

**INVESTICIJSKI PROGRAM**

**ZIM**

**Zasnove in vodenje investicij d.o.o.**

**2011**



**MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA ČETRTE STUDENCI**

# **IZGRADNJA DOMA MESTNE ČETRTE STUDENCI**



<b>NALOGA:</b>	<b>INVESTICIJSKI PROGRAM</b>
<b>INVESTICIJA:</b>	<b>IZGRADNJA DOMA MESTNE ČETRTEI STUDENCI</b>
<b>LOKACIJA:</b>	<b>STUDENCI med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto; parcela št. 735/10, k.o. Studenci</b>
<b>INVESTITOR:</b>	<b>MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR</b>
<b>IZDELOVALEC DOKUMENTACIJE:</b>	<b>ZIM Zasnovne in vodenje investicij d.o.o. Slovenska ul. 40 2000 MARIBOR Direktor: mag. Matjaž KNEZ, univ.dipl.inž.grad.</b>
<b>ŠTEVILKA NALOGE:</b>	<b>20386</b>
<b>DATUM IZDELAVE:</b>	<b>april, 2011</b>

## VSEBINA DOKUMENTA

<b>1.0.</b>	<b>UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB</b>	<b>5</b>
1.1.	Uvodno pojasnilo	5
1.2.	Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa	5
1.3.	Namen in cilji investicijskega projekta	7
1.4.	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (vključno z novelacijo)	7
1.5.	Ugotovitev sprememb, nastalih med DIIP in IP	9
<b>2.0.</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA</b>	<b>10</b>
2.1.	Cilji investicije	10
2.2.	Spisek strokovnih podlag	10
2.3.	Opis upoštevanih variant	11
2.4.	Navedba odgovornih oseb	11
2.5.	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	11
2.6.	Prikaz ocenjene vrednosti investicije	12
2.7.	Zbirni prikaz rezultatov izračunov	12
<b>3.0.</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB</b>	<b>14</b>
3.1.	Podatki o investitorju	14
3.2.	Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije	14
3.3.	Podatki o upravljavcu	15
<b>4.0.</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN DOKUMENTI</b>	<b>16</b>
4.1.	Zgodovinska dejstva	16
4.2.	Analiza stanja s prikazom potreb	17
4.3.	Usklajenost projekta z razvojnimi strategijami in politikami	20
<b>5.0.</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL</b>	<b>22</b>
5.1.	Predstavitev variant	22
5.2.	Opis tehnično – tehnološke rešitve investicije	22
<b>6.0.</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH</b>	<b>26</b>
6.1.	Alternativa »brez« investicije	26
6.2.	Alternativa »z« investicijo	26
<b>7.0.</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH</b>	<b>27</b>
7.1.	Osnova za oceno vrednosti projekta	27
7.2.	Ocena vrednosti investicije	27
<b>8.0.</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE</b>	<b>29</b>
8.1.	Mestna četrt Studenci	29
8.2.	Navedba in opis lokacije	29
<b>9.0.</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV</b>	<b>32</b>
<b>10.0.</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI, SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA</b>	<b>34</b>
10.1.	Časovni načrt izvedbe investicije	34
10.2.	Organizacija vodenja projekta	34
<b>11.0.</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA</b>	<b>35</b>
<b>12.0.</b>	<b>PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA</b>	<b>36</b>
12.1.	Struktura prihodkov in odhodkov pred investicijo in po investiciji	36
12.2.	Analiza stroškov in koristi	36
<b>13.0.</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>44</b>

## **PRILOGE IN VIRI**

**45**

Priloge:

Zemljiško knjižni izpisek za parcelo 735/10,

Grafični prikaz: situacija fasade,

Grafični prikaz: tloris strehe,

Grafični prikaz: tloris 1. nadstropja,

Grafični prikaz: tloris pritličja,

Grafični prikaz: tloris kleti,

Grafični prikaz: prereza A1-A1, A2-A2, B1B1.

## **1.0. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB**

---

### **1.1. Uvodno pojasnilo**

Mestna četrt Studenci je del Mestne občine Maribor in obsega naslednja območja: naselje Maribor – del prostorskega okoliša 78, naselje Maribor – prostorski okoliš od 79 do 91 v celoti, naselje Maribor – prostorski okoliš od 437 do 455 v celoti, naselje Maribor – prostorski okoliš 477 in 478 v celoti. Meje mestne četrti so: na severu reka Drava, na vzhodu Črtomirjeva do Murkove ter Engelsova do neprofitnih stanovanj na Preradovičevi ulici, na jugu Ilichova, Regionalni RTV center Maribor in Pekrska Gorca, na zahodu pa Lesarska ulica (Marles).

V skladu z Zakonom o lokalni samoupravi, Odlokom o razdelitvi Mestne občine Maribor na mestne četrti in krajevne skupnosti, s Statutom Mestne občine Maribor, ter Statutom mestne četrti in krajevne skupnosti, zadovoljujejo občani v mestni četrti ali krajevni skupnosti svoje potrebe in izvajajo naloge, ki jih je mestni četrti ali krajevni skupnosti poverila občina.

Mestna četrt ali krajevna skupnost varuje koristi prebivalstva svojega območja v okviru ustave in zakonov s soglasjem Mestne občine Maribor, ki je prenesla del svojih pristojnosti na mestno četrt ali krajevno skupnost.

Cilj povezovanja občanov v mestno četrt je organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb občanov, razvoj njihovega bivalnega prostora in krajevne kulture, ter dobrih medsebojnih odnosov.

Vodstvo mestne četrti Studenci, kakor tudi občani, si za gradnjo doma mestne četrti prizadevajo že od leta 1996. Po reorganizaciji bivših krajevnih skupnosti so bile namreč ustanovljene mestne četrti in sicer z združitvijo treh krajevnih skupnosti na območju Studenc - krajevne skupnosti Pohorski bataljon, krajevne skupnosti Heroj Šerčer in krajevne skupnosti Franc Zalaznik Leon. Tako ustanovljena mestna četrt Studenci šteje trenutno približno 9.200 prebivalcev in je v tem pogledu z vidika dejanskih potreb in že kar petnajstletnega prizadevanja mnogo večja v primerjavi s številnimi malimi občinami v okviru republike Slovenije.

### **1.2. Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa**

#### **1.2.1. Predstavitev investitorja**

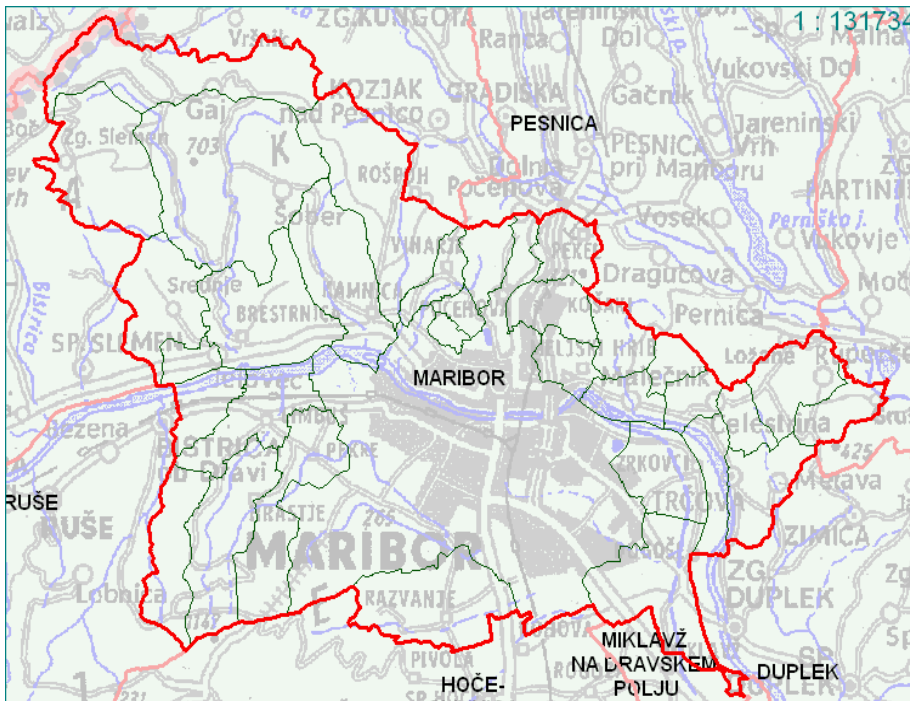
Investitor je mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji in središče Mestne občine Maribor. Je univerzitetno in metropolitansko mesto ter gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije.

Župan mestne občine Maribor je g. Franc Kangler.

Mestna občine Maribor (v nadaljevanju MO Maribor) obsega površino 147 km<sup>2</sup>. Leži na 274 m nadmorske višine. Središče MO Maribor je mesto Maribor. Maribor ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi gorami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem.

MO Maribor ima 112.364 prebivalcev (vir: podatki SURS, 30.06. 2010). Poleg mesta Maribor občina obsega še naslednja naselja: Brestrnica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Meljski Hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh - del, Ruperče, Srednje, Šober, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen - del, Zrkovci.



Slika 1: **Mesto Maribor**

Maribor je središče slovenske Štajerske in sedež statistične regije - Podravske regije ter vzhodne kohezijske regije. Maribor je gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno in trgovsko središče severovzhodne Slovenije. V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena. Tukaj je sedež Univerze v Mariboru, Instituta informacijskih znanosti – IZUM, Nove KBM, Zavarovalnice Maribor, SNG Maribor, Univerzitetnega kliničnega centra Maribor in Mariborske nadškofije. V mestu ima sedež vrsta nacionalnih institucij: Pošta Slovenije, Slovenski podjetniški sklad, Javna agencija Republike Slovenije za energijo in Agencija za železniški promet, in več regionalno pomembnih kulturnih institucij: Lutkovno gledališče Maribor, Mariborska knjižnica, Umetnostna galerija Maribor, oba muzeja, katerih sofinancer je Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

### 1.2.2. Uporabnik

Uporabnik doma Mestne četrti Studenci bodo krajani Studenc, združeni v mnoga delujoča društva, organi Mestne četrti Studenci in druga zainteresirana javnost.

### 1.2.3. Izdelovalec investicijskega programa

Izdelovalec investicijskega programa je podjetje ZIM Zasnovne in vodenje investicij d.o.o., Slovenska ulica 40, Maribor.

### 1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Mestne četrti in krajevne skupnosti so s strani Mestne občine Maribor zadolžene za organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb občanov, razvoj njihovega bivalnega prostora in krajevne kulture ter dobrih medsebojnih odnosov. Spodbujanje kulturno umetniške dejavnosti, športnih dejavnosti, rekreacije ter ljubiteljskih dejavnosti krajanov je ena od pomembnih nalog mestnih četrti in krajevnih skupnosti, pri čemer je Mestna občina Maribor dolžna zagotavljati materialne pogoje za izvajanje dejavnosti mestnih četrti in krajevnih skupnosti.

Namen investicije v dom mestne četrti Studenci je zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za društveno udejstvovanje krajanov. Z investicijo želi Mestna občina Maribor zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja na območju mestne četrti Studenci. Zagotoviti želi kvalitetne pogoje za izvajanje dejavnosti in delovanje na zgoraj navedenih področjih, kakor tudi drugih pristočasnih dejavnostih občanov, in ne nazadnje delovanje organov Mestne četrti Studenci.

Cilji investicije v dom Mestne četrti Studenci, ki bi naj prestavljal središče ne samo kulturnega, temveč tudi društvenega in družabnega dogajanja, so podani v nadaljevanju.

1. Glavni cilj, ki ga želi Mestna občina Maribor doseči z investicijo v Dom Mestne četrti Studenci je zagotoviti ustrezne sodobne prostore, ki bodo omogočali in spodbujali izvajanje predvsem kulturnih prireditev kot tudi društvenih in drugih družabnih in izobraževalnih dejavnosti;
2. V novem objektu razširiti dejavnosti društev in tako privabiti čim večje število krajanov vseh starosti, ki bi se aktivno vključevali v dejavnosti in se tudi udeleževali prireditev;
3. Z zagotovitvijo boljših pogojev za kulturne, družabne, izobraževalne in društvene dejavnosti, je brez dvoma za pričakovati večji odziv krajanov tako glede aktivnega vključevanja v dejavnosti, kot tudi glede obiskovanja prireditev ter posledično njihovo večje zadovoljstvo.

Dom Mestne četrti Studenci bo omogočal:

- kulturne prireditve,
- prireditve v okviru delovanja društev – izobraževanja, seminarje, sestankovanja društev, srečanja, tekmovanja, krvodajalske akcije ipd.,
- organizacijo in izvedbo koncertov,
- literarne prireditve, razstave,
- sestankovanje in delovanje organov in delovnih teles mestne četrti Studenci (komisija za poravnavo sporov, komisija za socialno skrbstvo in zdravstveno varstvo, komisija za komunalne zadeve, promet in varstvo okolja, odbor za finančne zadeve, odbor za šport, kulturo in koordinacijo z društvi, komisija za upravljanje zgradb mestne četrti, komisija za podeljevanje odlikovanj, uredniški odbor glasila MČ Studenci, odbor za podjetništvo in obrt),
- prireditve za varovance doma starostnikov, ker omenjeni dom nima načrtovane večnamenske dvorane,
- gostovanje raznih skupin, društev in zborov ter
- uporabo za potrebe vseh občanov.

### 1.4. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (vključno z novelacijo)

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) je na podlagi naročila s strani Mestne občine Maribor, Mestne četrti Studenci, v mesecu marcu 2010 izdelalo podjetje ZIM Zasnovne in vodenje investicij d.o.o. V januarju 2011 je bila izdelana novelacija omenjenega dokumenta.

Dokument (DIIP) je bil na 38. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 19. 4. 2010 in nadaljevanju dne 19. 5. 2010, potrjen.

Na 4. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 31. 1. 2011, je bila potrjena tudi novelacija DIIP-a.

#### 1.4.1. Namen projekta

Vodstvo mestne četrti Studenci, kakor tudi občani, si za gradnjo doma mestne četrti prizadevajo že od leta 1996. Mestna četrt Studenci šteje trenutno približno 9.200 prebivalcev in je v tem pogledu z vidika dejanskih potreb in že kar petnajstletnega prizadevanja mnogo večja v primerjavi s številnimi malimi občinami v okviru republike Slovenije.

Mestna četrt Studenci ima sedaj svoje prostore v majhni stavbi na Šarhovi ulici 53a.

V okviru Mestne četrti Studenci delujejo različna društva. Prebivalci Studenc imajo tako možnost aktivno se vključevati v različne dejavnosti, tako športne, kot umetniške ter družbeno potrebne.

Večja društva (z največ člani), ki delujejo v okviru Mestne četrti Studenci so: turistično društvo Studenci, kulturno društvo Studenci, športno društvo Studenci, Čebelarsko društvo Peter Močnik – Studenci Pekre, Rdeči križ Studenci, prostovoljno gasilsko društvo Maribor – Studenci ter Taborniški rod Ukročena reka. Ostala društva, ki še delujejo na območju Mestne četrti Studenci pa so še OZSC – enota Studenci, Zveza borcev za ohranjanje vrednot NOB, judo klub, CB društvo Štajerci ter turistično humanitarno društvo »Glas«. Vseh registriranih društev je preko 20.

Vsa društva se borijo s prostorskimi problemi. Nekatera med njimi so si za izvajanje primarne dejavnosti društva zagotovila prostore, vendar pa se srečujejo s prostorskimi problemi, ko gre za razna srečanja, predstavitve, druženja, javne obravnave, predavanja, predstave, zaključke po prireditvah ipd.

#### 1.4.2. Opis variant

Varianta »brez investicije« ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev mestne četrti Studenci in pridobiti dodatnih prostorov za izvajanje dejavnosti vseh delujočih društev v okviru mestne četrti.

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je varianta »z investicijo« in sicer na novi lokaciji med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto; parcele št. 735/10, 735/11, 735/12, 735/2, 735/3, 736/2, 736/1, 736/4, 736/5, 736/7, vse k.o. Studenci.

Izbrana varianta »z investicijo« predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj bo z novogradnjo dosežena stroškovno in logistično optimalna raba prostorov, ki za druge (to je osnovne) dejavnosti mestne četrti niso ustrezni.

Prostorske potrebe mestne četrti Studenci so naslednje:

- večnamenska dvorana za približno 220 sedežev z odrom, balkonom, vsemi pomožnimi prostori za pripravo predstav, garderobo, avlo z ureditvijo razstavišča »Studenček«, ter prostor za bife, sanitarije itd.;
- prostori za potrebe delovanja mestne četrti: tajništvo, sejna soba, pisarna – prostor za arhiv, sanitarije, čajna kuhinja ter vsi pomožni prostori, kot sta vhod, in hodnik;
- društveni prostori za različne dejavnosti;
- hišniško stanovanje s stopniščem;



### 1.4.3. Ocena vrednosti investicije v DIIP

Ocena stroškov celotne investicije »Izgradnja Doma mestne četrti Studenci« je bila izdelana na naslednjih osnovah:

- vrednosti GOI del in opreme na osnovi projektantske ocene,
- vrednosti ostalih postavk v % od GOI del,
- vrednost zemljišča pa v višini cenilnega zapisnika.

Vrednost investicije (**znesek brez DDV v EUR**) v DIIP znaša:

Vrsta del	%	Vrednost v EUR
Zemljišče		407.000
GOI dela z zunanjo ureditvijo	100	1.180.800
Oprema	10	118.080
Projektna dokumentacija	5	59.040
Inženiring	5	59.040
Komunalna opremljenost zemljišča	3	70.848
Rezerva	3	35.424
<b>Skupna neto vrednost investicije</b>		<b>1.930.232</b>

### 1.4.3. Terminski plan izvedbe investicije v DIIP

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
Izdelava Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	marec 2010
Pridobitev in priprava zemljišča	april 2010
Izdelava PGD projektne dokumentacije	oktober 2010 - november 2010
Pridobitev gradbenega dovoljenja	december 2010
Izdelava PZI projektne dokumentacije	januar 2011 – februar 2011
Izvedba razpisa za pridobitev izvajalca GOI del in dobavitelja opreme	februar 2011
Izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme	marec 2011 - september 2011
Tehnični pregled ter odprava pomanjkljivosti	oktober 2011
Pridobitev uporabnega dovoljenja	oktober 2011
Začetek opravljanja dejavnosti	november 2011

### 1.5. Ugotovitev sprememb, nastalih med DIIP in IP

Od izdelave Dokumenta identifikacije investicijskega projekta do izdelave Investicijskega programa je prišlo do sprememb v aktivnostih in predračunski vrednosti projekta.

V aktivnostih bo prišlo do spremembe v terminskem planu, ker se bo izvedba investicijskih del premaknila v sredino leta 2012.

V predračunski vrednosti je prišlo do spremembe vrednosti investicije, ker je bil med tem izdelan natančen popis del in izdelana ocena stroškov. Vrednost investicije po stalnih cenah je tako za 75.399,00 EUR višja od prvotno ocenjene.

## 2.0. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1. Cilji investicije

Cilji investicije v dom Mestne četrti Studenci, ki bi naj prestavljal središče ne samo kulturnega, temveč tudi društvenega in družabnega dogajanja, so podani v nadaljevanju.

- Glavni cilj, ki ga želi Mestna občina Maribor doseči z investicijo v Dom Mestne četrti Studenci je zagotoviti ustrezne sodobne prostore, ki bodo omogočali in spodbujali izvajanje predvsem kulturnih prireditev kot tudi društvenih in drugih družabnih in izobraževalnih dejavnosti;
- V novem objektu razširiti dejavnosti društev in tako privabiti čim večje število krajanov vseh starosti, ki bi se aktivno vključevali v dejavnosti in se tudi udeleževali prireditev;
- Z zagotovitvijo boljših pogojev za kulturne, družabne, izobraževalne in društvene dejavnosti, je brez dvoma za pričakovati večji odziv krajanov tako glede aktivnega vključevanja v dejavnosti, kot tudi glede obiskovanja prireditev ter posledično njihovo večje zadovoljstvo.

Dom Mestne četrti Studenci bo omogočal:

- kulturne prireditve,
- prireditve v okviru delovanja društev – izobraževanja, seminarje, sestankovanja društev, srečanja, tekmovanja, krvodajalske akcije ipd.,
- organizacijo in izvedbo koncertov,
- literarne prireditve, razstave,
- sestankovanje in delovanje organov in delovnih teles mestne četrti Studenci (komisija za poravnavo sporov, komisija za socialno skrbstvo in zdravstveno varstvo, komisija za komunalne zadeve, promet in varstvo okolja, odbor za finančne zadeve, odbor za šport, kulturo in koordinacijo z društvi, komisija za upravljanje zgradb mestne četrti, komisija za podeljevanje odlikovanj, uredniški odbor glasila MČ Studenci, odbor za podjetništvo in obrt),
- prireditve za varovance doma starostnikov, ker omenjeni dom nima načrtovane večnamenske dvorane,
- gostovanje raznih skupin, društev in zborov ter
- uporabo za potrebe vseh občanov.

### 2.2. Spisek strokovnih podlag

Strokovne in programske podlage za izvedbo investicije je podal uporabnik, to je Mestna četrt Studenci.

Pravne, finančne in tehnične podlage za izvedbo načrtovane investicije pa dajejo zakonodaja in izvedbeni predpisi RS in sicer za področje javnega naročanja, javnih financ, načrtovanja in graditve objektov ter Odloki lokalnih skupnosti na območju Mestne občine Maribor.

Za predmetno investicijo je bila izdelana tudi naslednja projektna dokumentacija:

- Načrt arhitekture – idejni projekt, ki ga je izdelalo podjetje Markizet d.o.o., Loška ulica 8, 2000 Maribor; št. projekta 37/07, junij 2008,
- Projekt za gradbeno dovoljenje; Načrt arhitekture, ki ga je izdelalo podjetje Arcada d.o.o., Morje 32c, 2313 Fram, št. projekta 139/10, avgust 2010,
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja; Načrt strojnih instalacij in strojne opreme, ki ga je izdelalo podjetje Klimada d.o.o., Spodnji Slemen 44J, 2352 Selnica ob Dravi, št. projekta 20/10, november 2009,
- PGD; Načrt elektroinstalacij in električne opreme, ki ga je izdelalo podjetje Enerko d.o.o., Partizanska cesta 2-5, 2000 Maribor, št. projekta 23/2010, avgust 2010.

### 2.3. Opis upoštevanih variant

Varianta brez investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev mestne četrti Studenci in pridobiti dodatnih prostorov za izvajanje dejavnosti vseh delujočih društev v okviru mestne četrti.

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je varianta »z investicijo« in sicer na novi lokaciji med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto; parcela št. 735/10, k.o. Studenci.

Izbrana varianta »z investicijo« predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj bo z novogradnjo dosežena stroškovno in logistično optimalna raba prostorov, ki za druge (to je osnovne) dejavnosti mestne četrti niso ustrezni.

### 2.4. Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije g. Iztok Rajšter, univ.dipl.inž.arh..

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije je mag. Matjaž Knez, univ.dipl.inž.grad., direktor podjetja ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o.

Skrbnik projekta pri investitorju je g. Vincenc Holc, univ.dipl.inž.str.

### 2.5. Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Nosilec investicije je Mestna občina Maribor. Investicijo bodo vodile strokovne službe občine in izbrani zunanji izvajalec. Občinska uprava s svojimi strokovnimi delavci bo zadolžena za oddajo gradnje v skladu z Zakonom o javnih naročilih. Strokovni nadzor nad gradnjo bo potekal v skladu z določili Zakona o graditvi objektov.

Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Odgovorna služba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne, tehnične ter druge potrebne dokumentacije je občinska uprava in zunanji izvajalec. Sam nadzor izvajanja del na gradbišču bo izvajal izbrani zunanji izvajalec.

## 2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije

V tabeli je prikazana ocena vrednosti investicije v EUR v stalnih in tekočih cenah. Upoštevane so prihodnje tekoče cene stroškov investicije. Pri tem so upoštevane inflacijske stopnje, ki so napovedane v »Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2011, UMAR, marec 2011), kjer je za leto 2012 napovedana 3 odstotna rast cen.

VRSTA STROŠKA	Strošek	2010	2011	2012
Zemljišče	407.000		407.000	
Gradbeno obrtniška dela z zunanjo ureditvijo	925.000		462.500	476.375
Strojne instalacije	115.000		57.500	59.225
Elektroinstalacije	188.000		94.000	96.820
Oprema	118.080			121.622
Projektna dokumentacija	74.672	34.682	30.090	10.197
Inženiring	59.040	9.100	29.964	20.575
Komunalna opremljenost zemljišča	70.848		70.848	
Rezerva	35.424			36.487
<b>SKUPAJ VSI STROŠKI</b>	<b>1.993.064</b>	<b>43.782</b>	<b>1.151.902</b>	<b>821.301</b>
<b>20% DAVEK NA DODANO VREDNOST</b>	<b>398.613</b>	<b>8.756</b>	<b>230.380</b>	<b>164.260</b>
<b>SKUPAJ Z DAVKOM</b>	<b>2.391.677</b>	<b>52.538</b>	<b>1.382.282</b>	<b>985.562</b>

Št.	VIR FINANCIRANJA	2010	2011	2012	Skupaj	%
1	Prodaja objektov		586.600		586.600	24,24%
2	Prenos zemljišča		407.000		407.000	16,82%
3	Občinski proračun	52.538	388.682	1.030.058	1.471.278	60,79%
	Skupaj	52.538	1.382.282	985.562	2.420.382	100,00%

## 2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova **neto sedanja vrednost** ali **čista sedanja vrednost**. Če je ekonomska neto sedanja vrednost projekta pozitivna, potem je družba (regija/država) v boljšem položaju, če je projekt izveden, saj koristi presegajo stroške.

eNSV	234.646,28 €
eISD	11,13%

Kot je iz tabele razvidno, je neto sedanja vrednost projekta pozitivna (234.646,28 EUR), saj koristi presegajo stroške in je zato projekt upravičen. Prav tako je notranja stopnja donosnosti višja od relevantne diskontne stopnje.

Z analizo občutljivosti smo ugotovili, da opazovane spremenljivke niso kritične spremenljivke. Zaradi tega ugotavljamo, da obravnavanje verjetnosti sprememb posameznih kritičnih spremenljivk ni potrebna.

V kolikor upoštevamo, da v obdobju do dokončanja GOI del in namestitve opreme in nadaljnjem postopku ni pričakovati rizičnih političnih, gospodarskih in ekonomskih vplivov, potem je tveganje za celotni projekt minimalno.

### 3.0. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

#### 3.1. Podatki o investitorju

INVESTITOR	
Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Župan	Franc Kangler
Telefon	+386 2 22 01 200
Telefax	+386 2 25 26 005
Matična številka	5883369
Davčna številka	12709590
E-pošta	<a href="mailto:info@maribor.si">info@maribor.si</a>
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Vincenc Holc, univ.dipl.inž.str.
Telefon	+386 2 22 01 363
Telefax	+386 2 25 26 005
E-pošta	<a href="mailto:vincenc.holc@maribor.si">vincenc.holc@maribor.si</a>
Žig in podpis	

LASTNIŠTVO	
Ime lastnika	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Številka parcele:	735/10
m <sup>2</sup>	1.268 m <sup>2</sup>

#### 3.2. Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije

IZDELAVA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Podjetje	ZIM zasnove in vodenje investicij d.o.o.
Naslov	Slovenska ulica 40, 2000 Maribor
Direktor	mag. Matjaž Knez, univ.dipl.inž.grad.
Telefon	+386 2 22 01 582
Telefax	+386 2 25 10 573
Matična številka	5222125
Davčna številka	87949300

Odgovorni vodja projekta izdelave investicijske dokumentacije	mag. Matjaž Knez, univ.dipl.inž.grad.
Izdelava investicijskega programa	mag. Tatjana Dolenc, univ.dipl.ekon.
Telefon	+386 2 22 01 594
Telefax	+386 2 25 10 573
E-pošta	<a href="mailto:tatjana.dolenc@zim.si">tatjana.dolenc@zim.si</a>
Žig in podpis	

### 3.3. Podatki o upravljavcu

<b>UPRAVLJALEC</b>	
Ime upravljavca	Mestna četrt Studenci
Naslov	Šarhova ulica 53a
Odgovorna oseba	Stanislav Koler, predsednik
Telefon	+386 2 429 56 60
Telefax	+386 2 429 56 66
E-pošta	<a href="mailto:mc.studenci@maribor.si">mc.studenci@maribor.si</a>
Žig in podpis	

#### **4.0. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN DOKUMENTI**

---

##### **4.1. Zgodovinska dejstva**

Z izgradnjo Koroškega mostu, z zahodno obvoznico, ter zaradi številnih denacionalizacijskih postopkov za objekte in zemljišča na območju mestne četrti Studenci, je bila onemogočena izgradnja središča Studenc – doma mestne četrti, kar je povezano z dejstvi, ki jih navajamo v nadaljevanju.

- Zaradi denacionalizacije in posledično vrnitve objekta s pripadajočim zemljiščem na Obrežni ulici št. 1 cerkvi, je Mestna četrt Studenci na tej lokaciji ostala brez večnamenske dvorane s pripadajočimi pomožnimi prostori v velikosti cca. 400 m<sup>2</sup> (predprostor z bifejem, sanitarije, garderoba, pomožni prostori ob odru) ter ustreznih društvenih prostorov v velikosti cca. 200 m<sup>2</sup> (10 pisarn, sanitarije itd.).

V 80. letih prejšnjega stoletja je bila izvedena tudi rekonstrukcija tega objekta na stroške takratnega uporabnika (krajevne skupnosti Franc Zalaznik Leon), cerkvi pa je bila takrat dana možnost in podpora za gradnjo objektov za njihove potrebe ob cerkvi.

- Zaradi zahodne obvoznice je bila potrebna rušitev objekta športnega doma Studenci na Sokolski ulici;
- Zaradi zgoraj omenjenih dejstev je bila načrtovana izgradnja športne dvorane (športna dvorana Studenci) z minimalnimi prostori za potrebe mestne četrti Studenci, vendar brez prostorov za preostala delujoča društva in brez večnamenske dvorane na zemljišču ob Pekrski cesti (kompleks zemljišč na bivšem Studenškem pokopališču). Načrtovani nadomestni športni objekt športne dvorane Studenci je bil kasneje zgrajen na drugi lokaciji in zasnovan brez večnamenske dvorane in ostalih prostorov za društva in mestno četrt Studenci.
- Po prvotnih urbanističnih zasnovah je bil ob Erjavčevi ulici predviden center Studenc (nekoč krajevna skupnost Pohorski bataljon). Mestni četrti Studenci je ostal le objekt bivše krajevne skupnosti Pohorski bataljon s pripadajočo parcelo. Leta 2002 so krajani s pridobitvijo lokacijske informacije že naročili idejne projekte za montažno gradnjo večnamenske dvorane s potrebnimi pomožnimi prostori in minimalnimi prostori za družbene dejavnosti kot prizidek k Marlesovemu montažnemu objektu, v katerem bi deloval sedež mestne četrti. Velikost parcele je omogočala le minimalno število parkirnih mest, kakor tudi neustrezne (okrnjene) površine za delovanje društvenih dejavnosti.

Zaradi denacionalizacijskih postopkov in zahtevkov po vrnitvi zemljišča v naravi (tudi dela parcele, kjer stoji objekt Mestne četrti Studenci na Erjavčevi 43) so vse nadaljnje aktivnosti pridobivanja tehnične dokumentacije zastale.

Krajani Mestne četrti Studenci si vseskozi prizadevajo za pridobitev Doma mestne četrti na primerni lokaciji, s primerno velikim zemljiščem. Na tej osnovi je bila dana pobuda za delno spremembo zazidalnega načrta za medgeneracijski center (nekoč predviden športni center na občinskem zemljišču bivšega Studenškega pokopališča ob Pekrski cesti), kamor spadajo dom starostnikov, oskrbovana stanovanja, kapelica z okostnico in dom Mestne četrti Studenci s parkovno ureditvijo, za kar je ustrezala površina občinskih zemljišč. Na tej osnovi je bil sprejet odlok o spremembi zazidalnega načrta, ki pa je sedaj že v izvajanju.



## 4.2. Analiza stanja s prikazom potreb

Mestna četrt Studenci ima sedaj svoje prostore v majhni stavbi na Šarhovi ulici 53a.

V okviru Mestne četrti Studenci delujejo različna društva. Prebivalci Studenc imajo tako možnost aktivno se vključevati v različne dejavnosti, tako športne, kot umetniške ter družbeno potrebne. V nadaljevanju na kratko predstavljamo posamezna društva, njihove dejavnosti, aktivnosti ipd.

**Turistično društvo Studenci** je lani praznovalo 10. obletnico delovanja in je prejemnik številnih priznanj za delovanje. V društvo je včlanjenih 260 članov. Društvo organizira številne prireditve, na primer srečanja ljudskih pevcev in godcev, organizira vesele večere, družabna srečanja z Miklavževanjem, Jožefov sejem, tekmovanje peric v splakovanju perila, pohod z lučko miru na Pekrsko Gorco ipd. Ob 10. Obletnici obstoja turističnega društva Studenci so se odločili dopolniti ponudbo na Studencih in sicer s poučnimi pohodi skozi Studenški gozd, ki je umeščen na sam rob mesta, na desnem bregu reke Drave, in skupaj z reko nudi prvovrstno sprostitev v miru in svežini. Celoten gozd je v ravnini, prepredajo ga gozdne poti, ki nudijo sprehajalcem in kolesarjem možnost nezahtevne rekreacije. Skupaj z višjo strokovno šolo Lesarske šole Maribor, ki stoji na samem robu gozda, so se v društvu tako odločili, da temu naravnemu bogastvu dodajo še poučno vsebino.

Za potrebe delovanja društva, na tem mestu mislimo na sestanke upravnega odbora, uporabljajo sejno sobo Mestne četrti Studenci, na Erjavčevi ulici 43, in sicer enkrat mesečno. Za potrebe organizacije občnega zbora pa najamejo dvorano Kapucinskega samostana Sv. Jožefa na Obrežni ulici 1, kjer pa je prostora le za 120 sedežev, občnega zbora pa se udeležuje tudi do 150 članov in gostov.

Seveda v društvu obstaja še veliko idej za popestritev njihove ponudbe in organizacijo raznih prireditev, a so zaradi neustreznega prostora programsko zelo omejeni.

Delovanje **kulturnega društva Studenci Maribor** sega daleč nazaj v leto 1923, ko je bilo najprej ustanovljeno Delavsko prosvetno društvo ENAKOST, v katerem so aktivno delovali delavci, zaposleni v takratnih železniških delavnicah. Od takrat dalje so v društvu delovale različne sekcije: mešani ženski, moški in mladinski pevski zbori, dramska sekcija, ročnodelska sekcija, plesna skupina, tamburaška in folklorna skupina, lutkovna sekcija, šahovska sekcija in tudi knjižnica.

Društvo je delovalo pod različnimi nazivi: Pevski zbor Enakost, DPD Svoboda, KUD Studenci in danes pod nazivom Kulturno društvo Studenci Maribor. Sedež društva je v prostorih mestne četrti Studenci, Erjavčeva 43, Maribor. Na istem naslovu, v isti stavbi delujejo tudi sedanje sekcije društva.

Vsebinsko delo se izvaja trenutno v sedmih sekcijah: likovni sekciji odraslih, likovni sekciji mladih, likovnih sekcijah začetnikov »Lisa« in »Zarja«, likovni sekciji za oblikovanje lesa, likovni sekciji »Lana« in vokalni skupini Oktet Studenci. V vseh sekcijah je aktivnih 47 članov društva, s tem, da so člani društva tudi tisti, ki delujejo v organih društva.

Delo članov društva temelji na prostovoljnosti. Pridobitne dejavnosti društvo nima. Financira se iz sredstev, ki jih na osnovi podanih poročil o opravljenem delu pridobi na osnovi odločbe JSKD Maribor. Del sredstev društvo zbere tudi s članarino, ki se kasneje porazdeli za potrebe dela sekcij. Društvo občasno pridobi nekaj sredstev z dotacijami ob posameznih dodatnih aktivnostih ali organizaciji prireditev, pomembnih na območju svojega delovanja.

Konkretne vsebine dela sekcij se določajo z njihovimi programi. Vsekakor pa je realizacija zastavljenega programa dela odvisna tudi od pogojev, ki jih tvorijo ustrezni prostori, finančna sredstva, strokovnost vodenja in ne nazadnje zavzetost za delo ter medsebojni odnosi v sekcijah.

Pri likovni dejavnosti je ta posebnost, da sta poleg treh odraslih slikarskih skupin še ena otroška in kiparsko rezbarska skupina. V društvu se lahko pohvalimo z desetimi samostojnimi prireditvami ter enajstimi prireditvami v sodelovanju z drugimi. Poleg tega beležimo najmanj 1050 obiskovalcev na samostojnih prireditvah in še več na drugih. V tem obdobju sta bila organizirana tudi dva seminarja, katerih se je udeležilo 89 članov društva. Sem lahko prištevamo še 97 tedenskih ali drugačnih srečanj članov sekcij, na katerih so se prav tako usposabljali za glasbeno in likovno dejavnost.

**Športno društvo Studenci**, ki je neprofitna organizacija, ima že sedmo leto svoj sedež v novem športnem domu, Na Poljanah 20, v Mariboru. Lani je društvo praznovalo visok jubilej, 90-letnico, in spada med najstarejša društva na tem področju. V vseh teh letih so v društvu zadovoljevali potrebe po gibanju in uresničevali svoje športne cilje tako rekreativci različnih športnih panog in vseh starostnih skupin, kot tudi vrhunski športniki, predvsem v športni gimnastiki, ki je vsa leta paradna disciplina društva.

S pridobitvijo novega doma smo dobili neprimerno boljše pogoje za delo. Tako društvo ponuja rekreativcem vseh starostnih skupin igranje nogometa, odbojke, košarke, badmintona in namiznega tenisa. Aktualna je seveda tudi aerobika in vadba v fitnesu. Skratka, društvo dnevno obišče med 300 in 400 športa željnih ljudi. Še posebej so v društvu ponosni, da so z novimi prostori in dobrim strokovnim delom pridobili naziv regijskega gimnastičnega centra za žensko športno gimnastiko, v katerem vadi in trenira preko 200 otrok pod vodstvom strokovnega odbora, ki ga sestavlja 17 trenerjev in vodnikov-ic.

**Čebelarstvo Peter Močnik – Studenci Pekre**, je bilo ustanovljeno leta 1945. Društvo je prostovoljno, samostojno in neprofitno združenje čebelarjev, ki se združujejo v društvo zaradi čebelarskih interesov. Društvo deluje na področju Maribor, Studenci, Radvanje, Pekre, Limbuš, do Bistriškega potoka, vse na območju Upravne enote Maribor.

Društvo ima svoja pravila in deluje v skladu z Zakonom o društvih. Včlanjeno je v Zvezo čebelarskih društev Maribor in Čebelarstvo zvezo Slovenije. V društvu je trenutno včlanjenih 54 čebelarjev, ki čebelarijo z 960 AŽ panji (AŽ – Anton Žnidaršič – razvojniki panja).

Društvo ima od ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Slovenije sledeče področje delovanja:

- dolgoročno odločbo o pašnem redu na območju Upravne enote Maribor,
- dolgoročno najemno pogodbo za parcelo št. 2018 v izmeri 1100 m<sup>2</sup> v kraju Spodnji vrhov dol - Meranovo, kjer stoji društveni čebelnjak z AŽ panji,
- dolgoročno odločbo, s katero jim je bil podeljen status društva, ki deluje v javnem interesu (sodelovanje s sadjarstvom, kmetijstvom, opravevanje drevja in skrb za ekologijo).

Društvo vodi na OŠ Janko Padežnik čebelarski krožek že od leta 1972 dalje. V krožek je vsako leto včlanjeno 15-18 učencev, ki se redno udeležujejo tekmovanja mladih čebelarjev Slovenije. Na šoli vzdržujejo šolski čebelnjak s štirimi AŽ panji za praktični pouk.

Društvo je v predhodnem času sodelovalo s krajevno skupnostjo Studenci, sedaj pa z mestno četrtjo Studenci. Sodelujejo na raznih proslavah, tekmovanjih in razstavah s čebeljimi izdelki. Povezujejo se z različnimi društvi na Studencih in krajevno skupnostjo Limbuš Pekre na raznih prireditvah v kraju.

Društvo je leta 1974 na javnem natečaju kupilo parcelo št. 799/2 v izmeri 572 m<sup>2</sup> za izgradnjo čebelarskega doma v skladu z razvojem kraja Studenci ob Erjavčevi ulici 34 v Mariboru. Zaradi finančnih in zakonskih težav do izgradnje doma ni prišlo. Dokler je bil sedež mestne četrti Studenci na Obrežni ulici 1, društvo ni imelo problemov s koriščenjem prostorov in dvorane za razne sestanke in predavanja ter izvajanje letnega programa. Z denacionalizacijo je cerkev dobila prostor v svojo last, s čimer so delujoča društva izgubila sedež in ostala brez prostorov.

V četrtno organizacijo **Rdeči križ Studenci** so se združile tri krajevne organizacije: krajevna organizacija rdečega križa Heroja Šerčerja, krajevna organizacija rdečega križa Pohorski bataljon in krajevna organizacija rdečega križa Franc Zalaznik Leon. Število članov Rdečega križa v Mestni četrti Studenci je trenutno okrog 700.

Vsako leto organizira Rdeči križ Studenci srečanje starejših krajanov, to je krajanov, starejših od 75 let. Ker je takšnih krajanov zelo veliko, se srečanje organizira v treh skupinah (po bivših krajevnih skupnostih), v vsaki skupini je okrog 100 krajanov, tako da se teh srečanj udeleži okrog 300 krajanov.

Rdeči križ Studenci organizira tudi merjenje krvnega tlaka in to vsak teden. Želja je, da bi opravljali še druge meritve (sladkor, holesterol), a bo to možno samo v primeru rešitve prostorskih problemov, kajti sedaj so prostorsko zelo omejeni.

Organizacijo Rdečega križa vodi odbor, ki ima 14 – 16 članov. Odbor ima redno sejo vsak mesec, po potrebi pa se sestane tudi večkrat. Enkrat letno je občni zbor članov.

**Prostovoljno gasilsko društvo Maribor – Studenci** ima za svoje redno delovanje zgradbo gasilskega doma, ki je bila zgrajena leta 1939. Ta zgradba pa je za vedno večji obseg delovanja (članski sestanki, občni zbori, občasna predavanja in izobraževanja) postala premajhna.

Društvo organizira vsako leto občni zbor, ki se ga udeležuje okoli 120 članov gasilskih organizacij in drugih gostov, prav tako pa organizirajo memorialno tekmovanje, na katerem sodeluje preko 200 gasilcev – v primeru slabega vremena po končanem tekmovanju ni možnosti v Studencih prirediti zaključka. Ob raznih obletnicah našega delovanja in drugih slovesnostih (predaja novega vozila, sprejem novega gasilskega praporja), kjer je prisotno okoli 250 gasilcev in gostov, pa ne moremo izvesti predaje in kvalitetnega kulturnega programa, saj nam prostor pred gasilskim domom in po možnosti v garažah z avtomobili to ne dopušča.

**Taborniški rod Ukročena reka** deluje na Studencih kot samostojno društvo od leta 1951, pred tem pa so taborniki delovali v okviru Partizana Studenci, pred II. svetovno vojno pa v okviru Sokolskega društva Studenci. Taborniki štejejo okoli 300 članov. Vodi jih 15 članska Rodovna uprava, ki se redno sestaja vsak mesec, po potrebi pa tudi večkrat. Poleg Rodovne uprave delujeta še Nadzorni odbor, ki se redno sestaja vsake tri mesece, in Disciplinska komisija, ki se sestaja po potrebi; redno pa pred vsakim občnim zborom. V društvu deluje tudi komisija za taborjenja in zimovanja, ki se sestaja večkrat (odvisno od problemov), obvezno pa pred pričetkom zimovanja otrok na Glažuti v času zimskih počitnic in pred taborjenjem članov v času letnih počitnic.

Delo z mladimi je organizirano po vodih in teče vsak teden v treh skupinah, če pa je otrok več pa tudi v več skupinah. Vsako skupino vodi vodnik, ki ima ustrezen izpit. Vsako leto je za člane organizirano Martinovanje, ki se ga udeleži okrog 120 članov (več prostora v dvorani, ki je na razpolago, ni).

Enkrat letno organizira društvo občni zbor, ki se ga udeleži povprečno 100 članov.

Ostala društva, ki še delujejo na območju Mestne četrti Studenci pa so še OZSC – enota Studenci, Zveza borcev za ohranjanje vrednot NOB, judo klub, CB društvo Štajerci ter turistično humanitarno društvo »Glas«. Vseh registriranih društev je preko 20.

Kot je skozi predstavitve društev razvidno, se vsa borijo s prostorskimi problemi. Nekatera med njimi so si za izvajanje primarne dejavnosti društva zagotovila prostore, vendar pa se srečujejo s prostorskimi problemi, ko gre za razna srečanja, predstavitve, druženja, javne obravnave, predavanja, predstave, zaključke po prireditvah ipd.

#### **4.3. Usklajenost projekta z razvojnimi strategijami in politikami**

Osnovni namen investicije je izvajanje zakonsko določenih javnih funkcij, ki jih občina zagotavlja svojim občanom in so opredeljene tudi v okviru Načrta razvojnih programov občine Maribor, skladno z veljavno zakonodajo in usmeritvami EU. Načrt razvojnih programov sledi ciljem in usmeritvam nacionalnega programoma Strategija razvoja Slovenije (2005).

EU utemeljuje svoj družbeni razvoj v obdobju do leta 2013 na celoviti reformi gospodarstva in države. Investicija je skladna s cilji prenovljene Lizbonske strategije, ki se ne osredotoča le na gospodarska vprašanja, temveč postavlja celovito blaginjo prebivalstva kot enega osnovnih ciljev. Navedeno strategijo povzema Strategija razvoja Slovenije (2005), ki med ključnimi nacionalnimi razvojnimi cilji v obdobju 2006-2013 navaja med drugim trajnostno povečanje blaginje in kakovosti življenja vseh posameznikov in posameznikov, z izboljšanjem možnosti vsakega človeka za dolgo, zdravo in aktivno življenje z vlaganji v učenje, izobrazbo, zdravje, kulturo, bivalne pogoje in druge vire za uresničevanje osebnih potencialov.

Investicija bo prav tako spodbujala razvoj nacionalne identitete in kulture, kar je ena od razvojnih prioritet za doseganje zastavljenih ciljev v navedeni Strategiji razvoja Slovenije. Obravnavana investicija predstavlja vlaganja v osnovna sredstva Mestne občine Maribor, torej naložbo v povečanje in ohranjanje premoženja lokalne skupnosti, ki bo prinesla koristi v prihodnosti. Osnovni namen investicije je zadovoljevanje javnega interesa krajanov, investicija bo omogočila in spodbujala organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb krajanov, kar se bo odražalo v njihovem povečanem zadovoljstvu.

Pravna podlaga za izdelavo investicijskega programa je Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. 60/06, 54/10).

##### **4.3.1. Skladnost projekta v okviru lokalne skupnosti - Mestne občine Maribor**

Predvidena lokacija gradnja Doma mestne četrti Studenci se ureja z veljavnimi planskimi akti in prostorskimi ureditvenimi pogoji:

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

- Odlok o dolgoročnem plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87);
- Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV, št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04 in 25/04).

Prostorski izvedbeni akt:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10S (območje opuščenege Studenškega pokopališča), MUV št. 17/2008.

## 5.0. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

### 5.1. Predstavitev variant

#### 5.1.1. Minimalna varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev mestne četrti Studenci in pridobiti dodatnih prostorov za izvajanje dejavnosti vseh delujočih društev v okviru mestne četrti.

#### 5.1.2. Varianta »z« investicijo na predvideni lokaciji

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je varianta »z investicijo« in sicer na novi lokaciji med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto; parcela št. 735/10, k.o. Studenci.

Izbrana varianta »z investicijo« predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj bo z novogradnjo dosežena stroškovno in logistično optimalna raba prostorov, ki za druge (to je osnovne) dejavnosti mestne četrti niso ustrezni.

Prostorske potrebe mestne četrti Studenci so naslednje:

- večnamenska dvorana za približno 220 sedežev z odrom, balkonom, vsemi pomožnimi prostori za pripravo predstav, garderobo, avlo z ureditvijo razstavišča »Studenček«, ter prostor za bife, sanitarije itd.;
- prostori za potrebe delovanja mestne četrti: tajništvo, sejna soba, pisarna – prostor za arhiv, sanitarije, čajna kuhinja ter vsi pomožni prostori, kot sta vhod, in hodnik;
- društveni prostori za različne dejavnosti;
- hišniško stanovanje s stopniščem;

### 5.2. Opis tehnično – tehnološke rešitve investicije



### 5.2.1. Podlage za izvedbo investicije

Strokovne in programske podlage za izvedbo investicije je podal uporabnik, to je Mestna četrt Studenci.

Pravne, finančne in tehnične podlage za izvedbo načrtovane investicije pa dajejo zakonodaja in izvedbeni predpisi RS in sicer za področje javnega naročanja, javnih financ, načrtovanja in graditve objektov ter Odloki lokalnih skupnosti na območju Mestne občine Maribor.

Za predmetno investicijo je bila izdelana tudi naslednja projektna dokumentacija:

- Načrt arhitekture – idejni projekt, ki ga je izdelalo podjetje Markizet d.o.o., Loška ulica 8, 2000 Maribor; št. projekta 37/07, junij 2008,
- Projekt za gradbeno dovoljenje; Načrt arhitekture, ki ga je izdelalo podjetje Arcada d.o.o., Morje 32c, 2313 Fram, št. projekta 139/10, avgust 2010,
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja; Načrt strojnih instalacij in strojne opreme, ki ga je izdelalo podjetje Klimada d.o.o., Spodnji Slemen 44J, 2352 Selnica ob Dravi, št. projekta 20/10, november 2009,
- PGD; Načrt elektroinstalacij in električne opreme, ki ga je izdelalo podjetje Enerko d.o.o., Partizanska cesta 2-5, 2000 Maribor, št. projekta 23/2010, avgust 2010.

### 5.2.2. Opis tehnično – tehnološke rešitve investicije

Tip objekta je nestanovanjska stavba s stanovanjem za hišnika.

#### ARHITEKTURA

Objekt je pravokotne oblike (dimenzije 37,10 x 22,95 m), lociran vzporedno s Pekrsko cesto. Na območju nekdanjega pokopališča tvori skupaj z objektom Doma starejših občanov, objektoma Varovanih stanovanj in kapelo obodno pozidavo na predvidenem območju. Osrednji del območja je spominski park, ki s potmi in zazelenitvijo povezuje vse objekte v celoto. Med Pekrsko cesto in vsemi objekti je predviden dvojni drevored. Dostop do objekta je iz Pekrske ceste preko nove krožne ceste okoli parcele.

Objekt je troetažen, s kletjo, pritličjem in nadstropjem. Klet je le delna v področju pod odrom. V pritličju je predviden vhodni del v recepcijo, pisarniški del za organe Mestne četrti, večnamenska dvorana z odrom oziroma prostorom za sejno sobo, sanitarije, skladišče in bife. V 1. nadstropju so pisarne za društva, dostop na balkon, sanitarije in stanovanje za vzdrževalca. Nadstropja so med seboj povezana s tremi stopnišči.



## KONSTRUKCIJA

Temelji so AB točkovni in pasovni temelji oz. temeljna ploščad po statičnem izračunu.

Kot nosilna konstrukcija za celoten objekt so predvideni stebri (AB skelet oz. AB vezi) in AB plošče. Stene kleti so iz AB, predelne stene so pozidane s skok zidaki. V pritličju in nadstropjih so vse zunanje in predelne stene v vseh etažah proti stopnišču AB, ostale so montažne, lahko po sistemu Knauf, s predpisano zvočno izolativnostjo glede na namembnost prostora. Po potrebi bodo izvedene v protipožarni izvedbi.

Stropovi so monolitni AB, debeline po statičnem izračunu. Strop nad dvorano je iz montažnih votlih plošč debeline 50 cm. V dvorani je predviden akustični strop, spuščen za 80 cm, v katerem se bodo nahajale tudi inštalacije prezračevanja.

Streha nad zadnjo etažo je ravna, obrnjena, izvedena po navodilih proizvajalca toplotne izolacije Roofmate in z hidroizolacijo Sika

## UREDITEV OKOLJA OBJEKTA

V območju ni zavarovanih objektov kulturne dediščine ter območij varstva narave. Ker je območje opuščeno nekdanje pokopališče, je skladno z 38. členom Zakona o pokopališki in pogrebni dejavnosti ter o urejanju pokopališč (ur. l. SRS, št. 34/84, Ur. l. SFRJ, št. 83/89, SRS. Št. 5/90, RS, št. 26/90, 10/91, 17/91-I-ZUDE, 13/93-ZP-G, 66/93-ZP-H, 66/00 Odl. US: U-I-48/97-12, 61/02 Odl. US: U-I-54/99-14, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdrl-A) DOPUSTNA UREDITEV PARKOV. Pred uporabo za druge namene ga je potrebno prekopati, posmrtno ostanke pa prenesti v skupno grobišče na pokopališču, ki je v uporabi.

Okolje objekta je omejeno z objektom Doma mestne četrti na severni strani, objektom Doma starejših za zahodni strani ter novo cesto na vzhodni strani. V južno smer se okolje navezuje na novi park. Koncept oblikovanja prostora na obravnavanem območju temelji na soustvarjanju kvalitetno urejene podobe okolja objekta v povezavi s širšim prostorom. Pešpoti ustrezno povezujejo ostale programe v okolici. Koncept zasaditve prostora temelji na zasaditvi okrasnih grmovnic in dreves. Parkiranje je na že izvedenih parkiriščih na cesti okoli parka na vzhodni in severni strani objekta.

Okolje objekta se navezuje na ureditev parka. Za potrebe objekta mestne četrti je na južni strani objekta predvidena tlakovana površina v celotni širini objekta, na kateri sta predvideni tudi nadstrešnici. Iz poti med objektom Doma mestne četrti in Domom starejših občanov se ob tlakovani



površini nadaljuje pešpot v jugovzhodni smeri, ki se navezuje na poti parka. Zelenici med pešpotjo in tlakovano površino se v celoti zasadita z gosto zasaditvijo okrasnih drevesnih in grmovnih vrst. Sajene so v skupinah, tako da pride do izraza njihov volumen v nasprotju s ploskvijo osrednjega dela parka. Izbira drevesnih in grmovnih vrst za zasaditev parka naj sicer temelji predvsem na estetskih lastnostih določene rastlinske vrste (privlačna barva listja, izjemna barva in oblika vej, zanimivo ali posebej obilno cvetenje itd.), vendar se naj dosledno omeji na tiste vrste, ki so odporne, manj zahtevne in predvsem prilagojene urbanemu okolju.

Na tlakovani površini se lahko organizira tudi prostor za posedanje oziroma zunanja površina lokala.

V sklopu ureditve je predvideno:

- 200 m<sup>2</sup> asfaltiranih poti,
- 300 m<sup>2</sup> tlakovane površine,
- 2 okrasni drevesi,
- zasaditev 100 okrasnih grmovnic,
- 2 klopi in 3 koši za smeti.

### 5.2.3. Pregled kvadratur novega objekta

Skladno z izdelanimi projekti projektantskega podjetja Arcada d.o.o. so površine in karakteristike objekta naslednje:

Tabela 5.2.3./1: Površine in karakteristike objekta

Zazidana površina	846,56 m <sup>2</sup>
Bruto tlorisna površina	1.449,33 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina	1.272,54 m <sup>2</sup>
Bruto prostornina	6.205,11 m <sup>3</sup>
Neto prostornina	4.724,36 m <sup>3</sup>
Število etaž	K+P+N1
Število stanovanjskih enot	1
Število parkirnih mest	44, 3 za invalide

---

## **6.0. ANALIZA ZAPOSLENIH**

---

### **6.1. Alternativa »brez« investicije**

Varianta »brez« investicije, ki predstavlja ohranitev obstoječega stanja prostorov na sedanji lokaciji Mestne četrti Studenci, ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev projekta.

### **6.2. Alternativa »z« investicijo**

V tajništvu Mestne četrti Studenci je redno zaposlena ena oseba. Po izvedeni investiciji dodatne zaposlitve niso predvidene.

## 7.0. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 7.1. Osnova za oceno vrednosti projekta

Za predmetno investicijo je bila izdelana tudi naslednja projektna dokumentacija:

- Načrt arhitekture – idejni projekt, ki ga je izdelalo podjetje Markizet d.o.o., Loška ulica 8, 2000 Maribor; št. projekta 37/07, junij 2008,
- Projekt za gradbeno dovoljenje; Načrt arhitekture, ki ga je izdelalo podjetje Arcada d.o.o., Morje 32c, 2313 Fram, št. projekta 139/10, avgust 2010,
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja; Načrt strojnih instalacij in strojne opreme, ki ga je izdelalo podjetje Klimada d.o.o., Spodnji Slemen 44J, 2352 Selnica ob Dravi, št. projekta 20/10, november 2009,
- PGD; Načrt elektroinstalacij in električne opreme, ki ga je izdelalo podjetje Enerko d.o.o., Partizanska cesta 2-5, 2000 Maribor, št. projekta 23/2010, avgust 2010.

Ocena stroškov je podana na podlagi projektantske ocene. Ocena ostalih stroškov je bila podana s strani investitorja in uporabnika.

### 7.2. Ocena vrednosti investicije

V tabeli 7.2./1 je prikazana ocena vrednosti investicije. V tabeli 7.2./1 in tabeli 7.2./2 so upoštevane prihodnje tekoče cene stroškov investicije. Pri tem so upoštevane inflacijske stopnje, ki so napovedane v »Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2011, UMAR, marec 2011), kjer je za leto 2012 napovedana 3 odstotna rast cen.

Tabela 7.2./1: Ocena vrednosti investicije v EUR v stalnih in tekočih cenah

VRSTA STROŠKA	Strošek	2010	2011	2012
Zemljišče	407.000		407.000	
Gradbeno obrtniška dela z zunanjo ureditvijo	925.000		462.500	476.375
Strojne instalacije	115.000		57.500	59.225
Elektroinstalacije	188.000		94.000	96.820
Oprema	118.080			121.622
Projektna dokumentacija	74.672	34.682	30.090	10.197
Inženiring	59.040	9.100	29.964	20.575
Komunalna opremljenost zemljišča	70.848		70.848	
Rezerva	35.424			36.487
<b>SKUPAJ VSI STROŠKI</b>	<b>1.993.064</b>	<b>43.782</b>	<b>1.151.902</b>	<b>821.301</b>
<b>20% DAVEK NA DODANO VREDNOST</b>	<b>398.613</b>	<b>8.756</b>	<b>230.380</b>	<b>164.260</b>
<b>SKUPAJ Z DAVKOM</b>	<b>2.391.677</b>	<b>52.538</b>	<b>1.382.282</b>	<b>985.562</b>

Tabela 7.2./2: Ocena vrednosti investicije v EUR v stalnih in tekočih cenah

<b>VRSTA STROŠKA</b>	<b>Po stalnih cenah</b>	<b>Po tekočih cenah</b>
Zemljišče	407.000	407.000
Gradbeno obrtniška dela z zunanjo ureditvijo	925.000	938.875
Strojne instalacije	115.000	116.725
Elektroinstalacije	188.000	190.820
Oprema	118.080	121.622
Projektna dokumentacija	74.672	74.969
Inženiring	59.040	59.639
Komunalna opremljenost zemljišča	70.848	70.848
Rezerva	35.424	36.487
<b>SKUPAJ VSI STROŠKI</b>	<b>1.993.064</b>	<b>2.016.985</b>
<b>20% DAVEK NA DODANO VREDNOST</b>	<b>398.613</b>	<b>403.397</b>
<b>SKUPAJ Z DAVKOM</b>	<b>2.391.677</b>	<b>2.420.382</b>

## 8.0. ANALIZA LOKACIJE

### 8.1. Mestna četrt Studenci

Mestna četrt Studenci je del Mestne občine Maribor in obsega naslednja območja: naselje Maribor – del prostorskega okoliša 78, naselje Maribor – prostorski okoliš od 79 do 91 v celoti, naselje Maribor – prostorski okoliš od 437 do 455 v celoti, naselje Maribor – prostorski okoliš 477 in 478 v celoti. Meje mestne četrti so: na severu reka Drava, na vzhodu Črtomirova do Murkove ter Engelsova do neprofitnih stanovanj, na jugu Ilichova, Regionalni RTV center Maribor in Pekrska Gorca, na zahodu pa Lesarska ulica (Marles).

V skladu z Zakonom o lokalni samoupravi, Odlokom o razdelitvi Mestne občine Maribor na mestne četrti in krajevne skupnosti, s Statutom Mestne občine Maribor, ter Statutom mestne četrti in krajevne skupnosti zadovoljujejo občani v mestni četrti ali krajevni skupnosti svoje potrebe in izvajajo naloge, ki jih je mestni četrti ali krajevni skupnosti poverila občina.

Mestna četrt ali krajevna skupnost varuje koristi prebivalstva svojega območja v okviru ustave in zakonov s soglasjem Mestne občine Maribor, ki je prenesla del svojih pristojnosti na mestno četrt ali krajevno skupnost.

Cilj povezovanja občanov v mestno četrt je organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb občanov, razvoj njihovega bivalnega prostora in krajevne kulture, ter dobrih medsebojnih odnosov.

Najpomembnejše naloge mestnih četrti so:

- sprejem prijav in obvestil oz. pritožb občanov o problemih pri izvajanju javnih služb in posredovanje le-teh nosilcem teh služb,
- dajanje informacij in pomoč občanom pri reševanju njihovih problemov, pomoč pri sestavi vlog, prošenj in podobnega ter napotitev na ustrezen organ,
- organiziranje zborov občanov, izvedba referendumov in volitev,
- organiziranje pomoči pri elementarnih in drugih nesrečah, naloge s področja gospodarskih javnih služb (urejanje pokopališč, izvajanje zimske službe, vzdrževanje javnih poti, krajevnih in gozdnih cest,
- urejanje pogojev in načina upravljanja s premoženjem, namenjenim za potrebe krajevnega prebivalstva,
- spodbujanje kulturno umetniške dejavnosti, športne in rekreacije ter ljubiteljskih dejavnosti in
- skrb za zaščito kulturne, naravne in zgodovinske dediščine ter spomenikov.

Mestna četrt Studenci obsega 378.717 m<sup>2</sup> prostora in ima cca. 9.200 prebivalcev.

### 8.2. Navedba in opis lokacije

Studenci so bili vse do druge polovice 19. stoletja vas pri Mariboru. Šele v drugi polovici 19. stoletja so se z izgradnjo koroške železnice in delavnic Južne železnice (1863) vključili v mariborski gospodarski prostor. Vas je z mestom povezovala Jožefova cesta, ki je dobila ime po cerkvi Sv. Jožefa na Studencih. Leta 1850 so bile na podlagi deželnega zakonika ustanovljene krajevne občine, med njimi tudi Studenci. Studenci so torej najstarejše mariborsko naselje.

Ureditveno območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta leži med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto, na robu obstoječe pozidave med obema ulicama. Zemljišče obsega parcele št. 735/1, 735/2, 735/3, 736/1, 736/2, 736/4, 736/5, 736/7, k. o. Studenci.



Slika 1: Prikaz lokacije predvidene novogradnje

Območje predvidene novogradnje doma Mestne četrti Studenci zajema zemljišče na parcelni številki 735/10, k.o. Studenci, v skupni kvadraturi 1.628 m<sup>2</sup>. Zemljiška parcela z nameravano gradnjo leži med zemljiškimi parcelami 735/12, 735/24, 735/23 ter 735/11. Oblika zemljiške parcele je kompleksnejša (šestkotna). Zemljišče je opredeljeno kot neplodno.

Lastnik navedenega zemljišča je Mestna občina Maribor.



Slika 2: Prikaz lokacije predvidene novogradnje – parc. št. 735/10, k.o. Studenci

Na območju nekdanjega pokopališča Studenci tvori z Domom starejših občanov, objektoma varovanih stanovanj in kapelo obodno pozidavo na predvidenem območju. Osrednji del območja je spominski park, ki s potmi in zazelenitvijo povezuje vse objekte v celoto.

Med Pekrsko cesto in vsemi objekti je predviden dvojni drevored.

Predvidena lokacija doma je v neposredni bližini stanovanjske soseske, kjer so sedaj locirane družinske hiše in manjši večstanovanjski objekti. V neposredni bližini so pošta, trgovina, vrtec, gostinski lokali ipd.

Dostop do objekta je iz Pekrske ceste na ploščad pred objektom, do parkirnih mest.

## 9.0. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

---

V času izvajanja investicije lahko pride do manjšega vpliva na okolje pri organizaciji gradbišča (izvedba dostopa, postavitve zaščitne ograje, morebitno poškodovanje tlakovanih površin), vendar se ti vplivi ob zaključku prenove sanirajo in vzpostavijo v prvotno stanje.

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

### Zrak

Območje sodi v II. Območje onesnaženosti zraka, kjer so koncentracije  $SO_2$ ,  $NO_2$ ,  $PM_{10}$ ,  $Pb$ ,  $CO$  in benzen pod spodnjim pragom ocenjevanja in ozona v mejah dopustnega odstopanja oziroma ciljne vrednosti. Dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka. Vpliv neprijetnih vonjav iz kanalizacijskega sistema v objektu in okolici ni pričakovati, saj bo narejen v vodotesni izvedbi, iz njega ne bodo uhajale neprijetne vonjave.

### Voda

Obravnavane parcele se nahajajo v širšem območju (VVO III). Projektna rešitev bo usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode in veljavno zakonodajo. Kanalizacijski sistem v objektu in okolici bo zgrajen v vodotesni izvedbi, zato ni pričakovati vplivov na podzemne vode v času obratovanja sistema. Odpadne vode se bodo iztekale v kanalizacijski sistem mesta. Kakovost podtalne vode se bo izboljšala.

### Hrup

Hrup bo povečan v času gradnje, vendar bo le ta omejen skladno z veljavno zakonodajo. Izvedena investicija s predvideno dejavnostjo in programsko zasnovo ne bo povzročala motečega hrupa.

### Ravnanje z odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov bo urejeno v skladu s predvideno zakonodajo. Skladno s predpisi (Pravilnik o ravnanju z odpadki, Ur. l. RS 84/1998, 45/2000, 20/2001, 13/2003, 41/2004) bodo ločeni po vrstah in oddani zbirateljem ali na odlagališče gradbenih odpadkov v Dogoše.

Odpadki, ki bodo nastajali pri obratovanju Doma mestne četrti Studenci, se bodo zbirali ločeno in tudi ločeno odvažali na ustrezna odlagališča.

### Požarna varnost

V skladu z veljavno zakonodajo bodo upoštevani vsi prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi, s katerimi bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja ter potrebni odmiki od objektov oziroma ustrezna požarna ločitev, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.



**Tla in vegetacija**

Površina okoli objekta Mestne četrti Studenci bo po izgradnji objekta rekultivirana. Investicija ne povzroča spreminjanja pedološke strukture tal. Ureditev okolice je predvidena s projektno dokumentacijo – idejno zasnovo.

**Varstvo naravne in kulturne dediščine**

Na obravnavanem območju ni varovane naravne in kulturne dediščine.

Investicija ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje, zato tudi ne bo povzročala stroškov iz tega naslova.

## 10.0. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI, SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA

### 10.1. Časovni načrt izvedbe investicije

Aktivnosti	2010					2011						2012					
	03/04	05/06	07/08	09/10	11/12	01/02	03/04	05/06	07/08	09/10	11/12	01	02	03	04	05	06
Izdelava in potrditev DIIP	■	■															
Izdelava PGD projektne dokumentacije				■													
Pridobitev gradbenega dovoljenja					■												
Izdelava PZR in PZI projektne dokumentacije									■	■							
Izvedba razpisa za pridobitev izvajalca GOI del in dobavitelja opreme										■							
Izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme											■	■	■	■	■		
Tehnični pregled ter odprava pomanjkljivosti																■	
Pridobitev uporabnega dovoljenja																■	
Začetek opravljanja dejavnosti																	■

### 10.2. Organizacija vodenja projekta

Nosilec investicije je Mestna občina Maribor. Investicijo bodo vodile strokovne službe občine in izbrani zunanji izvajalec. Občinska uprava s svojimi strokovnimi delavci bo zadolžena za oddajo gradnje v skladu z Zakonom o javnih naročilih. Strokovni nadzor nad gradnjo bo potekal v skladu z določili Zakona o graditvi objektov.

Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Odgovorna služba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne, tehnične ter druge potrebne dokumentacije je občinska uprava in zunanji izvajalec. Sam nadzor izvajanja del na gradbišču bo izvajal izbrani zunanji izvajalec.

## 11.0. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Ocena stroškov celotne investicije »Izgradnja Doma mestne četrti Studenci« je izdelana s preverjanjem cen na trgu, na podlagi projektne dokumentacije in tehničnega poročila ter ocene investitorja.

Za predmetno investicijo so predvideni sledeči viri financiranja:

- prihodki od prodaje poslovne stavbe na Šarhovi ulici 53a v Mariboru (ocenjena vrednost po cenilnem zapisniku podjetja GIM d.o.o. znaša 236.900,00 EUR),
- prihodki od prodaje poslovne stavbe na Erjavčevi ulici 43 v Mariboru (ocenjena vrednost po cenilnem zapisniku podjetja GIM d.o.o. znaša 349.700,00 EUR),
- sredstva občinskega proračuna.

Oba objekta (poslovna stavba na Šarhovi ulici 53a v Mariboru in poslovna stavba na Erjavčevi ulici 43 v Mariboru) sta bila s sklepom o določitvi upravljavca stvarnega premoženja v lasti mestne občine Maribor (št. 45005-20/2009, z dne 16. 9. 2009) prenesena v upravljanje Mestni četrti Studenci.

Poglavje prikazuje deleže financiranja po letih in po virih financiranja. Celotna vrednost investicije po **tekočih cenah** znaša **2.420.382 EUR** in bo financirana s sledečimi viri:

- **24,24%** celotne vrednosti investicije oziroma **586.600 EUR** iz sredstev prodaje objektov, ki so v upravljanju Mestne četrti Studenci,
- **16,82%** celotne investicije oziroma **407.000 EUR** predstavlja prenos zemljišča, ki je v lasti Mestne občine Maribor,
- **60,79%** celotne vrednosti investicije oziroma **1.471.278 EUR** pa iz sredstev občinskega proračuna Mestne občine Maribor.

Tabela 11.0/1: Finančna konstrukcija investicije po letih in virih financiranja v EUR z DDV, v tekočih cenah

Št.	VIR FINANCIRANJA	2010	2011	2012	Skupaj	%
1	Prodaja objektov		586.600		586.600	24,24%
2	Prenos zemljišča		407.000		407.000	16,82%
3	Občinski proračun	52.538	388.682	1.030.058	1.471.278	60,79%
	Skupaj	52.538	1.382.282	985.562	2.420.382	100,00%

Za upravljanje investicije bo skrbela Mestna občina Maribor v skladu z občinskim proračunom.

## 12.0. PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 12.1. Struktura prihodkov in odhodkov pred investicijo in po investiciji

V tabelarnem prikazu prihodkov in stroškov je v stolpcu stanje po investiciji upoštevan **presečni datum 30. 6. 2012**, od katerega dalje se ugotavlja stanje po investiciji.

Ta datum predstavlja tudi tolerančni okvir, v katerem bo izveden končni obračun in primopredaja opremljenega objekta med izvajalci GOI del, dobavitelji opreme in investitorjem, uporabnikom ter upravljavcem.

Tabela 12.1./1: Prihodki in stroški v EUR pred in po investiciji

	Pred investicijo	Po investiciji
	Stanje na dan 31. 12. 2010	Stanje na dan 31. 12. 2012
<b>PRIHODKI</b>		
Prihodki od poslovanja	11.805	7.512
Finančni prihodki	37	20
Drugi prihodki	13.980	8.181
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>25.822</b>	<b>15.713</b>
<b>ODHODKI</b>		
Stroški materiala	8.817	4.595
stroški delovanja	8.152	1.922
amortizacija	6.619	4.267
drugi stroški	2.600	4.929
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>26.188</b>	<b>15.713</b>

### 12.2. Analiza stroškov in koristi

Analiza stroškov in koristi (Delovni dokument 4, Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi stroškov in koristi, str. 6) je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Načelno je treba oceniti vse vplive, torej finančne, ekonomske in družbene, vplive na okolje, itd.

Cilj analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta. Rezultati se potem ugotavljajo kot celota (neto koristi), s sklepi pa se je potrebno opredeliti do tega, ali je projekt zaželen in ali se ga splača izvesti. Stroške in koristi je treba ovrednotiti po pravilu diferenčnih vrednosti, z upoštevanjem razlike med alternativo »z« investicijo in alternativo »brez« investicije.

Kot smo že navedli, minimalna varianta »brez« investicije, ki predstavlja ohranitev obstoječega stanja objekta Mestne četrti Studenci, ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev projekta in pridobiti dodatnih prostorov za izvajanje dejavnosti Mestne četrti Studenci.

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je tako varianta »z investicijo«.

Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova **neto sedanja vrednost** ali **čista sedanja vrednost**. Če je ekonomska neto sedanja vrednost projekta pozitivna, potem je družba (regija/država) v boljšem položaju, če je projekt izveden, saj koristi presegajo stroške.

### 12.2.1. Finančna analiza

Pri finančni analizi smo upoštevali stalne cene v EUR in sicer po indiferentni metodi izračuna stanja pred in po investiciji.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2011	1.434.820				-1.434.820
2	2012	956.857	15.713	15.713		-956.857
3	2013		31.426	31.426		0
4	2014		31.426	31.426		0
5	2015		31.426	31.426		0
6	2016		31.426	31.426		0
7	2017		31.426	31.426		0
8	2018		31.426	31.426		0
9	2019		31.426	31.426		0
10	2020		31.426	31.426		0
11	2021		31.426	31.426		0
12	2022		31.426	31.426		0
13	2023		31.426	31.426		0
14	2024		31.426	31.426		0
15	2025		31.426	31.426		0
16	2026		31.426	31.426		0
17	2027		31.426	31.426		0
18	2028		31.426	31.426		0
19	2029		31.426	31.426		0
20	2030		31.426	31.426		0
21	2031		31.426	31.426		0
22	2032		31.426	31.426	1.256.200	1.256.200
	Skupaj	2.391.677	644.225	644.233	1.256.200	-1.135.469

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2011	1.340.953	0	0	0	-1.340.953
2012	835.756	13.724	13.724	0	-835.756
2013	0	25.653	25.653	0	0
2014	0	23.974	23.975	0	0
2015	0	22.406	22.406	0	0
2016	0	20.940	20.940	0	0
2017	0	19.570	19.571	0	0
2018	0	18.290	18.290	0	0
2019	0	17.093	17.094	0	0
2020	0	15.975	15.975	0	0
2021	0	14.930	14.930	0	0
2022	0	13.953	13.954	0	0
2023	0	13.041	13.041	0	0
2024	0	12.187	12.188	0	0
2025	0	11.390	11.390	0	0
2026	0	10.645	10.645	0	0
2027	0	9.949	9.949	0	0
2028	0	9.298	9.298	0	0
2029	0	8.689	8.690	0	0
2030	0	8.121	8.121	0	0
2031	0	7.590	7.590	0	0
2032	0	7.093	7.093	283.541	283.541
<b>Skupaj</b>	<b>2.176.709</b>	<b>304.512</b>	<b>304.516</b>	<b>283.541</b>	<b>-1.893.165</b>

### 12.2.2. Ekonomska analiza

Pri ekonomski analizi smo upoštevali davčne popravke – odšteli smo posredne davke (DDV). Predvidevali smo, da bodo 80% investicije izvajali izvajalci iz regije, kar bo imelo pozitiven učinek na samo regijo. Prav tako smo upoštevali učinek zaposlenih v regiji in učinek povečanja turizma. Na tej podlagi smo izračunali dinamično oceno naložbe – neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti. Ekonomska doba investicije je vsaj 50 let, zato smo upoštevali trend rasti neto denarnega toka do leta 2050, ter ga diskontirali na leto 2030. Preostanek vrednosti smo na tej osnovi ocenili na 1.256.200 EUR.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Celotna investicija</b>	-1.195.684	-797.380							
<b>Učinki investicije v regiji</b>	956.547	637.904							
<b>Prihodki</b>		15.713	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426
<b>Odhodki</b>		-15.713	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426
<b>Učinek zaposlenih v regiji</b>			19.050	19.050	19.050	19.050	19.050	19.050	19.050
<b>Povečanje turizma</b>			12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
<b>Preostanek vrednosti</b>									
<b>Skupaj</b>	<b>-239.137</b>	<b>-159.476</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
31.426	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426	31.426
-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426	-31.426
19.050	19.050	19.050	19.050	19.050	19.050	19.050	19.050	19.050	19.050	19.050
12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
										1.256.200
<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>31.050</b>	<b>1.287.250</b>

eNSV	234.646,28 €
eISD	11,13%

Kot je iz tabele razvidno, je neto sedanja vrednost projekta pozitivna (234.646,28 EUR), saj koristi presegajo stroške in je zato projekt upravičen. Prav tako je notranja stopnja donosnosti višja od relevantne diskontne stopnje.

Merljivi učinki investicije, v nadaljevanju navajamo tiste, katerih vrednosti ni mogoče denarno opredeliti, so:

- povečanje prostorskih kapacitet namenjenim kulturnim dejavnostim mestne četrti,
- vključitev nove javne infrastrukture v turistično in izobraževalno ponudbo mesta in regije,
- razvoj izobraževalnih institucij in intelektualnega kapitala,
- revitalizacija urbanega prostora,
- dostopnost kulturnih dobrin.

### 12.2.3. Analiza občutljivosti in analiza tveganja investicijskega projekta

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate, podane v finančni analizi. Cilj analize tveganja, ki smo jo opravili v nadaljevanju, je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta.

»Kritične spremenljivke oz. faktorji« so tiste, katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči zvišanje na ustrezno 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti NPV.

Prisotni naslednji potencialni kritični faktorji (spremenljivke) so:

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na prihodke in
- faktorji, ki vplivajo na odhodke.

**Izhodiščna neto sedanja vrednost**

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2011	1.340.953	0	0	0	-1.340.953
2012	835.756	13.724	13.724	0	-835.756
2013	0	25.653	25.653	0	0
2014	0	23.974	23.975	0	0
2015	0	22.406	22.406	0	0
2016	0	20.940	20.940	0	0
2017	0	19.570	19.571	0	0
2018	0	18.290	18.290	0	0
2019	0	17.093	17.094	0	0
2020	0	15.975	15.975	0	0
2021	0	14.930	14.930	0	0
2022	0	13.953	13.954	0	0
2023	0	13.041	13.041	0	0
2024	0	12.187	12.188	0	0
2025	0	11.390	11.390	0	0
2026	0	10.645	10.645	0	0
2027	0	9.949	9.949	0	0
2028	0	9.298	9.298	0	0
2029	0	8.689	8.690	0	0
2030	0	8.121	8.121	0	0
2031	0	7.590	7.590	0	0
2032	0	7.093	7.093	283.541	283.541
<b>Skupaj</b>	<b>2.176.709</b>	<b>304.512</b>	<b>304.516</b>	<b>283.541</b>	<b>-1.893.165</b>



### Analiza vplivov spremembe investicijske vrednosti

Spremembe investicijske vrednosti vplivajo na:

- obračun amortizacije,
- stroške vzdrževanja (nadomestni deli),
- stroške zavarovanja.

Verjetnost nastopa tega faktorja je predvsem pogojena:

- z uspešnostjo razpisa za izbor izvajalcev gradbenih del in nakupa notranje opreme,
- z dinamiko izvedbe investicije (vpliv inflacije ter dodatnih stroškov).

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2011	1.354.363	0	0	0	-1.354.363
2012	844.114	13.724	13.724	0	-835.756
2013	0	25.653	25.653	0	0
2014	0	23.974	23.975	0	0
2015	0	22.406	22.406	0	0
2016	0	20.940	20.940	0	0
2017	0	19.570	19.571	0	0
2018	0	18.290	18.290	0	0
2019	0	17.093	17.094	0	0
2020	0	15.975	15.975	0	0
2021	0	14.930	14.930	0	0
2022	0	13.953	13.954	0	0
2023	0	13.041	13.041	0	0
2024	0	12.187	12.188	0	0
2025	0	11.390	11.390	0	0
2026	0	10.645	10.645	0	0
2027	0	9.949	9.949	0	0
2028	0	9.298	9.298	0	0
2029	0	8.689	8.690	0	0
2030	0	8.121	8.121	0	0
2031	0	7.590	7.590	0	0
2032	0	7.093	7.093	283.541	283.541
<b>Skupaj</b>	<b>2.198.476</b>	<b>304.512</b>	<b>304.516</b>	<b>283.541</b>	<b>-1.906.574</b>

### Investicijski stroški se povišajo za 1%

Izhodiščna NSV:		-1.893.165
Nova NSV:		-1.906.574
Indeks:		0,992966687
Sprememba v %:		0,70%

### Analiza vplivov na odhodke

Na odhodke, ki se predvidevajo z izvedbo investicije, vplivajo naslednji faktorji:

- stroški dela,
- vzdrževalni in obratovalni stroški ter
- drugi vplivni faktorji.

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2011	1.340.953	0	0	0	-1.340.953
2012	844.114	13.862	13.724	0	-844.251
2013	0	25.909	25.653	0	-256
2014	0	24.214	23.975	0	-239
2015	0	22.630	22.406	0	-224
2016	0	21.150	20.940	0	-209
2017	0	19.766	19.571	0	-195
2018	0	18.473	18.290	0	-183
2019	0	17.264	17.094	0	-171
2020	0	16.135	15.975	0	-160
2021	0	15.079	14.930	0	-149
2022	0	14.093	13.954	0	-139
2023	0	13.171	13.041	0	-130
2024	0	12.309	12.188	0	-122
2025	0	11.504	11.390	0	-114
2026	0	10.751	10.645	0	-106
2027	0	10.048	9.949	0	-99
2028	0	9.391	9.298	0	-93
2029	0	8.776	8.690	0	-87
2030	0	8.202	8.121	0	-81
2031	0	7.590	7.590	0	0
2032	0	7.093	7.093	283.541	283.541
<b>Skupaj</b>	<b>2.185.067</b>	<b>307.411</b>	<b>304.516</b>	<b>283.541</b>	<b>-1.904.421</b>

### Operativni stroški se povišajo za 1%

Izhodiščna NSV:	-1.893.165
Nova NSV:	-1.904.421
Indeks:	0,994089617
Sprememba v %:	0,59%

**Analiza vplivov na prihodke**

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2011	1.340.953	0	0	0	-1.340.953
2012	835.756	13.724	13.587	0	-835.893
2013	0	25.653	25.396	0	-256
2014	0	23.974	23.735	0	-239
2015	0	22.406	22.182	0	-224
2016	0	20.940	20.731	0	-209
2017	0	19.570	19.375	0	-195
2018	0	18.290	18.107	0	-183
2019	0	17.093	16.923	0	-171
2020	0	15.975	15.816	0	-160
2021	0	14.930	14.781	0	-149
2022	0	13.953	13.814	0	-139
2023	0	13.041	12.910	0	-130
2024	0	12.187	12.066	0	-122
2025	0	11.390	11.276	0	-114
2026	0	10.645	10.539	0	-106
2027	0	9.949	9.849	0	-99
2028	0	9.298	9.205	0	-93
2029	0	8.689	8.603	0	-87
2030	0	8.121	8.040	0	-81
2031	0	7.590	7.514	0	0
2032	0	7.093	7.022	283.541	283.541
<b>Skupaj</b>	<b>2.176.709</b>	<b>304.512</b>	<b>301.471</b>	<b>283.541</b>	<b>-1.896.063</b>

**Prihodki se znižajo za 1%**

Izhodiščna NSV:	-1.893.165
Nova NSV:	-1.896.063
Indeks:	0,998471395
Sprememba v %:	0,15%

Z analizo občutljivosti smo ugotovili, da opazovane spremenljivke niso kritične spremenljivke. Zaradi tega ugotavljamo, da obravnavanje verjetnosti sprememb posameznih kritičnih spremenljivk ni potrebna.

V kolikor upoštevamo, da v obdobju do dokončanja GOI del in namestitve opreme in nadaljnjem postopku ni pričakovati rizičnih političnih, gospodarskih in ekonomskih vplivov, potem je tveganje za celotni projekt minimalno.

---

### **13.0. ZAKLJUČEK**

---

Iz Investicijskega programa je, po določilih »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Ur.l. RS št. 60/06/54/10), razviden namen in razvojna upravičenost investicije.

---

**PRILOGE IN VIRI**

---

**PRILOGE:**

- zemljiško knjižni izpisek za parcelo 735/10;
- grafični prikaz: situacija fasade,
- grafični prikaz: tloris strehe,
- grafični prikaz: tloris 1. nadstropja,
- grafični prikaz: tloris pritličja,
- grafični prikaz: tloris kleti,
- grafični prikaz: prereza A1-A1, A2-A2, B1B1.

**VIRI:**

- Dokument identifikacije investicijskega projekta izdelovalca ZIM d.o.o.;
- Projekt za gradbeno dovoljenje; Načrt arhitekture, ki ga je izdelalo podjetje Arcada d.o.o., Morje 32c, 2313 Fram, št. projekta 139/10, avgust 2010,
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja; Načrt strojnih instalacij in strojne opreme, ki ga je izdelalo podjetje Klimada d.o.o., Spodnji Slemen 44J, 2352 Selnica ob Dravi, št. projekta 20/10, november 2009,
- PGD; Načrt elektroinstalacij in električne opreme, ki ga je izdelalo podjetje Enerko d.o.o., Partizanska cesta 2-5, 2000 Maribor, št. projekta 23/2010, avgust 2010
- Dokumenti mestne četrti Studenci.