prodaja od januarja 2028 naprej. Predpostavili smo, da se 70% poslovnih prostorov proda v letu 2028, ostali del pa v letu 2029.

Tabela 7: Prihodki od prodaje poslovnih prostorov

v EUR	2025	2026	2027	2028	2029
Prihodki - prodaja poslovnih prostorov	0	0	0	470.260	201.540

6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

Naziv investicije:	»REZIDENCA OB KORNU«
Vrsta gradnje:	novogradnja
Občina:	Mestna občina Nova Gorica
Parcelne številke:	1303, 1306, 1307, 1310, 1311/2, 1311/3 vse k.o. 2304.
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	Večstanovanjski objekt
Površine	Neto tlorisna površina stanovanjskih objektov: 6.465,70 m ² Neto tlorisna površina spremljevalnega programa (poslovni objekti): 335,90 m ² Neto tlorisna površina parkirišč: 3.418,20 m ²

Projekt predvideva vzpostavitev Rezidence ob Kornu vključno z zunanjo ureditvijo in priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo. Rezidenca ob Kornu je zasnovana iz Glavnega objekta GO1 in 2 Pomožnih objektov (PO1 in PO2). Glavni objekt predstavlja pritlični del objekta v katerega so locirani dostopi, skupni in servisni prostori. Kot dopolnilna dejavnost so v pritličnem delu GO1 locirani dodatni programi (gostinski lokal, fitness s fizioterapijo, pisarne društev in oskrbnika). Oskrbovana stanovanja so locirana v 1-6 nadstropju v dveh pravokotno na pritličje lociranih lamelah (1, 2). V vsaki lameli sta locirani dve, funkcionalno ločeni enoti oskrbovanih stanovanj (1A, 1B, 2A, 2B). Enota 1A in 1B, locirana na zahodu vsebuje vsaka po 30 oskrbovanih stanovanj (enosobnih, dvosobnih). Enota 2A vsebuje 27, enota 2B pa 16 oskrbovanih stanovanj. Pomožni objekt PO1 je umeščen ob Streliško ulico predstavlja garažo ter parkirne površine na strehi le te. Skupaj je v objektu PO1 zagotovljenih 74 PM. Objekt PO2 predstavlja zunanje parkirišče na severovzhodnem delu zemljiških parcel za gradnjo in zagotavlja 50PM. Od objekta GO1 je oddaljeno cca.90m in z njim povezan z utrjeno peš potjo.

(Vir: DPP Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev; Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Nova Gorica, april 2023)

Projekt se izvede v treh fazah:

1. Faza: Globoko temeljenje
2. Faza: I. stolpič, garaže, infrastruktura
3. Faza: II. stolpič

Naziv prostorskega akta, ki velja na območju nameravane gradnje in datum njegove objave in morebitnih sprememb:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. L. RS, št. 13/2018),

- Odlok o spremembah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. L. RS, št. 30/2018),
- Odlok o spremembah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. L. RS, št. 31/2020)

Predhodne idejne rešitve ali študije

Za projekt je bila izdelana prvonagrajena natečajna rešitev Javnega natečaja za Arhitekturno zasnovo Študentskega doma v Novi Gorici, avtorjev Boštjan Hvala u.d.i.a., Aljaž Lavrič u.d.i.a., Grega Tramte u.d.i.a.

TEMELJNE PRVINE

LEGA OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU, OBLIKOVANJE OBJEKTA

Objekt je razdeljen na tri osnovne volumenske sklope: pritlično lamelo, vzporedno s Streliško ulico in dve pravokotni nadstropni lameli stanovanjskih enot. Vsaka od dveh lamel oskrbovanih stanovanj je zasnovana v obliki dveh različno velikih okvirjev, višji se odpira proti vzhodu, nižji pa proti zahodu. Ker ima objekt sproščeno pritličje, prehaja zelenje parka ob potoku proti pešpoti v podaljšku Magistrale.

Ta zasnova omogoča insolacijo bivalnih enot (jugovzhodno in jugozahodno ter zahodno oziroma vzhodno osvetlitvijo), obenem pa se skupni prostori v pritličnem delu obračajo stran od ceste, proti zelenem pasu ob potoku Koren. Pritlična lamela ima zazelenjeno streho, tako da se dematerializira ob pogledu iz nivoja zgornje ceste in skupaj s pergolo nad parkirišči v nivoju deluje kot nadaljevanje zelenega sistema pobočja Panovca proti potoku Koren in južnemu delu mesta Nova Gorica. Zaradi potrebe po večjem številu parkirnih mest se na vzhodnem delu gradbene parcele zasnuje zunanje parkirišče, ki je z stanovanjskimi objekti povezano z utrjeno peš površino ob potoku Koren.

Lega objekta in oblikovanje zunanje podobe popolnoma sledi (povzema) prvonagrajeno natečajno rešitev javnega arhitekturnega natečaja Študentski dom Ob Kornu (umestitev, zazidana površina, vertikalni in horizontalni gabariti, projekcija najbolj izpostavljenih delov objekta, odmiki objekta od sosednjih zemljišč in sosednjih objektov).

Zasnova objekta izhaja iz zahteve podane v okviru Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice, ki zahteva za novogradnje v prostorski enoti tipologijo mestne stavbe za katero velja:

Pritličje mestnih stavb ob javnem odprtem prostoru, (trg, ploščad, ulica, pasaža) je namenjeno javnim programom.

Zagotoviti mora vizualno povezanost notranjih in zunanjih javnih prostorov. Glavni vhodi v javne prostore so neposredno z najpomembnejšega odprtega javnega prostora. Mestne stavbe pomožnih stavb nimajo, gospodarske servisne stavbe pa ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore.

Objekt Rezidenca ob Kornu tako na topografskem, programsko-funkcionalnem, konstrukcijskem in materialnotehnološkem nivoju sledi branju in interpretaciji lokacije (zaključek Magistrale, vstopna

točka zelene strukture v mesto, potok Koren, orientacija S-J). To pa so tisti parametri, ki poleg vzpostavljene ambientalnosti tako v širšem kontekstu, predvsem pa v odnosu lokacije in objekta do uporabnikov, vzpostavljajo tako morfološko kot likovno govorico objekta.

Z vzpostavitvijo konstrukcijskega ovoja objekt sledi silnicam mestne poteze Kidričeve ulice, potoka Koren ter zelenega začetka Panovca. Logična postavitev lamel oskrbovanih stanovanj v smeri S-J in višinska razlika visoke etaže med Streliško cesto na J strani in zeleno površino ob Korenu narekuje osnovni princip sestave gradbenih volumnov.

Konstrukcijski ovoj se iz nivoja zemljišča dvigne na nivo Streliške ceste in oblikuje zahodni del skupnih in servisnih prostorov (baza z zeleno streho). Na liniji osi Magistrale se konstrukcijski ovoj obrne proti severu in formira zahodno lamelo bivalnega dela. Z dvigom lamele nad nivo površine le ta omogoči, da pod njo stečejo trajektorije narave in ambient vodne površine. Konstrukcijski ovoj s cezuro hodnika ponovi temo na vzhodni lameli in se izteče v vzhodni del servisnih prostorov. Cezura, ki jo hodnik ustvari na severni in južni svetlobi omogoča vpijanje svetlobe v objekt, istočasno pa uporabniku omogoča vedute tako na Magistralo kot na zeleno območje Panovca. Navedeno sledi iz koncepta oblikovanja Študentskega doma in se pri Rezidenci ob Kornu skladno z natečajno rešitvijo ponovi v vzhodni lameli.

Materiali, ki oblikujejo zunanji ovoj sledijo trajnostnemu vidiku oblikovanja in sicer: - betonske plošče, les, zelena streha.

ZUNANJA, PROMETNA UREDITEV, DOSTOPI IN SERVISNE POTI

ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev je zasnovana kot skupni parterni prostor celotnega programa Rezidence ob Kornu. Parterni prostor je zasnovan kot skupen trg, iz katerega je omogočen vhod v posamezne funkcionalno ločene enote Oskrbovanih stanovanj (1A, 1B, 2A, 2B) ter programov dopolnilne dejavnosti v pritličnem delu objekta GO1 (C1-C4). Dostop do skupnega trga je omogočen tako iz peš poti ob Kornu (povezava z dodatnim parkiriščem PO2), peš povezavo med Rezidenco ob Kornu ter Dijaškim domom kot tudi iz garaže in zunanjih parkirnih površin objekta PO1. Osrednji, tlakovani del skupnega trga je opremljen z zunanjimi klopmi, razsvetljavo ter hortikulturno točkovno ureditvijo z nizkimi grmovnicami (dišavnice, vrtnice...) ter listopadnimi drevesi. Proti strugi potoka Koren se tlakovane površine nadomeščajo z zelenico.

PROMETNA UREDITEV

Dovoz do Rezidence ob Kornu je zagotovljen preko Streliške in Gortanove ulice. S Streliške ulice sta predvidena dva uvoza na parkirne površine objekta PO1. S povezave med Gortanovo in Streliško ulico je predviden uvoz na dodatno zunanje parkirišče PO2 na vzhodnem delu območja.

Število parkirnih mest je zagotovljeno v skladu z Merili in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznostmi za priključevanje objekta na omrežje javne infrastrukture (1PM/stanovanje + 20%PM za obiskovalce) v južnem delu objekta (PO 1) vzdolž Streliške ulice v dveh etažah in sicer na nivoju Streliške ulice ter na nivoju gradbene parcele.

Dovoz do 30 parkirnih mest na nivoju 1.etaže je neposredno iz Streliške ulice na zahodnem delu gradbene parcele.

Dovoz do 44 nadkritih parkirnih mest je v vzhodnem delu gradbene parcele preko rampe. V pritličnem nivoju so v sklopu parkirnih mest predvidenih 18 parkirnih mest za telesno ovirane osebe

(Skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje).

Dodatnih 50 PM je zagotovljeno na zunanjem parkirišču na vzhodnem območju (PO 2). V okviru teh je skladno Z OPN Nova Gorica zagotovljenih 5% PM za telesno ovirane osebe, to je 2PM.

V skladu z Merili in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznostmi za priključevanje objekta na omrežje javne infrastrukture ter Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje so v enakem številu kot parkirna mesta v severnem pritličnem delu objekta zagotovljene površine za shranjevanje koles, ki so vezana na posamezno enoto Oskrbovanih stanovanj. Prometna ureditev je urejena v skladu s pogoji soglasodajalca.

Za stanovanja je zagotovljenih 124 parkirnih mest.

DOSTOPI IN SERVISNE POTI

V objekt Rezidenca ob Kornu so predvideni 4 vhodi v vsako enoto Oskrbovanih stanovanj (1A, 1B, 2A, 2B). Dodatno so zagotovljeni vhodi v spremljevalne programe ter pokrite parkirne površine v pritličnem delu objekta. . Glavni na severni strani ter stranski na južni strani, namenjen interni uporabi. Peš in kolesarski dostop do glavnega vhoda, ki je lociran v severnem delu pritličja je predviden iz severne strani preko obstoječega mostička čez potok Koren.

Dostop iz parkirnih površin na južnem delu se vrši preko vhodov v pritličju na južnem delu objekta. Za prebivalce in obiskovalce je zagotovljen dostop iz južnih parkirnih površin ob Streliški ulici (stopnice, zunanje stopniščno dvigalo za telesno ovirane osebe).

Servisni dostop do objekta je predviden preko rampe v vzhodnem delu objekta. Intervencijske površine za gasilska vozila so predvidene ob Streliški ulici v zahodnem delu gradbene parcele ter severno med lamelami Oskrbovanih stanovanj. Intervencijska pot za gasilska vozila je predvidena v okviru Streliške ulice ter preko dovoza v vzhodnem delu na nivo gradbene parcele.

Dovozne poti za gasilce (gasilska vozila), bodo utrjene , širine najmanj 3 m brez stalnih ovir. Dvozna pot se bo uredila skladno s SIST DIN 14090:2005.

Delovne površine za gasilce so predvidene iz dveh strani objekta (utrjeni platoji na 10 t osnega pritiska velikosti 7 × 12 m) in sicer na JZ vogalu gradbene parcele (Streliška ulica) ter ob V strani bivalnega objekta.

Prav tako je zagotovljen dostop za vozila za odvoz odpadkov v okviru Streliške ulice ter preko dovoza v vzhodnem delu na nivo gradbene parcele.

Dostop do objekta Rezidenca ob Kornu iz dodatnega parkirišča na vzhodnem delu zemljiških parcel za gradnjo je predviden preko utrjene peš poti ob potoku Koren.

PROGRAMSKO FUNKCIONALNA ZASNOVA

Funkcionalna zasnova (dostopi, dovozi, umestitev programskih sklopov, vertikalne in horizontalne komunikacije, orientacija prostorov.....) popolnoma sledi prvonagrajeni natečajni rešitvi Javnega arhitekturnega natečaja Študentski dom, ki se je izvedel leta 2008 na obravnavanih zemljiških parcelah za gradnjo. Funkcionalna zasnova objekta prvenstveno odgovarja zahtevam in odzivom uporabnika, lokacije ter ekološkim, varnostnim in racionalnim parametrom.

Vsebina programa se prilagodi zahtevam investitorja in sicer znotraj klasifikacije objektov 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (iz CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge

posebne družbene skupine (Študentski dom) v CC-SI 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji)

Funkcionalno je novogradnja razdeljena na Glavni objekt GO1, ki je namenjen osnovni (Oskrbovana stanovanja) in dopolnilni dejavnosti ter pomožna objekta PO1 in PO2, ki predstavljata površine za parkiranje.

Programsko je novogradnja Rezidenca ob Kornu zasnovana iz naslednjih programskih sklopov:

- Funkcionalno zaključena enota Oskrbovanih stanovanj 1A (objekt GO1, južni del zahodne lamele) 30 stanovanj
- Funkcionalno zaključena enota Oskrbovanih stanovanj 1B (objekt GO1, severni del zahodne lamele) 30 stanovanj
- Funkcionalno zaključena enota Oskrbovanih stanovanj 2A (objekt GO1, južni del vzhodne lamele) 27 stanovanj
- Funkcionalno zaključena enota Oskrbovanih stanovanj 2B (objekt GO1, severni del vzhodne lamele) 16 stanovanj
- Prostorov za dopolnilno dejavnost C1, C2, C3, C4, C5 - gostinski lokal, fitness s fizioterapijo, pisarne društev in oskrbnika... (objekt GO1, pritličje)
- Servisnih, tehničnih prostorov in prostora za shranjevanje odpadkov (pritličje, objekt GO1)
- Garažnih in odprtih površin za parkiranje vozil (pomožni objekt PO1)
- Odprtih površin za parkiranje vozil (pomožni objekt PO2)

in zunanjih funkcionalnih površin:

- Zunanjih utrjenih površin (skupni parterni prostor, skupni trg) na severni strani pritličja objekta GO1
- Zunanjih zelenih površin v severnem delu zemljiških parcel za gradnjo in peš povezave z dodatnimi parkirnimi površinami (pomožni objekt PO2) vzdolž potoka Koren

Dostopi do objekta so omogočeni za motorni promet z juga preko Streliške ulice, s katere se vrši tudi servisni dovoz in odvoz odpadkov ter preko dodatnega zunanjega parkirišča na vzhodnem delu območja. Ekološki otok je lociran ob vzhodnem uvozu. Do tehničnih prostorov ter do prostorov dopolnilnih dejavnosti je možen neposreden vhod ter servisiranje z parkirnih površin v garaži.

Peš in kolesarski dostop je omogočen z vseh strani objekta, kot tudi iz garažnih površin. Primarno povezavo pa predstavlja nadaljevanje Magistrale preko mostička čez potok Koren in navezava na območje zelenih površin ob potoku Koren ter Panovca. Kolesarnice, ločeno za vsako funkcionalno enoto Oskrbovanih stanovanj so locirane v pritličnem delu objekta GO1.

Štiri (2+2) funkcionalno zaključene enote Oskrbovanih stanovanj so locirane v zahodni, daljši, lameli (1A, 1B) in vzhodni, krajši, lameli (2A, 2B). V pritličnem delu so locirani vhodi v posamezno enoto Oskrbovanih stanovanj, povezani s skupnimi prostori, ki se odpirajo v zunanji skupni parterni prostor. Vsaka posamezna enota ima svoje vertikalno komunikacijsko jedro (dvigalo, požarno stopnišče) in kolesarnico. Prostor za čistila in tehnični prostori (strojnica, TK, električne instalacije) so ločeni za vsako posamezno lamelo Oskrbovanih stanovanj (vzhodno / zahodno).

Programsko in funkcionalno so zaključene enote Oskrbovanih stanovanj (1A, 1B, 2A, 2B) enakovredne. Stanovanja različnih tipov so locirana od 1.-6. Nadstropja. Skupni hodnik je lociran v sredini enote, v smeri sever-jug. Stanovanjske enote so nanizane vzdolž hodnika, orientirana v vzhodno oziroma zahodno smer. Na fasadi se vsaka stanovanjska enota zaključuje z balkonsko površino, kjer so locirane shrambe zahtevanih površin. Streha objekta je programska, namenjena zunanjim enotam strojnih instalacij ter fotovoltaičnim panelom.

Stanovanja posameznih enot so tipska (TIP A-enosobno/1P, TIP B1-dvosobno/1P, TIP B2-enosobno/2P in TIP C dvosobno/ 2P).

Stanovanja TIP A (enosobna) se lahko združujejo v TIP C (dvosobna).

Predstavljena je rešitev, ki predvideva maksimalno število stanovanj v novogradnji s potrebnimi parkirnimi mesti.

Predvideni tipi stanovanj po posameznih funkcionalno zaključenih enotah:

1A (objekt GO1, južni del zahodne lamele) 30 stanovanj:

8 dvosobnih (TIP C) 22 enosobnih (TIP A)

1B (objekt GO1, severni del zahodne lamele) 30 stanovanj:

8 dvosobnih (TIP C) 17 enosobnih (TIP A) 5 enosobnih/dvosobnih (TIP B1/TIP B2)

2A (objekt GO1, južni del vzhodne lamele) 27 stanovanj:

17 enosobnih (TIP A)

2B (objekt GO1, severni del vzhodne lamele) 16 stanovanj:

16 enosobnih/dvosobnih (TIP B1/TIP B2)

V pritličnem delu objekta GO1 se dodatne površine, ki zapolnjujejo zahtevane tlorisne gabarite objekta namenijo dopolnilnem programu (C1-C5). Predvideni so gostinski lokal, fitness s fizioterapijo, pisarne društev in oskrbnika...

Vhodi v lokale C1-C5 so predvideni iz skupnih parternih zunanjih površin oz. po potrebi (dostava) iz garažne površine.

SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU, PROSTORIH

SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU

Glavni objekt GO1, Pomožni objekt PO1, Pomožni objekt PO2

ZAHTEVNOST OBJEKTA (GO1, PO1, PO2) zahteven objekt

KLASIFIKACIJA OBJEKTA 113 stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine

11301 stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

KLASIFIKACIJA OBJEKTA GO1 (zahteven objekt) 11301 stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, 75%

12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 2%

12203 Druge poslovne stavbe, 2%

KLASIFIKACIJA OBJEKTA PO1 (manj zahteven objekt) 12420 garažne stavbe, 14%

KLASIFIKACIJA OBJEKTA PO2 (manj zahteven objekt) 21122 parkirišča izven vozišča, 7%

POVRŠINA ZEMLJIŠČA NAMENJENA GRADNJI 9.993 m²

ZAZIDANA POVRŠINA 4.203 m²

POVRŠINA VSEH OBJEKTOV NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM 3.696 m²

TLORISNE DIMENZIJE OBJEKTA GO1 77,10m X 14,60m (P)

45,70m X 18,60m (zahodna lamela)

31,30m X 18,60m (vzhodna lamela)

PO1 72,80m X 17,50m

PO2 32,30m X 40,50m

TLORISNE VELIKOST STAVBE

NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM GO1 1.179,40 m²

PO1 1.234,35 m²

PO2 1.282,70 m²

TLORISNE VELIKOSTI PROJEKCIJE

NAJBOLJ IZPOST. DELOV STAVBE GO1 917,20 m² (P)

TLORISNE VELIKOST PROJEKCIJE NAJBOLJ IZPOST. DELOV STAVBE	GO1	917,20 m ² (P) 454,10 m ² (zahodna lamela) 298,35 m ² (vzhodna lamela)
	P01	1.234,35 m ²
	P02	1.282,70 m ²
BRUTO TLORISNA POVRŠINA	GO1	9185,40 m ²
	P01	2184,80 m ²
	P02	1282,70 m ²
NETO TLORISNA POVRŠINA	GO1	7165,70 m ³
	P01	2135,50 m ³
	P02	1282,70 m ³
BRUTO PROSTORNINA	GO1	27401,5 m ³
	P01	4839,1 m ³
	P02	podatek ni relevanten
NETO PROSTORNINA	GO1	17872,5 m ³
	P01	3566,0 m ³
	P02	podatek ni relevanten
ETAŽNOST / ŠT. ETAŽ	GO1	P+6 / 7
	P01	P / 1
	P02	podatek ni relevanten
ABSOLUTNA VIŠINSKA KOTA	GO1	±0,00 m = +94,30 mnv
	P01	±0,00 m = +94,30 mnv
	P02	±0,00 m = +94,30 mnv
RELATIVNE VIŠINSKE KOTE ETAŽ	GO1	
	1.nadstropje	+4,28 m = +98,58 mnv
	2.nadstropje	+7,22 m = +101,52 mnv
	3.nadstropje	+10,16 m = +104,46 mnv
	4.nadstropje	+13,10 m = +107,40 mnv
	5.nadstropje	+16,04 m = +110,34 mnv
	6.nadstropje	+18,98 m = +113,28 mnv
	Streha	+22,08 m = +116,38 mnv
	P01	
	Streha	+3,36 m = +97,66 mnv
	P02	podatek ni relevanten

NAJVIŠJA VIŠINA OBJEKTA	G01	+22,38 m = +116,68 mnv
	P01	+4,28 m = +98,58 mnv
	P02	podatek ni relevanten
ŠTEVILO STANOVANJSKIH ENOT		103 (30+30+27+16)
ŠTEVILO PARKIRNIH MEST		124 (74-objekt P01, 50-objekt P02)

6.1.3.2 ODMIKI OBJEKTA

Minimalni odmiki od sosednjih zemljišč (vse parcele k.o. 2304 Nova Gorica):

Glavni objekt G01	
parcela 1314/1:	1,3 m
parcela 1312:	31,0 m
parcela 1311/4:	34,8 m
parcela 1957:	17,7 m
parcela 1304:	6,8 m
parcela 1302:	75,90 m
parcela 1934/5:	12,10 m

Pomožni objekt P01	
parcela 1314/1:	0,8 m
parcela 1312:	22,1 m
parcela 1311/4:	22,1 m
parcela 1957:	5,4 m
parcela 1304:	12,0 m
parcela 1302:	76,00 m
parcela 1934/5:	34,90 m

Pomožni objekt P02	
parcela 1314/1:	več kot 100m
parcela 1312:	več kot 100m
parcela 1311/4:	več kot 100m
parcela 1957:	4,5 m
parcela 1304:	8,1 m
parcela 1302:	3,9 m
parcela 1934/5:	16,7 m

Minimalni odmiki od sosednjih objektov:

Glavni objekt G01	
objekt Dijaški dom	28,3 m
objekt Streliška pot 36	54,2 m
objekt Streliška pot 44	29,5 m

objekt Streliška pot 44A	28,7 m
objekt Streliška pot 21	97,4 m
objekt Gortanova 24	več kot 100m
objekt Gortanova 10	79,3 m
objekt Gortanova 14	72,5 m
objekt Gortanova 6	49,5 m
objekt OS Fran Erjavec	93,0 m

Pomožni objekt P01	
objekt Dijaški dom	28,3 m
objekt Streliška pot 36	40,7 m
objekt Streliška pot 44	15,2 m
objekt Streliška pot 44A	16,7 m
objekt Streliška pot 21	96,5 m
objekt Gortanova 24	več kot 100m
objekt Gortanova 16	92,7 m
objekt Gortanova 14	93,0 m
objekt Gortanova 6	75,2 m
objekt OS Fran Erjavec	več kot 100m

Pomožni objekt P02	
objekt Dijaški dom	več kot 100m
objekt Streliška pot 36	več kot 100m
objekt Streliška pot 44	61,2 m
objekt Streliška pot 44A	38,6 m
objekt Streliška pot 21	24,5 m
objekt Gortanova 24	44,4 m
objekt Gortanova 20	51,5 m
objekt Gortanova 16	58,9 m
objekt Gortanova 14	82,0 m
objekt Gortanova 6	84,0 m
objekt OS Fran Erjavec	več kot 100m

SPLOŠNI PODATKI O PROSTORIH

TABELA NETO, BRUTO POVRŠIN IN PROSTORNIN PROSTOROV (izračuni po standardu SIST ISO 9836)

NETO POVRŠINA

GLAVNI OBJEKT 1 - OSKRBOVANA STANOVANJA

PRITLIČJE

OSKRBOVANA STANOVANJA 1A	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1A-P-01	VHODNI PROSTOR	19,8
	1A-P-02	DVIGALO	2,5
	1A-P-03	STOPNIŠČE	18,5
	1A-P-04	SKUPNI PROSTOR	64,7
	1A-P-05	KOLESARNICA	15,2
SKUPAJ			120,7

OSKRBOVANA STANOVANJA 1B	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1B-P-01	VHODNI PROSTOR	19,8
	1B-P-02	DVIGALO	2,5
	1B-P-03	STOPNIŠČE	18,5
	1B-P-04	SKUPNI PROSTOR	64,4
	1B-P-05	KOLESARNICA	11,3
SKUPAJ			116,5

SKUPNI PROSTORI ENOTE 1A IN 1B	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1-P-01	STROJNICA	41,7
	1-P-02	ELEKTRO PROSTOR	8,2
	1-P-03	HODNIK	25,1
	1-P-04	ČISTILA	3,5
SKUPAJ			78,5

OSKRBOVANA STANOVANJA 2A	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	2A-P-01	VHODNI PROSTOR	19,8
	2A-P-02	DVIGALO	2,5

	2A-P-03	STOPNIŠČE	18,5
	2A-P-04	SKUPNI PROSTOR	64,7
	2A-P-05	KOLESARNICA	11,3
SKUPAJ			116,8

	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
OSKRBOVANA STANOVANJA 2B			
	2B-P-01	VHODNI PROSTOR	19,8
	2B-P-02	DVIGALO	2,5
	2B-P-03	STOPNIŠČE	18,5
	2B-P-04	SKUPNI PROSTOR	64,4
	2B-P-05	KOLESARNICA	10
SKUPAJ			115,2

	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
SKUPNI PROSTORI ENOTE 2A IN 2B			
	2-P-01	STROJNICA	39,4
	2-P-02	ELEKTRO PROSTOR	11,5
	2-P-03	HODNIK	15,5
	2-P-04	HODNIK	11,1
	2-P-05	ČISTILA	3,5
SKUPAJ			81

	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
SPREMLJEVALNI PROGRAM			
	C-P-01	LOKAL 01	131,7
	C-P-02	LOKAL 02	104,4
	C-P-03	LOKAL 03	54,3
	C-P-04	LOKAL 04	12,6
	C-P-05	PROSTOR ZA SMETI	32,8
SKUPAJ			335,8

1.NADSTROPJE

	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
OSKRBOVANA STANOVANJA 1A			
	1A-1N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1A-1N-02	DVIGALO	2,5
	1A-1N-03	HODNIK	35,6
	1A-1N-04	STANOV. TIP A	29
	1A-1N-04	SHRAMBA	2,1
	1A-1N-04	BALKON	4,9
	1A-1N-05	STANOV. TIP C	59
	1A-1N-05	SHRAMBA 1	2,1

1A-1N-05	SHRAMBA 2	2,1
1A-1N-05	BALKON	10,5
1A-1N-06	STANOV. TIP A	29
1A-1N-06	SHRAMBA	2,1
1A-1N-06	BALKON	5,2
1A-1N-07	STANOV. TIP C	59
1A-1N-07	SHRAMBA 1	2,1
1A-1N-07	SHRAMBA 2	2,1
1A-1N-07	BALKON	10,5
1A-1N-08	STANOV. TIP A	29
1A-1N-08	SHRAMBA	2,1
1A-1N-08	BALKON	5,2
SKUPAJ		312,6

OSKRBOVANA STANOVANJA 1B	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1B-1N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1B-1N-02	DVIGALO	2,5
	1B-1N-03	HODNIK	36
	1B-1N-04	STANOV. TIP A	29
	1B-1N-04	SHRAMBA	2,1
	1B-1N-04	BALKON	5,2
	1B-1N-05	STANOV. TIP C	59
	1B-1N-05	SHRAMBA 1	2,1
	1B-1N-05	SHRAMBA 2	2,1
	1B-1N-05	BALKON	10,5
	1B-1N-06	STANOV. TIP B2	37,7
	1B-1N-06	SHRAMBA 1	2,1
	1B-1N-06	SHRAMBA 2	0,9
	1B-1N-06	BALKON	6,8
	1B-1N-07	STANOV. TIP A	29
	1B-1N-07	SHRAMBA	2,1
	1B-1N-07	BALKON	5,2
	1B-1N-08	STANOV. TIP C	59
	1B-1N-08	SHRAMBA 1	2,1
	1B-1N-08	SHRAMBA 2	2,1
	1B-1N-08	BALKON	10,5
SKUPAJ			324,5

OSKRBOVANA STANOVANJA 2A	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2A-1N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2A-1N-02	DVIGALO	2,5
	2A-1N-03	HODNIK	27
	2A-1N-04	STANOV. TIP A	29
	2A-1N-04	SHRAMBA	2,1
	2A-1N-04	BALKON	4,9
	2A-1N-05	STANOV. TIP A	29
	2A-1N-05	SHRAMBA	2,1

2A-1N-05	BALKON	5,2
2A-1N-06	STANOV. TIP A	29
2A-1N-06	SHRAMBA	2,1
2A-1N-06	BALKON	5,2
2A-1N-07	STANOV. TIP A	29
2A-1N-07	SHRAMBA	2,1
2A-1N-07	BALKON	4,9
2A-1N-08	STANOV. TIP A	29
2A-1N-08	SHRAMBA	2,1
2A-1N-08	BALKON	5,2
SKUPAJ		228,9

OSKRBOVANA STANOVANJA 2B	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2B-1N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2B-1N-02	DVIGALO	2,5
	2B-1N-03	HODNIK	21,6
	2B-1N-04	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-1N-04	SHRAMBA 1	2,1
	2B-1N-04	SHRAMBA 2	0,9
	2B-1N-04	BALKON	6,8
	2B-1N-05	STANOV. TIP B2	37,3
	2B-1N-05	SHRAMBA 1	2,1
	2B-1N-05	SHRAMBA 2	0,9
	2B-1N-05	BALKON	6,8
	2B-1N-06	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-1N-06	SHRAMBA 1	2,1
	2B-1N-06	SHRAMBA 2	0,9
	2B-1N-06	BALKON	6,8
SKUPAJ			183,9

RAVNE STREHE - UPORABNE	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	S-1N-01	RAVNA STREHA	70,1
	S-1N-02	TLAKOVANA POT	22
	S-1N-03	TLAKOVANA POT	22
	S-1N-04	RAVNA STREHA	126,9
	S-1N-05	RAVNA STREHA	112,8
	S-1N-06	TLAKOVANA POT	16,1
	S-1N-07	RAVNA STREHA	44,2
SKUPAJ			414,1

2.NADSTROPJE

			NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
OSKRBOVANA STANOVANJA 1A	ŠIFRA	PROSTOR	
	1A-2N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1A-2N-02	DVIGALO	2,5
	1A-2N-03	HODNIK	35,6
	1A-2N-04	STANOV. TIP A	29

1A-2N-04	SHRAMBA	2,1
1A-2N-04	BALKON	4,9
1A-2N-05	STANOV. TIP C	59
1A-2N-05	SHRAMBA 1	2,1
1A-2N-05	SHRAMBA 2	2,1
1A-2N-05	BALKON	10,5
1A-2N-06	STANOV. TIP A	29
1A-2N-06	SHRAMBA	2,1
1A-2N-06	BALKON	5,2
1A-2N-07	STANOV. TIP A	29
1A-2N-07	SHRAMBA	2,1
1A-2N-07	BALKON	5,3
1A-2N-08	STANOV. TIP A	29
1A-2N-08	SHRAMBA	2,1
1A-2N-08	BALKON	5,3
1A-2N-09	STANOV. TIP A	29
1A-2N-09	SHRAMBA	2,1
1A-2N-09	BALKON	5,2
SKUPAJ		311,7

OSKRBOVANA STANOVANJA 1B	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
1B-2N-01	STOPNIŠČE		18,5
1B-2N-02	DVIGALO		2,5
1B-2N-03	HODNIK		36
1B-2N-04	STANOV. TIP A		29
1B-2N-04	SHRAMBA		2,1
1B-2N-04	BALKON		5,2
1B-2N-05	STANOV. TIP C		59
1B-2N-05	SHRAMBA 1		2,1
1B-2N-05	SHRAMBA 2		2,1
1B-2N-05	BALKON		10,5
1B-2N-06	STANOV. TIP B2		37,7
1B-2N-06	SHRAMBA 1		2,1
1B-2N-06	SHRAMBA 1		0,9
1B-2N-06	BALKON		6,8
1B-2N-07	STANOV. TIP A		29
1B-2N-07	SHRAMBA		2,1
1B-2N-07	BALKON		5,2
1B-2N-08	STANOV. TIP A		29
1B-2N-08	SHRAMBA		2,1
1B-2N-08	BALKON		5,2
1B-2N-09	STANOV. TIP A		29
1B-2N-09	SHRAMBA		2,1
1B-2N-09	BALKON		5,2
SKUPAJ			323,4

OSKRBOVANA STANOVANJA 2A	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
--------------------------	-------	---------	---------------

2A-2N-01	STOPNIŠČE	18,5
2A-2N-02	DVIGALO	2,5
2A-2N-03	HODNIK	27
2A-2N-04	STANOV. TIP A	29
2A-2N-04	SHRAMBA	2,1
2A-2N-04	BALKON	4,9
2A-2N-05	STANOV. TIP A	29
2A-2N-05	SHRAMBA	2,1
2A-2N-05	BALKON	5,2
2A-2N-06	STANOV. TIP A	29
2A-2N-06	SHRAMBA	2,1
2A-2N-06	BALKON	5,2
2A-2N-07	STANOV. TIP A	29
2A-2N-07	SHRAMBA	2,1
2A-2N-07	BALKON	4,9
2A-2N-08	STANOV. TIP A	29
2A-2N-08	SHRAMBA	2,1
2A-2N-08	BALKON	5,2
SKUPAJ		228,9

OSKRBOVANA STANOVANJA 2B	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2B-2N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2B-2N-02	DVIGALO	2,5
	2B-2N-03	HODNIK	21,6
	2B-2N-04	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-2N-04	SHRAMBA 1	2,1
	2B-2N-04	SHRAMBA 2	0,9
	2B-2N-04	BALKON	6,8
	2B-2N-05	STANOV. TIP B2	37,3
	2B-2N-05	SHRAMBA 1	2,1
	2B-2N-05	SHRAMBA 2	0,9
	2B-2N-05	BALKON	6,8
	2B-2N-06	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-2N-06	SHRAMBA 1	2,1
	2B-2N-06	SHRAMBA 2	0,9
	2B-2N-06	BALKON	6,8
SKUPAJ			183,9

3.NADSTROPJE

			NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
OSKRBOVANA STANOVANJA 1A	ŠIFRA	PROSTOR	
	1A-3N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1A-3N-02	DVIGALO	2,5
	1A-3N-03	HODNIK	35,6
	1A-3N-04	STANOV. TIP A	29
	1A-3N-04	SHRAMBA	2,1
	1A-3N-04	BALKON	4,9
	1A-3N-05	STANOV. TIP C	59

1A-3N-05	SHRAMBA 1	2,1
1A-3N-05	SHRAMBA 2	2,1
1A-3N-05	BALKON	10,5
1A-3N-06	STANOV. TIP A	29
1A-3N-06	SHRAMBA	2,1
1A-3N-06	BALKON	5,2
1A-3N-07	STANOV. TIP A	29
1A-3N-07	SHRAMBA	2,1
1A-3N-07	BALKON	5,3
1A-3N-08	STANOV. TIP A	29
1A-3N-08	SHRAMBA	2,1
1A-3N-08	BALKON	5,3
1A-3N-09	STANOV. TIP A	29
1A-3N-09	SHRAMBA	2,1
1A-3N-09	BALKON	5,2
SKUPAJ		311,7

OSKRBOVANA STANOVANJA 1B	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1B-3N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1B-3N-02	DVIGALO	2,5
	1B-3N-03	HODNIK	36
	1B-3N-04	STANOV. TIP A	29
	1B-3N-04	SHRAMBA	2,1
	1B-3N-04	BALKON	5,2
	1B-3N-05	STANOV. TIP C	59
	1B-3N-05	SHRAMBA 1	2,1
	1B-3N-05	SHRAMBA 2	2,1
	1B-3N-05	BALKON	10,5
	1B-3N-06	STANOV. TIP B2	37,7
	1B-3N-06	SHRAMBA 1	2,1
	1B-3N-06	SHRAMBA 2	0,9
	1B-3N-06	BALKON	6,8
	1B-3N-07	STANOV. TIP A	29
	1B-3N-07	SHRAMBA	2,1
	1B-3N-07	BALKON	5,2
	1B-3N-08	STANOV. TIP A	29
	1B-3N-08	SHRAMBA	2,1
	1B-3N-08	BALKON	5,2
	1B-3N-09	STANOV. TIP A	29
	1B-3N-09	SHRAMBA	2,1
	1B-3N-09	BALKON	5,2
SKUPAJ			323,4

OSKRBOVANA STANOVANJA 2A	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2A-3N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2A-3N-02	DVIGALO	2,5
	2A-3N-03	HODNIK	27

2A-3N-04	STANOV. TIP A	29
2A-3N-04	SHRAMBA	2,1
2A-3N-04	BALKON	4,9
2A-3N-05	STANOV. TIP A	29
2A-3N-05	SHRAMBA	2,1
2A-3N-05	BALKON	5,2
2A-3N-06	STANOV. TIP A	29
2A-3N-06	SHRAMBA	2,1
2A-3N-06	BALKON	5,2
2A-3N-07	STANOV. TIP A	29
2A-3N-07	SHRAMBA	2,1
2A-3N-07	BALKON	4,9
2A-3N-08	STANOV. TIP A	29
2A-3N-08	SHRAMBA	2,1
2A-3N-08	BALKON	5,2
SKUPAJ		228,9

OSKRBOVANA STANOVANJA 2B	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2B-3N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2B-3N-02	DVIGALO	2,5
	2B-3N-03	HODNIK	21,6
	2B-3N-04	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-3N-04	SHRAMBA 1	2,1
	2B-3N-04	SHRAMBA 2	0,9
	2B-3N-04	BALKON	6,8
	2B-3N-05	STANOV. TIP B2	37,3
	2B-3N-05	SHRAMBA 1	2,1
	2B-3N-05	SHRAMBA 2	0,9
	2B-3N-05	BALKON	6,8
	2B-3N-06	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-3N-06	SHRAMBA 1	2,1
	2B-3N-06	SHRAMBA 2	0,9
	2B-3N-06	BALKON	6,8
SKUPAJ			183,9

4.NADSTROPJE

OSKRBOVANA STANOVANJA 1A	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1A-4N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1A-4N-02	DVIGALO	2,5
	1A-4N-03	HODNIK	35,6
	1A-4N-04	STANOV. TIP A	29
	1A-4N-04	SHRAMBA	2,1
	1A-4N-04	BALKON	4,9
	1A-4N-05	STANOV. TIP C	59
	1A-4N-05	SHRAMBA 1	2,1
	1A-4N-05	SHRAMBA 2	2,1
	1A-4N-05	BALKON	10,5

1A-4N-06	STANOV. TIP A	29
1A-4N-06	SHRAMBA	2,1
1A-4N-06	BALKON	5,2
1A-4N-07	STANOV. TIP C	59
1A-4N-07	SHRAMBA 1	2,1
1A-4N-07	SHRAMBA 2	2,1
1A-4N-07	BALKON	10,5
1A-4N-08	STANOV. TIP A	29
1A-4N-08	SHRAMBA	2,1
1A-4N-08	BALKON	5,2
SKUPAJ		312,6

OSKRBOVANA STANOVANJA 1B	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1B-4N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1B-4N-02	DVIGALO	2,5
	1B-4N-03	HODNIK	36
	1B-4N-04	STANOV. TIP A	29
	1B-4N-04	SHRAMBA	2,1
	1B-4N-04	BALKON	5,2
	1B-4N-05	STANOV. TIP C	59
	1B-4N-05	SHRAMBA 1	2,1
	1B-4N-05	SHRAMBA 2	2,1
	1B-4N-05	BALKON	10,5
	1B-4N-06	STANOV. TIP B2	37,7
	1B-4N-06	SHRAMBA 1	2,1
	1B-4N-06	SHRAMBA 2	0,9
	1B-4N-06	BALKON	6,8
	1B-4N-07	STANOV. TIP A	29
	1B-4N-07	SHRAMBA	2,1
	1B-4N-07	BALKON	5,2
	1B-4N-08	STANOV. TIP C	59
	1B-4N-08	SHRAMBA 1	2,1
	1B-4N-08	SHRAMBA 2	2,1
	1B-4N-08	BALKON	10,5
SKUPAJ			324,5

OSKRBOVANA STANOVANJA 2A	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2A-4N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2A-4N-02	DVIGALO	2,5
	2A-4N-03	HODNIK	27
	2A-4N-04	STANOV. TIP A	29
	2A-4N-04	SHRAMBA	2,1
	2A-4N-04	BALKON	4,9
	2A-4N-05	STANOV. TIP A	29
	2A-4N-05	SHRAMBA	2,1
	2A-4N-05	BALKON	5,2
	2A-4N-06	STANOV. TIP A	29

2A-4N-06	SHRAMBA	2,1
2A-4N-06	BALKON	5,2
2A-4N-07	STANOV. TIP A	29
2A-4N-07	SHRAMBA	2,1
2A-4N-07	BALKON	4,9
2A-4N-08	STANOV. TIP A	29
2A-4N-08	SHRAMBA	2,1
2A-4N-08	BALKON	5,2
SKUPAJ		228,9

OSKRBOVANA STANOVANJA 2B	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2B-4N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2B-4N-02	DVIGALO	2,5
	2B-4N-03	HODNIK	21,6
	2B-4N-04	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-4N-04	SHRAMBA 1	2,1
	2B-4N-04	SHRAMBA 2	0,9
	2B-4N-04	BALKON	6,8
	2B-4N-05	STANOV. TIP B2	37,3
	2B-4N-05	SHRAMBA 1	2,1
	2B-4N-05	SHRAMBA 2	0,9
	2B-4N-05	BALKON	6,8
	2B-4N-06	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-4N-06	SHRAMBA 1	2,1
	2B-4N-06	SHRAMBA 2	0,9
	2B-4N-06	BALKON	6,8
SKUPAJ			183,9

5.NADSTROPJE

OSKRBOVANA STANOVANJA 1A	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1A-5N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1A-5N-02	DVIGALO	2,5
	1A-5N-03	HODNIK	35,6
	1A-5N-04	STANOV. TIP A	29
	1A-5N-04	SHRAMBA	2,1
	1A-5N-04	BALKON	4,9
	1A-5N-05	STANOV. TIP C	59
	1A-5N-05	SHRAMBA 1	2,1
	1A-5N-05	SHRAMBA 2	2,1
	1A-5N-05	BALKON	10,5
	1A-5N-06	STANOV. TIP A	29
	1A-5N-06	SHRAMBA	2,1
	1A-5N-06	BALKON	5,2
	1A-5N-07	STANOV. TIP C	59
	1A-5N-07	SHRAMBA 1	2,1
	1A-5N-07	SHRAMBA 2	2,1
	1A-5N-07	BALKON	10,5

1A-5N-08	STANOV. TIP A	29
1A-5N-08	SHRAMBA	2,1
1A-5N-08	BALKON	5,2
SKUPAJ		312,6

OSKRBOVANA STANOVANJA 1B	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1B-5N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1B-5N-02	DVIGALO	2,5
	1B-5N-03	HODNIK	36
	1B-5N-04	STANOV. TIP A	29
	1B-5N-04	SHRAMBA	2,1
	1B-5N-04	BALKON	5,2
	1B-5N-05	STANOV. TIP C	59
	1B-5N-05	SHRAMBA 1	2,1
	1B-5N-05	SHRAMBA 2	2,1
	1B-5N-05	BALKON	10,5
	1B-5N-06	STANOV. TIP B2	37,7
	1B-5N-06	SHRAMBA 1	2,1
	1B-5N-06	SHRAMBA 2	0,9
	1B-5N-06	BALKON	6,8
	1B-5N-07	STANOV. TIP A	29
	1B-5N-07	SHRAMBA	2,1
	1B-5N-07	BALKON	5,2
	1B-5N-08	STANOV. TIP C	59
	1B-5N-08	SHRAMBA 1	2,1
	1B-5N-08	SHRAMBA 2	2,1
	1B-5N-08	BALKON	10,5
SKUPAJ			324,5

OSKRBOVANA STANOVANJA 2A	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2A-5N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2A-5N-02	DVIGALO	2,5
	2A-5N-03	HODNIK	27
	2A-5N-04	STANOV. TIP A	29
	2A-5N-04	SHRAMBA	2,1
	2A-5N-04	BALKON	4,9
	2A-5N-05	STANOV. TIP A	29
	2A-5N-05	SHRAMBA	2,1
	2A-5N-05	BALKON	5,2
	2A-5N-06	STANOV. TIP A	29
	2A-5N-06	SHRAMBA	2,1
	2A-5N-06	BALKON	5,2
	2A-5N-07	STANOV. TIP A	29
	2A-5N-07	SHRAMBA	2,1
	2A-5N-07	BALKON	4,9
	2A-5N-08	STANOV. TIP A	29
	2A-5N-08	SHRAMBA	2,1

	2A-5N-08	BALKON	5,2
SKUPAJ			228,9

OSKRBOVANA STANOVANJA 2B	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2B-5N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2B-5N-02	DVIGALO	2,5
	2B-5N-03	HODNIK	21,6
	2B-5N-04	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-5N-04	SHRAMBA 1	2,1
	2B-5N-04	SHRAMBA 2	0,9
	2B-5N-04	BALKON	6,8
	2B-5N-05	STANOV. TIP B2	37,3
	2B-5N-05	SHRAMBA 1	2,1
	2B-5N-05	SHRAMBA 2	0,9
	2B-5N-05	BALKON	6,8
	2B-5N-06	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-5N-06	SHRAMBA 1	2,1
	2B-5N-06	SHRAMBA 2	0,9
	2B-5N-06	BALKON	6,8
SKUPAJ			183,9

6.NADSTROPJE

OSKRBOVANA STANOVANJA 1A	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1A-6N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1A-6N-02	DVIGALO	2,5
	1A-6N-03	HODNIK	35,6
	1A-6N-04	STANOV. TIP A	29
	1A-6N-04	SHRAMBA	2,1
	1A-6N-04	BALKON	5,3
	1A-6N-05	STANOV. TIP A	29
	1A-6N-05	SHRAMBA	2,1
	1A-6N-05	BALKON	5,3
	1A-6N-06	STANOV. TIP A	29
	1A-6N-06	SHRAMBA	2,1
	1A-6N-06	BALKON	5,2
SKUPAJ			165,7

OSKRBOVANA STANOVANJA 1B	ŠIFRA	PROSTOR	NETO TLORISNA POVRŠINA (m2)
	1B-6N-01	STOPNIŠČE	18,5
	1B-6N-02	DVIGALO	2,5
	1B-6N-03	HODNIK	36
	1B-6N-04	STANOV. TIP A	29
	1B-6N-04	SHRAMBA	2,1
	1B-6N-04	BALKON	5,2

1B-6N-05	STANOV. TIP A	29
1B-6N-05	SHRAMBA	2,1
1B-6N-05	BALKON	5,2
1B-6N-06	STANOV. TIP A	29
1B-6N-06	SHRAMBA	2,1
1B-6N-06	BALKON	5,2
SKUPAJ		165,9

OSKRBOVANA STANOVANJA 2A	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2A-6N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2A-6N-02	DVIGALO	2,5
	2A-6N-03	HODNIK	27
	2A-6N-04	STANOV. TIP A	29
	2A-6N-04	SHRAMBA	2,1
	2A-6N-04	BALKON	4,9
	2A-6N-05	STANOV. TIP A	29
	2A-6N-05	SHRAMBA	2,1
	2A-6N-05	BALKON	5,2
SKUPAJ			120,3

OSKRBOVANA STANOVANJA 2B	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	2B-3N-01	STOPNIŠČE	18,5
	2B-3N-02	DVIGALO	2,5
	2B-3N-03	HODNIK	21,6
	2B-3N-04	STANOV. TIP B1	37,3
	2B-3N-04	SHRAMBA 1	2,1
	2B-3N-04	SHRAMBA 2	0,9
	2B-3N-04	BALKON	6,8
SKUPAJ			89,7

VSE ETAŽE SKUPAJ	7165,7
-------------------------	---------------

PRIPADAJOČI OBJEKT 1 - PARKIRNI OBJEKT

PRITLIČJE

	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	P-P-01	NOTRANJE PARKIRIŠČE	1202,7
SKUPAJ			1202,7

STREHA

	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	P-1N-01	ZUNANJE PARKIRIŠČE	932,8
SKUPAJ			932,8

VSE ETAŽE SKUPAJ	2135,5
------------------	--------

PRIPADAJOČI OBJEKT 2 - ZUNANJE PARKIRIŠČE

PRITLIČJE

	ŠIFRA	PROSTOR	POVRŠINA (m2)
	PZ-P-01	ZUNANJE PARKIRIŠČE	1282,7
SKUPAJ			1282,7

VSE ETAŽE SKUPAJ	1282,7
------------------	--------

BRUTO POVRŠINA

GLAVNI OBJEKT 1 - OSKRBOVANA STANOVANJA

VSE ETAŽE SKUPAJ	9185,4
------------------	--------

PRIPADAJOČI OBJEKT 1 - PARKIRNI OBJEKT

VSE ETAŽE SKUPAJ	2184,8
------------------	--------

PRIPADAJOČI OBJEKT 2 - ZUNANJE PARKIRIŠČE

VSE ETAŽE SKUPAJ	1282,7
------------------	--------

NETO PROSTORNINA

GLAVNI OBJEKT 1 - OSKRBOVANA STANOVANJA

VSE ETAŽE SKUPAJ	17872,5 m3
------------------	------------

PRIPADAJOČI OBJEKT 1 - PARKIRNI OBJEKT

VSE ETAŽE SKUPAJ	3566,0 m3
------------------	-----------

BRUTO PROSTORNINA

GLAVNI OBJEKT 1 - OSKRBOVANA STANOVANJA

VSE ETAŽE SKUPAJ	27401,5 m3
------------------	------------

PRIPADAJOČI OBJEKT 1 - PARKIRNI OBJEKT

VSE ETAŽE SKUPAJ

4839,1 m³

TEHNIČNE ZNAČILNOSTI OBJEKTA

GRADBENO OBRTNIŠKA DELA

KONSTRUKCIJA

Glej poglavje Zasnova gradbenih konstrukcij.

FASADA

Glavni objekt GO1 sestavljata dve stanovanjski lameli in podstavek z dostopi, skupnimi in servisnimi prostori, ki jih povezuje skupen fasadni ovoj – fasadni omet z silikonsko-silikatnim zaključnim slojem v umazano beli barvi. Ta steče kot nekakšen okvir stanovanjskih enot (razen steklene cezure zaključka hodnikov na južni in severni strani) ter naprej v pritlični podstavek. Ta ometani fasadni ovoj se prepleta s podpornima elementoma na severni strani obeh lamel (enoti 1B in 2B), katera sta kot nasprotje svetlemu ometu izvedena z obešeno prezračevano fasado iz vlaknocementnih plošč v temno sivi barvi. Fasadne plošče tvorijo fasado skupnih in vhodnih prostorov enot 1B in 2B ter vertikalnih komunikacij. Za razliko od monotone ometane fasade stanovanjskih enot je tu predviden nepravilen ritem vertikalnih delitev med ploščami, kar pripomore k dinamičnosti izgleda celotnega kompleksa.

Del objekta, ki je namenjen parkiriščem (pomožni objekt PO1) se izvede v vidnem betonu.

STREHA

Pohodna ravna streha

Streha bivalnega dela je izvedena kot "ravna" v minimalnem naklonu (2%). Nosilno konstrukcijo tvori AB plošča na katerih je položena toplotna izolacija in finalna obloga - PVC membrana z nasutjem. Na mestih poti do strojne opreme se v prodec polagajo betonske plošče.

Odvodnjavanje strešne površine je točkovno preko podtlačnega sistema speljanega v vertikalnih jaških sanitarnih prostorov. Obvezna je izvedba varnostnih prelivov. Pohodne linije so opremljene z betonskimi ploščami dim.: 50/50 cm. Potrebno je predvideti nosilno konstrukcijo za namestitev sprejemnikov sončne energije.

Intenzivna zelena streha

Streha skupnih prostorov je izvedena kot intenzivna zelena streha. Nosilno konstrukcijo tvori AB plošča na katerih je položena toplotna izolacija in finalna obloga - PVC membrana z zaščito pred koreninskim sistemom ter »bradavičasta« folija, drenažni sloj. Nasutje zemljine je zasnovano v višini 50-70 cm. Predvidena je zasaditev zelenice ter okrasnih rastlin s plitvim koreninskim sistemom. Odvodnjavanje je predvideno v višini hidroizolacije.

Povozna ravna streha

Streha (zunanje parkirišče) nad parkirnimi mesti je izvedena kot povozna površina z minimalnim naklonom.

Nosilno konstrukcijo tvori AB plošča na kateri je položena hidroizolacija, bitumenski drobir (22, min 6cm) in bitumenski beton (08, min 3cm) kot zaključni sloj. Linijsko odvodnjavanje (talne rešetke) je speljano skupaj z odvodnjavanjem spodnjega parkirišča preko lovilca olj v meteorološko kanalizacijo in se izliva v potok Koren v skladu s pogoji soglasodajalca. Varnostni prelivi so predvideni na zunanjo zeleno površino na južni strani objekta.

STAVBNO POHIŠTVO, SENČILA

STAVBNO POHIŠTVO

Vse stavbno pohištvo bo usklajeno s Študijo požarne varnosti, Elaboratom zaščite pred hrupom v stavbah ter Elaboratom gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah.

Zunanja vrata tehničnih prostorov

Zunanja vrata tehničnih prostorov (iz garaže v strojnico, hodnik, ...) so polno izolirana s kovinskimi vroče lakiranimi vratnimi krili v kovinskih vroče lakiranih vratnih okvirjih barve po izboru projektanta. Vrata so opremljena s panti, kljuko, ključavnico in potrebnim tesnilnim materialom. Vrata morajo biti usklajena s Študijo požarne varnosti.

Vhodna vrata objekta

Glavna vhodna vrata so sestavljena iz aluminijastih okvirjev skladno z ostalo fasado in steklenimi polnili. Predvidena so enokrilna vrata.

Notranja vrata v bivalnih prostorih, vrata v skupne prostore

Vrata imajo lesena vratna krila obložena z laminatom, v kovinskih vroče lakiranih okvirjih na suhomontažnem podboju.

Vrata so opremljena s panti, kljuko, ključavnico in potrebnim tesnilnim materialom. Vrata morajo biti usklajena s Študijo požarne varnosti.

Notranja vrata, ki mejijo na evakuacijske poti ter vhodna vrata v posamezne bivalne enote.

Vrata imajo lesena vratna krila obložena z laminatom, v kovinskih vroče lakiranih vratnih okvirjih barve po izboru projektanta. Vrata so opremljena s panti, kljuko, ključavnico in potrebnim tesnilnim materialom. Vrata so opremljena s samozapiralom skladno s Študijo požarne varnosti.

Garažna vrata

Garažna vrata se izvede kot dvizna rolo vrata mrežnimi polnili.

Zasteklitev pritličnega dela skupnih prostorov

Za celotno severno fasado pritličnega dela je predviden je visoko toplotno izoliran fasadni sistem aluminijastih profilov in troslojne zasteklitve. Zasteklitev je predvidena v celotni svetli višini fasadnega dela (3,05m).

Zasteklitev je troslojna s predvidenim faktorjem toplotne prevodnosti steklenih površin $U=0,70$. Troslojna zasteklitev mora odgovarjati zahtevam po potrebni toplotni in zvočni zaščiti. Kvaliteto in tip stekel po izboru arhitekta.

Zasteklitve stopnišč ter fasadnih zaključkov hodnikov

Zasteklitev stopnišč in fasadnih zaključkov hodnikov je fiksna in zasnovana v aluminiju. Na hodnikih je sestavljena iz netransparentnega parapetnega dela ter transparentnega dela od višine 100cm do plošče med posameznimi etažami.

Okna v stanovanjih

Vsa okna v bivalnih enotah segajo od tal do višine 220 cm. Za okna bivalnega dela sob je predviden visoko toplotno izoliran sistem profilov iz aluminija in troslojno zasteklitvijo ($U=0,70$). Vratno krilo se odpira osno in nagibno, prag

med sobo in balkonom mora omogočati neoviran prehod oseb na invalidskem vozičku.

SENČILA

Zunanja senčila stanovanjskih enot

Zunanja senčila so oblikovana iz dveh alu okvirjev z alu horizontalnimi lamelami. Zastiranje in odstiranje je omogočeno ročno preko smučnega sistema pritrjenega na zunanji rob armiranobetonske plošče posameznih etaž.

Kovinski okvirji so antikorozijsko zaščiteni ter prašno barvani v RAL po izboru projektanta (v barvi balkonskih omar – shramb).

Senčila skupnih prostorov

Glede na severno orientacijo ter namembnost skupnih prostorov se ne predvidi zunanjih senčil. Zatamnitev omogočajo notranja senčila. Predvidena so tekstilna senčila, ki omogočajo zatamnitev prostora. Tip, barva senčil po izboru arhitekta.

ZAŠČITNE OGRAJE, NADSTREŠEK PARKIRNIH POVRŠIN, OBLOGE ZRAČNIKOV, BALKONSKE PREGRADNE OMARE, IGRALA

OGRAJE

Zaščitne ograje zelenic nad skupnimi prostori v pritličju

Ograja je zasnovana kot jeklena ograja z vertikalnimi delitvami, skupne višine 1,00m. Jeklo je vroče cinkano in prašno barvano po izboru projektanta.

Zaščitna ograja balkona

Ograja je zasnovana kot jeklena ograja z vertikalnimi delitvami, skupne višine 1,00m. Jeklo je vroče cinkano in prašno barvano po izboru projektanta.

Detajlna statika zaščitne ograje se bo izdelala v okviru PZI projektni dokumentaciji.

Pripenjala za varno delo na strehi

Streha je dostopna samo pooblaščenim osebam s strani upravnika objekta v smislu opravljanja vzdrževalnih in servisnih del. Za varno delo na strehi so na AB strešnih prebojih locirana pripenjala. Pripenjala so sidrana v armiranobetonski obod zračnikov. Statika pripenjal se bo izdelala v okviru PZI projektni dokumentaciji.

Stopniščna ograja

Stopniščna ograja je oblikovana iz kovinskih vertikalnih nosilnih profilov sidranih v podeste stopniščnih ram. Držalo ograje predstavlja kovinski profil, v naklonskem kotu stopniščne rame, katerega ponovitev se zgodi neposredno nad stopnicami. Med horizontalnima profiloma so oblikovane vertikalne prečke.

Vsi deli ograje so antikorozijsko zaščiteni ter prašno barvani v RAL po izbiri projektanta.

Zaščitna ograja parkirišča

Parkirišče je zaščiten z armiranobetonsko atiko nadstreška v višini 1,00m nad povozno površino, kar omogoča varno uporabo površine v okolici parkirne površine.

Dvižna rampa

Za potrebe nadzora uporabe se pred uvozom na obe parkirni površini predvidi dvižna rampa, ki je daljinsko kontrolirana s strani uporabnikov objekta.

NADSTREŠEK PARKIRNIH POVRŠIN (PERGOLA)

Nadstrešek parkirnih površin na nivoju Streliške ulice je zasnovan iz nosilne kovinske konstrukcije, obdelane in barvane po izboru arhitekta. Sekundarno konstrukcijo oblikujejo leseni tramiči oziroma jeklene vrvi, dimenzirani skladno s statičnimi zahtevami. Leseni tramiči sooblikujejo betonsko fasado ob Streliški ulici. Ob vertikalah nadstreška so zasajene ovijalke (divja trta, jasmin), ki zagotavljajo senčenje površin.

OBLOGE ZRAČNIKOV

Obloge zračnikov, dimnikov, prebojev se izvede enotno z barvano alu pločevino z enotnimi režami, ki zagotavljajo zračenje. Barva in obdelava alu pločevine po izboru arhitekta.

BALKONSKE PREGRADNE OMARE

Vsakemu stanovanju pripada individualni prostor za shranjevanje stvari - shramba, ki smo jih umestili na balkone in tako predstavljajo glavni fasadni poudarek in sledijo estetiki natečajne rešitve. Predvidoma bodo izvedene iz vlaknocementih ali kompozitnih aluminijastih plošč s podkonstrukcijo v barvi po izboru projektanta.

IGRALA

Na zeleni strehi teras pritličnega dela objekta (skupni prostori) se predvidi igrala in urbana oprema. Popis igral in urbane opreme bo izdelan v PZI projektni dokumentaciji.

NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

TLAKI

Izbor tlakov sledi poleg estetskim merilom tudi merilom obstojnosti in enostavnosti vzdrževanja materialov, zato je za večino prostorov, vključno s skupnimi prostori, hodniki, stopnicami ter bivalnimi prostori in kopalnicami stanovanj bila izbrana keramika. Predvidena je keramika višjega srednjega cenovnega razreda. Kvalitativne razrede glede protizdrsne faktorja, odpornosti proti zmrzovanju se določi glede na lokacijo in namen uporabe posameznih prostorov. V sanitarnih prostorih je potrebno zagotoviti protizdrsnost površine s protizdrsnim faktorjem min R10 (koeficient trenja nad 0,8).

Na balkonih je predviden tlak granitogres, točkovno odvodnjavanje balkonov ni predvideno. Posebna pozornost se nameni stiku fasadnega dela in zaključnega tlaka balkonov.

Notranje parkirišče je predvideno v asfalt-betonu z minimalnim naklonom.

STENE

Notranje stene so, kjer je zaradi statične zasnove potrebno, armiranobetonske, debeline 20 in 25 cm. Ostale stene so predvidene iz porobetonskih zidakov.

Notranje stene morajo odgovarjati zahtevam po potrebni toplotni in zvočni zaščiti, glede na namembnost posameznih prostorov v skladu s pravilniki, standardi, normativi.

Notranja obdelava stene iz porobetona se izvede z mineralno izravnalno maso z dvakratnim glajenjem ter dvakratnim finalnim slikanjem površin z barvo v svetlem barvnem tonu po izboru projektanta. V primeru izvedbe prefabricirane sanitarne kabine se vidne stene slednje skupaj z sosednjim zidom obleče v mavčnokartonsko ploščo, kita, izravna ter slika. Obloga sanitarne kabine se lahko izvede z ploščami porobetona.

Vsi stiki predelnih sten z nosilno konstrukcijo (medetažne konstrukcije, nosilni zidovi) se izvedejo z standardnimi detajli za posame sistemske rešitve. Mavčnokartonske stene na aluminijasti podkonstrukciji se izvede z drsnim priključkom.

Pri plinobetonških zidakih se se zidaki sidrajo z elastičnimi sidri ali s sidri iz okroglega železa. Predvidena dilatacija na horizontalnem stiku je 1cm, na vertikalnem pa 2cm. Dilatacije se zapolnijo z poliuretansko peno. Zagotoviti je potrebo po zvočni izolativnosti med posameznimi prostori. Glede velikosti dilatacij se je potrebno pred izvedbo pridobiti od izdelovalca Načrta gradbenih konstrukcij časovno pogojen poves plošč.

Finalna obdelava ometanih površin z 2x-nim glajenjem s poldisperzijskim kitom in 2x-nim finalnim slikanjem površin v barvi po izbiri arhitekta.

Pred izvedbi prvega beljenjem sten je potrebno s strani izvajalca zagotoviti, da je zunanji ovoj objekta popolnoma zatesnjen pred vdorom vlage, ter da so stene in tla popolnoma suha. Potrebno je zagotoviti kvaliteto prvega beljenja skladno s standardi.

STROPOVI

Betonska plošča

V bivalnem delu (stopnišča, hodniki, sobe, kopalnice, kuhinje) se izvede brušenje stikov, izravnavo in slikanje betonskega stropa.

Spuščeni strop

Spuščen strop je predviden v:

- pokritih zunanjih prostorih pred vhodi (strop iz lesenih letvic, na podkonstrukciji),
- skupnih in vhodnih prostorih pritličja (strop iz lesenih letvic, na podkonstrukciji),
- servisnih prostorih pritličja (strop iz mavčnokartonskih plošč na podkonstrukciji).

Za lesen strop iz letvic smo predvideli macesen oziroma termično obdelano smreko, ki najbolje kljubujeta atmosferskim spremembam.

PROGRAMSKA ZASNOVA STANOVANJSKE ENOTE

Stanovanjske enote v Rezidenci ob Kornu so zasnovane v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje.

Glede na zahteve naročnika in povpraševanje smo zasnovali stanovanja so štirih različnih tipov (TIP A, TIP B1, TIP B2 in TIP C) in treh različnih velikosti (29,0 m², 37,3 m² in 58,6 m²). TIP A predstavlja enosobno stanovanje, TIP B pa se lahko v enakih gabaritih organizira kot dvosobno stanovanje z enim ležiščem ali enosobno z zakonsko posteljo. TIP C je dvosobno stanovanje z ločeno spalnico in zakonsko posteljo.

V vseh štirih enotah so umeščena stanovanja TIP A in TIP C, v objektih 1B in 2B pa še tipa TIP B1 in TIP B2.

Vsa stanovanja imajo vzhodno oziroma zahodno orientacijo, kar omogoča več kot zadostno osončenje, stanovanj s severno orientacijo ni predvidenih. Stavbno pohoštvo vseh stanovanj je višine 220 cm, zasteklitev je predvidena brez parapetov in sega do tal, kar dodatno pripomore k naravni osvetlitvi enot. Vsa stanovanja imajo vzdolž vseh zastekljenih površin balkon, ki pripomore k zaščiti pred pregrevanjem notranjih prostorov pri visokem poletnem soncu. Balkoni vseh enot imajo globino 1,55 m.

Vsakemu stanovanju pripada individualni prostor za shranjevanje stvari - shramba, ki smo jih umestili na balkone in tako predstavljajo glavni fasadni poudarek in sledijo estetiki natečajne rešitve. Pri

stanovanjih z enim ležiščem merijo shrambe 2,1 m², ob enotah z dvema ležiščema pa sta zasnovani dva taka prostora s skupno kvadraturo 3,0 m².

V vseh oskrbovanih stanovanjih bodo v prostorih za osebno higieno in vsaj še v enem bivalnem prostoru nameščen osebni telefonski alarm za pomoč na daljavo.

Vsa vrata in okna v oskrbovanem stanovanju so zasnovana in opremljena tako, da jih lahko neovirano do njihove svetle širine odprejo tudi funkcionalno ovirane osebe.

V kopalnici je ob nameščenih opremi omogočeno obračanje invalidskega vozička.

Svetla širina prehodov, namenjenih komunikaciji med prostori, znaša najmanj 100 cm. Prostor za vhodnimi vrati v oskrbovano stanovanje ter hodniki, daljši od 200 cm, so široki najmanj 120 cm.

V stanovanjih je predvidena vsa oprema, obvezna glede na določbe Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Prav tako ustrezajo odmiki, dimenzije in izvedba vseh zahtevanih elementov.

DVIGALA

OSEBNO DVIGALO

GLAVNE TEHNIČNE KARAKTERISTIKE DVIGALA

NOSILNOST :	1125kg ali 15 oseb
HITROST :	1,0 m/s
SISTEM POGONA :	Električni, ACVF- frekvenčno reguliran brez reduktorja
VIŠINA DVIGA :	18,94 m
MOC : PMN =	7,7 kW
ŠTEV. POSTAJ :	7
ŠTEV. VHODOV :	7 (prehodna kabina)
SISTEM UPRAVLJANJA :	• mikroprocesor– zbirno krmiljenje navzdol in navzgor • govorna povezava iz kabine (varnostni sistem omogoča avtomatični telefonski klic v sili iz kabine na 4 predhodno programirane tel. številke), • požarni program • avtomatska evakuacija potnikov iz kabine v primeru izpada električne energije s pomočjo lastnih baterij • senzorska tipkala prilagojena številu postaj • signal za preobremenitev, • tipka za odpiranje in zapiranje vrat, • tipka za alarm
SIGNALIZACIJA:	Pokazatelj položaja kabine in smeri nadaljnje vožnje v glavni postaji. Pokazatelj položaja kabine in smeri nadaljnje vožnje v ostalih postajah. Pokazatelj smeri nadaljnje vožnje
KABINA :	• brušeno nerjavno jeklo • strop siva sintetična obloga • ročaj na stranski steni • ogledalo na stranski steni • tla-črna naravna guma • indirektna razsvetljava v kabini levo in desno dimenzije : širina 1200 mm, dolžina 2100 mm, višina 2135 mm • štev. vhodov : 2, prehodna kabina • zaščita vhoda : svetlobna zavesa
VRATA KABINE :	Avtomatska, teleskopska enostranska T2, iz brušenega nerjavnega jekla dimenzije : širina 900 mm, višina 2100 mm
JAKŠKOVNA VRATA :	Avtomatska, teleskopska enostranska T2, iz brušenega nerjavnega jekla v pritličju –oba vhoda, ostala jaškovna vrata barvana v RAL po izboru naročnika, dimenzije širina 900 mm, višina 2100
JASEK DVIGALA :	dimenzije :širina 1700 mm, globina 2650 mm, glava jaška : 3400 mm poglobitev : 1060 mm
STROJNICA :	Brez strojnice - pogonski stroj zgoraj v jašku dvigala
EL. NAPETOST :	3 x 400V / 230V, 50 Hz

ZUNANJA UREDITEV

Dostopni cesti (PO1)

Dostopni cesti sta dvosmerni s širino voznih pasov 3.00m. Na Streliško pot se priključujeta s priključnimi radiji R=5.0m. Vzdolžni sklon priključne ceste na zunanje parkirišča je 2.7%. Dostopna cesta do pokritega parkirišča ima vzdolžni padec od 4.0-10.0%. Od ostalih površin je asfaltno vozišče obeh dostopnih cest ločeno z dvignjenim betonskim robnikom (+12cm). V nadaljevanju dostopne ceste za pokrito parkirišče v vzhodnem delu objekta je predviden ekološki otok. Ekološki otok je nameščen v pokitem, zaprtem prostoru, površine cca. 35m². V prostoru za ekološki otok je predviden prostor za namestitvev 5 standardnih 1100 l zabojnikov za mešane komunalne odpadke, ter treh posod »zvonov« za zbiranje ločenih odpadkov (papir, steklo ter pločevinke).

Dostopna cesta (PO2)

Dostopni cesti sta dvosmerni s širino voznih pasov 3.00m. Na Streliško pot se priključujeta s priključnimi radiji $R=5.0m$. Vzдолžni sklon priključne ceste na zunanje parkirišča je 1.5%. Od ostalih površin je asfaltno vozišče dostopne ceste ločeno z dvignjenim betonskim robnikom (+12cm).

Parkirišča (PO1)

Parkirišči na južni strani obravnavanega območja sta v dveh nivojih. Na zunanjem parkirišču je predvidenih 40 parkirnih mest za osebna vozila dimenzij 5.0x2.5m. Vzдолžni sklon zunanjega parkirišča je od 0.3-0.5%, prečni sklon pa od 0.6-1.0%. Parkirišče je v celoti izvedeno v asfaltu. Ograjeno je z AB zidom, ki je obdelan v projektu arhitekture.

Na pokitem parkirišču je predvidenih 44 parkirnih mest za osebne avtomobile dimenzij 5.0x2. 5m ter 18 od teh parkirnih mest za invalide. Vzдолžni sklon parkirišča je 0.5%, prečni sklon pa od 0.5-1.6%.

Širina dvosmernih dovoznih cest med parkirnimi mesti na obeh parkiriščih znaša 6.00m.

Parkirišče (PO2)

Dodatno parkirišče je na vzhodni strani obravnavanega območja. Predvidenih 50 parkirnih mest za osebna vozila, ter 2 od teh parkirnih mest za invalide dimenzij 5.0x2.5m. Vzдолžni sklon zunanjega parkirišča je od 0.3-0.5%, prečni sklon pa od 0.6-1.0%. Parkirišče je v celoti izvedeno v asfaltu. Ograjeno je z dvignjenim betonskim robnikom (+12cm).

Širina dvosmernih dovoznih cest med parkirnimi mesti znaša 6.00m.

Odvodnjavanje in kanalizacija

Predviden je ločen sistem kanalizacije.

Odvod meteorne vode iz utrjenih površin je predviden preko vtočnih jaškov $\varnothing 50cm$ s peskolovi in LTŽ rešetkami, ki se preko lovilca mineralnih olj priključujejo na meteorno kanalizacijo iz PVC cevi (strešne vode). Iztok meteorne kanalizacije je predviden v potok Koren.

Območje parterja na severni strani (skupni trg)

Površine „skupnega trga“ preko katere so omogočeni dostopi do vhodov v vse programe in zunanje navezave so tlakovane s polnimi betonskimi tlakovci oz. pohodnimi betonskimi ploščami. Predvidene so še utrjene peščene površine. Vse ostale površine so zatravljene oz. zasajene. Ob poteh je predvidena tudi postavitev lesenih klopi dimenzij 4.0x0.5m oblikovana v sklopu koncepta zasnove objekta in zunanje ureditve.

Prometna oprema in signalizacija

Obe parkirišči sta preko dvosmernih uvozov priključena na dostopne ceste. Na priključkih se obeleži »stop« črta širine 50cm in postavi prometni znak II-2 »stop«. Na uvozih se ravno tako postavi prometne znake za označbo parkirišč III-35 in III-36. Prav tako se s prometnimi znaki označijo parkirna mesta za invalide.

Vsi parkirni prostori se obeležijo s črtami bele barve širine 12 cm, parkirna mesta za invalide pa se obeležijo v rumeni barvi.

ZASNOVA GRADBENIH KONSTRUKCIJ

Zasnova konstrukcije

Novogradnja oskrbovanih stanovanj »Rezidenca ob Kornu« se sestoji iz 2 stanovanjskih blokov ter garažnega dela, dilatiranega od stanovanjskih blokov. Garažni del objekta je pritličen, medtem ko sta oba stanovanjska bloka višinskega gabarita P+6. Celotna zazidava je tlorskih dimenzij cca 55,6x72,7m, manjši stanovanjski blok je tlorskih dimenzij 30,75x18,2m in večji stanovanjski blok tlorskih dimenzij 45,2x18,2m.

Zasnova garažnega dela je armiranobetonski skelet z okroglimi stebri premera 30cm in z obodnimi AB stenami debeline 30cm. Stanovanjska bloka sta konstrukcijsko zasnovana kot stenaste konstrukcije debeline 25cm, ki v osrednjem delu stanovanjskih blokov delujejo kot visokostenski nosilci preko 6 etaž, ki se v osrednjem pritličnem delu nosijo na odebeljene AB slope debeline 40cm. Medetažne konstrukcije so monolitne križno armirane armiranobetonske plošče debeline 20 cm.

Potresno obremenitev v celoti prevzemajo AB stene. Zagotovljena je kontinuiteta vertikalnih nosilnih elementov po višini, horizontalne konstrukcije so v svoji ravnini toge AB plošče. Sistem je modeliran kot srednje duktilen DCM, upoštevana so temeljna tla B kategorije in projektni pospešek tal v velikosti 0,175g.

Temeljenje

Objekt je temeljen v skladu z geomehanskimi raziskavami in podanimi zahtevami za temeljenje s strani geomehanika ter statične zasnove objekta. Objekt je temeljen s sistemom globokega temeljenja z betonskimi piloti. V severnem delu dosegajo piloti globino 30m, v južnem delu pa 18m. Na pilotih je konstruirana temeljna plošča v debelini 50cm preko katere se prenaša celotna obtežba objekta na sistem pilotov.

Karakteristične vrednosti vplivov :

Vpliv snega : - 0.66 kN/m²

Koristni vplivi : - stanovanja 2.00 kN/m²

- balkoni 4.00 kN/m²

Projektni pospešek : - 0,175g

Kategorija objekta : - III. Kategorija

Kvaliteta tal : - B kategorija tal

Plošča nad pritličjem

Skladno s 4. členom Uredbe o gradnji in vzdrževanju zaklonskih je plošča nad pritličnim delom objekta dimenzionirana tako, da zdrži porušitev objekta nanjo. Plošča je dimenzionirana na porušitev in sicer z vrsto vpliva 10kN/m². Vpliv je vključen v statično zasnovo objekta. Glej 3.1 Načrt gradbenih konstrukcij.

Seizmična odpornost konstrukcije

Potresno obremenitev v celoti prevzemajo AB stene. Zagotovljena je kontinuiteta vertikalnih nosilnih elementov po višini, horizontalne konstrukcije so v svoji ravnini toge AB plošče. Sistem je modeliran kot srednje duktilen DCM, upoštevana so temeljna tla B kategorije in projektni pospešek tal v velikosti 0,175g.

Način izpolnjevanja bistvene zahteve

Objekt projektiran v skladu z načeli in pravili evrokodov.

ZASNOVA STROJNIH INSTALACIJ IN OPREME

Vodovod in kanalizacija

Oskrba objekta z vodo bo iz javnega vodovodnega omrežja. Priključek se izvede na mestni vodovod na zahodnem delu parcele. Predviden je jašek s kombiniranim vodomernjem za sanitarno in požarno vodo, 10l/sek, priključek DN100.

V toplotni postaji naj bo nameščen akumulator sanitarne tople vode, za centralno pripravo STV.

Predvidena je uporaba solarne energije za gretje sanitarne tople vode.

Meritev porabe vode in delitev stroške porabe

Na mestu priključka objekta na javni vodovod je predviden vodomerni jašek. V jašku je predviden impulzni vodomerni za merjenje skupne porabe sanitarne vode. Za posamezne bivalne enote se predvidi odštevni vodomerni.

Ogrevanje

Predvidi se centralno toplotno postajo. Predvidena potrebna toplotna moč znaša 230 kW. Energetski vir je prednostno vročevod iz mestne centralne kotlarne.

V kolikor vročevod ne bo na razpolago se kot vir toplote uporabi TOPLOTNO ČRPALKO.

Ogrevalni sistem bo enovit za celoten objekt, tako da se ogreva vse prostore z enotnim razvodom.

Ogrevanje doma je zasnovano s talnim ogrevanjem V kopalnicah bo nameščen kopalniški radiator.

Meritev toplote in delitev stroške porabe. Za posamezne bivalne enote se predvidi odštevni kalorimeter, na osnovi katerega se deli stroške ogrevanja.

Hlajenje

Predvidi se centralno hladilno postajo Vir hladu bo TOPLOTNA ČRPALKA. Predvidena potrebna hladilna moč znaša 250 kW

Hladilni sistem bo enovit za celoten objekt. V vsaki bivalni enoti in skupnih prostorih bodo nameščeni ventilatorski konvektorji.

Meritev hladu in delitev stroške porabe

Merjenje hladu ni predvideno. Delitev stroškov hlajenje bo izvedena na osnovi površine bivalne enote.

Prezračevanje

Bivalne enote se prezračuje z lokalnimi prezračevalnimi napravami, dvocevne izvedbe z rekuperatorjem toplote.

Za skupne prostore se predvidi klimatska naprava, ki bo nameščena v pritličju-poseben prostor kot klimatska strojnica.

Prezračevalni kanali se od strojnice do prostorov vodijo v tehničnem stropu.

Predviden je lokalni odvod zraka iz sanitarnih stanovanj s pomočjo odvodnega ventilatorja.

ZASNOVA ELEKTRIČNIH INSTALACIJ IN OPREME

Priklop na EE in TK omrežje:

Priklop na EE in TK omrežje se predvidi skladno z projektnimi pogoji (Elektro Primorska, Telekom, KTV, T2).

Odjemna mesta:

Posamezno stanovanje bo imelo svoj števec električne energije, ravno tako skupna raba. Števci bodo locirani v posebnih elektro prostorih.

TK omrežje:

Posamezno stanovanje bo imelo svoj TK priključek iz skupnega TK prostora, kjer bo možnost priklopa na izbranega ponudnika TK storitev.

Razsvetljava:

Splošna in varnostna razsvetljava bo predvidena glede na namembnost prostorov z LED svetili.

Splošna moč:

Po objektu in stanovanjih se predvidi splošne vtičnice in priklope splošnih električnih naprav in dvigal.

Napajanje strojnih instalacij:

Strojne naprave se bodo napajanje glede na podatke in strojnega načrta.

Strelovod:

Objekt se opremi z strelovodno napravo.

Požarno varovanje:

Požarno varovanje se predvidi glede na načrt požarne varnosti.

SOS sistem:

V stanovanjih se predvidi SOS sistem za klic na pomoč.

Ocena moči posameznih odjemnih mest ter ocena skupne moči:

ZAHODNA LAMELA GO1,ZAHODNI PRITLIČNI DEL GO1, ZAHODNI DEL PO1

Ime priključna moč	A	Pi kW
Skupna raba 1	3x35A	24
Skupna raba 2	3x35A	24
OGREVANJE/HLAJENJE	3x63A	43
polnilnica za električna vozila 3x (din. upravljanje)	3x50A	33
LOKAL 1	3x35A	24
LOKAL 2	3x32A	7
STANOVANJA (60x8kW)	60 x (1x35A)	480
instalirana moč Pi:		635 kW
faktor iztočnosti fi:		0,33
konična moč Pk:		209,55 kW
konični tok:		318 A

VZHODNA LAMELA GO1,VZHODNI PRITLIČNI DEL GO1, VZHODNI DEL PO1

VELIKOSTI ENOT, VELIKOSTI INTERIERNI DELI ENOT, VELIKOSTI DELI ENOT

Ime priključna moč	A	Pi kW
Skupna raba 1	3x35A	24
Skupna raba 2	3x35A	24
OGREVANJE/HLAJENJE	3x50A	35
polnilnica za električna vozila 3x (din. upravljanje)	3x50A	33
STANOVANJA (43x8kW)	43 x (1x35A)	244
instalirana moč Pi:		460 kW
faktor iztočasnosti fi:		0,33
konična moč Pk:		151,8 kW
konični tok:		231 A

Dodatno parkirišče (PO 2)

Zagotovi se napajanje za potrebe dvizne rampe in razsvetljave.

Sončna elektrarna :

Na strehi obeh objektov se predvidi sončna elektrarna.

ZASNOVA POŽARNE VARNOSTI

Opis predvidenih ukrepov požarne varnosti

Objekt bo etažnosti P+6 z garažo in skupnimi prostori v pritličju ter bivalnimi enotami v nadstropnih etažah. Objekt se bo gradil na parcelah št. 1306,1307,1311/2, vse k.o. Nova Gorica. Z ustreznimi odmiki se bo zagotovilo, da se požar ne bo prenašal v okolico oziroma na sosednje objekte. Požarna odpornost nosilne konstrukcije je predvidna s 60 minutno požarno odpornostjo R60. Vse stanovanjske enote v objektu bodo predstavljale svoj požarni sektor, ostale ločitve se bodo izvedle glede različne namembnosti in nevarnosti prostorov. V celotnem objektu bosta nameščena sistema aktivne požarne zaščite avtomatskega javljanja požara in varnostne razsvetljave. Evakuacija bo urejena preko zaščitene hodnikov in požarnih stopnišč oziroma direktno na prosto. Intervencijske poti in delovne površine bodo urejene v okolici objekta tako, da bo mogoča enostavna intervencija v primeru požara. Za gašenje začetnih požarov se predvidi notranje hidrantno omrežje in gasilne aparate. Voda se bo zagotavljala iz javnega hidrantnega omrežja. Glede na velikost največjega požarnega sektorja potrebujemo 14,6 l/s vode.

Določitev odmkov od sosednjih objektov in parcel glede na požarne lastnosti zunanjih delov objekta

Najmanjši odmiki objekta od sosednjih parcel:

Na V je odmik od sosednje parcele ca 16,6 m,

na J strani je odmik od sredine ceste ca 7,3 m,

na Z strani je odmik od sredine poti ca 7,6 m,

na S strani so odmiki večji od 20 m

Glede na višino objekta (nad 10 m) mora fasada ustrezati požarnim karakteristikam klasifikacije B-d0. Strešna kritina mora biti razreda najmanj Broof.

Fasadne stene objekta, ki so manj kot 10 m oddaljene od relevantne meje, morajo zagotavljati požarno odpornost skladno z zahtevami iz točke 1.3. veljavne tehnične smernice TSG-1-001:2019; In sicer v oddaljenosti do 5 m od relevantne meje morajo zagotavljati (R)EW 30 od 5 do 10 m od relevantne meje pa (R)E 30 v delu, kjer ni požarno neopornih površin.

Dovozne poti za gasilska vozila

Dovozna pot za intervencijska vozila bo potekala po obstoječih dovoznih poteh do objekta. Glede na določila standarda (SIST DIN 14090) ter smernice SZPV 206, širina dostopne poti ustreza; širina najmanj 3,5 m, kar zadostuje za gasilska vozila do širine 2,5 m. Širina, kot tudi radiusi na zavojih morajo ustrezati zahtevam standarda SIST DIN 14090 ter smernice SZPV 206, katera določata, da mora biti zunanji polmer ovinka na dovozni poti najmanj 10,5 m, najmanjša širina poti v ovinku pa odvisna od zunanjega polmera (glej tabelo standarda) in se mora začeti že 11 m pred ovinkom.

Dovozne poti bodo utrjene za gasilska vozila z maso do 18 ton, oziroma za najmanj 10 ton osnega pritiska. Podvozi, drevesa in ostale višinske ovire na dovozni poti za gasilska vozila morajo biti višine najmanj 4 m. Prečni naklon dovozne poti sme biti najmanj 5 %.

Delovne površine

Skladno s smernico SZPV 206 je zahtevana velikost delovne površine 6 m × 11 m, kar omogoča postavitve vozila in uporabo opreme. Delovno površino je treba zagotoviti za vse avtomobile, predvidene z načrtom gašenja in reševanja (alarmnim planom) pristojne gasilske enote. Delovna površina je predvidena na asfaltiranih površinah na S strani objekta; možne so tudi druge postavitve (na dovozni poti) glede na potrebe intervencije. Če je delovna površina ob dovozni poti, mora biti pred in za njo urejen prostor za prehod v dolžini najmanj 4m. Delovne površine morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090 ter smernici SZPV 206. Delovne površine morajo biti ravne oz. ne smejo biti nagnjene več kot 5% ter morajo biti utrjene enako kot dovozne poti.

Dostopne poti za gasilce

Skladno s smernico SZPV 206 je najmanjša dovoljena svetla širina prehoda skozi stavbo ali ograjo na dostopni poti za gasilce 1,2 m, najmanjša višina pa 2,1 m, Najmanjša svetla širina vrat ali podobne zožitve dostopne poti za gasilce je 0,9 m, najmanjša svetla pa 2,0 m.

Gasilci in oprema

Ob požaru na oziroma v objektu bo možno računati na gasilsko enoto Nova Gorica, ki je od objekta oddaljena ca 1,6 km in bo lahko na kraju požara v ca. 6 minutah. Gasilci so opremljeni (voda, pena, prah) in usposobljeni za gašenje vseh vrst požarov, ki bi lahko nastali na obravnavanem objektu. Gasilska enota je kategorizirana kot gasilska enota VI. kategorije (GE VI).

Vir in količina vode za gašenje

Količina vode za gašenje

Glede na velikost oziroma površino največjega požarnega sektorja (PS01 – garaža ca 1200 m²) je potrebno zagotoviti za zahteve gašenja požara skladno s tabelo 40. tehnične smernice (TSG-1-001:2019 POŽARNA VARNOST V STAVBAH) za večstanovanjske objekte brez sprinkler naprave vsaj 880 litrov vode / minuto oziroma 14,6 litrov vode / sekundo in to za čas najmanj dveh ur (ca 105.600 l vode).

Vir vode za gašenje

Zunanje hidrantno omrežje

Na J strani objekta je že izvedeno javno zunanje hidrantno omrežje. Hidrantna mreža se dopolni še v okolici objekta.

Lokacije novih in obstoječih nadtalnih hidrantov so razvidne iz grafične priloge.

Zahteve glede varstva okolja ob požaru

Glede na lokacijo, infrastrukturo in vrsto dejavnosti v objektu ni posebnih zahtev za varstvo okolja pred požarom, če se bo uporabljala kot gasilo izključno voda. V primeru uporabe gasilne pene za gašenje požara, je potrebno peno zadržati na gorečem področju do razgradnje in preprečiti njeno iztekanje v kanalizacijski sistem.

(Vir: DPP Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev; Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Nova Gorica, april 2023)

Slika 3: Prostorska upodobitev Rezidence ob Kornu



(Vir: DPP Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev; Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Nova Gorica, april 2023)

7. ANALIZA ZAPOSLENIH Z ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE

Dodatne zaposlitve pri investitorju in pri soinvestitorju ne bodo potrebne. Upravljanje objektov bo zagotovil investitor z lastnimi že zaposlenimi kadri.

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

Stalne cene so upoštevane na dan 30.6.2025.

Pri izračunu tekočih cen je upoštevana Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025, Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj, ki predvideva:

- 2,3% rast v letu 2025,
- 2,3% rast v letu 2026,
- 2,1 % rast v letu 2027.

Za nadaljnja leta smo predpostavili isto stopnjo inflacije kot v letu 2027.

Pri GOI delih se obračuna 9,5 % davka na dodano vrednost, pri storitvah zunanjih izvajalcev pa 22 % davek na dodano vrednost.

DDV je pri izgradnji spremljevalnega programa odbitni, ker bodo poslovni prostori kasneje prodani z obračunanim DDV. Ostali DDV je neodbitni in predstavlja strošek za investitorja.

Investitor je oproščen komunalnega prispevka.

Tabela 8: Vrednost projekta v stalnih cenah v EUR

Faza 1

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	6.455,24	6.455,24	5.124,27	1.330,98	19.365,73	4.260,46	23.626,19
investicijska dokumentacija	465,84				465,84	102,49	568,33
Odločba 351-330/2025-6231-3	834,46				834,46	0,00	834,46
postopek javnega naročila		266,20			266,20	58,56	324,76
odvetniški stroški	332,74	332,74	332,74	332,74	1.330,98	292,82	1.623,79
GOI dela		997.550,00			997.550,00	90.929,64	1.088.479,64
globoko temeljenje		957.154,06			957.154,06	90.929,64	1.048.083,69
spremljevalni program		40.395,94			40.395,94	0,00	40.395,94
inženiring nadzor nad gradnjo		24.938,75			24.938,75	5.486,53	30.425,28
Skupaj brez DDV	8.088,29	1.029.542,93	5.457,01	1.663,72	1.044.751,96	101.130,49	1.145.882,44
neodbitni DDV	1.595,84	97.968,08	1.200,54	366,02	101.130,49		
Skupaj z DDV	9.684,13	1.127.511,02	6.657,55	2.029,74	1.145.882,44		

Investicijski program
»REZIDENCA OB KORNU«

Faza 2

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	61.041,59	61.041,59	48.455,70	12.585,90	183.124,78	40.287,45	223.412,23
investicijska dokumentacija	4.405,06				4.405,06	969,11	5.374,18
Odločba 351-330/2025-6231-3	7.890,73				7.890,73	0,00	7.890,73
postopek javnega naročila		2.517,18			2.517,18	553,78	3.070,96
odvetniški stroški	3.146,47	3.146,47	3.146,47	3.146,47	12.585,90	2.768,90	15.354,79
GOI dela			9.432.956,65		9.432.956,65	859.841,92	10.292.798,57
<i>I. stolpič+garaže+infrastruktura</i>			9.050.967,60		9.050.967,60	859.841,92	9.910.809,52
<i>spremljevalni program</i>			381.989,05		381.989,05	0,00	381.989,05
inženiring nadzor nad gradnjo			235.823,92		235.823,92	51.881,26	287.705,18
Skupaj brez DDV	76.483,86	66.705,25	9.720.382,74	15.732,37	9.879.304,21	956.302,43	10.835.606,64
neodbitni DDV	15.090,49	14.675,15	923.075,66	3.461,12	956.302,43		
Skupaj z DDV	91.574,35	81.380,40	10.643.458,40	19.193,49	10.835.606,64		

Faza 3

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	29.503,16	29.503,16	23.420,04	6.083,13	88.509,49	19.472,09	107.981,57
investicijska dokumentacija	2.129,09				2.129,09	468,40	2.597,49
Odločba 351-330/2025-6231-3	3.813,82				3.813,82	0,00	3.813,82
postopek javnega naročila		1.216,63			1.216,63	267,66	1.484,28
odvetniški stroški	1.520,78	1.520,78	1.520,78	1.520,78	6.083,13	1.338,29	7.421,41
GOI dela				4.559.220,00	4.559.220,00	415.586,40	4.974.806,40
<i>II. stolpič</i>				4.374.593,67	4.374.593,67	415.586,40	4.790.180,07
<i>spremljevalni program</i>				184.626,33	184.626,33	0,00	184.626,33
inženiring nadzor nad gradnjo				113.980,50	113.980,50	25.075,71	139.056,21
Skupaj brez DDV	36.966,85	32.240,57	24.940,82	4.680.804,41	4.774.952,65	462.208,54	5.237.161,19
neodbitni DDV	7.293,67	7.092,93	5.486,98	442.334,97	462.208,54		
Skupaj z DDV	44.260,52	39.333,49	30.427,80	5.123.139,38	5.237.161,19		

Skupaj vse faze

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	97.000,00	97.000,00	77.000,00	20.000,00	291.000,00	64.020,00	355.020,00
investicijska dokumentacija	7.000,00				7.000,00	1.540,00	8.540,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	12.539,00				12.539,00	0,00	12.539,00
postopek javnega naročila		4.000,00			4.000,00	880,00	4.880,00
odvetniški stroški	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
GOI dela		997.550,00	9.432.956,65	4.559.220,00	14.989.726,65	1.366.357,96	16.356.084,61
inženiring nadzor nad gradnjo		24.938,75	235.823,92	113.980,50	374.743,17	82.443,50	457.186,66
Skupaj brez DDV	121.539,00	1.128.488,75	9.750.780,57	4.698.200,50	15.699.008,82	1.519.641,45	17.218.650,27
neodbitni DDV	23.980,00	119.736,16	929.763,18	446.162,11	1.519.641,45		
Skupaj z DDV	145.519,00	1.248.224,91	10.680.543,75	5.144.362,61	17.218.650,27		

Tabela 9: Vrednost projekta v tekočih cenah v EUR

Faza 1

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	6.529,48	6.677,95	5.408,66	1.432,80	20.048,89	4.410,76	24.459,65
investicijska dokumentacija	471,20	0,00	0,00	0,00	471,20	103,66	574,86
Odločba 351-330/2025-6231-3	844,05	0,00	0,00	0,00	844,05	0,00	844,05
postopek javnega naročila	0,00	275,38	0,00	0,00	275,38	60,58	335,96
odvetniški stroški	336,57	344,22	351,21	358,20	1.390,21	305,85	1.696,05
GOI dela	0,00	1.031.965,48	0,00	0,00	1.031.965,48	94.066,71	1.126.032,18
globoko temeljenje	0,00	990.175,87	0,00	0,00	990.175,87	94.066,71	1.084.242,58
spremljevalni program	0,00	41.789,60	0,00	0,00	41.789,60	0,00	41.789,60
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	25.799,14	0,00	0,00	25.799,14	5.675,81	31.474,95
Skupaj brez DDV	8.181,30	1.065.062,17	5.759,87	1.791,00	1.080.794,34	104.623,37	1.185.417,71
neodbitni DDV	1.614,20	101.347,98	1.267,17	394,02	104.623,37		
Skupaj z DDV	9.795,50	1.166.410,15	7.027,05	2.185,02	1.185.417,71		

Faza 2

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	61.743,57	63.147,53	51.144,99	13.548,72	189.584,80	41.708,66	231.293,46
investicijska dokumentacija	4.455,72	0,00	0,00	0,00	4.455,72	980,26	5.435,98
Odločba 351-330/2025-6231-3	7.981,47	0,00	0,00	0,00	7.981,47	0,00	7.981,47
postopek javnega naročila	0,00	2.604,02	0,00	0,00	2.604,02	572,88	3.176,91
odvetniški stroški	3.182,66	3.255,03	3.321,10	3.387,18	13.145,97	2.892,11	16.038,08
GOI dela	0,00	0,00	9.956.485,74	0,00	9.956.485,74	907.563,15	10.864.048,89
I. stolpič+garaže+infrastruktura	0,00	0,00	9.553.296,30	0,00	9.553.296,30	907.563,15	10.460.859,45
spremljevalni program	0,00	0,00	403.189,44	0,00	403.189,44	0,00	403.189,44
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	248.912,14	0,00	248.912,14	54.760,67	303.672,82
Skupaj brez DDV	77.363,42	69.006,58	10.259.863,98	16.935,90	10.423.169,87	1.008.477,73	11.431.647,61
neodbitni DDV	15.264,03	15.181,45	974.306,36	3.725,90	1.008.477,73		
Skupaj z DDV	92.627,45	84.188,02	11.234.170,34	20.661,79	11.431.647,61		

Faza 3

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	29.842,45	30.521,02	24.719,85	6.548,49	91.631,80	20.159,00	111.790,80
investicijska dokumentacija	2.153,58	0,00	0,00	0,00	2.153,58	473,79	2.627,37
Odločba 351-330/2025-6231-3	3.857,67	0,00	0,00	0,00	3.857,67	0,00	3.857,67
postopek javnega naročila	0,00	1.258,60	0,00	0,00	1.258,60	276,89	1.535,49
odvetniški stroški	1.538,27	1.573,25	1.605,18	1.637,12	6.353,83	1.397,84	7.751,67
GOI dela	0,00	0,00	0,00	4.908.000,33	4.908.000,33	447.378,76	5.355.379,09
II. stolpič	0,00	0,00	0,00	4.709.250,09	4.709.250,09	447.378,76	5.156.628,85
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	198.750,24	198.750,24	0,00	198.750,24
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	122.700,01	122.700,01	26.994,00	149.694,01
Skupaj brez DDV	37.391,97	33.352,87	26.325,03	5.038.885,95	5.135.955,82	496.680,28	5.632.636,10
neodbitni DDV	7.377,55	7.337,63	5.791,51	476.173,59	496.680,28		
Skupaj z DDV	44.769,52	40.690,50	32.116,54	5.515.059,54	5.632.636,10		

Skupaj vse faze

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	97.000,00	97.000,00	77.000,00	20.000,00	291.000,00	64.020,00	355.020,00
investicijska dokumentacija	7.000,00				7.000,00	1.540,00	8.540,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	12.539,00				12.539,00	0,00	12.539,00
postopek javnega naročila		4.000,00			4.000,00	880,00	4.880,00
odvetniški stroški	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
GOI dela		997.550,00	9.432.956,65	4.559.220,00	14.989.726,65	1.366.357,96	16.356.084,61
inženiring nadzor nad gradnjo		24.938,75	235.823,92	113.980,50	374.743,17	82.443,50	457.186,66
Skupaj brez DDV	121.539,00	1.128.488,75	9.750.780,57	4.698.200,50	15.699.008,82	1.519.641,45	17.218.650,27
neodbitni DDV	23.980,00	119.736,16	929.763,18	446.162,11	1.519.641,45		
Skupaj z DDV	145.519,00	1.248.224,91	10.680.543,75	5.144.362,61	17.218.650,27		

Upravičeni so stroški GOI del stanovanjske gradnje brez DDV. Vsi ostali stroški so neupravičeni.

Tabela 10: Upravičeni stroški stalne cene

Faza 1

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
postopek javnega naročila	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odvetniški stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	0,00	957.154,06	0,00	0,00	957.154,06	0,00	957.154,06
globoko temeljenje	0,00	957.154,06	0,00	0,00	957.154,06	0,00	957.154,06
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj brez DDV	0,00	957.154,06	0,00	0,00	957.154,06	0,00	957.154,06
neodbitni DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Skupaj z DDV	0,00	957.154,06	0,00	0,00	957.154,06		

Faza 2

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
postopek javnega naročila	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odvetniški stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	0,00	0,00	9.050.967,60	0,00	9.050.967,60	0,00	9.050.967,60
I. stolpič+garaže+infrastruktura	0,00	0,00	9.050.967,60	0,00	9.050.967,60	0,00	9.050.967,60
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj brez DDV	0,00	0,00	9.050.967,60	0,00	9.050.967,60	0,00	9.050.967,60
neodbitni DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Skupaj z DDV	0,00	0,00	9.050.967,60	0,00	9.050.967,60		

Investicijski program
»REZIDENCA OB KORNU«

Faza 3

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
postopek javnega naročila	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odvetniški stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	4.374.593,67	4.374.593,67	0,00	4.374.593,67
II. stolpič	0,00	0,00	0,00	4.374.593,67	4.374.593,67	0,00	4.374.593,67
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj brez DDV	0,00	0,00	0,00	4.374.593,67	4.374.593,67	0,00	4.374.593,67
neodbitni DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Skupaj z DDV	0,00	0,00	0,00	4.374.593,67	4.374.593,67		

Vse faze skupaj

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
postopek javnega naročila	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odvetniški stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	0,00	957.154,06	9.050.967,60	4.374.593,67	14.382.715,33	0,00	14.382.715,33
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj brez DDV	0,00	957.154,06	9.050.967,60	4.374.593,67	14.382.715,33	0,00	14.382.715,33
neodbitni DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Skupaj z DDV	0,00	957.154,06	9.050.967,60	4.374.593,67	14.382.715,33		

Tabela 11: Upravljeni stroški tekoče cene

Faza 1

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
postopek javnega naročila	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odvetniški stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	0,00	990.175,87	0,00	0,00	990.175,87	0,00	990.175,87
globoko temeljenje	0,00	990.175,87	0,00	0,00	990.175,87	0,00	990.175,87
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj brez DDV	0,00	990.175,87	0,00	0,00	990.175,87	0,00	990.175,87
neodbitni DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Skupaj z DDV	0,00	990.175,87	0,00	0,00	990.175,87		

Faza 2

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
postopek javnega naročila	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odvetniški stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	0,00	0,00	9.553.296,30	0,00	9.553.296,30	0,00	9.553.296,30
I. stolpič+garaže+infrastruktura	0,00	0,00	9.553.296,30	0,00	9.553.296,30	0,00	9.553.296,30
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj brez DDV	0,00	0,00	9.553.296,30	0,00	9.553.296,30	0,00	9.553.296,30
neodbitni DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Skupaj z DDV	0,00	0,00	9.553.296,30	0,00	9.553.296,30		

Faza 3

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
postopek javnega naročila	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odvetniški stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	0,00	0,00	0,00	4.709.250,09	4.709.250,09	0,00	4.709.250,09
II. stolpič	0,00	0,00	0,00	4.709.250,09	4.709.250,09	0,00	4.709.250,09
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj brez DDV	0,00	0,00	0,00	4.709.250,09	4.709.250,09	0,00	4.709.250,09
neodbitni DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Skupaj z DDV	0,00	0,00	0,00	4.709.250,09	4.709.250,09		

Vse faze skupaj

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odločba 351-330/2025-6231-3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
postopek javnega naročila	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odvetniški stroški	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOI dela	0,00	990.175,87	9.553.296,30	4.709.250,09	15.252.722,26	0,00	15.252.722,26
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj brez DDV	0,00	990.175,87	9.553.296,30	4.709.250,09	15.252.722,26	0,00	15.252.722,26
neodbitni DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Skupaj z DDV	0,00	990.175,87	9.553.296,30	4.709.250,09	15.252.722,26		

Tabela 12: Neupravičeni stroški stalne cene

Faza 1

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	6.455,24	6.455,24	5.124,27	1.330,98	19.365,73	4.260,46	23.626,19
investicijska dokumentacija	465,84	0,00	0,00	0,00	465,84	102,49	568,33
Odločba 351-330/2025-6231-3	834,46	0,00	0,00	0,00	834,46	0,00	834,46
postopek javnega naročila	0,00	266,20	0,00	0,00	266,20	58,56	324,76
odvetniški stroški	332,74	332,74	332,74	332,74	1.330,98	292,82	1.623,79
GOI dela	0,00	40.395,94	0,00	0,00	40.395,94	90.929,64	131.325,58
globoko temeljenje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.929,64	90.929,64
spremljevalni program	0,00	40.395,94	0,00	0,00	40.395,94	0,00	40.395,94
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	24.938,75	0,00	0,00	24.938,75	5.486,53	30.425,28
Skupaj brez DDV	8.088,29	72.388,88	5.457,01	1.663,72	87.597,90	101.130,49	188.728,38
DDV	1.595,84	97.968,08	1.200,54	366,02	101.130,49		
Skupaj z DDV	9.684,13	170.356,96	6.657,55	2.029,74	188.728,38		

Faza 2

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	61.041,59	61.041,59	48.455,70	12.585,90	183.124,78	40.287,45	223.412,23
investicijska dokumentacija	4.405,06	0,00	0,00	0,00	4.405,06	969,11	5.374,18
Odločba 351-330/2025-6231-3	7.890,73	0,00	0,00	0,00	7.890,73	0,00	7.890,73
postopek javnega naročila	0,00	2.517,18	0,00	0,00	2.517,18	553,78	3.070,96
odvetniški stroški	3.146,47	3.146,47	3.146,47	3.146,47	12.585,90	2.768,90	15.354,79
GOI dela	0,00	0,00	381.989,05	0,00	381.989,05	859.841,92	1.241.830,97
I. stolpič+garaže+infrastruktura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	859.841,92	859.841,92
spremljevalni program	0,00	0,00	381.989,05	0,00	381.989,05	0,00	381.989,05
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	235.823,92	0,00	235.823,92	51.881,26	287.705,18
Skupaj brez DDV	76.483,86	66.705,25	669.415,14	15.732,37	828.336,61	956.302,43	1.784.639,04
DDV	15.090,49	14.675,15	923.075,66	3.461,12	956.302,43		
Skupaj z DDV	91.574,35	81.380,40	1.592.490,80	19.193,49	1.784.639,04		

Faza 3

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	29.503,16	29.503,16	23.420,04	6.083,13	88.509,49	19.472,09	107.981,57
investicijska dokumentacija	2.129,09	0,00	0,00	0,00	2.129,09	468,40	2.597,49
Odločba 351-330/2025-6231-3	3.813,82	0,00	0,00	0,00	3.813,82	0,00	3.813,82
postopek javnega naročila	0,00	1.216,63	0,00	0,00	1.216,63	267,66	1.484,28
odvetniški stroški	1.520,78	1.520,78	1.520,78	1.520,78	6.083,13	1.338,29	7.421,41
GOI dela	0,00	0,00	0,00	184.626,33	184.626,33	415.586,40	600.212,72
II. stolpič	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	415.586,40	415.586,40
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	184.626,33	184.626,33	0,00	184.626,33
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	113.980,50	113.980,50	25.075,71	139.056,21
Skupaj brez DDV	36.966,85	32.240,57	24.940,82	306.210,73	400.358,97	462.208,54	862.567,52
DDV	7.293,67	7.092,93	5.486,98	442.334,97	462.208,54		
Skupaj z DDV	44.260,52	39.333,49	30.427,80	748.545,70	862.567,52		

Vse faze skupaj

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	97.000,00	97.000,00	77.000,00	20.000,00	291.000,00	64.020,00	355.020,00
investicijska dokumentacija	7.000,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00	1.540,00	8.540,00
Odločba 351-330/2025-	12.539,00	0,00	0,00	0,00	12.539,00	0,00	12.539,00
postopek javnega naročila	0,00	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00	880,00	4.880,00
odvetniški stroški	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
GOI dela	0,00	40.395,94	381.989,05	184.626,33	607.011,32	1.366.357,96	1.973.369,28
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	24.938,75	235.823,92	113.980,50	374.743,17	82.443,50	457.186,66
Skupaj brez DDV	121.539,00	171.334,69	699.812,97	323.606,83	1.316.293,49	1.519.641,45	2.835.934,94
DDV	23.980,00	119.736,16	929.763,18	446.162,11	1.519.641,45		
Skupaj z DDV	145.519,00	291.070,85	1.629.576,15	769.768,93	2.835.934,94		

Tabela 13: Neupravičeni stroški tekoče cene

Faza 1

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	6.529,48	6.677,95	5.408,66	1.432,80	20.048,89	4.410,76	24.459,65
investicijska dokumentacija	471,20	0,00	0,00	0,00	471,20	103,66	574,86
Odločba 351-330/2025-6231-3	844,05	0,00	0,00	0,00	844,05	0,00	844,05
postopek javnega naročila	0,00	275,38	0,00	0,00	275,38	60,58	335,96
odvetniški stroški	336,57	344,22	351,21	358,20	1.390,21	305,85	1.696,05
GOI dela	0,00	41.789,60	0,00	0,00	41.789,60	94.066,71	135.856,31
globoko temeljenje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.066,71	94.066,71
spremljevalni program	0,00	41.789,60	0,00	0,00	41.789,60	0,00	41.789,60
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	25.799,14	0,00	0,00	25.799,14	5.675,81	31.474,95
Skupaj brez DDV	8.181,30	74.886,29	5.759,87	1.791,00	90.618,47	104.623,37	195.241,84
DDV	1.614,20	101.347,98	1.267,17	394,02	104.623,37		
Skupaj z DDV	9.795,50	176.234,27	7.027,05	2.185,02	195.241,84		

Faza 2

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	61.743,57	63.147,53	51.144,99	13.548,72	189.584,80	41.708,66	231.293,46
investicijska dokumentacija	4.455,72	0,00	0,00	0,00	4.455,72	980,26	5.435,98
Odločba 351-330/2025-6231-3	7.981,47	0,00	0,00	0,00	7.981,47	0,00	7.981,47
postopek javnega naročila	0,00	2.604,02	0,00	0,00	2.604,02	572,88	3.176,91
odvetniški stroški	3.182,66	3.255,03	3.321,10	3.387,18	13.145,97	2.892,11	16.038,08
GOI dela	0,00	0,00	403.189,44	0,00	403.189,44	907.563,15	1.310.752,59
I. stolpič+garaže+infrastruktura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	907.563,15	907.563,15
spremljevalni program	0,00	0,00	403.189,44	0,00	403.189,44	0,00	403.189,44
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	248.912,14	0,00	248.912,14	54.760,67	303.672,82
Skupaj brez DDV	77.363,42	69.006,58	706.567,68	16.935,90	869.873,57	1.008.477,73	1.878.351,31
DDV	15.264,03	15.181,45	974.306,36	3.725,90	1.008.477,73		
Skupaj z DDV	92.627,45	84.188,02	1.680.874,04	20.661,79	1.878.351,31		

Faza 3

Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	29.842,45	30.521,02	24.719,85	6.548,49	91.631,80	20.159,00	111.790,80
investicijska dokumentacija	2.153,58	0,00	0,00	0,00	2.153,58	473,79	2.627,37
Odločba 351-330/2025-6231-3	3.857,67	0,00	0,00	0,00	3.857,67	0,00	3.857,67
postopek javnega naročila	0,00	1.258,60	0,00	0,00	1.258,60	276,89	1.535,49
odvetniški stroški	1.538,27	1.573,25	1.605,18	1.637,12	6.353,83	1.397,84	7.751,67
GOI dela	0,00	0,00	0,00	198.750,24	198.750,24	447.378,76	646.129,00
II. stolpič	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	447.378,76	447.378,76
spremljevalni program	0,00	0,00	0,00	198.750,24	198.750,24	0,00	198.750,24
inženiring nadzor nad gradnjo	0,00	0,00	0,00	122.700,01	122.700,01	26.994,00	149.694,01
Skupaj brez DDV	37.391,97	33.352,87	26.325,03	329.635,85	426.705,73	496.680,28	923.386,01
DDV	7.377,55	7.337,63	5.791,51	476.173,59	496.680,28		
Skupaj z DDV	44.769,52	40.690,50	32.116,54	805.809,45	923.386,01		

Vse faze skupaj

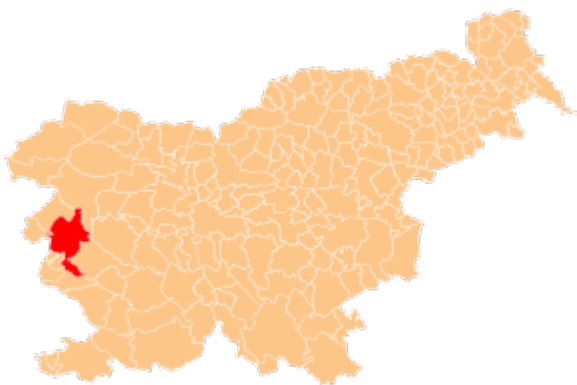
Vrsta stroška	2025	2026	2027	2028	Skupaj brez DDV EUR	DDV EUR	Skupaj z DDV EUR
IZ, DGD, PZI, projektanski	98.115,50	100.346,50	81.273,50	21.530,00	301.265,50	66.278,41	367.543,91
investicijska dokumenta	7.080,50	0,00	0,00	0,00	7.080,50	1.557,71	8.638,21
Odločba 351-330/2025-	12.683,20	0,00	0,00	0,00	12.683,20	0,00	12.683,20
postopek javnega naroč	0,00	4.138,00	0,00	0,00	4.138,00	910,36	5.048,36
odvetniški stroški	5.057,50	5.172,50	5.277,50	5.382,50	20.890,00	4.595,80	25.485,80
GOI dela	0,00	41.789,60	403.189,44	198.750,24	643.729,29	1.449.008,61	2.092.737,90
inženiring nadzor nad gra	0,00	25.799,14	248.912,14	122.700,01	397.411,29	87.430,48	484.841,77
Skupaj brez DDV	122.936,70	177.245,74	738.652,59	348.362,75	1.387.197,77	1.609.781,38	2.996.979,15
DDV	24.255,77	123.867,06	981.365,04	480.293,51	1.609.781,38		
Skupaj z DDV	147.192,47	301.112,80	1.720.017,63	828.656,26	2.996.979,15		

9. ANALIZA LOKACIJE

9.1 Makro lokacija

Kohezijska regija:	Zahodna Slovenija
Statistična regija:	Severno primorska (Goriška statistična) regija
Občina:	Mestna občina Nova Gorica
Naselje:	Nova Gorica

Slika 4: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta



(Vir: Wikipedia)

9.2 Mikro lokacija

Zemljišča za gradnjo ležijo na južnem območju Nove Gorice med potokom Koren ter Streliško ulico. Zahodno je območje namenjeno peš poti in Dijaškemu domu, vzhodno območje omejuje dovozna cesta in individualna gradnja.

Gradbeno parcelo sestavljajo zemljiške parcele št. 1303, 1306, 1307, 1310, 1311/2, 1311/3, vse k.o. 2304, ki so v lasti investitorja, STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA – javni sklad.

Skupna površina gradbene parcele znaša 9.993 m².

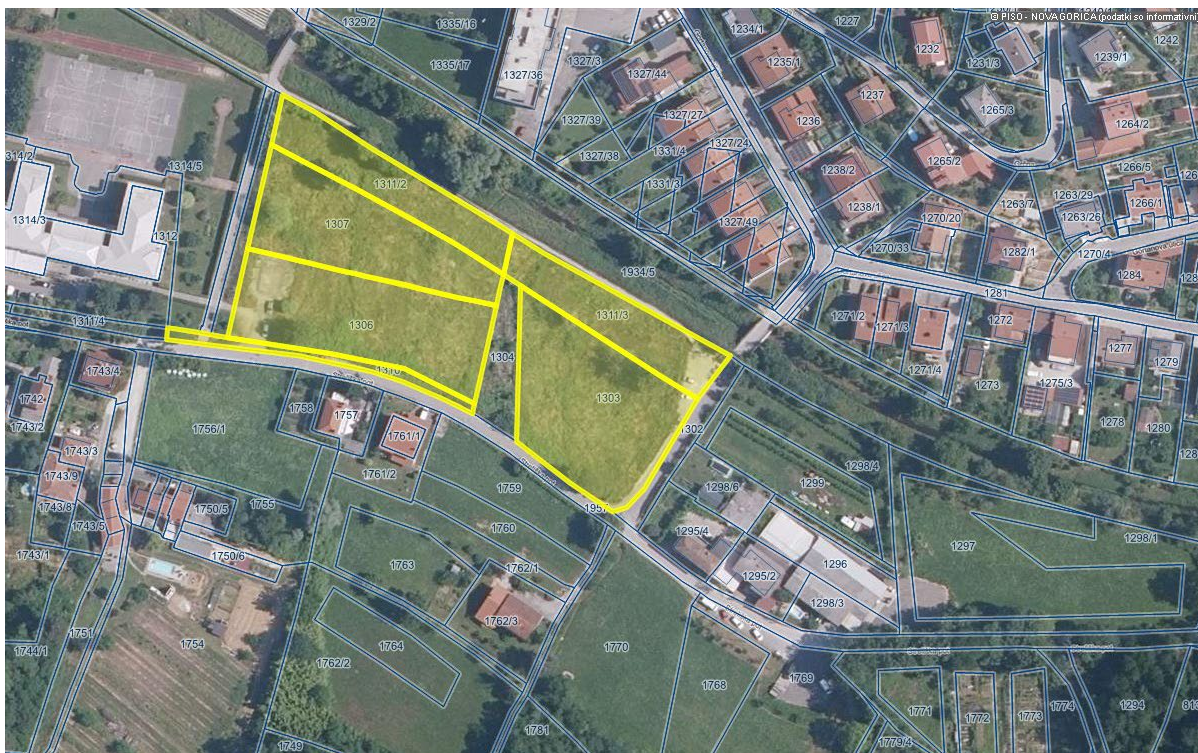
Zemljiške parcele za gradnjo ležijo v Enoti urejanja prostora z oznako:

NG-48/01 SB stanovanjske površine za posebne namene 1310 (20,99%)

NG-48/01 SB stanovanjske površine za posebne namene 1310 (79,01%), 1303, 1306, 1307, 1310, 1311/2, 1311/3

(vse 100%)

Slika 5: Prikaz parcel, kjer se bodo izvajali posegi.



(Vir: PISO – Prostorski informacijski sistem občin)

9.3 Prostorski ureditveni pogoji

Naziv prostorskega akta, ki velja na območju nameravane gradnje in datum njegove objave in morebitnih sprememb:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. L. RS, št. 13/2018),
- Odlok o spremembah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. L. RS, št. 30/2018),
- Odlok o spremembah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. L. RS, št. 31/2020)

9.4 Podlage za oceno vrednosti

Podlage za oceno vrednosti:

- Stroškovna analiza; Arti pro d.o.o. Nova Gorica, julij 2025

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

ENERGETSKA UČINKOVITOST

Objekt bo dosegal razred energetske učinkovitosti A1 skladno s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 4/23) oziroma predpisana letna potrebna toplota za ogrevanje stavbe na enoto uporabne površine stavbe – QNH/AU (kWh/m²a) kot sledi:

A1 (nad 0 do vključno 10 kWh/m²a).

VPLIVI IN UKREPI V ČASU GRADNJE

1. Mehanska odpornost in stabilnost - vpliv na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih objektov

Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih objektov: ni vpliva

Vpliv v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo je določen s Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/2005).

Projektna dokumentacija je zasnovana tako, da so upoštevana vsa veljavna pravila in standardi, ki zagotavljajo mehansko odpornost in stabilnost predvidene stavbe.

Izvajalec del mora poskrbeti za izvedbo del pri gradnji, zaradi katerih ne bo prišlo do nikakršnih vplivov na objekt in na sosednje objekte. Sestavni del PZI projektne dokumentacije bo 2 Načrt gradbenih konstrukcij, ki bo zagotavljal strokovnost rešitve.

Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli vplivov na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih objektov. Upoštevala se bodo vsa navodila izdelanega Geološko-geomehanskega poročila.

2. Varnost okolice pred požarom

Vpliv na nosilno sposobnost konstrukcije objektov v okolici : ni vpliva

Omejenost širjenja požara na objekte v okolici : ni vpliva

Možnost, da osebe v sosednjih objektih zapustijo objekt : ni vpliva

Vpliv na varnost reševalnih ekip : ni vpliva

Pričakovani vplivi objektov na okolico v zvezi z varnostjo pred požarom so določeni tako, da so upoštevani predpisi o varstvu pred požarom.

Predvideni vplivi so opredeljeni na osnovi stanja mej zemljiških parcel za gradnjo na dan projektiranja. S spremembo konstrukcijskih značilnosti in morebitnih prizidav in predelav sosednjih objektov se posledično spremenijo tudi predvideni vplivi.

Upoštevani so vsi ukrepi, ki so pogojeno z oddaljenostjo objekta od mej z zemljiškimi parcelami sosednjih objektov.

Sestavni del PZI projektne dokumentacije bo 5 Načrt in Izkaz požarne varnosti, ki bo zagotavljal strokovnost rešitve.

Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli nobenih vplivov na varnost okolice pred požarom. Posebni ukrepi niso predvideni.

3. Higijenska in zdravstvena zaščita

Uhajanje strupenih plinov : ni vpliva

Emisija nevarnega sevanja : ni vpliva

Onesnaženje ali zastrupitev vode : ni vpliva

Napačno odstranjevanje odpadnih voda : ni vpliva
Onesnaženje tal: : ni vpliva
Napačno odstranjevanje dima : ni vpliva
Napačno odstranjevanje odpadkov : ni vpliva
Prisotnost vlage v objektih v okolici : ni vpliva
Osenčenje sosednjih nepremičnin : ni vpliva

Zaradi izvajanja gradbenih del na obravnavanem območju gradnje se pričakuje minimalno povečana onesnaženost zraka predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa s tovornimi vozili.

Emisije snovi v zrak, ki bodo nastale pri izvajanju gradbenih del, se bodo lahko z vetrom disperzno širile v prostor, pri čemer se bodo predvsem prašni delci v pretežni meri odlagali v neposredno bližino gradbišča, zato je treba prašenje gradbenih materialov zmanjšati na čim manjšo možno mero z vlaženjem. Prašni delci, ki bodo kljub temu nastajali in se bodo usedali na rastline, bodo začasno (dokler jih ne bo spral dež) negativno vplivali na primarno bioprodukcijo.

V času gradnje objekta mora izvajalec gradbenih del v primeru nastajanja emisij prahu, ki bi segale izven gradbišča, poskrbeti za vlaženje sipkih gradbenih materialov.

Odpadni material, ki bo nastajal pri odstranitvi, gradnji se ne sme odlagati na bregove vodotokov, prašenje zaradi gradnje je potrebno omiliti z vlaženjem gradbenih materialov, vsa gradbena mehanizacija mora biti ustrezno vzdrževana, da bo preprečeno puščanje goriv, motornega olja in maziv.

Odpadne vode, ki bodo nastajale pri rušitvi in gradnji, je potrebno ponovno uporabiti.

Emisije, ki bodo nastajale pri obratovanju gradbenih strojev in gradbene mehanizacije na gradbišču, bodo podobne emisijam, ki nastajajo pri prometu z motornimi vozili. Te emisije je treba znižati na najmanjšo možno mero s tem, da stroji, naprave in vozila obratujejo le takrat, ko je to potrebno.

V času gradnje bodo nastajali gradbeni odpadki. Nastanek posebnih, nevarnih odpadkov ni predviden. Kot ukrep za preprečitev napačnega odstranjevanja odpadkov je predvideno kontrolirano zbiranje gradbenih odpadkov na gradbišču in odvažanje na predvideno deponijo.

Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli vplivov na higiensko in zdravstveno zaščito sosednjih zemljišč oziroma bodo omiljeni z ustreznimi ukrepi.

4. Varnost pri uporabi:

Nevarnost zdrsa, padca : ni vpliva
Nevarnost trčenja : ni vpliva
Nevarnost opeklin : ni vpliva
Nevarnost udara električnega toka : ni vpliva
Nevarnost eksplozije: : ni vpliva

Obravnavani poseg se mora izvajati in biti izveden tako, da na nepremičninah (objektih in zemljiških parcelah) v okolici obravnavane gradnje pri uporabi in obratovanju ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod. To dosežemo z ustrezno izvedenimi instalacijami (zaščita, primerna globina vkopanih instalacij,...) in ustrezno urejeno okolico objekta (nedrseče površine, ustrezna višina in lokacija zaščitnih ograj itd.). Po končanju gradbenih del je potrebno vse prizadete površine protierozijsko zaščititi in zatraviti.

V času gradnje objekta je potrebno poskrbeti za zavarovanje gradbišča in naprav na gradbišču, nedokončanih delov objektov, instalacij itd. Upoštevati je potrebno predpise o zagotavljanju varnosti

in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih zlasti z vzdrževanjem primerne reda in zadovoljitvijo čistoče na gradbišču, z izbiranjem lokacije delovnih mest ob upoštevanju načinov ohranjanja dostopnosti do teh delovnih mest in določitve poti ali področij za prehod in gibanje ter opremo, z ravnanjem z različnimi materiali, s tehničnim vzdrževanjem, pregledi pred dajanjem v obratovanje in z rednimi pregledi instalacij in opreme, da bi popravili oziroma odpravili kakršnekoli napake, ki bi lahko vplivale na varnost in zdravje delavcev, z razmejitvijo in načrtovanjem površin za skladiščenje različnih materialov, zlasti kadar gre za nevarne materiale ali snovi, s pogoji za odstranitev nevarnih materialov, ki so bili odstranjeni ali uporabljeni, s skladiščenjem in odlaganjem ali odstranjevanjem odpadkov in ruševin, s sprotnim prilagajanjem dejanskega časa poteka del na gradbišču, porabljenega za različne vrste del ali delovnih faz, s sodelovanjem med delodajalci in drugimi izvajalci del na gradbišču, z vzajemnim delovanjem z industrijskimi panogami na območju, znotraj katerega ali v bližini katerega je gradbišče.

Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli vplivov na varnost pri uporabi sosednjih zemljišč.

Posebni ukrepi niso predvideni.

5. Zaščita pred hrupom - hrup podnevi, hrup ponoči

Povprečna dnevna raven hrupa, ki ga bodo stroji in naprave povzročali na gradbišču, je odvisna od učinkovitega časa obratovanja gradbenih strojev. V skladu s Pravilnikom o hrupu strojev, ki se uporabljajo na prostem, lahko gradbeni stroji na viru povzročajo raven zvočne moči hrupa 80 do 92dBA, odvisno od naziva vira hrupa (mali bager, krožna žaga, tovorna vozila itd.). Pri navedbi zvočne moči je upoštevano, da se pri gradnji uporabljajo novo proizvedeni stroji po maju 2006, ki imajo zahteve za zvočno moč usklajene s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02) in njegovih dopolnitvah. Pri vplivu hrupa na sosednje objekte je potrebno upoštevati tudi slabljenje zvoka pri širjenju.

Hrup pri najbližjih sosednjih objektih ne bo čezmeren ob upoštevanju naslednjih pogojev: gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno, tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena, pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02) in njegovih dopolnitvah, gradbena dela lahko potekajo v dnevnem času med 6:00 in 18:00 uro.

V času gradnje je potrebno zmanjšati raven hrupa na najmanjšo možno mero. Gradbena dela lahko potekajo do 8 ur učinkovito, in sicer v času od 6:00 do 18:00.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov so: omejitev izvajanja del na dnevni delovni čas med 6:00 in 18:00 uro, gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno, tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena, pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02) in njegovih dopolnitvah.

6. Vplivi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote

Povečana raba energije v sosednjih objektih: ni vpliva.

Gradbišče novogradnje objekta zaradi načina in časa gradnje ne bo vplivalo na tveganje za povečanje količine energije, potrebne pri uporabi nepremičnin v okolici.

Predvideni posegi v času gradnje ne bodo imeli nobenih vplivov v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote na sosednjih zemljišč. Posebni ukrepi niso predvideni.

VPLIVI IN UKREPI V ČASU UPORABE

1. Mehanska odpornost in stabilnost

Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih objektov: ni vpliva

Poseg novogradnje se bo izvedel skladno z vsemi standardi veljavnimi v RS.

Nezahtevnost objekta, ki je temeljen na plitkih temeljih brez kleti, zagotavlja, da na objektih v okolici ne bo povzročena škoda. V času uporabe objekta bodo temeljna tla pod objektom konsolidirana, zato ne bo prihajalo do vpliva v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo sosednjih obstoječih objektov. Sestavni del PZI projektne dokumentacije bo 2 Načrt gradbenih konstrukcij, ki bo zagotavljal strokovnost rešitve, mehansko odpornost in stabilnost objekta.

Novogradnja ne bo v nobenem primeru vplivala na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov.

V času uporabe objekt ne bo imel vplivov na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov. Posebni ukrepi niso predvideni.

2. Varnost okolice pred požarom

Vpliv na nosilno sposobnost konstrukcije objektov v okolici : ni vpliva

Omejenost širjenja požara na objekte v okolici : vpliv preprečen z ukrepi, določenimi v zasnovi požarne varnosti.

Možnost, da osebe v sosednjih objektih zapustijo objekt : ni vpliva

Vpliv na varnost reševalnih ekip : ni vpliva

Posebni ukrepi, razen zasnove objekta, ki preprečuje širjenje požara na sosednje objekte, niso predvideni. Obstoječi sosednji objekti so dovolj oddaljeni, prenos ognja ni mogoč. V okviru PZI projektne dokumentacije bo izdelan 5 Načrt in Izkaz požarne varnosti.

V času uporabe objekt ne bo imel vplivov na varnost okolice pred požarom.

3. Higijenska in zdravstvena zaščita

Uhajanje strupenih plinov : ni vpliva

Emisija nevarnega sevanja : ni vpliva

Onesnaženje ali zastrupitev vode : ni vpliva

Napačno odstranjevanje odpadnih voda : ni vpliva

Napačno odstranjevanje dima : ni vpliva

Napačno odstranjevanje odpadkov : ni vpliva

Prisotnost vlage v objektih v okolici : ni vpliva

Osenčenje sosednjih nepremičnin : ni vpliva

Na območju je urejena javna kanalizacija. Odpadne vode iz predvidenih objektov se bodo odvajale v javno kanalizacijsko omrežje, skladno s soglasjem pristojnega soglasjedajalca.

Odpadne meteorne vode bodo ponikale.

Zbiranje in odvažanje komunalnih odpadkov je na območju urejeno v neposredni bližini.

Glede na navedeno ocenjujemo, da predvideni objekti ne bodo imeli vpliva na bivalne pogoje sosednjih objektov.

V času uporabe objekt ne bo imel nobenih vplivov na higiensko in zdravstveno zaščito sosednjih objektov, oziroma bodo ti znižani na minimum.

4. Varnost pri uporabi

Nevarnost zdrsa, padca : ni vpliva

Nevarnost trčenja : ni vpliva

Nevarnost opeklin : ni vpliva

Nevarnost udara električnega toka : ni vpliva

Nevarnost eksplozije: : ni vpliva

V predvidenem objektu se bo izvajala dejavnost, ki ne bo povzročala tveganja za nastanek nezgod v objektih v okolici. Organizacijske ukrepe mora podati investitor za vse osebe in naprave, ki se bodo nahajale v objektu in njegovi okolici.

Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) deli območja v življenjskem in naravnem okolju glede na občutljivost posameznega območja za učinke elektromagnetnega sevanja na dve območji:

I. območje je območje s povečanim varstvom pred sevanjem, ki je namenjeno bivanju, rekreaciji, turizmu, območja bolnišnic, zdravilišč in okrevališč, II. območje je območje, kjer so dopustni posegi, ki so zaradi sevanja manj moteči: območja brez stanovanj, namenjena industrijski in obrtni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti.

Pri prenosu električne energije na obravnavanem območju gre za nizkofrekvenčne vire, saj znaša omrežna frekvenca 50Hz, zaradi česar ni povečane nevarnosti pri uporabi objekta. Obstoječi objekti na obravnavanem območju se napajajo iz obstoječih transformatorskih postaj, ki so napetosti 20/0,4kV. Glede na nazivno napetost na območju za oskrbo obravnavanega objekta z električno energijo in javnih podatkov o elektromagnetnem sevanju nadzemnih 20kV daljnovodov in 20/0,4kV transformatorskih postaj, se ocenjuje da dovoljene ravni za elektromagnetno sevanje na obravnavanem območju niso presežene.

V času uporabe objekt ne bo imel nobenih vplivov na varnost pri uporabi sosednjih objektov.

5. Zaščita pred hrupom - hrup podnevi, hrup ponoči

Zemljišče predvidene gradnje je po določilih Uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju (Ur. list RS št. 45/95) uvrščeno v območju III. stopnje varstva pred hrupom (površine podeželskega naselja) Mejne ravni hrupa, ki ga lahko povzroča posamezen vir hrupa znašajo 55db(A) podnevi in 45db(A) ponoči.

Glede na značaj bodoče gradnje, stanovanjska gradnja in frizerski salon, osebni promet stanovalcev in obiskovalcev ne bo presegala mejnih ravni hrupa, določenih za območje, v katerem se gradnja nahaja.

V času uporabe objekt ne bo imel vplivov na zaščito pred hrupom sosednjih objektov.

6. Vplivi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote

Povečana raba energije v sosednjih objektih : ni vpliva.

V času uporabe objekt ne bo imel nobenih vplivov v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote na sosednjih zemljišč.

Zaključek

Predvidena novogradnja ne bo imela v času gradnje in v času uporabe vplivov na sosednja zemljišča oz. bodo vplivi s predvidenimi ukrepi omejeni na dovoljene.

(Vir: DPP Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev; Arhitekt Boštjan Hvala s.p., Nova Gorica, april 2023)

Projekt po svoji naravi nima predvidljivega negativnega vpliva na okoljske cilje, ki bi bil povezan z neposrednimi in primarnimi posrednimi učinki ukrepa v življenjskem ciklu, oziroma je ta vpliv nepomemben.

Tabela 14: Ocena vplivov na okoljske cilje

Ime projekta:	Ugoden	Mešan	Neugoden	Nevtralen	Neznan
IZGRADNJA OŠ MIREN– III. FAZA				X	

Okoljski cilji	Vpliv	Pojasnilo vpliva
1. Blažitev podnebnih sprememb	0	Projekt ne privede do znatnih emisij toplogrednih plinov.
2. Prilagajanje podnebnim spremembam	0	Projekt ne privede do povečanega škodljivega vpliva na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje, na dejavnost samo ali na naravo ali sredstva.
3. Trajnostna raba ter varstvo v morskih virov	0	Projekt ne škoduje dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami ali dobremu okoljskemu stanju morskih voda.
4. Prehod na krožno gospodarstvo	0	Projekt ne privede do znatne neučinkovitosti pri uporabi materialov ali neposredne ali posredne rabe naravnih virov ali do znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov.
5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja	0	Projekt ne privede do znatnega povečanja emisij onesnaževal v zrak, v zemljo v primerjavi s stanjem pred izvedbo projekta.
6. Varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov	0	Projekt ni škodljiv za dobro stanje in odpornost ekosistemov ali za ohranjenosti habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu EU.

11.ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Tabela 15: Terminski načrt izvedbe

Aktivnost	Termin
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID	julij 2025 – december 2028
investicijska dokumentacija	julij 2025 – november 2025
postopek javnega naročila	december 2025- marec 2026
GOI dela	marec 2026 – november 2028
1. faza	marec 2026 – december 2026
2. faza	januar 2027 – november 2027
pridobitev uporabnega dovoljenja 1	december 2027
prenos v uporabo 1. stolpič	december 2027
3. faza	januar 2028 – november 2028
inženiring nadzor nad gradnjo	marec 2026 – november 2028
pridobitev uporabnega dovoljenja 2	december 2028
prenos v uporabo 2. stolpič	december 2028

Tabela 16: Terminski načrt - Ganttogram

	2025						2026												2027												2028													
	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec		
IZ, DGD, PZI, projektanski nadzor, PID																																												
investicijska dokumentacija																																												
postopek javnega naročila																																												
GOI dela																																												
1. faza																																												
2. faza																																												
pridobitev uporabnega dovoljenja 1																																												
prenos v uporabo 1. stolpič																																												
3. faza																																												
inženiring nadzor nad gradnjo																																												
pridobitev uporabnega dovoljenja 2																																												
prenos v uporabo 2. stolpič																																												

12.NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Tabela 17: Finančna konstrukcija tekoče cene

Celotna investicija

Vir financiranja	2025	2026	2027	2028	Skupaj EUR	delež upravičenih stroškov	delež vseh stroškov
SS RS soinvestitorstvo	0,00	495.087,94	4.776.648,15	2.354.625,05	7.626.361,13	50,00%	41,79%
SS RS kredit	0,00	247.543,97	2.388.324,08	1.177.312,52	3.813.180,57	25,00%	20,89%
komercialna posojila	147.192,47	548.656,77	4.108.341,70	2.005.968,78	6.810.159,72	25,00%	37,32%
Skupaj	147.192,47	1.291.288,67	11.273.313,93	5.537.906,35	18.249.701,41	100,00%	100,00%

Faza 1

Vir financiranja	2025	2026	2027	2028	Skupaj EUR	delež upravičenih stroškov	delež vseh stroškov
SS RS soinvestitorstvo	0,00	495.087,94	0,00	0,00	495.087,94	50,00%	41,76%
SS RS kredit	0,00	247.543,97	0,00	0,00	247.543,97	25,00%	20,88%
komercialna posojila	9.795,50	423.778,24	7.027,05	2.185,02	442.785,80	25,00%	37,35%
Skupaj	9.795,50	1.166.410,15	7.027,05	2.185,02	1.185.417,71	100,00%	100,00%

Faza 2

Vir financiranja	2025	2026	2027	2028	Skupaj EUR	delež upravičenih stroškov	delež vseh stroškov
SS RS soinvestitorstvo	0,00	0,00	4.776.648,15	0,00	4.776.648,15	50,00%	41,78%
SS RS kredit	0,00	0,00	2.388.324,08	0,00	2.388.324,08	25,00%	20,89%
komercialna posojila	92.627,45	84.188,02	4.069.198,11	20.661,79	4.266.675,38	25,00%	37,32%
Skupaj	92.627,45	84.188,02	11.234.170,34	20.661,79	11.431.647,61	100,00%	100,00%

Faza 3

Vir financiranja	2025	2026	2027	2028	Skupaj EUR	delež upravičenih stroškov	delež vseh stroškov
SS RS soinvestitorstvo	0,00	0,00	0,00	2.354.625,05	2.354.625,05	50,00%	41,80%
SS RS kredit	0,00	0,00	0,00	1.177.312,52	1.177.312,52	25,00%	20,90%
komercialna posojila	44.769,52	40.690,50	32.116,54	1.983.121,97	2.100.698,53	25,00%	37,30%
Skupaj	44.769,52	40.690,50	32.116,54	5.515.059,54	5.632.636,10	100,00%	100,00%

Investitor načrtuje, da bo projekt sofinanciral Stanovanjski sklad RS, in sicer 50% od upravičenih stroškov v obliki soinvestitorstva, 25% pa v obliki ugodnega kredita. Za preostali del investicije bo najet banlni kredit.

13. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

13.1 Opis metodologije in uporabljenih izhodišč

Poglavje je izdelano na podlagi:

- Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) (v nadaljnjem besedilu UEM)
- Guide to Cost - Benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020; december 2015) (v nadaljnjem besedilu: priročnik)
- Economic Appraisal Vademecum 2021-2027; General Principles and Sector Applications; Evropska komisija, september 2021 (v nadaljevanju: vademecum).

Izračuni so narejeni po inkrementalni metodi, torej se upoštevajo neto dodatni prihodki in odhodki, ki nastanejo zaradi investicije.

Skladno z vademecumom se oportunitetni stroški (shadow prices) ne izračunavajo oziroma se upošteva, da so shadow prices enake tržnim vrednostim.

13.2 Finančna analiza

13.2.1 Izhodišča in pojasnila

Tabele finančne analize so izdelane v stalnih cenah, denarni tok investicije pa v tekočih cenah.

Stalne cene so upoštevane na dan 30.6.2025.

Pri izračunu tekočih cen je upoštevana Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025, Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj, ki predvideva:

- 2,3% rast v letu 2025,
- 2,3% rast v letu 2026,
- 2,1 % rast v letu 2027.

Za nadaljnja leta smo predpostavili isto stopnjo inflacije kot v letu 2027.

Pri GOI delih se obračuna 9,5 % davka na dodano vrednost, pri storitvah zunanjih izvajalcev pa 22 % davek na dodano vrednost.

DDV je pri izgradnji spremljevalnega programa odbitni, ker bodo poslovni prostori kasneje prodani z obračunanim DDV.

Investitor je oproščen komunalnega prispevka.

Vsi izračuni so narejeni na podlagi predvidenih neto učinkov projekta, to je dodatnih prihodkov in odhodkov, ki nastanejo zaradi projekta.

Izdelane so projekcije prihodkov in odhodkov ter izkaza poslovnega izida v stalnih cenah, na podlagi teh tabel pa še finančna in ekonomska analiza. Pri izračunih finančnih dinamičnih kazalcev donosnosti investicije in kapitala je upoštevana 4% diskontna stopnja skladno z UEM, pri izračunu ekonomskih dinamičnih kazalcev donosnosti pa 3% diskontna stopnja skladno z vademecumom.

Izračuni projekcij poslovanja in izračuni kazalnikov upravičenosti investicije so narejeni za ekonomsko življenjsko dobo projekta, ki znaša 37 let (33 let po zaključku investicije, kar ustreza amortizacijski dobi, in 4 leta izvajanja investicije).

13.2.2 Prihodki in odhodki v ekonomski življenjski dobi projekta

Prihodki

Prihodki projekta so prikazani v poglavju Analiza tržnih možnosti.

Odhodki – stroški

Stroški investicijskega vzdrževanja so ocenjeni v višini 5% od GOI del vsakih 10 let po zaključeni investiciji. Stroški investicijskega vzdrževanja ne povečujejo nabavne vrednosti objekta, ker ne bodo povečali koristnosti objekta, ampak podaljšali njegovo rabo.

Amortizacija je obračunana v Prilogi 1. Obračunana je v skladu s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS št. 45/2005, 138/2006, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/2013 in 100/2015).

Amortizacija za investitorja ne predstavlja stroška, ker se skladno z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi knjiži v breme vira.

Stroški rednega vzdrževanja se povečajo po oceni investitorja za 24.000,00 EUR z DDV na mesec.

13.2.3 Izkaz poslovnega izida

Na podlagi predpostavljenih prihodkov in odhodkov smo izdelali projekcijo izkaza poslovnega izida, ki je v Prilogi 2.

13.2.4 Ostanek vrednosti

Ostanek vrednosti je ocenjen v višini neodpisane vrednosti objekta po poteku življenjske dobe projekta, ki pa je enaka 0,00 EUR, saj se objekt v življenjski dobi v celoti amortizira.

13.2.5 Izračuni finančnih kazalnikov upravičenosti investicije

Na podlagi vseh naštetih projekcij so izdelane naslednje tabele, zbrane v Prilogi 3 Finančna analiza:

- Celotna investicija
- Prihodki in odhodki
- Viri financiranja

- Finančni tokovi
- Izračun donosnosti investicije
- Izračun donosnosti kapitala

Vsi izračuni so narejeni v stalnih cenah in se nanašajo na obdobje 37 let.

V spodnji tabeli so prikazani zbrani rezultati za naslednje izračune:

- Izračun neto sedanje vrednosti investicije FNPV/C
- Izračun interne stopnje donosnosti investicije FRR/C
- Izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti FRNPV/C
- Izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti investicije (FRNPV)
- Doba vračanja
- Izračun finančnega količnika relativne koristnosti (K/Sf)
- Izračun neto sedanje vrednosti kapitala FNPV/K
- Izračun interne stopnje donosnosti kapitala FRR/K

Tabela 18: Finančnih kazalnikov upravičenosti investicije

Kazalnik	Vrednost
Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	-1,49%
Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) v EUR	-8.688.422,46
Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije (FRNPV)	-0,64
Doba vračanja (v letih)	37
Finančni količnik relativne koristnosti (K/Sf)	0,00
Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FRR/K)	-1,77%
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K) v EUR	-7.759.991,50

Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in vseh stroškov investicije. Koristi in stroški se diskontirajo z diskontnim faktorjem. Za investicije na področju javnih financ določa diskontno stopnjo Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), in sicer ta znaša 4% letno.

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) je kazalnik finančnotržne donosnosti projekta, pri čemer se v izračunih finančne ocene uspešnosti projekta vrednosti izrazijo z dejanskimi tržnimi cenami. Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) je določena kot tista obrestna mera, kjer je neto sedanja vrednost investicije enaka nič.

Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K) in finančna interna stopnja donosnosti investiranega kapitala (FRR/K) se izračunata z vloženim kapitalom države članice (javnim in privatnim), ko je vplačan, krediti tedaj, ko so vrnjeni, in skupaj s poslovnimi stroški ter pripadajočimi obrestmi in prihodki med prilivi.

Doba vračanja vloženih sredstev predstavlja tisto časovno obdobje, ki je potrebno, da se investicijski stroški povrnejo z donosi.

Relativna neto sedanja vrednost meri neto donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo kot razmerje med neto sedanjo vrednostjo in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov.

Finančni kazalci so pričakovano neugodni, saj investicija nima profitnega značaja in finančnotržno ni donosna. Neto sedanja vrednost investicije je negativna pri predpostavljeni 4% diskontni stopnji, interna stopnja donosnosti pa je nižja od diskontne stopnje 4%. Finančna doba vračanja je 37 let. Finančna relativna neto sedanja vrednost je negativna, finančni količnik relativne koristnosti (K/Sf) pa je enak 0.

13.3 Ekonomska analiza

V ekonomski analizi smo ocenili prispevek projekta h gospodarskemu razvoju regije in države.

Uporabljena je 3% diskontna stopnja, ki je skladno z vademecumom socialna diskontna stopnja.

Dodatnih ekonomskih stroškov projekt ne bo povzročal.

13.3.1 Koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju

Koristi investicije, ki jih lahko izrazimo v denarju so sledeče:

- Davčni popravek: zmanjšanje investicijskih in operativnih stroškov za DDV;
- Eksternalije:
 - Multiplikatorski učinek
 - Povečanje kvalitete življenja uporabnikov oskrbovanih stanovanj in njihovih neformalnih oskrbovalcev

1. Multiplikatorski učinek

Vlaganja bodo imela pozitivne učinke na celotno regionalno gospodarstvo preko multiplikatorskega učinka. Multiplikator opredelimo kot koeficient, ki pove, za koliko se poveča prihodek gospodarskih subjektov v regiji v primerjavi z vlaganji v predmetnem projektu na podlagi dodatnih povpraševanj, ki so posledica investicije. Multiplikatorski koeficient smo ocenili v višini 0,6 od vrednosti investicijskih vlaganj z neodbitnim DDV.

2. Povečanje kvalitete življenja uporabnikov oskrbovanih stanovanj

Rezultati študije Trajnostne oblike stanovanjske oskrbe starejših v Sloveniji (Boštjan Kerbler, Richard Sendi, Maša Filipovič Hrast; Urbani izziv, strokovna izdaja, 2019) so pokazali, da bivalne razmere starejših ljudi v Sloveniji za bivanje v starosti v številnih pogledih niso ustrezne. Obstajajo namreč različne ovire, ki onemogočajo kakovostno bivanje starejših ali pa pomenijo resno tveganje, da bo bivanje teh v prihodnje ogroženo. Pokazalo se je tudi, da je med starejšimi v primeru nezmožnosti samostojnega bivanja v domačem okolju še vedno najsprejemljivejša preselitev v dom za starejše, obenem pa je raziskava razkrila, da bi bile za starejše v Sloveniji sprejemljive tudi druge, trajnostnejše oblike stanovanjske oskrbe oziroma stanovanjskih rešitev, še posebej med »mlajšimi starejšimi« oziroma ljudmi v poznih srednjih letih.

Z vidika stroškov (mesečni stroški, stroški vzdrževanja) je zaskrbljujoče predvsem dejstvo, da so vprašani bivali v zelo velikih stanovanjih – v povprečju na skoraj 102 m² – oziroma v stanovanjih s skoraj štirimi sobami. Še posebej izstopajo najstarejši vprašani (stari 80 let in več), ki so živeli v stanovanjih s povprečno 3,3 sobe v skupni velikosti 90 m², in tisti, ki so živeli sami – v stanovanjih s povprečno tremi sobami na 81 m². Posledično so vprašani poročali tudi o visokih mesečnih stanovanjskih stroških, ki so pri več kot petini znašali celo tri četrtine skupnih prihodkov gospodinjstva. Poleg prevelikih stanovanj in s tem visokih stroškov je težavna tudi dostopnost. Pri tistih, ki so živeli v večstanovanjskih stavbah, je še posebej problematično to, da jih je 84,5 % bivalo v neprilicnih stanovanjih, do katerih nima dostopa z dvigalom kar 70,2 % vprašanih. To pomeni tveganje za osamitev ter socialno in prostorsko izključenost starejših. Starejši ljudje namreč zaradi slabe dostopnosti pogosteje ostajajo v svojih stanovanjih in so glede opravljanja storitev odvisni od pomoči drugih. Takemu tveganju so izpostavljeni tudi tisti, ki bivajo v razpršenih podeželskih naseljih oziroma na samem. Med takimi jih je bilo 60 % starih 65 let in več. Bivanje v velikih in slabo dostopnih stanovanjih lahko pomeni veliko tveganje predvsem za tiste starejše, ki živijo sami ali le s partnerjem. Skupno je bilo teh med vprašanimi skoraj dve tretjini, samo tistih, ki živijo sami, pa četrtina. Če bi upoštevali le tiste vprašane, ki so bili stari 65 let in več, je delež še višji – skoraj tretjina jih je živela sama, delež takih, ki so živeli le s partnerjem, pa je bil 40-odstoten. S starostjo se (logično) povečuje tudi delež takih, ki živijo sami. Pri starosti 80 let in več je bilo takih že 38,7 %. To je še posebej zaskrbljujoče, saj je v Sloveniji poleg oddaljenosti in dostopnosti različnih storitev pomanjkljivo razvit tudi sistem oskrbe starejših v skupnosti, predvsem gre za velike in sistematične razlike v ponudbi oskrbe na domu. Razlike so v ceni storitev in njihovi časovni dostopnosti (Hlebec in Filipovič Hrast, 2015).

Vse to vodi v večanje števila starejših ljudi v različnih območjih Slovenije, ki nimajo izpolnjenih potreb po oskrbi in imajo zato nižjo kakovost življenja, hkrati pa se s tem večajo obremenitve neformalnih oskrbovalcev, predvsem družinskih članov, kar vpliva tudi na njihovo kakovost življenja. Še bolj zaskrbljujoče je, da je skoraj tretjina vprašanih navedla, da njihovi najbližji sorodniki, na katere se obrnejo, kadar potrebujejo pomoč, ne živijo v njihovi bližini oziroma da nimajo bližnjih sorodnikov.

(Vir: Trajnostne oblike stanovanjske oskrbe starejših v Sloveniji - Boštjan Kerbler, Richard Sendi, Maša Filipovič Hrast; Urbani izziv, strokovna izdaja, 2019)

Preselitev iz prevelikih stanovanjskih enot v manjša oskrbovana stanovanja prinaša prihranke stroškov in večjo kvaliteto življenja uporabnikov z naslednjih vidikov:

1. zmanjšanje stroškov ogrevanja, hlajenja, elektrike, komunalnih stroškov in drugih stroškov,
2. ugodnejši bivalni pogoji (primerno ogrevani, hlajeni, izolirani in vzdrževani prostori, vizualna podoba objekta),
3. večja dostopnost (pritlična stanovanja in dvigalo za stanovanja v višjih nadstropjih) in posledično manjša izolacija starejših oseb, njihovo vključevanje v družbo, vzdrževanje socialnih stikov in njihovo opolnomočenje,
4. večja varnost starejših občanov zaradi bivanja v skupnosti,
5. razbremenitev svojcev in drugih neformalnih oskrbovalcev,
6. zmanjšanje stroškov prevoza za starejše in njihove neformalne oskrbovalce,
7. možnost koriščenja storitev bližnjega doma upokojencev (dostava obrokov, pranje, likanje, gospodinjska pomoč, osebne storitve in drugo),
8. večja dostopnost različnih storitev v urbanem okolju (zdravstveni dom, lekarna, pošta, trgovina, javni prevoz, frizer, pediker, fizioterapija, ...), nekaterih celo neposredno v objektu,
9. več možnosti druženja in obiskovanja raznih kulturnih, športnih in drugih prireditev.

Zaradi kvalitetnejših in bolj zdravih pogojev bivanja vrednotimo povečanje kvalitete življenja uporabnikov oskrbovanih stanovanj in njihovih svojcev oziroma neformalnih oskrbovalcev na vsaj 1.000,00 EUR letno na uporabnika, uporabnikov pa bo minimalno 103, kolikor je tudi stanovanj. Od tega bo v prvem stolpiču, ki se prenese v uporabo konec leta 2027, 60 stanovanj, ostala so v stolpiču 2.

13.3.2 Koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju

Koristi, ki jih bo prinesel projekt in jih ni mogoče ovrednotiti v ekonomskih kategorijah, so:

- zagotoviti varno in kvalitetno bivanje starejših občanov, zagotoviti njihovo opolnomočenje, samostojnost, večjo dostopnost do dobrin in storitev,
- lepša podoba mesta, večja kvaliteta življenja tudi za ostale prebivalce mesta in večja privlačnost kraja za obiskovalce,
- uresničevanje nalog Stanovanjskega sklada MONG, to je pripravljati in izvajati stanovanjski program MONG, kupovati ali na drugi način pridobivati stanovanjske hiše in stanovanja, z oddajo katerih SS MONG zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja ter poslovati, vzdrževati in gospodariti s stanovanji in z drugimi nepremičninami.

13.3.3 Ostanek vrednosti

Ekonomski ostanek vrednosti je ocenjen v višini neodpisane vrednosti objekta po poteku ekonomske življenjske dobe, to je 0 EUR.

13.3.4 Izračuni ekonomskih kazalnikov upravičenosti investicije

Tabela 19: Izračuni ekonomskih kazalnikov upravičenosti investicije

Kazalnik	Vrednost
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C)	14,65%

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENPV/C) v EUR	6.600.442,28
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije (ERNPV)	0,49
Doba vračanja (v letih)	14
Ekonomski količnik relativne koristnosti (K/Se)	1,46

Pri ekonomski neto sedanjosti vrednosti investicije (ENPV/C, ekonomski interni stopnji donosnosti (ERR/C), ekonomski relativni neto sedanjosti vrednosti (ERNPV) in dobi vračanja se poleg stroškov in prihodkov investicije upoštevajo še vsi ekonomski stroški in koristi, ki jih prinaša projekt.

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

Neto ekonomska sedanja vrednost investicije je pri dani socialni diskontni stopnji večja od 0, ekonomska interna stopnja donosnosti (ERR) pa je večja od diskontne stopnje 3%. Projekt je tako zaradi dodatnih koristi za občino in regijo ekonomsko upravičen.

Doba vračanja je 14 let, ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije je večja od 0, ekonomski količnik relativne koristnosti pa je večji od 1.

Poleg koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju in se odražajo v višini ENPV in ERR, povzroča projekt tudi dodatne koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju.

13.4 Denarni tok investicije – finančna vzdržnost projekta

Prilivi zadoščajo za pokrivanje odlivov v celotnem preučevanem obdobju, kar je razvidno v prilogi št. 5. Denarni tok projekta v tekočih cenah.

13.5 Analiza občutljivosti

11.1 Kritične spremenljivke

Kot najbolj kritične smo ocenili naslednje spremenljivke, katerih sprememba vrednosti lahko bistveno vpliva na učinke projekta:

- investicijski stroški,
- operativni stroški
- prihodki.

11.2 Analiza občutljivosti

Narejene so simulacije sprememb zgoraj navedenih kritičnih spremenljivk, in sicer:

- povečanje investicijskih stroškov za 1%,

- povečanje operativnih stroškov za 1%,
- zmanjšanje prihodkov za 1%.

Na podlagi teh simulacij smo naredili projekcije interne stopnje donosnosti investicije. V spodnjih tabelah so prikazane spremembe FNPV/C, FNPV/K, FRR/C, FRR/K, ENPV/C in ERR/C v primeru predpostavljenih sprememb kategorij.

Z vidika ekonomskih kategorij smo ocenili vpliv spremembe eksternalij na ekonomsko neto sedanjo vrednost investicije in ekonomsko interno stopno donosnosti.

Tabela 20: Analiza občutljivosti

Izhodiščni podatki

FNPV/C	-8.688.422
FNPV/K	-7.759.992
ENPV/C	6.600.442

Povečanje investicijskih stroškov za 1%

Indeks

FNPV/C	-8.841.982	101,77
FNPV/K	-7.913.551	101,98
ENPV/C	6.414.399	97,18

Povečanje operativnih stroškov za 1%

Indeks

FNPV/C	-8.702.316	100,16
FNPV/K	-7.773.886	100,18
ENPV/C	6.586.542	99,79

Zmanjšanje prihodkov za 1%

Indeks

FNPV/C	-8.768.992	100,93
FNPV/K	-7.943.932	102,37
ENPV/C	6.505.754	98,57

Izhodiščni podatki

ENPV/C	6.600.442
--------	-----------

Zmanjšanje eksternalij za 1%

Indeks

ENPV/C	6.486.579	98,27
--------	-----------	-------

Investicija ni občutljiva niti z vidika finančnih niti ekonomskih kazalnikov.

14.KVALITATIVNA ANALIZA TVEGANJ

Pri kvalitativni analizi tveganj smo upoštevali naslednje stopnje verjetnosti dogodkov in resnosti tveganja.

Verjetnost dogodka:

- A. Zelo neverjetno (0–10 % verjetnost)
- B. Neverjetno(10–33 % verjetnost)
- C. Enako verjetno, da do dogodka pride, kot da ne (33–66 % verjetnost)
- D. Verjetno (66–90 % verjetnost)
- E. Zelo verjetno (90–100 % verjetnost)

Tabela 21: Klasifikacija resnosti tveganja

I.	Brez učinka
II.	Zanemarljivo
III.	Zmerno
IV.	Kritično
V.	Katastrofalno

Tabela 22: Raven tveganja

Resnost posledic	Barva
Nizka	
Zanemarljiva	
Visoka	
Nesprejemljiva	

Verjetnost / resnost	I.	II.	III.	IV.	V.
A.	nizka	nizka	nizka	nizka	zanemarljiva
B.	nizka	nizka	zanemarljiva	zanemarljiva	visoka

C.	nizka	zanemarljiva	zanemarljiva	visoka	visoka
D.	nizka	zanemarljiva	visoka	nesprejemljiva	nesprejemljiva
E.	zanemarljiva	visoka	nesprejemljiva	nesprejemljiva	nesprejemljiva

Ocenjujemo, da pri izvedbi projekta obstajajo naslednja tveganja:

Tabela 23: Možna tveganja in ukrepi za njihovo reševanje

1. <u>Tveganja nepravočasnega izbora izvajalca GOI del zaradi zapletov v postopku javnega naročila</u> <i>Verjetnost: A</i> <i>Resnost posledic: I</i> <i>Ukrep za obvladovanje:</i> Pravočasen začetek postopka javnega naročila, ustrezna razpisna dokumentacija	Nizka
2. <u>Cenovno tveganje</u> (tveganje dviga cen med izvedbo del) <i>Verjetnost: C</i> <i>Resnost posledic: III</i> <i>Ukrep za obvladovanje:</i> Realokacija (rebalans) finančnega načrta, dodatno zadolževanje.	Zanemarljiva
3. <u>Epidemiološko tveganje:</u> razglasitev epidemije v času izvedbe projekta <i>Verjetnost: C</i> <i>Resnost posledic: II</i> <i>Ukrep za obvladovanje:</i> Ustrezni zdravstveni ukrepi na gradbišču, po potrebi sprememba terminskega plana izvedbe.	Zanemarljiva
4. <u>Odstopanja od finančnega načrta zaradi dejstev, ki jih ni bilo mogoče predvideti v fazi načrtovanja.</u> <i>Verjetnost: C</i> <i>Resnost posledic: II</i> <i>Ukrep za obvladovanje:</i> Realokacija finančnih sredstev.	Zanemarljiva
5. <u>Tveganje vodenja:</u> preobremenjenost vodstvenega kadra <i>Verjetnost: C</i> <i>Posledice: IV</i> <i>Ukrep za obvladovanje:</i> Učinkovito in pravočasno delegiranje nalog članom projektne skupine in zunanjim izvajalcem	Zanemarljiva
6. <u>Odklonilno javno mnenje</u> <i>Verjetnost: A</i> <i>Posledice: II</i>	

<i>Ukrep za obvladovanje:</i> Učinkovito komuniciranje in vključevanje javnosti v pripravljalni fazi projekta	Nizka
---	-------

Projekt pri nobenem od predvidenih tveganj ne dosega visoke ali nesprejemljive ravni tveganja, zato ocenjujemo, da ni tvegan.

15.ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Tabela 24: Rezultati finančne in ekonomske analize

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	-1,49%
Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) v EUR	-8.688.422,46
Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije (FRNPV)	-0,64
Doba vračanja let	37
Finančni količnik relativne koristnosti (K/Sf)	0,00
Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FRR/K)	-1,77%
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K) v EUR	-7.759.991,50
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C)	14,65%
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENPV/C) v EUR	6.600.442,28
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije (ERNPV)	0,49
Doba vračanja let	14
Ekonoski količnik relativne koristnosti (K/Se)	1,46

Finančni kazalci so pričakovano neugodni, saj investicija nima profitnega značaja in finančnotržno ni donosna. Neto sedanja vrednost investicije je negativna pri predpostavljeni 4% diskontni stopnji, interna stopnja donosnosti pa je negativna in torej nižja od diskontne stopnje 4%. Finančna doba vračanja znaša 37 let. Finančna relativna neto sedanja vrednost je negativna.

Vendar dodatne ekonomske koristi pomenijo pozitivne ekonomske kazalce upravičenosti, zaradi česar je investicija ekonomsko upravičena, saj prinaša poleg denarnih koristi tudi koristi, ki jih ne moremo izraziti v denarju in dajejo možnosti nadaljnjega razvoja občine, regije in države.

Investicija ni občutljiva.

Nobeno od tveganj ni tako kritično, da bi lahko ob njegovi uresničitvi prišlo do katastrofalnih posledic. Za vsa tveganja so predvideni omilitveni in preventivni ukrepi.

Iz vsega navedenega lahko potegnemo zaključek, da je investicija upravičena.

16.PRILOGE

Priloga 1: Stroški amortizacije in izračun neodpisane vrednosti

Priloga 2: Izkaz poslovnega izida

Priloga 3: Finančna analiza

Priloga 4: Ekonomska analiza

Priloga 5: Denarni tok projekta tekoče cene