

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA  
PROJEKTA**

za

**GRADNJO SKLADIŠČA IN RUŠITEV  
DOTRAJANEGA MONTAŽNEGA OBJEKTA**

<b>Investitor:</b>	<b>Mestna občina Maribor</b> Ulica heroja Staneta 1 2000 Maribor
<b>Naročnik:</b>	<b>Mestna občina Maribor</b> Ulica heroja Staneta 1 2000 Maribor
<b>Izdelovalec:</b>	<b>Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o.</b> Teharska cesta 40 3000 Celje
<b>Datum:</b>	<b>April 2013</b>

**PODATKI O PROJEKTU:**

<b>Projekt:</b>	<b>Gradnja skladišča in rušitev dotrajanega montažnega objekta</b>
<b>Investicijska dokumentacija:</b>	Dokument identifikacije investicijskega projekta
<b>Značaj projekta:</b>	Javna energetska infrastruktura
<b>Investitor:</b>	<b>Mestna občina Maribor</b> Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ki jo zastopa dr. Andrej Fištravec, župan
<b>Naročnik:</b>	<b>Mestna občina Maribor</b> Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ki jo zastopa dr. Andrej Fištravec, župan
<b>Izdelovalec:</b>	<b>Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o.</b> Teharska cesta 40, 3000 Celje, ki ga zastopa Karmen Jurko, univ. dipl. ekon., direktorica
	Vodja projekta: Rok Skale, dipl. ekon.
<b>Št. projekta:</b>	837/13
<b>Datum izdelave:</b>	April 2013

Izdelano v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010).

## KAZALO VSEBINE

<b>1.</b>	<b>NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>1</b>
1.1.	INVESTITOR .....	1
1.2.	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	1
1.3.	UPRAVLJAVEC .....	1
1.4.	ODGOVORNE OSEBE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE TER DRUGE DOKUMENTACIJE .....	2
<b>2.</b>	<b>ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>3</b>
2.1.	ANALIZA STANJA .....	3
2.2.	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	3
<b>3.</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>5</b>
3.1.	RAZVOJNE MOŽNOSTI .....	5
3.2.	CILJI INVESTICIJE .....	5
3.3.	USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	5
<b>4.</b>	<b>PREDSTAVITEV VARIANT .....</b>	<b>6</b>
4.1.	VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE .....	6
4.2.	VARIANTA »MINIMUM« .....	6
4.3.	VARIANTA »Z« INVESTICIJO .....	6
4.4.	IZBOR VARIANTE .....	7
<b>5.</b>	<b>OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>8</b>
5.1.	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE .....	8
5.2.	DOLOČITEV POTREBNE DOKUMENTACIJE IN DRUGIH AKTIVNOSTI ZA IZVEDBO INVESTICIJE .....	8
5.3.	DOLOČITEV VREDNOSTI INVESTICIJE .....	8
5.3.1.	Vrednost investicije v stalnih cenah .....	8
5.3.2.	Vrednost investicije v tekočih cenah .....	9
<b>6.</b>	<b>OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>9</b>
6.1.	PREDHODNO IZDELANA DOKUMENTACIJA .....	10
6.2.	LOKACIJA INVESTICIJE .....	10
6.3.	RUŠITEV OBSTOJEČEGA OBJEKTA IN ZASNOVA NOVEGA SKLADIŠČA .....	11
6.3.1.	Rušitev obstoječega objekta .....	11
6.3.2.	Zasnova skladišča repromateriala .....	11
6.3.3.	Zunanja ureditev .....	12
6.4.	SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE .....	14
6.5.	VARSTVO OKOLJA .....	15
6.6.	KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO .....	15
6.7.	VIRI FINANCIRANJA .....	16
6.8.	UČINKI PROJEKTA .....	16
<b>7.</b>	<b>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM .....</b>	<b>17</b>

## KAZALO TABEL

Tabela 5-1: Specifikacija in vrednost investicije – stalne cene marec 2013 .....	8
Tabela 6-1: Terminski plan izvedbe investicije .....	14
Tabela 6-2: Vrednost investicije in dinamika izvedbe .....	14

**1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE**

**1.1. INVESTITOR**

Mestna občina Maribor  
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Odgovorna oseba: dr. Andrej Fištravec, župan

.....

(podpis)

žig

**1.2. IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE**

Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o.  
Teharska cesta 40, 3000 Celje

Odgovorna oseba: Karmen Jurko, univ. dipl. ekon., direktorica

.....

(podpis)

žig

**1.3. UPRAVLJAVEC**

Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.  
Jadranska cesta 28, 2000 Maribor

Odgovorna oseba: mag. Alan Perc, direktor

.....

(podpis)

žig

---

**1.4. ODGOVORNE OSEBE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE,  
PROJEKTNE TER DRUGE DOKUMENTACIJE**

Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.  
Jadranska cesta 28, 2000 Maribor

Odgovorna oseba: Miran Rožman, univ. dipl. inž. stroj., Vodja raziskav in razvoja

.....  
(podpis)

žig

Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.  
Jadranska cesta 28, 2000 Maribor

Odgovorna oseba: Marko Hegedič, univ. dipl. inž. stroj., Vodja proizvodnje

.....  
(podpis)

žig

## **2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

### **2.1. ANALIZA STANJA**

Energetika Maribor d.o.o. je javno podjetje, ki že več kot 30 let zagotavlja toplotno oskrbo mesta Maribor. Do leta 2009, ko je Mestna občina Maribor sprejela Odlok o ustanovitvi Javnega podjetja Energetika Maribor d.o.o., je bilo podjetje poznano pod imenom Toplotna oskrba Maribor d.o.o..

Dejavnost podjetja se je poleg oskrbovanja z daljinsko toploto razširila tudi na področje energetskih plinov, alternativnih oblik pridobivanja energije in energetske izrabe odpadkov. Še vedno pa je glavna dejavnost družbe zagotavljanje toplote odjemalcem.

Za prenos toplote od energetskega vira do odjemalčevih naprav je treba zgraditi cevovode. V Mariboru je do zdaj zgrajeno vročevodno omrežje v skupni dolžini 30.714 metrov.

Gradnja omrežja se je v Mariboru začela že pred približno 30 leti in del omrežja ( 30 % ) je še prvotne izvedbe. Takraten način gradnje omrežja je pomenil vgradnjo betonskih kinet v zemljo. Sprememba tehnologije in materialov je pomenila tudi spremembo načina gradnje toplovodnega omrežja, kjer se uporablja predvsem sistem neposrednega polaganja predizoliranih cevovodov v zemljo. Tak način je v svetu splošno uveljavljen in cenejši od klasičnega s kineto.

Zagotavljanje toplotne oskrbe odjemalcev ne pomeni le gradnje vročevodnega omrežja, ampak tudi njegovo vzdrževanje. V kolikor omrežje ni ustrezno vzdrževano, prihaja do njegovega dotrajanja in posledičnih povečanj stroškov odjemalcev kot tudi ponudnika.

### **2.2. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

Energetika Maribor d.o.o. se že nekaj let sooča s prostorsko problematiko za zagotavljanje ustreznega skladiščenja več vrst materialov in opreme, ki jih potrebuje za nemoteno opravljanje svoje dejavnosti, tj. oskrba s toplotno energijo na območju Mestne občine Maribor.

V obstoječem stanju sta namreč material in oprema skladiščena na več načinov. Cevi in večji elementi vročevodnega sistema (lopute, ventili, kabli,...) so shranjeni na prostem, ob objektih na območju sedeža podjetja. Takšno skladiščenje je problematično, saj je otežena preglednost nad zalogami materialov, zaradi izpostavljenosti vremenskim vplivom je pospešeno propadanje materiala ipd. Manjši elementi se shranjujejo v okviru prostih površin znotraj sedeža podjetja. Problematično ni le pomanjkanje prostorov za skladiščenje in neustreznost razpoložljivih površin ampak tudi zagotavljanje zadostnih zalog tega materiala. Zaradi njegovega propadanja ob skladiščenju v neustreznih pogojih so zaloge minimalne, kar pa predstavlja velike težave v primeru, ko so potrebna nujna vzdrževalna dela.

V primeru poškodb oz. okvar na primarni cevi vročevoda je Energetika prisiljena naročiti cevi na katere se čaka minimalno 14 dni, v vmesnem času pa izvajati zasilna krpanja in popravila. Vse to pomeni dodaten strošek in prekinitev oskrbe za odjemalce.

Za potrebe gradnje novega skladišča pa potrebna rušitev obstoječega in dotrajanega montažnega pisarniškega objekta, ki je lociran na predvideni lokaciji novega skladišča oz. tik ob njej, znotraj območja podjetja Energetika Maribor d.o.o.. Objekt je ekološko neustrezen (azbestna kritina,...) ter za

---

skladiščenje nefunkcionalen saj je zasnovan kot montažen pisarniški objekt in ima premalo površin, je prenizek ter ima neustrezno prostorsko razporeditvijo za njegovo uporabo v namene skladiščenja materiala. Podrobnejši opis objekta se nahaja v poglavju 6.3.

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

#### **3.1. RAZVOJNE MOŽNOSTI**

Nadaljnji razvoj toplovodnega omrežja na območju delovanja Energetike Maribor d.o.o. pogojuje tudi vzdrževanje omrežja. Z širjenjem omrežja in priključenih odjemalcev se povečuje tudi potreba po vzdrževanju. Iz poglavja 2.2. Razlogi za investicijsko namero je razvidno, da je vzdrževanje omrežja že sedaj problematično, zaradi težav s skladiščenjem materiala.

#### **3.2. CILJI INVESTICIJE**

Splošni cilji investicije so:

- zagotavljanje ustreznih pogojev za delovanje Energetike Maribor d.o.o. v skladu z njenimi pristojnostmi,
- zagotavljanje skladiščnih kapacitet za material namenjen gradnji in vzdrževanju omrežij,
- zagotavljanje ustrezne in neprekinjene toplotne oskrbe vsem odjemalcem,
- zmanjšanje stroškov pri intervencijah.

Specifični cilji investicije so:

- rušitev obstoječega objekta, ki je dotrajan in ekološko nesprejemljiv,
- gradnja skladišča skupne površine 487,80 m<sup>2</sup> s/z:
  - prostorom za skladiščenje cevi – površina 268,80 m<sup>2</sup>,
  - prostorom za skladiščenje električnega materiala – površina 73,20 m<sup>2</sup>,
  - prostorom za skladiščenje drobnega materiala – površina 71,40 m<sup>2</sup>,
  - prostorom za odpadke površine – površina 74,40 m<sup>2</sup>,
  - vgradnjo žerjavne proge z mostnim dvigalom – nosilnost 2,5 t,
  - prostorom ob objektu za hrambo jeklenk s plini – površina 16,9 m<sup>2</sup>.

#### **3.3. USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

Cilji investicije so usklajena s/z:

- Zeleno knjigo za nacionalni energetske program Slovenije,
- Nacionalnim akcijskim načrtom za energetske učinkovitost za obdobje 2008 – 2016,
- Operativnim programom zmanjševanja toplogrednih plinov do 2012,
- Akcijskim načrtom za trajnostni energetske razvoj mesta Maribor,
- Lokalnim energetske konceptom Mestne občine Maribor,
- Splošnimi pogoji za dobavo in odjem toplote iz distribucijskega omrežja Mestne občine Maribor.



## 4. PREDSTAVITEV VARIANT

V fazi načrtovanja oz. odločanja o investiciji, so bile primerjane tri variante:

- varianta »brez investicije«,
- varianta »narediti minimum« in
- varianta »z investicijo«.

### 4.1. VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE

Varianta brez investicije predstavlja ohranjanje obstoječega stanja, ki pomeni ohranjanje problematike skladiščenja materiala za potrebe delovanja Energetike Maribor d.o.o. kot je opisana v poglavju 2.2.

Danes se material skladišči na neustrezen način, ki ne zagotavlja ustreznih pogojev za skladiščenje na način, ki nebi škodoval materialu, ki bi omogočal enostavno vodenje zalog, ki bi bil lahko in hitro dostopen idr.

Večji elementi vročevodnega sistema kot npr. cevi, lopute, ventili, kabli,..., so shranjeni na prostem, ob objektih na območju sedeža podjetja. Ob takem skladiščenju so izpostavljeni vremenskim vplivom, ki lahko povzročijo propadanje materiala. Tudi, če se to ne zgodi je potrebno material pred uporabo očistiti in pregledati.

Manjši elementi (drobni material) se shranjuje v okviru prostih površin znotraj sedeža podjetja.

Skladiščenje je v obeh primerih neustrezno in problematično, saj je otežena preglednost nad zalogami materialov.

Največji problem pa predstavlja dejstvo, da bi ob morebitnih nujnih vzdrževalnih delih, ki ne morejo biti planirana, prišlo do izpada oskrbe odjemalcev s toploto, kot posledica premajhnih ali neustreznih zalog materiala.

V kolikor se k investiciji ne pristopi, se bo ohranil tudi obstoječi objekt, ki je močno dotrajan, ni funkcionalen, zato ni več v uporabi. Materiali, ki so bili uporabljeni pri njegovi gradnji pa so ekološko neustrezni in kot taki niso primerni za nadaljnjo uporabo oz. jih je potrebno ustrezno odstraniti (azbestna kritina,...).

### 4.2. VARIANTA »MINIMUM«

Varianta »minimum« predstavlja uporabo obstoječega objekta kot začasnega skladišča. Obstoječ objekt je 17,0 m dolg in 8, 8 m širok. Do vrha slemena ima višino 3,9 m. Ob upoštevanju potreb bi bilo potrebno obstoječi objekt v celoti prenoviti in zaradi njegove nefunkcionalnosti tudi nadgraditi. Glede na stanje in sestavo objekta to ni ekonomsko sprejemljivo.

### 4.3. VARIANTA »Z« INVESTICIJO

Varianta z investicijo predstavlja gradnjo skladiščnega objekta, ki bo omogočal ustrezno skladiščenje vseh materialov, ki do sedaj niso bili ustrezno hranjeni. Gradnja objekta bo omogočila večjo preglednost

nad zalogami materiala ter hitrejši dostop do njega, preprečeno pa bo tudi propadanje materiala kot posledica neustreznega skladiščenja.

Poleg ustreznosti skladiščenja bodo z gradnjo novega objekta zagotovljeni pogoji za nemoteno delovanje vzdrževalnih in nujnih vzdrževalni del na toplotnem omrežju Energetike Maribor d.o.o.

#### **4.4. IZBOR VARIANTE**

Ob upoštevanju razlogov in ciljev investicije ter dokumentov, ki narekujejo nadaljnjo usmeritev na področju daljinskega ogrevanja, je bila kot optimalna izbrana varianta »z investicijo«.

## 5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

Predmet projekta, ki je predmet Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je gradnja skladišča in rušitev dotrajanega montažnega objekta.

### 5.2. DOLOČITEV POTREBNE DOKUMENTACIJE IN DRUGIH AKTIVNOSTI ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Za izvedbo investicije je potrebna:

- izdelava investicijskega programa,
- izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca gradnje,
- izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca nadzora,
- izvedba investicije.

### 5.3. DOLOČITEV VREDNOSTI INVESTICIJE

#### 5.3.1. Vrednost investicije v stalnih cenah

Vrednost investicije je izračunana na podlagi ponudbenega predračuna, pridobljenega s strani upravljavca ter podatkov, posredovanih s strani investitorja. Vrednost investicije je prikazana v stalnih cenah marec 2013.

Vrednost investicije je izračunana ob naslednjih predpostavkah:

- ponudbenega predračuna in projektantske ocene,
- nominalne vrednosti predhodnih vlaganj v projektno dokumentacijo,
- pogodbenih stroškov izdelave investicijske dokumentacije,
- ocenjenega nadzora v višini 1,5 % vrednosti gradbenih in inštalacijskih del ter opreme.

Vrednost investicije v stalnih cenah z DDV znaša 620.684,28 EUR.

Tabela 5-1: Specifikacija in vrednost investicije – stalne cene marec 2013

	postavka	ocenjena vrednost brez DDV	DDV 20%	ocenjena vrednost z DDV
1.	gradbena dela	337.840,00	67.568,00	405.408,00
2.	rušenje objekta	12.000,00	2.400,00	14.400,00
3.	elektroinstalacije	32.000,00	6.400,00	38.400,00
4.	mostno dvigalo	25.860,00	5.172,00	31.032,00
5.	ureditev okolice	63.200,00	12.640,00	75.840,00
6.	splošne postavke	5.400,00	1.080,00	6.480,00
7.	<b>SKUPAJ (1-6)</b>	<b>476.300,00</b>	<b>95.260,00</b>	<b>571.560,00</b>
8.	ostala dela	<b>40.936,90</b>	<b>8.187,38</b>	<b>49.124,28</b>
	projektna dokumentacija	31.497,40	6.299,48	37.796,88
	investicijska dokumentacija	2.295,00	459,00	2.754,00
	nadzor (1,5 %)	7.144,50	1.428,90	8.573,40
9.	<b>SKUPAJ INVESTICIJA (7+8)</b>	<b>517.236,90</b>	<b>103.447,38</b>	<b>620.684,28</b>

### 5.3.2. Vrednost investicije v tekočih cenah

Na podlagi pričakovane dinamike izvedbe del in ocenjene rasti cen pričakujemo, da bo vrednost investicije po tekočih cenah znašala 629.209,88 EUR z DDV.

Tabela 5-2: Specifikacija in vrednost investicije – tekoče cene

	postavka	ocenjena vrednost brez DDV	DDV 20%	ocenjena vrednost z DDV
1.	gradbena dela	342.705,68	68.541,14	411.246,82
2.	rušenje objekta	12.062,51	2.412,50	14.475,01
3.	elektroinstalacije	32.462,82	6.492,56	38.955,39
4.	mostno dvigalo	26.234,02	5.246,80	31.480,82
5.	ureditev okolice	64.369,01	12.873,80	77.242,81
6.	splošne postavke	5.465,63	1.093,13	6.558,76
<b>7.</b>	<b>SKUPAJ (1-6)</b>	<b>483.299,67</b>	<b>96.659,93</b>	<b>579.959,60</b>
8.	ostala dela	<b>41.041,90</b>	<b>8.208,38</b>	<b>49.250,27</b>
	projektna dokumentacija	31.497,40	6.299,48	37.796,88
	investicijska dokumentacija	2.295,00	459,00	2.754,00
	nadzor (1,5 %)	7.249,50	1.449,90	8.699,39
<b>9.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA (7+8)</b>	<b>524.341,56</b>	<b>104.868,31</b>	<b>629.209,88</b>

## 6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

### 6.1. PREDHODNO IZDELANA DOKUMENTACIJA

Za izvedbo investicije je bila predhodno izdelana dokumentacija:

- PGD/PZI projekt: Gradnja skladišča repro materiala in rušitev objekta JP Energetika Maribor; izdelovalec: SPINA Novo mesto d.o.o.; št. projekta: 185/2009; datum izdelave projekta: september 2010.

### 6.2. LOKACIJA INVESTICIJE

Velikost zemljiške parcele je 2.280 m<sup>2</sup> na parcelnih št. 1979/1-del, 1979/3, k.o. Spodnje Radvanje. Obravnavano zemljišče, v k.o. Spodnje Radvanje, je v naravi ravna zelenica z višinsko koto 276,50 m.

Zelenica s treh strani meji na asfaltirane površine notranjega dvorišča podjetja JP energetika Maribor.

Minimalni odmik od sosednjega zemljišča je 15,97 m.

Za območje tangiranih parcel veljajo naslednji prostorski akti:

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), odlok o družbenem planu mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3789, 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, 25/04, 8/08 tehnični popravek 17/09 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07 in 111/08);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, 14/08, 15/08 in 26/09, obvezna razlaga MUV št. 01/08 in 05/08, popravek MUV št. 17/09, sklep MUV št. 30/09).

Izvedba novogradnje in odstranitve obstoječega montažnega objekta vključno s pripadajočo komunalno infrastrukturo je dopustna. V 9. členu, Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor ((MUV, št. 19/2006, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, 14/08, 15/08 in 26/09, obvezna razlaga MUV št. 01/08 in 05/08, popravek MUV št. 17/09, sklep MUV št. 30/09) je navedeno, da so dovoljene gradnje novih objektov, redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča. Navedena določila veljajo tudi za gospodarsko javno infrastrukturo. Ker se z načrtovano novogradnjo ne povečuje število zaposlenih in vrsta dejavnosti, ni potrebe po povečevanju števila parkirnih mest. Prav tako se ne spreminja obstoječega cestnega priključka, le delno pa se bodo preuredili drugi komunalni priključki.

Za investicijo je pridobljeno gradbeno dovoljenje številka 351-18/2011/15 (7128), ki ga je 8.1.2011 izdala Upravna enota Maribor.

V skladu s sprejetimi letnimi plani (za leto 2009) podjetja Energetika Maribor je bila tudi pridobitev projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja za izgradnjo predmetnega skladišča. V času pridobivanja dokumentacije in gradbenega dovoljenja je bila med Mestno občino Maribor in Energetiko Maribor sklenjena Pogodba o upravljanju z infrastrukturo, po kateri je bil investitor Energetika Maribor. V času pridobivanja potrebne dokumentacije in gradbenega dovoljenja je bil izvršen prenos

infrastrukture na Mestno občino Maribor in podpisana Pogodba o najemu. Ker je po omenjeni pogodbi investitor v infrastrukturo sedaj Mestna občina Maribor, bo Energetika Maribor z vlogo za spremembo investitorja prenesla pridobljeno gradbeno dovoljenje na Mestno občino Maribor.

### **6.3. RUŠITEV OBSTOJEČEGA OBJEKTA IN ZASNOVA NOVEGA SKLADIŠČA**

#### **6.3.1. Rušitev obstoječega objekta**

Objekt je pritličen in montažne izvedbe iz sistema »Marles«. Objekt je dolg 17,00 m in širok 8,80 m. Do vrha slemena ima višino 3,90 m. Osnovno konstrukcijo predstavljajo sestavljeni paneli. Fasadne panele sestavljajo na zunanji strani ravne azbestne plošče, sledi 10 cm toplotne izolacije (Tervol), na notranji strani pa je lesena iverna plošča debeline 1 cm. Nosilna konstrukcija je iz lesenih elementov. Notranje panele sestavljajo obojestranske lesene iverne plošče z vmesno toplotno izolacijo skupne debeline 12 cm. Stene v sanitarnih prostorih, vključno s prostorom kurilnice pa so klasične zidane z betonskimi votlaki. Strop je sestavljen iz lesenih ivernih panelov, strešna konstrukcija pa je iz lesenih trikotnih sestavljenih nosilcev (palična konstrukcija). Kritina je iz vlakno-azbestno cementnih plošč. Objekt ima pocinkane žlebove in odtočne cevi za odvajanje strešnih padavinski vod.

Zaključni sloj tlaka sestavljajo v večini prostorov obloge iz toplega poda, v sanitarnih prostorih pa je obloga iz gume. Nosilna konstrukcija je iz lesenih nosilcev in ivernih plošč, postavljenih na zidni obod iz betonskih votlakov.

Pritlični del objekta ima višino 2,70 m. V tem delu so lesena okna dimenzije 1,00 x 1,20 m, manjša v sanitarnih prostorih pa so 1,00 x 0,65 m. Nad višino pritličnega dela je lesena obloga, ki ima na vzhodni in zahodni strani odprtino za prezračevanje. Lesena obloga je tudi pod večjimi okni v višini parapetov. Ostali del fasade predstavljajo ravne azbestne plošče.

Na vhodu je betonski plato dim. 2,50 x 1,40 m, ki se do parkirišča nadaljuje z betonskimi stopnicami širine 2,50 m. Vhodna vrata so lesena dvokrilna dimenzij 1,80 x 2,20 m, v nadaljevanju vetrolova so lesena nihajna vrata istih dimenzij.

Objekt ima naslednje komunalne priključke: vodovod, telekomunikacije, elektro, plin in interno fekalno in meteorno kanalizacijo.

Zgoraj navedena zgradba objekta ne ustreza zakonskim okvirom, predvsem zaradi velikega deleža vgrajenih materialov iz azbesta. Kot taka je okoljsko nesprejemljiva.

#### **6.3.2. Zasnova skladišča repromateriala**

##### *6.3.2.1. Splošno*

Projektna je zasnovan na podlagi lokacijske informacije ki jo je izdala Mestna Občina Maribor, projektnih pogojev in programske zasnove.

##### *6.3.2.2. Programska zasnova*

Objekt je namenjen skladiščenju repromateriala za popravilo in vzdrževanje vodov in naprav za toplovodno ogrevanje.

Objekt bo sestavljen iz naslednjih prostorov:

- skladišče cevi 268,8 m<sup>2</sup>,
- skladišče elektromateriala 73,2 m<sup>2</sup>,
- skladišče drobnega materiala 71,4 m<sup>2</sup>,
- prostor za smeti 74,4 m<sup>2</sup>,

- skupaj 487,80 m<sup>2</sup>.

Ob zahodni fasadi objekta je projektiran prostor za jeklenke tehničnih plinov.

Objekt je lociran tako, da je omogočen dovoz in izvoz s tovornim vozilom skozi objekt in nakladanje cevi z mostovnim dvigalom.

#### 6.3.2.3. Arhitektonska zasnova

Objekt je pravokoten kubus zunanjih dimenzij 26,77 x 18,74 m s streho skrito za atiko. Fasada in streha sta iz kovinskih izolacijskih panelov. Parapetni zid je armirano betonski. Talna plošča je finalno zaključena s posipom. Odvodnjavanje s strehe je projektirano po sistemu Geberit - Pluvia.

#### 6.3.2.4. Konstruktivna zasnova

Temeljenje je klasično plitvo temeljenje s točkovnimi in pasovnimi temelji, ter kovinsko konstrukcijo vpeto v temeljne čaše.

Jeklena konstrukcija je izdelana iz jekla.

Glavno nosilno konstrukcijo sestavljajo okviri iz vroče valjanih profilov. Fasada in streha sta izdelani iz izolacijskih panelov.

V objektu je predvideno žerjavno dvigalo. Proga žerjavnega dvigala je sistem kontinuiranega nosilca čez tri polja. Proga je členkasto podprta s stebri glavnih okvirjev.

#### 6.3.2.5. Kanalizacija

Kanalizacijsko mrežo padavinskih vod sestavljajo peskolovi, revizijski jaški in kanalizacijske cevi. Kanalizacija je obdelana do zbirnega jaška ki padavinske odpadne vode priključuje na obstoječ kanalizacijski sistem.

#### 6.3.2.6. Elektroinštalacije

Objekt se priključi na NN omrežje v obstoječi glavni razdelilni omari RG v upravni stavbi (kotlovnica). Od priključnega mesta v RG do priključnega razdelilnika v skladišču se položi zemeljski kabel NYY 4x35mm<sup>2</sup>, ki se ga položi v izkopani jarek. Ob zaščitni cevi se položi pocinkani ozemljitveni valjanec 25x4mm, ki mora biti spojen z vsemi v bližini položenimi ozemljitvami ter priključen na PE zbiralnico v novi omarici Rsk.

Predvidene so tudi elektroinštalacije za priključitev fotovoltaičnih sistemov na strehi objekta.

### 6.3.3. Zunanja ureditev

Objekt se navezuje na obstoječe prometne površine podjetja, s tem da se le te bistveno ne povečujejo in s tem ne zmanjšuje število parkirnih mest. Objekt je lociran tako, da navezava na obstoječe prometne površine omogoča manipulacijo s tovornim cestnim prometom.

Vse povozne površine bodo urejene v asfaltni izvedbi. Omejene so z dvignjeno obrobo iz betonskih robnikov 15/25 cm položenih v betonski temelj. Dimenzije parkirnih prostorov so 2,5 m x 5,0 m. Vmesne dovozne površine so široke 6,0 m.

Po površinskem izkopu se uredijo temeljna tla, na katera se vgradi nasip iz prodno peščene zemljine oz. voziščna konstrukcija. Na cestišču se vgradi:

- 3 cm asfaltbetona BB8,
- 6 cm bitudrobira BNP 16,
- 20 cm Drobljenca 0-32,
- 30 cm drobljenca 0-63,
- geotekstil 500gr.

---

Vse nove zelenice so humusirane v debelini 15 cm, splanirane in zasajene s travnim semenom. Predvidena je zasaditev dreves in grmičevja. Okolje je opremljeno z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.



#### 6.4. SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE

V I. kvartalu leta 2013 je izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta. Izvedba investicije se bo nadaljevala z izdelavo Investicijskega programa (I. kvartal 2013), izvedba javnih naročil, podpis pogodbe z izvajalcem je predvidena v II. kvartalu leta 2013, gradnja pa se bo pričela v III. kvartalu 2013 in bo zaključena v začetku II. kvartala 2014. V nadaljevanju II. kvartala 2014 bo objekt tudi kakovostno pregledan in odpravljene morebitne pomanjkljivosti. Do konca II. kvartala 2014 bo objekt predan v uporabo.

Tabela 6-1: Terminski plan izvedbe investicije

Aktivnost/mesec	2013				2014	
	I. kvartal	II. kvartal	III. kvartal	IV. kvartal	I. kvartal	II. kvartal
<b>Investicijska in projektna dokumentacija</b>						
Izdelava DI-IP						
Izdelava INV-P						
Izdelava PZI projekta						
<b>Izvedba del</b>						
javni razpis in izbor izvajalca						
izvedba del - gradbeni del						
nadzor gradnje						
<b>Aktivnosti po zaključku investicije</b>						
Kakovostni pregled, končni obračun						
Predaja v uporabo in koriščenje						

V spodnji tabeli prikazujemo vrednost investicije v skladu z dinamiko izvedbe.

Tabela 6-2: Vrednost investicije in dinamika izvedbe

	postavka	do I. kvartala 2013	II. kvartal 2013	III. kvartal 2013	IV. kvartal 2013	I. kvartal 2014	II. kvartal 2014	SKUPAJ
1.	gradbena dela			3.811,75	118.488,87	167.357,21	121.588,98	411.246,82
2.	rušenje objekta			14.475,01				14.475,01
3.	elektroinstalacije					38.955,39		38.955,39
4.	mostno dvigalo					31.480,82		31.480,82
5.	ureditev okolice						77.242,81	77.242,81
6.	splošne postavke			1.628,44	1.636,92	1.643,43	1.649,97	6.558,76
7.	<b>SKUPAJ (1-6)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.915,20</b>	<b>120.125,80</b>	<b>239.436,85</b>	<b>200.481,75</b>	<b>579.959,60</b>
8.	ostala dela	37.796,88	2.754,00	298,73	1.801,89	3.591,55	3.007,23	49.250,27
	projektna dokumentacija	37.796,88						37.796,88
	investicijska dokumentacija		2.754,00					2.754,00
	nadzor (1,5 %)			298,73	1.801,89	3.591,55	3.007,23	8.699,39
9.	<b>SKUPAJ INVESTICIJA (7+8)</b>	<b>37.796,88</b>	<b>2.754,00</b>	<b>20.213,93</b>	<b>121.927,68</b>	<b>243.028,40</b>	<b>203.488,98</b>	<b>629.209,88</b>

## 6.5. VARSTVO OKOLJA

Pri načrtovanju in izvedbi investicije so in bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, ravnanje z gradbenimi odpadki, nadzor emisij in tveganja vplivov v času gradnje, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- zmanjševanje vplivov na okolje.

Izvedba investicije bo imela negativen vpliv le v času gradnje, ko se bo zaradi uporabe gradbene mehanizacije povečal hrup ter onesnaženost zraka. Ti vplivi so le začasnega značaja. Dodatno bodo omiljeni z uporabo materialov, ki morebitne vplive zmanjšajo na minimum.

Na območju ureditve bo v času gradnje zagotovljeno vsakodnevno odstranjevanje gorljivih odpadkov in smeti oziroma bodo le-te shranjene na predvidenih mestih. V okolici predvidene ureditve, ob upoštevanju vseh varstvenih ukrepov, ni pričakovati posebne nevarnosti za onesnaženje okolja v času gradnje.

## 6.6. KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO

Vodja operacije, ki prevzema skrbništvo in odgovornost za vodenje in izvedbo projekta je Miran Rožman, Vodja raziskav in razvoja JP Energetika Maribor d.o.o.

Odgovorni vodja projekta je zadolžen za naslednje aktivnosti:

- priprava projekta,
- priprava investicijske in projektne dokumentacije,
- izvedba projekta.

Ob zaključku tehnične izvedbe operacije se pristopi k tehničnem pregledu (skladnost izvedbe operacije s projektno dokumentacijo ter s predpisi) ter h kvalitativnem prevzemu operacije. S kvalitativnim prevzemom operacije bo opravljen pregled kvalitete opravljenih del. Kvalitativni prevzem se opravi zapisniško, v zapisnik pa se vnesejo tudi vse ugotovljene pomanjkljivosti in roke za njihovo odpravo. Najkasneje v 30 dneh po zaključku celotnega projekta se izdela končno poročilo. Končno poročilo se posreduje pristojnemu organu investitorja.

Nadzor nad izvajanjem projektnih aktivnosti (kvaliteta, roki, porabljena sredstva) izvaja skrbnik projekta, ki po potrebi takoj obvesti odgovorne delavce investitorja o odstopanjih in o potrebnih ukrepih za izvedbo operacije.

Odgovorna oseba investitorja za izvedbo investicije je g. Damijan Bedek, Mestna občina Maribor.

Vodenje investicije prevzema Energetika Maribor d.o.o.. Odgovorna oseba za vodenje investicije je Marko Hegedič, univ. dipl. inž. stroj.; Vodja proizvodnje in Miran Rožman, univ. dipl. inž. stroj.; Vodja raziskav in razvoja.

Po izvedbi objekta bo le-ta predan v upravljanje Energetiki Maribor d.o.o.

## 6.7. VIRI FINANCIRANJA

Investicija se bo financirala iz proračuna Mestne občine Maribor. Investicija je planirana v Predlogu proračuna Mestne občine Maribor za leto 2013 pod postavko 1207 Urejanje, nadzor in oskrba z drugimi vrstami energije, podpostavka 151203 Investicije in investicijsko vzdrževanje distribucijskega omrežja toplote, kjer je za leto 2013 planiranih 718.641 EUR.

Dejanska vrednost investicije bo določena na podlagi javnega razpisa za gradnjo in dobavo opreme.

Do sedaj nastale stroške je plačalo Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.

## 6.8. UČINKI PROJEKTA

Glavna korist projekta je primerno skladiščenje materiala za potrebe gradnje in vzdrževanja omrežja daljinske toplotne oskrbe v upravljanju Energetike Maribor d.o.o. s čimer bo doseženo/a:

- pravočasna oskrba z materialom,
- ohranjanje materiala,
- lažje vodenje zalog.

V sedanjem stanju podjetje nima zalog materiala, ki bi ga potrebovali za izvedbo intervencijskih del v primeru okvar. Kadar pride do okvare primarnega voda, se izvede naročilo nove cevi, katere dobava lahko traja tudi več kot 14 dni. V vmesnem času se vzpostavi zasilna rešitev (največkrat krpanje ipd.). Iz tega razloga bi bilo ustrezno skladišče nujno.

Ker danes podjetje nima primerne prostora za skladiščenje materiala se sooča tudi s težavami pri samem skladiščenju, logistiki nabave, vodenju zalog,...

Dodatna ovira je dejstvo, da se material, predvsem večji kosi, skladišči na prostem, kjer je izpostavljen vremenskim vplivom in posledično hitrejšemu propadanju.

Rušitev obstoječega objekta in ureditev okolice novo predvidenega objekta bo imela pozitiven vpliv na urejenost okolja.

Investicija bo vplivala na poslovanje Energetike Maribor d.o.o. pri izvajanju gospodarske javne službe saj bodo z investicijo nastali stroški vzdrževanja objekta ter najemnino/amortizacijo.

## **7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM**

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 in 54/2010) je za predmetno investicijo potrebna izdelava investicijske dokumentacije.

Uredba v 4. členu določa mejne vrednosti za obravnavo investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost, ki so:

1. za investicijske projekte nad vrednostjo med 300.000 in 500.000 evrov najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 evrov dokument identifikacije in investicijski program;
3. za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 evrov dokument identifikacije, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
4. za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 evrov je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
  - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
  - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
  - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi

**Celotna vrednost predmetnega projekta po stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost presega 500.000 evrov, kar pomeni, da je v skladu s predmetno uredbo za omenjen projekt potrebno izdelati Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DI-IP) in Investicijski program (INV-P).**

Dokument identifikacije investicijskega projekta je izdelan na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list št. 60/2006 in 54/2010) ter v skladu z Delovnim dokumentom 4 – Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi (08/2006).