



MESTNA OBČINA MARIBOR

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

**PREUREDITEV VEZNEGA TRAKTA ŠOLSKE ZGRADBE Z
OBNOVO PROSTOROV ZA ŠPORTNO VZGOJO TER
UREDITEV ZUNANJIH POVRŠIN OSNOVNE ŠOLE
TONETA ČUFARJA MARIBOR**

MAREC 2014

Ime in sedež investitorja:

Mestna občina Maribor
Mestna uprava
Služba za razvojen projekte in investicije
– projektna pisarna
Ul. heroja Staneta 1
2000 Maribor

Objekt in predmet investicije:

**PREUREDITEV VEZNEGA TRAKTA ŠOLSKE
ZGRADBE Z OBNOVO PROSTOROV ZA ŠPORTNO
VZGOJO TER UREDITEV ZUNANJIH POVRŠIN
OSNOVNE ŠOLE TONETA ČUFARJA MARIBOR**

Vrsta dokumenta:

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

Odgovorni oseba projekta investitorja:

dr. Andrej FIŠTRAVEC, župan

Številka projekta:

03/2014 - NŠ

Izdelovalec dokumenta:

Univerza v Mariboru
Slomškov trg 15
2000 Maribor
Fakulteta za gradbeništvo



rektor Univerze v Mariboru

red.prof.dr. Danijel REBOLJ

po pooblastilu rektorja UM
dekan FG

prof. dr. Miroslav Premrov

izdelovalec dokumenta:

dr. Nataša Šuman, univ. dipl. gosp. inž.

v sodelovanju s strokovnimi
delavci naročnika in uporabnika

Šuman

8

Datum izdelave:

MAREC 2014

VSEBINA:

1	UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	6
1.1	Uvodno pojasnilo k predinvesticijski zasnovi	6
1.2	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	6
1.3	Opredelitev vrste investicije	7
1.3.1	Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)	7
1.3.2	Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije	7
2	OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN DOLOČITEV NAMENA	8
2.1	Opredelitev ciljev investicije	8
2.1.1	Namen projekta	8
2.1.2	Cilji projekta	9
2.2	Navedba odgovorne osebe za izdelavo predinvesticijske zasnove, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	9
2.2.1	Odgovorna oseba za izdelavo predinvesticijske zasnove	9
2.2.2	Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije – PGD, PZI	10
2.2.3	Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta	10
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	10
3.1	Identifikacija investitorja	10
3.1.1	Predstavitev investitorja	11
3.2	Prihodnji upravljavec predmeta investicije	11
3.3	Izdelovalec investicijske dokumentacije	11
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	12
4.1	Potrebe z vidika predmeta investiranja	13
4.2	Analiza obstoječega stanja in potreb s tehnično tehnološkega vidika	14
4.3	Razlogi za investicijsko namero	18
4.4	Skladnost s strateškimi dokumenti	18
4.4.1	Skladnost projekta z Načrtom razvojnih programov Mestne občine Maribor	19
4.4.2	Usklajenost z navodili za graditev osnovnih šol v republiki Sloveniji	19
4.5	Analiza tržnih možnosti	19
5	ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI	19
5.1	Analiza variant	19
5.2	Tehnična izvedba	21
5.2.1	Programsko funkcionalna zasnova	21

5.2.2	Lokacija objekta, prometna in zunanja ureditev	22
5.2.3	Prikaz površin investicije	22
5.2.4	Arhitekturna in konstrukcijska zasnova	26
5.3	Ocena investicijskih stroškov	30
5.3.1	Ocena stroškov investicije po stalnih cenah	30
5.3.2	Ocena vlaganj po tekočih cenah	31
6	ANALIZA LOKACIJE	32
6.1	Analiza širše lokacije	33
7	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	34
7.1	Energetsko varčna gradnja – učinkovitost izrabe naravnih virov	34
7.1.1	Ogrevanje, prezračevanje, arhitekturna zasnova	34
7.2	Okoljska učinkovitost	34
7.3	Zmanjševanje vplivov na okolje	34
7.4	Ohranjanje narave in kulturne dediščine	37
8	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	38
9	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI	38
9.1	Časovni načrt	38
9.2	Organizacija vodenja projekta	39
9.3	Analiza izvedljivosti	40
9.4	Seznam že pripravljenih strokovnih podlag in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije	40
10	DINAMIKA FINANCIRANJA IN FINANČNA KONSTRUKCIJA	42
10.1	Načrt financiranja po stalnih in tekočih cenah	42
10.2	Viri financiranja po tekočih cenah	43
11	IZRAČUN FINANČNE IN EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI	44
11.1	Izhodišča in predpostavke pri itranzračunih	44
11.2	Prikaz stroškov delovanja pred in po izvedeni investiciji	44
11.3	Prikaz prihodkov pred in po investiciji	46
11.4	Izračun finančnih izkazov investicije	46
11.5	Ekonomska analiza	48

11.6	Opis drugih koristi	50
11.7	Izračun kazalnikov	50
12	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI INVESTICIJE	51
13	OPIS MERIL IN PONDERJEV ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	52
14	PREDLOG Z OPISOM OPTIMALNE VARIANTE	53
	PRILOGE	53

1 Uvodno pojasnilo s povzetkom dokumenta identifikacije investicijskega projekta

1.1 Uvodno pojasnilo k predinvesticijski zasnovi

Mestna občina Maribor je kot ustanoviteljica osnovnih šol na svojem območju dolžna zagotavljati ustrezno mrežo osnovnih šol ter prostorske pogoje za izvajanje dejavnosti osnovne šole v skladu s predpisi. Za Osnovno šolo Toneta Čufarja Maribor, Zrkovska cesta 67, Maribor (v nadaljevanju OŠ Toneta Čufarja Maribor), ki je predmet obravnavane predinvesticijske zasnove, je bila ugotovljena neustreznost oz. dotrajanost delov šolske stavbe s katerimi šola razpolaga in sicer veznega trakta z garderobami, prostorov za prehrano, prostorov za izvajanje pouka športne vzgoje ter prostorov za knjižnico in računalniško učilnico. Bistvene razloge za investicijo lahko opredelimo z neustreznimi oz. normativno premajhnimi prostori, v katerih je dotrajana in neuporabna oprema ter z nekaterimi manjkajočimi prostori. Prav tako so navedeni prostori energetsko potratni, kar zahteva visoka sredstva za vzdrževanje. Zato je Mestna občina Maribor predvidela investicijo v to osnovno šolo, ki vključuje preureditev veznega trakta šolske zgradbe, obnovo prostorov za športno vzgojo ter ureditev zunanjih šolskih površin.

Preureditev bo izvedena v skladu z normativi in ostalimi predpisi, s čemer se bodo zagotovili ustrezni prostorski pogoji za izvajanje rednega pouka in pouka športne vzgoje, zato je predlagana investicija nujna in upravičena.

1.2 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta (na kratko DIIP) je bil izdelan z namenom, da se za območje Mestne občine Maribor utemelji investicija v dele stavbe OŠ Toneta Čufarja Maribor, ki obsega preureditev veznega trakta šolske zgradbe z obnovo prostorov za športno vzgojo ter ureditev zunanjih šolskih površin. Predhodno je že bil izdelan Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), zato sta v dokumentih predstavljeni samo dve varianti in sicer varianta 1, ki predvideva, da se investicija ne izvede in varianta 2, ki predvideva preureditev in obnovo prostorov šolske stavbe ter ureditev zunanjih površin. Izbrana je bila varianta 2, saj je investicija nujna in potrebna za zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje rednega pouka in pouka športne vzgoje. V dokumentu so bili opredeljeni ključni elementi investicije.

Na začetku dokumenta so opredeljeni osnovni podatki o investitorju, upravljavcu in strokovnih sodelavcih. V nadaljevanju je analizirano trenutno stanje in vidiki predmeta investiranja. Ugotovljeno je, da deli stavbe OŠ Toneta Čufarja Maribor več ne ustrezajo funkcionalnim in normativnim pogojem za delovanje rednega pouka in pouka športne vzgoje, kar narekuje potrebo po preureditvi in obnovi delov šolske stavbe ter ureditev zunanjih površin.

V dokumentu so opredeljeni cilji investicije, ki izhajajo iz opredeljene prostorske problematike šolske stavbe. Opredeljena je tudi varianta brez investicije, ki bi onemogočala zagotavljanje osnovnih prostorskih pogojev za normalno izvajanje programa osnovne šole.

V nadaljevanju DIIP-a je opredeljena vrsta investicije ter je določena njena vrednost po stalnih in tekočih cenah. Celotna vrednost investicije z DDV-jem znaša 3.554.974 € po tekočih cenah. Za izvedbo investicije je potrebno izdelati še Predinvesticijsko zasnovo ter dopolnitev in novelacijo Investicijskega programa, ki je prvotno bil izdelan v letu 2007 in dopolnjen v letu 2011, novelacija investicijskega programa je potrebna zaradi časovnega zamika gradnje.

V DIIP-u so opredeljeni tudi osnovni elementi, ki določajo investicijo, in sicer navedba in opis lokacije, tehnično – tehnološki opis objekta, terminski plan, varstvo okolja, kadrovska shema ter viri financiranja.

Na koncu DIIP-a so opredeljeni še rezultati investicije in ugotovitev smiselnosti in nujnosti izdelave nadaljnje investicijske dokumentacije, skladno z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 in 54/2010) (v nadaljevanju uredba) ter ostale projektne dokumentacije.

Dokument DIIP je izdelalo podjetje TMD INVEST d.o.o. iz Ptuja.

Dokument identifikacije investicijskega projekta je Mestni svet Mestne občine Maribor obravnaval in sprejel v nadaljevanju svoje 8. redne seje dne 6. julija 2011.

1.3 Opredelitev vrste investicije

1.3.1 Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

<input type="checkbox"/>	Investicija v nakup	<input checked="" type="checkbox"/>	Adaptacija
<input checked="" type="checkbox"/>	Novogradnja	<input type="checkbox"/>	Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev
<input type="checkbox"/>	Rekonstrukcija	<input type="checkbox"/>	Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev

Poleg tega pa tudi:

Če je podano državno poroštvo ali če je vključeno v nacionalni program

1.3.2 Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom Uredbe)

Spodnja tabela prikazuje kriterije (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste investicijskih dokumentov, ki jih je po uredbi potrebno izdelati.

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Predinvesticijska zasnova (PIZ)	Investicijski program (IP)
1. manj od 300.000 € razen a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih, b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (npr.: visoki stroški vzdrževanja) c) kadar se investicijski projekti sofinancirajo s proračunskimi sredstvi	Ne Da Da Da	Ne Ne Ne Ne	Ne Ne Ne Ne
2. med 300.000 in 500.000 €	Da	Ne	Ne
3. nad vrednostjo 500.000 €	Da	Ne	Da
4. nad vrednostjo 2.500.000 €	Da	Da	Da

Glede na vrsto investicije in kriterije je potrebno izdelati:

- DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
- PREDINVESTICIJSKO ZASNOVO PROJEKTA
- INVESTICIJSKI PROGRAM

2 Opredelitev ciljev investicije in določitev namena

2.1 Opredelitev ciljev investicije

2.1.1 Namen projekta

V sklopu projekta je predvideno rušenje obstoječega veznega hodnika med obema šolskima zgradbama in telovadnico s prostori za prehrano (I. faza); izgradnja novega veznega trakta (I.faza); obnova obstoječe telovadnice s spremljajočimi prostori (II. faza) ter ureditev zunanjih površin šole (III. faza). Razmejitev projekta v fazi gradnje na tri različne faze izhaja iz dejstva, da je s faznostjo gradnje možno zagotoviti ustrežnejšo časovno razporeditev in organizacijo pouka. Ob tem pa so faze medsebojno povezane v smislu celovite obnove vseh dotrajanih inštalacij objekta ter s ciljem zagotavljanja kvalitetne izvedbe del in garancijskega jamstva za celotno gradnjo.

Potreba po investiciji izhaja iz obstoječega stanja obravnavanih prostorov stavbe OŠ Toneta Čufarja Maribor. Upoštevajoč dotrajanost veznega trakta z garderobami, neustreznost obstoječih prostorov za prehrano, prostorov za izvajanje pouka športne vzgoje, neustreznost prostorov in dotrajanost opreme za knjižnico in računalniško učilnico, s katerimi šola razpolaga ter hkrati obveznost Mestne občine Maribor kot ustanoviteljice OŠ Toneta Čufarja

Maribor za zagotavljanje ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje programa osnovne šole, je v sklopu investicijskega projekta predlagana investicija nujna in upravičena. Posebni poudarek je na obravnavanju planirane investicije z vsemi njenimi vsebinskimi in tehničnimi značilnostmi, kakor tudi na obravnavanju iz družbeno-ekonomskega vidika t.j. vidika uporabnika izhajajoč iz potreb širšega območja šole.

S tega vidika ocenjujemo naložbo kot upravičeno in koristno.

2.1.2 Cilji projekta

Glede na opredeljeno prostorsko problematiko OŠ Toneta Čufarja Maribor so cilji investicije naslednji:

1. Izgradnja novega veznega trakta s centralno kuhinjo, jedilnico, šolsko avlo, garderobami, shrambo za rekvizite, novim glavnim vhodom, povezovalnimi hodniki z obema šolskima zgradbama in telovadnico v pritličju; v nadstropju ureditev knjižnice, računalniške učilnice z mediateko, ženskih in moških sanitarij ter povezovalnim hodnikom med obema šolskima zgradbama;
2. Obnova obstoječe telovadnice z njenimi spremljajočimi prostori – slačilnicami, umivalnicami in sanitarijami, in prostori za učitelje športne vzgoje, prostora za shranjevanje telovadnega orodja ter izgradnja prizidka na S strani telovadnice z dodatnim prostorom za shranjevanje telovadnega orodja ter orodja za urejanje okolja;
3. Zagotovitev ustreznih prostorov za izvajanje drugih interesnih dejavnosti v okviru rednega pouka;
4. Pridobitev ustreznih pokritih in nepokritih površin za potrebe športnih in ostalih programov za otroke in mladino iz šole in okolice;
5. Ureditev ostalih zunanjih površin šole;
6. Najti najugodnejšo rešitev z vidika zagotavljanja optimalnih pogojev za izvajanje vzgojno-izobraževalnega procesa in drugih programov in pri tem upoštevati tudi načela racionalnosti;
7. Prispevek k učinkovitejši rabi energije glede na obstoječe stanje delov šolske stavbe;
8. Prispevek h kakovostnejšemu življenju v šoli in kraju.

2.2 Navedba odgovorne osebe za izdelavo predinvesticijske zasnove, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

2.2.1 Odgovorna oseba za izdelavo predinvesticijske zasnove

Za izdelavo Predinvesticijske zasnove je dogovorna dr. Nataša Šuman, univ.dipl.gosp.inž.

Univerza v Mariboru
Slomškov trg 15
2000 Maribor
Fakulteta za gradbeništvo

2.2.2 Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije – PGD, PZI

Za izdelavo projektne dokumentacije je odgovorna oseba Polonca Drevenšek Ranfl, univ.dipl.inž.grad., direktorica iz

TMD INVEST d.o.o
Prešernova ul. 30
2250 Ptuj

2.2.3 Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta

Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta pri investitorju je dr Andrej Fištravec, župan in odgovorni vodja projekta pri investitorju je Boris Ketiš, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne.

Mestna občina Maribor
Ul. heroja Staneta 1
2000 Maribor

3 Osnovni podatki o investitorju

3.1 Identifikacija investitorja

Tabela: Osnovni podatki o investitorju

Investitor:	Mestna občina Maribor Mestna uprava
Naslov:	Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Matična številka:	5883369
Identifikacijska številka:	SI 12709590
Telefon:	02/22 01 000
Faks:	02/22 01 207
E-mail:	mestna.obcina@maribor.si
Internetna stran:	www.maribor.si/
Odgovorna vodja projekta:	Boris Ketiš, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne
Odgovorna oseba:	dr. Andrej Fištravec, župan
Žig in podpis odgovorne osebe:	

3.1.1 Predstavitev investitorja

Po podatkih Statističnega urada Slovenije ima Mestna občina Maribor 147,5 km² površine ter leži na 274 m nadmorske višine. Mestna občina Maribor ima 112.642 prebivalcev (vir: podatki SURS, 30. 6. 2009). Občina ima 33 naselij ter je pravno razdeljena na mestne četrti in krajevne skupnosti. Pravna razdelitev je opredeljena v Odloku o razdelitvi Mestne občine Maribor na mestne četrti in krajevne skupnosti (MUV št. 22/96) in Odloku o spremembah in dopolnitvah odloka o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih (MUV št. 10/2000).

Maribor je gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno in trgovsko središče severovzhodne Slovenije. V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena. Tukaj imajo sedež Univerza v Mariboru, Inštitut informacijskih znanosti – IZUM, Nova KBM, Zavarovalnica Maribor, SNG Maribor, Univerzitetni klinični center Maribor in Mariborska nadškofija. V mestu ima sedež vrsta nacionalnih institucij: Pošta Slovenije, Slovenski podjetniški sklad, Javna agencija Republike Slovenije za energijo in Agencija za železniški promet.


3.2 Prihodnji upravljavec predmeta investicije

Tabela: Bodoči upravljavec predmeta investicije

Bodoči upravljavec (<i>uporabnik</i>):	OSNOVNA ŠOLA TONETA ČUFARJA MARIBOR
Naslov:	Zrkovska cesta 67, 2000 Maribor
Matična številka:	5085217
Davčna številka:	SI82112037
Telefon:	(02) 421 32 52
Faks:	(02) 421 32 60
E-mail:	spela.drstvensek@guest.arnes.si
Internetna stran:	http://www.cufar.si/
Odgovorna oseba:	mag. Špela Drstvenšek, ravnateljica
Žig in podpis odgovorne osebe:	

3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Tabela: Izdelovalec investicijske dokumentacije – Predinvesticijske zasnove

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	Univerza v Mariboru Fakulteta za gradbeništvo
Naslov:	Slomškov trg 15, 2000 Maribor
Matična številka:	5089638011
Identifikacijska številka:	SI 71674705
Telefon:	02 2294 355
Faks:	02 2525 179
E-mail:	natasa.suman@uni-mb.si
Internetna stran:	www.kamen.uni-mb.si
Odgovorna oseba:	prof.dr. Danijel REBOLJ
Žig in podpis odgovorne osebe:	 <p>po pooblastilu rektorja UM dekan FG prof. dr. Miroslav Premrov</p>

Predinvesticijska zasnova je izdelana v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06 in Ur.l. RS, št. 54/2010).

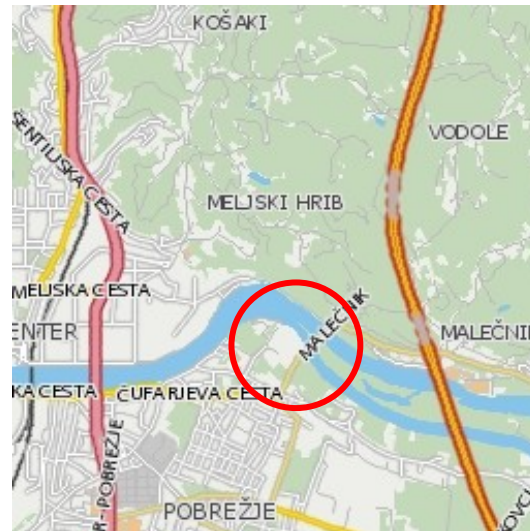
4 Analiza obstoječega stanja

Na območju Mestne občine Maribor je v šolskem letu 2013/14 delovalo 20 osnovnih šol, med njimi tudi osnovna šola s prilagojenim programom. V šolskem letu 2013/14 je bilo v vse osnovne šole vključenih 7.411 učencev v 394 oddelkih. Predmet obravnavanega investicijskega programa je OŠ Toneta Čufarja Maribor, katero v šolskem letu 2013/14 obiskuje 341 učencev v 18-tih oddelkih.

Ustanoviteljica Osnovne šole Toneta Čufarja Maribor je Mestna občina Maribor (Odlok o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Osnovna šola Toneta Čufarja Maribor, objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 26/08 in spremembami v Medobčinskem uradnem vestniku št. 30/09). Kartografski prikaz dela Registra prostorskih enot Geodetske uprave republike Slovenije, ki zajema skupni šolski okoliš, je javno objavljen na sedežu šol ter na spletnih straneh Mestne občine Maribor.

Na spodnji sliki je prikazana makro lokacija OŠ Toneta Čufarja Maribor. Ureditvena situacija območja stavbe šole pa je podana v Prilogi 1. Osnovna šola je organizirana v stavbi na Zrkovski cesti 67 v Mariboru v Mestni četrti Pobrežje Mestne občine Maribor. Pouk se izvaja v prostorih, ki so razdeljeni na tri osnovne sklope: starejša šolska zgradba, ki je namenjena za

potrebe učencev razredne stopnje, novejši šolski prizidek, ki je namenjen za potrebe učencev predmetne stopnje ter telovadnica s spremljajočimi prostori. V stavbi je 3.285,31 m² neto uporabnih površin namenjenih za delovanje šole, kar po sodobnih standardih več ne ustreza normativom po Navodilih za graditev osnovnih šol v Republiki Sloveniji, ki jih je izdalo Ministrstvo za šolstvo in šport maja 2007 (v nadaljevanju Navodila za graditev osnovnih šol) ter ostalim veljavnim predpisom.



Slika: Makro lokacija investicije

Mestna občina Maribor je kot ustanoviteljica osnovnih šol na svojem območju dolžna zagotavljati ustrezno mrežo osnovnih šol ter prostorske pogoje za izvajanje dejavnosti osnovne šole v skladu s predpisi. Na tej osnovi in glede na ugotovitve prostorske problematike bo Mestna občina Maribor s predvideno investicijo, ki vključuje preureditev veznega trakta šolske zgradbe s prostori za športno vzgojo in ureditev zunanjih površin, v skladu z normativi in ostalimi predpisi zagotovila ustrezne prostorske pogoje za izvajanje rednega pouka in pouka športne vzgoje.

4.1 Potrebe z vidika predmeta investiranja

Investitor Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1 2000 Maribor je za Osnovno šolo Toneta Čufarja Maribor, Zrkovska cesta 67, 2000 Maribor, naročil izdelavo idejne zasnove št. 13086-06-K/GK za preureditev veznega trakta šolske zgradbe z obnovo prostorov za športno vzgojo ter ureditev zunanjih površin Osnovne šole Toneta Čufarja Maribor. Julija 2006 je bila idejna zasnova izdelana ter jo je izdelovalec investicijske dokumentacije posredoval v presojo investitorju in uporabniku/upravljavcu (OŠ Toneta Čufarja Maribor). S strani investitorja ter uporabnika so bile podane pripombe, ki so bile upošteevane v idejni zasnovi – dopolnitev št. 13086-06-K/GK.

OŠ Toneta Čufarja Maribor izvaja pouk v prostorih, ki so razdeljeni na tri osnovne sklope:

- starejša šolska zgradba, ki je namenjena za potrebe učencev razredne stopnje in je bila zgrajena leta 1899;
- novejši šolski prizidek, ki je namenjen za potrebe učencev predmetne stopnje in je bil zgrajen leta 1977 in

- telovadnica s spremljajočimi prostori, ki je bila zgrajena leta 1977.

Te sklope povezuje vezni hodnik z razdelilno kuhinjo in manjšo jedilnico ob hodniku. Ti prostori niso dimenzionirani po standardih, garderobe so na hodniku, cevni razvodi za centralno ogrevanje potekajo nizko pod stropom v veznem hodniku, prav tako so navedeni prostori energetske potratni.

Šola nima ustrezne knjižnice, računalniške učilnice, ustreznih garderob za učence ter ustreznih prostorov za pouk športne vzgoje. Telovadnica s spremljajočimi prostori (slačilnicami, umivalnicami in sanitarijami), prostori učitelja športne vzgoje in prostori za shranjevanje telovadnega orodja ne ustrezajo sanitarnim in prostorskim normativom in so dotrajani.

Neurejene so zunanje nepokrite športne in ostale površine na funkcionalnem šolskem zemljišču. V okviru zunanjih površin šole so delno urejene nekatere športne površine (rokometno igrišče z neustrezno asfaltno površino, neustrezno urejeno igrišče za odbojko na mivki, igrišče za učence razredne stopnje), asfaltna površine za dostope in dovoze, prostor za smetarnike in zelenice. Športna igrišča za igre z žogo niso ustrezno ograjena. Šola nima ustreznih parkirišč in kolesarnice.

Glede na zgornje ugotovitve je investicija v preureditev veznega trakta, ureditev prostorov za športno vzgojo in ureditev zunanjih površin v skladu s potrebami osnovne šole in prostorskimi normativi in standardi, potrebna in nujna.

Predinvesticijska zasnova (PIZ), katere podlaga je idejna zasnova št. 13056-06-K/GK, obravnava:

- porušitev obstoječega veznega trakta: hodnik z garderobami, kuhinjo in jedilnico ob hodniku;
- izgradnjo novega veznega trakta s centralno kuhinjo, jedilnico, šolsko avlo, garderobami, shrambo za rekvizite, novim glavnim vhodom, povezovalnimi hodniki z obema šolskima zgradbama in telovadnico v pritličju ter v nadstropju ureditev knjižnice, računalniške učilnice z mediateko, ženskih in moških sanitarij ter povezovalnim hodnikom med obema šolskima zgradbama ter ureditev zunanjih površin OŠ Toneta Čufarja Maribor;
- prenavo telovadnice in spremljajočih prostorov ob telovadnici (slačilnic, sanitarij in umivalnic za dekleta in fante), prostorov za učitelja športne vzgoje in prostora za telovadno orodje.

Šolski objekti so locirani na parcelah št. 54/1, 54/2, 60/1, 62, 63, k.o. Pobrežje. Za predviden objekt je bilo izdelano Geotehnično poročilo pod št. GMM-6340/06 z dne julij 2006, ki ga je izdelalo podjetje GEOINŽENIRING d.o.o. Ljubljana. Izdelana je tudi Študija požarne varnosti št. PRO 181/2006 z dne november 2006, ki jo je izdelalo podjetje IVD iz Maribora.

4.2 Analiza obstoječega stanja in potreb s tehnično tehnološkega vidika

V OŠ Toneta Čufarja Maribor je v šolskem letu 2013/14 zaposlenih 63 delavcev, od tega je 45

pedagoških delavcev od tega 3 pripravnice, 13 nepedagoških delavcev, 3 delavci pa so zaposlen preko programa javnih del. Šola ima 3 učitelje športne vzgoje. Šola izvaja pouk v treh objektih:

- v starejši šolski zgradbi, namenjeni za potrebe učencev razredne stopnje,
- v prizidanem šolskem traktu, namenjenem za potrebe učencev predmetne stopnje in
- v telovadnici s spremljajočimi prostori.

Te sklope povezuje vezni hodnik s kuhinjo in manjšo jedilnico ob hodniku, ki pa zaradi neustrezne velikosti in dotrajanosti ne ustrezajo namenu izvajanja dejavnosti osnovne šole. Jedilnica in garderobe so ob hodniku, cevni razvodi za centralno ogrevanje potekajo nizko pod stropom v veznem hodniku itd. Obstoječa telovadnica s spremljajočimi prostori - slačilnicami, umivalnicami in sanitarijami, prostori za učitelja športne vzgoje in prostori za shranjevanje telovadnega orodja ne ustrezajo več sanitarnim in prostorskim normativom in so tudi že dotrajani in energetsko potratni. Pouk športne vzgoje je tako v obstoječih prostorih težko izvajati, saj glede na vpisano število učencev obstoječe površine za šport po velikosti in opremi, ki je v celoti dotrajana in zastarela, ne ustrezajo zahtevanim normativom v Navodilih za graditev osnovnih šol.

Neurejene so zunanje nepokrite športne in ostale površine na funkcionalnem šolskem zemljišču. Na zunanjih šolskih površinah so locirane nekatere športne površine (igrišče za rokomet, igrišče za odbojko na mivki, tekališče za tek na 60 m), igrišče za učence nižjih razredov, asfaltne površine za dostope in dovoze, prostor za smetarnike in zelenice. Rokometno igrišče in steza za tek na 60 m sta prevlečena z neustrezno asfaltno prevleko. Športna igrišča za igre z žogo niso ustrezno ograjena. Šola nima ustreznih parkirišč in kolesarnice.

Po tej investiciji je predvideno:

- rušenje obstoječega veznega hodnika med obema šolskima zgradbama in telovadnico s prostori za prehrano (I. faza);
- izgradnja novega veznega trakta s centralno kuhinjo, jedilnico, šolsko avlo, garderobami, shrambo za rekvizite, novim glavnim vhodom, povezovalnimi hodniki z obema šolskima zgradbama in telovadnico v pritličju ter v nadstropju ureditev knjižnice, računalniške učilnice z mediateko, ženskih in moških sanitarij ter povezovalnim hodnikom med obema šolskima zgradbama (I.faza);
- obnova obstoječe telovadnice z njenimi spremljajočimi prostori - slačilnicami, umivalnicami, sanitarijami, prostori za učitelja športne vzgoje, prostorom za telovadno orodje ter izgradnja prizidka na S strani telovadnice z dodatnim prostorom za shranjevanje telovadnega orodja ter orodja za urejanje zunanjih površin (II. faza);
- ureditev zunanjih površin šole (III. faza).

Predvidena je ureditev nove centralne kuhinje, v kateri se bodo kuhala kosila še za OŠ Malečnik. Število obrokov v šolskem letu 2013/2014, za katere je predvideno, da se bodo kuhali v novi centralni kuhinji:

Obroki	OŠ Toneta Čufarja Maribor	OŠ Malečnik	Skupaj
Zajtrk	15	0	15
Malica	353	0	353
Kosilo	273	129	402
Popoldanska malica	129	0	129
Skupaj število obrokov	770	129	899

Prikaz površin OŠ Toneta Čufarja Maribor

V spodnjih tabelah so prikazane obstoječe površine šole glede na namembnost prostorov v primerjavi z normativnimi površinami in spremembami po investiciji. Podan je tudi prikaz nepokritih športnih površin pred in po investiciji. Podrobnejši prikaz površin po posameznih prostorih je prikazan v poglavju 5.2.3 Prikaz površin investicije.

Prikaz skupnih površin prostorov za pouk in pokritih športnih površin

Prostori in površine	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji	Normativi za 18 oddelkov	Indeks 5 : 6
	1	2	3	4	5	6	7=(5 : 6)
A - prostori za pouk	2.075,34	79,90	513,89	220,99	2.216,43	2.476,00	89,52
B - ostali prostori	558,06	119,20	80,95	666,00	1.104,86	922,00	119,83
C - komunikacije	651,91	132,50	8,22	178,34	697,75	820,00	85,09
SKUPAJ (A + B + C)	3.285,31	331,60	603,06	1.065,33	4.019,04	4.218,00	95,28

A - PROSTORI ZA POUK

Opis prostora	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji	Normativi za 18 oddelkov
gospodinjstvo	20,70				20,70	
kabineti skupaj	142,45		19,60		142,45	
knjižnica skupaj	79,90	79,90		113,07	113,07	
multimedia	13,55				13,55	
prostor za telovadno orodje	34,72		34,72		34,72	
prostor za razgovore				17,45	17,45	
računalniška učilnica z mediateko				90,47	90,47	
tehnična delavnica	67,10				67,10	
telovadnica skupaj	459,57		459,57		459,57	
učilnice skupaj	1.257,35				1.257,35	
SKUPAJ	2.075,34	79,90	513,89	220,99	2.216,43	2.476,00

B - OSTALI PROSTORI

Opis prostora	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji	Normativi za 18 oddelkov
arhiv skupaj	10,41				10,41	
prostor za čistila	5,25				5,25	
delavnica	10,20				10,20	
garderobe skupaj	63,40	17,45	41,25	142,72	188,67	
jedilnica				125,13	125,13	
klet - hišnik	46,80				46,80	
kotlovnica	36,20				36,20	
kuhinja skupaj	58,00	58,00		131,49	131,49	
shrambi v kuhinji	23,10	23,10			0,00	
šolska avla				116,11	116,11	
pisarna pomočnika ravnateljice	13,90				13,90	
predprostor				5,52	5,52	
računovodstvo	18,35				18,35	
pisarna ravnateljice	12,45				12,45	
shramba	13,60				13,60	
shramba za rekvizite				19,54	19,54	
shramba za orodje				22,07	22,07	
shramba za zunanje rekvizite				22,20	22,20	
tajništvo	17,65				17,65	
pisarna	17,00				17,00	
umivalnice skupaj	27,53		27,53		27,53	
sanitarije skupaj	135,92	20,65	12,17	17,02	132,29	
zbornica skupaj	24,15			64,20	88,35	
prostor zobozdravnika	24,15				24,15	
SKUPAJ	558,06	119,20	80,95	666,00	1.104,86	922,00

C – KOMUNIKACIJE

Opis prostora	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji	Normativi za 18 oddelkov
hodnik	8,22		8,22		8,22	
hodnik s stopniščem				36,40	36,40	
hodnik 1- prehod s stopniščem				57,61	57,61	
hodnik v telovadnico				15,48	15,48	
hodnik 2-prehod				27,63	27,63	
hodnik s stopniščem	85,80				85,80	
hodnik s stopniščem	105,65				105,65	
hodnik s stopniščem	61,10				61,10	
hodnik s stopniščem	61,40				61,40	
hodnik s stopniščem	85,80				85,80	

komunikacija	22,50				22,50	
stopnišče z hodnikom	23,80				23,80	
povezovalni hodnik s stopnicami	61,40	61,40			0,00	
povezovalni hodnik	38,60	38,60			0,00	
povezovalni hodnik	23,30	23,30			0,00	
povezovalni hodnik kuhinje	9,20	9,20			0,00	
povezovalni hodnik s stopniščem				23,88	23,88	
hodnik s stopniščem	65,14				65,14	
glavni vhod-vetrolov				17,34	17,34	
SKUPAJ	651,91	132,50	8,22	178,34	697,75	820,00

Prikaz nepokritih športnih površin

Oznaka	Naziv igrišča	Obstoječe stanje	Rušitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji	Normativ za 18 odd. OŠ	Indeks 4:5
		1	2		3	4	5	6
KIE	kompleksna igralna enota	625,00		625,00		625,00	250,00	250,00
UPI	univerzalna ploščad	800,00		800,00		800,00	448,00	178,57
VPI	velika ploščad za športne igre	648,00	648,00		1.077,00	1.077,00	1.176,00	91,58
ATD	skakališče v daljino				2 x 38	2 x 38	4 x 75	25,33
ATT	štiristežno tekališče – 60 m	4 x 60		4 x 60		4 x 60	4 x 60	100,00
SKUPAJ		2.313,00	648,00	1.665,00	1.153,00	2.818,00	2.414,00	116,74

4.3 Razlogi za investicijsko namero

Upoštevač dotrajanost veznega trakta z garderobami, neustreznost obstoječih prostorov za prehrano, prostorov za izvajanje pouka športne vzgoje, neustreznih prostorov za knjižnico in računalniško učilnico, s katerimi razpolaga šola ter hkrati obveznost Mestne občine Maribor kot ustanoviteljice OŠ Toneta Čufarja Maribor za zagotavljanje ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje programa osnovne šole, je predlagana investicija nujna in upravičena.

Posebni poudarek je na obravnavanju planirane investicije z vsemi njenimi vsebinskimi in tehničnimi značilnostmi, kakor tudi obravnavanje iz družbeno-ekonomskega vidika t.j. vidika uporabnika izhajajoč iz potreb širšega območja šole. S tega vidika ocenjujemo naložbo kot upravičeno in koristno.

4.4 Skladnost s strateškimi dokumenti

4.4.1 Skladnost projekta z Načrtom razvojnih programov Mestne občine Maribor za obdobje 2014-2017

Glede na dosedanja usklajevanja s pristojnimi službami je realno načrtovati izvedbo celotne investicije (vse faze gradnje) v letih 2014 - 2016. Investicija bo po sprejetju Predinvesticijske zasnove in sprejetju Investicijskega programa sestavni del investicij Mestne občine Maribor, vključenih v Načrt razvojnih programov Mestne občine Maribor za obdobje 2012 – 2017.

4.4.2 Usklajenost z navodili za graditev osnovnih šol v republiki Sloveniji

Projekt je v celoti skladen z Navodili za graditev osnovnih šol v Republiki Sloveniji, ki jih je izdalo Ministrstvo za šolstvo in šport (maj 2007). V navodilih je predvideno, da se z gradnjo za učence v šolah doseže otroku in učiteljem prijetno, funkcionalno, fleksibilno, kvalitetno vzdrževano in vzdržljivo, vendar ne predrago, energetske varčno, okolju prijazno šolsko infrastrukturo. Vsem tem pogojem pa nova investicija v celoti zadostuje.

4.5 Analiza tržnih možnosti

Analize tržnih možnosti vsled narave investicijskega projekta, ki pomeni zagotovitev ustreznih pogojev za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti, ne obravnavamo.

5 Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi

5.1 Analiza variant

Možni sta dve varianti in sicer:

- **varianta 1:** »brez« investicije;
- **varianta 2:** z »investicijo« - Preureditev veznega trakta šolske zgradbe z obnovo prostorov za športno vzgojo ter ureditev zunanjih površin Osnovne šole Toneta Čufarja Maribor.

VARIANTA 1

Varianta 1 predvideva sprejem odločitve, da se ne pristopi k izgradnji novega povezovalnega trakta s kuhinjo in jedilnico, avlo, garderobami, novim vhodom, shrambo za rekvizite in povezovalnim hodnikom v pritličju, ter knjižnico, računalniško učilnico in mediateko, sanitarijami in povezavo v nadstropju in obnove obstoječe telovadnice z njenimi spremljajočimi prostori ter prizidka na S strani telovadnice za shrambo telovadnega orodja ter orodja za urejanje okolja ter ureditve zunanjih površin šole.

Taka odločitev onemogoča zagotavljanje osnovnih prostorskih pogojev za izvajanje programa osnovne šole. Prav tako bi izpad investicije preprečil pridobitev ustreznih (športnih) površin

za potrebe širšega okolja šole za izvajanje športnih in drugih programov za otroke in mladino izven osnovnošolskih programov.

VARIANTA 2

Varianta 2 zajema investicijo v preureditev veznega trakta šolske zgradbe z obnovo prostorov za športno vzgojo ter ureditev zunanjih površin. Investicija zajema:

- rušenje obstoječega povezovalnega trakta med obema šolskima zgradbama in telovadnico s prostori za prehrano;
- izgradnjo novega povezovalnega trakta s centralno kuhinjo in jedilnico, avle, novega vhoda, prostora za rekvizite, izgradnjo garderob in povezovalnega hodnika med obema šolskima zgradbama in telovadnico v pritličju, ter izgradnjo knjižnice, računalniške učilnice in mediateke ter ženskih in moških sanitarij in povezave v nadstropju;
- obnovo obstoječe telovadnice z njenimi spremljajočimi prostori (slačilnicami, umivalnicami in sanitarijami), obnovo prostorov za učitelja športne vzgoje, prostora za telovadno orodje ter izgradnjo prizidka na S strani telovadnice z dodatnim prostorom za shranjevanje telovadnega orodja ter orodja za urejanje zunanjih površin;
- ureditev celotnega funkcionalnega zemljišča šole, ureditev dovozne ceste in dostopov, parkirišča, otroškega in športnih igrišč: igrišča za roket, košarko, kombiniranega igrišča za odbojko in tenis ter štiristeznega atletskega tekališča za tek na 60 m in skok v daljino ter ureditev razsvetljave nepokritih športnih in ostalih zunanjih površin. V sklopu ureditve zunanjih površin je predvidena tudi ureditev učilnice v naravi, ureditev nadstrešnice za šolsko vozilo za prevoz hrane ter nadkrite kolesarnice in ograjenega prostora za smetarnike. Predvidena je tudi ureditev zelenic.

Končna projektna rešitev je natančno prikazana v projektni dokumentaciji Projektu za izvedbo št. 13086-06-K/GK, ki jo je izdelalo podjetje TMD INVEST d.o.o. Ptuj v letu 2007.

Izbor optimalne variante

Investicija je namenjena v razvoj vzgojno-izobraževalne dejavnosti v mestni četrti občine. Zato smo izbor najprimernejše variante določili na podlagi spodnjih meril:

- investicijska vrednost,
- organizacijski pogoji za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti,
- dodatna športna ponudba,
- izboljšanje življenjskih pogojev.

Investicija v prenovu obstoječih površin, kot tudi ureditev zunanjih šolskih površin, je nujno potrebna saj varianta »brez« investicije dolgoročno ne rešuje problema zagotavljanja osnovnih, normativnih pogojev za izvajanje rednega pouka in pouka športne vzgoje ter sanitarno-higienskih pogojev za pripravo, razdeljevanje in uživanje hrane. Zato je po upoštevanih merilih kot optimalna in hkrati edina možna varianta izbrana varianta 2 – Investicija obnove in preureditve delov stavbe OŠ Toneta Čufarja Maribor vključno z ureditvijo zunanjih funkcionalnih površin.

5.2 Tehnična izvedba

5.2.1 Programsko funkcionalna zasnova

Kompleks osnovne šole je sestavljen iz treh delov telovadnice, starejše in novejši šolske zgradbe. Gre za osnovno šolo v Mariboru, ki je bila grajena v različnih časovnih obdobjih in povezana z vmesnim prizidkom (vezni trakt), ki povezuje vse tri sklope. Vmesni prizidek s prostori za prehrano so predvideni za porušitev in na njegovem mestu izgradnja novega objekta, ki bo funkcionalno ustrežnejši. Na mestu obstoječega objekta se izvede nov vhod s šolsko avlo in garderobami ter povezavo na obstoječe komunikacije šole velikosti 16,27 m x 23,48 m, vezni hodnik za telovadnico velikosti 1,85 m x 8,97 m. Na novo pa se prizida kuhinja z jedilnico v velikosti 28,22 m x 10,30 m. Obstoječa telovadnica s spremljajočimi prostori, ki je predvidena za preureditev, je velikosti 34,82 m x 18,80 m. K obstoječi telovadnici je na severni strani prizidan prostor za shrambo orodja in zunanje rekvizite velikosti 4,00 m x 12,76 m.

Na novo predviden vezni trakt je prizidana oz. dodana zgradba k kompleksu šole med obstoječo telovadnico na vzhodu in novejšo šolsko zgradbo na severu in starejšo šolsko zgradbo na južnem delu. Kota pritličja je enaka obstoječi koti tlaka in znaša $\pm 0.00 = 263,35$ m. Tlak v telovadnici je 35 cm nižji in je potrebno izvesti prilagoditev tlakov na povezavi. Višina nadstropnega trakta je +9,00 m, pritličnega pa +4,50 oz. + 5,00 m. Tlak na zunanjem prostoru je cca 10 cm nižji. Prizidek je zasnovan kot pritličjen, delno nadstropen. Kota tlaka nadstropja je + 4,00 m.

I.faza: v pritličju novogradnje bo urejena kuhinja, jedilnica, šolska avla z vhodom, garderobe, prostor za rekvizite, hodnik za povezavo s telovadnico in hodnik s stopniščem ter povezavo z obema obstoječima zgradbama. V pritličju se bo v obstoječi stari zgradbi v knjižnici uredila zbornica, garderoba in prostor za razgovore ter prostor za čistilke.

V nadstropju se uredi knjižnica s prostorom za knjižničarja, računalniška učilnica z mediateko, hodnik s stopniščem, povezava na obstoječi del in sanitarije za učence.

II.faza: v obstoječih pokritih športnih površinah se bo izvedla obnova obstoječe telovadnice, kjer je predvidena obnova strehe in fasade z okni, obnova spremljajočih prostorov ob telovadnici (moške in ženske slačilnice, umivalnice in sanitarije), prostorov za učitelja športne vzgoje, ureditev WC za invalide in prostora za shranjevanje telovadnega orodja. Izvede se tudi nov prizidek na S strani telovadnice z dodatnim prostorom za shranjevanje telovadnega orodja ter orodja za urejanje okolja.

Kuhinja

Prostori kuhinje so povezani z jedilnico. Kuhinja ima prostor za sprejem in dostavo (ekonomski vhod), prostor za odpadke, sanitarije in garderobo za osebje, dvoje skladišč, prostor za čistila, vezni hodnik, vezni hodnik s prostorom za hladilnike, prostor za pripravo zelenjave, prostor za pripravo mesa, prostor za hladno pripravo (rezanje kruha), termično kuhinjo s prostorom za izdajo hrane, povezan z jedilnico, pomivanje jedilne posode, pomivanje kuhinjske posode, linijo za izdajo hrane (termos posode) in prostor za sprejem

umazanih termos posod. Posamezni deli so med seboj ločeni z montažnimi pralnimi predelnimi stenami v sklopu opreme. Prostorji so med seboj povezani tako, da ne prihaja do križanja čistih in nečistih poti. V kuhinji bodo zaposlene do pet delavk, ki imajo urejeno garderobo in sanitarije v neposredni bližini kuhinje. Gospodarski vhod za kuhinjo in dostavo je urejen ločeno, nad vhodi je nadstrešek.

Kuhinja obsega 131,49 m² neto tlorisne površine.

5.2.2 Lokacija objekta, prometna in zunanja ureditev

Dovoz in dostop do kompleksa je obstoječ po šolskem dvorišču. Glavni vhod za učence bo na JV strani kompleksa, tu bo locirana tudi nadstrešnica za kolesa. Gospodarski vhod bo na JZ strani kompleksa, kjer so predvidena tudi parkirišča za zaposlene in nadstrešek za šolsko vozilo. Izhod je možen tudi na SZ (iz hodnika). Vhod v telovadnico je mogoč tudi preko novega vhoda in veznega hodnika na J strani in pa izhod na zunanja igrišča na S strani hodnika. Obstoječi objekti bodo z novogradnjo povezani med seboj s povezovalnim hodnikom. Za zunanja orodja je dostop v prizidek shramb s severne strani obstoječe telovadnice. Dostop v nadstropje je preko novega stopnišča, nadstropje pa je povezano tudi s starim delom šole na J strani. Na južni strani se uredi še nekaj parkirišč za obiskovalce. Zunanja igrišča se uredijo na severni in vzhodni strani kompleksa.

5.2.3 Prikaz površin investicije

Spodaj je podan pregled predvidenih površin (v m²) in sicer kvadrature posameznih prostorov in analiza preureditve (adaptacije) prostorov, njihovo rušenje in novogradnja. V skladu z izdelano PGD projektno dokumentacijo, št. 13086-06-K/GK, ki jo je izdelalo podjetje TMD INVEST d.o.o., Ptuj, bodo spremembe naslednje:

STAREJŠA ŠOLSKA ZGRADBA (v m²):

KLET	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
kotlovnica	36,20				36,20
delavnica	10,20				10,20
klet - hišnik	46,80				46,80
komunikacija	22,50				22,50
stopnišče s hodnikom	23,80				23,80
SKUPAJ	139,50				139,50

PRITLIČJE	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
učilnica 1	70,20				70,20
učilnica 2	38,00				38,00
knjižnica	64,20	64,20			0,00
predprostor knjižnice	15,70	15,70			0,00
zbornica				64,20	64,20
tehnična delavnica	67,10				67,10
kabinet	5,00				5,00
prostor za razgovore				17,45	17,45
garderobe	17,45	17,45			0,00

pisarna ravnateljice	12,45				12,45
pisarna pomočnika ravnateljice	13,90				13,90
tajništvo	17,65				17,65
WC za zaposlene	12,25				12,25
garderoba za učitelje				9,96	9,96
predprostor				5,52	5,52
arhiv	5,16				5,16
garderoba za čistilke	4,70				4,70
hodnik s stopniščem	65,14				65,14
SKUPAJ	408,90	97,35		97,13	408,68
I. NADSTROPJE	Obstoječe stanje	Rušitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
učilnica	56,00				56,00
učilnica	64,20				64,20
učilnica	70,20				70,20
učilnica	52,25				52,25
multimedia	13,55				13,55
stara zbornica	24,15				24,15
WC za dekleta	13,90				13,90
WC za fante	12,25				12,25
arhiv	5,25				5,25
računovodstvo	18,35				18,35
hodnik s stopniščem	85,80				85,80
SKUPAJ	415,90				415,90

II. NADSTROPJE	Obstoječe stanje	Rušitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
učilnica	64,20				64,20
učilnica	56,00				56,00
učilnica	70,20				70,20
učilnica	52,25				52,25
kabinet	13,55				13,55
pisarna	17,00				17,00
prostor zobozdravnika	24,15				24,15
WC za dekleta	12,25				12,25
WC za fante	13,90				13,90
prostor za čistila	5,25				5,25
hodnik s stopniščem	85,80				85,80
SKUPAJ	414,55				414,55

SKUPAJ starejša šolska zgradba	1.378,85	97,35		97,13	1.378,63
---------------------------------------	-----------------	--------------	--	--------------	-----------------

NOVEJŠI ŠOLSKI PRIZIDEK (v m2) – se ne spremeni:

PRITLIČJE	Obstoječe stanje	Rušitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
učilnica	60,35				60,35
učilnica	60,35				60,35
učilnica	60,35				60,35

kabinet	14,70				14,70
kabinet	14,70				14,70
WC dekleta	20,65				20,65
WC fantje	17,00				17,00
WC-čistila	0,90				0,90
shramba	13,60				13,60
hodnik s stopniščem	105,65				105,65
SKUPAJ	368,25				368,25

I. NADSTROPJE	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
učilnica	60,35				60,35
učilnica	60,35				60,35
učilnica	60,35				60,35
učilnica	60,35				60,35
kabinet	14,50				14,50
kabinet	12,60				12,60
kabinet	20,70				20,70
hodnik s stopniščem	61,10				61,10
SKUPAJ	350,30				350,30

II. NADSTROPJE	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
učilnica	60,35				60,35
učilnica	60,35				60,35
učilnica	60,35				60,35
učilnica	60,35				60,35
kabinet	14,50				14,50
kabinet	12,60				12,60
gospodinjstvo	20,70				20,70
hodnik s stopniščem	61,40				61,40
SKUPAJ	350,60				350,60

SKUPAJ					
novejši šolski prizidek	1.069,15				1.069,15

TELOVADNICA (v m2) – obnova z dozidavo:

TELOVADNICA	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
telovadnica 01	321,80		321,80		321,80
telovadnica 02	137,77		137,77		137,77
prostor za telovadno orodje	34,72		34,72		34,72
kabinet športnega pedagoga	19,60		19,60		19,60
WC športnega pedagoga in za invalide	5,04		5,04		5,04
garderoba 01	20,59		20,59		20,59
garderoba 02	20,66		20,66		20,66
umivalnica 01	13,67		13,67		13,67
WC za ženske	3,61		3,61		3,61

umivalnica 02	13,86		13,86		13,86
WC za moške	3,52		3,52		3,52
hodnik	8,22		8,22		8,22
shramba za zunanje rekvizite				22,20	22,20
shramba za orodje				22,07	22,07
SKUPAJ	603,06		603,06	44,27	647,33

SKUPAJ telovadnica	603,06		603,06	44,27	647,33
---------------------------	---------------	--	---------------	--------------	---------------

VEZNI TRAKT (v m2) - rušitve z novogradnjo:

PRITLIČJE	Obstoječe stanje	Rušitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
kuhinja	58,00	58,00		131,49	131,49
shrambi v kuhinji	23,10	23,10			0,00
predprostor sanitarij	4,50	4,50			0,00
WC skupaj	2,80	2,80			0,00
povezovalni hodnik kuhinje	9,20	9,20			0,00
povezovalni hodnik	23,30	23,30			0,00
povezovalni hodnik	38,60	38,60			0,00
povezovalni hodnik s stopnicami	61,40	61,40			0,00
sanitarije -prizidek	13,35	13,35			0,00
šolska avla				116,11	116,11
jedilnica				125,13	125,13
garderoba 01				17,84	17,84
hodnik 1-prehod s stopniščem				57,61	57,61
hodnik 2-prehod				27,63	27,63
garderoba 02				53,50	53,50
glavni vhod-vetrolov				17,34	17,34
garderoba 03				61,42	61,42
hodnik v telovadnico				15,48	15,48
shramba za rekvizite				19,54	19,54
SKUPAJ	234,25	234,25		643,09	643,09

NADSTROPJE	Obstoječe stanje	Rušitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
knjižnica				100,47	100,47
prostor za knjižničarja				12,60	12,60
hodnik s stopniščem				36,40	36,40
povezovalni hodnik s stopniščem				23,88	23,88
računalniška učilnica z mediateko				90,47	90,47
WC za ženske				8,51	8,51
WC za moške				8,51	8,51
SKUPAJ				280,84	280,84

SKUPAJ vezni trakt	234,25	234,25		923,93	923,93
---------------------------	---------------	---------------	--	---------------	---------------

PRIKAZ NEPOKRITIH ŠPORTNIH POVRŠIN

Naziv igrišča	Obstoječe stanje	Ružitve	Adaptacija	Novogradnja	Stanje po investiciji
Kompl. igralna enota	625,00		625,00		625,00
univerzalna ploščad	800,00		800,00		800,00
velika ploščad	648,00	648,00		1.077,00	1.077,00
skakališče v daljino				2 x 38	2 x 38
štiristežno tekališče – 60 m	4 x 60		4 x 60		4 x 60

SKUPAJ športne površine	2.313,00	648,00	1.665,00	1.153,00	2.818,00
--------------------------------	-----------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------

5.2.4 Arhitekturna in konstrukcijska zasnova

KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Novi vezni trakt je zasnovan na AB okvirjih in AB stropnih ploščah deb. 18 cm. Nad avlo pa so predvidene montažne votle stropne plošče deb. 26 cm, ki nalegajo na nosilec (ležišče). Razporeditev stropnih plošč poda izbrani dobavitelj.

Vmesna pozidava bo opečna. Raster je 5,0 x 5,0 m, oz prilagojen dejanskemu stanju na terenu. V avli je razpon 9,70 m. Stopnišče je iz AB konstrukcije. Od obstoječih objektov je potrebno novi objekt dilatirati – dilatacija 5-10 cm. Temeljenje mora biti v skladu z ekspertizo Geoinženiringa d.o.o. Streha je toplotno izolirana in prekrita s hidroizolacijo tipa Sika ali Sarnafil. Med ploščami v obstoječih objektih in novim centralnim delom so položene diferenčne stopnice, ki premostijo višinsko razliko 96 cm kar znaša 6 stopnic 16 cm višine. Ograja na stopnišču je višine 120 cm in je izdelana iz stojk iz nerjavečega jekla, pritrjevanje s strani (po detajlu). Robovi nastopnih ploskev so protidrsko obdelani.

Temelji bodo iz armiranega betona, pasovni, širina pete je 60 , 80 , 140, 200 oz. 240 cm, na 10 cm podložnega betona. Višina pete je povsod 60 cm. Temelji so predvideni globine 120 cm pod koto terena. Pri temeljenju naj sodeluje geomehanik in statik.

Ob obstoječem novejšem objektu se predvidi povezovalna vezna greda dim. 20/60 cm. Ob obstoječem starem objektu se predvidi dilatacija 3 cm stiropora za priključitev prečnega temelja; tu se izvede tudi navzgor obrnjen nosilec v steni dim 30/50 cm, ki se naslanja na prečne temelje.

Zunanje stene bodo opečne deb. 30 cm. Notranje predelne stene so pozidane z opeko deb. 20 cm oz. s siporeksom v kuhinji in knjižnici v debelini 10, 15 oz. 20 cm. Fasada je montažna iz ALU plošč deb. 3 mm, debelina toplotne izolacije je 18 cm. Nadstreški nad vhodi bodo iz jeklenega okvirja pritrjenega na zid s sidri iz jekla. Nadstreški so pokriti s polikarbonatnim steklom (npr. lexan). Odvodnjavanje je s pomočjo stebrov in pocinkanih verig na tla ob dvorani. Nadstreški so sidrani v betonski zid ali venec s pomočjo jeklenih sidrnih vijakov

Konstrukcijsko se objekt stare telovadnice ne spreminja in tudi ni posegov v nosilno konstrukcijo. Zasnovan je z AB konstrukcijo na stebrih in z montažnimi AB paličnim strešnimi nosilci v naklonu 12°. Nižji servisni del ima klasično enokapno streho z istim naklonom Kritina je salonit. Vmesna pozidava je izvedena z isospan zidaki deb. 24 cm, ki so zapolnjeni z betonom (po izkustvih iz tedanjega načina

gradnje). Izvedena je klasična fasada brez izolacije. Stropovi so izolirani z 18 cm izolacije. Tlaki so izolirani z 2-3cm izolacije.

Novi prizidek na zahodni strani bo klasično zidan z opeko, AB vezmi in stropno ploščo deb. 18 cm. Streha je toplotno izolirana in prekrita s hidroizolacijo tipa Sika ali Sarnafil. Temelji bodo iz armiranega betona, pasovni, širina pete je 50 oz 60 cm, na 10 cm podložnega betona. Višina pete je povsod 60 cm. Temelji so predvideni globine 120 cm pod koto terena.

V telovadnici se izvedejo temelji za vtično opremo v tleh po navodilu izbranega dobavitelja opreme. Fasada je montažna iz ALU plošč deb. 3 mm, debelina toplotne izolacije je 18 cm.

Nadstrešek nad vhodom bo iz jeklenega okvirja pritrjenega na zid s sidri iz jekla. Nadstrešek bo pokrit s polikarbonatnim steklom (npr. lexan).

FASADA

Fasada je montažna izdelana in aluminijastih plošč deb. 3 mm. Toplotna izolacija novega objekta znaša 18 cm steklena ali kamena volna. Fasadna obloga (izolacija) mora biti iz težko gorljivih materialov.

Vrata in okna so lesena v kombinaciji z aluminijsko oblogo zunaj, zasteklitev troslojna. Steklo na vratih mora biti kaljeno in odporno proti morebitnim udarcem.

Talni zidec je obdelan z utrjeno oblogo. Fasada iz alu plošč se konča nad talnim zidcem.

STREHA

Streha bo v naklonu 6° s kritino tipa sika ali sarnafil ali podobno. Izvedena bo atika. Predvidena je obnova strehe nad obstoječo telovadnico iz toplotno izoliranih panelov. Strešne žlote bodo ogrevane.

NOTRANJA OBDELAVA

Tla

Finalni tlaki so prikazani in razvidni iz projekta. Tlak je keramika in guma. Tlaki mora biti iz materialov, razreda A1 ali A2. V mokrih prostorih se tlaki izvedejo v keramiki v nagibu proti talnim sifonom. Tlaki v kuhinji so izvedeni s talnimi zaokrožnicami, prav tako v sanitarnih prostorih in umivalnicah, zaradi lažjega čiščenja. Robovi stopnic so protidrsko obdelani.

V telovadnici se izvede novi tlak – parket (športni pod) deb. 18 cm po veljavnem DIN standardu, ostalo klasični parket. Tlaki mora biti iz materialov, razreda D ali E. Tlaki se odstranijo v telovadnici do hidroizolacije, v servisnih prostorih pa skupaj s podložnim betonom, zaradi premajhne višine in izdelave novih instalacij. Tlaki se izolirajo z 10 cm izolacije.

Stene

Stene so ometane, zakitane in opleskane, razen v sanitarijah in umivalnicah, kjer so stene obložene s keramiko do stropa. V kuhinji so stene obložene do 2 m s keramiko, ostalo je oplesk s fungicidno barvo, brez poličk in ostrih robov. Vsi ostri robovi morajo biti zaobljeni. Omogočeno mora biti enostavno čiščenje in razkuževanje. Ostale stene bodo opleskane, do višine 160 cm s pralno barvo. Vmesne stene v sanitarijah so izvedene montažne iz MAX elementov, višine 210 cm, spodaj spodrezane 20 cm.

Stene v telovadnici bodo obložene z leseno akustično oblogo iz furniranih vlaknastih plošč do stropne konstrukcije. Plošče so z 12% perforacijo in položene 2 cm proč od stene, s tekstilno protiprašno oblogo (npr. topakustik 13/3). Obloženi so tudi stebri. Do višine 2 m pa so stene obložene z mehko oblogo iz PU pene deb. 3 cm.

Strop

V prostorih kuhinje bo strop spuščen – knauf izvedbe, zakitan in opleskan. V ostalih prostorih šole do strop izveden v armstrong izvedbi s ploščami 60x60 cm.

V telovadnici bo novi strop, pritrjen na obstoječo podkonstrukcijo tipa npr. fibroacoustic, nad katerim bo položena izolacija: 22 cm nove in 9 cm obstoječe. Strop mora biti pritrjen je proti udarcem žoge. Obloga mora biti iz težko gorljivih materialov, razreda B,d0 ali C,d0. Ostali stropovi bodo izvedeni iz mavčno kartonskih plošč (knauf) in opleskani (razred A1 ali A2). V prizidku shramb pri telovadnici bo strop ometan in opleskan , oz vidna betonska plošča.

OKNA

Okna so predvidena energetske varčna, lesena v kombinaciji z alu oblogo zunaj, ki imajo prekinjen toplotni most. Celotno okno je $k=0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$. Površina je barvana – barvani alu profili. Zasteklitev je troslojna 4/14/4/14/4 , $k \text{ stekla}=0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$. Opremljena so s kvalitetnim okovjem in pololivami. Višja okna imajo napravo za odpiranje s tal. Odpirajo se krilno in odklopno.

V telovadnici se 1% glede na talno površino – odpira . Okna v telovadnici imajo na notranji strani napeto nylonsko mrežo proti udarcem žoge. Okna v telovadnici so opremljena z notranjimi žaluzijami iz aluminijastih segmentov, tako da se prepreči bleščanje ob nizkem soncu. Upravljanje je na ročni in motorni pogon. Ostala okna imajo zunanje žaluzije.

Okna za odvod dima in toplote v telovadnici se odpirajo za 60° navzven in so izvedena v krajnih oknih v prostoru. Zaradi odpiranja oken navzven (ODT) so izvedene notranje žaluzije. Enaka okna se vgradijo tudi v obstoječih objektih v najvišji etaži (glej požarno študijo).

Okna imajo na zunanji strani polico iz alu barvane pločevine deb. 3 mm. Na notranji strani imajo okna kamnito polico – kamen (rosa-beta) oz. v telovadnici leseno (v skladu z oblogo sten). Tesnjenje oken je s pomočjo purpene in distančnikov (po detajlu). Okna so vgrajena po RAL. Odpiranje oken je lahko odklopno (na ventus), krilno ali kombinirano. Okna v kuhinji so opremljena z zaščitnimi mrežami proti mrčesu, ki jih je možno tudi sneti (čiščenje).

VRATA

Notranja vrata so v kovinskih podbojih, imajo trojna nasadila. Vrata v telovadnici so z lesenim vratnim krilom in v isti barvi kot so obloge. Podboji so lakirani z lakom, tonaliteto določi projektant arhitekt. Vratna krila so izdelana iz lesene osnove ter obložena z oblogo iz MAX laminata. Vrata so opremljena s kvalitetnim okovjem in cilindrično ključavnico ter trojnimi nasadili. Vrata imajo masivne kljuge iz alu litine.

Okna in vrata morajo biti v skladu s SIST in evropskimi standardi, morajo se mokro čistiti in biti odporna proti vlagi.

INSTALACIJE

Objekt bo opremljen z vodovodom, elektriko in telefonom na obstoječe priključke.

Ogrevanje se priključi na obstoječi sistem ogrevanja šole. Kurilnica je urejena v kletnih prostorih obstoječe starejše šolske zgradbe. Ogrevanje bo radiatorsko in s klimati. Posebno pozornost je potrebno posvetiti lokaciji cevi za ogrevanje in drugih cevi med novejšo in starejšo šolsko zgradbo. V telovadnici se zamenjajo radiatorji in namestijo termostatski ventili. Prizidek shramb ne bo ogrevan. Prezračevanje bo izvedeno s klimati.

V novem delu objekta bo svetla višina prostorov 280 cm, na hodniku spodaj 300 cm, v kuhinji in garderobi 200 cm, ostalo 320 oz. 335 cm.

Obstoječe cevi, ki potekajo na hodniku povezave, bo potrebno prilagoditi na novo pozidavo. Cevi za ogrevanje bodo potekale nad armaturo. Potrebno bo soglasje projektanta konstrukcije.

POŽARNA VARNOST

Stari in novi del šole sta požarno ločena od novega dela šole. To velja tudi za telovadnico. Objekt je opremljen s hidrantno mrežo, notranjo in zunanjo ter s prenosnimi gasilnimi aparati na prah. Celoten objekt je razdeljen na več požarnih sektorjev (in sicer 9) ter požarnih celic (2):

PS1 – klet v starem delu šole s požarno celico kotlovnice,

PS2 – objekt stare telovadnice s spremljajočimi prostori, vključno z novim vhodom,

PS3 – vhod s šolsko avlo, hodnikom in stopniščem ter garderobo 3, s požarno celico shrambe za rekvizite,

PS4 – jedilnica s kuhinjo,

PS5 – stari del šole, ki zajema tudi novo garderobo 1 in 2,

PS6 – obstoječi novi del šole,

PS7 – obstoječi novi del šole – stopnišče,

PS8 – knjižnica,

PS9 – medioteka.

Na mejah požarnih sektorjev in celic so vgrajena požarna vrata oz. stene EI 30 SC. Vrata na skupni poti evakuacije (po hodniku proti izhodu na prosto) se odpirajo v smeri evakuacije. V obstoječi telovadnici se zgornja krajna okna na SV fasadi odpirajo navzven za kot 60°, ročno in avtomatsko. Odpira se 1% talne površine. Prav tako tudi v novem delu. Odvod dima in toplote – okna se odpirajo za kot 60° navzven, ročno in avtomatsko. Po požarni študiji je potrebno zamenjati tudi obstoječa vrata v pritličju obstoječe nove zgradbe s požarnimi (glej študijo), stekleno steno v nadstropju. Na stopnišču v najvišji etaži v novem in starem objektu se vgradijo okna za odvod dima in toplote.

Izvede se notranja hidrantna mreža, zunanja hidrantna mreža je obstoječa. Namestijo se gasilniki. Pozicije, kot tudi evakuacijske poti so razvidne iz požarnega elaborata. Izvede se varnostna razsvetljava in naprave za alarmiranje. Objekt je dostopen za gasilna vozila.

OTROCI Z GIBALNO OVIRO

Objekt bo zgrajen tako, da bo dostop v telovadnico omogočen osebam z gibalno oviro. Prav tako bodo sanitarije za obiskovalce prilagojene za uporabo gibalno oviranim osebam brez grajenih arhitektonskih ovir v okviru sanitarij za učitelja športne vzgoje.

Obstoječa starejša zgradba ni prilagojena za otroke z gibalno oviro, ker bi to predstavljalo preveliko investicijo. Dogovor je, da ti učenci že sedaj obiskujejo OŠ Borcev za severno mejo Maribor, kjer je urejeno dvigalo za gibalno ovirane učence, lokacija pa je relativno blizu.

ELEKTROINSTALACIJE

Objekt bo opremljen z elektriko in telefonom na obstoječe instalacijske priključke. Karakteristike:

- Priključna moč: dovod do objekta bo obstoječ.
- Razsvetljava: izvedena bo v glavnem s fluo svetilkami. Objekt bo opremljen z varnostno razsvetljavo.
- Ozemljitev: objekt bo opremljen s strelovodno ozemljitvijo. Potrebno bo izvesti glavno in dodatno izenačitev potenciala.

STROJNE INSTALACIJE

Objekt bo opremljen z novim vodovodnim priključkom. Objekt bo priključen na obstoječo javno kanalizacijo, izvedeni bodo novi zunanji jaški. Objekt bo ogrevan radiatorsko in s klimati. Ogrevanje bo priključeno na obstoječo lastno kotlovnico.

Sistem kanalizacije in odvajanja je zasnovan kot ločen sistem s tremi sistemi odvodnjavanja :

- fekalna kanalizacija,
- odvodnjavanje strešnih vod (čiste meteorne vode),
- odvodnjavanje prometnih zunanjih površin (onesnažene meteorne vode).

OBSEG ZUNANJE UREDITVE

S tem projektom se na obravnavani lokaciji predvidi ureditev zunanjih površin vključno z ureditvijo ustreznih dovozov in dostopov. Zunanja ureditev zajema:

- ureditev zunanjih igrišč in naprav (igrišča za roket, kombiniranega igrišča za tenis in odbojko, igrišča za košarko, štiristeznega tekališča za tek na 60 m ter steze za skok v daljino in ureditev otroškega igrišča),
- ureditev učilnice v naravi,
- ureditev dovozov,
- ureditev parkirišč,
- ureditev kolesarnice ter ograjenega prostora za smetarnike,
- ureditev dostopnih poti,
- ureditev ograje in urbane opreme ter
- ureditev zunanje razsvetljave.

5.3 Ocena investicijskih stroškov

Ker predvidevamo, da bo faza gradnje investicije izvedena v letih 2014, 2015 in 2016, prikazujemo v naslednjih preglednici oceno investicijskih vlaganj po stalnih in tekočih cenah.

Za prikaz vrednosti gradbenih, obrtniških in instalacijskih del ter opreme za ureditev veznega trakta, ureditev prostorov za športno vzgojo in zunanjih površin, smo upoštevali cene povzete iz Projekta za izvedbo št. 13086-06-K/GK iz obdobja 2007. Gradnja je predvidena na komunalno opremljenem zemljišču, zaradi česar v obseg investicijskih stroškov niso zajeta vlaganja v širšo komunalno infrastrukturo.

5.3.1 Ocena stroškov investicije po stalnih cenah

Ocenjena vrednost investicijskih vlaganj in struktura investicijskih stroškov po stalnih cenah za obdobje marec 2014 (vključno z 20 % DDV):

	VRSTA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	EUR
	I. FAZA	
1.	Ružitve	24.372
2.	Novogradnja	1.363.784
3.	Oprema kuhinje	143.444
4.	Ostala oprema	50.881
	Skupaj I. faza	1.582.481
	II. FAZA	
5.	Adaptacija	605.623
6.	Novogradnja	4.759
7.	Oprema	27.311
	Skupaj II. faza	637.693
	III. FAZA	
8.	Zunanja ureditev	389.330
9.	Spremljajoči objekti	87.325
10.	Oprema	66.280
	Skupaj III. faza	542.935
11.	Svetovalni inženiring (1,25% od 1.- 10.)	35.303
12.	Projektantski nadzor (0,5% od 1.- 10.)	14.121
13.	Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	35.599
14.	Izdelava novelacije projektne dokumentacije	4.171
15.	Izdelava novelacije investicijske dokumentacije	485
	Skupaj brez DDV	2.852.788
	22% DDV	627.615
	Skupaj z DDV	3.480.403

5.3.2 Ocena vlaganj po tekočih cenah

Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah je izdelana na osnovi ocene investicije po stalnih cenah (točka 5.3.1. tega dokumenta). Na predhodni osnovi so pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah upoštevane naslednje predpostavke:

	%
Rast cen (povp. leta 1,1 %) za 2015 *	1,1
Rast cen (povp. leta 1,1 %) za 2016 *	1,1

*VIR: SURS, napoved UMAR, ažuriranje pomladanske napovedi inflacije 2013 za leto 2015, za leto 2016 še ni napovedi, zato se uporablja stopnja iz leta 2015

Ocenjena vrednost investicijskih vlaganj in struktura investicijskih stroškov po tekočih cenah v marcu 2014 (vključno z 20 % DDV):

	VRSTA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	EUR
	I. FAZA	
1.	Ružitve	24.372
2.	Novogradnja	1.380.415
3.	Oprema kuhinje	149.044
4.	Ostala oprema	52.867
	Skupaj I. faza	1.606.698
	II. FAZA	
5.	Adaptacija	629.268
6.	Novogradnja	4.944
7.	Oprema	28.377
	Skupaj II. faza	662.589
	III. FAZA	
8.	Zunanja ureditev	397.942
9.	Spremljajoči objekti	89.257
10.	Oprema	67.746
	Skupaj III. faza	554.945
11.	Svetovalni inženiring (1,25% od 1.- 10.)	35.303
12.	Projektantski nadzor (0,5% od 1.- 10.)	14.121
13.	Izdelava investicijske in projektne dokumentacije	35.599
14.	Izdelava novelacije projektne dokumentacije	4.171
15.	Izdelava novelacije investicijske dokumentacije	485
	Skupaj brez DDV	2.913.911
	22% DDV	641.062
	Skupaj z DDV	3.554.973

Dosedanja vlaganja

Investitor Mestna občina Maribor je za realizacijo priprave investicijske in projektne dokumentacije že vložil sredstva v višini 49.112 EUR z DDV.

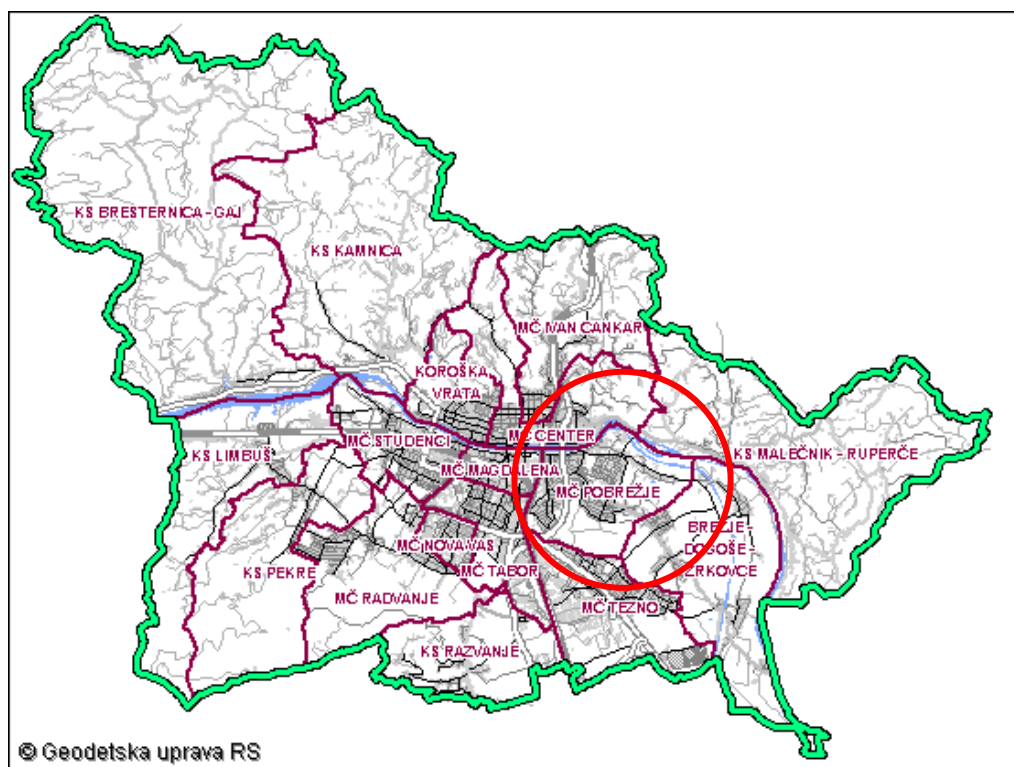
6 Analiza lokacije

6.1 Analiza širše lokacije

Investicija se bo izvajala na območju Mestne četrti Pobrežje Mestne občine Maribor, v Podravski regiji. Mestna občina Maribor leži v severovzhodni Sloveniji, med Pohorjem in Dravskim poljem.

Mestna občina Maribor je razdeljena na mestne četrti in krajevne skupnosti. Pri tem je cilj povezovanja občanov v Mestno četrt ali krajevno skupnost organizirano zadovoljevanje skupnih in splošnih potreb občanov, razvoj njihovega bivalnega prostora in krajevne kulture ter dobrih medsebojnih odnosov.

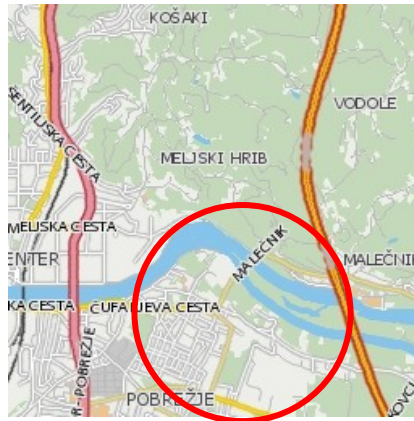
Občinsko središče Mestne občine Maribor je od glavnega mesta Ljubljane oddaljeno 125 kilometrov, od meje s sosednjo Avstrijo 15 kilometrov, s Hrvaško 50 kilometrov in od meje z Madžarsko 90 kilometrov.



Slika: Širša lokacija investicije

Ožja lokacija investicije

Prostorski del projektne dokumentacije predvideva nadomestno izgradnjo veznega trakta z ureditvijo ustreznih povezav dograjenega trakta šole z obstoječima šolskima zgradbama in telovadnico, obnovo obstoječe telovadnice in njenih spremljajočih prostorov ter ureditev zunanjih površin šole (športne površine, igrišča, zelenice, dovozi in dostopi in drugo) na parcelnih št. 54/1, 54/2, 60/1, 62, 63, k.o. Pobrežje, ki je v lasti Mestne občine Maribor.



Slika: Ožja lokacija investicije

Vir: najdi.si

7 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

V sklopu načrtovanja in izvedbe investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja, in sicer:

7.1 Energetsko varčna gradnja – učinkovitost izrabe naravnih virov

7.1.1 Ogrevanje, prezračevanje, arhitekturna zasnova

Preureditev delov stavbe z obnovo in delno novogradnjo je načrtovana v skladu s smernicami trajnostne arhitekture, okoljsko učinkovitostjo in rabo naravnih virov, kot okolju prijazna in energetsko učinkovita gradnja.

7.2 Okoljska učinkovitost

V sklopu izvedbe investicije bo izvajalec del uporabljal najboljše možne razpoložljive tehnike zaščite okolja. Hkrati bo nadzoroval tudi emisije in vplive oziroma tveganja na okolje ter o njih redno obveščal nadzorne službe ter investitorja. Izvajalec del bo skrbel za ločeno zbiranje odpadkov in zmanjšanje količine končnih odpadkov. Projekt bo imel vpliv na okoljsko učinkovitost.

7.3 Zmanjševanje vplivov na okolje

Poročilo o vplivih na okolje oziroma strokovne ocene vplivov na okolje, se izdelajo za tiste posege v prostor, za katere je to potrebno oziroma za katere tako zahteva zakonodaja. Za obravnavani poseg v prostor pa v skladu z nacionalno zakonodajo (Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje, Ur. l. RS št. 66/96 in Dopolnitev te uredbe Ur. l. RS št. 12/00, 3. člen – poglavje H) ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Pri nadaljnjih aktivnostih realizacije te investicije bodo upoštevani veljavni predpisi oziroma predvideni pogoji izvedbe, ki bodo v največji možni meri preprečili negativne vplive objekta na okolje v času gradnje in v času obratovanja objekta z vidika:

- varstva zraka,
- varstva pred požarom,
- varstva voda in tal,
- varstva pred hrupom v naravnem in življenjskem okolju ter
- ravnanja s komunalnimi odpadki.

Z izdelano projektno dokumentacijo bodo ukrepi za varstvo okolja upoštevani za čas obratovanja stavbe šole, s čimer bodo v največji možni meri preprečeni negativni vplivi objekta na okolje. V času gradnje objekta je moč pričakovati kratkotrajne negativne vplive na okolje. Pri tem vplivno območje predstavljajo parcele, na katerih je predvidena gradnja in območje, preko katerega je predviden dostop do gradbišča. Vendar pa bodo pričakovani vplivi v času gradnje le začasnega značaja in bodo prenehali z zaključkom del.

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje. Upošteva se obstoječa komunalna infrastruktura (elektrika, vodovod, kanalizacija, ogrevanje) in se sorazmerno prilagodi.

Varstvo zraka: v skladu z Odlokom o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV 13/98), se obravnavana parcela nahaja v III. območju onesnaženosti zraka, kjer so koncentracije škodljivih snovi v zraku nad mejnimi, vendar pod kritičnimi.

Varstvo pred hrupom: v skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju ter Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju, se obravnavana parcela nahaja v III. območju.

Varstvo voda: v skladu z Odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode, se obravnavana parcela nahaja izven varstvenih pasov.

Varstvo pred požarom: skladno z določili Zakona o varstvu pred požarom, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega izvedbenega akta, pri projektiranju, gradnji rekonstrukcij in vzdrževanju objektov (Ur.l. RS, št. 71/93), so bili pri lokacijski dokumentaciji upoštevani ustrezni ukrepi za varnost pred požarom.

V nadaljevanju so vplivi na okolje bolj specifično opisani.

Emisije snovi v zraku

Onesnaževanje zraka med gradnjo in urejanjem bo povečano zaradi uporabe delovnih strojev, vendar bo ta vpliv omejen le na čas del in zaradi tega časovno omejen. S tega vidika je mogoče zaključiti, da bo vpliv zanemarljiv. Zaradi delovanja delovnih strojev in vrste gradbenih del je mogoče pričakovati povečano prašenje. Dovoljene vsebnosti prašnih delcev v zraku določa Uredba o žveplovem dioksidu, dušikovih oksidih, delcih in svincu v zunanjem zraku (Ur. l. RS, št. 52/02, 18/03). S tega vidika bo potrebno makadamske površine in ostala žarišča prahu redno močiti, s čimer bo mogoče preprečiti

širjenje prahu. Povečan bo tudi vpliv na onesnaženost ozračja v času izvajanja del, kar bo predvsem posledica povečanega prometa tovornih vozil (emisije dimnih plinov), ki bodo odvažali in dovažali material.

Vpliv na tla in vode

Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del. Takrat je mogoče na območju pričakovati povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. Med deli ali pa zaradi neustreznega vzdrževanja gradbene opreme oziroma nepredvidenih dogodkov, lahko pride do razlitja olj ali drugih naftnih derivatov oz. njihovih sintetičnih nadomestkov. V primeru izlitja bo potrebno onesnaženo zemljo odstraniti in ustrezno deponirati na pooblaščenih mestih. Onesnaženo zemljo bo moralo odvoziti pooblaščen podjetje, ki je zadolženo za odvoz nevarnih odpadkov.

Ocenjujemo, da je mogoče tovrstno tveganje pri ustrezni organizaciji gradbišča in ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne mehanizacije nizko. Skladiščenja in manipuliranja z nevarnimi snovmi in naftnimi derivati, olja, maziva in drugimi stvarmi bo moralo biti skladno s Pravilnikom o tem kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. l. SRS. št. 3/79).

Emisije hrupa

Za zmanjšanje hrupa v času gradnje je treba zagotoviti, da bo med gradnjo uporabljena gradbena mehanizacija novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči, ki ne smejo presežati predpisanih vrednosti. Pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila. Vsa hrupna dela naj se po možnosti izvajajo samo med 7. in 19. uro. Zvočni signali na gradbišču naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku.

Po izgradnji se območje zazidalnega načrta obravnava kot mešano poslovno - stanovanjsko območje, ki po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05) spada v III. območje varstva pred hrupom, kjer ravni hrupa ne smejo preseči mejnih dnevnih (60db) in nočnih ravni hrupa (50db). Izvedba športno rekreativnih prireditev mora biti, razen če ni organizirana kot program šole, vezana na čas izven trajanja pouka.

Odpadki

V času izvedbe bo izvajalec gradbenih del pri svojem delu upošteval Pravilnik o ravnanju z odpadki (Ur.l. RS, št. 84/1998, 45/2000, 20/2001, 13/2003, 41/2004-ZVO-1), ki določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihove škodljivosti za okolje, in za zagotovitev predelave nastalih odpadkov ali njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča.

Pri izvajanju pripravljalnih gradbenih del in kasneje pri samih gradbenih delih, bodo nastajale različne vrste odpadkov. Zaradi tega bo potrebno zagotoviti hranjenje in skladiščenje gradbenih odpadkov. To bo moralo biti narejeno na način, ki ne bo onesnaževal okolja, poleg tega pa bo potrebno zbiralcu gradbenih odpadkov omogočiti dostop do njih, da jih bo lahko prevzel.

V času izvajanja samih gradbenih del je mogoče pričakovati nastanek manjše količine nevarnih odpadkov, ki bodo nastali kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije. Tovrstni nevarni odpadki obsegajo predvsem odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazno oljno embalažo, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni

material ter odpadne baterije oziroma akumulatorje. Omenjene nevarne odpadke bo potrebno zbirati ločeno ter jih predati organizacijam, ki imajo pooblastilo za ravnanje z njimi.

V kolikor hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, morajo izvajalci gradbenih del nastale gradbene odpadke odlagati v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču ali ob gradbišču in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja.

Investitor mora pred začetkom izvajanja gradbenih del zagotoviti prevzem gradbenih odpadkov, njihov prevoz v predelavo ali odstranjevanje preden se začnejo izvajati gradbena dela. Iz dokazila o naročilu prevzema gradbenih odpadkov mora biti razvidna vrsta gradbenih odpadkov, predvidena količina nastajanja gradbenih odpadkov ter naslov gradbišča z navedbo gradbenega dovoljenja, na katerega se nanaša prevzem gradbenih odpadkov.

V kolikor v celotnem času gradnje ne bodo presežene količine odpadkov predstavljene v spodnji tabeli, investitorju ni potrebno zagotoviti zgoraj navedenih zahtev. V tem primeru mora investitor sam zagotoviti prevoz odpadkov do zbirnega centra (Pravilnik o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih, Ur. l. RS, št. 3/03, 50/04, 62/04).

Tabela: Količine odpadkov, do katerih ni potrebno zagotoviti prevzema zbiralca ali predelovalca gradbenih odpadkov

Vrsta gradbenega odpadka	Količina [m3]
Beton, opeka, ploščice, keramika in materiali na osnovi sadre	5
Gradbeni materiali na osnovi azbesta	0,5
Les, steklo, plastika	5
Asfalt, katran in katranirani izdelki	0,5
Kovine	20
Zemeljski odkop	500
Izolirni materiali	1

Inertni gradbeni odpadki po Pravilniku o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03; Klasifikacijski seznam odpadkov (priloga 1)), ne sodijo med nevarne odpadke.

Usmeritve za varovanje in izboljšanje bivalnega in delovnega okolja:

1. Med gradnjo in po izgradnji načrtovanih objektov in ureditev je treba zagotoviti ukrepe za varstvo pred onesnaženjem zraka ter tal in vode, predvsem pa rešitve za odvodnjavanje vod s cestnih in parkirnih površin, tako da bo preprečeno neposredno odtekanje onesnažene komunalne vode v tla, podtalje in površinske vode. Hrup in emisije v zrak, ki bodo povzročeni med gradnjo in med obratovanjem, morajo ostati pod normativno določenimi ravnmi.
2. Med izvedbo načrtovanih posegov je treba zagotoviti, da med gradnjo in po končanih ureditvah ne bo prišlo do poslabšanja razmer v obstoječem delu naselja zaradi zastajanja padavinske vode, ki je že opazno na površinah na robu naselja.

7.4 Ohranjanje narave in kulturne dediščine

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot in zavarovanih območij. V sklopu investicije gre za novogradnjo, ki ne bo vplivala na ohranjanje kulturne in naravne dediščine.

8 Analiza zaposlenih za alternativo »z« investicijo glede na alternativo »brez« investicije

V OŠ Toneta Čufarja Maribor je v šolskem letu 2013/14 zaposlenih 63 delavcev, od tega je 45 pedagoških delavcev od tega 3 pripravnice, 13 nepedagoških delavcev, 3 delavci pa so zaposleni preko programa javnih del. Njihovo število se zaradi načrtovane investicije ne bo spremenilo, saj investicija ni posledica povečanega števila vpisanih učencev v to šolo, temveč izhaja iz potrebe po izboljšanju prostorskih pogojev.

Za izvedbo predmetne investicije ni izdelana posebna študija izvajanja investicije, saj naročnik za izvedbo investicije ne predvideva posebne organiziranosti.

9 Časovni načrt izvedbe investicije skupno z organizacijo vodenja projekta in izdelano analizo izvedljivosti

9.1 Časovni načrt

Tabela: Časovni načrt izvedbe projekta

AKTIVNOSTI	TERMINSKI PLAN
Priprava projekta: Izdelava idejne zasnove (IDZ) Izdelava projektne dokumentacije (PGD, PZI)	julij 2006 – september 2006 avgust 2006 – januar 2007
Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP, IP): Izdelava dopolnitev investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP) Potrditev investicijske dokumentacije (naročnik) Izdelava novelacije investicijske dokumentacije (IP) Izdelava novelacije PZI projektne dokumentacije	oktober 2006 – januar 2007 januar 2011 – avgust 2011 marec 2011 – september 2011 marec 2014 marec 2014
Pridobivanje soglasij k PGD projektni dokumentaciji Pridobitev gradbenega dovoljenja Izvedba postopkov javnega naročanja za gradnjo z opremo	december 2006 – februar 2007 junij 2007 april 2014 – maj 2014
Pričetek postopka oddaje javnega naročila svetovalnega inženiringa in strokovnega nadzora ter projektantskega nadzora	april 2014
Gradnja: I. FAZA in II. FAZA (odstranitev veznega hodnika, obnova telovadnice in spremljajočih prostorov ob telovadnici, izgradnja večnamenske vezne avle): Gradbeno-obrtniška dela trakta Strojne instalacije in strojna oprema Električne instalacije in elektro oprema Dobava in montaža opreme III. FAZA (ureditev zunanjih površin): Gradbeno-obrtniška dela Strojne instalacije in strojna oprema Električne instalacije in elektro oprema Dobava in montaža opreme	julij 2014 – avgust 2015 julij 2014 – avgust 2015 julij 2014 – avgust 2015 september 2015 marec 2016 – junij 2016 april 2016 – junij 2016 april 2016 – junij 2016 junij 2016 – julij 2016

Kvalitetni pregled, kolavdacija: I. FAZA in II. FAZA: III. FAZA: Tehnični pregled: I. FAZA in II. FAZA: III. FAZA: Uporabno dovoljenje: I. FAZA in II. FAZA: III. FAZA	september 2015 julij avgust 2016 oktober 2015 avgust 2016 november 2015 september 2016
---	---

V letu 2006 in 2007 se je za potrebe investicije že izdelala projektna dokumentacija (IDZ, PGD, PZI) in prvotna investicijska dokumentacija. Dopolnitve investicijske dokumentacije so se pričele izdelovati v začetku leta 2011 in dodatna dopolnitev v marcu 2014. V začetku leta 2014 sledi nadaljevanje projekta z izvedbo postopkov javnega naročanja. Faza gradnje investicije je predvidena v letih 2014, 2015 in 2016. Po uvedbi izvajalca v delo se bo predvidoma v mesecu juliju 2014 začela izvedba GOI del za I. in II. fazo, ki se bosta v septembru 2015 zaključili. V letu 2016, od marca do junija, je predvidena izvedba ureditve zunanjih površin (III. faza). Po končanju vseh GOI del I in II. faze se konec meseca septembra 2015 predvideva izvedba kolavdacije objekta ter v mesecu oktobru tehnični pregled. Uporabno dovoljenje I. in II. faze se pričakuje novembra 2015, za III. fazo pa septembra 2016.

Terminski plan je narejen ob predpostavki, da bodo sredstva zagotovljena v predvideni višini in planiranih rokih, saj pomanjkanje sredstev lahko upočasni in posledično tudi podraži investicijo.

9.2 Organizacija vodenja projekta

Izvedbo investicije bo strokovno spremljala strokovna služba mestne uprave Mestne občine Maribor, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.

Odgovorna oseba Mestne občine Maribor je župan dr. Andrej Fištravec. Odgovorna oseba za pripravo investicijske in projektne dokumentacije ter vodenje projekta je Boris Ketiš, pri čemer bodo na projektu sodelovali tudi drugi sodelavci oz. po potrebi še zunanji pogodbeni izvajalci. Za strokovni nadzor nad izvajanjem gradnje bo izbran s postopkom javnega naročanja ustrezní ponudnik.

Naročnik predvideva, da bo izvajanje posameznih aktivnosti pri vodenju oziroma spremljanju investicije (storitve svetovalnega inženiringa), ki jih ne bo izvajal sam, poveril za to usposobljeni organizaciji, ki bo izbrana na osnovi javnega naročila.

V sodelovanju z izbranim svetovalnim inženiringom, bo naročnik na osnovi izdelane projektne dokumentacije Projekta za izvedbo (PZI) objavil javni razpis za izbor izvajalca gradbeno-obrtniških in instalacijskih del s pohišveno in tehnološko opremo za preureditev veznega trakta zgradbe z ureditvijo prostorov za športno vzgojo in zunanjih šolskih površin.

9.3 Analiza izvedljivosti

Za predvideno investicijo je že izdelana projektna dokumentacija Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) ter je že pridobljeno gradbeno dovoljenje. S postopki javnega naročanja se bo pričelo takoj, ko bodo zagotovljena finančna sredstva, predvidoma v začetku leta 2014. Po končanem postopku javnega naročanja gradnje z opremo se bo z izbranim izvajalcem podpisala pogodba o izvedbi del ter se bo v juliju 2014 pričelo z izvajanjem gradbeno, obrtniških in inštalacijskih (GOI) del z opremo za I., II. in III. fazo. Pričetek del III. faze se pričakuje marca 2016. Glede na velikost objekta in predviden obseg del, se lahko realno pričakuje, da bodo vsa dela izvedena v predvidenem roku do konca meseca septembra 2015 za I. in II. fazo ter do konca meseca julija 2016 za III. fazo.

V primeru nepredvidenih del oziroma zaostankov zaradi nepredvidenih situacij in vzrokov, se lahko izvedba določenih aktivnosti zamakne. V primeru, da bo prišlo do zamud na kritičnih aktivnostih, se predvidi pospešeno izvajanje drugih aktivnosti projekta, s katerimi se bo doseglo, da bo projekt dokončan in predan v uporabo v predvidenem roku to je v začetku meseca novembra 2015 za I. in II. fazo oziroma septembra 2016 za III. fazo. Prav tako lahko pride do zamud izvajanja aktivnosti projekta v primeru, da ne bo zagotovljenih finančnih sredstev v predvideni višini in v planiranih rokih.

V času preurejanja stavbe oz. okolja se bo pouk učencev izvajal v sedanji stavbi šole na Zrkovski cesti 67. Pri tem je potrebno poudariti, da bo zaradi izvedbe del izvedba pouka motena ter bo potrebna delna reorganizacija pouka.

9.4 Seznam že pripravljenih strokovnih podlag in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije

Seznam že pripravljene dokumentacije:

Pri izdelavi investicijske dokumentacije so smiselno uporabljeni podatki, povzeti iz/po gradivih in usklajevanjih kot sledi:

- Navodila za graditev osnovnih šol v Republiki Sloveniji, ki jih je pripravilo Ministrstvo za šolstvo in šport (maj 2007);
- navodila naročnika Mestne občine Maribor, Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost in Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne;
- sugestije vodstva OŠ Toneta Čufarja Maribor;
- medsebojna usklajevanja med Uradom za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost, Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne in vodstvom OŠ Toneta Čufarja Maribor.

Tabela: Seznam že pripravljene dokumentacije

Vrsta dokumentacije	Podatki	
Idejna zasnova (september, 2006)	Izdelovalec: Naslov: Odgovorni vodja projekta:	TMD INVEST d.o.o. Ptuj Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj Gregor Kraševac, u.d.i.a.
PGD projektna dokumentacija (februar, 2007)	Naslov dokumenta: Izdelovalec: Odgovorni vodja projekta:	PGD projektna dokumentacija št. 13086-06-K/GK TMD INVEST d.o.o. Ptuj Gregor Kraševac, u.d.i.a.
PZI projektna dokumentacija (februar, 2007)	Naslov dokumenta: Izdelovalec: Odgovorni vodja projekta:	PZI projektna dokumentacija št. 13086-06-K/GK TMD INVEST d.o.o. Ptuj Gregor Kraševac, u.d.i.a.
Geotehnično poročilo (julij, 2006)	Naslov dokumenta: Izdelovalec:	Geotehnično poročilo št. GMM-6340/06 GEOINŽENIRING d.o.o. Ljubljana
Študija požarne varnosti (november, 2006)	Naslov dokumenta: Izdelovalec:	Študija požarne varnosti št. PRO 181/2006 IVD Maribor

Pregled še potrebne dokumentacije:

V skladu s 30. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (UL RS št. 55/2008) bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo:

- Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ul. RS št. 60/2006, 54/2010), je za potrebe obravnavane investicije, v letu 2006 in začetku 2007 že bila izdelana investicijska dokumentacija DIIP in IP in z njuno dopolnitvijo v letih 2011 in 2014, ter s predloženim dokumentom, bo v aprilu 2014 izdelana vsa potrebna novelirana investicijska dokumentacija (IP).

10 Dinamika financiranja in finančna konstrukcija

10.1 Načrt financiranja po stalnih in tekočih cenah

Dinamika financiranja po **stalnih cenah** (marec 2014) v EUR:

	Postavka	do vključno marec 2014	od aprila 2014	2015	2016	Skupaj
Priprava in spremljanje graditve						
1.	Izdelava novelacije investicijske dokumentacije		485			485
2.	Izdelava novelacije projektne dokumentacije		4.171			4.171
3.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	35.599				35.599
4.	Svetovalni inženiring (nadzor nad gradnjo)		14.754	14.754	5.795	35.303
5.	Projektantski nadzor		4.508	4.508	5.105	14.121
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	35.599	23.918	19.262	10.900	89.679
I. FAZA (rušitve in novogradnja veznega trakta)						
6.	Rušitve		24.372			24.372
7.	Novogradnja		937.775	426.009		1.363.784
8.	Oprema kuhinje			143.444		143.444
9.	Ostala oprema			50.881		50.881
	Skupaj I. FAZA		962.147	620.334		1.582.481
II. FAZA (prenova telovadnice)						
10.	Adaptacija			605.623		605.623
11.	Novogradnja			4.759		4.759
12.	Oprema			27.311		27.311
	Skupaj II. FAZA			637.693		637.693
III. FAZA (ureditev zunanjih površin)						
13.	Zunanja ureditev				389.330	389.330
14.	Spremljajoči objekti				87.325	87.325
15.	Oprema				66.280	66.280
	Skupaj III. FAZA				542.935	542.935
	Skupaj gradnja in oprema stavbe		962.147	1.258.027	542.935	2.763.109
SKUPAJ priprava in gradnja stavbe		35.599	986.065	1.277.289	553.835	2.852.788
16.	DDV	7.832	216.935	281.004	121.844	627.615
SKUPAJ z DDV		43.431	1.203.000	1.558.293	675.679	3.480.403

Dinamika financiranja po **tekočih cenah** (marec 2014) v EUR (podatki za potrebe izračunov finančnih in ekonomskih analiz):

	Postavka	do vključno marec 2014	od aprila 2014	2015	2016	Skupaj
Priprava in spremljanje graditve						
1.	Izdelava novelacije investicijske dokumentacije		485			485
2.	Izdelava novelacije projektne dokumentacije		4.171			4.171
3.	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	35.599				35.599
4.	Svetovalni inženiring (nadzor nad gradnjo)		14.754	14.754	5.795	35.303
5.	Projektantski nadzor		4.508	4.508	5.105	14.121
	Skupaj priprava in spremljanje graditve	35.599	23.918	19.262	10.900	89.679
I. FAZA (rušitve in novogradnja veznega trakta)						
6.	Rušitve		24.372			24.372
7.	Novogradnja		937.775	442.640		1.380.415
8.	Oprema kuhinje			149.044		149.044
9.	Ostala oprema			52.867		52.867
	Skupaj I. FAZA		962.147	644.551		1.606.698
II. FAZA (prenova telovadnice)						
10.	Adaptacija			629.268		629.268
11.	Novogradnja			4.944		4.944
12.	Oprema			28.377		28.377
	Skupaj II. FAZA			662.589		662.589
III. FAZA (ureditev zunanjih površin)						
13.	Zunanja ureditev				397.942	397.942
14.	Spremljajoči objekti				89.257	89.257
15.	Oprema				67.746	67.746
	Skupaj III. FAZA				554.945	554.945
	Skupaj gradnja in oprema stavbe		962.147	1.307.140	554.945	2.824.232
SKUPAJ priprava in gradnja stavbe		35.599	986.065	1.326.402	565.845	2.913.911
16.	DDV	7.832	216.935	291.809	124.486	641.062
SKUPAJ z DDV		43.431	1.203.000	1.618.211	690.331	3.554.973

10.2 Viri financiranja po tekočih cenah

Ker v času priprave tega dokumenta oz. potrditve na mestnem svetu niso znane možnosti za pridobitev sofinanciranja investicije iz državnega proračuna je financiranje pripravljeno samo v varianti, v kateri je kot edini financer predvidena Mestna občina Maribor. Razpisi za energetske obnove objektov vsebujejo zelo specifične zahteve pri prijavi, ki so različne po posameznih razpisih. V primeru, da bo investicijo možno prijaviti na razpis, bo pripravljena novelacija investicijskega programa, ki bo vključevala sofinanciranje.

PREDVIDENI FINANCER MESTNA OBČINA MARIBOR

Dinamika in viri financiranja po tekočih cenah z DDV

	do vključno marec 2014	od april 2014	2015	2016	skupaj
Mestna občina Maribor	43.431	1.203.000	1.618.211	690.331	3.554.973

11 Izračun finančne in ekonomske upravičenosti v ekonomski dobi

11.1 Izhodišča in predpostavke pri izračunih

Podrobnejša analiza investitorja ni smiselna, saj je proračunski porabnik in zagotavlja sredstva za financiranje investicije iz proračuna. Smiselna pa je analiza delovanja sistema po investiciji. Za namen finančno-ekonomske analize so izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti ter doba povračila investicijskih sredstev.

Pri izračunu ekonomskih sodil smo izhajali iz naslednjih predpostavk:

- Izvirne podatke in informacije za izdelavo ekonomske ocene obravnavane investicije smo pridobili iz projektne in tehnično-tehnološke dokumentacije ter podatkov podobnih delujočih objektov.
- Zaradi primerljivosti in realne slike podatkov smo vrednotenje projekta izvedli po tekočih cenah marec 2014.
- Poglavitni koncept pri določanju diskontne stopnje je višina oportunitetnega stroška kapitala. V Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006 in 54/2010) je določeno, da diskontna stopnja znaša 7 %.

11.2 Prikaz stroškov delovanja pred in po izvedeni investiciji

Stroški električne energije

Dosedanji strošek električne energije je znašal na letni ravni za leto 2013 13.488 €/leto¹. Glede na načrtovano investicijo, ki bo predstavljala 733,73 m² uporabnih površin več predvidevamo, da bo načrtovan strošek električne energije 16.456 €/leto.

Stroški ogrevanja

Strošek nabave energenta ob upoštevanju povprečne cene z upoštevano obrabnino je znašal 55.727 €/leto¹.

¹ Vir: Prikaz porabe toplotne energije za OŠ Toneta Čufarja za obdobje 1.2007-7.2011, julij 2011, Energap, Smetanova ulica 32, 2000 Maribor

Pri izračunu predvidene letne porabe energenta-kurilnega olja glede na dosedanjo porabo je bilo upoštevano, da bo potrebno ogrevati 733,73 m² uporabnih površin več, katere pa bodo zaradi energetske učinkovitejšega ovoja nove stavbe za ogrevanje potrebovale približno 70 % manj toplotne energije, kot je v povprečju poraba na m² do sedaj. Ob upoštevanju povprečne cene z uporabnino, znašajo predvideni stroški ogrevanja 52.310 € na leto².

Izračun:

strošek pred investicijo	€
uporabnina	32.328
kurilno olje	23.399
skupaj strošek ogrevanja	55.727

strošek po investiciji	€
uporabnina	32.328
kurilno olje	19.982
skupaj strošek ogrevanja	52.310

Stroški vodarine in odvoza komunalnih odpadkov

Zaradi ohranitve števila uporabnikov so le-ti v okviru predhodnih let.

Stroški čiščenja prostorov

Za pokrivanje stroškov čiščenja prostorov šolske stavbe je bilo iz strani MO Maribor v letu 2013 danih 4.306 € v obliki dotacije. Po investiciji se zaradi povečanja uporabnih površin predvideva strošek čiščenja prostorov v višini 5.253 €/leto.

Stroški tekočega vzdrževanja

Stroški tekočega vzdrževanja so v letu 2013 znašali 16.839 €/leto. Glede na predvideno investicijo, ki za osnovno šolo predstavlja 733,73 m² več uporabnih površin se predvideva sorazmerno povečanje stroškov tekočega vzdrževanja na 20.544 €/leto.

V spodnji tabeli je podan prikaz stroškov obratovanja pred in po izvedeni investiciji.

Tabela: Prikaz stroškov obratovanja pred in po izvedeni investiciji:

Vrsta stroška	Pred investicijo	Po investiciji	Razlika
Velikost v m²	3.285,31	4.019,04	733,73
elektrika	13.488	16.456	2.967
voda in odvoz odpadkov	5.100	5.100	0
ogrevanje	55.727	52.310	-3.417
čiščenje prostorov	4.306	5.253	947
tekoče vzdrževanje	16.839	20.544	3.705
skupaj	95.461	99.663	4.202
vrednost na m²	29,06	24,80	

Vir: Izstavljeni računi za dobavo in porabo električne energije za OŠ Toneta Čufarja za leto 2010, Elektro Maribor d.d.

11.3 Prikaz prihodkov pred in po investiciji

Za potrebe pokrivanja stroškov obratovanja bo potrebno dodatno zagotoviti prihodke v višini 4.202 € letno. Ostali prihodki, vezani na obstoječe zaposlitve in druge materialne stroške ostajajo nespremenjeni, zato jih podrobneje ne prikazujemo.

11.4 Izračun finančnih izkazov investicije

IZHODIŠČA, OMEJITVE IN PREDPOSTAVKE

- Vrednotenje je opravljeno po metod cost - benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije.
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2028.
- Upoštevana ekonomska doba je 15 let.
- V opazovanih razdobjih smo zaradi primerljivosti in realne slike podatkov upoštevali cene marec 2014.
- Pri izračunu amortizacije za potrebe ovrednotenja ostanka vrednosti je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev – vključno s spremembami (Ul RS št. 45 z dne 06.05.2005 in Ul RS št. 138 z dne 28.12.2006, Uradni list št. 120/07 in Uradni list RS št 48/09) in sicer 3 % amortizacijska stopnja za zgradbe in 12 % amortizacijska stopnja za opremo.

INVESTICIJSKI STROŠKI

Upoštevani so investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini 3.480.403 € (z DDV) v naslednji dinamiki:

leto 2014 (vključno z vlaganji do 2014):	1.246.431
leto 2015	1.558.293
leto 2016	675.679

Upoštevani so povečani stroški obratovanja v višini 4.202 € letno, kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije.

KORISTI

Iz naslova predmetne investicije ugotavljamo naslednje koristi, ki jih lahko finančno ovrednotimo:

- preprečeni stroški najema manjkajočih površin na drugih lokacijah v višini 73.000 € letno (cca. 730 m² x 10 € na m² mesečno; 10 mesecev);
- preprečeni stroški iz naslova vzdrževanja obstoječega objekta v smislu zagotavljanja zasilnih pogojev za nadaljnje delo v višini izkustvene ocene 30.00 € letno;
- Skupaj ovrednotene koristi **103.000 €/leto**.

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodana rezidualna vrednost investicije v višini neodpisane vrednosti osnovnih sredstev v višini **2.016.494 €³**.

IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV

Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti:

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2014	1.246.431				-1.246.431
2	2015	1.558.293				-1.558.293
3	2016	675.679				-675.679
4	2017		4.202	103.000		98.798
5	2018		4.202	103.000		98.798
6	2019		4.202	103.000		98.798
7	2020		4.202	103.000		98.798
8	2021		4.202	103.000		98.798
9	2022		4.202	103.000		98.798
10	2023		4.202	103.000		98.798
11	2024		4.202	103.000		98.798
12	2025		4.202	103.000		98.798
13	2026		4.202	103.000		98.798
14	2027		4.202	103.000		98.798
15	2028		4.202	103.000	2.016.494	2.115.292
	Skupaj	3.480.403	50.424	1.236.000	2.016.494	-278.333

Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti:

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)						7%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2014	1.164.889	0	0	0	-1.164.889
2	2015	1.361.073	0	0	0	-1.361.073
3	2016	551.555	0	0	0	-551.555
4	2017	0	3.206	78.578	0	75.373
5	2018	0	2.996	73.438	0	70.442
6	2019	0	2.800	68.633	0	65.833
7	2020	0	2.617	64.143	0	61.526
8	2021	0	2.446	59.947	0	57.501
9	2022	0	2.286	56.025	0	53.740

³ Vrednost neodpisane vrednosti osnovnih sredstev je pripravljena na podlagi izračuna amortizacije objektov in opreme, pri čemer je upoštevana v skladu s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev – vključno s spremembami (Ur. l. RS št. 45/2005 in Ur. l. RS št. 138/2006) 3 % amortizacijska stopnja za objekte in 12% amortizacijska stopnja za opremo.

10	2023	0	2.136	52.360	0	50.224
11	2024	0	1.996	48.935	0	46.938
12	2025	0	1.866	45.733	0	43.867
13	2026	0	1.744	42.741	0	40.998
14	2027	0	1.630	39.945	0	38.316
15	2028	0	1.523	37.332	730.870	766.679
	Skupaj	3.077.518	27.244	667.811	730.870	-1.706.081

Tabela: Finančni kazalniki dinamične ocene za presojo upravičenosti investicije v €

FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA NA INVESTICIJO (FIRR)	-2,18%
FIN. NETO SEDANJA VREDNOST NA INVESTICIJO (FNPV)	-1.706.081
FIN. DOBA POVRAČILA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	Več kot 15 let
FIN. RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE	-0,517

Iz tabel je razvidno, da je investicija finančno neupravičena, saj je neto sedanja vrednost ob upoštevanju dejanskih denarnih tokov negativna. Vendar pa je potrebno upoštevati dejstvo, da je v primeru investicij v javno infrastrukturo, ki jih zagotavlja javni sektor in katera se izvaja z namenom dviga družbene blaginje, bolj kot finančno korist potrebno upoštevati družbene »nemerljive« koristi, ki pa so predstavljene v naslednjem poglavju in se ne dajo natančno ovrednotiti.

11.5 Ekonomska analiza

Analiza stroškov in koristi nam omogoča, da preverimo kakšne učinke bo imel projekt na celotno družbo. S tega vidika analiza stroškov in koristi predstavlja vrednotenje ekonomskih učinkov projekta na različne subjekte v družbi in je s tega vidika bolj celovita, kot sama finančna analiza, ki ocenjuje zgolj finančno izvedljivost projekta iz vidika investitorja.

IZHODIŠČA, OMEJITVE IN PREDPOSTAVKE

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 7 % diskontni faktor, skladno z uredbo.
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2028.
- Upoštevana ekonomska doba je 15 let.

V opazovanih razdobjih smo zaradi primerljivosti in realne slike podatkov upoštevali tekoče cene marec 2014.

INVESTICIJSKI STROŠKI

Upoštevani so investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini **2.852.788 €** (brez DDV) v naslednji dinamiki:

leto 2014 (vključno z vlaganji do 2014): 1.021.664 €

leto 2015: 1.277.289 €

leto 2016: 553.835 €

Upoštevani so stroški vzdrževanja v višini 8.472 € letno, kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije.

KORISTI

Iz naslova predmetne investicije ugotavljamo naslednje koristi:

- preprečeni stroški najema in vzdrževanja (brez DDV) iz finančne analize – v skupni vrednosti 85.833 €;
- eksternalije:
 - učinek v regiji v višini 20% investicijskih stroškov;
 - prihranek iz naslova preprečenih stroškov prevoza in porabljenega časa v skupni višini **161.492 €**
 - Stroški prevoza: (povprečno 110 otrok (5 razredov/dan x 22 otrok) + 5 zaposlenih) x 5 km/dan x 0,3765 €/km x 20 dni na mesec x 10 mesecev v letu.
 - Stroški izgubljenega časa: 1.507,4 €/176 ur x 0,6 ure na dan x 20 dni/mesec x 10 mesecev na leto za skupno povprečno 110 otrok + 4 zaposleni.

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodana rezidualna vrednost investicije v višini neodpisane vrednosti osnovnih sredstev (brez DDV) v višini **1.652.864 €**.

IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti:

Leto	Vrednost investicije	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Eksternalije	Neto denarni tok	Kumulativa
2014	1.021.664				224.766	-796.898	-796.898
2015	1.277.289				281.004	-996.285	-1.793.183
2016	553.835				121.844	-431.991	-2.225.175
2017		8.472	85.833		161.492	238.853	-1.986.322
2018		8.472	85.833		161.492	238.853	-1.747.469
2019		8.472	85.833		161.492	238.853	-1.508.616
2020		8.472	85.833		161.492	238.853	-1.269.763
2021		8.472	85.833		161.492	238.853	-1.030.910
2022		8.472	85.833		161.492	238.853	-792.057
2023		8.472	85.833		161.492	238.853	-553.204
2024		8.472	85.833		161.492	238.853	-314.351
2025		8.472	85.833		161.492	238.853	-75.498
2026		8.472	85.833		161.492	238.853	163.355
2027		8.472	85.833		161.492	238.853	402.208
2028		8.472	85.833	1.652.864	161.492	1.891.717	2.293.925
Skupaj	2.852.788	101.664	1.029.996	1.652.864	2.565.517	2.293.925	

Prikaz ekonomskih tokov –diskontirane vrednosti:

Leto	diskontni faktor	Vrednost investicije	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Eksternalije	Neto denarni tok	Kumulativa
2014	1	1.021.664				224.766	-796.898	-796.898
2015	0,9345794	1.277.289				262.620	-1.014.669	-1.811.567
2016	0,8734387	553.835				106.423	-447.412	-2.258.979
2017	0,8162979		6.916	70.065		131.826	194.975	-2.064.004
2018	0,7628952		6.463	65.482		123.201	182.220	-1.881.784
2019	0,7129862		6.040	61.198		115.142	170.299	-1.711.485
2020	0,6663422		5.645	57.194		107.609	159.158	-1.552.327
2021	0,6227497		5.276	53.452		100.569	148.746	-1.403.581
2022	0,5820091		4.931	49.956		93.990	139.015	-1.264.567
2023	0,5439337		4.608	46.687		87.841	129.920	-1.134.647
2024	0,5083493		4.307	43.633		82.094	121.421	-1.013.226
2025	0,4750928		4.025	40.779		76.724	113.477	-899.748
2026	0,444012		3.762	38.111		71.704	106.054	-793.695
2027	0,4149644		3.516	35.618		67.013	99.115	-694.579
2028	0,3878172		3.286	33.288	641.009	62.629	733.640	39.061
Skupaj		2.852.788	58.774	595.462	641.009	1.714.152	39.061	

Tabela: Kazalniki družbeno-ekonomskih koristi investicije

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)	3,35 %
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	39.061
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije	0,022

Na podlagi podatkov iz ekonomskih analiz je izračunano, da znaša ekonomska interna stopnja donosnosti 3,35. Ekonomska neto sedanja vrednost investicije je pozitivna in znaša 39.061 €. Podatki kažejo, da je investicijo smiselno izvesti predvsem zaradi ekonomskih družbenih koristi.

11.6 Opis drugih koristi

Za predmetno investicijo so pomembne predvsem koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti in pripomore h kvalitetnejšemu izvajanju osnovne vzgojno-izobraževalne dejavnosti. Neovrednoten del koristi le še dodatno govori v prid izvedbe projekta.

11.7 Izračun kazalnikov

V nadaljevanju smo izbrali po naši oceni najprimernejše kazalnike obravnavanega projekta, kot so prikazani v spodnji tabeli:

Vrsta del	Ocenjena vrednost (tekoče cene) neto brez DDV	Ocenjena vrednost (tekoče cene) z DDV	Površina ureditve	Vrednost investicije v €/m ² neto brez DDV	Vrednost investicije v €/m ² z DDV
Priprava in spremljanje gradnje	89.679	109.408	4.486,39	19,99	24,39
Novogradnja	1.385.359	1.690.138	1.065,33	1.300,40	1.586,49
Adaptacija	629.268	767.707	603,06	1.043,46	1.273,02
Ružitve	24.372	29.735	331,6	73,50	89,67
Oprema	298.034	363.602	1.668,39	178,64	217,94
Zunanja ureditev	487.199	594.383	2.818,00	172,89	210,93
Celotna investicija	2.913.911	3.554.973	4.486,39	649,50	792,39

* opomba: od tega 1.668,39 m² novogradnje in adaptacije prostorov ter 2.818,00 m² ureditve okolja.

12 Analiza občutljivosti investicije

Analiza občutljivosti je analiza učinkov in tveganj, ki so posledica spreminjanja ključnih stroškov in koristi posameznih investicij.

Ključni stroški investicije so stroški gradnje, ki v skupnih stroških predstavljajo preko 97 % celotne vrednosti investicije. Pri koristih pa imajo največji vpliv prihodki iz naslova preprečenih stroškov najema in vzdrževanja sedanjega stanja objekta. Če tem postavkam spreminjamo vrednosti v rangi med +20% in -20% v najbolj neugodnih in najbolj ugodnih kombinacijah, dobimo v spodnji tabeli prikazane vrednosti finančnih kazalnikov. Tako je ob najbolj neugodni varianti vrednosti, finančna neto sedanja vrednost na investicijo -2.467.756 €, ekonomska neto sedanja vrednost pa -489.763 € in ob najbolj ugodni varianti -944.404 € finančna neto sedanja vrednost oz. 568.945 € ekonomska neto sedanja vrednost na investicijo.

Tabela: Vrednosti finančne neto sedanje vrednosti pri različnih spremembah vrednosti prihodkov in stroškov

Relativna sprememba prihodkov	Relativna sprememba vrednosti investicije	Finančna neto sedanja vrednost na investicijo	Ekonomska neto sedanja vrednost na investicijo
-20%	20%	-2.467.756	-489.763
-10%	10%	-2.086.918	-225.836
0%	0%	-1.706.081	39.061
10%	-10%	-1.325.242	304.018
20%	-20%	-944.404	568.945

13 Opis meril in ponderjev za izbor optimalne variante

Merila, ki smo jih upoštevali pri izboru optimalne variante so:

- investicijska vrednost,
- organizacijski pogoji za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti,
- dodatna športna ponudba,
- izboljšanje življenjskih pogojev.

Na podlagi meril je **izbrana varianta 2**, ki je pridobila 5 točk.

Tabela: Merila za izbor optimalne variante

Merilo	Varianta 1	Varianta 2
Višina stroška investicije (stalne cene): <ul style="list-style-type: none"> • Manj kot 1.000.000 € (2 točki) • Od 1.000.000 € - 2.000.000 € (1 točka) • Nad 2.000.000 € (0 točk) 	0 € 2 točki	3.480.403 € 0 točk
Organizacijski pogoji za izvajanje vzgojno-izobraževalne dejavnosti, v mestni četrti občine: <ul style="list-style-type: none"> • Izboljšano stanje (novogradnja, obnova fasade, strehe, adaptacija prostorov) (2 točki) • Delno izboljšano stanje (adaptacija obstoječih prostorov) (1 točka) • Sedanje stanje (0 točk) 	0 točk	2 točki
Dodatna športna ponudba: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Preurejene in dodatne športne površine namenjene za izvajanje športnih in drugih programov za otroke in mladino izven osnovnošolskih programov (2 točki) ➤ Preurejene obstoječe športne površine (1 točka) ➤ Obstoječe stanje brez dodatne ponudbe (0 točk) 	0 točk	2 točki
Izboljšani življenjski pogoji v mestni četrti občine: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Izboljšano stanje (1 točka) ➤ Sedanje stanje (0 točk) 	Sedanje stanje 0 točk	Izboljšano stanje 1 točka
SKUPAJ	2 točki	5 točk

Po upoštevanih merilih je kot optimalna in hkrati edina možna varianta izbrana varianta 2 – Investicija v preureditev veznega trakta šolske zgradbe z obnovo prostorov za športno vzgojo ter ureditev zunanjih površin Osnovne šole Toneta Čufarja Maribor se izvede.

14 Predlog z opisom optimalne variante

Skozi dokument predinvesticijske zasnove se je izkazalo, da je optimalna varianta investicije varianta 2, katera predvideva preureditev veznega trakta šolske zgradbe z obnovo prostorov za športno vzgojo ter ureditev zunanjih površin Osnovne šole Toneta Čufarja Maribor. Omenjena varianta bo spodbudila socialni razvoj območja in je kot takšna nujno potrebna za razvoj kraja.

PRILOGE

Priloga 1: OŠ TONE ČUFAR MARIBOR: situacija zunanje ureditve

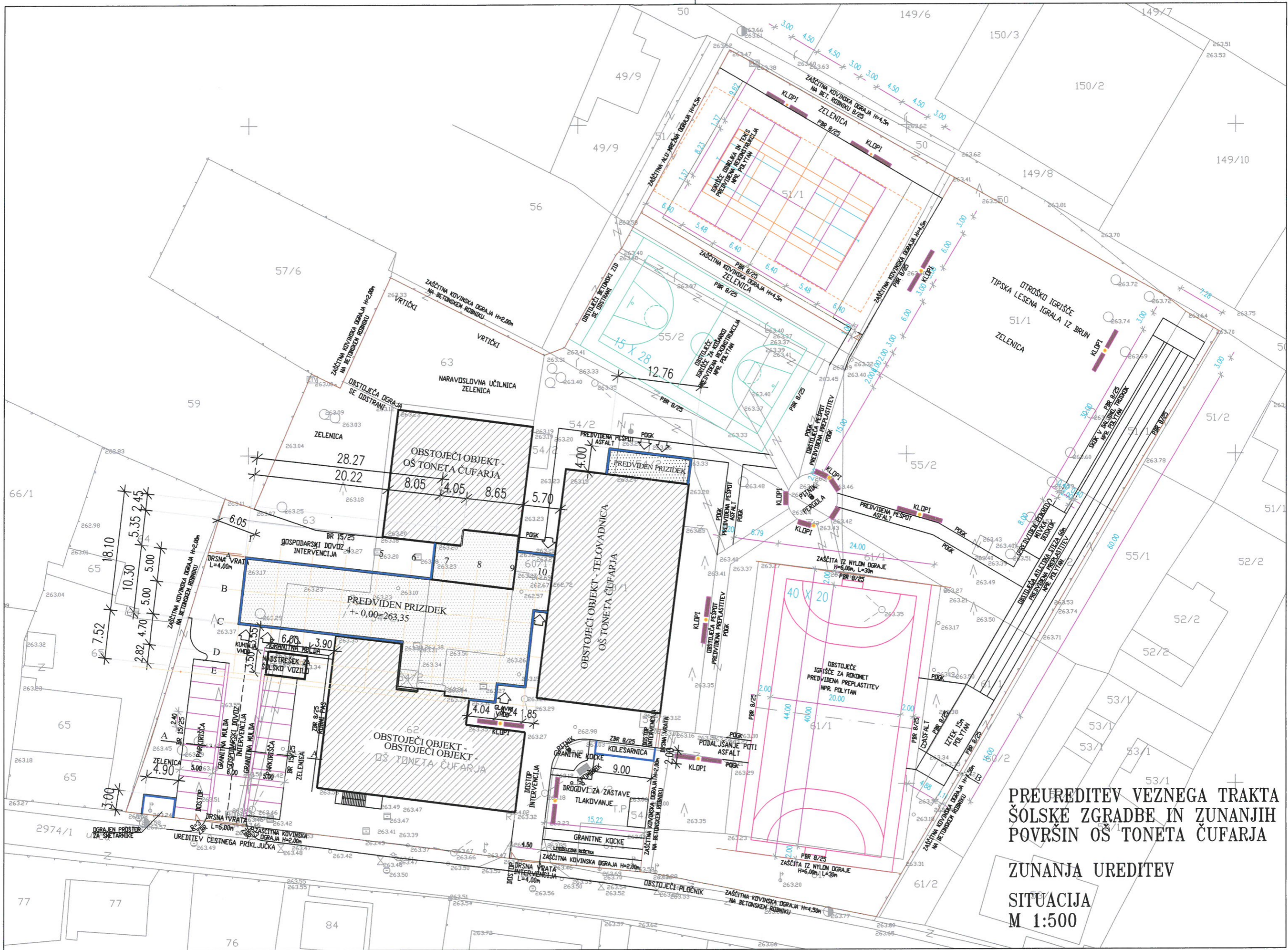
Priloga 2: OŠ TONE ČUFAR MARIBOR: tloris obstoječega stanja z rušitvami

Priloga 3: OŠ TONE ČUFAR MARIBOR: tloris predvidenega stanja pritličja

Priloga 4: OŠ TONE ČUFAR MARIBOR: tloris predvidenega stanja I. nadstropja

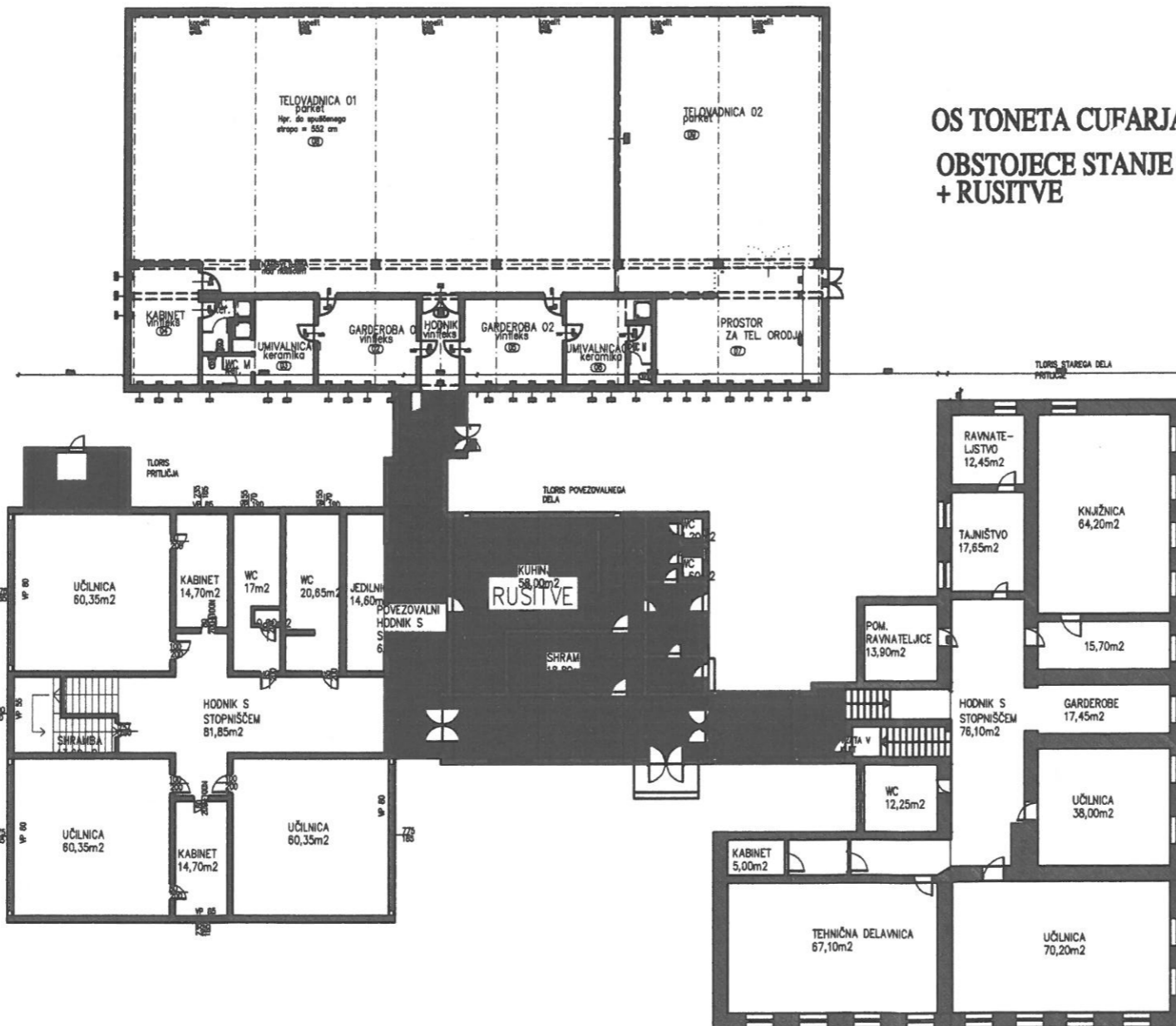
Priloga 5: OŠ TONE ČUFAR MARIBOR: tloris ostrešja in II. nadstropja

Priloga 6: OŠ TONE ČUFAR MARIBOR: fasade novega stanja



**PREUREDITEV VEZNEGA TRAKTA
 ŠOLSKE ZGRADBE IN ZUNANJIH
 POVRŠIN OŠ TONETA ČUFARJA**
**ZUNANJA UREDITEV
 SITUACIJA
 M 1:500**

TLORIS STAREGA POVEZOVALNEGA DELA

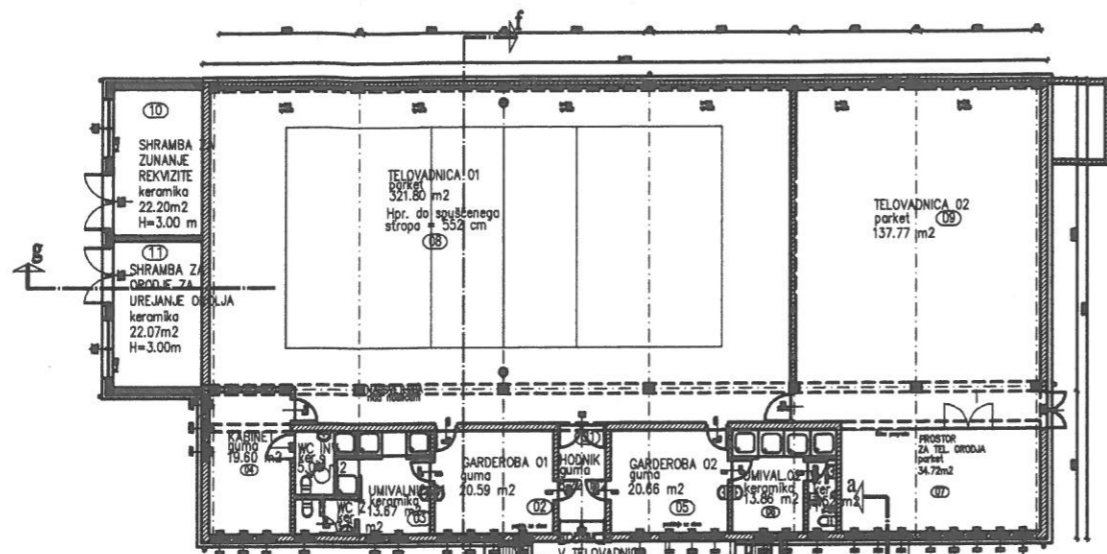


OS TONETA CUFARJA MARIBOR
OBSTOJECE STANJE
+ RUSITVE

TLORIS PRITLIČJA - PROSTORI
 PREDVIDENI ZA RUŠITEV

KUHINJA	58,00 m ²
SHRAMBA	18,80 m ²
SHRAMBA	4,30 m ²
PREDPROSTOR SANITARIJ	4,50 m ²
WC	1,20 m ²
WC	1,60 m ²
POVEZOVALNI HODNIK KUHINJE	9,20 m ²
POVEZOVALNI HODNIK	23,30 m ²
POVEZOVALNI HODNIK	38,60 m ²
POVEZOVALNI HODNIK S STOPNICAMI	61,40 m ²
SANITARIJE	13,35 m ²

SKUPAJ 234,25 m²



TLORIS TELOVADNICE - OBSTOJEČE

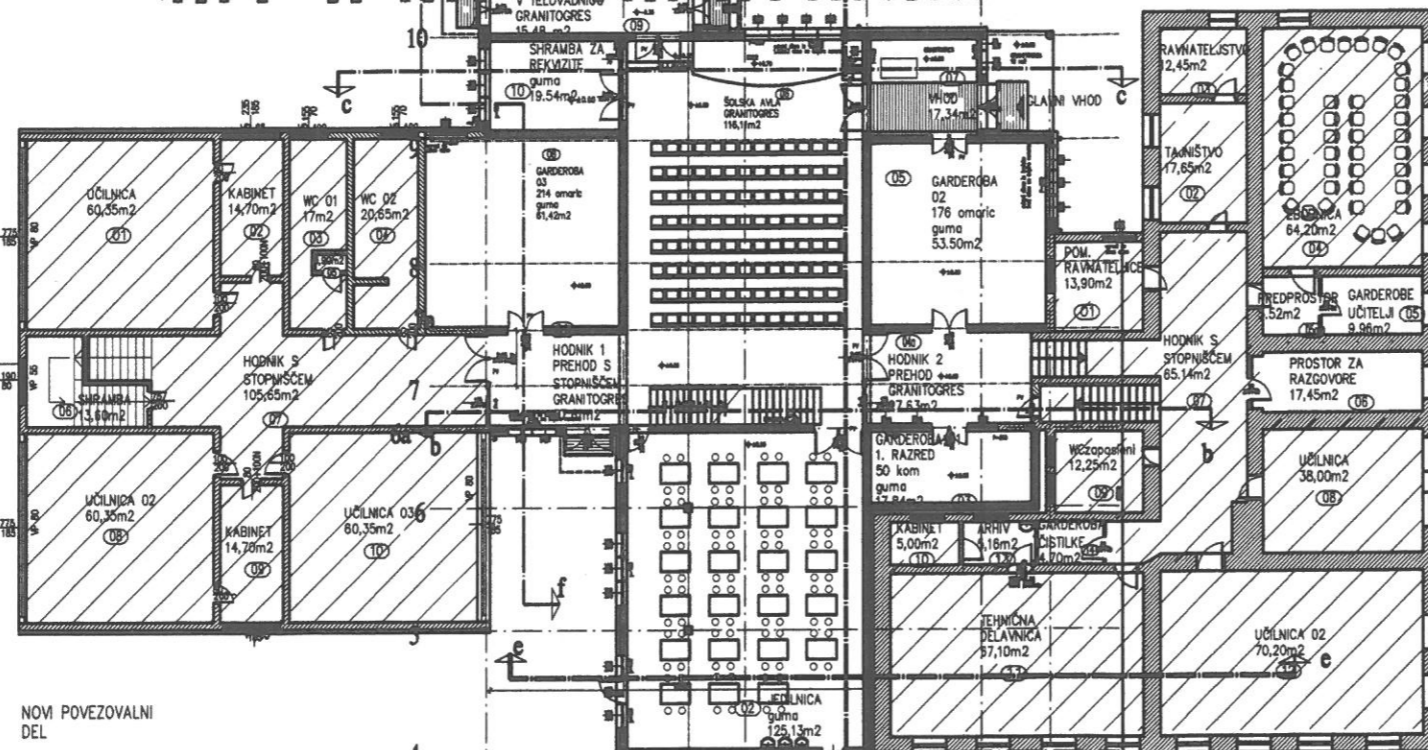
01 HODNIK	8,22 m ²
02 GARDEROBE 01	20,59 m ²
03 UMIVALNICA 01	13,67 m ²
WC 2	3,61 m ²
04 KABINET	19,60 m ²
WC PEDAGOG + INVAL.	5,04 m ²
05 GARDEROBE 02	20,66 m ²
WC M	3,52 m ²
06 UMIVALNICA 02	13,86 m ²
07 PROSTOR ZA TEL. ORODJA	34,72 m ²
08 TELOVADNICA 01	321,80 m ²
09 TELOVADNICA 02	137,77 m ²
SKUPAJ	603,06 m²

TLORIS TELOVADNICE - NOVOGRADNJA

10 SHRAMBA ZA ZUNANJE REKVIZITE	22,20 m ²
11 SHRAMBA ZA UREJANJE OKOLJA	22,07 m ²
SKUPAJ	44,27 m²

NOVA STAVBA
TLORIS PRITLIČJA - OBSTOJEČE

01 UČILNICA	60,35 m ²
02 KABINET	14,70 m ²
03 WC 01	17 m ²
04 WC 02	20,65 m ²
05 WC	0,90 m ²
06 SHRAMBA	13,60 m ²
07 HODNIK S STOPNIŠČEM	105,65 m ²
08 UČILNICA 02	60,35 m ²
09 KABINET	14,70 m ²
10 UČILNICA 03	60,35 m ²
SKUPAJ	368,25 m²



OS TONETA CUFARJA MARIBOR
TLORIS PRITLIČJA

STARA STAVBA
TLORIS PRITLIČJA - OBSTOJEČE

01 POM. RAVNATELJICE	13,90 m ²
02 TAJNIŠTVO	17,65 m ²
03 RAVNATELJSTVO	12,45 m ²
04 ZBORNICA	64,20 m ²
05 GARDEROBA UČITELJI	9,96 m ²
05a PREDPROSTOR	5,52 m ²
06 PROSTOR ZA RAZGOVORE	17,45 m ²
07 HODNIK S STOPNIŠČEM	65,14 m ²
08 UČILNICA	38,00 m ²
09 WC	12,25 m ²
10 KABINET	5,00 m ²
11 TEHNIČNA DELAVNICA	67,10 m ²
12 UČILNICA 02	70,20 m ²
13 ARHIV	5,16 m ²
14 GARDEROBA ČISTILKE	4,70 m ²
SKUPAJ	408,68 m²

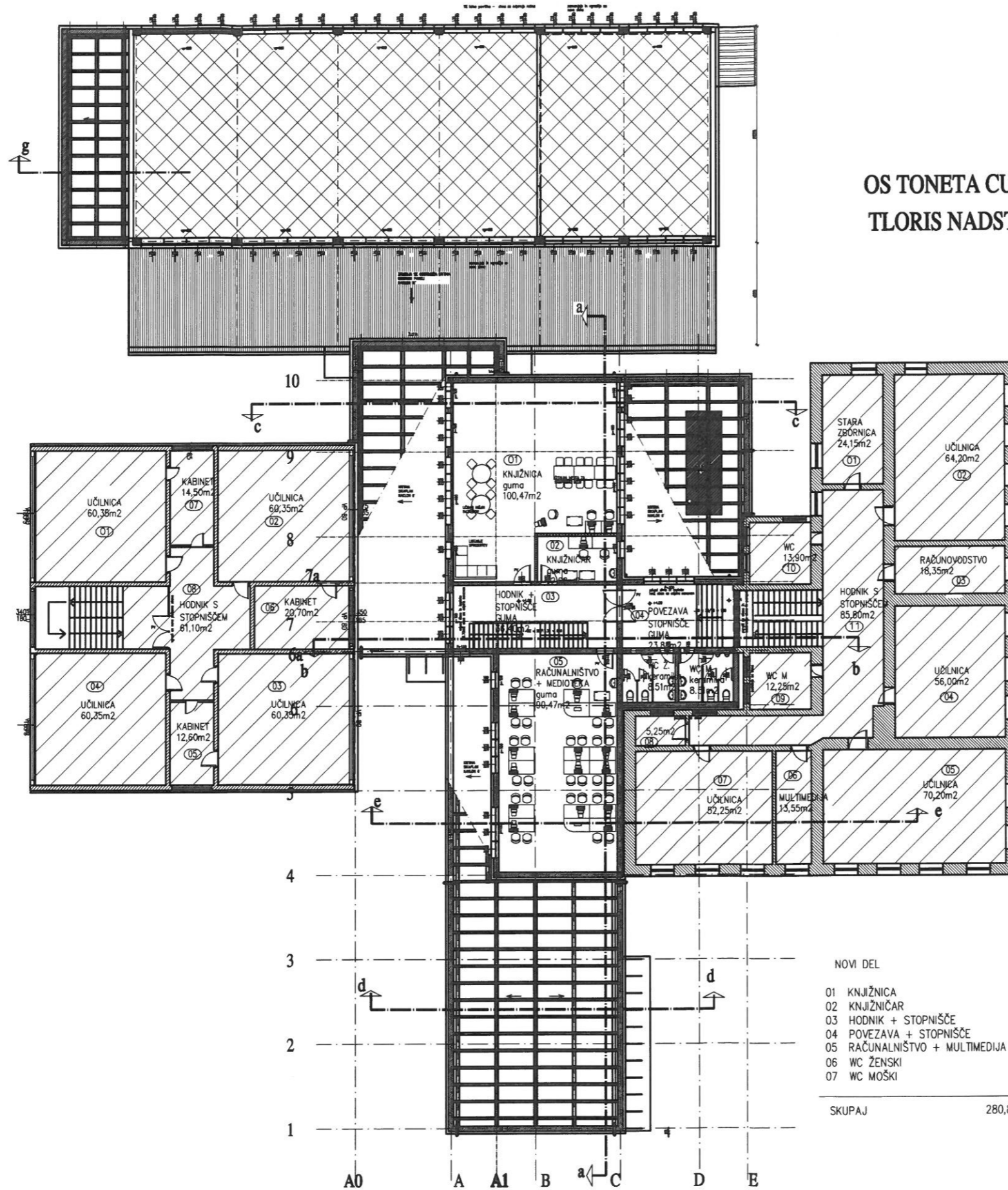
NOVI POVEZOVALNI
DEL

01 KUHNJA	131,49 m ²
02 JEDILNICA	125,13 m ²
03 GARDEROBA 1	17,84 m ²
04 HODNIK 1-PREHOD S STOPNIŠČEM	57,61 m ²
04a HODNIK 2-PREHOD	27,63 m ²
05 GARDEROBA 02	53,50 m ²
06 ŠOLSKA AVLA	116,11 m ²
07 VHOD	17,34 m ²
08 GARDEROBA 03	61,42 m ²
09 HODNIK V TELOVADNICO	15,48 m ²
10 SHRAMBA ZA REKVIZITE	19,54 m ²
SKUPAJ	643,09 m²

KUHNJA:

1 SPREJEM IN DOSTAVA - EKONOMSKI VHOD	5,28 m ²
2 PROSTOR ZA ODPADKE	2,08 m ²
3 GARDEROBA, SANITARNE OSEBJE	8,00 m ²
4 SKLADIŠČE	6,12 m ²
5 SKLADIŠČE	7,17 m ²
6 PROSTOR ZA ČISTILA	2,40 m ²
7 VEZNI HODNIK	9,72 m ²
8 PRIPRAVA MESA	9,27 m ²
9 PISARNA	2,56 m ²
10 PRIPRAVA ZELENJAVE	9,23 m ²
11 PROSTOR ZA HLADILNE OMARE, VEZNI HODNIK	7,84 m ²
12 TEHNIČNA KUHNJA	24,60 m ²
13 HLADNA KUHNJA - REZANJE KRUIHA	8,59 m ²
14 PROSTOR ZA IZDAVANJE HRANE	5,50 m ²
16 PROSTOR ZA POMIVANJE JEDILNE POSODE	6,75 m ²
17+18 POMIVANJE KUHNJSKE + TERMOS POSODE	6,75 m ²
19 SPREJEM UMAZANETERMOS POSODE	3,55 m ²
20 IZDAVA HRANE - TERMOS POSODE	6,28 m ²
SKUPAJ	131,49 m²

OS TONETA CUFARJA MARIBOR
TLORIS NADSTROPJA



NOVA STAVBA
TLORIS NADSTROPJA – OBSTOJEČE

01	UČILNICA	60,35 m ²
02	UČILNICA	60,35 m ²
03	UČILNICA	60,35 m ²
04	UČILNICA	60,35 m ²
05	KABINET	12,60 m ²
06	KABINET	20,70 m ²
07	KABINET	14,50 m ²
08	HODNIK S STOPNIŠČEM	61,10 m ²
SKUPAJ		350,30 m ²

STARA STAVBA
TLORIS NADSTROPJA – OBSTOJEČE

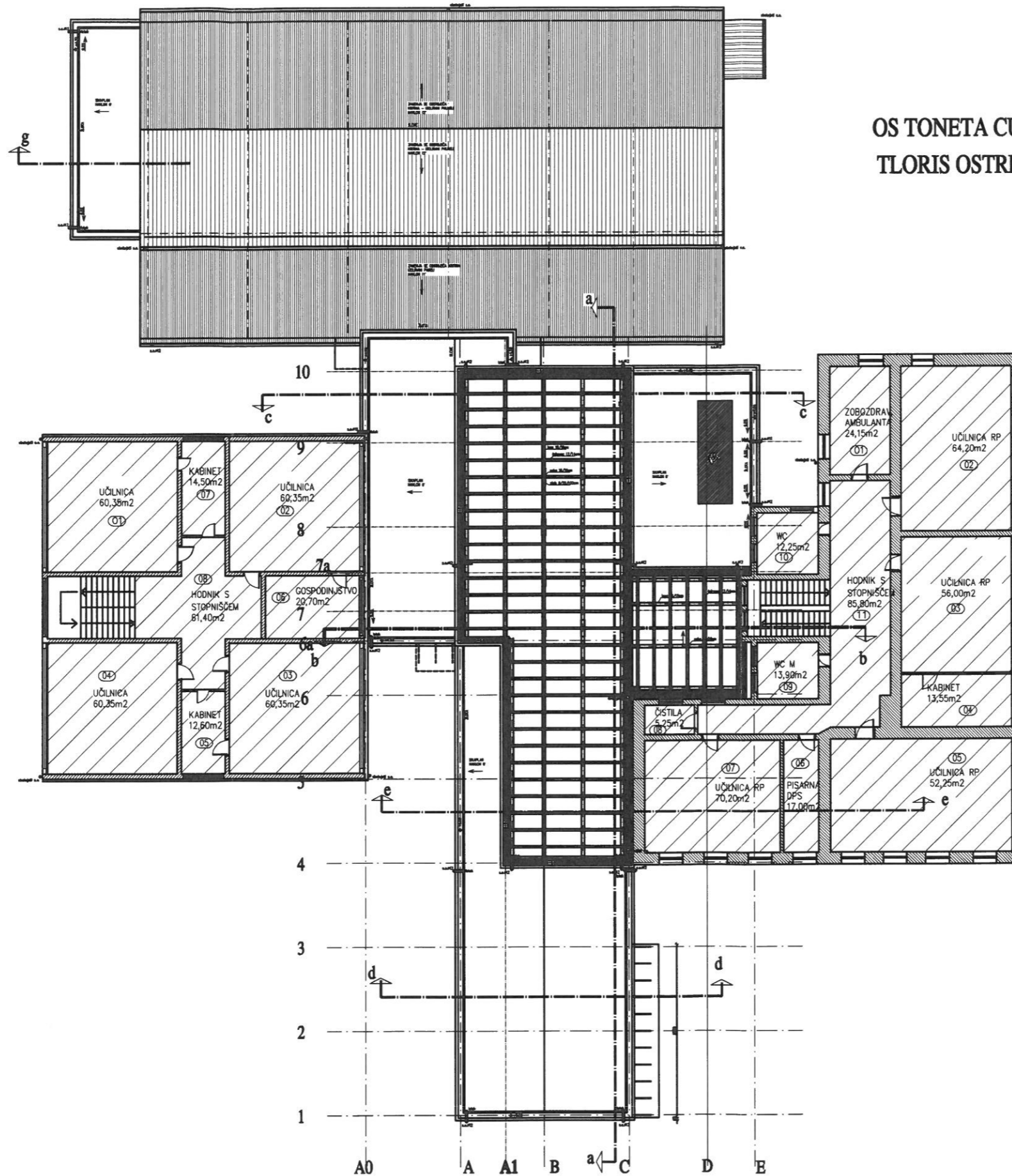
01	STARA ZBORNICA	24,15 m ²
02	UČILNICA	64,20 m ²
03	RAČUNOVODSTVO	18,35 m ²
04	UČILNICA	56,00 m ²
05	UČILNICA	70,20 m ²
06	MULTIMEDIJA	13,55 m ²
07	UČILNICA	52,25 m ²
08	ARHIV	5,25 m ²
09	WC M	12,25 m ²
10	WC Ž	13,90 m ²
11	HODNIK S STOPNIŠČEM	85,80 m ²
SKUPAJ		415,90 m ²

NOVI DEL

01	KNJIŽNICA	100,47 m ²
02	KNJIŽNIČAR	12,60 m ²
03	HODNIK + STOPNIŠČE	36,40 m ²
04	POVEZAVA + STOPNIŠČE	23,88 m ²
05	RAČUNALNIŠTVO + MULTIMEDIJA	90,47 m ²
06	WC ŽENSKI	8,51 m ²
07	WC MOŠKI	8,51 m ²

SKUPAJ 280,84 m²

OS TONETA CUFARJA MARIBOR
TLORIS OSTRESJA IN 2. NADSTROPJA



NOVA STAVBA
TLORIS 2. NADSTROPJA - OBSTOJEČE

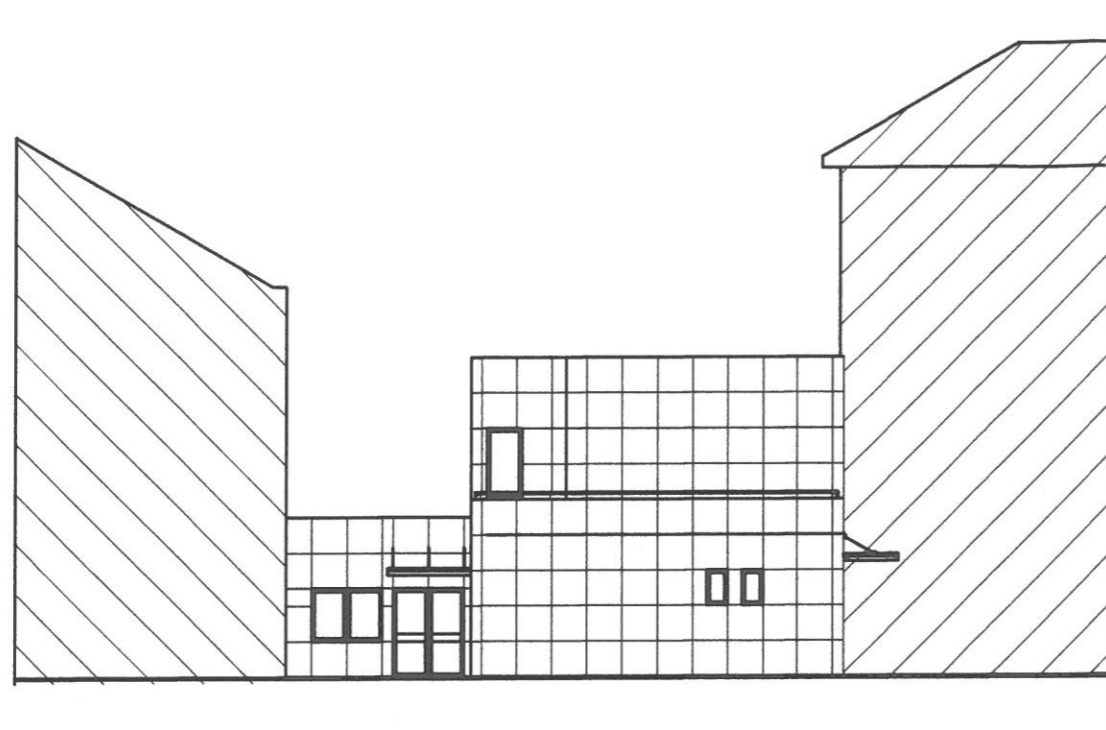
01	UČILNICA	60,35 m ²
02	UČILNICA	60,35 m ²
03	UČILNICA	60,35 m ²
04	UČILNICA	60,35 m ²
05	KABINET	12,60 m ²
06	GOSPODINJSTVO	20,70 m ²
07	KABINET	14,50 m ²
08	HODNIK S STOPNIŠČEM	61,40 m ²

SKUPAJ 350,60 m²

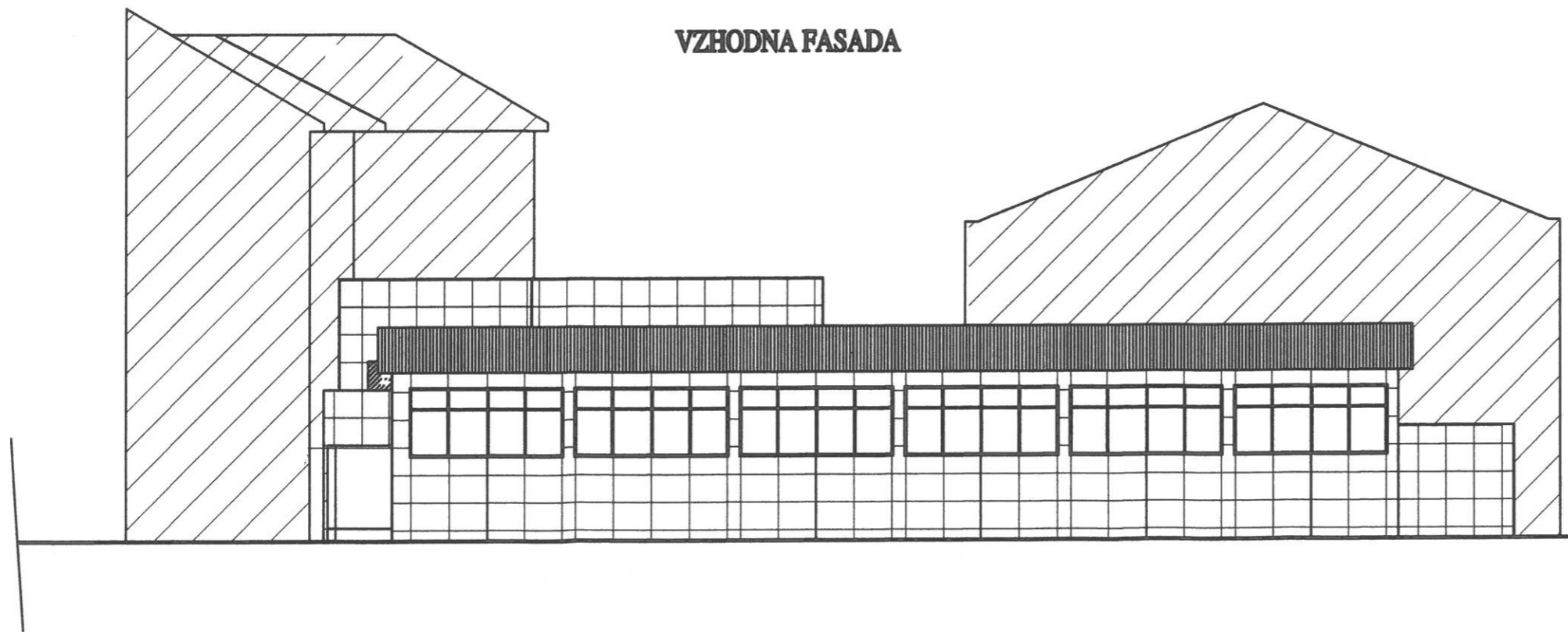
STARA STAVBA
TLORIS NADSTROPJA - OBSTOJEČE

01	ZOBOZDRAVSTVENA AMBULANTA	24,15 m ²
02	UČILNICA RP	64,20 m ²
03	UČILNICA RP	56,00 m ²
04	KABINET	13,55 m ²
05	UČILNICA RP	52,25 m ²
06	PISARNA DPS	17,00 m ²
07	UČILNICA RP	70,20 m ²
08	ČISTILA	5,25 m ²
09	WC M	13,90 m ²
10	WC Ž	12,25 m ²
11	HODNIK S STOPNIŠČEM	85,80 m ²

SKUPAJ 414,55 m²

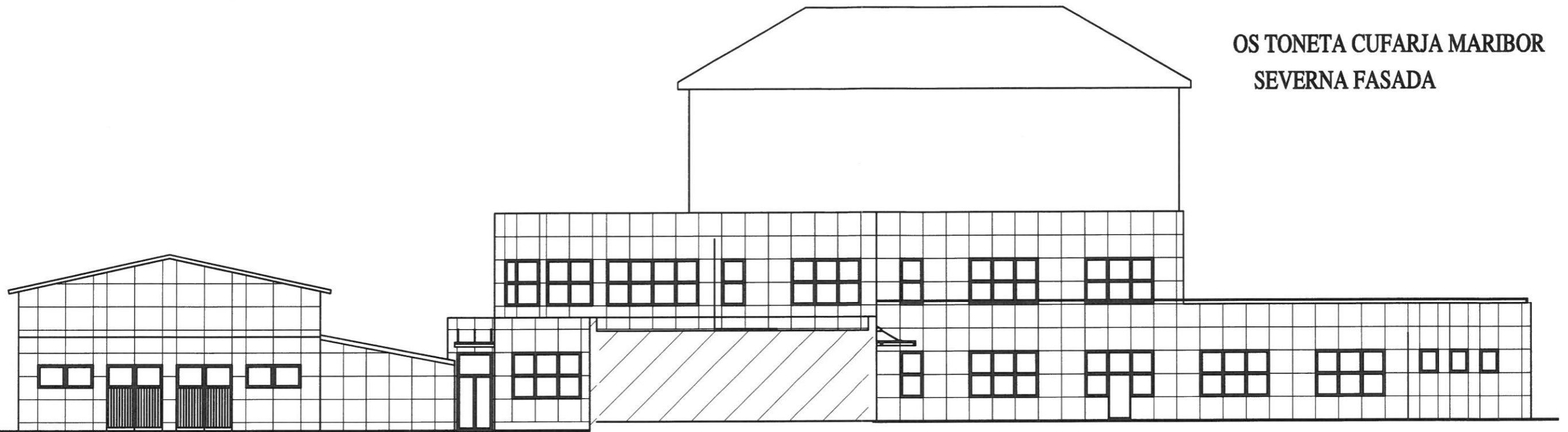


OS TONETA CUFARJA MARIBOR
ZAHODNA FASADA



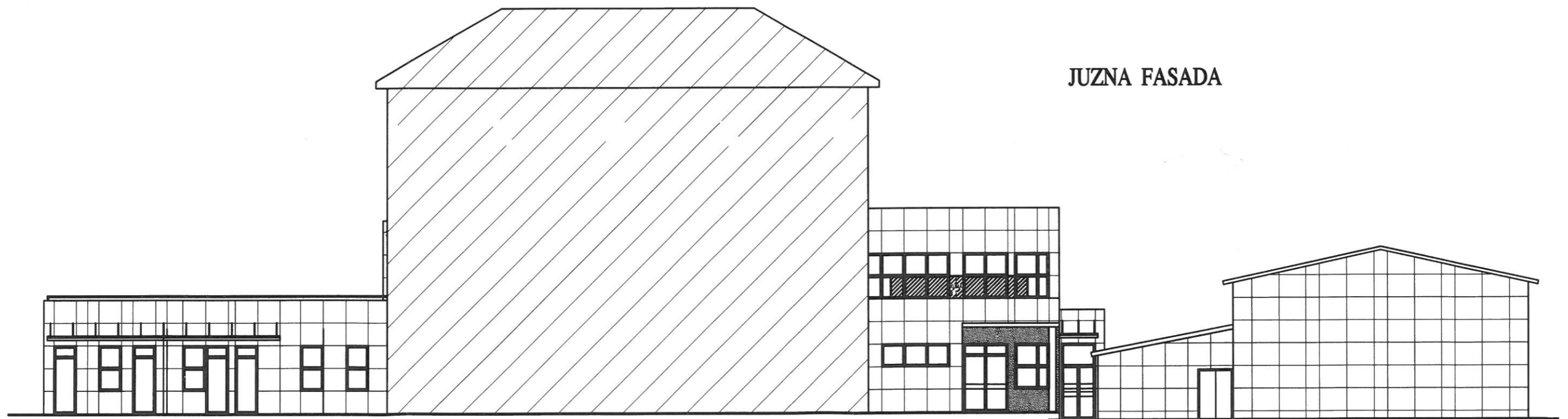
VZHODNA FASADA

OS TONETA CUFARJA MARIBOR
SEVERNA FASADA



ADAPTACIJA

JUZNA FASADA



ADAPTACIJA