

ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA MARIBOR

Dozidava k zdravstvenemu domu – objekt za
fizikalno in rehabilitacijsko medicino



Dokument identifikacije investicijskega projekta

Kazalo vsebine

1	Osnovni podatki o pripravi in nadzoru investicijske dokumentacije	2
1.1	Uvodne obrazložitve	4
2	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero	5
2.1	Predstavitev Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor	5
2.1.1	Organizacijske enote Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor	5
2.1.2	Predstavitev službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino	6
2.2	Analiza obstoječega stanja	7
2.3	Namen in cilji za investicijsko namero	8
3	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije	9
4	Opis variant »z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »brez« investicije in/ali minimalno alternativo;	10
4.1	Alternativa »brez« investicije	10
4.2	Alternativa z investicijo	10
4.3	Izbor optimalne variante	10
5	Opredelitev investicije	11
5.1	Podlage za izvedbo investicije	11
5.2	Opis tehnično - tehnološke rešitve investicije (izvleček iz IDZ)	11
5.2.1	UVOD	11
5.2.2	STROKOVNE IN PRAVNE PODLAGE	11
5.2.3	PREDMET PROJEKTNE OBDELAVE	12
5.2.4	LOKACIJA	13
5.2.5	URBANISTIČNI KONCEPT	14
5.2.6	ARHITEKTURNI KONCEPT	14
5.2.7	ARHITEKTURNA ZASNOVA	15
5.2.8	KONSTRUKCIJA IN MATERIALI	15
5.2.9	POPIS PROSTOROV IN KVADRATUR	17
5.3	Ocena investicijskih stroškov	18
5.4	Varstvo okolja	19
5.5	Predvideni viri financiranja in drugi viri	20
6	Priloge	21

1 Osnovni podatki o pripravi in nadzoru investicijske dokumentacije

Investitor: Zdravstveni dom Dr. Adolfa Drolca Maribor,
Ulica talcev 9
2000 Maribor

Soinvestitorji (posamezne občine, na območju katerih delujejo posamezne enote ZDM so kot ustanoviteljice tudi solastnice objekta ZDM v Ulici talcev 9, Maribor, ki ga kot uporabnik uporablja ZDM):

Občina Duplek, Cesta 4.julija, 2241 Sp. Duplek

Občina Hoče Slivnica, Pohorska c. 15, 2311 Hoče

Občina Kungota, Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota

Občina Lovrenc na Pohorju, Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju

Mestna občina Maribor, Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Občina Miklavž na Dravskem polju, Nad izviri 6, 2206 Miklavž na Dravskem polju,

Občina Pesnica pri Mariboru, Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru

Občina Rače Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače

Občina Ruše, Trg vstaje 11, 2342 Ruše

Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica Ob Dravi

Občina Starše, Starše 93, 2205 Starše

Občina Šentilj, Maistrova ul. 2, 2212 Šentilj

Izdelovalec investicijske dokumentacije: Komunaprojekt d.d.
Partizanska c. 3-5
2000 Maribor

Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije:

Pripravljalac investicijske dokumentacije: Komunaprojekt d.d.

Vodja projekta: Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh.

KOMUNAPROJEKT
družba za projektiranje, urbanizacijo inženiring in posredovanje d.d. Maribor

ANDREJ ŠMID
univ. dipl. inž. arh.

pooblaščen arhitekt
ZAPS 0877 A

Sodelavci: Marjan Bastič, univ.dipl.ekon.
Neca Stropnik, univ.dipl.ekon.

Naročnik investicijske dokumentacije: Zdravstveni dom Dr. Adolfa Drolca Maribor,
Ulica talcev 9, 2000 Maribor
Davčna številka: SI 49672509
Matična številka: 5054095
Šifra dejavnosti: 86.210
Pravnoorganizacijska oblika: Javni zavod
Direktor: prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec.

Nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije: Direktor prim. asist. mag. Jernej Završnik, dr.med.spec.

1.1 Uvodne obrazložitve

V skladu z odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor, opravlja Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni na območju Mestne občine Maribor in občin Duplek, Hoče-Slivnica, Kungota, Lovrenc na Pohorju, Miklavž na Dravskem polju, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Starše in Šentilj. Ustanoviteljice Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor so Mestna občina Maribor in občine Duplek, Hoče - Slivnica, Kungota, Lovrenc na Pohorju, Miklavž na Dravskem polju, Pesnica, Rače - Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Starše in Šentilj.

Ustanoviteljice so lastnice nepremičnega in premičnega premoženja, ki je namenjeno za izvajanje zdravstvene dejavnosti za potrebe njihovih občanov, vsaka na svojem območju.

Investitor(-ji), Mestna občina Maribor in ostale občine, nameravajo za potrebe Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, natančneje službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, izvesti investicijo v izgradnjo novih prostorov za delovanje omenjene službe.

Na tej osnovi so solastniški deleži ustanoviteljic na premoženju v skupni uporabi vseh ustanoviteljic naslednji:

Mestna občina Maribor 63,12%, Občina Duplek 3,32%, Občina Hoče – Slivnica 5,37%, Občina Kungota 2,44%, Občina Lovrenc na Pohorju 1,76%, Občina Miklavž na Dravskem polju 3,20%, Občina Pesnica 3,99%, Občina Rače – Fram 3,32%, Občina Ruše 4,10%, Občina Selnica ob Dravi 2,60%, Občina Starše 2,21% in Občina Šentilj 4,57%.

Skladno s predpisano metodologijo, ki jo narekuje »Uredba o enotni metodologiji za izdelavo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/2006, 54/2010 - v nadaljevanju Uredba)«, želi investitor s projektno nalogo opredeliti obseg in vrednost investicije, možnosti morebitnih variantnih rešitev, dinamiko zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev in možnosti fazne izvedbe investicije.

Investicijska dokumentacija bo na podlagi določb 10. člena zgoraj navedene Uredbe predvidoma obsegala:

- dokument identifikacije investicijskega projekta
- investicijski program.

Za projekt je bila izdelana projektna naloga, ki jo je pripravil uporabnik Zdravstveni dom Adolfa Drolca Maribor.

2 Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero

2.1 Predstavitev Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor

Zgodovina Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor (ZDM) sega dobrih 50 let nazaj. Dne 19.12.1956 je takratni Občinski ljudski odbor Maribor - Center sprejel sklep o ustanovitvi Zdravstvenega doma Maribor. Zdravstveni dom je pričel z delom dne 01.01.1957.

Istega leta, torej leta 1957, je bila ukinjena privatna zdravstvena praksa. To in močan gospodarski razvoj mesta in okolice je povzročilo pritisk prebivalstva na javno osnovno zdravstveno službo, ki se je do tedaj razvijala nepovezano.

Dolgo so strokovni razlogi narekovali potrebo po združitvi celotne osnovne zdravstvene službe. Šele aprila leta 1967 sprejet zakon o organizaciji zdravstvene službe je sprožil njeno dokončno integracijo. K Zdravstvenemu domu Maribor se je priključilo 18 do tedaj samostojnih zdravstvenih zavodov, med njimi vse obratne ambulante in reševalna služba.

Vzporedno z združevanjem enot je Zdravstveni dom Maribor razvijal tudi njihovo dejavnost in pospeševal strokovni dvig. Med prvimi v tedanji Jugoslaviji je uvajal dispanzersko metodo dela praktično v svojo dejavnost. Organiziral je tudi zdravljenje in zdravstveno nego bolnikov na domu. Ustanovil je več dispanzerjev in specialističnih ambulantnih dejavnosti, pri čemer se je s specialistično strokovno pridobitvijo najbolj obogatila zobozdravstvena služba.

Zaradi svoje visoke strokovnosti je Zdravstveni dom Maribor tudi učna baza. Za dijake Srednje zdravstvene šole Maribor je Zdravstveni dom Maribor učna baza že od leta 1966 dalje. Od ustanovitve Višje zdravstvene šole, ki se je kasneje preoblikovala v Visoko zdravstveno šolo v Mariboru, sedaj Fakulteto za zdravstvene vede, je le-ta učna baza tudi za študente zdravstvene nege ter za študente Medicinske fakultete Univerze v Mariboru in Univerze v Ljubljani.

Zdravstveni dom Maribor je tudi sedež Kolaborativnega centra Svetovne zdravstvene organizacije za primarno zdravstveno nego. Tudi to dejstvo je dokaz, da je Zdravstveni dom Maribor ustanova, ki v celoti izpeljuje funkcijo organizacije in izvajanje popolnega primarnega zdravstvenega varstva.

Od meseca februarja 2006 je Zdravstveni dom Maribor vpisan v register znanstveno raziskovalnih organizacij pri Agenciji za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije.

V zdravstveni dejavnosti obdelujejo toliko različnih podatkov v tako velikem obsegu in oblikujejo ali uporabljajo toliko različnih relevantnih informacij, da brez računalniške podpore ne gre več.

~rganiziran, načrtovan in dejanski začetek računalniške podpore zdravstvenemu informacijskemu sistemu sega v leto 1985. Danes v vseh dejavnostih zavoda uporabljajo računalniško opremo.

Računalniki pa podpirajo tudi delo z modernimi medicinskimi aparaturami, pedagoško in tudi znanstveno raziskovalno dejavnost.

Javni zavod Zdravstveni dom Maribor je danes strokovno visoko razvita zdravstvena institucija.

2.1.1 Organizacijske enote Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je javni zavod, sestavljen iz naslednjih organizacijskih enot:

Splošno zdravstveno varstvo; OE SZV opravlja osnovno zdravstveno dejavnost v okviru služb in sicer; preventivno, dispanzersko in ambulantno varstvo prebivalcev in specifičnih rizičnih populacijskih skupin, vključno z razvijanjem koncepta družinske medicine, zdravstvene vzgoje in svetovanja za ohranitev in krepitev zdravja. Izvaja tudi laboratorijsko in drugo diagnostiko,

zdravljenje bolnikov s pljučnimi in alergijskimi boleznimi, fizikalno medicino in medicinsko rehabilitacijo z zdravstveno rehabilitacijo in mrliško pregledno službo;

Medicina dela, prometa in športa; OE MDPŠ izvaja zdravstveno varstvo delavcev, udeležencev v prometu, študentov, športnikov in rekreativcev;

Zobozdravstveno varstvo; OE ZV izvaja primarno zdravstveno varstvo - preventivno, kurativno in zdravstveno - vzgojno dejavnost. Mladinsko zobozdravstveno varstvo je ohranilo obliko dispanzerskega načina dela;

Varstvo otrok in mladine; OE VOM izvaja primarno zdravstveno varstvo (preventivno, kurativno in zdravstveno - vzgojno dejavnost) za zelo občutljiv del populacije. Posamezne službe so med seboj povezane strokovno in funkcionalno, organizirane so v obliki dispanzerjev, ki v slovenskem merilu in tudi preko meja veljajo za primer sodobno organizirane visoko - strokovne oblike primarnega zdravstvenega varstva;

Patronažno varstvo; OE PV je organizacijska enota patronažnih medicinskih sester in sodelavcev, ki skrbijo za celotno populacijo zdravstvenega doma na njihovih domovih in lokalnih skupnostih. Izvajajo patronažno zdravstveno nego s preventivno in kurativno dejavnostjo;

Nujna medicinska pomoč; OE NMP izvaja nujno medicinsko pomoč na terenu, nujno medicinsko pomoč z motorjem, dežurno zdravniško službo, nujne reševalne prevoze, ne nujne reševalne prevoze in sanitetne ter onkološke prevoze.

Varstvo žensk; GE VŽ z dispanzerjem za ženske izvaja na primarni ravni izven bolnišnično ginekološko in predporodno zdravstveno varstvo žensk, Ginekološka dispanzerska dejavnost zajema preventivne ukrepe, diagnostiko, terapijo in rehabilitacijo. Obenem aktivno spremlja in proučuje zdravstveno stanje žensk ter socialno higienske razmere v katerih živijo in delajo.

2.1.2 Predstavitev službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino

Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino (v nadaljevanju FRM) je del organizacijske enote Splošnega zdravstvenega varstva v Zdravstvenem domu dr. Adolfa Drolca Maribor in je timsko organizirana z ambulantnim fiziatričnim in fizioterapevtskim delom.

AMBULANTNI DEL (z dvema specialistama fiziatroma, dvema srednjima medicinskima sestrama in z dvema zdravstvenima administratorjema - eden od zdravstvenih administratorjev vodi tudi administrativni del službe)

FIZIOTERAPEVTSKI DEL (z dvanajstimi fizioterapevti - eden je mag. kinezioloških znanosti, eno zdravstveno administratorko v recepciji in eno bolničarko v termoterapiji)

in se deli na sledeče kabinete:

- elektroterapije (DO, IF, tens, UZ, laser, trakcije, magnetoterapija (bioimpulz),
- termoterapije (parafango, parafin, v bodoče tudi termopak),
- kinezioterapije,
- hidrototerapije (galvanske kopeli, lokalne kopeli, izmenične kopeli), kineziološki kabinet (kineziološka obravnava bolnika z dinamometrijskim merjenjem mišične sile Myorom, podprto z računalniškim programom in ciljanimi vajami po Saundersu ter protibolečinska terapija Ultra reiz - Myomed),
- kabinet za limfno drenažo in cirkulatorne motnje.

Specialist fizioterapevt na osnovi pogovora in pregleda postavi diagnozo ter predpiše ustrezno nadaljnjo obravnavo:

- medikamentozno terapijo (per os ali parenteralno, blokade itd.),
- fizioterapevtske procedure,
- po potrebi tehnične pripomočke,

- po potrebi nadaljnje diagnostične postopke - laboratorij, RTG, CT, MR, UZ preiskava, QDR, EMG ...
- po potrebi napoti na konzultacijo k drugim specialistom.

Cilji fiziatrično - fizioterapevtskega tima so:

- zmanjšanje ali odpravljanje različnih vrst bolečine z zgoraj navedenimi postopki,
- vzpostavitev oz. obnovitev optimalnih motoričnim funkcij obravnavanih delov lokomotornega sistema,
- izvajanje zdravstvene vzgoje s poudarkom na pomembnosti rednega izvajanja terapevtskih vaj, hoje, kolesarjenja, plavanja itd., ustreznega ležišča z ergonomskim vzglavnikom, pravilne drže pri dvigovanju bremen, v kolikor ni kontraindikacije,
- učna baza za potrebe mariborske medicinske fakultete, za fizioterapevte (študente ter pripravnike), zdravnike (specializante splošne prakse ter fizikalne in rehabilitacijske medicine).

2.2 Analiza obstoječega stanja

Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor deluje na lokaciji Ulice talcev 9.

Zaradi nadgradnje objekta so postali že prej dotrajani kletni prostori objekta popolnoma neuporabni - vlaga, s posledičnim odpadanjem ometa, dotrajane talne površine (tla cvetijo, se luščijo in so dvignjena od podlage zaradi dodatnega dvakratnega izliva vode v času nadgradnje). V prostorih je nenehno prisoten neznosen smrad zaradi neurejene kanalizacije oz. sifonov, neprimernih sanitarij za paciente (arhitektonska bariera) in osebe, v katerih je prav tako prisotna vlaga. Številne napeljave, od centralne, elektrike ter dodatno kanalizacije se nahajajo izven ometa na stropu pa tudi stranskih stenah, s posledičnim znižanjem stropov. Zaradi vseh teh nemogočih razmer je bilo že mnogo preveč pritožb s strani pacientov, o le-teh so poročali tako na televiziji kot v časopisu.

Posledično se je moral del fizioterapije v mesecu januarju 2011 iz kleti začasno preseliti v nove prostore Medicine dela, prometa in športa v 3. etažo. Zaradi pomanjkanja prostora so se začasno ukinili hidroterapija, telovadnica in kabinet za individualne vaje. Tako se izvaja fizioterapija na štirih etažah, v kletnih prostorih le termoterapija z recepcijo, delno v pritličju, v 1. in 3. nadstropju. Ambulantni del je lokaliziran v pritličju s sprejemom, ki je prav tako neustrezen zaradi pomanjkanja prostora za kartoteke in ostali material, brez okna in ustreznih prezračevalnih naprav, kar ima za posledico tudi velik smrad.

Ta del prostorov se bo moral v 3. etaži del prostorov vrniti Medicini dela, prometa in športa, tako se bo dodatno zmanjšala kvadratura in s tem tudi delna ukinitvev posameznih fizioterapevtskih storitev.

Vse naštetu dokazuje o nujnosti čim hitrejši rešitve nove lokacije oz. novih prostorov za potrebe Službe FRM po sodobnih kriterijih oz. normativih.

2.3 Namen in cilji za investicijsko namero

Namen investicije je omogočiti nemoteno delovanje zaposlenih v Službi za fizikalno in rehabilitacijska medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor in predvsem izboljšanje storitev za paciente.

Cilji investicije so sledeči:

zagotavljanje enakih pogojev za zadovoljevanje skupnih potreb prebivalcev v skladu z razvojnimi cilji države in primarni ravni zdravstvene dejavnosti,
zagotavljanje kakovostnih storitev, varnosti, dostopnosti in enakih možnosti za zdravljenje vseh prebivalcev občine in ostalih pacientov, ki koristijo storitve Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, natančneje Službe za fizikalno in rehabilitacijska medicino,
ureditev prostorskih možnosti za kakovostno izvajanje zdravstvenih storitev,
povečanje odzivnosti uslužbencev ZDM,
izboljšanje pogojev dela zaposlenih,
doseganje višje celovite kakovosti poslovanja in delovanja,
zagotavljanje permanentnega izpopolnjevanja in izobraževanja uslužbencev.

Investicijski projekt bo usklajen z naslednjimi dokumenti:

Proračun:

Mestna občina Maribor 63,12%, Občina Duplek 3,32%, Občina Hoče – Slivnica 5,37%, Občina Kungota 2,44%, Občina Lovrenc na Pohorju 1,76%, Občina Miklavž na Dravskem polju 3,20%, Občina Pesnica 3,99%, Občina Rače – Fram 3,32%, Občina Ruše 4,10%, Občina Selnica ob Dravi 2,60%, Občina Starše 2,21% in Občina Šentilj 4,57%.

3 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije

Razvojne možnosti investicije izhajajo iz potrebe po novogradnji in ureditvi primernih prostorov Zdravstvenega doma za programe fizikalne in rehabilitacijske medicine. Zaradi navezanosti na druge programe ZDM je potrebno upoštevati izrecno potrebo po lociranju novega objekta v samem sklopu ostalih programov in prostorov ZDM ali v njegovi neposredni bližini (do 100m).

Cilj investicije je zagotoviti primerne prostore za navedene programe na že več desetletij predvideni lokaciji objekta »C« zdravstvenega doma in s tem zaključiti gradnjo v urejeno funkcionalno povezano celoto.

Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti

Investicijski projekt je popolnoma usklajen s prostorskimi planskimi in izvedbenimi akti. Skladnost je opisana v izvlečku iz Idejne zasnove IDZ. Veljavni prostorski akt je upoštevan v celoti v zadnji uveljavljeni različici (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006,01/07,5/07, 01/08-obvezna razlaga, 5108-obvezna razlaga, 14/08, 15/08, 17/09 - popravek, 26/09, 30109 - sklep, 16/10 - obvezna razlaga, 02/11 - obvezna razlaga, 4/11, 12/11, 23/11 - obvezna razlaga, 4/11 - obvezna razlaga, spremembe in dopolnitve 10/2012).

Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje in ocena stroškov odprave negativnih vplivov

Tako širše kot ožje človekovo okolje bistveno vpliva na zdravje, zato je spremljanje in nadzor nad onesnaževanjem okolja in varovanja okolja bistveni sestavni del strategije promocije zdravja v svetu. Tudi v bivalnih prostorih se pogosto pojavljajo škodljivi dejavniki, ki povzročajo takojšnjo ali počasi se razvijajočo okvaro zdravja. Ljudje se teh škodljivosti niti ne zavedamo in vzroke v nastalih zdravstvenih težavah prištevamo povsem drugim dejavnikom. Da bi te škodljivosti lahko prepoznali in pravilno ter pravočasno ukrepali, moramo biti o tem poučeni. predvsem pa moramo spremeniti naše navade v zvezi z vzpostavljanjem in ohranjanjem zdravih bivalnih pogojev.

Načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje.

Tako bodo pri načrtovanju in izvedbi investicije upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

- 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).

Analiza zaposlenih

Program dela Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, natančneje Službe za fizikalno in rehabilitacijska medicino, se kot posledica izvedbe investicije ne bo spremenil, prav tako ne število in struktura kadrov.

4 Opis variant »z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »brez« investicije in/ali minimalno alternativo;

4.1 Alternativa »brez« investicije

Varianta »brez« investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev in razlogov, ki narekujejo investicijo. Je tista varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. To praktično pomeni, da bi glede na obstoječe stanje varianta »brez« investicije stanje v prihodnje samo še poslabšala.

4.2 Alternativa z investicijo

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je varianta »z« investicijo in sicer investicija v novogradnjo objekta C v dvoriščnem delu kompleksa ZDM med objektoma D in B. Objekt C je bil zasnovan že ob gradnji objektov ZDM, vendar ni bil nikoli izveden.

Izbrana varianta »z investicijo« predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj obravnavano investicijo upravičujejo ekonomsko nemerljivi vidiki, ki utemeljujejo njeno upravičenost s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika. Investicija je upravičena tako z ekonomskega kot sociološkega vidika in z vidika družbene koristi, saj se bodo storitve na področju primarne zdravstvene dejavnosti z novimi prostori nudile bolj kakovostno. Tak rezultat posodobljenja zdravstvenih prostorov in opreme na področju primarne zdravstvene dejavnosti pa zagotovo prinaša večje zadovoljstvo uporabnikov zdravstvenih storitev in tudi izvajalcev.

4.3 Izbor optimalne variante

Menimo, da je optimalna varianta »z investicijo«, saj omogoča doseganje ciljev obravnavane investicije.

5 Opredelitev investicije

Investicija za izgradnjo zdravstvene infrastrukture je javna investicija. Analiza vrednosti primerljivih investicij (kulturna dediščina, adaptacija, novogradnje in rekonstrukcije, objekti zdravstvenega programa, javni objekti) izkazuje investicija lastnosti in pričakovane vrednosti investicije, prikazane v nadaljevanju.

5.1 Podlage za izvedbo investicije

Strokovne podlage za izvedbo investicije je podal uporabnik, Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, ki bo uporabnik novih prostorov.

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.

Uporabnik, ZDM, je za prostorsko artikuliranje načrtovane investicije že pripravil Projektno nalogo, na njeni osnovi pa je izdelana Idejna zasnova IDZ »Dozidava k zdravstvenemu domu – Objekt za fizikalno in rehabilitacijsko medicino«, ki jo je pod številko projekta 07/2012 A v maju 2012 izdelalo projektantsko podjetje Bard d.o.o., Gospejna ul. 11, 2000 Maribor. Odgovorni vodja projekta je Bogdan Černe, univ.dipl.inž.arh.

5.2 Opis tehnično - tehnološke rešitve investicije (izvleček iz IDZ)

V fazi IDZ so določila projektne dokumentacije naslednja: (naveden je izvleček iz IDZ)

5.2.1 UVOD

Projektna dokumentacija (v fazi IDZ) obravnava - novogradnjo, dozidavo k Zdravstvenemu domu Maribor - objekt Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino (dalje Služba FRM), parkirišča za službena vozila ter del nadomestnih prostorov za tehnične in skupne funkcije oziroma dejavnosti Javnega zavoda dr Adolfa Drolca Maribor (dalje JZ ZDM).

V projektu in tehničnem poročilu so upoštevane vse zahteve naročnika in opredeljene ravni in pogoji iz projektne naloge, po katerih je bila izdelana projektna dokumentacija in nadalje osnova za izvedbo objekta.

5.2.2 STROKOVNE IN PRAVNE PODLAGE

Pri izdelavi projektne dokumentacije IDZ je bilo potrebno upoštevati navedene strokovne in pravne podlage, ki jih sestavljajo:

- prostorski izvedbeni akt / PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor;
- strokovna dokumentacija;
- zakoni, pravilniki, tehnične smernice (navedene v projektni nalogi);
- zazidalni preizkus umestitve prostorov fizioterapije in parkirišč na območju Rt2 (februar 2012);
- programsko-projektna naloga naročnika (februar 2012)

Prostorski izvedbeni akti

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006,01/07,5/07, 01/08-obvezna razlaga, 5108-obvezna razlaga, 14/08, 15/08, 17/09 - popravek, 26/09, 30109 - sklep, 16/10 - obvezna razlaga, 02/11 - obvezna razlaga, 4/11, 12/11, 23/11 - obvezna razlaga, 4/11 - obvezna razlaga, spremembe in dopolnitve 10/2012);
- Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je, z datumom: 30.03.2011 pridobil "Lokacijsko informacijo za gradnjo objekta C s podzemno garažo" (štev. 35014-171/2011), iz katere so razvidni potrebni urbanistični podatki in parametri za gradnjo. Lokacijska informacija je bila izdana za zemljišče s parcelno številko 1241/1, ki pa predstavlja glavino predvidene nove pozidave;
- Na podlagi sprejetih sprememb in dopolnitev PUP (MUV št. 10/2012) so bistvene spremembe, ki zadevajo načrtovano novogradnjo, podane v 171. členu (normirani regulacijski elementi), s katerimi je za območje PPE Rt2 - to so površine za centralne dejavnosti - dopusten FIZ 2,5 - prej 1,2. Z ozirom na postopek sprememb in dopolnitev navedenega PUP, je bil spremenjeni FIZ faktor - kot izhodišče - upoštevan že pri predhodnem Zazidalnem preizkusu umestitve prostorov Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino na območje kareja Rt2, oziroma preveritvi možnosti umestitve objekta v ta stavbni kare.

Druge strokovne podlage

- Prostorska tehnična smernica TSG - 12640 - 001 :2008 Zdravstveni objekti / Zvezek 1 in Zvezek 3
- Tehnična smernica za graditev TSG - 1- 004: Učinkovita raba energije
- Tehnična smernica TSG -1 - 001:2010

Zakoni in pravilniki

- v obsegu in vsebini, kot je določeno s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Ur. list RS 55/08);
- upoštevana je tudi skladnost z drugimi veljavnimi državnimi pravilniki, predpisi in zakoni s področja načrtovanja, graditve, varstva okolja, varstva pri delu ter požarnega varstva;
- upoštevana je skladnost z veljavnimi lokalnimi odloki s področja komunale, varstva pred hrupom in varstva zraka ter določbami veljavnega PUP (s sprejetimi spremembami) na območju predvidene gradnje;

5.2.3 PREDMET PROJEKTNE OBDELAVE**Naloga**

Predmet projektne obdelave v fazi idejne zasnove (IDZ) je umestitev novega zdravstvenega objekta z dodatnimi skupnimi prostori Zdravstvenega doma, v okviru katere želi uporabnik pridobiti rešitev za naslednje programske in funkcionalne potrebe:

- prostore za Službo FRM (skladno z opisom v projektni nalogi),
- nadomestne prostore za dejavnosti iz obstoječih objektov, ki jih bo (na predvideni lokaciji) potrebno odstraniti in izvesti rekonstrukcijo (skladno z opisom v projektni nalogi),
- interno prometno ureditev z manipulativnimi površinami za dostavo materiala s kombiniranimi vozili, parkirišči in garažnimi prostori (za službena vozila in del vozil zaposlenih),
- prostor za hrambo koles zaposlenih,
- posredno in/ali neposredno priključevanje novega objekta na gospodarsko javno infrastrukturo.

Idejna zasnova bo v tej projektni fazi naročniku služila za pridobivanje vseh potrebnih projektnih pogojev in kot podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki ga

morajo pred nadaljevanjem investicijskih aktivnosti obravnavati in potrditi soustanoviteljice Zdravstvenega doma, to je MOM in ostalih 11 občin.

Idejna zasnova bo tudi strokovna podlaga za postopek javnega naročila, to je izdelavo naslednjih projektnih faz: IDP, PGD in PZI.

Tehnično vsebinski pogoji in usmeritve

Uporabnik in investitor izgradnje objekta je Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor, Ulica talcev 9, 2000 Maribor, Slovenija.

Projektne rešitve morajo omogočiti kvalitetno in strokovno nedvoumno realizacijo predvidenega objekta, v skladu s pričakovanji investitorja in v skladu s programsko nalogo ter predvidenimi finančnimi sredstvi.

5.2.4 LOKACIJA

OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Predvidena lokacija prostorov je v notranjosti območja stavbnega kareja, ki ga na južni strani omejuje Sodna ulica, na vzhodni strani Vošnjakova ulica, na severni strani Partizanska cesta in na zahodni strani Ulica talcev in sicer na zemljiščih z naslednjimi parcelnimi številkami: 1238/1, 1239 in 1230/5 (del), 1241/1, 1241/3 (obe v celoti), vse k.o. Maribor grad. Zemljiško-knjižni lastnik navedenih zemljišč je soustanoviteljica ZDM, to je Mestna občina Maribor (dalje MOM).

Sosednja zemljišča, v okviru opisanega stavbnega kareja (parcelne številke: 1224, 1226/1, 1226/2, 1237/1 in 1237/2, vse k.o. Maribor grad), ki na severu, vzhodu in jugo - vzhodu mejijo s površinami in objekti uporabnika ZDM, oziroma lastnika MOM, niso predmet projektne obdelave, oziroma neposredno vezana na program Službe FRM, oziroma druge dejavnosti ZDM. Bodo pa lastniki navedenih zemljišč v fazi upravnega postopka zanesljivo stranke v postopku, oziroma stranski udeleženci, ki jih določi pristojna Upravna enota.

ZASNOVA OBJEKTA

Načrtovana projektna rešitev ureditve obravnavanega območja, oziroma zasnove objekta - v celoti - upošteva obstoječa premoženjsko-pravna razmerja (lastništvo in uporabo zemljišč predvidenih za poseg), zagotavlja kvaliteten odnos do širšega območja ter hkrati komunicira z njim, istočasno pa zagotavlja lastno notranje funkcioniranje z značilnostmi obstoječega gradbenega agregata

Umestitev novega objekta na predvideno lokacijo (znotraj opisanega stavbnega kareja) je načrtovana kot dozidava obstoječega objekta, ki je v funkciji zdravstvene dejavnosti uporabnika, in sicer na dvoriščni strani blokovske grajene strukture širšega območja in predstavlja objekt, ki želi govoriti izrazni jezik sodobne arhitekture in hkrati odgovarjati okolju v katerem nastaja in dosledno upoštevati določila in smernice prostorskega akta

Predvideni objekt ima naslednje etaže: K2+K1+medetaža+P+1+2 (oziroma streha), tako, da ta etažnost ne presega višinskih gabaritov sosednjih objektov. Od tega sta obe kletni etaži in medetaža namenjeni parkiriščem in spremljajočim, oziroma skupnim prostorom (arhiv in toplotna pod postaja). Pritličje je namenjeno zdravstveni dejavnosti Službe FRM, skupnim in spremljajočim prostorom, ter nadomestnim prostorom Službe za javna naročila, 1. nadstropje je v celoti namenjeno Službi FRM, strešna etaža (2. nadstropje) pa skupnim prostorom Službe FRM.

PROMETNA ZASNOVA

Prometna zasnova ohranja sedanjo prometno ureditev območja pozidave, po kateri so vsi dovozi (dostava, parkirišča, intervencijski dostop in evakuacija odpadkov) v notranjost stavbnega kareja v območju kompleksa JZ ZDM, mogoči iz vzhodne strani, to je iz Vošnjakove ulice.

Uvoz v kletna parkirišča v načrtovanem objektu (s skupno 53 PM) je na skrajnem vzhodnem delu objekta. Obstoječa notranja površina (ob objektu prizidka dokončanega v letu 2011) in površina ob

načrtovanem objektu je namenjena servisnim dovozom, manipulativnim površinam ter deloma nivojskemu parkiranju.

Dostop do skladiščnih prostorov (načrtovanih v vzhodnem delu pritličju novega objekta) je prav tako iz Vošnjakove ulice.

Glavni vhod (za paciente) v objekt je predviden na zahodni strani objekta, to je iz smeri Ulice talcev in sicer posredno skozi obstoječi objekt D (Ulica talcev 6) in preko klančine v povezovalnem hodniku v novi objekt.

Dostop za zaposlene je mogoč neposredno z nivoja kletnih etaž, preko vertikalne komunikacije na južni strani novega objekta in seveda tudi preko avle objekta D. (Ulica talcev).

ZASNOVA ENERGETSKE IN KOMUNALNE UREDITVE

Opremljenost širšega območja in notranjosti kompleksa Zdravstvenega doma z gospodarsko javno infrastrukturo je primerna, tako, da bo nove kapacitete - skladno s projektnimi pogoji soglasodajalcev, oziroma upravljavcev le-te mogoče priključiti na obstoječe vode, napeljave in naprave. Zaradi mikrolokacije novega objekta pa bo potrebno prestaviti, oziroma zgraditi nadomestno transformatorsko postajo, za kar poteka ločen postopek izdelave projektne dokumentacije, prav tako pa bo za ta infrastrukturni objekt voden ločen upravni postopek.

5.2.5 URBANISTIČNI KONCEPT

V zasnovi objekta je bilo potrebno upoštevati nekatera izhodišča, ki opredeljujejo zazidavo v njeni končni podobi, v odnosu do ureditve območja posega in v odnosu na okolico. V urbanistični zasnovi novega objekta so bila tako upoštevana naslednja izhodišča: predhodna urbanistična komponenta, urbanistični parametri iz prostorskega akta in premoženjsko-pravno stanje zemljišč znotraj stavbnega kareja Rt2, vključno s predhodnim prostorskim preizkusom umestitve objekta na potencialno lokacijo, kar vse pa opredeljuje prostorsko zasnovu v njeni končni podobi, to je v odnosu do ureditve znotraj celotnega območja stavbnega kareja ter v odnosu do neposredne okolice.

Načrtovani objekt je podolgovate (pravokotne) oblike in je - med obstoječa objekta A in B (ob Vošnjakovi ulici) in objekt D (ob Ulici talcev) - umeščen centralno, z odmiki od le-teh, kar zagotavlja še zadostne pogoje naravne osvetlitve obstoječih objektov in ne pogojuje posegov v njih (razen navezave v pritličju objekta D, kar ga opredeljuje kot dozidavo, oziroma prizidek).

Na jugozahodnem vogalu se predstavlja obstoječa transformatorska postaja. Na jugovzhodnem delu je uvozna klančina za dostop do garažnih etaž.

Pripravljena rešitev ureditve obravnavanega območja zagotavlja kvaliteten odnos do širšega območja, potrebno komunicira z njim in hkrati zagotavlja tudi lastno funkcioniranje ob ustvarjanju objekta z značilnostmi obstoječega gradbenega agregata.

Parkiranje je omogočeno na parceli ob južni strani objekta (10 parkirnih mest) in v podzemni garaži.

Urbanistični koncept (načeloma) sledi zasnovi, ki je nastala pred tremi desetletji, po kateri je bila načrtovana pozidava znotraj stavbnega kareja med Partizansko ulico na severu, Vošnjakovo na vzhodu, Ulico talcev na zahodu in Sodno ulico na jugu. Od tega je bila realizirana gradnja objekta A in B (ob Vošnjakovi ulici) in objekta D (ob Ulici talcev). Vezni člen (objekt C), z enakimi višinskimi gabariti, kot objekt A in D, pa ni bil nikoli realiziran.

5.2.6 ARHITEKTURNI KONCEPT

SPLOŠNO

Zasnova objekta zagotavlja enostavno in ekonomično investicijsko vzdrževanje. To velja za arhitektonsko zasnovu, kot tudi za konstruktivni sistem in vso opremo objekta.

Za posamezne prostore smo zagotovili orientacijo, ki ob upoštevanju lokalnih pogojev, odgovarja vsem željam investitorja in vsem tehničnim smernicam. Objekt ima celovito načrtovan in utemeljen koncept

dnevne, umetne in kombinirane osvetlitve, kot tudi celoviti koncept uravnavanja klime notranjih prostorov, ki mora biti usklajen s konceptom osvetljevanja.

Celoten objekt je zasnovan tako, da je dostopen za gibalno ovirane osebe (klančine, dvigalo) skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstaovanjskih objektih (Ur. List RS, št. 97/03, 77/09).

PROMETNA UREDITEV

Uvoz v kletna parkirišča je na vzhodni strani objekta iz Vošnjakove ulice, Predvidenih je 53 parkirnih mest. Iz vzhodne strani je omogočen servisni dovoz do skladiščnih prostorov Službe za javna naročila, intervencijski dovozi in odvoz komunalnih in zdravstvenih odpadkov. Parkiranje je omogočeno na parceli ob južni strani novega objekta, skupno 10 parkirnih mest, na obstoječih parkiriščih ob objektu (parcelna številka 1238/1) - 7 parkirnih mest.

5.2.7 ARHITEKTURNA ZASNOVA

V pojasnjevanju urbanistično arhitekturnega koncepta je v tekstualni obrazložitvi potrebno dodati zgolj nekatere zapise, ki pojasnjujejo in dopolnjujejo grafični prikaz, ki sicer sam vsebuje tudi večino podatkov, potrebnih za nedvoumno obrazložitev projekta:

1. funkcionalna in oblikovna zasnova objekta,
2. tehnične rešitve,
3. prikaz površin;

Zaradi v zasnovi predvidenega programa in orientiranosti objekta ter navezave na javne prometne in peš površine (pločnik), smo se odločili za napajanje objekta z zahodne strani za obiskovalce in večji del zaposlenih, ter iz vzhodne strani za zaposlene.

Pritličje novega objekta se napaja posredno iz sosednjega obstoječega objekta na zahodni strani ob Ulici talcev skozi klančino v vhodno avio in nato neposredno v 1. in 2. nadstropje preko centralno umeščenih vertikalnih komunikacij (stopnic in dvigala). Predvidena pozidava omogoča večstransko orientiranosti funkcionalnih enot, oziroma medicinskih in nemedicinskih sklopov (Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino ter tehničnih služb).

V kleti zavzema ključno mesto podzemna garaža za 56 vozil. Zraven so še prostor za arhiv in tehnični prostor (toplotna pod postaja).

V pritličju so umeščeni prostori ambulantne dejavnosti s pripadajočim programom (sprejem, čakalnica, prostor za posege, administracija) in dva kabineta (kineziološki ter galvanske kopeli). Na vzhodnem delu stavbe so prostori tehničnih služb in javnih naročil.

V 1. nadstropju se nahajajo prostori za fizioterapevtsko dejavnost, v 2. nadstropju pa so skupni prostori za zaposlene v Službi fizikalne irehabilitacijske medicine (garderobe, sanitarije, čajna kuhinja, sejna soba).

5.2.8 KONSTRUKCIJA IN MATERIALI

Temelji:

Nosilno konstrukcijo tvori armirano betonska stensko - skeletna konstrukcija, temeljena na talni plošči. Vertikalne stene so vse zaščitene z hidroizolacijo (hladen in topel premaz ter zaščita čepkasta folija), ki se bo izvajala sprotno ob AB delih. Stropne AB plošče so gladke.

Stene:

AB stene in stebri ter strop v pomožnih prostorih so gladko obrušeni na opaznih stikih in obarvani po navodilih projektanta s finalnim opleskom za zaščito betona.

V ostalih prostorih so stene brušene, finalno kitane in z opleskom. Končni sloj je v mavčnokartonski izvedbi z opleskom v beli barvi.

Večinoma so predelne stene so suhomontažne iz mavčnokartonskih plošč, z bandažiranimi stiki in finalnim opleskom v beli barvi. Nekatere predelne stene so iz steklenih sten iz satiniranega stekla valu okvirjih.

Plošče:

Vse etažne plošče in stopnice so v armirano betonski izvedbi.

Tla:

V funkcionalnih prostorih in stopniščih so tla v zaključnem sloju obdelana s PVC tlakom, predvidenim za zdravstveno dejavnost, ki odgovarja standardom in omogoča mokro čiščenje. V prehod vertikalnega in horizontalnega dela stopnic je vložen kovinski kotnik iz nerjavečega jekla.

Streha:

Strešna konstrukcija je armirano betonska. Finalni sloj strehe (vzhodni del objekta) je ekstenzivna zazelenitev, v manjšem delu (zahodna stran objekta) je položen obtežitveni prodec kot finalni sloj. Streha je primerno toplotno in hidroizolirana.

Zaščita pred soncem:

Predvidena je zaščita pred soncem na vseh danih zasteklitvah. V prostorih za zaposlene je v obliki zunanjih screenov.

Strešna kritina:

Izvedba pohodne ravne strehe na naklonskem betonu z nagibom 1,7 %.

Predvidena je delno ravna zazelenjena streha z ekstenzivno zazelenitvijo, kakor tudi zazelenjena streha uvoza nad klančino, ki vodi v gražo. Na zahodnem delu objekta je ravna streha s finalnim obtežitvenim slojem prodca.

Odvodnjavanje

Odvodnjavanje meteornih vod mora biti zagotovljeno s podtlačnim sistemom (n.pr. Pluvia) ter ustreznim dimenzioniranjem odtočnih jaškov. Vtočniki morajo biti izvedeni po navodilih proizvajalca. Odvodnjavanje mora biti tehnično rešeno tako, da v notranjih prostorih ne povzroča prekomernega hrupa. Vertikalni jaški morajo biti ob prehodih požarnih con varovani s protipožarno zaporo tako da ščiti širjenje ognja, škodljivih plinov in dima. Predvidene morajo biti revizijske odprtine za vzdrževanje. Mesta odprtin določi projektant strojnih inštalacij.

Fasadni ovoj

Fasadni ovoj objekta s slojem toplotne izolacije odgovarja zahtevam po energetski učinkovitosti stavbe. Finalni sloj tvori delno kontaktna fasada v beli barvi ometa, delno pa fasada iz kompozitnih plošč Swisspearl Onyx GSO Ivory 7092, ki sledi višinam okenskih odprtin.

Kleparski detajli, žlebovi

Kleparski detajli in žlebovi so izdelani iz Alu pločevine.

Posebej velja opozoriti na kovinske dele, ki jih je dosledno antikorozijsko zaščititi (dvoslojni premaz!!) pred finalnim nanosom barve. Tudi barvne rešitve so predmet vsebine detajlov!

Ograje

Notranje ograje so predmet PZI dokumentacije.

Notranja oprema

Notranja oprema je poseben del projekta PZI dokumentacije. V idejni zasnovi je predstavljena samo shematično

Ostali detajli

Ostali detajli so sestavni del grafičnih pri log PZI dokumentacije in natančneje opisani v grafičnih prilogah!

5.2.9 POPIS PROSTOROV IN KVADRATUR

V IDZ so prikazane kvadrature po posameznih prostorih in etažah, zbir kvadratur je prikazan v spodnji tabeli:

SKUPNE NETO KVADRATURE:

klet -2:	1163.30 m2 (z medetažo)
klet -1 :	657.25 m2
pritličje:	582.23 m2
1.nadstropje:	543.30 m2
2.nadstropje:	155.50 m2
Skupaj neto:	3101.58 m2

SKUPNE BRUTO KVADRATURE:

klet -2:	1214.75 m2 (z medetažo)
klet -1 :	731.00 m2
pritličje:	664.85 m2
1. nadstropje:	632.45 m2
2. nadstropje:	188.20 m2
Skupaj bruto:	3432.35 m2

5.3 Ocena investicijskih stroškov

SKLOPI POSEGOV

- A. Rušitev obstoječih objektov parcelna št. 1241/3 in 1239 (del)
- B. Nadomestna transformatorska postaja TP 559-Zdravstveni dom 2
- C. Novogradnja prizidka Službe FRM in podzemnih parkirišč
- D. Rekonstrukcija dela pritličja (vhodna avla) v objektu D ob Ulici talcev 6, parcelna št. 1241/2 in dela pritličnega objekta, parcelna št. 1239

Za oceno stroškov so bili uporabljeni naslednji viri: Ad A) ocena gradbenega inženirja iz operative, Ad B) ocena distributerja Elektro Maribor, Ad C) popis GOI del (izdelali projektant Bard d.o.o., GO dela ga. Antolinc, ocena električnih in strojnih instalacij: projektant Enerko d.o.o., inž. Ivan Stepišnik) in Svepro d.o.o., inž. Dejan Šimunič), Ad D) ocena projektanta Bard, d.o.o.

PODLAGA ZA OCENO STROŠKOV

Ocena stroškov za rekonstrukcijo, električne in strojne instalacije je izdelana v EUR/m² bruto površine objekta (ločeno za kletne nivoje in ločeno za pritličje ter nadstropje) in sicer:

električne instalacije:	- kletni nivo	30 EUR/m ²
	- ostale etaže	80 EUR/m ²
strojne instalacije:	- kletni nivoji	40 EUR/m ²
	- ostale etaže	220 EUR/m ²
rekonstrukcija obstoječih objektov (GOI dela):		150 EUR/m ²

V oceni stroškov GO del je (v popise) vključena ureditev gradbišča in prestavitve ter zaščita infrastrukturnih vodov na lokaciji (glej priložene popise).

Hišni priključki in priključevanje na javno omrežje (rekonstrukcije obstoječih priključkov ZDM) so ocenjene na 10.000 €. Zunanja ureditev in ponovna utrditev terena (spodnji del ustroja nad AB ploščo in asfaltne površine) je ocenjena na 20.000 €.

PREGLED OCENJENIH STROŠKOV

A/ Rušitev: 317,60m ² x 75,00 EUR	23.820,00 EUR
B/ Nadomestna TP in prestavitev SN kablovodov:	160.000,00 EUR
C/ Novogradnja:	
GO dela za objekt kot celoto (vključno s pripravljalnimi deli in brez zunanje ureditve, utrditve terena in priključkov):	1.584.164,00 EUR
električne instalacije: - kletni nivoji: 1.945,75 m ² x 30,00 EUR	58.372,50 EUR
- pritr. + nadstr.: 1.485,50 m ² x 80,00 EUR	18.840,00 EUR
strojne instalacije: - kletni nivoji: 1.945,75 m ² x 40,00 EUR	77.820,00 EUR
- pritr. + nadstr.: 1.485,50 m ² x 220,00 EUR	326.810,00 EUR
D/ Rekonstrukcija:	
objekt D (vhodna avla): 78,00m ² x 150,00 EUR	11.700,00 EUR
vozni park: 62,20m ² x 150,00 EUR	93.300,00 EUR
E/ Ostali stroški izvedbe (dvorišče, priključki)	30.000,00 EUR
F/projektiranje, strokovno tehnični nadzor, svetovanje	110.000,00 EUR

SKUPAJ (cena brez DDV)	2.494.826,50EUR
SKUPAJ (cena z vključenim 20% DDV)	2.993.791,80 EUR

Predmet DIIP in predmet soinvestiranja ni medicinska in pohištvena oprema.

Ocena stroškov je glede na kratko dobo investicije in izvedljivost v enem letu izdelana le po stalnih cenah. Tekoče cene niso prikazane.

Dinamika investicije zahteva naslednjo oceno porabe sredstev:

Razdelitev stroškov po letih (ocena, z vključenim DDV):

2012	523.820,00 €
2013	2.469.971,80 €

Terminski plan investicije po vsebini

Leto	Izvedena dela
2012	razpis dokumentacija za rušitev, upravni postopek za rušitev,
2012	javno naročilo za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije
2012	izdelava projektne dokumentacije IDZ (že izdelana) PGD PZI
2012	upravni postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo
2012	razpis za izbiro izvajalca rušitve in prestavitve TP
2012	razpis za izvedbo novogradnje
2013	oddaja del in gradnja v celoti

5.4 Varstvo okolja

Sama investicija ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje. Glede dejstvo, da je že sedanje stanje okoliških objektov primerno, se bodo z novogradnjo ohranili ali izboljšali vsi okoljevarstveni pogoji:

Voda – kanalizacijski sistem v objektu in okolici bo zgrajen v vodotesni izvedbi, zato ni pričakovati vplivov na podzemne vode v času obratovanja sistema. Odpadne vode bodo speljane v mestni kanalizacijski sistem. Kakovost podtalne vode se na ta način lahko le izboljša.

Hrup – v času delovanja sama dejavnost ne bo povzročala motečega hrupa, glede na okoliške programe je coniranje hrupa v skladu s prostorskimi akti primerno.

Zrak – dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka, saj je takšne narave, da ne sproža emisij v ozračje oz. so te emisije obvladljive v skladu s predpisi (ogrevanje, prah). Vplivi med gradnjo bodo podvrženi organizaciji gradbišča in ravnanju z gradbenimi odpadki ter kontrolirani s strani pristojnih inšpekcijskih služb.

Odpadki – Vsi odpadki, ki bodo nastajali, se bodo zbirali ločeno in tudi ločeno odvažali na ustrezna odlagališča, objekt ima predvidene ukrepe za zbiranje in odvažanje oz. ravnanje z odpadki, ki bodo nastajali bodisi med obratovanjem bodisi med gradnjo.

5.5 Predvideni viri financiranja in drugi viri

Financiranje objekta (GOI dela brez opreme) je predvideno iz virov občinskih proračunov občin ustanoviteljic. Razdelitveni ključ je sledeč:

Mestna občina Maribor 63,12%, Občina Duplek 3,32%, Občina Hoče – Slivnica 5,37%, Občina Kungota 2,44%, Občina Lovrenc na Pohorju 1,76%, Občina Miklavž na Dravskem polju 3,20%, Občina Pesnica 3,99%, Občina Rače – Fram 3,32%, Občina Ruše 4,10%, Občina Selnica ob Dravi 2,60%, Občina Starše 2,21% in Občina Šentilj 4,57%.

Stroški financiranja opreme v investicijo niso všteti.

6 Priloge

Priloga temu DIIP je izvleček iz grafičnega dela IDZ, ki vsebuje situacijo, tlorise posameznih etaž, prereze in fasade predvidene novogradnje.