

Na osnovi .. člena statuta Občine Kanal ob Soči (Uradne objave) je občinski svet Občine Kanal ob Soči na svoji 33. redni seji sprejel

SKLEP
O POTRĐITVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

1.

Občinski svet potrjuje dokument identifikacije investicijskega projekta za večnamenski objekt na Srednjem, na osnovi katerega se pri pripravi rebalansa proračuna Občine Kanal ob Soči oziroma proračuna za leto 2011 investicijo uvrsti v NRP za obdobje 2007-2013.

2.

Za investicijo občinska uprava naroči izdelavo PGD-PZI projektne dokumentacije in sicer za varianto ...

3.

Sklep velja takoj.

Datum sklepa: _____

Številka sklepa: _____

ŽUPAN
Andrej Maffi

Obrazložitev:

KS Kambreško je izbrala projektanta, s katerim bi se pogodila za izdelavo projektne dokumentacije za rekonstrukcijo objekta kulturnega doma na Srednjem in sicer s sredstvi, ki so zagotovljena v sprejetem proračunu v višini 20.000 EUR. V nadaljevanju KS pričakuje financiranje investicije v višini ca. 300.000 EUR iz občinskega proračuna. Njihove želje so razvidne iz izdelanega idejnega projekta-izvleček v prilogi.

V občinski upravi menimo, da je nujno, da se do investicije opredeli občinski svet preden se naroči izdelavo projektne dokumentacije ter investicijo kvantitativno in kvalitativno opredeli v proračunu.

Občinski svetniki po obravnavi priloženega DI-IP, v primeru da ocenjujejo, da je investicija potrebna, primerno prikazana in izvedljiva kot je prikazano v dokumentu ter da so podatki in informacije zadostni, da se lahko pričakuje učinke kot so predvideni s potrditvijo sklepa, omogočijo občinski upravi nadaljevanje pripravljavanja investicije.

Občina Kanal ob Soči

DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Naziv investicijskega projekta:

KULTURNI DOM SREDNJE

Investitor:

OBČINA KANAL OB SOČI
Trg svobode 23
5213 KANAL

Odgovorna oseba investitorja:

Andrej Maffi, župan

Izdela:

OBČINA KANAL OB SOČI
Trg svobode 23
5213 KANAL
Nataša Peternel in Rosana Ščančar

Skrbnik investicijskega projekta:

Nataša Peternel

Kanal ob Soči, junij 2010

KAZALO

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. OPREDELITEV INVESTITORJA, STROKOVNIH DELAVCEV IN SLUŽB, ODOGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE | 3 |
| 1.1. Podatki o investitorju | 3 |
| 1.2. Podatki o lastništvu | 3 |
| 1.3. Izdelovalci dokumenta identifikacije investicijskega projekta | 3 |
| 1.4. Projektantska organizacija | 3 |
| 1.5. Organizacija izvajanja | 3 |
| 1.6. Bodoči upravljavec objekta | 4 |
| 2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA | 4 |
| 2.1. Predstavitev lokacije | 4 |
| 2.2. Opis razlogov za investicijo | 4 |
| 3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE | 4 |
| 3.1. Splošni cilji | 4 |
| 3.2. Specifični cilji | 4 |
| 4. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT | 4 |
| 4.1. Varianta brez investicije | 4 |
| 4.2. Varianta z investicijo | 4 |
| 5. OPREDELITEV INVESTICIJE | 5 |
| 5.1. Vrsta investicije | 5 |
| 5.2. Lokacija investicije | 5 |
| 5.3. Vrednost investicije | 5 |
| 5.4. Viri financiranja | 5 |
| 5.5. Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor | 6 |
| 6. OCENA VPLIVOV PROJEKTA NA OKOLJE | 6 |
| 7. TERMINSKI PLAN | 6 |
| 8. KADROVSKO-ORGANIZACIJSKA SHEMA | 6 |
| 9. ANALIZA IN PRIKAZ STROŠKOV IZVEDBE PROJEKTA | 6 |
| 9.1. Specifikacija investicijskih stroškov | 6 |
| 10. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM | 7 |

1. OPREDELITEV INVESTITORJA, STROKOVNIH DELAVCEV IN SLUŽB, ODOGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

1.1. Podatki o investitorju

| | |
|------------------|------------------------------|
| Naziv | Občina Kanal ob Soči |
| Naslov | Trg Svobode 23, 5213 KANAL |
| Odgovorna oseba | Andrej Maffi, župan |
| Telefon | 05 39 81 200 |
| Telefaks | 05 39 81 223 |
| E-mail | obcina.kanal@obcina-kanal.si |
| Matična številka | 5881820 |
| Davčna številka | SI88524671 |

1.2. 1.2 Podatki o lastništvu

| Lastništvo | | |
|------------------------------|----------------------|----------------|
| Ime lastnika | Občina Kanal ob Soči | |
| Naslov | 5213 Kanal | |
| Vpis v zemljiško knjigo v KO | Ajba | |
| Št. vložka | Št. parcele | Površina v m2: |
| 662 | 4013 | 645 |

1.3. 1.3 Izdelovalci dokumenta identifikacije investicijskega projekta:

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Naziv | Občina Kanal ob Soči |
| Naslov | Trg Svobode 23, 5213 KANAL |
| Odgovorna oseba | Andrej Maffi, župan |

1.4. 1.4 Projektantska organizacija

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Naziv | ARHITRAVI JERNEJ KRAIGHER s.p. |
| Naslov | Kidričeva 9, 5000 NOVA GORICA |
| Odgovorna oseba | Jernej Kraigher, univ. dipl.inž.arh. |

1.5. 1.5 Organizacija izvajanja

| | |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Investitor del | Občina Kanal ob Soči , Trg svobode 23, 5213 Kanal |
| Skrbnik projekta | Nataša Peternel |
| Izvajalec del | Izbran na javnem razpisu |
| Nadzor | Izbran na javnem razpisu |
| Verifikacija DIIP in investicijskega programa | Občinski svet Občine Kanal ob Soči |

1.6. 1.6 Bodoči upravljavec objekta

| | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Upravljaavec objekta | KS Kambreško ali upravljalec (Upravljanje dvorane se izvaja s soglasjem Občine Kanal ob Soči) |
| Odgovorna oseba | Predsednik KS Kambreško ali odgovorna oseba upravljalca |

2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

2.1. Predstavitev lokacije

Območje obravnavane investicije je Občina Kanal ob Soči, naselje Srednje v Krajevni skupnosti Kambreško. Predmet investicije je rekonstrukcija kulturnega doma na Srednjem v večnamenski poslovno stanovanjski oz. večnamenski kulturno, turistično/stanovanjski objekt Srednje.

V naselju Srednje ima Občina Kanal ob Soči v lastništvu objekt nekdanje osnovne šole, ki danes služi kot kulturni dom za domačine. Objekt se malo uporablja in to le v delu, kjer je dvorana s pripadajočimi sanitarijami. Brez vzdrževanja in primerne rabe bo objekt počasi propadel.

2.2. Opis razlogov za investicijo

Pobuda domačinov je, da se objekt kulturnega doma v pritličju uredi v dvorano namenjeno prireditvam, razstavam, druženju ljudi ter v prostore za gostinsko ponudbo, v nadstropju pa preuredi v nočitveno turistične kapacitete.

3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE

3.1. Splošni cilji

Splošni cilj investicije je ohranjanje poseljenosti podeželja, izboljšanje pogojev za društvene dejavnosti in ustvarjanje možnosti za turistični razvoj območja.

3.2. Specifični cilji

Specifični cilj investicije je rekonstrukcija kulturnega doma, s katero bi pridobili večnamenski prostor za prireditve, razstave in druženje prebivalcev ter za gostinski lokal v pritličju, v nadstropju pa nočitvene kapacitete za turiste ali stanovanja za oddajo.

4. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT

4.1. Varianta brez investicije

Varianta I – brez naložbe

Brez naložbe bo objekt postopno propadal, domačinom se bodo poslabšale možnosti za izvajanje različnih prireditev in druženje, ne bodo se izkoristili potenciali, ki jih objekt nudi za ureditev turistične ponudbe.

4.2. Variante z investicijo

Varianta II – z naložbo v turistične sobe

Po tej varianti bi bilo na razpolago 7 ležišč. Nadstropje se preuredi v tri dvoposteljne sobe s predprostorom in lastnimi sanitarijami. Kot dodana vrednost tej rešitvi je možnost ureditve skupne kuhinje z jedilnico na severni strani hodnika, za kar bi bila potrebna manjša nadzidava spodnjega servisnega hodnika in rekonstrukcija strehe nad tem delom.

Mnenje KS Kambreško je, glede na izvedljivost, tehnične normative, nujnost ureditve objekta in stroške izvedbe, ta varianta ugodnejša kot ostale.

Varianta III – z naložbo v turistične apartmaje

Ta rešitev je bolj celostna in predvideva nadzidavo celotnega severnega prizidka. S tem se dobi dva apartmaja in dvoposteljno sobo, skupaj maksimalno 10 ležišč, če oprema dnevne sobe omogoča ureditev ležišč za po dve osebi. Pri tej varianti je treba rekonstruirati severni del objekta. S tem bi pridobili enostavno streho ter lepši in enotnejši videz objekta.

Varianta III je optimalnejša glede večnamenske uporabe nadstropja, saj se apartmaji lahko brez posegov uporabljajo tudi za dve stanovanjski enoti.

Varianta IV – z naložbo v stanovanje

V nadstropju se uredi eno dvo(tro)sobno stanovanje in eno enosobno stanovanje. Stanovanji se lahko oddajata stalnim stanovalcem, če pa nista zasedeni, se ju lahko registrira in oddaja kot počitniški stanovanji. Kulturna dvorana se uredi na obstoječih površinah. Za to varianto bi bili potrebni stroški najnižji.

5. OPREDELITEV INVESTICIJE

5.1. Vrsta investicije

Investicija predstavlja rekonstrukcijo obstoječega objekta v **Kulturni dom Srednje**.

5.2. Lokacija investicije

Investicija se bo izvajala na območju Občin Kanal ob Soči, v naselju Srednje v KS Kambreško.

5.3. Vrednost investicije (stalne cene)

Na podlagi aproksimativnega predračuna narejenega na osnovi IDZ arhitekture, za izvedbo gradbeno obrtniških del (št.projekta 5/10 z dne april 2010 izdelovalca ARHITRAVI arhitektura urbanizem JERNEJ KRAIGER s.p., Nova Gorica) je vrednost investicije z vključenim DDV **361.220 EUR**, če se uredi v nadstropju **sobe** in **386.470 EUR** če se uredi **apartmaje**.

Tekoče cene : v EUR

| Vir financiranja | Leto 2010 | Leto 2011 | Leto 2012 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Občina Kanal ob Soči (Dokumentacija: IDZ, PGD, PZI) | v proračunu 20.000 (2.220 strošek IDZ) | | |
| I.faza: prostori kulturnega doma (gradbeno obrtniška, strojne in elektro instalacije) | | 144.720 | |
| II. faza: gostinski prostori (gradbeno obrtniška, strojne in elektro instalacije) | | | 119.700 |
| III. faza (nadstropje, nadzor) (gradbeno obrtniška, strojne in elektro instalacije) | | | 76.800 (sobe) 102.050 (app) |
| Skupaj | 20.000 | 144.720 | 196.500 (sobe) |

| | | | |
|--|--|--|---------------|
| | | | 221.750 (app) |
|--|--|--|---------------|

5.4. Viri financiranja

Rekonstrukcija se bo financirala s sredstvi občine Kanal ob Soči v delu, ko gre za prostore kulturnega doma in pripadajočih sanitarij. Viri financiranja za ostale prostore so odvisni od odločitev občinskega sveta glede namena rabe prostorov v nadstropju (ali stanovanje ali nastanitvene kapacitete) in načina rabe gostinskega lokala v pritličju (ali v najem zasebniku ali odprto samo za čas prireditev idr.).

Če se bodo v objektu opravljale profitne gospodarske dejavnosti je smiselno razmišljati o javno-zasebnem partnerstvu pri rekonstrukciji objekta.

5.5. Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

Za rekonstrukcijo bo potrebno izdelati PGD in pridobiti gradbeno dovoljenje.

6. OCENA VPLIVOV PROJEKTA NA OKOLJE

V času izvajanja investicije bo gradnja vplivala na okolje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili in povečanega hrupa v povezavi z gradnjo.

S primerno izvedeno rekonstrukcijo objekta se vplivi na okolje ne spreminjajo.

7. TERMINSKI PLAN

Ob optimalnem poteku aktivnosti in zagotovitvi sredstev v občinskem proračunu, se vse aktivnosti, od naročila za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije, zaprtja finančne konstrukcije do zaključka del oz. pridobitve uporabnega dovoljenja, lahko izvede v približno treh letih.

Predviden čas izvajanja posameznih aktivnosti

| Aktivnost | Potreben čas izvajanja |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| Izdelava PGD, PZI | 6 mesecev |
| Javni razpis del, zbiranje ponudb, izbor izvajalca | 3 mesece |
| Gradnja I faza | 6 mesecev |
| Gradnja II | 4 mesece |
| Gradnja III faza | 6 mesecev |
| Tehnični pregled in uporabno dovoljenje | 2 meseca |

8. KADROVSKO-ORGANIZACIJSKA SHEMA

Investitor obravnavane investicije v fazi I (kulturni dom) in stroškov nadzora bo Občina Kanal ob Soči.

Investitor ostalih faz (gostinski del, nadstropje) bo odvisen od nadaljnjih odločitev glede namena in obsega investicije.

Skrbnišтво in nadzor nad izvajanjem projekta bo izvajala ustrezna in na Javnem razpisu izbrana strokovna organizacija.

Objekt bo v javnem delu predan v upravljanje KS Kambreško, v poslovnem delu pa na podlagi pogodbenega odnosa z občino izvajalcu ali nosilcu dejavnosti.

9. ANALIZA IN PRIKAZ STROŠKOV IZVEDBE PROJEKTA

9.1. Specifikacija investicijskih stroškov

| Stroški | Leto 2010 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Dokumentacija: idejni projekt (izelano) | 2.220 EUR |
| Dokumentacija PGD, PZI | 17.780 EUR |
| I.faza: prostori kulturnega doma (gradbeno obrtniška, strojne in elektro instalacije) | 144.720 EUR |
| II. faza: gostinski prostori (gradbeno obrtniška, strojne in elektro instalacije) | 119.700 EUR |
| III. faza (nadstropje,) sobe | 76.800 EUR |
| app, stanovanji (gradbeno obrtniška, strojne in elektro instalacije) | 107.100 EUR |
| Svetovalni inženirig s strokovno- tehničnim nadzorom 5 % investicije | 17.061 EUR do 18.576 EUR |
| Skupaj (okvirna vrednost investicije) | 378.281 EUR do 410.096 EUR |

10 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Predstavniki naselja Srednje in člani KS Kambreško so predlagali rekonstrukcijo neizkoriščenega objekta kulturnega doma v Srednjem z namenom povečanja in ureditve kulturne dvorane, pripadajočih sanitarij in gostinskega lokala v pritličju ter turističnih nastanitvenih kapacitet v nadstropju (sobe ali apartmaji). Občina je naročila in pripravljen je bil Idejni projekt rekonstrukcije za navedeni namen ter okvirna ocena stroškov rekonstrukcije.

Pred nadaljnjimi aktivnostmi strokovne službe občinske uprave predlagajo, da občinski svet razpravlja in sklepa o namenu in obsegu predlagane rekonstrukcije in posledični zagotovitvi sredstev za pripravo projektne dokumentacije in izvedbo rekonstrukcije v naslednjih letih.

Ključna vprašanja na katera je potrebno odgovoriti, da se lahko sprejme odločitev o izdelavi projektne gradbene dokumentacije (PGD):

- 1) Obseg rekonstrukcije dvorane (ali se razširi s prizidkom ali obnovi v sedanjem obsegu)?
- 2) Ali se gostinski del uredi samo za točenje pijač ali s kuhinjo? Kdo bo investitor ureditve gostinskega dela?
- 3) Za kakšne namene se urejajo prostori v nadstropju: za turistične sobe (stroškovno ugodneje) ali kot apartmaje (te se lahko uporabi tudi za stanovanja)?

Pred odločitvijo glede virov financiranja bo potrebno doreči kaj in na kakšen način bo občina vstopala v projekt rekonstrukcije objekta oz. kako se bo opravljala v objektu turistična podjetniška dejavnost.