

**MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Številka: 41101-108 / 2012

Maribor: 14.6.2013

**MESTNI SVET MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 28. SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA:

**Investicijski program - Izgradnja doma Mestne četrti Koroška vrata**

GRADIVO  
PRIPRAVILA: Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna  
v sodelovanju z Mestno četrtjo Koroška vrata in izdelovalcem  
investicijskega programa ZIM d.o.o.

GRADIVO  
PREDLAGA: župan, dr. Andrej FIŠTRAVEC

POROČEVALEC: Marjan BAČKO, predsednik Sveta mestne četrti Koroška vrata  
Tatjana KRISTL, vodja Službe za mestne četrti in krajevne  
skupnosti,  
Boris KETIŠ, vodja Službe za razvojne projekte in investicije-  
projektne pisarne

**PREDLOG SKLEPA:**

1. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme dokument »Investicijski program Izgradnja doma Mestne četrti Koroška vrata št. 28134/2013, junij 2013 «.

**ŽUPAN  
MESTNE OBČINE MARIBOR  
dr. Andrej FIŠTRAVEC**

Priloge:

- Obrazložitev
- Predlog dokumenta Investicijski program Izgradnja doma Mestne četrti Koroška vrata št. 28134/2013, junij 2013



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
Služba za razvojne projekte in investicije –  
projektna pisarna

**Naziv gradiva za obravnavo na Mestnem svetu Mestne občine Maribor:**

Investicijski program - Izgradnja doma Mestne četrti Koroška vrata

**Gradivo za obravnavo na seji mestnega sveta pripravil/a:**

Služba za razvojne projekte  
in investicije – projektna  
pisarna  
v sodelovanju z ZIM d.o.o.

Dejan Flakus,  
podsekretar

\_\_\_\_\_

podpis

**Gradivo pregledal:**

Služba za razvojne projekte  
in investicije – projektna  
pisarna

Boris Ketiš, sekretar  
vodja Službe za razvojne projekte  
in investicije – projektne pisarne

\_\_\_\_\_

podpis

Služba za mestne četrti in  
krajevne skupnosti

Tatjana Kristl, vodja Službe za  
mestne četrti in krajevne skupnosti

\_\_\_\_\_

podpis

Sekretariat za splošne  
zadeve

Marija Tanacek, direktorica

\_\_\_\_\_

podpis

**Gradivo usklajeno s pristojnimi organi:**

Mestna četrt Koroška vrata

Marjan Bačko, predsednik Sveta  
Mestne četrti Koroška vrata

\_\_\_\_\_

podpis

**Gradivo prejela služba mestnega  
sveta**

\_\_\_\_\_

datum

\_\_\_\_\_

podpis

**Gradivo pregledal direktor MU**

\_\_\_\_\_

datum

\_\_\_\_\_

podpis

**Gradivo pregledal župan**

\_\_\_\_\_

datum

\_\_\_\_\_

podpis



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
**Služba za razvojne projekte  
in investicije –  
projektna pisarna**

---

Številka: 41101-108 / 2012  
Datum: 14.6.2013

Investicijski program - Izgradnja doma Mestne četrti Koroška vrata

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

### 1. Pravne podlage

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

### 2. Namen in cilji investicije

Predmet investicije je novogradnja objekta Mestne četrti Koroška vrata, ki trenutno deluje v montažni stavbi ob Vrbanski cesti, natančneje na lokaciji Vrbanska cesta 10, v Mariboru.

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 novogradnjo »Doma Mestne četrti Koroška vrata« je pridobiti objekt, skladen z Direktivo Evropskega parlamenta in sveta, z upoštevanjem zahtev glede energetske učinkovitosti in istočasno zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za interesno in družbeno udejstvovanje krajanov. Z investicijo želi Mestna občina Maribor zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja na območju Mestne četrti Koroška vrata ter kvalitetne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje dejavnosti in za delovanje vseh organov Mestne četrti Koroška vrata.

Splošni razvojni cilji investicije so:

- razvoj kulturne in nacionalne identitete,
- skladnejši razvoj mestnega prostora in regije ter
- izboljšana kakovost okolja.

Cilji investicije v novogradnjo Doma mestne četrti Koroška vrata, ki prestavlja 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 novogradnjo doma mestne četrti Koroška vrata je zagotoviti energetske varčen objekt in 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 pričakovati večji odziv krajanov tako glede aktivnega vključevanja v dejavnosti, kot tudi glede obiskovanja prireditev ter posledično njihovo večje zadovoljstvo.

### 3. Spremembe nastale med DIIP in PIZ

V času od izdelave DIIP (julij 2010) do priprave IP so bile izvedene vse aktivnosti za racionalizacijo projekta in oddajo storitev in izdelavo izvedbene projektne dokumentacije (faza PGD in PZI). Izdelana je bila projektna dokumentacija za odstranitev obstoječega objekta na lokaciji in izgradnjo novega.

V DIIP je bila ocenjena vrednost projekta 978.382,12 EUR z vključenim DDV. Vir financiranja so bila proračunska sredstva Mestne občine Maribor in sredstva iz prodaje objektov v lasti MČ Koroška vrata. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev s strani MOM do realizacije projekta v tej obliki do leta 2012 ni prišlo. V letu 2012 je investitor pristopil k racionalizaciji projekta.

Racionalizacija projekta je v smislu zmanjšanja tlorisne površine in gabarita objekta. Iz razlogov racionalizacije projekta so nastale spremembe v površinah novogradnje objekta. Površine prostorov, navedene v DIIP-u (izdelanem v letu 2010 na podlagi idejne zasnove 10/2010) znašajo skupaj (P+1) neto 457,32m<sup>2</sup>. V Investicijskem programu (izdelanem na podlagi PGD dokumentacije) pa so neto površine prostorov novogradnje objekta 332, 51m<sup>2</sup>.

Zaradi racionalizacije projekta, je predvidena vrednost celotne investicije v IP spremenjena in je nižja, kot je bila predvidena v DIIP.

### 4. Razlogi za sprejem

Uvodoma opisani posegi bodo izvedeni na javni gospodarski infrastrukturi, ki je v lasti lokalne skupnosti in drugih pravnih subjektov, zato je 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), potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo, s katero želi investitor opredeliti obseg in vrednost investicije, možnosti morebitnih variantnih rešitev, dinamiko zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev in možnosti fazne izvedbe investicije.

Na podlagi določb 10. člena zgoraj navedene Uredbe investicijska dokumentacija predvidoma obsega:

- dokument identifikacije investicijskega projekta in
- investicijski program.

Za investicijo, ki je predmet obravnave v tem dokumentu, je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP), ki je bil potrjen na 16. korespondenčni seji Mestnega sveta, ki je potekala od 19.7.2010 do 23.7.2010 (sklep št. 4).

#### 5. Terminski načrt izvedbe investicije

<b>Vrsta aktivnosti</b>	<b>Čas izvedbe</b>	
Izdelava projektne dokumentacije faza PGD	marec 2013	maj 2013
Izdelava Investicijskega programa	maj 2013	junij 2013
Pridobivanje soglasij k projektni dokumentaciji PGD	maj 2013	junij 2013
Predaja vloge za izdajo gradbenega dovoljenja	junij 2013	
Obravnavanje Investicijskega programa na MS MOM	julij 2013	
Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja	avgust 2013	
Izdelava projektne dokumentacije faza PZI	junij 2013	avgust 2013
Postopek Javnega naročila za pridobitev izvajalca izvedbe GOI del in dobave ter montaže opreme	september 2013	oktober 2013
Pravnomočnost sklepa o izboru izvajalca po Javnem naročilu	oktober 2013	
Izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme	november 2013	marec 2014
Izdelava projektne dokumentacije faza PID	februar 2014	
Tehnični pregled	marec 2014	
Odprava pomanjkljivosti	april 2014	
Pridobitev uporabnega dovoljenja	april 2014	
Predaja objekta uporabniku	april 2014	
Začetek opravljanja dejavnosti v objektu	april 2014	

## 6. Ocena vrednost investicije v tekočih cenah

Vrsta del	do 2012	2013	2014	Vrednost v EUR
Projektna dokumentacija	5.460,00*	11.935,11**	2.156,54	19.551,65
Investicijska dokumentacija	4.176,00*	2.640,00*	0,00	6.816,00
Odstranitvena dela obstoječega objekta in gradbeno - obrtniška dela predvidenega objekta	0,00	35.136,00	321.283,58	356.419,58
Elektroinstalacijska dela	0,00	0,00	51.068,22	51.068,22
Strojne instalacije	0,00	0,00	60.612,53	60.612,53
Oprema	0,00	0,00	61.855,77	61.855,77
Nadzor nad izvedbo GOI del in koordinator za varstvo in zdravje pri delu	0,00	860,71	7.870,33	8.731,04
Nepredvideni stroški	0,00	4.148,00	16.857,47	21.005,47
<b>Vrednost investicije</b>	<b>9.636,00</b>	<b>54.719,82</b>	<b>521.704,45</b>	<b>586.060,27</b>

\* Vrednosti vsebujejo 20 % DDV, ker so storitve že plačane

\*\* Vrednost PGD dokumentacije in soglasij vsebuje 20% DDV, vrednost PZI pa 22% DDV

## 7. Finančna konstrukcija investicije po letih in virih financiranja v EUR z DDV, v tekočih cenah

Ocena stroškov celotne investicije izgradnje »Doma Mestne četrti Koroška vrata« je izdelana s preverjanjem cen na trgu, na podlagi projektne dokumentacije in tehničnega poročila ter projektanske ocene.

Poglavje prikazuje deleže financiranja po letih in po virih financiranja. Celotna vrednost investicije po tekočih cenah znaša **586.060,27 EUR** (z davkom na dodano vrednost) in bo financirana z lastnimi sredstvi Mestne četrti Koroška vrata.

V nadaljevanju prikazujemo stroške investicije po letih in virih financiranja.

VRSTA STROŠKA	do leta 2012	Leto 2013	Leto 2014	Skupaj
Investicija	9.636,00	54.719,82	521.704,45	586.060,27
<b>VIR FINANCIRANJA</b>				
Mestna četrt Koroška vrata - lastna sredstva	9.636,00	54.719,82	521.704,45	586.060,27
<b>SKUPAJ</b>	<b>9.636,00</b>	<b>54.719,82</b>	<b>521.704,45</b>	<b>586.060,27</b>

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.

Pripravili:  
Dejan Flakus, podsekretar

Boris Ketiš, sekretar  
vodja Službe za razvojne projekte  
in investicije - projektne pisarne

ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o.

**INVESTICIJSKI PROGRAM  
IZGRADNJA  
DOMA MESTNE  
ČETRTE KOROŠKA  
VRATA**



2013





NALOGA:	<b>INVESTICIJSKI PROGRAM</b>
INVESTICIJA:	<b>IZGRADNJA DOMA MESTNE ČETRTE KOROŠKA VRATA</b>
LOKACIJA:	<b>Vrbanska cesta 10; parc. št. 1302 in št. 1303, obe k.o. Koroška vrata</b>
INVESTITOR: ,	<b>MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR</b>
NAROČNIK DOKUMENTACIJE:	<b>MESTNA OBČINA MARIBOR Mestna četrt Koroška vrata Vrbanska cesta 10 2000 MARIBOR</b>
IZDELOVALEC DOKUMENTACIJE:	<b>ZIM Zasnovne in vodenje investicij d.o.o. Slovenska ul. 40 2000 MARIBOR Direktor: Franc Beber, univ.dipl.inž.str.</b>
ŠTEVILKA NALOGE:	<b>28134/2013</b>
DATUM IZDELAVE:	<b>Junij 2013</b>

## VSEBINA DOKUMENTA

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	5
1.1.	Uvodno pojasnilo	5
1.2.	Predstavitev investitorja, uporabnika in izdelovalcev investicijskega programa	5
1.2.1.	Predstavitev investitorja	5
1.2.2.	Predstavitev uporabnika	6
1.2.3.	Izdelovalec investicijskega programa	8
1.3.	Namen in cilji investicijskega projekta	8
1.4.	Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije	9
1.5.	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	9
1.5.1.	Namen projekta	9
1.5.2.	Opis variant	9
1.5.3.	Ocena vrednosti investicije in viri financiranja	10
1.5.4.	Terminski plan izvedbe investicije po DIIP	11
1.6.	Ugotovitev sprememb, nastalih med DIIP in IP	11
1.6.1.	Projektne rešitve	11
1.6.2.	Dinamika izvedbe investicije	12
2.0.	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	13
2.1.	Cilji investicije	13
2.2.	Spisek strokovnih podlag	13
2.3.	Opis upoštevanih variant	14
2.4.	Navedba odgovornih oseb	14
2.5.	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	14
2.6.	Prikaz ocenjene vrednosti investicije	15
2.7.	Zbirni prikaz rezultatov izračunov	16
3.0.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	17
3.1.	Podatki o investitorju	17
3.2.	Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije	18
3.3.	Podatki o upravljavcu	18
4.0.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN DOKUMENTI	19
4.1.	Analiza obstoječega stanja	19
4.2.	Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	19
4.3.	Usklajenost projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in strategijami	20
5.0.	ANALIZA ALTERNATIV	21
5.1.	Alternativa »brez« investicije	21
5.2.	Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji	21
6.0.	OPIS TEHNIČNO – TEHNOLOŠKE REŠITVE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	22
6.1.	Opis tehnično – tehnološke rešitve investicijskega projekta	22
6.1.1.	Arhitekturna zasnova	22
6.1.2.	Funkcionalna zasnova	27
6.1.3.	Komunikacije v objektu	27
6.1.4.	Prometna ureditev in ureditev okolja	28
6.2.	Konstrukcija in materiali	28
6.2.1.	Konstrukcija	28
6.2.2.	Notranje obdelave prostorov, strojne in elektro instalacije objekta	29

6.3.	Energetska in komunalna ureditev lokacije	32
6.4.	Seznam prostorov in površin po etažah novogradnje	33
7.0.	ANALIZA ZAPOSLENIH	35
7.1.	Alternativa »brez« investicije	35
7.2.	Alternativa »z« investicijo	35
8.0.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	36
8.1.	Osnove in izhodišča za oceno vrednosti projekta	36
8.1.1.	Projektna dokumentacija – novogradnja in rekonstrukcija	36
8.1.2.	Podlage za oceno vrednosti investicijskega projekta	36
8.2.	Ocena vrednosti investicije	37
9.0.	ANALIZA LOKACIJE	38
9.1.	Navedba in opis lokacije	38
10.0.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	40
11.0.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI, SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA	42
12.0.	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	43
13.0.	FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA	44
13.1.	Finančna analiza	44
13.2.	Družbeno – ekonomska analiza koristi	45
14.0.	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	49
14.1.	Analiza občutljivosti	49
14.2.	Analiza tveganj	50
15.0.	ZAKLJUČEK	52
	PRILOGE IN VIRI	53

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

---

### **1.1. Uvodno pojasnilo**

Predmet investicije je novogradnja objekta Mestne četrti Koroška vrata, ki trenutno deluje v montažni stavbi ob Vrbanski cesti, natančneje na lokaciji Vrbanska cesta 10, v Mariboru.

Na pretežno stanovanjskem območju s kompleksi izobraževalnih ustanov (fakultete, srednje šole, študentski domovi) in kompleksi športno – rekreacijskih dejavnosti (Ljudski vrt, kopališče Pristan, Univerzitetni športni center), živi približno deset tisoč ljudi, od tega okrog dva tisoč študentov.

Poleg formalno – pravnih pogojev delovanja mestnih četrti dobršen del poslanstva predstavlja tudi socialno – sociološka komponenta. V prostore Mestne četrti Koroška vrata, ki je v samem geografskem središču območja, se lahko zatečejo občani z različnimi problemi in težavami v med sosedskih odnosih, zaradi kaljenja javnega reda in miru, želje po pomoči itd. Prihajajo pa predvsem zato, da bi v teh prostorih preživljali prosti čas in se združevali v interesne skupine.

Vodstvo mestne četrti in aktivni občani si že dlje časa prizadevajo za funkcionalno in kapacitetno preureditev sedanjih prostorov v montažni stavbi ob Vrbanski cesti, kar bi omogočilo razvoj posameznih interesnih aktivnosti in ustrežnejšo izrabo.

Meščani so v okviru Mestne četrti Koroška vrata dejavni v likovnih in dramskih delavnicah, v ročnodelskem krožku itd. Mestna četrt produktivno in kontinuirano sodeluje z osnovno šolo Prežihov Voranc in vrtcem Ivana Glinška, njeni aktivni člani pa organizirajo in izvajajo programe z zdravstvenim in socialnim varstvom, brezplačno telovadbo, medgeneracijska srečanja, čajanke za starejše, skupine samopomoči, božično – novoletne prireditve, različna predavanja, spominske slovesnosti itd. Kulturno obarvan tedenski projekt Vigred, na katerem svojo kreativnost predstavijo občani, pa je posebnost mestne četrti in je vselej dobro obiskan.

Zaradi številnih dnevnih aktivnosti in nezadostnih prostorov ter kapacitet želita Mestna občina Maribor in Mestna četrt Koroška vrata povečati sedanjo dvorano (ki sprejme le 70 oseb in je nenehno zasedena) v večnamenski prostor, z ureditvijo dodatnih funkcionalnih prostorov za interesne dejavnosti pa omogočiti delovanje številnih aktivnosti starejše in mlajše generacije, katerim bi zagotovili varno druženje in (po potrebi) tudi učno pomoč.

Namen investicije v novogradnjo Doma Mestne četrti Koroška vrata je tako zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za interesno in družbeno udejstvovanje krajanov.

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

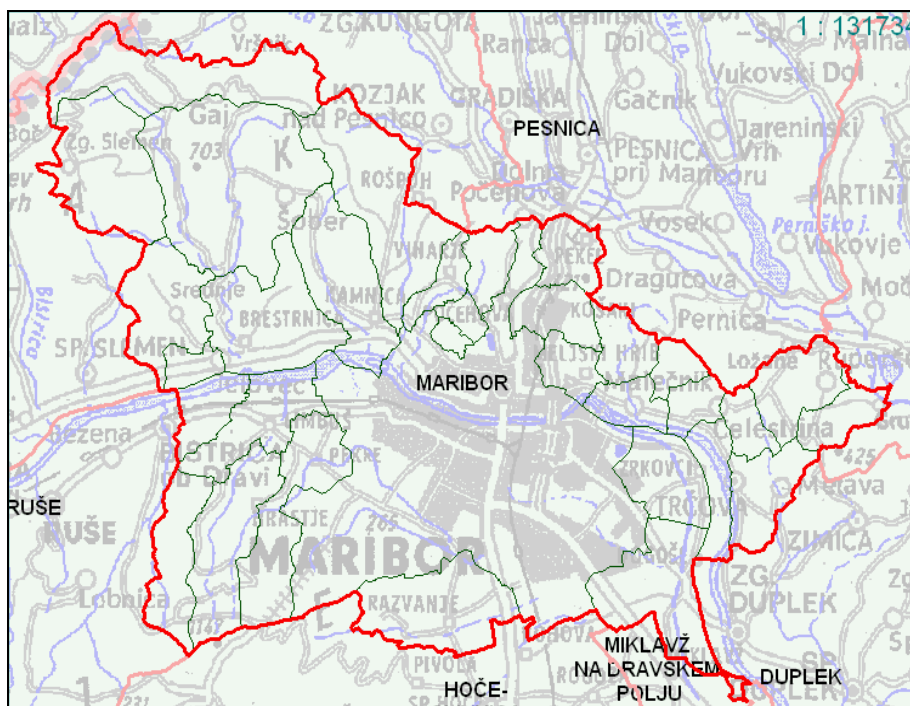
#### **1.2.1. Predstavitev investitorja**

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

Maribor je univerzitetno mesto ter gospodarsko, finančno, upravno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije.

Mestna občina 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 goricami, 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 Siemen - del, Zrkovci.



Slika 1 – Mestna občina Maribor

## 1.2.2. Predstavitev uporabnika

Območje Mestne četrti Koroška vrata je na vzhodu omejeno s Pristaniško, Strossmayerjevo in severnim delom Trubarjeve ulice, na severu z vznožjem Kalvarije, na zahodu z Vinarskim potokom in na jugu z reko Dravo.

Mestna četrt Koroška vrata ima svoje prostore v montažni stavbi na Vrbanski cesti 10 v Mariboru.

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 s 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.

V okviru Mestne četrti Koroška vrata delujejo različna društva, skupine, krožki in organizacije. Krajanji se imajo tako možnost aktivno vključevati v različne dejavnosti, tako športne kot umetniške.

Na sedežu mestne četrti redno delujejo:

- tri skupine Samopomoči starejših (Lipa, Hrast, Ginko) – medgeneracijska druženja,
- ročnodelski krožek Taščice,
- krožek klekljanja,
- tri likovne skupine (Pro anima, Avrora, Optimisti),
- Kulturno društvo Mariborski oder (kulturne delavnice različnih starostnih skupin),
- Organizacija ZB za vrednote NOB Koroška vrata,
- Organizacija ZB za vrednote NOB Prežihov Voranc,
- Društvo izgnancev,
- Teozofsko društvo,
- Šola za zdravo življenje.

V prostorih mestne četrti Koroška vrata se izvajajo skupinske meditacije za mir in sočutje, Qi gong vaje, vaje za sproščanje, vaje za telo, igrajo se družabne igre. Izvajajo se različni programi v zvezi z zdravstvenim in socialnim varstvom občanov, kakor tudi predavanja z različnih področij: prometna varnost, požarna varnost, predavanja za mlade družine, pravilna in varna uporaba zdravil, ekološko pridelovanje prehrane itd.

Mestna četrt letno izvaja:

- prireditve ob Kulturnem prazniku,
- obeležitev Mednarodnega dneva žena,
- celotedensko prireditev VIGRED, v okviru katere se izvajajo:
  - o predstave KUD-a Mariborski oder,
  - o samostojni nastopi priznanih kulturnih delavcev,
  - o nastopi KUD-a Coda (plesne in glasbene predstavitve),
  - o nastopi KUD-a Krog (folklorni in glasbeni nastopi),
  - o nastopi učencev OŠ Prežihovega Voranca in dijakov III. gimnazije,
  - o razstave ročnodelskega krožka Taščice BELI VEZ s kulturnim programom,
  - o aktivnosti predstavitve občana mestne četrti – SPOZNAJMO SOSEDA,
  - o počastitev materinskega dne, prihoda pomladi,
  - o gost v MČ – znana osebnost;
- ob zaključku likovnih delavnic razstava likovnih skupin s kulturnim programom – tradicionalni nastop Glasbene matice,
- razstava klekljanih izdelkov s predstavitvijo klekljanja in kulturnim programom,

- decembrska praznovanja, v okviru katerih se izvajajo naslednje prireditve oz. dejavnosti:
    - o prižgimo lučke za prijazno soseseo,
    - o pravljice za otroke,
    - o delavnice za otroke na temo zdrave prehrane,
    - o božični in prednovoletni koncert KUD Coda,
    - o prihod dedka Mraza, prireditev v sodelovanju z OŠ Prežihovega Voranca in Zvezo prijateljev mladine Maribor;
  - ČAJANKA za seniorke in seniorje mestne četrti s programom ŽPZ Glasbene matice in APZ Maribor ter
  - druge priložnostne prireditve ob različnih jubilejih.
- Mestna četrt Koroška vrata ima cca. 7560 prebivalcev (podatek 2012).

### 1.2.3. Izdelovalec investicijskega programa

Izdelovalec investicijskega programa je podjetje ZIM Zasnove 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 novogradnjo »Doma Mestne četrti Koroška vrata« je pridobiti objekt, skladen z Direktivo Evropskega parlamenta in sveta, z upoštevanjem zahtev glede energetske učinkovitosti in istočasno zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za interesno in družbeno udejstvovanje krajanov. Z investicijo želi Mestna občina Maribor zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja na območju Mestne četrti Koroška vrata ter kvalitetne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje dejavnosti in za delovanje vseh organov Mestne četrti Koroška vrata.

Splošni razvojni cilji investicije so:

- razvoj kulturne in nacionalne identitete,
- skladnejši razvoj mestnega prostora in regije ter
- izboljšana kakovost okolja.

Cilji investicije v novogradnjo Doma mestne četrti Koroška vrata, ki predstavlja 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 novogradnjo doma mestne četrti Koroška vrata je zagotoviti energetsko varčen objekt in 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 pričakovati večji odziv krajanov tako glede aktivnega vključevanja v dejavnosti, kot tudi glede obiskovanja prireditev ter posledično njihovo večje zadovoljstvo.

## 1.4. Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije

Uvodoma opisani posegi bodo izvedeni na javni gospodarski infrastrukturi, ki je v lasti lokalne skupnosti in drugih pravnih subjektov, zato je 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), potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo, s katero želi investitor opredeliti obseg in vrednost investicije, možnosti morebitnih variantnih rešitev, dinamiko zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev in možnosti fazne izvedbe investicije.

Na podlagi določb 10. člena zgoraj navedene Uredbe investicijska dokumentacija predvidoma obsega:

- dokument identifikacije investicijskega projekta in
- investicijski program.

Za investicijo, ki je predmet obravnave v tem dokumentu, je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP), ki je bil potrjen na 16. korespondenčni seji Mestnega sveta, ki je potekala od 19.7.2010 do 23.7.2010 (sklep št. 4).

## 1.5. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

### 1.5.1. Namen projekta

Namen investicije v izgradnjo »Dom Mestne četrti Koroška vrata« je zagotovitev energetsko varčen objekt in istočasno objekt funkcionalno ustreznih prostorov za interesno in družbeno udejstvovanje krajanov. Z investicijo želi Mestna občina Maribor zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja na območju Mestne četrti Koroška vrata. Zagotoviti želi kvalitetne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje dejavnosti in delovanje vseh organov Mestne četrti Koroška vrata.

### 1.5.2. Opis variant

#### **Varianta 1 – obstoječe stanje brez prenove (brez investicije)**

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

#### **Varianta 2 – novogradnja (z investicijo)**

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je varianta »z« investicijo in sicer na obstoječi lokaciji (Vrbanska cesta 10); na parcelah št. 1302 in št. 1303, obe k.o. Koroška vrata.

Izbrana varianta »z« investicijo predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj bo z novogradnjo dosežena stroškovno in logistično optimalna raba prostorov, saj obstoječi, razen za osnovno dejavnost, trenutno niso ustrezni. Prav tako v teh prostorih ni mogoče razvijati novih in dodatnih aktivnosti.



## 1.5.3. Ocena vrednosti investicije in viri financiranja

Tabela 1.5.3./1: Investicijska vrednost projekta v stalnih cenah v EUR, junij 2010

<b>VRSTA STROŠKA</b>	<b>SKUPAJ v EUR</b>	<b>Leto 2010</b>	<b>Leto 2011</b>	<b>Leto 2012</b>
Rušitvena dela	3.176,00	0,00	3.176,00	0,00
GOI dela	635.145,00	0,00	508.116,00	127.029,00
Oprema	63.515,00	0,00	31.757,50	31.757,50
Projektna dokumentacija	63.515,00	60.339,25	3.175,75	0,00
Inženiring	6.351,00	1.905,30	4.445,70	0,00
Gradbeni nadzor	12.703,00	0,00	11.432,70	1.270,30
Nepredvideni stroški	19.054,00	0,00	0,00	19.054,00
<b>VSI STROŠKI</b>	<b>803.459,00</b>	<b>62.244,55</b>	<b>562.103,65</b>	<b>179.110,80</b>
<b>20 % DDV</b>	<b>160.691,80</b>	<b>12.448,91</b>	<b>112.420,73</b>	<b>35.822,16</b>
<b>SKUPAJ VSI STROŠKI</b>	<b>964.150,80</b>	<b>74.693,46</b>	<b>674.524,38</b>	<b>214.932,96</b>

V Tabeli 1.5.3./2 so upoštewane prihodnje tekoče cene stroškov investicije. Pri tem so upoštewane inflacijske stopnje, ki so bile napovedane v 'Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2010, UMAR, april 2010, kjer je bila za leto 2011 napovedana 1,6 odstotna rast cen.

Tabela 1.5.3./2: Investicijska vrednost projekta po tekočih cenah v EUR za leta 2010, 2011 in 2012

<b>VRSTA STROŠKA</b>	<b>EUR</b>	<b>Leto 2010</b>	<b>Leto 2011</b>	<b>Leto 2012</b>
Rušitvena dela	3.226,82	0,00	3.226,82	0,00
GOI dela	645.307,32	0,00	516.245,86	129.061,46
Oprema	64.531,24	0,00	32.265,62	32.265,62
Projektna dokumentacija	63.565,81	60.339,25	3.226,56	0,00
Inženiring	6.422,13	1.905,30	4.516,83	0,00
Gradbeni nadzor	12.906,25	0,00	11.615,62	1.290,62
Nepredvideni stroški	19.358,86	0,00	0,00	19.358,86
<b>VSI STROŠKI</b>	<b>815.318,43</b>	<b>62.244,55</b>	<b>571.097,31</b>	<b>181.976,57</b>
<b>20 % DDV</b>	<b>163.063,69</b>	<b>12.448,91</b>	<b>114.219,46</b>	<b>36.395,31</b>
<b>SKUPAJ VSI STROŠKI</b>	<b>978.382,12</b>	<b>74.693,46</b>	<b>685.316,77</b>	<b>218.371,89</b>

Tabela 1.5.3./3: Finančna konstrukcija po tekočih cenah investicije po letih in virih financiranja v EUR

<b>VRSTA STROŠKA</b>	<b>SKUPAJ v EUR</b>	<b>Leto 2010</b>	<b>Leto 2011</b>	<b>Leto 2012</b>
Investicija	978.382,12	74.693,46	685.316,77	218.371,89
<b>VIR FINANCIRANJA</b>				
Občinski proračun	388.382,12	74.693,46	95.316,77	218.371,89
Prodaja objektov	590.000,00	0,00	590.000,00	0,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>978.382,12</b>	<b>74.693,46</b>	<b>685.316,77</b>	<b>218.371,89</b>

## 1.5.4. Terminski plan izvedbe investicije po DIIP

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
Izdelava in potrditev DIIP	Junij 2010 – julij 2010
Izvedba razpisa za pridobitev projektanta in izdelovalca IP	Julij 2010
Izdelava investicijskega programa	Avgust 2010
Izdelava PGD dokumentacije	Avgust 2010 – september 2010
Pridobitev gradbenega dovoljenja	November 2010
Izdelava PZI dokumentacije in projekta opreme	December 2010 – januar 2011
Izvedba razpisa za pridobitev izvajalca GOI del in dobavitelja opreme	Februar 2011 – marec 2011
Izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme	April 2010 – november 2011
Tehnični pregled ter odprava pomanjkljivosti	December 2011
Pridobitev uporabnega dovoljenja	Januar 2012
Začetek opravljanja dejavnosti	Januar 2012

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

## 1.6.1. Projektne rešitve

V času od izdelave DIIP (julij 2010) do priprave IP so bile izvedene vse aktivnosti za racionalizacijo projekta in oddajo storitev in izdelavo izvedbene projektne dokumentacije (faza PGD in PZI). Izdelana je bila projektna dokumentacija za odstranitev obstoječega objekta na lokaciji in izgradnjo novega.

V DIIP, ki je bil izdelan na osnovi Programskih izhodišč MČ Koroška vrata in Idejne zasnove, ki jo je izdelal SPRING d.o.o. Maribor, števil. projekta 11/2010, z datumom junij 2010, je bila ocenjena vrednost projekta 978.382,12 EUR z vključenim DDV. Vir financiranja so bila proračunska sredstva Mestne občine Maribor in sredstva iz prodaje objektov v lasti MČ Koroška vrata. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev s strani MOM do realizacije projekta v tej obliki do leta 2012 ni prišlo. V letu 2012 je investitor pristopil k racionalizaciji projekta.

Izdelana je bila sprememba Idejne zasnove, št. 10/2012, ki jo je izdelal BARD d.o.o. Maribor. Racionalizacija projekta je v smislu zmanjšanja tlorisne površine in gabarita objekta. Prvotno, po Idejni zasnovi iz leta 2010, je bil objekt zasnovan etaže P+1, z neto površino prostorov v pritličju 283,64m<sup>2</sup> in v nadstropju 173,68m<sup>2</sup>, skupaj 457,32m<sup>2</sup>. Po dogovorjeni racionalizaciji projekta, pa je objekt le pritličjen, skupna neto površina prostorov iz IDZ 10/2012 pa znaša 335,66m<sup>2</sup>.

Investitor je na osnovi javnega naročila izbral izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo objekta in odstranitvena dela obstoječega objekta, faze PGD, PZI in PID, družbo BIRO BIRO Arhitektura, oblikovanje in svetovanje d.o.o. Maribor, Ribniška ulica 3, 2000 Maribor.

Do meseca maja 2013 je bila izdelana projektna dokumentacija, faza PGD, števil. projekta 1176 A, na osnovi katerega bo pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta MČ Koroška vrata, z datumom maj 2013. Osnova za izdelavo projektne dokumentacije je bila sprememba programskih izhodišč MČ Koroška vrata, Idejna zasnova objekta št. 10/2012, ki jo je izdelal BARD d.o.o. Maribor in potrjena projektna naloga s strani MČ Koroška vrata, z datumom marec 2013, ki jo je pripravil BIRO BIRO d.o.o. Maribor.

V okviru projektne dokumentacije za objekt MČ Koroška vrata je bila izdelana tudi projektna dokumentacija za odstranitev obstoječega pritličnega objekta MČ Koroška vrata na lokaciji bodočega objekta. Javno zaklonišče pod obstoječim objektom, ki je predviden za odstranitev, ostane nespremenjeno in ni predmet projekta oz. obdelave.

Na osnovi izdelane projektne dokumentacije novogradnje, z odstranitvijo obstoječega objekta, so v pridobivanju soglasja k projektnim rešitvam. Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja bo oddana na pristojno Upravno enoto predvidoma v mesecu juniju 2013.

PGD dokumentacija za odstranitev objekta ter gradnjo objekta predstavlja usklajeno rešitev, za katero so bile uporabljene podlage projektne dokumentacije faza IDZ, iz leta 2012, novelirana projektna naloga MČ Koroška vrata (marec 2013).

Iz razlogov racionalizacije projekta so nastale spremembe v površinah novogradnje objekta. Površine prostorov, navedene v DIIP-u (izdelanem v letu 2010 na podlagi idejne zasnove 10/2010) znašajo skupaj (P+1) neto 457,32m<sup>2</sup>. V Investicijskem programu (izdelanem na podlagi PGD dokumentacije) pa so neto površine prostorov novogradnje objekta 332, 51m<sup>2</sup>.

Zaradi racionalizacije projekta, je predvidena vrednost celotne investicije v IP spremenjena in je nižja, kot je bila predvidena v DIIP.

#### 1.6.2. Dinamika izvedbe investicije

Dinamika izvedbe investicijskega projekta po DIIP se je zaradi racionalizacije projekta in s tem povezanih postopkov ter zaradi postopkov javnega naročila storitev izdelave projektne dokumentacije zamaknila v leto 2014. Rok za zaključek investicije in predajo objekta v uporabo je tako april 2014.

## 2.0. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

---

### 2.1. Cilji investicije

Namen investicije v novogradnjo »Doma Mestne četrti Koroška vrata« je zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za interesno in družbeno udejstvovanje krajanov. Z investicijo želi Mestna občina Maribor zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja na območju Mestne četrti Koroška vrata ter kvalitetne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje dejavnosti in za delovanje vseh organov Mestne četrti Koroška vrata.

Cilji investicije v novogradnjo Doma mestne četrti Koroška vrata, ki prestavlja 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 novogradnjo doma mestne četrti Koroška vrata 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 pričakovati večji odziv krajanov tako glede aktivnega vključevanja v dejavnosti, kot tudi glede obiskovanja prireditev ter posledično njihovo večje zadovoljstvo.

### 2.2. Spisek strokovnih podlag

Za predmetno investicijo novogradnje objekta Mestne četrti Koroška vrata je bila izdelana naslednja projektna dokumentacija, na podlagi katere je bilo mogoče oceniti vrednost izvedbe novogradnje:

- Programska izhodišča za zasnovo Doma Mestne četrti Koroška vrata, pripravljena s strani mestne četrti, maj 2010;
- Načrt arhitekture – idejna zasnova, ki jo je izdelalo podjetje Spring d.o.o., Arhitekturni biro Kancler, Gregorčičeva 6, 2000 Maribor; št. projekta 11/2010, junij 2010;
- Idejna zasnova št. 10/2012, izdelal Bard, Biro za arhitekturo in design d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor (racionalizacija projekta);
- Popravek načrta arhitekture, Tloris pritličja, z dne 23.8.2012, izdelal Bard, Biro za arhitekturo in design, d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor;
- PGD dokumentacija, št. projekta 06/2013, izdelal Biro biro, Arhitektura, oblikovanje in svetovanje d.o.o., Ribniška ulica 4, 2000 Maribor:
  - Vodilna mapa št. 06/2013-V,
  - Načrt arhitekture št. 06/2013-A,
  - Načrt gradbenih konstrukcij št. 06/2013-GK,
  - Načrt zunanje ureditve št. 05HL/13,
  - Načrt odstranjevalnih del št. 06/2013-O,
  - Načrt električnih inštalacij in električne opreme št. 06/2013-E,
  - Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. 06/2013-SI,
  - Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. 06/2013-E-O,
  - Elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, št. 06/2013-E-H;
- ostala dokumentacija:
  - Geodetski načrt, št. 02/02/2013, izdelal Geomass, Matjaž Munir El Masri, s.p.,
  - Zasnova/študija požarne varnosti, št. 0049-04-13 SPV, izdelal Ekosystem d.o.o. Maribor,
  - Elaborat učinkovite rabe energije v stavbah (URE), št. 0049-04-13 URE, ki ga je izdelal Ekosystem d.o.o. Maribor.

### 2.3. Opis upoštevanih variant

Alternativa »brez« investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev in razlogov, ki narekujejo investicijo. Je tista alternativa, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja.

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa »z« investicijo, in sicer na obstoječi lokaciji, na Vrbanski cesti 10 (parceli št. 1302 in št. 1303, obe k.o. Koroška vrata).

Izbrana alternativa »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.

### 2.4. Navedba odgovornih oseb

Odgovorna vodja projekta za izdelavo projektne dokumentacije je Sara Rajh, univ.dipl.inž.arh., odgovorna oseba in direktor projektantskega podjetja Biro biro, Arhitektura, oblikovanje in svetovanje d.o.o., Ribniška ulica 4, 2000 Maribor pa je Uroš Rošker, univ.dipl.inž.arh.

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije je Franc Beber, univ.dipl.inž.str., direktor družbe ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o., Slovenska ulica 40, 2000 Maribor.

Odgovorna oseba za izvedbo investicije Marjan Bačko, predsednik sveta Mestne četrti Koroška vrata.

### 2.5. Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Nosilec investicije je Mestna občina Maribor, Mestna četrt Koroška vrata, Vrbanska cesta 10, Maribor.

V predhodnem postopku je investitor, v skladu z Zakonom o javnih naročilih, že izvedel oddajo naslednjih storitev:

- izdelavo idejne zasnove – racionalizacijo projekta,
- izdelavo projektne dokumentacije za odstranitev obstoječega objekta ter novogradnjo in
- izdelavo investicijske dokumentacije.

Celotno investicijo bodo vodile strokovne službe Mestne občine Maribor.

Mestna občina Maribor bo, s svojimi strokovnimi službami, zadolžena za oddajo javnega naročila gradnje, oddajo storitev nadzora GOI del ter projektantskega nadzora, vse v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Strokovni nadzor nad odstranitvenimi deli obstoječih objektov ter GOI deli novogradnje bo potekal v skladu z določili Zakona o graditvi objektov.

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

Odgovorna oseba za izvedbo celotne planirane investicije je Marjan Bačko, predsednik Sveta Mestne četrti Koroška vrata.

## 2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije

Tabela 2.6./1: Ocena vrednosti investicije v EUR; stalne cene, brez DDV

Vrsta del	do 2012	2013	2014	Vrednost v EUR	% od GOI del
Projektna dokumentacija	4.550,00	9.858,93	1.739,82	16.148,75	4,27
Investicijska dokumentacija	3.480,00	2.200,00	0,00	5.680,00	1,50
Odstranitvena dela obstoječega objekta in gradbeno - obrtniška dela predvidenega objekta	0,00	28.800,00	259.200,00	288.000,00	
Elektroinstalacijska dela	0,00	0,00	41.200,00	41.200,00	
Strojne instalacije	0,00	0,00	48.900,00	48.900,00	
Oprema	0,00	0,00	49.903,00	49.903,00	13,20
Nadzor nad izvedbo GOI del in koordinator za varstvo in zdravje pri delu	0,00	705,50	6.349,50	7.055,00	1,87
Nepredvideni stroški	0,00	3.400,00	13.600,00	17.000,00	4,50
<b>Vrednost investicije</b>	<b>8.030,00</b>	<b>44.964,43</b>	<b>420.892,32</b>	<b>473.886,75</b>	

V tabeli 2.6./2 v nadaljevanju so upoštevane prihodnje tekoče cene stroškov investicije. Pri tem so upoštevane inflacijske stopnje, ki so napovedane v »Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2013«, UMAR, marec 2013, kjer je za leto 2014 napovedana 1,6 odstotna rast cen.

Tabela 2.6./2: Ocena vrednosti investicije v EUR; tekoče cene, z 22% DDV

Vrsta del	do 2012	2013	2014	Vrednost v EUR
Projektna dokumentacija	5.460,00*	11.935,11**	2.156,54	19.551,65
Investicijska dokumentacija	4.176,00*	2.640,00*	0,00	6.816,00
Odstranitvena dela obstoječega objekta in gradbeno - obrtniška dela predvidenega objekta	0,00	35.136,00	321.283,58	356.419,58
Elektroinstalacijska dela	0,00	0,00	51.068,22	51.068,22
Strojne instalacije	0,00	0,00	60.612,53	60.612,53
Oprema	0,00	0,00	61.855,77	61.855,77
Nadzor nad izvedbo GOI del in koordinator za varstvo in zdravje pri delu	0,00	860,71	7.870,33	8.731,04
Nepredvideni stroški	0,00	4.148,00	16.857,47	21.005,47
<b>Vrednost investicije</b>	<b>9.636,00</b>	<b>54.719,82</b>	<b>521.704,45</b>	<b>586.060,27</b>

\* Vrednosti vsebujejo 20 % DDV, ker so storitve že plačane oz. zaračunane.

\*\* Vrednost PGD dokumentacije in soglasij vsebuje 20% DDV, vrednost PZI pa 22% DDV

## 2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Tabela 2.7./1: Prikaz finančnih kazalnikov

<b>Finančna neto sedanja vrednost investicije</b>	<b>-581.456,72 EUR</b>
<b>Finančna interna stopnja donosa</b>	<b>-0,11%</b>
<b>Doba vračanja investicijskih sredstev</b>	<b>/</b>
<b>Relativna neto sedanja vrednost</b>	<b>-1,05</b>

Tabela 2.7/2: Prikaz ekonomskih kazalnikov

<b>Ekonomska interna stopnja donosa</b>	<b>8,29%</b>
<b>Ekonomska neto sedanja vrednost Investicije</b>	<b>106.438,76 EUR</b>
<b>Doba vračanja investicijskih sredstev</b>	<b>12 let</b>
<b>Relativna neto sedanja vrednost</b>	<b>0,24</b>

### 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	dr. Andrej Fištravec
Telefon	+386 2 22 01 200
Telefax	+386 2 25 26 005
Matična številka	5883369
Davčna številka	12709590
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Dejan Flakus, podsekretar, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna Marjan Bačko, univ.dipl.igr., predsednik Sveta MČ Koroška vrata
Telefon	+386 2 22 01 184 +386 2 25 16 634
Telefax	+386 2 22 01 169 +386 2 25 11 164
E-pošta	dejan.flakus@maribor.si koroska.vrata@maribor.si
Žig in podpis	

LASTNIŠTVO	
Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Številka parcele:	1302 in 1303, obe k.o. Koroška vrata
m <sup>2</sup>	996 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	Franc Beber, univ.dipl.inž.str.
Telefon	+386 2 22 01 582
Telefax	+386 2 25 10 573
Matična številka	5222125
Davčna številka	87949300
Odgovorni vodja projekta izdelave investicijske dokumentacije	Franc Beber, univ.dipl.inž.str.
Izdelava investicijskega programa	mag. Tatjana Dolenc, univ.dipl.ekon., Olga Kapun, inž.grad.
Telefon	+386 2 22 01 594, +386 2 22 01 592
Telefax	+386 2 25 10 573
E-pošta	<a href="mailto:tatjana.dolenc@zim.si">tatjana.dolenc@zim.si</a> , <a href="mailto:olga.kapun@zim.si">olga.kapun@zim.si</a>
Žig in podpis	

## 3.3. Podatki o upravljavcu in financerju

UPRAVLJALEC IN FINANCER	
Ime upravljavca in financerja	Mestna četrt Koroška vrata
Naslov	Vrbanska cesta 10, 2000 Maribor
Predsednik Sveta MČ Koroška vrata	Marjan Bačko, univ.dipl.igr.
Telefon	+386 2 25 16 634
Telefax	+386 2 25 11 164
E-pošta	koroska.vrata@maribor.si
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. Analiza obstoječega stanja**

Obstoječi objekt, zgrajen na zemljišču parc. števil 1302 in 1303, obe k.o. Koroška vrata, je v lasti Mestne občine Maribor. Objekt je pravokotne oblike, etažnosti K+ P.

V pritličju se nahajajo prostori Doma mestne četrti Koroška vrata, klet pa je zgrajena kot zaklonišče z ločenim vhodom. Podstrešje nad pritličjem je neizkoriščeno. Dovoz oziroma dostop do objekta se vrši iz Urbanske ulice, na zahodni strani objekta. Okoli objekta je izvedena zazelenitev z drevesi, zeleno živo mejo, manjšimi grmovnicami in travnimi površinami.

Pritlični del objekta je izveden v obliki montažne gradnje, tlorisne velikosti cca 20,56m x 9,86m. Zunanji obodni zidovi so debeline 15cm. Notranji zidovi so dimenzije 10cm. V objektu so vgrajena lesena okna in vrata, različnih dimenzij. Tlaki v dvorani, pisarnah in sejni sobi so izvedeni iz parketa, v sanitarijah, vetrolovu in čajni kuhinji pa iz keramike. Stene v sanitarijah so obložene s keramiko do višine 2,5m. V objektu je lastna kotlovnica na zemeljski plin, v prostorih so nameščeni radiatorji.

Strešna konstrukcija je lesena dvokapnica. Streha je krita z azbestnimi ploščami. Žlebovi so izvedeni iz pocinkane pločevine, odtoki so, preko vertikalnih žlebov, speljani v peskolove.

Zaradi načina gradnje obstoječega objekta, dotrajanosti materialov, vgrajenih elementov in opreme, ogrevanja ipd. je, ob upoštevanju Direktive 2010/31/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maj 2010 o energetske učinkovitosti stavb (prenovitev), Uradni list Evropske unije L 153/13, z datumom 18.6.2010, ki zahteva prenavo vseh stavb v lasti in uporabi javnega sektorja za izboljšanje celovite energetske učinkovitosti objektov, je predvidena odstranitev pritličnega dela obstoječega objekta MČ Koroška vrata z gradnjo nadomestnega objekta – skoraj nič-energijske stavbe.

Na obstoječem delu z predvideno razširitvijo objekta zaradi programa, ki se bo izvajal v bodočem objektu, skladno z možnostmi razširitve na zemljišču, bo zgrajen nov objekt enake namembnosti, z upoštevanjem zahtev glede energetske učinkovitosti, skladno s sprejetimi Direktivami EU in alternativno energetsko oskrbo.

Obstoječa klet, v kateri je javno zaklonišče, pa se v celoti ohrani in ni predmet odstranitve, predvidena je le manjša preureditev jaškov prezračevanja in zasilnega izhoda.

##### **4.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija**

Namen investicije v novogradnjo »Doma Mestne četrti Koroška vrata« je zagotovitev funkcionalno ustreznih prostorov za interesno in družbeno udejstvovanje krajanov. Z investicijo želi Mestna občina Maribor zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, športnega in izobraževalnega delovanja na območju Mestne četrti Koroška vrata ter kvalitetne prostorske in funkcionalne pogoje za izvajanje dejavnosti in za delovanje vseh organov Mestne četrti Koroška vrata.

Prostorske potrebe Mestne četrti Koroška vrata so naslednje:

- prostori osnovne dejavnosti (tajništvo, sejna soba za 8 do 10 oseb, čajna kuhinja, sanitarije, prostor za čistila, arhiv, tehnični prostor),
- večnamenska dvorana s prireditvenim odrom in spremljajočimi prostori (garderobe in sanitarije za nastopajoče, obiskovalce in zaposlene, dvoranska tehnika, shrambni prostori),
- prostori za interesne dejavnosti,

- komunikacije (pokrita vhodna ploščad, vetrolov, večnamenska avla),
- zunanji prireditveni in družabni prostor.

Dom Mestne četrti Koroška vrata bo zagotavljal primerne prostore in omogočal dejavnosti za:

- kulturne prireditve,
- prireditve v okviru delovanja društev – izobraževanja, seminarje, sestankovanja društev, srečanja, tekmovanja, krvodajalske akcije ipd.,
- organizacijo in izvedbo koncertov,
- literarne prireditve,
- razstave,
- delovanje organov in delovnih teles Mestne četrti Koroška vrata (komisija za kulturne in družabne dejavnosti, komisija za gospodarske in finančne zadeve, komisija za komunalne zadeve, komisija za socialno skrbstvo in zdravstveno varstvo, komisija za šport in mladino ter komisija za poravnavo sporov),
- gostovanje raznih skupin, društev in zborov ter
- uporabo za potrebe vseh občanov MČ.

Nova večnamenska zgradba bo funkcionalno ustrežnejša in tudi varnejša za vse uporabnike (prebivalce, gostujoče skupine). Arhitekturna rešitev in temu primerna notranja oprema bo omogočila še bolj intenzivno kulturno in razvojno udejstvovanje številnih generacij od mladih do starejših prebivalcev MČ Koroška vrata.

#### **4.3. Usklajenost projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in strategijami**

Lokacija prostorov, ki so predmet investicijskega projekta je v okviru območja, ki se ureja z veljavnim prostorskim aktom Mestne občine Maribor, in sicer z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 19/06, 1/07, 5/07, 14/08, 15/08, 17/09, 26/09, 30/09, 4/11, 12/11, 10/12).

Za realizacijo investicije mora investitor izvesti vse predpisane postopke po veljavnem Zakonu o javnih naročilih (ZJN-2, ZJN-2A, ZJN-2B, ZJN-2C, Ur.l. RS št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11), ki vključuje vse postopke odstranitve objektov, izvedbe GOI del, dobave in montaže opreme, vodenja projekta in nadzora GOI del, ter po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, ZGO-1B, ZGO-1C, ZGO-1D, Ur.l.RS št. 102/04, 126/07, 108/09, 57/2012) to je pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja.

Investicija bo financirana z lastnimi sredstvi Mestne četrti Koroška vrata, v skladu s točko 12.0 tega dokumenta.

## 5.0. ANALIZA ALTERNATIV

---

### 5.1. Alternativa »brez« investicije

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

### 5.2. Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa »z« investicijo, in sicer na obstoječi lokaciji, na Vrbanski cesti 10 (parceli št. 1302 in 1303, obe k.o. Koroška vrata).

Izbrana alternativa »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 kot tudi z vidika družbene koristi, saj bo z novogradnjo dosežena stroškovno in logistično optimalna raba prostorov, saj obstoječi, razen za osnovno dejavnost, niso ustrezni. Prav tako v teh prostorih ni mogoče razvijati novih in dodatnih aktivnosti.

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

## 6.0. OPIS TEHNIČNO – TEHNOLOŠKE REŠITVE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

---

### 6.1. Opis tehnično – tehnološke rešitve investicijskega projekta

#### 6.1.1. Arhitekturna zasnova

Na lokaciji se trenutno nahaja objekt etažnosti K + P, tlorisne velikosti 20,56m x 9,86m. Predvidena je odstranitev pritličnega dela obstoječega objekta - Doma mestne četrti v Mariboru. Na zemljišču je po odstranitvi predvidena nova gradnja objekta enake namembnosti, večjih dimenzij in ustrežnejše funkcionalne izvedbe ter gradnja po najnovejših gradbenih standardih.

V kletni etaži se bo ohranilo obstoječe javno zaklonišče, kjer posegov v glavnem ne bo, izvedle se bodo le delne prestativte jaškov za prezračevanje in zasilni izhod na zahodni strani. Javno zaklonišče bo, kljub novi zgradbi ohranilo polno funkcionalnost.

Objekt bo zgrajen v naselju s pretežno stanovanjsko dejavnostjo.

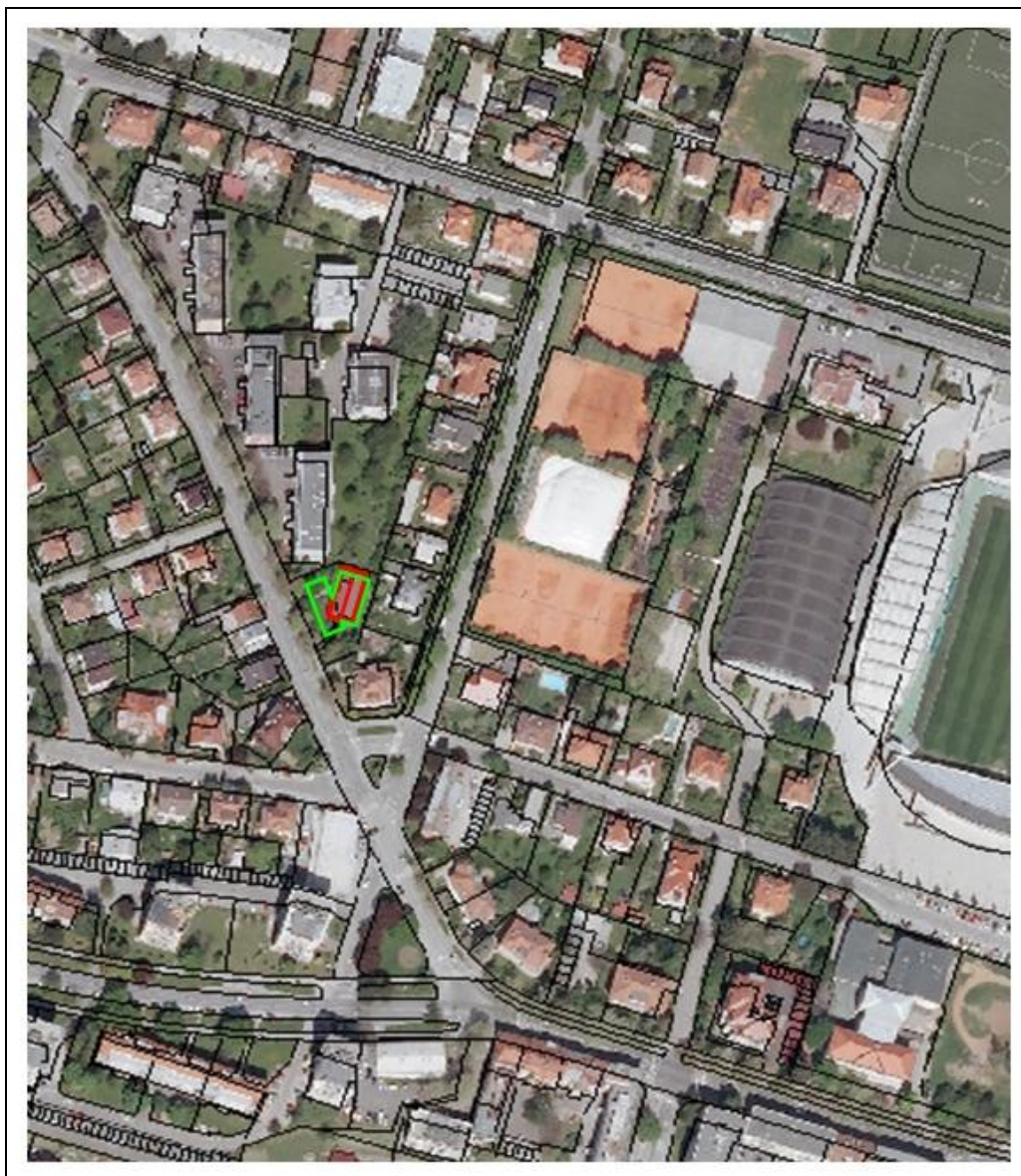
Nova gradnja objekta bo orientirana v smeri S - J in oblikovno umeščena med dostopno cesto - Urbanska cesta in ostale parcelne meje. Tlorisno bo predviden objekt v obliki črke V, sestavljen iz dveh traktov pravokotnih oblik, dimenzij 22,10m x 8,10m ter 19,40m x 12,40m in bo pritlične etažnosti.

Glavni vhod v bodoči objekt bo iz vzhodne strani. Predviden je za potrebe javnega dostopa v prostore upravnega dela objekta, prostore interesnih dejavnosti in v večnamensko dvorano. Vrata iz večnamenske dvorane direktno na zunanjo površino, skupaj z glavnim vhodom, predstavljajo tudi evakuacijski izhod iz objekta.

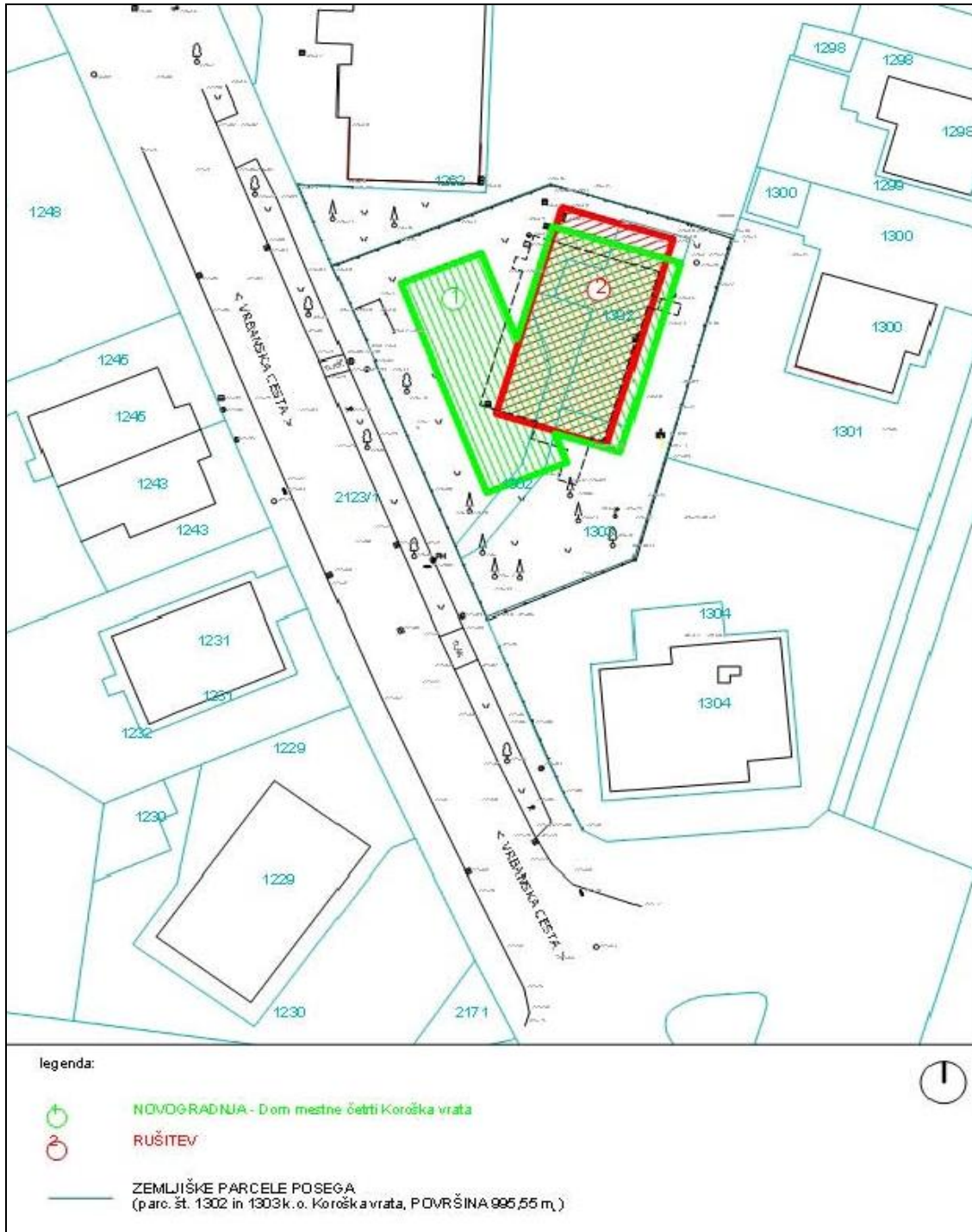
Dostop do obstoječega javnega zaklonišča je samostojen, iz južne strani objekta.

V programskem smislu bo objekt v funkciji pisarniških prostorov in prostorov za interesne dejavnosti.

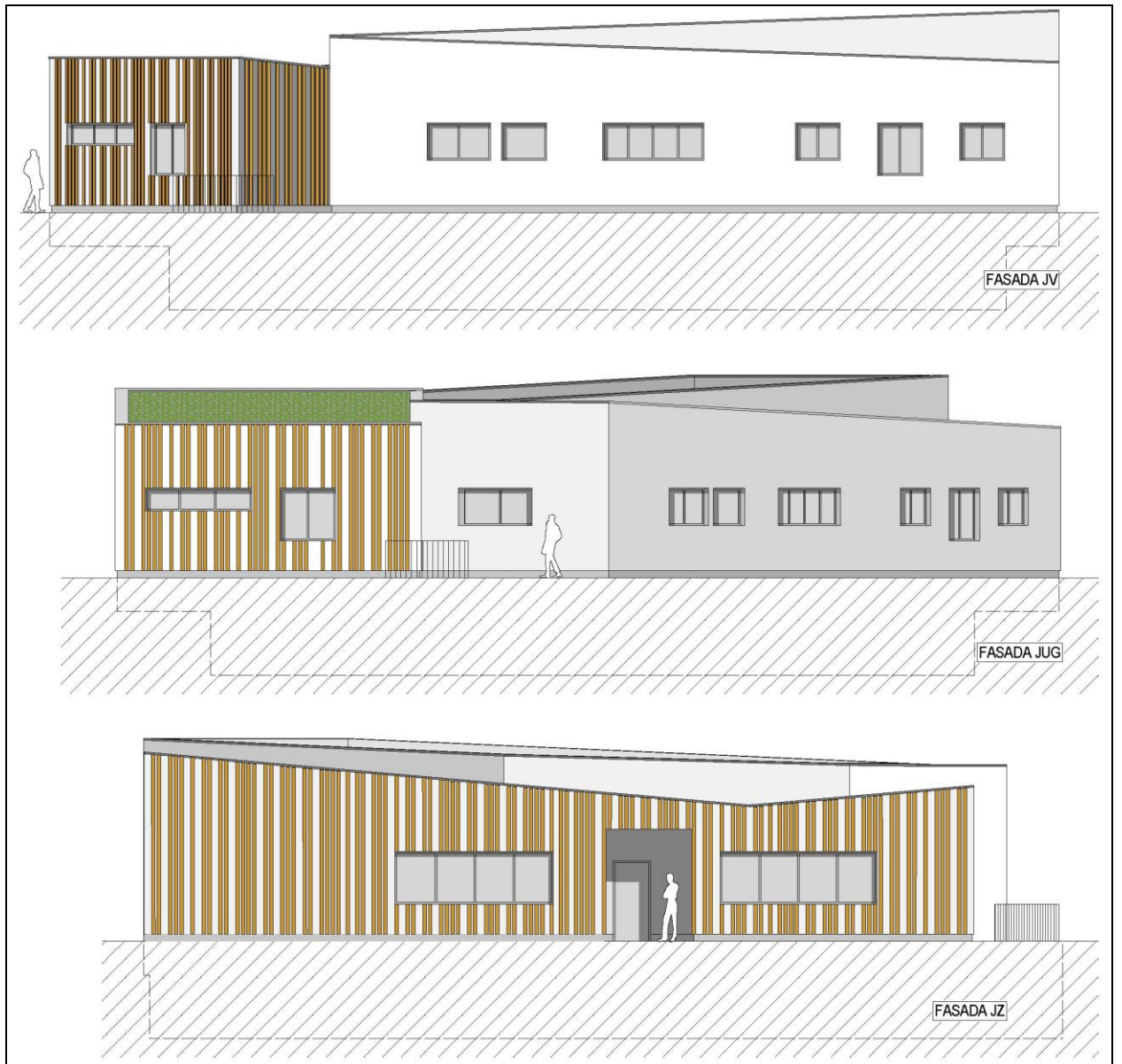
Umestitev novega objekta na predvideni lokaciji je načrtovana kot novogradnja, ki ob sodobnem arhitekturnem izrazu, ob upoštevanju tehničnih, tehnoloških in energetskih parametrov - v celoti upošteva določila in smernice veljavnega prostorskega akta, kot so določeni v veljavnem Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 10/12).



Slika 2 - Lokacija načrtovane gradnje

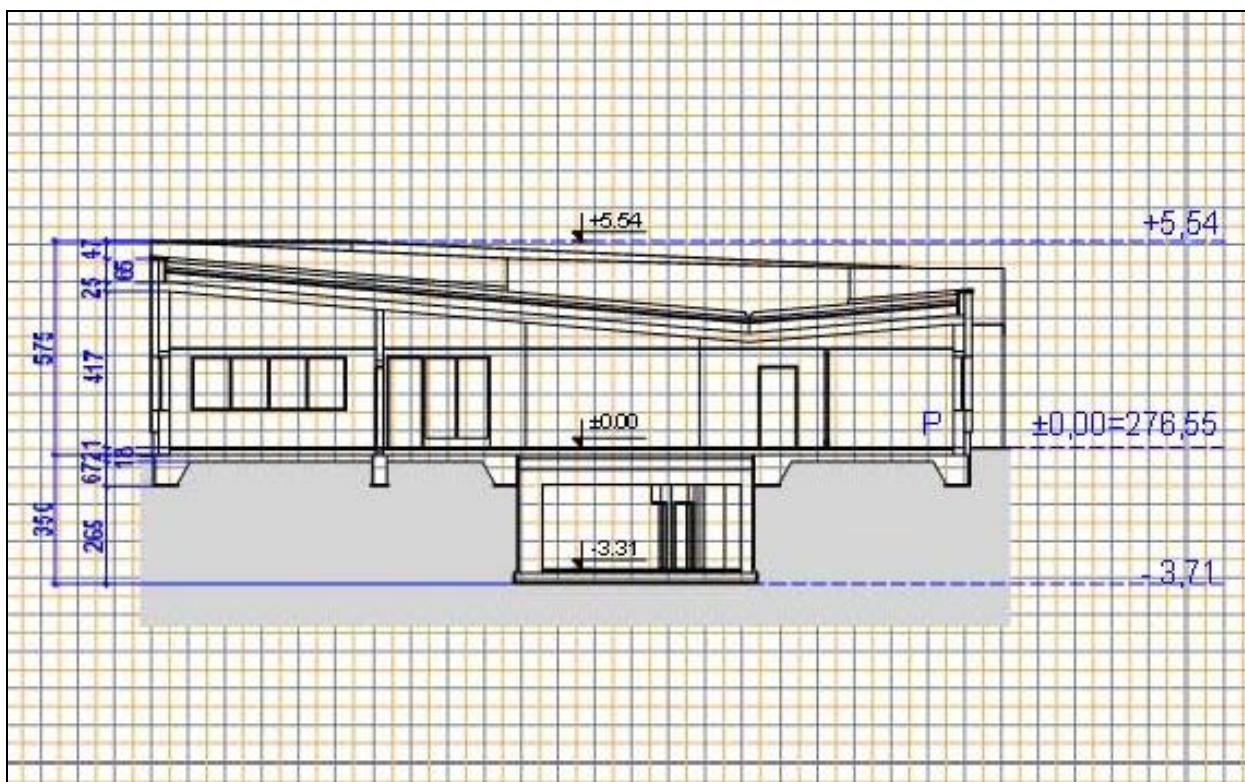


Slika 3 – Lega objekta na zemljišču



Slika 4 – Fasada JV, JUG, JZ





Slika 5 – Prerez objekta

Proporci načrtovanega objekta sledijo omejitvam obstoječega objekta – kleti, kar je v naravi območje javnega zaklonišča in deloma na dodatni prosti površini, zdaj nezazidanem prostoru oz. obstoječi zeleni površini. Objekt je zasnovan, da se v čim večji meri ohrani obstoječa zelena ureditev, predvsem drevesna zasaditev in živa meja na južnem delu parcele. Dostop na javno cesto se uredi na novo na zahodnem delu objekta – z Vrbanske ceste. V sklopu le tega se uredi še dovoz z dvema parkirnima prostoroma, od tega je eden za gibalno ovirane osebe. V neposredni bližini so obstoječi objekti, najbližje stavbe so na razdalji cca 7m severno, 20m južno in 13m vzhodno.

Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem:

Del 1: 22,10m x 8,08m

Del 2: 19,40m x 12,45m

Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišču:

Del 1: 22,10m x 8,08m

Del 2: 19,40m x 12,45m

Najvišja kota objekta: + 5,75m

Absolutna kota objekta: +-0,00=276,55 mnv

Kota obstoječega objekta, predvidenega za rušitev: + 5,19m

Absolutna kota obstoječega objekta: +-0,00=276, 45 mnv

Po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. list RS, št. 37/2008) je predviden objekt mišljen kot manj zahtevni objekt.

Pri izdelavi projektne dokumentacije se je upoštevalo:

- Tehnične smernice glede zaščite pred delovanjem strele, Tehnične smernice za nizkonapetostne električne instalacije, Pravilnik o požarni varnosti v stavbah, Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti, Tehnične smernice Zaščite pred hrupom in Pravilnik o zaščiti pred hrupom, Tehnične smernice o Učinkoviti rabi energije in Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah;
- Uredba o zelenem javnem naročanju.

### 6.1.2. Funkcionalna zasnova

Predviden objekt bo v funkciji Doma mestne četrti. V njem bodo potekale upravne dejavnosti mestne četrti in interesne dejavnosti prebivalcev, z občasnimi javnimi nastopi in prireditvami.

Podrobnejši opis objekta po etažah:

#### **Klet (obstoječa):**

V kleti večjih novih posegov ni. Ohranja se obstoječe javno zaklonišče. Za zagotovitev funkcionalnosti se zaradi nove gradnje v pritličju predstavijo jaški prezračevanja in zasilnega izhoda na zahodni strani objekta. Glavni vhod se ohrani, ki je na južni strani objekta.

#### **Pritličje:**

V pritličju sta predvideni dve funkcionalni enoti s skupnim glavnim vhodom in vhodno avlo ter povezavo ter enota skupnih prostorov.

Prva enota - je namenjena upravnim prostorom mestne četrti.

Sestoji se iz naslednjih prostorov:

- pisarna,
- arhiv,
- sejna soba.

Druga enota – je namenjena interesnim dejavnostim stanovalcem mestne četrti in nekaterim javnim programom.

Sestoji se iz naslednjih prostorov:

- prostori za manjše skupine: 2 prostora za interesne dejavnosti in
- na večjo večnamensko dvorano z dvema garderobama.

Skupni prostori, ki zagotavljajo kakovostno uporabnost in delovanje sistemov v objektu.

Sestojijo se iz naslednjih prostorov:

- čajna kuhinja,
- ločene moške in ženske sanitarije,
- sanitarije za invalide,
- prostor za čistila in
- tehnični prostor.

### 6.1.3. Komunikacije v objektu

#### **Peš dostopi**

Na zahodni strani ureditvenega območja se bo vzporedno z vzhodno parcelno mejo oblikoval dostop do objekta v zaglajenem betonu. Vzporedno z Vrbanško cesto se bo izvedla hojnica iz betonskih plošč z vmesnimi zasaditvami v prodcu. Dostop do obstoječega javnega zaklonišča ostane nemoten.

## Gradnja brez arhitektonskih ovir

Objekt spada med objekte, ki morajo biti brez ovir, skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 97/03, 77/2009). Nova gradnja, skladno z določili tega pravilnika bo izpolnjevala pogoje zahtev neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objekta, v kar so vključene klančine, svetle odprtine vrat, prehodi in sanitarni prostori.

### 6.1.4. Prometna ureditev in ureditev okolja

#### Prometna ureditev

Prometna zasnova ohranja sedanjo prometno ureditev območja pozidave, po kateri so vsi dovozi (dostava, parkirišča, intervencijski dostopi in odvozi odpadkov) v notranjost stavbnega kareja v območju kompleksa mogoči iz zahodne strani, iz Urbanske ceste.

Predvideni sta dve parkirni mesti, od tega eno parkirno mesto za gibalno ovirane osebe. Uvoz v parkirišča ob načrtovanem objektu je na skrajnem severozahodnem delu parcele.

#### Ureditev okolja

Nepozidano območje na lokaciji se bo uredilo s travnimi površinami in zasaditvijo ter utrjenimi površinami.

Okolica objekta mora biti opremljena z urbano opremo, ki omogoča ohranjanje čistoče s koši za smeti. Zelenica se izvede v največji možni kvadraturi. V centralnem severnem delu parcele se uredi utrjena površina, ki služi obiskovalcem kot odprt prireditveni prostor. Na zahodni strani območja se ohrani živa meje, ki se v primeru uničenja med gradnjo obnovi. Deloma se izvede ograja iz okroglih palic iz nerjavčega jekla, ki so vpete v tla brez horizontalnih vmesnih povezav. Ob vhodu v objekt se predvidi postavitev treh drogov za zastave in stojala za kolesa.

## 6.2. Konstrukcija in materiali

### 6.2.1. Konstrukcija

#### Temelji:

V območju nove gradnje, kjer ni bilo obstoječega objekta se bodo izvedli pasovni armirano betonski temelji. V območju zaklonišča bo nosilno konstrukcijo tvorila obstoječa in nova armirano betonska temeljna plošča, ki se bo višinsko uskladila z ostalimi temelji in konstrukcijo. Nad temeljno ploščo se bo po tlorisu celotnega trakta zvezno izvedla hidro in toplotna izolacija s prekinjenimi toplotnimi mostovi.

#### Talna plošča:

Talna plošča med pasovnimi temelji bo armiranobetonska. Talna plošča nad javnim zakloniščem ostane obstoječa – izvedla se bo izravnava in višinska prilagoditev na novonastali objekt.

#### Stene:

Zunanje in notranje nosilne stene bodo deloma izvedene v armirano betonski izvedbi, deloma pa v opečni izvedbi sten z višjo kvaliteto izvedbe in izolativnosti (lepljenje s poliuretanskimi lepili namesto klasične uporabe malte).

**Streha**

Streha bo ravna, izvedena na lesenih nosilcih in nosilni visokoprofilni trapezni pločevini nad pritličjem, z naklonom  $2^{\circ}$  -  $5^{\circ}$  ter toplotno izolirana. Streha bo finalno izvedena s polimerno membrano (npr. Protan ali Sika). Finalni sloj strehe bo izveden z ekstenzivno zazelenitvijo.

**Fasada**

Predviden fasadni ovoj objekta s slojem toplotne izolacije odgovarja zahtevam po energetski učinkovitosti stavbe. Predviden finalni sloj tvori kontaktna fasada v beli barvi zaključnega sloja, na katerega so v zahodnem traktu objekta predvidene vertikalno pritrjene lesene letve. Severna stena večnamenskega prostora bo delno izvedena z zazelenjenim finalnim slojem – vertikalna zelena stena.

**Stavbno pohištvo**

Okna in vhodna vrata bodo v leseni izvedbi iz lesenih okvirjev in troslojnega stekla s skupno toplotno prehodnostjo  $U_{okno} < 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Zasteklitve, ki so obrnjene proti smerem neba, kjer je vpad sončnih žarkov potrebno regulirati, bodo opremljene z zunanjimi ALU žaluzijami.

**6.2.2. Notranje obdelave prostorov, strojne in elektro instalacije objekta****Obdelava prostorov**Tlaki:

Na vseh horizontalnih komunikacijah, avli, vetrolovu in v servisnih prostorih (sanitarije, tehnični prostori, čajna kuhinja) je predviden zaključni sloj gres, ki odgovarja standardom in omogoča mokro čiščenje.

V sejni sobi, pisarni in prostorih interesnih dejavnosti je predviden gotov parket, debeline 10-15mm.

V večnamenski dvorani je predviden laminatni pod, na odru pa lesene podnice.

Stene:

Notranje površine sten bodo ometane z apneno mavčnimi ometi, min. debeline 1cm s finalnim opleskom z disperzijsko barvo (belo). Po potrebi bodo do višine, kjer so bolj izpostavljene vplivom obrabe, zaščitene s pralnimi premazi (mat prozorni).

V mokrih prostorih sp predvideni apneno cementni ometi, opleski bodo izvedeni z akrilnimi oz. silikonskimi barvami, odpornimi na vlago. Stene v čajni kuhinji in sanitarijah bodo obložene s keramiko do višine večje izpostavljenosti vlagi (po izbiri projektanta – srednji cenovni razred). Vogalni stiki se rešujejo s sistemskimi kotnimi PVC profili (bele barve oz. v barvi fug), prav tako je potrebno predvideti kotne ojačitve pri vseh vogalih ostalih sten.

Predelne stene bodo suhomontažne iz mavčnokartonskih plošč, z bandažiranimi stiki, kitane in s finalnim opleskom v beli barvi.

Stropovi:

Predvideni so spuščeni stropovi, izvedeni iz mavčnokartonskih plošč ali sistemskih stropnih panelov v rastru 60/60 (kot npr. Armstrong). Vsi stiki mavčno kartonskih spuščениh stropov morajo biti bandažirani, gladko kitani in opleskani.

## **Strojne instalacije objekta**

### Razvodi notranje vodovodne instalacije

Celotna notranja vodovodna instalacija se bo izvedla z namenskimi cevmi za vodovodne instalacije, Razvodi do posameznih sanitarnih elementov bodo potekali v tleh, priključki na posamezne sanitarne elemente pa v stenskih utorih. Vsi cevovodi se bodo toplotno izolirali.

Vsak sanitarni element se bo na vodovodno instalacijo priključil preko podometnega, kotnega ali ravnega prehodnega ventila, da ga bo tako v primeru potrebe mogoče izločiti iz uporabe brez vpliva na ostale.

Priprava sanitarne tople vode za sanitarije in pomožne prostore bo centralna z električnim stenskim bojlerjem. V čajni kuhinji in prostoru interesnih dejavnosti pa lokalna z električnima nizkomontažnima breztlaknima grelnikoma.

### Notranje hidrantno omrežje

Notranje hidrantno omrežje po zasnovi požarne varnosti ni predvideno. Za gašenje začetnih požarov in elektro instalacij so predvideni aparati za suho gašenje ABC prah – 6EG, ki se namestijo na vidna in dostopna mesta oziroma v skladu z določili zasnove požarne varnosti.

### Kanalizacija v objektu

Za odvod fekalne odpadne vode se bo v objektu izvedla fekalna odtočna kanalizacija. Izvedena bo iz PP odtočnih cevi ter ustrezni PP fazonskimi kosi. Odtočni vodi posameznih sanitarnih elementov se bodo polagali v stenskih utorih oz. montažnih stenah ter delno tudi v tleh. Vsak sanitarni element se na vodovodno instalacijo priključi preko vodne smradne zapore, to je sifona. Za odvod razlite vode se bodo vgradili talni odtoki s sifoni, ki morajo biti v sanitarijah pretočne izvedbe. Za potrebe čiščenja v primeru zamašitve se bodo vgradile ustrezne čistilne odprtine.

Dva odvoda fekalne kanalizacije iz objekta bosta speljana pod temeljno ploščo v priključni jašek zunanje kanalizacije.

### Odvod kondenzata

Predviden je razvod za odvod kondenzata iz klimatskih naprav. Za odvod kondenzata klimatskih naprav so predvidene PVC cevi. Odvod kondezata bo priključen na fekalno kanalizacijo preko smradnih zapor (sifonov).

### Sanitarni elementi in oprema

WC školjke bodo talne izvedbe z vertikalnim iztokom, opremljene s nadometnimi splakovalniki, sedežno desko, držalom za toaletni papir, WC metlico in obešalnikom za obleke.

Umivalniki v sanitarijah bodo keramični s stoječo enoročno armaturo, s sifonom, ogledalom etažero, držalom za brisače in milnikom za tekoče milo.

Pisoarji bodo zidni opremljeni z elektronsko armaturo in sifonom.

V čajni kuhinji v prostoru interesnih dejavnosti je predvidena mešalna baterija za priključitev breztlaknega boilerja ter priključitev sifona, priloženega koritu kuhinjske opreme.

Trokadero v prostoru čistil bo keramičen, opremljen s kovinsko pokromano rešetko, armaturo s podaljšanim izlivom in tlačnim izpiralnikom.

### Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje in hlajenje bo izvedeno z »Inverter« toplotno črpalko - modulno sistemsko napravo, sestavljeno iz več zunanjih kompresorskih enot, ki so s hladilnim cevovodom povezana z notranjimi ventilatorskimi konvektorji na direktno ekspanzijo in kanalskimi grelniki/hladilniki (notranjimi enotami).

Na obravnavanem objektu bo ena zunanja kompresorska enota z dvema inverterskima ventilatorjema postavljena ob južni steni objekta.

V pisarnah so predvideni parapetni konvektorji na direktno ekspanzijo, v dvorani in avli pa stropni. Konvektorji imajo ventilator, ki lahko obratuje s tremi hitrostmi. Regulacija temperature bo izvedena s pomočjo centralnega nadzornega sistema, v pisarnah pa s sobnimi termostati. Velikost konvektorjev je izbrana tako, da pokrivajo toplotne izgube in hladilne obremenitve večnamenskega prostora (dvorane) in pisarne, v ostalih prostorih pa samo toplotne izgube.

Predvidena je še ena notranja kanalska enota za ogrevanje in hlajenje zraka za prezračevanje prostorov in ena kanalska notranja enota za toplozračno ogrevanje sanitarnih prostorov. Regulacija temperature v sanitarnih prostorih bo s pomočjo prostorskega termostata nameščenega v referenčnem sanitarnem prostoru.

#### Prezračevanje objekta

V skladu s funkcionalnimi potrebami objekta je predvideno prisilno prezračevanje prostorov s pomočjo prezračevalne naprave.

Predvidena je kompaktna dovodno odvodna klimatska naprava notranje izvedbe za montažo na tla ali podest, s priključki za zrak z zgornje strani.

### **Elektro instalacije objekta**

#### Razsvetljava objekta

Svetilke bodo vgrajene na strop in delno na zid glede na notranjo opremo.

Vklop razsvetljave bo lokalno s stikali podometne izvedbe, vgrajene na višino 1,2m glede na notranjo opremo.

Vklop razsvetljave v dvorani bo lokalni s tipkami, vgrajenimi na višino 1,2m glede na notranjo opremo.

Vklop razsvetljave v sanitarijah bo avtomatski s stikali z relejnim kontaktom za dnevno in nočno delovanje, vgrajenimi na višino 1,2m glede na notranjo opremo.

#### Varnostna in zasilna razsvetljava

Predvidene svetilke varnostne razsvetljave (zasilne) omogočajo orientacijo v prostor, hitro osvetlitev izhodov, izhodnih poti ob izpadu omrežne napetosti.

Razsvetljava evakuacijskih poti bo izdelana z nadgradnimi svetilkami zasilne razsvetljave.

Svetilke zasilne razsvetljave bodo v pripravnem spoju z lastnim napajanjem preko vgrajene baterije, avtonomije 1h.

Smer evakuacijskih poti bo označen z nadgradnimi varnostnimi znaki (piktogram bežečega človeka s smerjo evakuacije) z zunanjo osvetlitvijo.

#### Telekomunikacijski priključek

Telekomunikacijski priključek bo izdelan na osnovi soglasja distributerja.

Na fasadi objekta bo izvedena dovodna TK omarica, v kateri se zaključi primarni dovod distributerja komunikacijskih storitev. Iz dovodne TK omarice do notranjega komunikacijskega razdelilnika KV bo izdelana cevna povezava z inštalacijsko cevjo Ø16mm, preko katere je izdelan sekundarni razvod.

#### Ozvočenje

V dvorani bo izdelan sistem splošnega ozvočenja.

#### Sistem javljanje vloma

Za opazovanje in alarmiranje bo v objektu instaliran varnostni protivlomni sistem, ki bo sestavljen iz varnostne centrale z enotami za posluževanje in signaliziranje ter mrežo javljalnikov.

### Sistem videonadzora

Za opazovanje bo v objektu instaliran videonadzor, ki bo sestavljen iz kamere in snemalnika.

## **6.3. Energetska in komunalna ureditev lokacije**

Opremljenost širšega območja in notranjosti kompleksa zemljišča Doma mestne četrti Koroška vrata je z gospodarsko javno infrastrukturo primerna, tako, da bo potrebne kapacitete, skladno s pogoji in soglasi soglasodajalcev, oziroma upravljavcev, mogoče priključiti na obstoječe vode, napeljave in naprave.

### **Vodovodno omrežje**

Objekt bo priključen na obstoječe javno vodovodno omrežje LŽ100, ki poteka ob Vrbanski cesti. Obstoječ objekt, ki je predviden za odstranitev nad kletjo ima izveden hišni priključek z vodomernem v vodomernem jašku ob objektu. Za potrebe novozgrajenega objekta zato ni predviden novi hišni priključek, ker velikost priključnega cevovoda in vodomera ustreza potrebam novega objekta. Potrebna bo le zamenjava obstoječega vodomera z novim vodomernom z daljinskim odčitavanjem.

### **Kanalizacijski sistem**

Celotno območje je potrebno na novo zasnovati v smislu odvodnjavanja. Vse meteorne vode se bodo speljale v ponikovalnice na zemljišču investitorja, fekalne vode pa se bodo speljale v javno fekalno kanalizacijsko omrežje, v katero se izvede tudi odvodnjavanje utrjene površine namenjene parkiranju in sicer preko oljnega separatorja.

### **Elektroenergetsko napajanje objekta**

Elektroenergetsko napajanje objekta se bo izvedlo iz obstoječega A droga na zemljišču v lasti investitorja, parc. števil. 1303, k.o. Koroška vrata. Elektro omarica bo izvedena na fasadi objekta.

### **Telekomunikacije in KTV**

Objekt bo priključen na javno telekomunikacijsko omrežje po zahtevah upravljavca (Telekom). Napajanje objekta se bo izvedlo iz obstoječega droga na zemljišču v lasti investitorja, parc. števil. 1303, k.o. Koroška vrata. TK omarica bo izvedena na fasadi objekta.

Priključek KTV se bo izvedel iz obstoječe omarice, ki je na zemljišču v lasti investitorja, parc. števil. 1303, k.o. Koroška vrata. KTV omarica bo izvedena na fasadi objekta.

### **Plinski priključek**

Plinski priključek se po odstranitvi objekta ukine. Dovod se ukine v jašku na zemljišču na parc. števil. 2123/1 k.o. Koroška vrata.

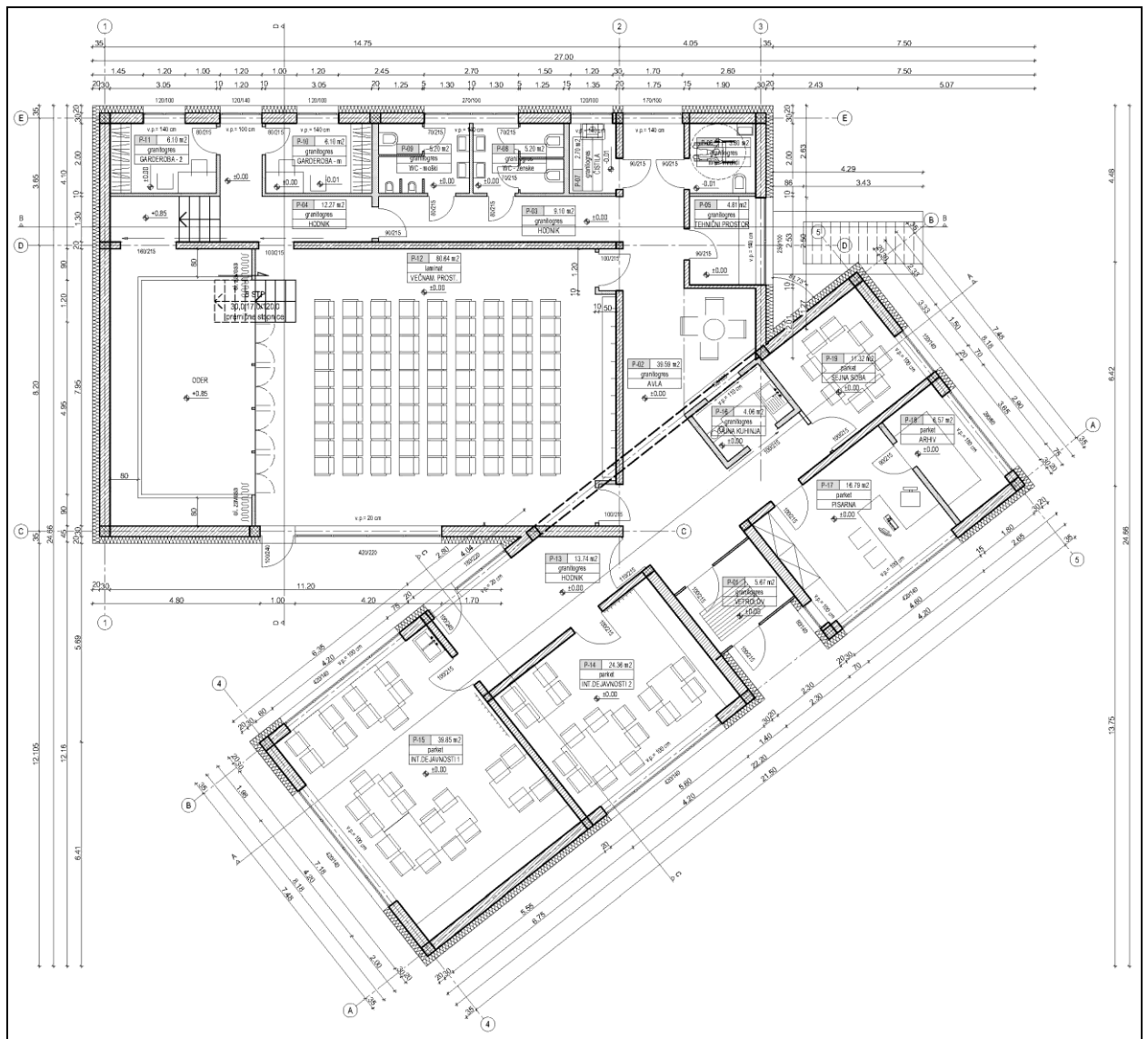
#### 6.4. Seznam prostorov in površin po etažah novogradnje

Seznam prostorov in neto površine prostorov (izračuni po standardu SIST ISO 9836)

##### PRITLIČJE

P-01	Vetrolov	5,67 m <sup>2</sup>
P-02	Avla	39,59 m <sup>2</sup>
P-03	Hodnik	9,10 m <sup>2</sup>
P-04	Hodnik	12,27 m <sup>2</sup>
P-05	Tehnični prostor	4,81 m <sup>2</sup>
P-06	WC invalidi	3,80 m <sup>2</sup>
P-07	Čistila	2,70 m <sup>2</sup>
P-08	WC ženske	5,20 m <sup>2</sup>
P-09	WC moški	5,20 m <sup>2</sup>
P-10	Garderoba - m	6,10 m <sup>2</sup>
P-11	Garderoba - ž	6,10 m <sup>2</sup>
P-12	Večnamenski prostor in oder	115,28 m <sup>2</sup>
P-13	Hodnik	13,74 m <sup>2</sup>
P-14	Interesne dejavnosti 2	24,36 m <sup>2</sup>
P-15	Interesne dejavnosti 1	39,85 m <sup>2</sup>
P-16	Čajna kuhinja	4,06 m <sup>2</sup>
P-17	Pisarna	16,79 m <sup>2</sup>
P-18	Arhiv	6,57 m <sup>2</sup>
P-19	Sejna soba	11,32 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ:</b>		<b>332,51 m<sup>2</sup></b>





Slika 6 – tloris pritličja

## **7.0. ANALIZA ZAPOSLENIH**

---

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

Alternativa »brez« investicije, ki predstavlja ohranitev obstoječega stanja prostorov Mestne četrti Koroška vrata, ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev projekta in izboljšati obstoječega stanja v objektu.

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

Dejavnosti in programi, ki se izvajajo v prostorih Mestne četrti Koroška vrata, se kot posledica izvedbe investicije ne bodo spremenili, prav tako ne število in struktura zaposlenih kadrov, vsekakor pa se bosta v veliki meri spremenila obseg in vsebina.

V tajništvu Mestne četrti Koroška vrata je trenutno redno zaposlena ena oseba.

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

### 8.1. Osnove in izhodišča za oceno vrednosti projekta

#### 8.1.1. Projektna dokumentacija – novogradnja in rekonstrukcija

Za predmetno investicijo novogradnje objekta Mestne četrti Koroška vrata je bila izdelana naslednja projektna dokumentacija, na podlagi katere je bilo mogoče oceniti vrednost izvedbe novogradnje:

- Programska izhodišča za zasnovo Doma Mestne četrti Koroška vrata, pripravljena s strani mestne četrti, maj 2010;
- Načrt arhitekture – idejna zasnova, ki jo je izdelalo podjetje Spring d.o.o., Arhitekturni biro Kancler, Gregorčičeva 6, 2000 Maribor; št. projekta 11/2010, junij 2010;
- Idejna zasnova št. 10/2012, izdelal Bard, Biro za arhitekturo in design d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor (racionalizacija projekta);
- Popravek načrta arhitekture, Tloris pritličja, z dne 23.8.2012, izdelal Bard, Biro za arhitekturo in design, d.o.o., Gospejna ulica 11, 2000 Maribor;
- PGD dokumentacija, št. projekta 06/2013, izdelal Biro biro, Arhitektura, oblikovanje in svetovanje d.o.o., Ribniška ulica 4, 2000 Maribor:
  - Vodilna mapa št. 06/2013-V,
  - Načrt arhitekture št. 06/2013-A,
  - Načrt gradbenih konstrukcij št. 06/2013-GK,
  - Načrt zunanje ureditve št. 05HL/13,
  - Načrt odstranjevalnih del št. 06/2013-O,
  - Načrt električnih inštalacij in električne opreme št. 06/2013-E,
  - Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. 06/2013-SI,
  - Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. 06/2013-E-O,
  - Elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, št. 06/2013-E-H;
- ostala dokumentacija:
  - Geodetski načrt, št. 02/02/2013, izdelal Geomass, Matjaž Munir El Masri, s.p.,
  - Zasnova/študija požarne varnosti, št. 0049-04-13 SPV, izdelal Ekosystem d.o.o. Maribor,
  - Elaborat učinkovite rabe energije v stavbah (URE), št. 0049-04-13 URE, ki ga je izdelal Ekosystem d.o.o. Maribor.

#### 8.1.2. Podlage za oceno vrednosti investicijskega projekta

Za oceno investicijskih stroškov (predstavljenih v investicijskem programu) so bili uporabljeni naslednji viri, podatki in pogodbene vrednosti:

- za investicijsko dokumentacijo: pogodbene vrednosti izdelovalcev DIIP in IP;
- za projektno dokumentacijo (faza IDZ, IDP, PGD, PZI, PID): pogodbene vrednosti izdelovalcev dokumentacije;
- za rušitve obstoječih objektov: izkustvena ocena izvajalcev tovrstnih del, oziroma primerljivih posegov za m<sup>2</sup> bruto površine objekta;
- za GOI dela novogradnje: projektantska ocena iz PGD dokumentacije in izkustvena ocena izvajalcev del izražena v povprečni ceni za m<sup>2</sup> bruto površine – glede na konstrukcijske rešitve, materialno izvedbo zaključnih del, instalacijsko opremljenost ter primerjalno z oceno v DIIP;
- za projektantski nadzor in nadzor GOI del: izkustvena, oziroma tržna ocena vrednosti storitev;
- za tehnično koordinacijo: pogodbeni in ocenjeni vrednosti izvajalca storitev.

## 8.2. Ocena vrednosti investicije

V tabeli 8.2./1 je prikazana ocena vrednosti investicije v stalnih cenah.

Tabela 8.2./1: Ocena vrednosti investicije v EUR; stalne cene, brez DDV

Vrsta del	do 2012	2013	2014	Vrednost v EUR	% od GOI del
Projektna dokumentacija	4.550,00	9.858,93	1.739,82	16.148,75	4,27
Investicijska dokumentacija	3.480,00	2.200,00	0,00	5.680,00	1,50
Odstranitvena dela obstoječega objekta in gradbeno - obrtniška dela predvidenega objekta	0,00	28.800,00	259.200,00	288.000,00	
Elektroinstalacijska dela	0,00	0,00	41.200,00	41.200,00	
Strojne instalacije	0,00	0,00	48.900,00	48.900,00	
Oprema	0,00	0,00	49.903,00	49.903,00	13,20
Nadzor nad izvedbo GOI del in koordinator za varstvo in zdravje pri delu	0,00	705,50	6.349,50	7.055,00	1,87
Nepredvideni stroški	0,00	3.400,00	13.600,00	17.000,00	4,50
<b>Vrednost investicije</b>	<b>8.030,00</b>	<b>44.964,43</b>	<b>420.892,32</b>	<b>473.886,75</b>	

V tabeli 1.2.1./2 v nadaljevanju so upoštevane prihodnje tekoče cene stroškov investicije. Pri tem so upoštevane inflacijske stopnje, ki so napovedane v »Pomladanski napovedi gospodarskih gibanj 2013«, UMAR, marec 2013, kjer je za leto 2014 napovedana 1,6 odstotna rast cen.

Tabela 8.2./2: Ocena vrednosti investicije v EUR; tekoče cene z vključenim 22% DDV

Vrsta del	do 2012	2013	2014	Vrednost v EUR
Projektna dokumentacija	5.460,00*	11.935,11**	2.156,54	19.551,65
Investicijska dokumentacija	4.176,00*	2.640,00*	0,00	6.816,00
Odstranitvena dela obstoječega objekta in gradbeno - obrtniška dela predvidenega objekta	0,00	35.136,00	321.283,58	356.419,58
Elektroinstalacijska dela	0,00	0,00	51.068,22	51.068,22
Strojne instalacije	0,00	0,00	60.612,53	60.612,53
Oprema	0,00	0,00	61.855,77	61.855,77
Nadzor nad izvedbo GOI del in koordinator za varstvo in zdravje pri delu	0,00	860,71	7.870,33	8.731,04
Nepredvideni stroški	0,00	4.148,00	16.857,47	21.005,47
<b>Vrednost investicije</b>	<b>9.636,00</b>	<b>54.719,82</b>	<b>521.704,45</b>	<b>586.060,27</b>

\* Vrednosti vsebujejo 20 % DDV, ker so storitve že plačane oz. zaračunane

\*\* Vrednost PGD dokumentacije in soglasij vsebuje 20% DDV, vrednost PZI pa 22% DDV

## 9.0. ANALIZA LOKACIJE

---

### 9.1. Navedba in opis lokacije

Mestna četrt Koroška vrata je del Mestne občine Maribor in obsega naslednja območja: naselje Maribor – del prostorskega okoliša 3, naselje Maribor – prostorski okoliš od 4 do 6 v celoti, naselje Maribor – prostorski okoliš od 51 do 77 v celoti, naselje Maribor – prostorski okoliš od 92 do 98 v celoti, naselje Maribor – prostorski okoliš od 479 do 481 ter naselje Vinarje – del prostorskega okoliša 489.

Mestna četrt sega na vzhodu do Pristaniške, Strossmayerjeve in dela Trubarjeve ulice, severno do vznožja Kalvarije, zahodno do Vinarskega potoka, južna stran pa meji na reko Dravo.

Mestna četrt je pretežno stanovanjska, s kompleksi izobraževalnih in športnih centrov.

Predšolski otroci obiskujejo Vrtec Ivana Glinška v enotah Smetanova, Ribiška in Kosarjeva. Šoloobvezni otroci obiskujejo Osnovno šolo Prežihovega Voranca na Gosposvetski cesti 10.

Dijaki imajo možnost izobraževanja na naslednjih srednji šolah:

- Srednja elektro-računalniška šola v Smetanovi 6,
- Srednja gradbena šola v Smetanovi 35,
- Srednja strojna šola v Smetanovi 18,
- Biotehniška šola na Vrbanski 30,
- III. Gimnazija, Gosposvetska 4.

V okviru Zavoda Antona Martina Slomška na Vrbanski cesti 30 delujejo: Hiša otrok – vrtec Montessori, Glasbena in baletna šola AMS, Škofijska gimnazija AMS, Dijaški dom AMS in medgeneracijska akademija AMS.

Srednješolci imajo omogočeno bivanje v Dijaškem domu Drava (Smetanova ulica 67) in Domu Janeza Hribarja (Gosposvetska cesta 89).

Na območju mestne četrti so naslednje fakultete:

- Fakulteta za elektrotehniko, računalništvo in informatiko, Smetanova 17,
- Fakulteta za gradbeništvo, Smetanova 17,
- Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo, Smetanova 17,
- Fakulteta za strojništvo, Smetanova 17,
- Biotehniška fakulteta, Vinarska 14,
- Fakulteta za kmetijstvo, Vrbanska 30,
- Fakulteta za naravoslovje in matematiko, Koroška 160,
- Filozofska fakulteta, Koroška 160 in
- Pedagoška fakulteta, Koroška 160.

Študentje lahko bivajo v študentskih domovih na Gosposvetski cesti 83 in 85, na Koroški cesti 35 in v Smetanovi ulici 71.

Na Koroški c. 130 je tudi javni zavod Univerzitetni športni center. Na lokaciji študentskih domov je tudi Študentska organizacija Univerze Maribor.

V mestni četrti je Športni center Pristan, športno rekreacijsko območje Ljudski vrt in diagnostično rekreacijski center Fontana, prav tako je tudi več sprehajalno - rekreacijskih poti (ob Dravi, po

Vinarski ulici do Račjega dvora ter po kostanjevem drevoredu, po kamniškem drevoredu, po Vrbanskem platoju).

Lokacija predvidenega novega objekta je na Vrbanski cesti 10 (kot dosedanji objekt) in obsega parceli št. 1302 in 1303, obe k. o. Koroška vrata, v skupni kvadraturi 996 m<sup>2</sup>.

Lastnik navedenega zemljišča je Mestna občina Maribor.



Slika 7 – Prikaz lokacije predvidene novogradnje – parc. št. 1302 in 1303, k.o. Koroška vrata

## 10.0. 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

Dejavnost ne bo povzročala onesnaževanja zraka, saj je takšne narave, da ne sproža emisij v ozračje oz. so te emisije obvladljive v skladu s predpisi (ogrevanje, prah). Vpliva neprijetnih vonjav iz kanalizacijskega sistema v objektu in okolici ni pričakovati, saj bo narejen v vodotesni izvedbi in iz njega ne bodo uhajale neprijetne vonjave.

### Voda

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 z 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 na ta način lahko le izboljša.

### Hrup

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

### Ravnanje z odpadki

Pri izvajanju del pričakujemo večje količine odpadkov, s katerimi se bo ravnalo skladno z Uredbo o odpadkih (Ur. List RS, št. 103/11) in Načrtom gospodarjenja z gradbenimi odpadki. Odpadki, ki bodo nastajali pri obratovanju Mestne četrti Koroška vrata se bodo zbirali ločeno in tudi ločeno odvažali na ustrezna odlagališča.

### Požarna varnost

V skladu z veljavno zakonodajo in tehničnimi smernicami 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 Koroška vrata bo po izgradnji objekta rekultivirana. Investicija ne povzroča spreminjanja pedološke strukture tal. Ureditev okolice je predvidena s projektno dokumentacijo.

### **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.



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

V nadaljevanju podajamo terminski plan izvedbe investicije.

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe	
Izdelava projektne dokumentacije faza PGD	marec 2013	maj 2013
Izdelava Investicijskega programa	maj 2013	junij 2013
Pridobivanje soglasij k projektni dokumentaciji PGD	maj 2013	junij 2013
Predaja vloge za izdajo gradbenega dovoljenja	junij 2013	
Obravnava Investicijskega programa na MS MOM	julij 2013	
Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja	avgust 2013	
Izdelava projektne dokumentacije faza PZI	junij 2013	avgust 2013
Postopek Javnega naročila za pridobitev izvajalca izvedbe GOI del in dobave ter montaže opreme	september 2013	oktober 2013
Pravnomočnost sklepa o izboru izvajalca po Javnem naročilu	oktober 2013	
Izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme	november 2013	marec 2014
Izdelava projektne dokumentacije faza PID	februar 2014	
Tehnični pregled	marec 2014	
Odprava pomanjkljivosti	april 2014	
Pridobitev uporabnega dovoljenja	april 2014	
Predaja objekta uporabniku	april 2014	
Začetek opravljanja dejavnosti v objektu	april 2014	

**12.0. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA**

Ocena stroškov celotne investicije izgradnje »Doma Mestne četrti Koroška vrata« je izdelana s preverjanjem cen na trgu, na podlagi projektne dokumentacije in tehničnega poročila ter projektanske ocene.

Poglavje prikazuje deleže financiranja po letih in po virih financiranja. Celotna vrednost investicije po tekočih cenah znaša **586.060,27 EUR** (z davkom na dodano vrednost) in bo financirana z lastnimi sredstvi Mestne četrti Koroška vrata.

V nadaljevanju prikazujemo stroške investicije po letih in virih financiranja.

Tabela 12.0/2: Finančna konstrukcija investicije po letih in virih financiranja v EUR z DDV, v tekočih cenah

<b>VRSTA STROŠKA</b>	<b>Leto 2012</b>	<b>Leto 2013</b>	<b>Leto 2014</b>	<b>Skupaj</b>
Investicija	9.636,00	54.719,82	521.704,45	586.060,27
<b>VIR FINANCIRANJA</b>				
Mestna četrt Koroška vrata - lastna sredstva	9.636,00	54.719,82	521.704,45	586.060,27
<b>SKUPAJ</b>	<b>9.636,00</b>	<b>54.719,82</b>	<b>521.704,45</b>	<b>586.060,27</b>

## 13.0. FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA

### 13.1. Finančna analiza

Finančna analiza je analiza prejemkov in izdatkov (prihodkov in stroškov brez amortizacije). V nadaljevanju so predstavljeni izračuni bodočih prihodkov in stroškov obratovanja zaradi nove investicije »Dom Mestne četrti Koroška vrata«.

Finančna analiza projekta je bila narejena z uporabo cost/benefit analize, skladno s Priročnikom za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov (Služba vlade RS za strukturno politiko in regionalni razvoj, 2004), upošteva Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi – Delovni dokument 4 (Evropska komisija, Generalni direktorat za regionalno politiko, 2006).

Investicijo »izgradnja doma Mestne četrti Koroška vrata« smo preučili z vidika finančnih in ekonomskih kazalnikov. Ob tem smo upoštevali sledeče predpostavke modela:

- finančna analiza je bila izdelana na podlagi izdelane obstoječe projektne dokumentacije,
- predvideni stroški vzdrževanja so bili izračunani na podlagi dosedanje prakse,
- amortizacija gradbenih del je obračunana po 3% letni amortizacijski stopnji,
- za finančno analizo smo uporabili diskontno stopnjo 7%, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ. Diskontna stopnja odraža oportunitetne stroške kapitala investitorja. Oportunitetni stroški odražajo izgubljen donos najboljšega nadomestnega projekta;
- finančno donosnost investicije presojamo na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti in finančne interne stopnje donosnosti investicije. Kazalnika ocenita zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani.

Ekonomska doba projekta je 30 let. Temelječe na nekaterih mednarodno priznanih izkušnjah, kjer je določeno referenčno časovno obdobje, ki se lahko uporabi pri pregledovanju posamične vrste investicije.

V **Prilogi 1** je prikazan izračun finančne neto sedanje vrednosti, finančne interne stopnje donosa, dobe vračanja investicijskih sredstev ter relativne neto sedanje vrednosti. Z izvedbo investicije bo finančna neto sedanja vrednost investicije negativna.

Tabela 13.1./1: Prikaz finančnih kazalnikov

<b>Finančna neto sedanja vrednost investicije</b>	<b>-581.456,72 EUR</b>
<b>Finančna interna stopnja donosa</b>	<b>-0,11%</b>
<b>Doba vračanja investicijskih sredstev</b>	<b>/</b>
<b>Relativna neto sedanja vrednost</b>	<b>-1,05</b>

### Finančna neto sedanja vrednost investicije

Neto sedanja vrednost investicije omogoča, da investicijske izdatke in denarne prilive diskontiramo na začetni termin, ko nastopijo prvi investicijski izdatki. S tem, ko jih diskontiramo, ustrezno vključimo časovno komponento, tako da so zneski denarnih prilivov in investicijskih izdatkov v različnih časovnih enotah primerljivi. Pozitivna neto sedanja vrednost kaže, da so denarni prilivi večji od investicijskih izdatkov. Negativna neto sedanja vrednost kaže, da pri uporabljeni diskontni stopnji (zahtevanem donosu) vsota denarnih prilivov ni dovolj velika, da bi se z njo nadomestili investicijski izdatki.

Finančna neto sedanja vrednost investicije je negativna (-581.456,72 EUR), kar pomeni da projekt sam ne ustvarja dobičkov, ampak bodoča cena pokriva celotne obratovalne stroške ter amortizacijo.

### Finančna interna stopnja donosa

Finančna interna stopnja donosa je tista diskontna stopnja (zahtevana donosnost investicije), pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0, oziroma je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost denarnih prilivov investicije izenači s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Finančna interna stopnja donosa je negativna in znaša -0,11%.

### Doba vračanja investicije

Dobe vračanja zaradi neprofitnosti projekta ni mogoče izračunati, saj se ekonomski dobi investicije vložek projekta ne povrne, saj projekt ne prinaša neposrednih prihodkov.

### Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost (RNSV) meri donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo iz razmerja med NSV in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov. RNSV v tem primeru znaša -1,05.

## 13.2. Družbeno – ekonomska analiza koristi

Socialno družbena analiza stroškov in koristi je ena izmed metod ekonomskih analiz. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občine oziroma regije ali celo države. Metodologija je osnovana na izračun dodatnih prihodkov, proizvodov, ki bodo posredno ustvarjeni zaradi nove investicije.

Ekonomsko oceno podpira utemeljitev, da je treba vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Treba je omeniti, da oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom. Ekonomska analiza se izvede z vidika družbe. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Pri določanju kazalnikov ekonomskega učinka so bile opravljene prilagoditve:

- **Davčni popravki:** posredne davke (npr. DDV), subvencije in čiste transferje (npr. plačila za socialno varnost) so odšteti.
- **Od trga do računovodskih (fiktivnih) cen:** poleg izkrivljanja davkov in zunanjih učinkov lahko tudi drugi dejavniki prispevajo k odmiku cen od konkurenčnega tržnega (tj.

učinkovitega) ravnotežja: monopolne ureditve, trgovinske ovire, ureditev dela, nepopolne informacije itd. V vseh teh primerih so opazovane tržne (tj. finančne) cene zavajajoče; namesto njih je treba uporabiti računovodske (fiktivne) cene, ki odražajo oportunitetne stroške vložkov in pripravljenost potrošnikov za plačilo v primeru donosa. Računovodske cene se izračunajo z uporabo *pretvorbenih faktorjev* za finančne cene.

Vpliv implementacije projekta na regijo oziroma državo je gledan z vidika »brez investicije« v primerjavi »z njo«. Ekonomska analiza je računana glede na ekonomsko dobo projekta.

Analizirali smo sledeče vplive:

- Direktni vplivi, ki bodo nastali zaradi neposredne implementacije projekta na samo panogo (ocene pripravljene s pomočjo Računa proizvodnje in oblikovanja primarnih dohodkov – Tabela 13.2. v nadaljevanju),
- Indirektni vplivi: ki bodo nastali po implementaciji projekta, v času obratovanja – dobava inputov in outputov,
- Ostali vplivi, ki bodo nastali po implementaciji projekta in nimajo posrednega vpliva na sam projekt ampak vplivajo na subjekte v okolju tako pravne kot fizične subjekte.

Glavne predpostavke modela so:

- ekonomska doba projekta je 30 let,
- upoštevana družbena diskontna stopnja je 5%,
- upoštevani so investicijski stroški brez davka na dodano vrednost,
- pri izračunu koristi smo upoštevali delež dodane vrednosti v proizvodnji po sektorjih za leto 2010, ki so prikazani v spodnji tabeli.

Tabela 13.2./1: Račun proizvodnje in oblikovanja primarnih dohodkov

Sektor / v mio €	Proizvodnja	Vmesna potrošnja	Dodana vrednost	Delež dodane vrednosti v proizvodnji
Predelovalne dejavnosti	21.777	15.810	5.967	27,40%
Oskrba z električno energijo, plinom in paro	1.975	1.143	832	42,13%
Gradbeništvo	6.916	4.947	1.969	28,47%
Gostinstvo	1.456	768	689	47,32%
Promet in skladiščenje	4.442	2.667	1.775	39,96%
Poslovanje z nepremičninami	2.755	489	2.265	82,21%
Zdravstvo in socialno skrbstvo	2.587	924	1.663	64,28%
Druge dejavnosti	707	350	358	50,64%

Vir: Račun proizvodnje in oblikovanja primarnih dohodkov 2010 (statistični letopis 2011)

Opredelitev stroškov in koristi:

- **direktni stroški v času gradnje**: celotna ocenjena sedanja vrednost investicije brez davka na dodano vrednost,
- **direktne koristi v času gradnje**: zaradi izvedbe investicije bodo zlasti v sektorju gradbeništva ustvarili v bruto domačem proizvodu dodano vrednost v proizvodnji. Pri izračunu koristi smo stroške gradbenih del korigirali s faktorjem deleža dodane vrednost v proizvodnji gradbeništva (28,47%), za ostale stroške (nadzor, stike z javnostjo, projektiranje) smo uporabili faktor 50,64%,

- **indirektne koristi v času obratovanja:** z implementacijo projekta bodo določene storitve (zlasti vzdrževanje) ustvarile v svojem sektorju dodano vrednost, kar bo imelo posledico na povečanje bruto domačega proizvoda,
- **zunanje koristi projekta:** z izvedbo projekta bodo nastali multiplikativni učinki za lokalno skupnost ter regijo, in sicer zaradi pozitivnih učinkov investicije na lokalno gospodarstvo; z izvedbo projekta bo občina prispevala k nadaljnjemu razvoju turističnih in gostinskih dejavnosti. Upoštevali smo naslednje zunanje koristi projekta:
  - Povečanje kakovosti življenja prebivalcev na predmetnem področju kar posredno vpliva na večjo rast prebivalstva z vidika poselitve in možnost razvoja ter zaposlovanja;
  - Pozitiven učinek predvsem na povečanju kvalitete življenja prebivalcev in počutju prebivalcev;
  - Pričakuje se večji razvoj turizma, zaradi izboljšane prometne dostopnosti ter zagotavljanje zdravih in varnih pogojev v prometu, zunanjim obiskovalcem pa lažjo in varno dostopnost do turističnih znamenitosti
  - Urejena cestna infrastruktura in izboljšana dostopnost omogoča neposredni hitrejši gospodarski razvoj.

V **prilogi 2** je prikazan izračun ekonomske neto sedanje vrednosti in ekonomske interne stopnje donosa.

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) projekta je pozitivna (ENSV=106.438,76 EUR), kar pomeni, da je družba (regija/država) v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške. To potrjuje tudi ekonomska interna stopnja donosa, ki je v našem primeru 8,29% in je nad ekonomsko diskontirano stopnjo (5%).

Investicija se povrne v dvanajstem letu, saj za razliko od finančne analize, družbeno-ekonomska analiza predvideva določene posredne koristi ter prihodke, ki so prikazani v Prilogi 2. Relativna neto sedanja vrednost znaša 0,24.

Tabela 13.2/2: Prikaz ekonomskih kazalnikov

<b>Ekonomska interna stopnja donosa</b>	<b>8,29%</b>
<b>Ekonomska neto sedanja vrednost Investicije</b>	<b>106.438,76 EUR</b>
<b>Doba vračanja investicijskih sredstev</b>	<b>12 let</b>
<b>Relativna neto sedanja vrednost</b>	<b>0,24</b>

### **Ekonomska neto sedanja vrednost investicije**

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije prav tako kot finančna neto sedanja vrednost omogoča, da investicijske izdatke in denarne prilive diskontiramo na začetni termin, ko nastopijo prvi investicijski izdatki.

Omenjena finančna kazalnika se razlikujeta le v vključenih denarnih prilivih. Ekonomska neto sedanja vrednost poleg že ovrednotenih denarnih prilivov iz finančne analize, vključuje še denarno ovrednotene direktne, indirektne in zunanje koristi projekta, ki vplivajo na družbeni razvoj.

Pozitivna neto sedanja vrednost kaže, da so denarni prilivi večji od investicijskih izdatkov. Negativna neto sedanja vrednost kaže, da pri uporabljeni diskontni stopnji (zahtevanem donosu) vsota denarnih prilivov ni dovolj velika, da bi se z njo nadomestili investicijski izdatki.

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije je pozitivna (106.438,76 EUR), kar pomeni da je družba (regija/država) v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.

### **Ekonomska interna stopnja donosa**

Ekonomska interna stopnja donosa je tista diskontna stopnja (zahtevana donosnost investicije), pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0, oziroma je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost denarnih prilivov investicije in ovrednotenih denarnih prilivov koristi projekta izenačijo s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov.

Ekonomska interna stopnja donosa znaša 8,29%, kar pomeni da je nad ekonomsko diskontirano stopnjo (5%).

### **Doba vračanja investicije**

Investicija se povrne v dvanajstem letu, saj za razliko od finančne analize, družbeno-ekonomska analiza predvideva določene posredne koristi ter prihodke, ki so prikazani v Prilogi 2.

### **Relativna neto sedanja vrednost**

Relativna neto sedanja vrednost (RNSV) meri donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo iz razmerja med NSV in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov. RNSV v tem primeru znaša 0,24.

## 14.0. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

---

### 14.1. Analiza občutljivosti

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):

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

Vpliv teh sprememb smo analizirali za interval med -10 % in +10 % kot sledi v nadaljevanju dokumenta.

Za potrebe analize tveganja pa smo analizirali vpliv teh sprememb za interval med -1 % in +1 % kot sledi v nadaljevanju dokumenta.

#### **Analiza vplivov spremembe investicijske vrednosti**

Spremembe investicijske vrednosti vplivajo na:

- obračun amortizacije,
- stroške vzdrževanja,
- stroške zavarovanja.

Verjetnost nastopa tega faktorja je predvsem pogojena:

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

#### **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.



Tabela 14.1./1: Analiza občutljivosti na neto sedanjo vrednost projekta (finančna in ekonomska) za glede na tri spremenljivke na intervalu +/- 10%

PARAMETRI	ELASTIČNOST		
	visoka	dvomljiva	nizka
Finančna neto sedanja vrednost			
<b>Sprememba obratovalnih stroškov</b>			x
<b>Sprememba investicije</b>		x	
	ELASTIČNOST		
Ekonomska neto sedanja vrednost	visoka	dvomljiva	nizka
<b>Sprememba prihodkov</b>			x
<b>Sprememba obratovalnih stroškov</b>			x
<b>Sprememba investicije</b>		x	

Sprememba obratovalnih stroškov ima neznamenit vpliv na finančno in ekonomsko neto sedanjo vrednost. Glede na to, da investicija nima prihodkov, prav tako ni vpliva le teh na FNSV in ENSV. Dvomljiva je elastičnost spremembe investicije na ekonomsko neto sedanjo vrednost ter finančno neto sedanjo vrednost.

## 14.2. Analiza tveganj

Analiza tveganja predstavlja metodo za določanje verjetnosti ali možnosti za pojav nevarnih dogodkov ter možne posledice. Koncept verjetnostne analize tveganja se uporablja za označitev okoljskih vplivov, njihova pojavnost v naravi s kakršno koli stopnjo natančnosti ni lahko predvidljiva.

Pri preverjanju kritičnosti prej omenjenih spremenljivk (1% sprememba vrednosti spremenljivke povzroči vsaj 5% spremembo NPV) smo ugotovili, da nobena od spremenljivk analize občutljivosti ne predstavlja kritične spremenljivke modela. V sled tega analiza tveganja ni potrebna (Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi, metodološki delovni dokument za novo programsko obdobje 2007 - 2013).

Tabela 14.2./1: Analiza tveganja na neto sedanjo vrednost projekta (finančno in ekonomsko) glede na tri spremenljivke na intervalu (sprememba obratovalnih stroškov, investicije in prihodkov) +/- 1%

PARAMETRI	STOPNJA TVEGANJA		
	visoka	srednja	nizka
Finančna neto sedanja vrednost			
<b>Sprememba obratovalnih stroškov</b>			x
<b>Sprememba investicije</b>			x
	STOPNJA TVEGANJA		
Ekonomska neto sedanja vrednost	visoka	srednja	nizka
<b>Sprememba prihodkov</b>			x
<b>Sprememba obratovalnih stroškov</b>			x
<b>Sprememba investicije</b>			x

---

## 15.0. 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:**

- Izvleček iz grafičnega dela PGD, ki vsebuje tloris pritličja predvidene novogradnje,
- Finančna analiza projekta,
- Ekonomska analiza projekta.

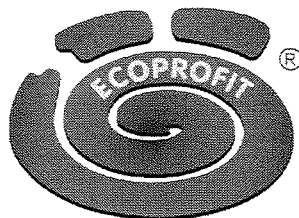
**VIRI:**

- Dokument identifikacije investicijskega projekta, izdelal Zim Zasnove in vodenje investicij d.o.o., Slovenska ulica 40, 2000 Maribor, 09/2012;
- Spletna stran [www.maribor.si](http://www.maribor.si);
- Projektna dokumentacija PGD, št. projekta 06/2013, izdelal Biro biro, Arhitektura, oblikovanje in svetovanje d.o.o., Ribniška ulica 4, 2000 Maribor;
- Podatki in dokumentacija Mestne četrti Koroška vrata.





**MEDOBČINSKI URAD ZA VARSTVO OKOLJA  
IN OHRANJANJE NARAVE  
Slovenska ulica 40, 2000 MARIBOR**



Številka: 35500-4/2012  
Datum: 17.6.2013

## **IZVAJANJE IMISIJSKEGA MONITORINGA TAL POVRŠINSKIH IN PODZEMNIH VODA NA VODOVARSTVENEM OBMOČJU ČRPALIŠČ MARIBORSKEGA VODOVODA – POROČILO ZA LETO 2012**

(OBRAZLOŽITEV)

### **Uvod**

Podzemna voda je najpomembnejši vir pitne vode na celotnem območju Slovenije. Na območju Mestne občine Maribor in okoliških občin se pitna voda zagotavlja iz vodnih virov Selniška Dobrava, Urbanski plato, Betnava, Bohova in Dobrovci, ki so povezani v vodovodni sistem v upravljanju Mariborskega vodovoda. Za zavarovanje vodnih virov je bila na državnem nivoju sprejeta Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS št. 24/07, 32/11 in 22/13).

Iz navedenih vodnih virov se oskrbuje poleg MOM še 16 občin SV Slovenije in sicer: Ruše, Selnica ob Dravi, Hoče-Slivnica, Miklavž na Dravskem polju, Duplek, Pesnica, Šentilj, Kungota, Lenart, Sveta Ana, Benedikt, Sveta Trojica v Slov. Goricah in sveti Jurij v Slov. Goricah. Občine Apače, Cerkljenjak in Gornja Radgona se le delno oskrbujejo iz teh vodnih virov.

V sklopu naštetih vodnih virov je najpomembnejši vodni vir Urbanski plato. Zmogljivost tega vodnega vira, skupaj z že izgrajenim sistemom bogatenja podtalnice z infiltratom reke Drave na Mariborskem otoku, je cca 600l/s, kar predstavlja 75-80 % vseh potrebnih količin pitne vode, ki jo potrebuje MOM in ostale občine. Vodni vir ima poseben pomen zaradi svoje zanesljivosti glede količin, kakovosti in cone črpanja (25 m globoko). Zaradi bližine mesta in visoke lege podtalnice v primerjavi s podtalnico Dravskega polja je Urbanski plato tudi najcenejši vodni vir. Ker se napaja z vodo iz Drave (infiltrat Drave) je glede količin vode v primerjavi z Dravskim poljem, ki se napaja iz padavin in potokov, najbolj zanesljivi vodni vir. Kljub mnogim prednostim Urbanskega platoja, pa je ta vodni vir zelo ranljiv. Kvaliteta podzemne vode Urbanskega platoja je močno odvisna od kvalitete Drave ter podzemne vode, ki priteka pod staro strugo Drave iz Limbuške dobrave in močno obremenjene podzemne vode iz strani mesta. Ob ustrezni aktivni zaščiti (izgrajena je samo prva faza, potrebna dograditev obstoječe aktivne zaščite: vodnjaki na levem bregu Drave, dodatni zaščitni vodnjaki ob cesti Mb-Dravograd, dodatni nalivalni vodnjaki ob Vinarskem potoku in nalivalni vodnjaki ob Njogoševi cesti) in opredelitvijo najožjega vodovarstvenega območja Urbanskega platoja za »Urbanski park«, bi se močno zmanjšali negativni vplivi na kvaliteto podzemne vode na tem območju.

Zaradi navedenega je zagotavljanje zadostne količine zdrave pitne vode, v času nenehnih pritiskov na vodovarstvena območja vodnih virov, težka naloga. Prepoznavanje problema in vedenje o tem kaj se v podzemni vodi dogaja, je ena izmed pomembnih nalog lokalne skupnosti. Izvajanje imisijskega monitoringa je tako prvi in potreben korak za pridobitev podatkov o razmerah v tleh, podzemnih in površinskih vodah.

## Namen izvajanja imisijskega monitoringa

Na osnovi določila 97. člena Zakona o varstvu okolja, Mestna občina Maribor že od leta 2001 sistematično zagotavlja podrobnejši in posebni monitoring stanja tal, površinskih in podzemnih voda (v nadaljevanju imisijski monitoring). Imisijski monitoring služi ugotavljanju kakovostnih in količinskih razmer v podzemnih in površinskih vodah ter v tleh. Izvajanje imisijskega monitoringa je podlaga za izvedbo ukrepov, s katerimi bo na vodovarstvenih območjih črpališč Mariborskega vodovoda do leta 2015 vzpostavljeno dobro kemijsko in količinsko stanje podzemne vode ter dobro kemijsko in ekološko stanje površinskih voda. Tako bodo zagotovljeni pogoji za oskrbo s pitno vodo, ki bo skladna s kriteriji predpisov RS za pitno vodo in ne bo predstavljala tveganja za zdravje ljudi.

## Sofinanciranje

Imisijski monitoring že od leta 2001 sofinancira 13. občin, ki se poleg Mestne občine Maribor oskrbujejo s pitno vodo iz sistema Mariborskega vodovoda. Imisijski monitoring se je izvajal samostojno ali v sklopu drugih projektov, kot npr. v: » Pilotnem programu ukrepov za zmanjšanje onesnaženja pitne vode s kemijskimi onesnaževali v Mariborski regiji za obdobje 2007 do 2010«. V letu 2011 je bil z javnim razpisom ponovno izbran izvajalec imisijskega monitoringa za obdobje 48 mesecev. Z občinami se sklepajo letne pogodbe o sofinanciranju. Vrednosti naloge sofinancirajo občine po ključni porabljene količine pitne vode. V letu 2012 je bilo za izvajanje imisijskega monitoringa namenjenih 87.160,89 EUR, od tega je Mestna občina Maribor (MOM) sofinancirala 69.160,89 EUR. Ostale občine pa skupaj 18.000,00 EUR. Vrednost imisijskega monitoringa za leto 2013 je 79.740,30 EUR-a, od tega so izračunane vrednosti sofinanciranja za MOM 59.740,30 EUR. Četrtno vrednosti naloge sofinancirajo občine po ključu porabljene količine pitne vode in sicer v vrednosti 20.000 EUR.

## Kratek povzetek rezultati imisijskega monitoringa

Obremenitve z nitrati se pojavljajo na celotnem geografskem območju izvajanja imisijskega monitoringa. Najvišje vsebnosti so določene na mestih vzorčenja na Dravskem polju in na mestih vzorčenja med mestom Maribor in Vrbanskim platojem. Od pesticidov se kot »stara bremena« pojavljata atrazin in njegov razgradnji produkt desetilatrazin, na celotnem območju izvajanja imisijskega monitoringa. Najvišje vsebnosti so določene na mestih vzorčenja na Dravskem polju in na mestih vzorčenja med mestom Maribor in Vrbanskim platojem. Ugotovljena je prisotnost metolaklora in terbutilazina. Med preiskovanimi kmetijskimi površinami so bile najvišje vsebnosti ostankov aktivnih snovi (metolaklora in praviloma terbutilazina) na območju Dravskega polja (Dobrovci). V letu 2012 so bile narejene še raziskave na druga možna onesnaževala in sicer na hlapne halogenirane organske spojine in na patogene mikroorganizme. Izvedene so bile radiološke preiskave podzemne vode. V preteklih letih pa je bilo v podzemnih vodah na območju mesta zaznati prisotnost farmakoloških sredstev na kar je potrebno posebej opozoriti. V letošnjih pomladanskih vzorcih podzemne vode, odvzete v piezometrih na območju mesta, kažejo povišane vrednosti atrazina, najverjetneje kot posledica izpiranja atrazina iz nezasičene cone podzemne vode v času poplav. Natančnejši rezultati so predstavljeni v prilogi 2.

Pripravil-a:  
Olga MRAVLJE, univ.dipl.biol.  
Višja svetovalka



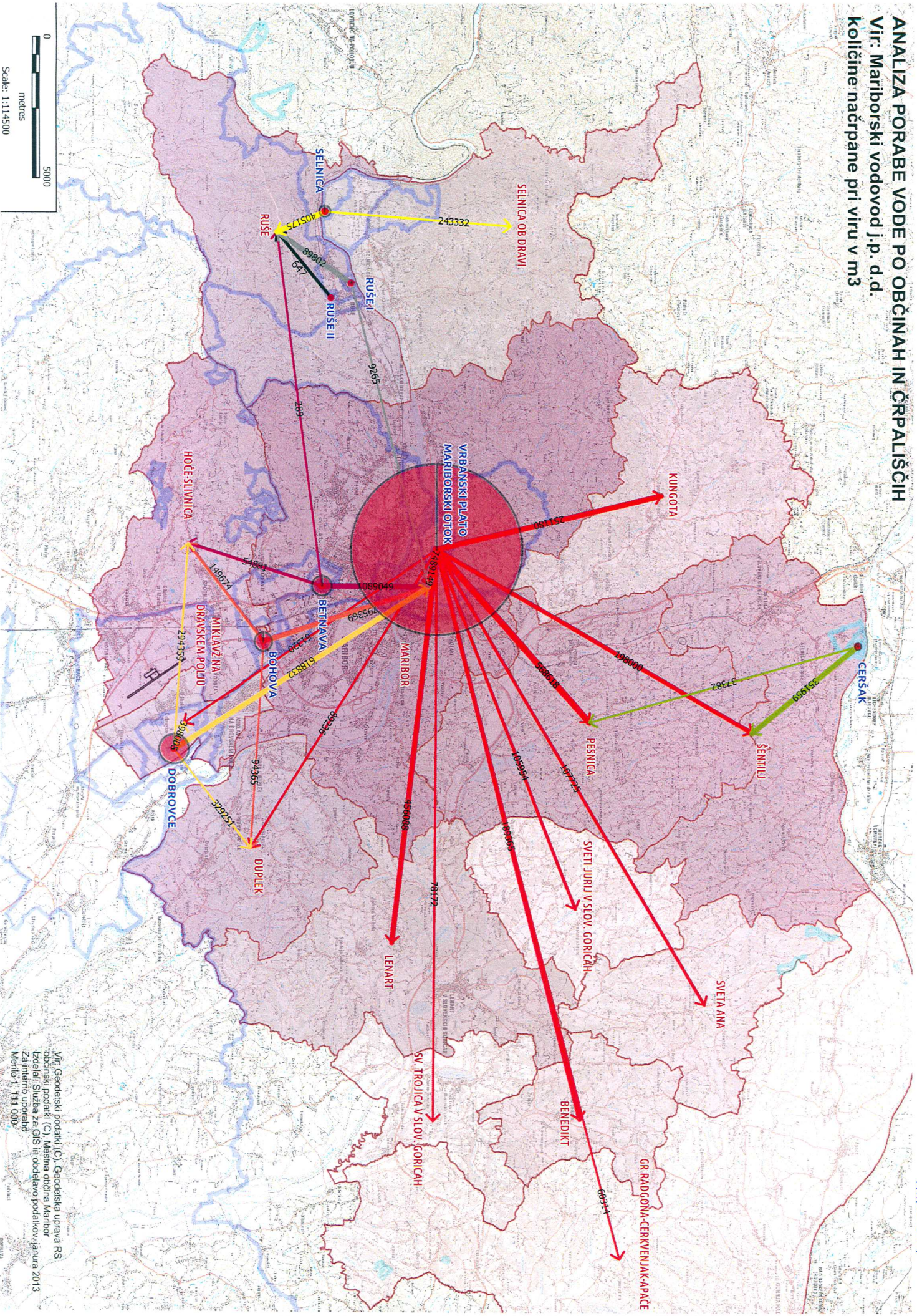

  
**Brigita ČANČ, univ. dipl. inž., spec.**  
Direktorica medobčinskega urada

Priloga:

1. Karta - Analiza porabe vode po občinah in črpališčih
2. Izvajanje Imisijskega monitoringa tal, površinskih in podzemnih voda na vodovarstvenem območju črpališč Mariborskega vodovoda

# ANALIZA PORABE VODE PO OBČINAH IN ČRPALIŠČIH

Vir: Mariborski vodovod j.p. d.d.  
količine načrtpane pri viru v m<sup>3</sup>



Vir: Geodetski podatki (G), Geodetska uprava RS  
črtniški produkt (C), Mestna občina Maribor  
Izdali: Služba za GIS in oddelno podatkovni januar 2013  
Za internu uporabo  
Merno 1: 1:11 000