



Mestna občina Maribor  
Ulica heroja Staneta 1  
2000 Maribor

# Novogradnja povezovalne ceste S-J3 – severni del v Poslovno proizvodni Coni Tezno

## Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Vsebina je v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006, Spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010).

Maribor, 6 aprila 2016

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV TER UPRAVLJAVCA .....	4
1.1	Predstavitev investitorja .....	4
1.2	Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne projektne, tehnične in druge dokumentacije .....	4
1.3	Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije .....	5
1.4	Upravljalavec investicije .....	5
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	6
2.1	Predstavitev investitorja .....	6
2.2	Opis stanja .....	10
3	OPREDELITVE RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	11
3.1	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije .....	11
3.2	Zakonske podlage ter usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami .....	11
4	OPIS VARIANTE .....	14
4.1	Varianta 1: Minimalna varianta oz. brez investicije .....	14
4.2	Varianta 2: Novogradnja povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni coni Tezno .....	15
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....	16
5.1	Vrsta investicije .....	16
5.1.1	Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru investicije .....	16
5.1.2	Fizični kazalniki investicije .....	19
5.2	Ocena investicijskih stroškov .....	19
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE .....	21
6.1	Strokovne podlage za izdelavo DIIP .....	21
6.2	Opis lokacije .....	21
6.3	Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicije .....	22
6.4	Varstvo okolja .....	22
6.5	Kadrovsko – organizacijska shema .....	23
6.6	Viri financiranja .....	24
6.7	Merila, ki jih ni mogoče izraziti v denarju .....	24
6.8	Finančna analiza investicije .....	24
6.9	Ekonomska analiza investicije .....	26
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	29
7.1	Investicijska dokumentacija .....	29
7.2	Smiselnost investicije .....	29

*Kazalo tabel:*

---

<b>TABELA 1:</b>	Ocena bodočih stroškov .....	14
<b>TABELA 2:</b>	Ocena vrednosti projekta .....	20
<b>TABELA 3:</b>	Terminski plan investicije .....	22
<b>TABELA 4:</b>	Dinamika nastajanja investicijskih stroškov.....	22
<b>TABELA 5:</b>	Viri in dinamika financiranja .....	24
<b>TABELA 6:</b>	Denarni tok investicije v EUR .....	26
<b>TABELA 7:</b>	Kazalniki družbene koristnosti projekta (ekonomska analiza projekta).....	27
<b>TABELA 8:</b>	Ekonomski tok projekta (ekonomska analiza projekta) v EUR.....	28

## 1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV TER UPRAVLJAVCA

### 1.1 Predstavitev investitorja

---

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja	Dr. Andrej Fištravec, župan
Telefon	02 22 01 000
Faks	02 22 01 207
E-pošta	<a href="mailto:mestna.obicna@maribor.si">mestna.obicna@maribor.si</a>
Spletna stran	<a href="http://www.maribor.si">www.maribor.si</a>
Davčna št.	SI12709590
Matična št.	5883369
TRR	01270-0100008403
Banka	UJP

Podpis odgovorne osebe:

Žig

Naročnik Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je:

Naziv	Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.
Naslov	Grajska ulica 7, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	
Ime in priimek:	Mojmir Grmek, univ.dipl.prav., direktor
Telefon:	02 220 14 26

Podpis:

Žig

### 1.2 Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne projektne, tehnične in druge dokumentacije

---

Projektno dokumentacijo je izdelalo podjetje

Naziv	GEOTADA Darko Recek s.p.
Naslov	Malečnik 202, 2229 Malečnik
Št. projekta	PGD 131/15
Datum:	Oktober 2015

Podpis:

Žig

### 1.3 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

---

Naziv ustanove Ekonomski institut Maribor  
Naslov Razlagova ulica 22, 2000 Maribor

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije

Ime in priimek Viljenka Godina  
Telefon 02 23 52 344  
Faks 02 25 12 597  
e-pošta [viljenka.godina@eim-mb.si](mailto:viljenka.godina@eim-mb.si)

Žig

EKONOMSKI INSTITUT MARIBOR  
d.o.o., Maribor, 01

Podpis izdelovalca  
dokumentacije:



### 1.4 Upravljavec investicije

---

Upravljavec investicije bo Mestna občina Maribor, ki bo prek koncesijske pogodbe opravljanje vzdrževalnih del oddala različnim javnim podjetjem (Nigrad, Snaga, Mariborski vodovod).

## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Predstavitev investitorja

Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MO Maribor) je razdeljena na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti. Mesto Maribor je po velikosti drugo slovensko mesto, leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, Podravske regije ter 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. Prav tako imajo v mestu sedež nacionalne institucije, kot so Pošta Slovenije, Slovenski podjetniški sklad, Javna agencija Republike Slovenije za energijo in Agencija za železniški promet.

**SLIKA 1:** Zemljevid Mestne občine Maribor



Nekaj statističnih podatkov:

Površina občine v km<sup>2</sup> = 147 km<sup>2</sup>

Obseg meje občine v km = 82 km

Število prebivalcev = 111.735 prebivalcev na dan 1. 7. 2015 – vir: [www.stat.si](http://www.stat.si)

Maribor je bil pred osamosvojitvijo Slovenije gospodarsko zelo razvito mesto, zato je bil val stečajev ob prehodu na tržno gospodarstvo velik udarec. Območja nekaterih večjih propadlih podjetij so danes večinoma poslovne cone s številnimi novimi podjetji. Na območju nekdanje Tovarne avtomobilov in motorjev je danes Proizvodno poslovna Cona Tezno z več kot dvesto podjetji. Mreža podjetij deluje tudi na območju nekdanje Metalne, TVT Boris Kidrič in Marlesa. Gospodarske družbe se povezujejo v Štajersko gospodarsko zbornico in v Območno obrtno-podjetniško zbornico.

Največ dohodka mestu prinašajo storitvene dejavnosti in industrija. Po osamosvojitvi sta se zelo razvila zlasti trgovina (zrasli so številni novi nakupovalni centri) in turizem.

Nekaj podatkov o stanju gospodarstva v MO Maribor v letu 2014 je v nadaljevanju:

- V občini je bilo leta 2014 registriranih 10.742 podjetij (gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov), ki so zaposlovala 60.998 delavcev in letno ustvarila 5.358.422.000 EUR.

- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 49 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (58 %).
- Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 17,0 % registriranih brezposelnih oseb, to je več od povprečja v državi (12,0 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v Mestni občini Maribor v bruto znesku za približno 4 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 %.

Maribor je središče slovenske pokrajine Štajerske in sedež statistične Podravske regije ter sedež vzhodne kohezijske regije.

Pokrajina:	Štajerska
Statistična regija:	Podravska regija
Skupna površina:	2.170 km <sup>2</sup>
Število občin:	41

Na območju Podravske regije je v letu 2013 delovalo 7.553 gospodarskih družb, ki so skupaj zaposlovale 59.531 ljudi.

Pri gospodarskih družbah na območju Podravja je bila struktura v letu 2013 po velikosti naslednja:

- mikro družbe 94,2 odstotka,
- majhne družbe 3,8 odstotka,
- srednje družbe 1,2 odstotka,
- velike družbe 0,8 odstotka.

Gospodarske družbe so v letu 2013 skupaj ustvarile 8.439.527.000 EUR prihodka. Njihov čisti dobiček je znašal 325.860.000 EUR in čista izguba 359.749.000 EUR, kar skupno predstavlja neto čisto izgubo v višini -33.889.000 EUR.

Največ čistega dobička so v letih 2012 in 2013 ustvarile družbe iz MO Maribor, enako velja za ustvarjeno čisto izgubo. Negativen čisti izid so v letu 2013 izkazovale družbe v 13 občinah, med njimi tudi MO Maribor, Hoče-Slivnica, Selnica ob Dravi in Kungota, ki spadajo v t.i. „problemsko območje Maribor s širšo okolico“. Negativno razliko med čistim dobičkom in čisto izgubo so v letu 2008 izkazale gospodarske družbe na območju občin Kidričevo, Maribor, Podlehnik, Rače-Fram in Šentilj. V letu 2011 so jo izkazale tudi gospodarske družbe na območju občine Benedikt, Cerkevjak, Dornava, Hajdina, Kidričevo, Podlehnik, Poljčane, Rače-Fram, Sv. Ana, Sv. Jurij, Sv. Tomaž in Šentilj.

Neto dodana vrednost gospodarskih družb v Podravju je v letu 2013 znašala 1.815 mio EUR, neto dodana vrednost na zaposlenega pa 30.497 EUR, kar je še vedno več kot četrtno pod slovenskim povprečjem, ki je 39.011 EUR na zaposlenega v letu 2013.

Največji delež (45,9 %) celotnih prihodkov gospodarskih družb so v letu 2013 ustvarile gospodarske družbe v predelovalnih dejavnostih (C), na področju katerih je v Podravju poslovalo 1.017 gospodarskih družb, ki so zaposlovale 24,36 zaposlena in ustvarile 30.862 EUR neto dodane vrednosti na zaposlenega.

Na drugem mestu po višini ustvarjenih prihodkov so gospodarske družbe v dejavnosti Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil (G), ki so v letu 2013 ustvarile 17,2 % prihodkov in

zaposlovale 5.694 ljudi. Z gospodarsko krizo je prišlo do velikih sprememb v dejavnost gradbeništva. V primerjavi z letom 2008 so gospodarske družbe v tej dejavnosti zmanjšale število zaposlenih za 38,0 % (od 8.843 na 5.901) ter ustvarile za 60 % manj prihodkov.

Leto 2013 so zaključile z neto čisto izgubo gospodarske družbe v dejavnosti: kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo (A), predelovalne dejavnosti (C), promet in skladiščenje (H), gostinstvo (I), finančne in zavarovalniške dejavnosti (K), poslovanje z nepremičninami (L) in druge dejavnosti (S).

Samostojni podjetniki so najbolj dejavni v okviru štirih dejavnosti, to so C – predelovalne dejavnosti, F – gradbeništvo, G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil ter H – promet in skladiščenje. Največ zaposlenih pri samostojnih podjetnikih je bilo v letu 2013 v okviru dejavnosti F – gradbeništvo (1.749 zaposlenih), sledijo C – predelovalne dejavnosti (1.684 zaposleni). Največ čistih prihodkov od prodaje ustvari področje trgovine, vzdrževanja in popravila motornih vozil (21 odstotkov), sledijo C – predelovalna dejavnost (18,4 odstotkov), nato F – gradbeništvo ter H – promet in skladiščenje s po 17 odstotki. Daleč za njimi sledi I – gostinstvo z 7,9 odstotki v čistih prihodkih od prodaje na nivoju regije. V letu 2013 je v Podravju 8.561 samostojnih podjetnikov ustvarilo podjetnikov dohodek v višini 59,5 mio EUR. Negativni poslovni izid v skupni višini 8,8 mio EUR je v Podravju izkazalo 1.780 samostojnih podjetnikov. Neto podjetnikov dohodek je znašal 50,76 mio EUR, neto podjetniška izguba je bila ustvarjena v eni občini.

Vlaganje v raziskave in razvoj je eno od ključnih gibal gospodarskega in družbenega napredka. Je naložba in ne strošek, saj ima poleg drugih pozitivnih učinkov neposredni vpliv na zvišanje BDP. Bruto domači izdatki za raziskovalno razvojno dejavnost so se v Podravski regiji v obdobju 2008-2012 zvišali za dobrih 63 % in so v letu 2012 znašali 59 mio EUR.

Območje Podravja zaostaja za slovenskim povprečjem po višini bruto in neto plač na zaposlenega. V Podravski regiji je leta 2013 povprečna mesečna bruto plača znašala 1.394,51 EUR in je za 8,44 % pod slovenskim povprečjem, kjer je povprečna mesečna bruto plača znašala 1.523,18 EUR.

### *Poslovno proizvodna Cona Tezno*

---

Zavod Poslovno proizvodna cona Tezno (na kratko: Zavod PPC Tezno) je neprofitna družba. V njem je redno zaposlenih 11 ljudi. Temeljna naloga zavoda je uspešno upravljanje Cone Tezno v njeni fizično-prostorski zaokroženosti in skrb za dobrobit gospodarskih ter drugih subjektov v njej.

Osrednje naloge Zavoda PPC Tezno

- Nastopa kot upravitelj območja cone Tezno ter kot spodbujevalec njenega razvoja in povezovalc interesov podjetij, ki v njej poslujejo.
- Potencialnim investitorjem zagotavlja vse informacije o Coni in o možnostih ter pogojih za realizacijo njihovih investicij.
- Podjetjem nudi pomoč pri idejnih zasnovah, pridobivanju projektne dokumentacije, soglasij, dovoljenj in podobno ter pri iskanju ponudb in izvajalcev.
- Nastopa kot spodbujevalec poslovnega povezovanja podjetij v Coni in jim pomaga pri promociji.
- Zagotavlja oskrbo z energenti po primerljivih konkurenčnih cenah.
- Skrbi za vzdrževanje skupnih energetskega vodov in naprav v Coni Tezno in opravlja storitve tudi na podlagi individualnih naročil za podjetja v Coni.
- Skrbi za razvoj in vzdrževanje infrastrukture v Coni Tezno in za čim bolj urejeno podobo Cone.
- Skrbi za javno promocijo in prepoznavnost Cone Tezno kot celote.



Poslovno-proizvodna cona Tezno leži na južnem obrobju mesta Maribor in je eden od največjih zaokroženih poslovno-industrijskih ter logističnih kompleksov v Sloveniji, ki se nenehno razvija v smeri „čiste“ proizvodnje in storitev, temelječih na znanju ter visoki dodani vrednosti. Celotna površina Cone meri 108 ha. Del površine (t.i. Cona A, 53 ha) je že zasedene: v Coni že deluje 212 podjetij z okrog 3 600 zaposlenimi. Na severozahodnem delu Cone, kjer že deluje več podjetij, infrastruktura (cesta s pripadajočo komunalno infrastrukturo) še ni zgrajena. Zemljišče, kjer naj bi potekala gradnja omenjenega odseka ceste, je v lasti Mestne občine Maribor. Za celotno območje Cone Tezno (Te-5 Tezno) sta sprejeta zazidalni načrt in program opremljanja s komunalno infrastrukturo.

Strateški cilj razvoja cone Tezno je privabljanje predvsem podjetij, katerih storitve oziroma proizvodnja vključujejo čim več znanja, po možnosti domačega, in zagotavlja njihovim produktom čim višjo dodano vrednost. Cona Tezno je umeščena v razvojno mrežo Slovenije s ciljem doseganja odličnosti in mednarodne konkurenčnosti lokacij ter zagotovitve storitev, ki podpirajo uresničevanje podjetniških projektov. Pri tem so pomembne povezave z znanstveno-raziskovalnimi ustanovami, predvsem Univerzo v Mariboru.

V Coni Tezno danes med drugim nastajajo zelo zahtevni deli in sklopi za največje evropske avtomobilске proizvajalce, kakršni so Citroën, Peugeot, Ford, Magna Steyr, VW, Daimler - Mercedes Benz, Iveco in drugi. Hkrati se v Coni Tezno razvija in proizvaja vse zelo kompleksnih, t.i. 'hi-tech' produktov in storitev, ki pretežno sodijo na področju elektronike in informatike, zlasti za tudi poštno-logistične, bančne in zavarovalniške storitve. Cona Tezno je tudi območje, ki slovi po razvoju najbolj naprednih rešitev s področja varčne rabe energije oziroma razvoja ter projektiranja pasivnih hiš – ena od njih je v podobi futuristično oblikovanega poslovnega poslopja locirana tudi v Coni Tezno.

Poleg bogate industrijske tradicije, ki sega 70 let nazaj v preteklost, je največja prednost Cone Tezno njena geostrateška lega. V neposredni bližini je križišče evropskih avtocestnih koridorjev 5 in 10, ki povezujeta evropski sever in jugovzhod oziroma smer Hamburg-Carigrad, in evropski vzhod ter jugozahod oziroma smer Kijev-Lizbona. V prid Coni Tezno govori tudi dejstvo, da ima Maribor kot drugo največje slovensko mesto odlične cestne in železniške povezave z jadranskima lukama Koper in Trst, ki sta od Maribora oddaljeni dobrih 200 kilometrov. Naposled je cona Tezno samo nekaj kilometrov daleč od prenovljenega mariborskega letališča Edvarda Rusjana, do graškega letališča pa je borih 45 kilometrov.

V preteklih letih so se v Coni Tezno razmahnile predvsem avtomobilska, kovinskopredelovalna industrija, velikoserijska proizvodnja delov za avtomobilsko industrijo, orodjarstvo ter izdelava specifičnih proizvodnih sistemov. Okrog njih so se polagoma zbirali podizvajalci in komplementarne dejavnosti. Naglo se je razvilo število podjetij v storitvenih dejavnostih, med njimi so tudi take z velikim deležem znanja in visoko dodano vrednostjo.

S prihodom novih podjetij se je začela spreminjati tudi zunanja podoba. Ob starih tovarniških halah, ki jih je uporabljal Tam, so zrastle nove moderne zgradbe. V Coni Tezno pa je še vedno veliko prostora za nove izzive. V Coni je na voljo približno 43 ha gradbenih zemljišč, ki jih je potrebno opremiti s prometno in komunalno infrastrukturo ter s tem pripraviti za investitorje.

## 2.2 Opis stanja

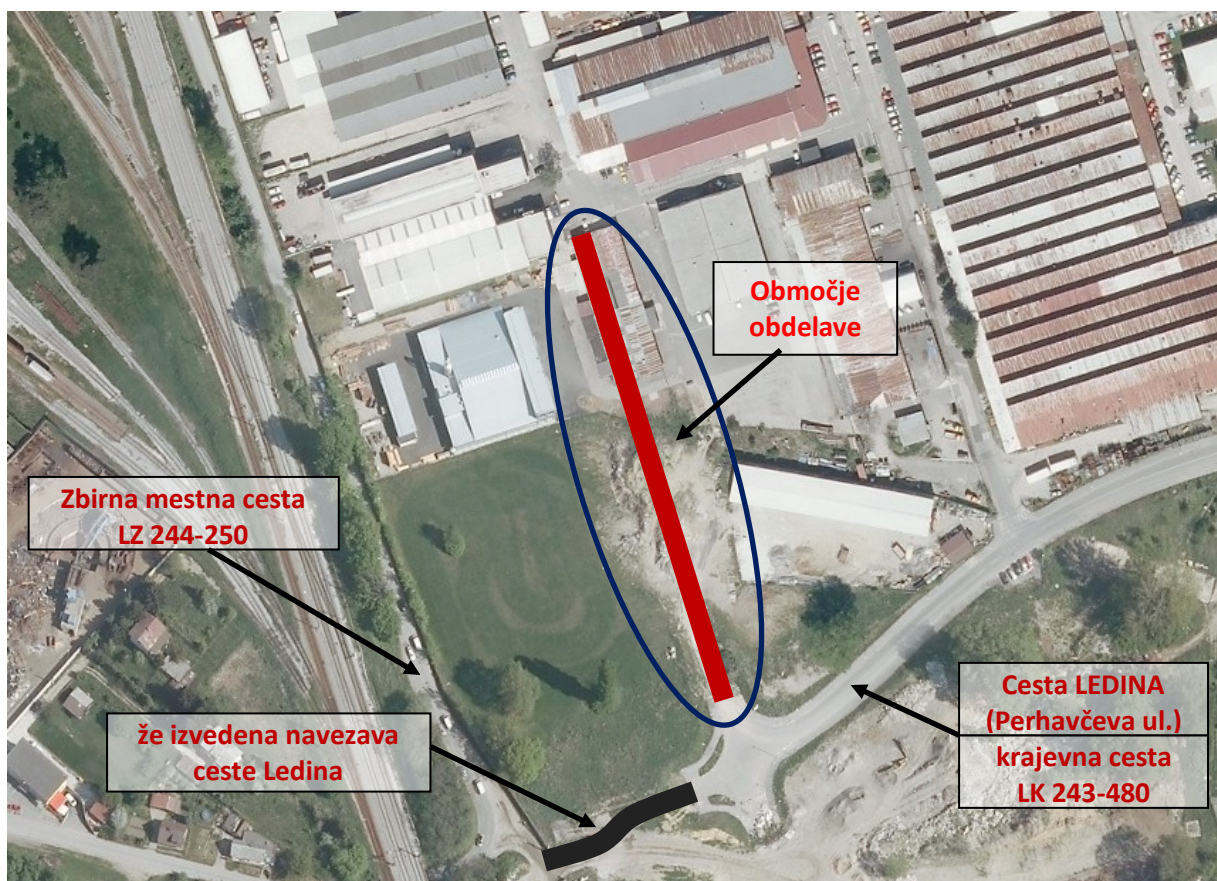
Območje obdelave se nahaja znotraj poslovno industrijske cone TAM. Skozi industrijsko cono je že izvedena krajevna cesta LK 243-481, vključno z navezavo na zbirno mestno cesto LZ 244-250. Začetek nove ceste je v severnem kraku obstoječega križišča na koncu Perhavčeve ulice.

Sedaj poteka na trasi predvidene ceste večji makadamski kolovoz, ki je zaradi težkega prometa izredno poškodovan. Prisotne so večje luknje na makadamskem vozišču in tudi kolesnice. Zaradi makadamskega vozišča in dvosmernega težkega prometa je prometni red na tej cesti minimalen.

Vzdolž leve in desne strani povezovalne makadamske ceste se nahaja več nasipov odložene zemlje iz drugih gradbišč, kjer pa zemlja ni nasuta se nahaja neurejen travnik.

Na koncu meje obdelave, kjer se trasa ceste navezuje na obstoječo dostopno cesto znotraj industrijske cone, se nahaja večji AB plato, ki predstavlja ostanek že porušene temeljne plošče industrijske hale.

**SLIKA 2:** Mikrolokacija območja obdelave



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

#### **3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije**

---

Poslovno proizvodna Cona Tezno je največji poslovno industrijski kompleks v MO Maribor in Podravski regiji. S svojim delovanjem že vrsto let zagotavlja pogoje in privablja domače in tuje vlagatelje. Nudi jim pogoje za razvoj proizvodnih in storitvenih dejavnosti ter s tem neposredno ustvarjanje novih delovnih mest v občini in širšem območju. S tega vidika so nova vlaganja v cestno in komunalno infrastrukturo na območju Cone nujna, ekonomsko upravičena in imajo velike razvojne potencialne.

V SZ delu Cone deluje 16 podjetij, ki se neposredno navezujejo na načrtovan cestni odsek, 3 od njih izražajo potrebe po širitvi. Podjetja načrtujejo v naslednjih 3 letih 15-20 novih delovnih mest.

V ta del Cone se naseljuje tudi hitro rastoče podjetje (podravsko-pomurska gazela 2015), ki prenaša proizvodnjo iz sosednje občine in načrtuje širitev proizvodnje. Zemljišče je že odkupila, nabavila je tudi večino opreme, pripravlja se na gradnjo poslovnih prostorov (proizvodno-poslovni objekt), vendar zaradi manjkajoče ceste ne bo mogla dobiti uporabnega dovoljenja. Podjetje je za potrebe širitve proizvodnje že v letu 2015 zaposlilo 13 novih delavcev. S preselitvijo proizvodnje v Cono Tezno bo tu odprlo 45-50 delovnih mest. Z načrtovano širitvijo poslovanja v prihodnjih petih letih načrtuje neto povečanje števila zaposlenih za 10-15 ljudi.

Gradnja načrtovanega odseka bo torej omogočila naselitev hitro rastočega podjetja in širitev obstoječih podjetij. Podjetja ob cesti bodo odprla skupno 70-85 delovnih mest, neto povečanje na ravni podjetij v naslednjih letih znaša 25-35 novih delovnih mest.

Cilji investicije v izgradnjo povezovalne ceste so naslednji:

- zgraditi povezovalno cesto v dolžini L = 180,00 m,
- zgraditi 88 pravokotnih parkirnih mest vzdolž celotne dolžine ceste,
- izvedba hodnika za pešce vzdolž celotne dolžine povezovalne ceste,
- izgradnja petih cestnih priključkov na povezovalno cesto,
- izgradnja nove meteorne in fekalne kanalizacije ter določitev komunalnega reda na območju obdelave,
- vzpostaviti pogoje za razvoj podjetij, ki že delujejo v Coni,
- povečati privlačnost območja za privabljanje novih podjetij in širitev dejavnosti,
- pospešiti gospodarski razvoj območja ipd.

#### **3.2 Zakonske podlage ter usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami**

---

Pravna podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je Uredba o notni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10).

Zakon o lokalni samoupravi v 21. členu določa, da občina samostojno opravlja zadeve javnega pomena. Med nalogami, ki jih opravlja za zadovoljevanje potreb svojih občanov, so tudi gradnja, vzdrževanje in urejanje lokalnih cest ter javnih poti. Lokalne ceste so namenjene povezovanju naselij

v občini z naselji v sosednjih občinah, naselij ali delov naselij v občini med seboj in pomembne za splošni razvoj občin.

**Odloki, uredbe in ostali dokumenti, s katerimi je Mestna občina Maribor sprejela odločitev o predmetni investiciji:**

- Odlok o zazidalnem načrtu za proizvodno cono Te5-Tezno (MUV, št. 16/2002, 17/2008, 21/2013, 24/2013, 4/2014, 8/15, 12/2015 in 1/2016)
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za „Proizvodno cono Te 5 – Tezno“, št. 352-01 002 931, (MUV št. 30/2003).

Temeljna pravila pri gradnji, vzdrževanju, obnavljanju in varstvu javnih cest, opredelitvi statusa ter kategorizacije javnih cest so določena v sprejetih zakonih in podzakonskih aktih. Zakona, ki s svojimi določbami predstavljata zakonsko podlago, sta:

- Zakon o cestah (Ur. l. RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US in 46/15),
- Zakon o varnosti cestnega prometa (Ur. l. RS, št. 56/08 – uradno prečiščeno besedilo, 57/08 – ZLDUVCP, 58/09, 36/10, 106/10 – ZMV, 109/10 – ZCes-1, 109/10 – ZPrCP, 109/10 – ZVoz in 39/11 – ZJZ-E).

Projekt je skladen z Regionalnim razvojnim program za Podravsko razvojno regijo 2014–2020 (RRP).

Izgradnja cestne in komunalne infrastrukture spada v Prioriteto I. „Konkurenčnost gospodarstva za rast in nova delovna mesta, vključno s krepitvijo raziskav, tehnološkega razvoja in inovacij“.

**Cilj razvojne prioritete je povečati podjetnost in konkurenčnost gospodarstva in družbe ter raven znanj in inovativnosti za hitrejši razvoj, s spodbujanjem naložbene dejavnosti v podjetjih ter večjim vlaganjem v raziskave, inovacije in tehnološki razvoj,** in sicer:

- Spodbuditi razvoj podjetništva, novih MSP in podjetniškega okolja
- Krepiti raziskovalno-inovacijske sposobnosti in rast obstoječih podjetij v regiji ter sodelovanje in prenos znanj ter dobrih praks med gospodarstvom in institucijami znanja (v obeh smereh)
- Spodbuditi globalno konkurenčnost in internacionalizacijo na znanju temelječega gospodarstva
- Vzpostaviti ustrezno okolje za privabljanje investorjev ter razvoj novih storitev
- Spodbuditi razvoj ter ohranitev kulturnih in kreativnih industrij
- Spodbuditi razvoj IKT ter enakomernejšega dostopa do širokopasovnih omrežij in e-storitev
- Spodbujanje razvoja socialnega podjetništva in družbenih inovacij.

Projekt sodi v **Investicijsko področje I.3: Privabljanje novih investicij iz države in iz tujine, vključno z razvojem gospodarske infrastrukture.**

Regijsko gospodarstvo označuje nizek nivo investiranja gospodarskih subjektov v regiji in nizek delež tujih naložb – tako iz drugih delov države kot iz tujine. Gospodarske dejavnosti ne zagotavljajo odpiranja novih (zlasti kakovostnih) delovnih mest, kar dokazuje izjemno visoka brezposelnost ter opredelitev (gospodarsko) pomembnega dela regije za problemsko območje. Trenutno ne obstaja sistem, ki bi zagotavljal učinkovito razpoznavnost regije kot destinacije za vzpostavitev in izvajanje gospodarske aktivnosti, kjer vlada ugodna klima in imajo gospodarski subjekti na voljo vse pomembne oblike podpore za uspešno delovanje.

Program v RRP podpira izvedbo vseh aktivnosti podpore za tuje in domače investitorje – vzpostavitev sistema za poenoteno obravnavo zainteresiranih investitorjev v regijo, učinkovito uporabo vseh (finančnih in ostalih) instrumentov, ki so na razpolago na državnem nivoju, pripravo in izvedbo vseh

promocijskih aktivnosti (identifikacija vseh ključnih motivov za prihod, promocijski materiali – predstavitev prednosti regije, njenega gospodarstva in razpoložljivih človeških virov, gospodarske delegacije in kooperacijska srečanja, sejemske predstavitve, spletne informacije, stiki z mediji, gospodarska diplomacija itd.), pripravo informacijskih podlag (baze podatkov) za investitorje, spremljanje/monitoring gospodarskih gibanj, trendov, ..., v regiji in širše, identifikacija potencialnih investitorjev, podpora investitorjem pred, med in po izvedbi investicije, iskanje strateških partnerjev s pomočjo obstoječih povezav itd. Izvajanje teh aktivnosti mora biti usklajeno z dolgoročnim prostorskim načrtovanjem v regiji.

Program v RRP podpira tudi razvoj, vzpostavljanje in delovanje osrednjih (regijskih) gospodarsko-logističnih con za privabljanje zunanjih investitorjev. Širitvi dejavnosti regijskih gospodarskih subjektov je namenjeno vzpostavljanje lokalnih poslovnih in obrtnih con. Projekt gradnje Cone Tezno je vključen v nabor projektov RRP.

<b>I.3 Privabljanje novih investicij iz države in iz tujine, vključno z razvojem gospodarske infrastrukture</b>				<b>v EUR</b>
17	Privabljanje naložb - Cona Tezno	MOM in Zavod Poslovna proizvodna cona Tezno; partnerji Univerza MB, podporne institucije iz Podravja - MRA, ŠGZ, OOZM, EIM, ENERGAP, Tovarna podjetij, ŠTP	Gradnja - opremljanje Cone Tezno v mednarodno konkurenčno lokacijo za naseljevanje podjetij od drugod (vključno z NTI) ter zagotovitev svežnja kakovostnih storitev za pomoč podjetjem pri naseljevanju v Coni	28.902.100,00

## 4 OPIS VARIANTE

V okviru reševanja problematike izgradnje povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni Coni Tezno smo predvideli dve možni varianti, kot sledi:

Varianta 1: Minimalna varianta oz. brez investicije

Varianta 2: Novogradnja povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni Coni Tezno

### 4.1 Varianta 1: Minimalna varianta oz. brez investicije

Varianta predstavlja opis situacije brez investicije. Novogradnja povezovalne ceste se ne izvede. Varianta predvideva nespremenjeno stanje, kar pomeni, da ostane del predmetne ceste v dolžini 180 m v trenutnem stanju in da bo makadamski kolovoz še naprej propadal. Dostop do gospodarskih subjektov s tovornimi vozili je že sedaj otežen in nevaren in bi se ob ohranitvi trenutnega stanja slabšal.

Pri minimalni varianti oz. varianti brez investicije to pomeni nadaljnje vzdrževanje povezovalne ceste. Letni stroški vzdrževanja tega dela cestišča znašajo cca. 2.000 EUR. V tem znesku največji delež stroškov predstavlja material, prevozi s tovornjaki in delovna sila. Občasno je potrebno na cestišču računati tudi z večjimi posegi.

Ocenjeni skupni letni stroški so prikazani v naslednji tabeli. V nadaljevanju je izračunana neto sedanja vrednost stroškov vzdrževanja in dela povezovalne ceste za obdobje 30 let z diskontno stopnjo 7%. Okvirni stroški bi znašali 29.916 EUR.

**TABELA 1:** Ocena bodočih stroškov

Leta	Stroški vzdrž.	Mat. stroški	Σ	Koeficient	Vrednost	Leta	Stroški vzdrž.	Mat. stroški	Σ	Koeficient	Vrednost	
1	1.200	800	2.000	0,934579	1.869	16	1.311	1.256	2.567	0,338735	870	
2	1.200	808	2.008	0,873439	1.754	17	1.311	1.319	2.630	0,316574	833	
3	1.200	816	2.016	0,816298	1.646	18	1.311	1.385	2.696	0,295864	798	
4	1.200	824	2.024	0,762895	1.544	19	1.416	1.455	2.870	0,276508	794	
5	1.212	841	2.053	0,712986	1.464	20	1.416	1.527	2.943	0,258419	760	
6	1.212	858	2.070	0,666342	1.379	21	1.416	1.649	3.065	0,241513	740	
7	1.212	875	2.087	0,622750	1.299	22	1.416	1.781	3.197	0,225713	722	
8	1.212	901	2.113	0,582009	1.230	23	1.416	1.924	3.340	0,210947	704	
9	1.212	928	2.140	0,543934	1.164	24	1.430	2.078	3.508	0,197147	692	
10	1.248	956	2.204	0,508349	1.120	25	1.430	2.244	3.674	0,184249	677	
11	1.248	984	2.233	0,475093	1.061	26	1.430	2.468	3.898	0,172195	671	
12	1.248	1.034	2.282	0,444012	1.013	27	1.430	2.493	3.923	0,160930	631	
13	1.248	1.085	2.334	0,414964	968	28	1.430	2.518	3.948	0,150402	594	
14	1.248	1.140	2.388	0,387817	926	29	1.430	2.543	3.973	0,140563	558	
15	1.311	1.197	2.507	0,362446	909	30	1.430	2.569	3.998	0,131367	525	
<b>Skupaj</b>							<b>EUR</b>	39.432	43.256	82.688		<b>29.916</b>

## 4.2 Varianta 2: Novogradnja povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni coni Tezno

---

Izgradnja povezovalne ceste predstavlja izvedbo vozišča v dolžini 180 m, z voziščnima pasovoma širine 2 x 3,00 m. Cesta bo povezovala cesto LK 243-480 (Perhavčeva ulica) s povezovalnimi cestami znotraj Poslovno proizvodne Cone Tezno.

1. Izgradnja povezovalne ceste v dolžini L = 180,00 m
2. Izgradnja 88 pravokotnih parkirnih mest vzdolž celotne dolžine ceste
3. Izvedba hodnika za pešce vzdolž celotne dolžine povezovalne ceste
4. Izgradnja petih cestnih priključkov na povezovalno cesto
5. Izgradnja nove meteorne kanalizacije
6. Izgradnja fekalnega kanala
7. Določitev komunalnega reda na območju obdelave

Izgradnja nove povezovalne ceste S-J-3 je implementacija smernic zazidalnega načrta Poslovno proizvodne Cone Tezno za obravnavani odsek ceste v realni prostor. Predvideno je nadaljevanje ceste od severnega priključka obstoječega križišča krajevne ceste LK 243-481 do navezave na obstoječo cesto znotraj industrijske cone.

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 5.1 Vrsta investicije

---

Investicija po upravičenem namenu spada med vlaganja v občinske lokalne ceste. Njena izvedba pomeni spodbujanje gospodarskega razvoja v občini in širšem regionalnem okolju.

#### 5.1.1 Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru investicije

---

Skladno s PGD, „Novo gradnja povezovalne ceste S – J3 – severni del v Poslovno proizvodni coni Tam“ št. proj. 131/15, Maribor, december 2016, je tehnični opis del prikazan v nadaljevanju.

#### Ad 1) Izgradnja povezovalne ceste

PGD načrt predvideva izgradnjo povezovalne ceste dolžine 180,00 m z voziščnima pasovoma širine 2 x 3,00 m. Cesta bo povezovala cesto LK 243-480 (Perhavčeva ulica) s povezovalnimi cestami znotraj Poslovno proizvodne cone Tezno. Po zazidalnem načrtu ima obravnavana povezovalna cesta dodeljeno oznako S-J-3.

Predvidena cesta poteka večinoma v premi, z izjemo loma osi ceste v km 0+120,00 z radijem R=600,00 m. Cesta ima predvidena dva vozna pasova širine š=3,00 m. Vz dolž levega in desnega roba je predvidena izvedba povozne asfaltne mulde širine š=0,50 m ter izvedba pravokotnih parkirnih mest. Dimenzije prečnih profilov cestišča so določene po Pravilniku o projektiranju cest (Ur. l. RS, št. 91/2005). Vhodni podatek predstavlja PLDP (<1500 vozil), vrsta ceste (javna pot) ter projektna hitrost (30 km/h).

Povezovalna cesta S-J-3 od km 0+044,00 do km 0+157,00:

- Vozni pas 2 x 3,00 m
  - Asfaltna mulda 2 x 0,50 m
  - Pravokotno parkirno mesto 2 x 5,00 m
  - Hodnik za pešce 2 x 2,50 m
- 22,00 m

Povezovalna cesta S-J-3 od km 0+157,00 do km 0+198,00:

- Vozni pas 2 x 3,00 m
  - Asfaltna mulda 2 x 0,50 m
  - Pravokotno parkirno mesto 2 x 5,00 m
  - Hodnik za pešce 1 x 2,00 m
  - Hodnik za pešce 1 x 2,50 m
- 21,50 m

Vzdolžni naklon nivelete ceste bo sestavljen iz dveh naklonov; v prvem delu se bo cesta rahlo vzpela z naklonom  $i=3,75\%$  ter nato od km 0+112,11 padla z minimalnim vzdolžnim naklonom za asfaltna vozišča  $i=0,250\%$ . Lom osi bo izveden z vertikalno zaokrožitvijo R=1100 m.

#### Ad 2) Izgradnja 88 pravokotnih parkirnih mest

Vzdolž levega in desnega roba povezovalne ceste je predvidenih skupno 88 pravokotnih parkirnih mest (PM).



Zaradi širine prečnega profila in zagotavljanja enakomerne obdelave višin robov ceste je predviden na novi povezovalni cesti strešni prečni naklon z enotnim naklonom  $i=2,50\%$ . Takšen prečni naklon bo prav tako določen za pravokotna parkirna mesta. Prečni nakloni cestišča in parkirnih mest bodo tako orientirani, da se vse meteorne vode stekajo v asfaltno muldo, ki bo potekala med cestiščem in parkirnimi mesti.

### **Ad 3) Izvedba hodnika za pešce**

Za pravokotnimi parkirnimi prostori je predvidena izvedba hodnika za pešce širine  $\text{\textit{s}}=2,50\text{ m}$  na levi in desni strani ceste skozi celotno območje obdelave. Razlika je zgolj v širini hodnika za pešce od km 0+167,00 do km 0+198,00, kjer je ta širina določena po zazidalnem načrtu na  $\text{\textit{s}}=2,00\text{ m}$ .

### **Ad 4) Izgradnja petih cestnih priključkov na povezovalno cesto**

Na območju obdelave nove povezovalne ceste je predvidenih 5 priključkov do obstoječih poslovnih objektov.

Predvideni priključki so naslednji:

1. priključek v km 0+107,00 –desno,  $\text{\textit{s}}.= 6,00\text{ m}$
2. priključek v km 0+157,00 – levo in desno,  $\text{\textit{s}}.= 6,00\text{ m}$
3. priključek v km 0+207 – levo,  $\text{\textit{s}}= 6,00\text{ m}$
4. priključek v km 0+220 – desno

### **Ad 5) Izgradnja nove meteorne in fekalne kanalizacije**

Na območju obdelave danes ni obstoječe fekalne in meteorne kanalizacija, le na južnem delu območja obdelave poteka fekalni kanal, na katerega se bosta navezala nova meteorna in fekalna kanalizacija.

Na območju obdelave je predvidena izvedba novega fekalnega kanala v skupni dolžini  $L=170,00\text{ m}$ . Potek kanala bo predviden od km 0+219,00 do km 0+023,00, kjer se nato v tej stacionaži navezuje na obstoječ revizijski jašek kanalizacije, lociran v osi nivelete.

Kanal bo potekal vzdolž desne strani predvidene ceste z odmikom 6,50-7,00 m od osi ceste. Fekalni kanal je predviden z enotnim premerom kanalizacijske cevi DN300 (PEHD, sn8). Kanal bo potekal preko petih B.C. kanalizacijskih jaškov premera od DN800 - DN1000.

Na območju obdelave je predvidena izvedba novega meteornega voda M1, ki ga napajajo cestni požiralniki tipa „B“ (z vtokom skozi LTŽ rešetko). Meteorna odvodnja je sestavljena iz treh faz, ki skupaj predstavljajo učinkovito odvodnjanje s predvidenih asfaltnih površin.

## **PRESTAVITVE IN ZAŠČITE KOMUNALNIH VODOV**

Pred samo gradnjo bo potrebno vse obstoječe komunalne vode na predvidenem odseku ustrezno zakoličiti in zavarovati.

### **a.) Vodovod**

Južno od območju obdelave poteka obstoječe vodovodno omrežje LŽ DN400, severno od območja obdelave pa LŽ DN80. Prestavitev ali zaščita obstoječega vodovoda ni potrebna, potrebno pa je zgraditi povezovalni vodovod med njima. Novi vodovod se izvede z duktilnimi cevmi v dimenziji DN250.

Predviden vodovod vstopi v območje obdelave na desni strani obstoječega pločnika po predvideni trasi zazidalnega načrta. Priključitev nanj je predvidena z univerzalno spojko na novem hodniku za pešce v km 0+046,00 – desno. Za navezavo je predvideno prečkanje nove povezovalne ceste, vodovod preide na levo stran ceste.

Od km 0+049,00 – levo nato primarni vodovod poteka pod novim hodnikom za pešce vzdolž leve strani ceste (odmik voda od osi ceste je v povprečju  $L=9,00$  m). Trasa vodovoda se zaključi izven vodovodnega jaška v km 0+214,00 – levo, kjer je predvidena navezava na obstoječ vodovod ali nadaljevanje novega vodovoda glede na zazidalni načrt.

Na trasi so predvideni še en vodovodni priključek v jašku in dva vodovodna priključka pri cestnih priključkih z objemko, ki bodo omogočali priključke bodočih objektov na vodovodno omrežje Poslovno proizvodne cone.

#### **b.) Cestna razsvetljava**

V sklopu ureditve komunalnih vodov bo urejena tudi cestna (zunanja) razsvetljava (ZR).

Trenutno je obstoječa ZR speljana po kandelabrih višine 9 m s svojim odjemnim mestom KO-JR obst. samo ob Perhavčevi ulici (LK243-480).

Obstoječe svetilke so tipa ST100 VTNa 1\*150 W.

V obstoječo razsvetljavo se ne posega, razen priklopa v svetilki (kandelabru) A10. Način priključevanja je izbran tako, da v enem kandelabru ne bodo priključeni več kot trije kabli.

Nova razsvetljava bo LED izvedbe. V obstoječe odjemno mesto se ne posega.

Vsa projektirana ZR bo napajana v pasu takoj za pločnikom, v bankini.

Osnovni podatki:

Trasna dolžina:	350 m
Vrsta in število svetilk:	„LED45“ LSL45 kat. Št.1801311 – 11 kom
Kandelabri:	novi ravni $h = 9$ m – 11 kom
Kabli:	NAYY-J 4 x 16 + 2,5 0,6/1 kV

#### **c.) Elektro vodi**

Obstoječih EE vodov na obdelovanem območju ni, zato tudi niso potrebni nobeni ukrepi v zvezi s tem. Na območju predvidene nove ceste bo izvedena dvocevna kabelska kanalizacija 2 x fi 160 mm od ene do druge meje obdelave. Vzdolž cevne kanalizacije bodo locirani kabelski jaški – 6 kom.

Prenosne zmogljivosti obstoječega EEO se ne bodo spremenile, saj vanj ne posegamo. Pri izvedbi EEO kabelske kanalizacije bo upoštevana Tipizacija elektroenergetskih kablov za napetosti 1 kV, 10 kV in 20 kV.

#### **d.) Križanja in prestavitve TK vodov**

V sklopu ureditve komunalnih vodov bodo urejeni tudi TK vodi.

Na območju predvidene ceste trenutno ni TK vodov. Skladno z projektnimi pogoji Telekoma Slovenije d.d. bo zgrajena dvocevna kabelska kanalizacija (2 x PEHD DN50) z osmimi pomožnimi jaški. Kanalizacija je predvidena za morebitno kasnejše širjenje omrežja TK.

Osnovni podatki:

Trasna dolžina:	320 m
Vrsta in število kabelskih jaškov:	betonska cev fi 80 cm s pokrovom 60x60 (125 kN) – 8 kom

#### **e.) CATV vodi**

V sklopu ureditve komunalnih vodov bo urejena tudi CATV.

Na območju predvidene ceste trenutno ni CATV vodov. Skladno z projektnimi pogoji Telemach d.d. bo zgrajena enocevna kabelska kanalizacija s štirimi pomožnimi jaški. Kanalizacija je predvidena za morebitno kasnejše širjenje omrežja CATV.

Osnovni podatki:

Trasna dolžina: 225 m

Vrsta in število kabelskih jaškov: betonska cev fi 80 cm s pokrovom 60x60 (125 kN) – 4 kom

#### **f.) Plinovod**

Priklop na obstoječe plinovodno omrežje je predviden v štirikrakem križišču krajevne ceste LK 243-480 (Perhavčeva ulica) na začetku meje obdelave. Priključki se nahajajo v km 0+028,00 – levo glede na stacionažo tega načrta.

Trasa predvidenega plinovoda je sestavljena iz primarnega plinovoda (PE DN160) in dveh sekundarnih plinovodnih priključkov (PE DN63), ki obenem tudi prečkata traso povezovalne ceste. Oba sekundarna priključka se izdelata s sedlo ventilom d 63, PE cevjo d63, ki se zaslepita z zaključno kapo na parcelah bodočih objektov. Prvi priključek se nahaja v km 0+105,50 – levo in desno s pripravljenimi priključki za odjemalce. Drugi priključek pa se nahaja v km 0+221,50 – od leve proti desni, prav tako s pripravljenimi priključki za posamezne odjemalce. Plinovodni koridor je predviden na temenski globini = -1,40 m.

Od priključne točke dalje poteka plinovodni koridor (vod) vzporedno z bermo obstoječega pločnika na levi strani ceste. Na začetku novogradnje pri prvem pravokotnem parkirnem mestu predvidena trasa plinovoda nato prične potekati pod parkirnimi prostori t.j. cca. L=1,90 m od zunanjega roba hodnika za pešce oz. L=6,50 m na levo od osi nove povezovalne ceste.

#### **5.1.2 Fizični kazalniki investicije**

---

Z investicijo bodo doseženi naslednji fizični kazalniki:

- izgradnja povezovalne ceste v dolžini L = 180,00 m
- izgradnja 88 pravokotnih parkirnih mest vzdolž celotne dolžine ceste
- izvedba hodnika za pešce vzdolž celotne dolžine povezovalne ceste
- izgradnja petih cestnih priključkov na povezovalno cesto
- izgradnja nove meteorne kanalizacije
- izgradnja novega fekalnega kanala.

#### **5.2 Ocena investicijskih stroškov**

---

Podlaga za izračun investicijske vrednosti projekta je projektantski predračun, ki je bil pripravljen v okviru tehnične dokumentacije PGD, „Novogradnja povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni coni Tam“, št. proj. 131/15, Maribor, december 2016. Izgradnja ceste se bo izvedla v enem letu, zato so investicijske vrednosti prikazane v stalnih cenah.

Okvirna vrednost investicijskega projekta v novogradnjo povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni Coni Tezno znaša 365.823,10 EUR z DDV. Specifikacija investicijskih stroškov je prikazana v naslednji tabeli.

**TABELA 2:** Ocena vrednosti projekta

<b>Oz.</b>	<b>Opis del</b>	<b>Znesek</b>	<b>DDV</b>	<b>Skupaj v EUR</b>
1	Povezovalna cesta S-J-3	196.060,25	43.133,25	239.193,50
2	Vodovod	41.499,22	9.129,83	50.629,05
3	Križanje in prestavitev TK vodov	7.840,80	1.724,98	9.565,78
4	Križanje in prestavitev CATV vodov	4.523,28	995,12	5.518,40
5	Javna razsvetljava	17.858,97	3.928,97	21.787,94
6	EEO vodi	13.444,48	2.957,79	16.402,27
7	Zemeljski plin	11.970,00	2.633,40	14.603,40
8	Predelava gradbenih odpadkov	6.658,00	1.464,76	8.122,76
	<b>Skupaj</b>	<b>299.855,00</b>	<b>65.968,10</b>	<b>365.823,10</b>

## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE

### 6.1 Strokovne podlage za izdelavo DIIP

---

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006 in Ur. l. RS, št. 54/2010).

Strokovna podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je:

- „Novogradnja povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni coni Tam“, PGD, ki ga je izdelalo podjetje Geotada Darko Recek s.p., december 2016, št. proj.: 131/15.

### 6.2 Opis lokacije

---

Rekonstrukcija povezovalne ceste je predvidena na parcelah št. 2496/4, 2496/5, 2499/9, 2500/17, 2600/16, 2600/17, 2600/20, vse k.o. Tezno, v Poslovno proizvodni coni Tam.

Prostorske sestavine planskih aktov občine in prostorski ureditveni pogoji:

- Odlok o zazidalnem načrtu za proizvodno cono Te 5 – Tezno (MUV, št. 16/02, 17/08, 21/13 (popr.), 24/13 (popr.) 4/14 (popr.), 8/15, 12/15 in 1/16)
- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986–2000 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur. l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št.: 26/12 – sklep),
- Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV, št. 22/07, 32/10, 15/13)
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za proizvodno cono Tezno (MUV št. 8/14).

### 6.3 Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicije

Operacija se bo predvidoma izvajala v letu 2016.

**TABELA 3:** Terminski plan investicije

Oz.	Aktivnost	Terminski načrt
Predinvesticijske aktivnosti		
1	Izdelava projektne dokumentacije (PGD)	December 2015
2	Izdelava DIIP	Marec 2016
3	Javna naročila	Junij 2016
4	Sklenitev pogodb za gradnjo in nadzor	Julij 2016
Izvedba investicije		
5	GOI dela	Avgust–oktober 2016
6	Financiranje naložbe	September–december 2016
7	Tehnični prevzem in predaja v uporabo	November 2016
8	Obratovanje naložbe	December 2016

Dinamika izvajanja investicije je prikazana v naslednji tabeli.

**TABELA 4:** Dinamika nastajanja investicijskih stroškov

Oz.	Opis del	2016			Skupaj v EUR
		September	Oktober	November	
1	Povezovalna cesta S-J-3	95.677,40	71.758,05	71.758,05	239.193,50
2	Vodovod	20.251,61	15.188,72	15.188,72	50.629,05
3	Križanje in prestavitev TK vodov	3.826,32	2.869,73	2.869,73	9.565,78
4	Križanje in prestavitev CATV vodov	0,00	2.759,20	2.759,20	5.518,40
5	Javna razsvetljava	0,00	10.893,97	10.893,97	21.787,94
6	EEO vodi	0,00	8.201,13	8.201,14	16.402,27
7	Zemeljski plin	0,00	7.301,70	7.301,70	14.603,40
8	Predelava gradbenih odpadkov	2.436,83	2.436,83	3.249,10	8.122,76
	<b>Skupaj</b>	<b>122.192,16</b>	<b>121.409,33</b>	<b>122.221,61</b>	<b>365.823,10</b>

### 6.4 Varstvo okolja

Izgradnja povezovalne ceste ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje. Manj bo poškodb cestišč, promet bo bolj tekoč in varen. S tem bodo zmanjšani stroški vzdrževanja cestišča, zaradi večje pretočnosti prometa bo manj onesnaževanja okolja ipd.

V nadaljevanju so navedeni pričakovani vplivi, ki jih bo nameravana gradnja povzročila v času gradnje oziroma izvajanja del ter ko bo objekt v uporabi oziroma obratovanju.

#### PRIČAKOVANI VPLIVI V ČASU GRADNJE:

- Vplivi objekta na okolico v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo: zaradi izvedbe izkopov vpliv na mehansko odpornost in stabilnost nepremičnin v bližini gradnje ni pričakovan.
- Vplivi objekta na okolico v zvezi z varnostjo pred požarom: ni pričakovanih vplivov.

- Vplivi objekta na okolico v zvezi z njihovo higiensko in zdravstveno zaščito: ni pričakovanih vplivov.
- Varstvo voda in tal: ni pričakovanih vplivov.
- Vplivi osončenja objekta na sosednje objekte: ni pričakovanih vplivov.
- Vplivi objekta na okoliške nepremičnine v zvezi z njihovo varnostjo pri uporabi: ni pričakovanih vplivov.
- Vplivi objekta na okoliške nepremičnine v zvezi s prekomernim hrupom: dodatnih obremenitev okolja s hrupom ni pričakovati.
- Vplivi objekta na okolico v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote: ni pričakovanih vplivov.

#### PRIČAKOVANI VPLIVI, KO BO OBJEKT V UPORABI OZIROMA OBRATOVANJU:

Vplivi na okolico, ko bo objekt v uporabi oz. v obratovanju, niso pričakovani oz. predvideni.

#### Opis in ocena posameznih pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolico

**Vplivi objekta na okoliške nepremičnine v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo:** Zaradi izvedbe izkopov ni pričakovan vpliv na mehansko odpornost in stabilnost nepremičnin v bližini gradnje. Gradnja bo potekala tako, da ne bo povzročila porušitve celega ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, ne bodo povzročila deformacij na objektih v okolici, **ne bo povzročila škode** na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi.

#### Opis, kako so bili ukrepi za preprečitev oziroma zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico upoštevani v posameznih načrtih projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V projektu je upoštevan ukrep za preprečitev vpliva na okoliške nepremičnine v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo z ustreznim odmikom predvidenega vodovodnega cevovoda od obstoječih objektov.

Objekt ne bo imel vplivov na osenčenje sosednjih objektov, saj gre za prometno in komunalno infrastrukturo.

Pri načrtovanju in izvedbi operacije bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

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

## **6.5 Kadrovsko – organizacijska shema**

Za potrebe operacije bo Mestna občina Maribor angažirala svoje strokovne službe, ki bodo v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti vodile nadzor nad izvedbo investicije. Investitor bo skrbel za koordinacijo, in sicer:

- zagotovitev učinkovite izvedbe projekta v skladu s projektno, tehnično in investicijsko dokumentacijo,
- izvedba javnih naročil,
- poročanje o poteku investicije,
- izdelava novelacije investicijske dokumentacije, če bo potrebno,
- zagotovitev koordinacije vseh vpletenih.

Za izvajanje navedenih del na občini ne bo dodatno zaposlenih delavcev.

## 6.6 Viri financiranja

Operacija v novogradnjo povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni coni Tezno se bo financirala iz občinskega proračuna MO Maribor. Struktura in viri financiranja so prikazani v naslednji tabeli:

**TABELA 5:** Viri in dinamika financiranja

Oz.	Viri financiranja	Skupaj v EUR	%
1	MO Maribor	365.823,10	100,00 %
	<b>Skupaj</b>	<b>365.823,10</b>	<b>100,00 %</b>

Če bo objavljen napovedani razpis za financiranje gradnje poslovne infrastrukture (MGRT), se bo MOM prijavila za pridobitev sredstev za sofinanciranje gradnje do 85 % (brez DDV).

## 6.7 Merila, ki jih ni mogoče izraziti v denarju

Investicija v bo imela vrsto posrednih učinkov, in sicer:

- izboljšati nosilnost ceste za dostop do gospodarskih subjektov ob cesti (v PP Coni Tezno)
- izboljšanje prometnih in varnostnih razmer,
- izboljšanje cestnih povezav znotraj občine ipd.

## 6.8 Finančna analiza investicije

Z namenom finančno ekonomske analize so izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Osnovna izhodišča in glavne predpostavke, upoštevane pri izračunu upravičenosti investicijskega projekta, so navedene v nadaljevanju:

- Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10), Smernic glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi – Delovni dokument 4.
- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa investicije – FRR(C), finančne neto sedanje vrednosti projekta – FNPV(C), finančne interne stopnje donosnosti s kohezijskim sofinanciranjem – FRR(K), finančne neto sedanje vrednosti s kohezijskim sofinanciranjem – FNPV(K), ob upoštevanju 7-odstotne diskontne stopnje, kakor določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10).



Ob tem so bile upoštevane sledeče predpostavke modela:

- Davek na dodano vrednost je obračunan po stopnji 22 %.
- Letni stroški vzdrževanja dela povezovalne ceste znašajo 3.544 EUR letno in se z leti povečujejo, vsakih 5 let se predvideva tudi investicijsko vzdrževanje cestišča.
- Letni prihodki predstavljajo sredstva za plačilo stroškov vzdrževanja, saj odsek ceste ne ustvarja prihodkov.
- Opazovano obdobje, za katerega so pripravljene izračuni, je do leta 2045 (ekonomska doba 30 let), kakor je priporočeno v dokumentu z naslovom Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi – Delovni dokument 4.
- Vse vrednosti so navedene v EUR.

V nadaljevanju so prikazani statični in dinamični kazalniki učinkovitosti investicije.

#### ***Kazalniki statične ocene za presojo ekonomske dobe upravičenosti naložbe:***

---

- Ekonomičnost poslovanja (prihodki/odhodki) → 0,00
- Donosnost (čisti dobiček/prihodki) → 0,00

#### ***Kazalniki dinamične ocene za presojo ekonomske upravičenosti naložbe:***

---

- Doba vračanja investicijskih sredstev → 41 let
- Neto sedanja vrednost (7 % diskontna stopnja) → -333.225 EUR
- Interna stopnja donosnosti → -5,74 %
- Relativna neto sedanja vrednost → -0,91

Zaradi negativne neto sedanje vrednosti projekta -333.225 EUR sta interna stopnja donosnosti in relativna neto sedanja vrednost naložbe negativni. Doba vračanja investicijskih sredstev bo 41 let.

**TABELA 6:** Denarni tok investicije v EUR

Leto	Stroški naložbe	Operativni stroški	Prihodki za pokr. strošk.	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran NDT
2016	365.823	0	0	0	-365.823	-341.891
2017	0	3.799	3.799	0	0	0
2018	0	3.829	3.829	0	0	0
2019	0	3.859	3.859	0	0	0
2020	0	6.888	6.888	0	0	0
2021	0	3.920	3.920	0	0	0
2022	0	3.952	3.952	0	0	0
2023	0	3.983	3.983	0	0	0
2024	0	7.013	7.013	0	0	0
2025	0	4.047	4.047	0	0	0
2026	0	4.079	4.079	0	0	0
2027	0	4.112	4.112	0	0	0
2028	0	4.145	4.145	0	0	0
2029	0	4.179	4.179	0	0	0
2030	0	7.211	7.211	0	0	0
2031	0	4.247	4.247	0	0	0
2032	0	4.281	4.281	0	0	0
2033	0	4.316	4.316	0	0	0
2034	0	4.351	4.351	0	0	0
2035	0	4.387	4.387	0	0	0
2036	0	7.421	7.421	0	0	0
2037	0	4.459	4.459	0	0	0
2038	0	4.495	4.495	0	0	0
2039	0	4.532	4.532	0	0	0
2040	0	4.570	4.570	0	0	0
2041	0	4.607	4.607	0	0	0
2042	0	7.644	7.644	0	0	0
2043	0	4.684	4.684	0	0	0
2044	0	4.723	4.723	0	0	0
2045	0	4.762	4.762	65.968	65.968	8.666
Skupaj	365.823	138.495	138.495	65.968		
<b>Skupaj diskont.</b>	<b>341.891</b>	<b>53.187</b>	<b>53.187</b>	<b>8.666</b>	<b>-333.225</b>	<b>-333.225</b>

## 6.9 Ekonomska analiza investicije

Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize. Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo.

Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena, dokazujejo naslednja dejstva:

- neto sedanja vrednost je pozitivna,
- ekonomska interna stopnja donosnosti je višja od diskontne stopnje za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (7,0 %),
- razmerje med stroški in koristmi je večje od 1.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, družbenih in socialnih vplivov. Projekt je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ti vplivi pa so največkrat povezani z razvojem.

Glavne predpostavke modela so:

- upoštevani dodatni stroški in prihodki (koristi) na ravni celotnega projekta,
- opazovano obdobje je 30 let,
- upoštevana je 7,0 % diskontna stopnja v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja za področje javne infrastrukture (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010)
- upoštevani so investicijski stroški brez DDV in drugih dajatev.

**TABELA 7:** Kazalniki družbene koristnosti projekta (ekonomska analiza projekta)

Naziv	Kratica	Vrednost
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije	ERR/C	9,02 %
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije	ENPV/C	60.168 EUR
Stopnja družbene koristnosti	B/C	1,01

Družbena koristnost projekta izhaja iz:

- Prihodkov
  - Zaradi urejene povezovalne ceste in dostopa do poslovnih objektov ter komunalne opreme se poveča vrednost zemljišč na območju povezovalne ceste (predpostavka, da se cena m<sup>2</sup> zemljišča poveča za 3,00 EUR).

**TABELA 8:** Ekonomski tok projekta (ekonomska analiza projekta) v EUR

Leto	Vrednost zemljišč	Odlivi	Investicija -22 % DDV	Neto denarni tok	Diskontiran NDT
2016	0	0	299.855	-299.855	-280.238
2017	30.000	656	0	29.344	25.630
2018	30.000	656	0	29.344	23.954
2019	30.000	656	0	29.344	22.387
2020	30.000	3.114	0	26.886	19.170
2021	30.000	656	0	29.344	19.553
2022	30.000	656	0	29.344	18.274
2023	30.000	656	0	29.344	17.079
2024	30.000	3.114	0	26.886	14.624
2025	30.000	656	0	29.344	14.917
2026	30.000	656	0	29.344	13.941
2027	30.000	656	0	29.344	13.029
2028	30.000	656	0	29.344	12.177
2029	30.000	656	0	29.344	11.380
2030	30.000	3.114	0	26.886	9.745
2031	30.000	656	0	29.344	9.940
2032	30.000	656	0	29.344	9.290
2033	30.000	656	0	29.344	8.682
2034	30.000	656	0	29.344	8.114
2035	30.000	656	0	29.344	7.583
2036	30.000	3.114	0	26.886	6.493
2037	30.000	656	0	29.344	6.623
2038	30.000	656	0	29.344	6.190
2039	30.000	656	0	29.344	5.785
2040	30.000	656	0	29.344	5.407
2041	30.000	656	0	29.344	5.053
2042	30.000	3.114	0	26.886	4.327
2043	30.000	656	0	29.344	4.413
2044	30.000	656	0	29.344	4.125
2045	30.000	656	0	95.312	12.521
<b>Skupaj</b>	<b>870.000</b>	<b>31.306</b>	<b>299.855</b>	<b>604.808</b>	<b>60.168</b>

## **7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE**

### **7.1 Investicijska dokumentacija**

---

Za potrebe izvedbe celotne investicije je na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006 in Ur. l. RS, št. 54/2010) potrebno izdelati samo Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP).

### **7.2 Smiselnost investicije**

---

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta predstavljamo investicijo v novogradnjo povezovalne ceste S-J-3 – severni del v Poslovno proizvodni Coni Tezno v dolžini 180 m, vključno z izgradnjo parkirnih mest, hodnika za pešce, priključkov na cesto ter meteorne in fekalne kanalizacije. Z izgradnjo ceste se bo povečala dostopnost do poslovnih subjektov v Coni Tezno, varnejši bo promet predvsem tovornih vozil, izboljšala se bo komunalna opremljenost zemljišč v bližini ceste. Izboljšale se bodo transportne povezave za industrijo in druge dejavnosti, predvsem do podjetij ob cesti.

Vrednost investicije znaša 365.823,10 EUR z DDV. Mestna občina Maribor bo investicijo 100 % financirala iz občinskega proračuna. Če bo objavljen napovedan javni razpis za sofinanciranje gradnje poslovne infrastrukture, bo Mestna občina Maribor kandidirala za pridobitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje stroškov gradnje ceste – do 85 % neto vrednosti (brez DDV).

Investicija nima neposrednih ekonomskih učinkov, saj ne prinaša prihodka. Za vsakoletno vzdrževanje bo potrebnih najmanj 3.544 EUR letno. Neto denarni tok v finančni analizi je v referenčni dobi negativen in znaša -333.225 EUR. Ima pa investicija velike posredne učinke predvsem na razvoj gospodarstva na območju Poslovno proizvodne Cone Tezno in širše. Gradnja odseka povezovalne ceste bo omogočila naselitev hitro rastočega podjetja in širitev obstoječih podjetij. Podjetja ob cesti bodo v petih letih po zgrajeni cesti odprla skupno 70-85 delovnih mest, neto povečanje na ravni podjetij v naslednjih letih bo znašalo predvidoma 25-35 novih delovnih mest. To dokazuje tudi ekonomska interna stopnja donosnosti investicije, ki je 9,02 %, njene posredne koristi (povečanje vrednosti zemljišč) presegajo stroške naložbe.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji razvoj območja nujno potrebna. Dokument identifikacije investicijskega projekta je bilo potrebno izdelati v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010) ter Delovnim dokumentom 4 – Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (08/2006).