



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4102-563/2024-14

Datum: 10.02.2025

GMS – 486

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 22. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) : Izgradnja objektov in tržnice Tabor v Mariboru

GRADIVO PRIPRAVIL: SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTNÁ PISARNA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: mag. Barbara Mikuš Marzidovšek, vodja SRPI-PP

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor:**
- **potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Izgradnja objektov in tržnice Tabor v Mariboru in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi.**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA

Številka: 4102-563/2024-14
Datum: 10.02.2025

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 22. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	DIIP Izgradnja objektov in tržnice Tabor v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. DIIP Izgradnja objektov in tržnice Tabor v Mariboru

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpíše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Alenka Sfiligoj, Strokovni sodelavec VII/2-I			ALENKA SFILIGOJ <small>Digitalno podpisal ALENKA SFILIGOJ Datum: 2025.02.10 11:13:17</small>
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe			BARBARA MIKUŠ MARZIDOVŠEK <small>Digitalno podpisal BARBARA MIKUŠ MARZIDOVŠEK Datum: 2025.02.10 11:32:43 401907</small>
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krabi	Kabinet župana		POTRJEHO PO E-POŠTI
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana	13.2.25	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	13.2.2025	





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) –
» Izgradnja objektov in tržnice Tabor v Mariboru «

Obrazložitev za obravnavo na dopisni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

2. Uvodna pojasnila

Tržnica Tabor se nahaja pod križiščem Kardeljeve ulice s Cesto proletarskih brigad v mestni četrti Nova Vas, najgosteje poseljeni mestni četrti Maribora. Širše območje nedvomno predstavlja središče mestne četrti. Skoraj štirideset let po izgradnji tržnice so razmere na obravnavanem območju precej spremenjene, saj sedanja tržnica ne zagotavlja primernih pogojev za izvedbo trženjske dejavnosti in prireditev, še manj pa predstavlja prostor, kamor bi obiskovalci in prebivalci mestne četrti Radvanje z veseljem zahajali.

3. Namen in cilji investicije

Mestna občina Maribor je v sodelovanju z Društvom arhitektov Maribor v septembru leta 2023 organizirala arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimemnejše rešitve za možnost preureditve širšega območja tržnice Tabor, ki je poleg same tržnice obravnaval tudi površine na vseh krakih križišča Kardeljeve ceste in Ceste Proletarskih brigad.

Zaradi ohranjanja obstoječih funkcij glavni vsebinski poudarek temelji na rekonstrukciji dotrajanega objekta, ureditev podzemnih garaž, prestavitve tržnične dejavnosti na zgornjo površino, oblikovanje nove večnamenske pioščadi, izgradnjo prostorov namenjenih delovanju mestne četrti Radvanje kot medgeneracijski center ter na severnem delu križišča urbane igralne in parkovne površine. Kardeljeva cesta na južnem delu območja se preoblikuje v območje umirjenega prometa.

Poglavitni cilji investicije so:

- izboljšanje prostorskih pogojev za izvajanje tržnične dejavnosti, ureditev tržničnega



paviljona kot pritličnega paviljonskega objekta s primarno tržnično dejavnostjo in s spremljajočo ponudbo prostorov (kot npr. pekarna, mesnica, ploščad in podobno);

- s prenovo dotrajanih tržničnih površin izboljšanje pogojev za možnost lokalne samooskrbe prebivalstva,
- zagotovitev pogojev za možnost kvalitetnega preživljanja prostega časa za prebivalce mestne četrti in občine (prireditve, športne aktivnosti, sprehajalne površine),
- zagotovitev manjkajočih parkirnih mest z dograditvijo podzemne garaže,
- izgradnja objekta za delovanje mestne četrti kot medgeneracijskega centra;
- ureditev površin na nivoju pritličja.

4. Ocena vrednosti investicije

Območje posegov investicije predstavlja površine vseh štirih krakov križišča Kardeljeve ceste in Ceste Proletarskih brigad, vključno s podzemnim objektom, kjer se sedaj nahaja Taborska tržnica.

Grafični prikaz območja posegov:



Investicija je v DIIP-u razdeljena na tri zaključene funkcionalne celote. Glede na obsežnost načrtovanega projekta, bo delitev občini omogočala v nadaljnjih fazah priprave projektne in investicijske dokumentacije večjo fleksibilnost pri iskanju najustrežnejšega financiranja izvedbe investicije in možnosti pridobitve sofinanciranja za posamezni izvedbeni del.

Izvedba celotne investicije je razdeljena na naslednje faze:

- faza 1: podzemna parkirna garaža s servisnimi prostori in izgradnja tržničnega paviljona s celotno ureditvijo ploščadi v pritličju (JZ del območja);
- faza 2: medgeneracijski center in ureditev JV območja;
- faza 3: izgradnja košarkaškega igrišča (SZ del) in pumptrack steza s parkom (SV del).



Glede na način financiranja investicije so obravnavane tri variante, ki temeljijo na identični tehnični rešitvi, in sicer:

- varianta 1 – izvedba z lastnimi sredstvi MOM,
- varianta 2 – izvedba z najemom kredita s strani MOM,
- varianta 3 – izvedba po modelu JZP za sklop garaže, ostalo s sredstvi MOM.

V nadaljevanju so prikazane ocene vrednosti investicij za posamezno varianto financiranja.

Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah (varianta 1):

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (TC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	6.035.848,99	1.358.494,17	333.184,39	7.727.527,55
Oprema (za vse sklope, razen garaže)	20 %	372.871,48	275.824,52	66.636,88	715.332,88
Inženiring z nadzorom	5 %	301.792,45	67.924,71	16.659,22	386.376,38
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	390.292,01	78.359,46	18.765,62	487.417,09
Informiranje in obveščanje	1 %	58.323,50	17.179,21	8.586,08	84.088,79
Nepredvidena dela	8,7 %	525.698,60	118.319,47	29.019,04	673.037,12
Skupaj - brez DDV		7.684.827,04	1.916.101,64	472.861,24	10.073.779,82
DDV	22 %	1.690.661,95	421.542,34	104.027,27	2.216.231,56
Skupaj - z DDV		9.375.488,98	2.337.643,88	576.878,51	12.290.011,38

Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah (varianta 2):

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (TC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	5.714.810,11	1.169.105,14	281.472,92	7.165.388,17
Oprema (za vse sklope, razen garaže)	20 %	328.345,36	233.724,89	56.150,43	618.220,68
Inženiring z nadzorom	5 %	285.740,51	68.455,26	14.073,65	358.269,41
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	382.763,46	76.847,94	18.403,64	478.015,04
Informiranje in obveščanje	1 %	58.541,43	11.753,44	2.814,73	73.109,60
Nepredvidena dela	7,4 %	423.876,50	86.714,38	20.877,29	531.468,16
Skupaj - brez DDV		7.194.077,36	1.636.601,04	393.792,65	9.224.471,06
DDV	22 %	1.582.697,02	360.052,23	86.634,38	2.029.383,63
Skupaj - z DDV		8.776.774,38	1.996.653,27	480.427,04	11.253.854,69

V oceni vrednosti investicije po tekočih cenah za varianto 2 ni vključen strošek obresti iz naslova najema kredita, ki po okvirni oceni znaša 2,15 mio EUR.



Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah (varianta 3):

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (TC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	5.714.810,11	1.169.105,14	281.472,92	7.165.388,17
Oprema (za vse sklope, razen garaže)	20 %	328.345,36	233.724,89	56.150,43	618.220,68
Inženiring z nadzorom	5 %	285.740,51	58.455,26	14.073,65	358.269,41
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	382.763,46	76.847,94	18.403,64	478.015,04
Informiranje in obveščanje	1 %	58.541,43	11.753,44	2.814,73	73.109,60
Nepredvidena dela	7,4 %	421.294,91	86.186,25	20.750,13	528.231,30
Skupaj - brez DDV		7.191.496,77	1.636.072,92	393.665,50	9.221.234,19
Sklop JZP (garaža)		4.893.838,95	0,00	0,00	4.893.838,95
Sklop JN		2.297.656,83	1.636.072,92	393.665,50	4.327.395,25
22 % DDV (na sklop JN)	22 %	505.484,50	359.936,04	86.606,41	952.026,95
Skupaj - z DDV		7.696.980,28	1.996.008,96	480.271,91	10.173.261,14

Ocenjena vrednost investicije znaša glede na posamezno varianto:

- po varianti 1 (izvedba z lastnimi sredstvi MOM) 12.290.011,38 EUR z DDV;
- po varianti 2 (izvedba z najemom kredita) 11.253.854,69 EUR z DDV;
- po varianti 3 (izvedba po modelu JZP za sklop garaže, ostalo s sredstvi MOM) 10.173.261,14 EUR z DDV.

5. Viri in dinamika financiranja projekta

V spodnjih tabelah so prikazani viri in dinamika financiranja projekta glede na posamezno varianto.

Viri in dinamika financiranja po varianti 1:

Viri financiranja	Do vklj. 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Skupaj
Lastna sredstva MOM - proračun	22.289	498.463	674.510	1.084.322	1.109.292	1.134.776	1.160.674	1.187.576	994.000	1.115.079	1.211.879	1.182.960	914.434	12.290.011
Skupaj (z DDV)	22.289	498.463	674.510	1.084.322	1.109.292	1.134.776	1.160.674	1.187.576	994.000	1.115.079	1.211.879	1.182.960	914.434	12.290.011

Viri in dinamika financiranja po varianti 2:

Vir financiranja	Do vklj. l. 2024	l. 2025	l. 2026	l. 2027	l. 2028	l. 2029	Skupaj	%
lastna sredstva MOM - proračun	22.289,40	498.453,35	952.632,70	4.092.708,22	472.790,44	72.991,10	6.111.865,20	54,3%
lastna sredstva MOM - kredit	0,00	0,00	0,00	292.736,39	4.231.352,36	617.900,73	5.141.989,49	45,7%
Skupaj - z DDV	22.289,40	498.453,35	952.632,70	4.385.444,61	4.704.142,80	690.991,83	11.253.854,69	100,0%



Viri in dinamika financiranja po varianti 3:

Vir financiranja	Do vklj. l. 2024	l. 2025	l. 2026	l. 2027	l. 2028	l. 2029	Skupaj	%
MOM - proračun	9.475,51	211.898,99	0,00	0,00	4.454.527,04	603.520,65	5.279.422,20	51,9%
Zasebni partner	10.503,19	234.880,62	780.532,70	3.593.182,27	203.289,58	71.450,59	4.893.838,95	48,1%
Skupaj - z DDV	19.978,70	446.779,62	780.532,70	3.593.182,27	4.657.816,62	674.971,24	10.173.281,14	100%

6. Terminski načrt izvajanja investicije

Terminski plan izvajanja investicije po varianti 1 bistveno odstopa glede na časovnico variante 2 in 3 zaradi upoštevanja omejenih virov financiranja iz proračuna Mestne občine Maribor.

Terminski načrt izvajanja investicije po varianti 1 in 2:

Vrsta aktivnosti	Varianta 1 (lastna sredstva MOM)	Varianta 2 (kredit MOM)
Izdelava in potrditev DIIP	10/2024 - 2/2025	
Izdelava projektne dokumentacije (IDZ, DPP, DGD) s pridobitvijo GD	3/2025 - 5/2026	
Izdelava in potrditev PIZ in IP	1/2026 - 3/2026	
Javni razpis za izbor izvajalca gradnje del (vključno z zagotovitvijo projektne dokumentacije in PZI)*	5/2026 - 8/2026	
Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem	9/2026	
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	9/2026 - 7/2036	10/2026 - 12/2028
Kvalitetni pregled in primopredaja del	8/2036	2/2029

Terminski načrt izvajanja investicije po varianti 3:

Vrsta aktivnosti	Varianta 3
Izdelava in potrditev DIIP	10/2024 - 2/2025
Izdelava projektne dokumentacije (IDZ, DPP, DGD) s pridobitvijo GD	3/2025 - 5/2026
Izvedba postopka - preveritev interesa JZP (predhodni postopek)	10/2025 - 1/2026
Izdelava ocene upravičenosti JZP	1/2026
Izdelava in potrditev PIZ in IP	1/2026 - 3/2026
Izvedba postopka izbora zasebnega partnerja, zagotovitev PZI	3/2026 - 10/2026
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	10/2026 - 12/2028
Kvalitetni pregled in primopredaja del	2/2029



7. Sklepna ugotovitev

Investicija »izgradnja objektov in tržnice Tabor v Mariboru« pomeni pridobitev urejenega prostora, ki bo središče dogajanja MČ Radvanje in tudi sosednje MČ Tabor, pripomogla bo k obuditvi tržnične dejavnosti na tej lokaciji, prodaji domačih proizvodov, pridobila bo prostor za izvedbo različnih prireditev (kulturnih, zabavnih, športnih..) in predstavljala bo prostor, namenjen druženju in preživljanju prostega časa.

Z investicijo se bo bistveno prispevalo k izboljšanju, oziroma revitalizaciji urbanih površin na obravnavanem območju, zato predlagamo mesnemu svetu, da potrdi obravnavni dokument in omogoči izvajanje nadaljnjih aktivnosti.





MESTNA
OBČINA
MARIBOR

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
IZGRADNJA OBJEKTOV IN TRŽNICE TABOR V MARIBORU



Vir: Natečajni elaborat - drugo nagrajena rešitev avtorjev Lane Topolovec, Mihe Fujsa, Nebojše Driniča, Jureta Jovanoviča in Mihaela Novaka

PROPLUS
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, oktober 2024

Investitor in naročnik: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Investicija: **Izgradnja objektov in tržnice Tabor v Mariboru**

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta**

Številka projekta: **45/2024**

Datum: **Oktober 2024**

Izdelovalec dokumenta: **PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.**
Strma ulica 8, 2000 Maribor

Odgovorni vodja projekta: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**

Dokument izdelala: **Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.**
Luka Schram, univ. spec. oec.

v sodelovanju s predstavniki naročnika

PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Bojana Sovič, direktorica



KAZALO

1. UVODNO POJASNILO.....	8
1.1. Uvodno pojasnilo s prikazom problematike	8
2. NAVEDBA INVESTITORJA, UPRAVLJAVCEV IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER STROKOVNIH USLUŽBENCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	10
3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	13
3.1. Javne parkirne površine v MOM	13
3.2. Mariborske tržnice	15
3.3. Prikaz obstoječega stanja obravnavanega območja.....	18
3.4. Opis razlogov za investicijsko namero.....	21
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	25
4.1. Namen in cilji investicijskega projekta	25
4.2. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikama	25
5. PREDSTAVITEV VARIANT.....	31
5.1. Kratek opis variant.....	31
5.2. Izhodišča za načrtovane prihodke in stroške v scenariju »z« investicijo.....	32
5.3. Varianta 1 (lastna sredstva MOM)	34
5.4. Varianta 2 (najem kredita)	34
5.5. Varianta 3 (po modelu JZP).....	35
5.6. Primerjava variant.....	35
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI.....	37
6.1. Podlaga za projektno rešitev (natečajni pogoji)	37
6.2. Opis izbrane natečajne rešitve	38
6.2.1. Tehnično poročilo.....	38
6.2.2. Opis arhitekturne zasnove objekta.....	40
6.2.3. Predvidene površine	42
6.3. Smernice za nadaljnje načrtovanje projekta (tehnični in drugi pogoji projektiranja in zahteve naročnika za izdelavo nadaljnje projektne dokumentacije)	44
6.3.1. Splošno	44
6.3.2. Predvideni posegi	45
6.3.3. Zahteve za projektiranje.....	45
6.3.4. Zakoni, tehnični predpisi, tehnične specifikacije, pravilniki, normativi, standardi.....	46
6.4. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah z navedbo osnov za oceno vrednosti.....	46
7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	50
7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta	50

7.2.	Lokacijski podatki in lastništvo za obravnavano območje posega	50
7.3.	Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja	52
7.3.1.	Terminski plan izvedbe investicije.....	52
7.3.2.	Dinamika in viri financiranja	53
7.4.	Varstvo okolja	56
7.5.	Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	56
7.5.1.	Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	56
7.6.	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta	57
8.	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	58
9.	PRILOGE	60

KAZALO TABEL

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju	10
Tabela 2: Podatki o upravljavcu 1 (za sklop garaže in tržnice)	11
Tabela 3: Podatki o upravljavcu 2 (za sklop medgeneracijski objekt)	11
Tabela 4: Podatki o upravljavcu 3 (za sklop pasji park in košarkarsko igrišče)	12
Tabela 5: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (DIIP)	12
Tabela 3: Večje garažne hiše v MOM	14
Tabela 7: Namen predvidenih parkirnih mest v garažni hiši	33
Tabela 8: Prihodki od parkirnin	33
Tabela 9: Prihodki od dejavnosti tržnice	33
Tabela 10: Primerjava prihodkov pred investicijo in po investiciji	33
Tabela 11: Primerjava stroškov pred investicijo in po investiciji	34
Tabela 12: Mogoči modeli JZP za izvedbo projekta izgradnje garažne hiše in poslovnih objektov ...	35
Tabela 13: Primerjava obravnavanih variant	36
Tabela 14: Tabela predvidenih prostorov	42
Tabela 15: Prikaz stroškov izgradnje – GOI po vrsti del	47
Tabela 16: Prikaz stroškov izgradnje – GOI (podzemni, nadzemni del in ploščad) s prikazom faznosti	47
Tabela 17: Vrednost investicije po stalnih cenah (varianti 1 in 2)	48
Tabela 18: Vrednost investicije po stalnih cenah (varianta 3)	48
Tabela 19: Vrednost investicije po tekočih cenah (varianta 1)	49
Tabela 20: Vrednost investicije po tekočih cenah (varianta 2)	49
Tabela 21: Vrednost investicije po tekočih cenah (varianta 3)	49
Tabela 22: Strokovne podlage za DIIP	50
Tabela 23: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianti 1 in 2	52
Tabela 24: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianto 3	52
Tabela 25: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 1	53
Tabela 26: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 1	53
Tabela 27: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 1	53
Tabela 28: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 2	54
Tabela 29: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 2	54
Tabela 30: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 2	54
Tabela 31: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 3	55
Tabela 32: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 3	55
Tabela 33: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 3	56
Tabela 34: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianti 1 in 2	58
Tabela 35: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianto 3	59

KAZALO SLIK

Slika 1: Cone parkirnih površin v Mariboru.....	13
Slika 2: Cone parkirnih površin v Mariboru in območje ureditve križišča.....	14
Slika 3: zeleni plato osrednje mariborske tržnice (levo) in mesno-mlečni paviljon (desno)	16
Slika 4: Tržnica Kidričev trg – mala tržnica	16
Slika 5: Tržnica Tabor	17
Slika 6: Tržnici Tezno in Pobrežje.....	17
Slika 7: Tržnica Radvanje	18
Slika 8: Cvetlični tržnici Pobrežje in Dobrava	18
Slika 9: Območje ureditve med Kardeljevo cesto in Cesto Proletarskih brigad	19
Slika 10: Prikaz obstoječega stanja	20
Slika 11: Fotografije obstoječega stanja na območju tržnice (dostopi, ploščadi, območje tržnice)....	21
Slika 12: pregled podrobne namenske rabe na območju	29
Slika 13: Prikaz lastniškega stanja na območju	51
Slika 14: Ureditvena situacija celotnega območja.....	60
Slika 15: urbanistične sheme	61
Slika 16: zasnova garaže in tloris garaže -1 / -2	62
Slika 17: tloris garaže -3 / -4	63
Slika 18: tloris garaže -5	64
Slika 19: tloris pritličja tržničnega paviljona (levo) ter medgeneracijskega centra (desno)	65
Slika 20: situacija s pritličjem	66
Slika 21: 3D prikaz (aksonometrija) umeščenosti objekta v širše območje urbanega konteksta	67
Slika 22: aksonometrija tržnice	68
Slika 23: prikaz urbane opreme	69
Slika 24: prikaz zunanje ureditve pred objektom.....	70

SEZNAM KRATIC (po abecednem redu)

AB	armiranobetonsko
BOT	Build operate transfer (izgradi – upravljaj – prenesi v posest in last)
DDV	davek na dodano vrednost
DGD	projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
DNSH	angleško: Do No Significant Harm (načelo »da se ne škoduje bistveno«)
DIIP	dokument identifikacije investicijskega projekta
DPP	dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev
EU	Evropska unija
EUR	evro (denarna valuta)
GOI	gradbeno-obrtniška in instalacijska dela
GH	garažna hiša
IDP	Idejno programska zasnova
IDZ	Idejna zasnova
IP	Investicijski program
JZ	jugozahod
JZP	Javno-zasebno partnerstvo
JV	jugovzhod
MČ	Mestna četrt
MOM	Mestna občina Maribor
MUV	Medobčinski uradni vestnik
NBS	angleško: Nature-based Solutions (na naravi temelječe rešitve)
NEB	Novi evropski Bauhaus
OPN	Občinski prostorski načrt
PM	parkirna mesta
PIZ	predinvesticijska zasnova
PID	projekt izvedenih del
PZI	projekt za izvedbo
RS	Republika Slovenija
SC	stalne cene
SV	severovzhod
SZ	severozahod
TC	tekoče cene
TSG	tehnična smernica
VVO III	širše vodovarstveno območje

1. UVODNO POJASNILO

1.1. *Uvodno pojasnilo s prikazom problematike*

Tržnica Tabor se nahaja pod križiščem Kardeljeve ulice s Cesto proletarskih brigad v mestni četrti Nova Vas, najgosteje poseljeni mestni četrti Maribora. Na območju križišča se razen tržnice nahajajo prostori javne družbene infrastrukture (otroški vrtec, oddelek mestne knjižnice, poslovni prostori mestne četrti) in množica poslovno trgovskih lokalov. Navedeno območje nedvomno predstavlja središče mestne četrti.

Objekt podzemne tržnice Tabor s pripadajočo infrastrukturo je arhitekturno zasnovan v osemdesetih letih prejšnjega stoletja v sklopu zaključevanja ureditve križišča takrat novozgrajenega križišča Kardeljeve ulice s Cesto proletarskih brigad v Mariboru, v kontekstu realizacije kompleksnega projekta "Maribor Jug", zasnovanega kot velike mestne razširitve. Ob gradnji velikega stanovanjskega kompleksa je takratna mestna uprava sprejela odločitev da prehod pešcev in tržnico združi v podzemnem objektu: preko križišča ni bilo predvidenih prehodov pešcev, ampak so bili ti vodeni izvennivojsko, preko podzemnega sistema stopnišč in hodnikov, v osrednjem južnem delu pod Kardeljevo cesto pa je bila zasnovana in zgrajena podzemna tržnica.

Skoraj štirideset let po izgradnji objekta so razmere na obravnavanem območju precej spremenjene, še posebej s prometnega vidika: pešcem je namenjena infrastruktura prehodov preko obeh prometnic na križišču nivojsko in je vsled tega sistem prehajanja preko podzemlja nepotreben, tržnica je po dobrih treh desetletjih uporabe dotrajala, predvsem pa je dovoz na podzemni nivo preko jugovzhodnega dvorišča in Livadne ter Pengovove ulice nefunkcionalen, saj poteka po stanovanjskih dvoriščih in površinah, izvorno namenjenih mirujočemu prometu stanovalcev. Prav tako sta vloga in značaj obeh prometnic, Ulice proletarskih brigad in Kardeljeve ceste po štiridesetih letih od izgradnje bistveno spremenjena: Kardeljeva cesta je postala mestna interna cesta in je njeno vlogo prevzela zahodna obvoznica oz. povezava Koroškega mostu z Lackovo cesto in načrtovana južna mestna obvoznica. Parkiranje je tudi zaradi naraščanja števila avtomobilov od časa izgradnje do danes preseglo sprejemljivost prostora. Razpoložljiva zunanja parkirna mesta niso več zadostna ne za stanovalce ne za potrebe tržnice. Pokritih parkirišč in garažnih hiš v tem delu mesta ni. Najbližja pokrita parkirišča se nahajajo namreč v sklopu trgovskega centra, ki je oddaljen cca 1,5 km.

Sedanja tržnica ne zagotavlja primernih pogojev za izvedbo trženjske dejavnosti in prireditve, še manj pa prostor, kamor bi obiskovalci in prebivalci mestnih četrti Nova vas in Tabor z veseljem zahajali. Območje je potrebno oživeti, vključno s tržnico, za katero je potrebno zagotoviti parkiranje.

Zato je Mestna občina Maribor v sodelovanju z Društvom arhitektov Maribor v septembru leta 2023 organizirala arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za možnost preureditve navedenega območja. Zaradi ohranjanja obstoječih funkcij je glavni vsebinski poudarek temeljil na rekonstrukciji tržnice, natečaj je predvidel 'premik' tržnične dejavnosti na površino, obenem oblikovanje nove večnamenske ploščadi, pod njo pa ureditev manjkajočih podzemnih garaž (v območju obstoječih atrijev, južno od Ceste proletarskih brigad).

Kot najbolj funkcionalna in celovita rešitev se je izkazala drugonagrajena rešitev avtorjev Lane Topolovec, Mihe Fujša, Nebojše Drinića, Jureta Jovanovića in Mihaela Novaka. Avtorji so nov objekt tržnice zasnovali kot pragmatičen, zastekljen dvonivojski paviljon, ki nudi prostore za izvajanje tržnične dejavnosti z ustrezno vremensko zaščito ter z dovolj velikim številom stojnic, obenem z mesnico, pekarno, smuti-barom, gostinskim delom ter pohodno streho. Nova parkirna garaža se umešča znotraj obstoječih atrijev in opornih zidov, pri čemer z medetažno zasnovo maksimalno izkorišča prostorske danosti in vzpostavlja dovolj površin za ustrezne servisne prostore in parkirna mesta – skupaj 164 + 16 za motorna kolesa. Privlačno je oblikovan tudi okoliški odprti prostor, kjer se trg proti zahodu preko stopnišča z zelenimi poudarki in sistemom klančin dvigne na nivo stanovanjskega kareja oziroma dvorišča s knjižnico in tako omogoči zvezno prehajanje iz smeri zahod-vzhod ter obratno. Kljub novi pozidavi projekt zvišuje delež zelenih površin in zelenih potez, podan je predlog ureditve manjšega pasjega parka in košarkarskega igrišča na severnem delu območja in preoblikovanje jugovzhodnega dela v parkovno ureditev ob novem medgeneracijskem centru¹.

Z investicijo bo investitor pomembno prispeval k izboljšanju oziroma revitalizaciji urbanih površin v mestu, hkrati pa zagotovil tudi pokrita parkirna mesta za stanovalce četrti in za potrebe tržnice.

V dokumentu sta obravnavana dva scenarija, in sicer

- scenarij »**z investicijo**« in
- scenarij »**brez investicije**«.

V scenariju »**z investicijo**« so glede na predvidene vire financiranja obravnavane 3 variante, ki temeljijo na identični tehnični rešitvi, in sicer:

- **varianta 1** – izvedba z lastnimi sredstvi MOM,
- **varianta 2** – izvedba z najemom kredita s strani MOM,
- **varianta 3** – izvedba po modelu JZP za sklop garaže, ostalo s sredstvi MOM.

¹ <https://maribor24.si/lokalno/maribor/foto-nova-podoba-trznice-tabor-zastekljen-paviljon-vec-zelenja-podzemna-parkirna-garaza/>

2. NAVEDBA INVESTITORJA, UPRAVLJAVCEV IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER STROKOVNIH USLUŽBENCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju

Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Odgovorna za izvedbo investicijskega projekta ter nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije	Alenka Sfiligoj, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna
Telefon	(02) 220-17-11
E-pošta	alenka.sfiligoj@maribor.si
Internetni naslov	https://maribor.si/mestna-obcina/mestna-uprava/sluzba-za-razvojne-projekte-in-investicije-projektna-pisarna/
Davčna številka	SI 12709590
Matična številka	5883369000
Žig in podpis	

V variantah 1 in 2 je investitor MOM, v varianti 3 pa stopata v soinvestitorski odnos Mestna občina Maribor kot javni partner in zasebni izvajalec kot zasebni partner (za sklop garaže).

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE – PROJEKTNA PISARNA

Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna deluje na področju vodenja organiziranja in koordiniranja dela na razvojnih investicijskih ter neinvesticijskih projektih Mestne občine Maribor, ki so sofinancirani iz nacionalnih in EU sredstev. Služba tudi vodi vse investicije in investicijsko vzdrževanje na področju šol, vrtcev, sociale, kulture in športa, vodi ključne investicije, ki so pomembne za razvoj Mestne občine Maribor ter sodeluje pri oblikovanju strateških dokumentov tako na regionalni kot na nacionalni ravni.

Ob vseh navedenih nalogah služba pripravlja strokovne podlage, koordinira delo na področju načrtovanja in izvajanja razvoja Mestne občine Maribor, tako na regionalni kot na nacionalni ravni in usklajuje ter vodi aktivnosti mestne uprave v procesih povezovanja in vključevanja Mestne občine

Maribor v projekte Evropske unije. Naloge službe obsegajo tudi sodelovanje z drugimi organi in institucijami s področja razvoja ter sodelovanje pri drugih nalogah povezanih z Evropsko unijo².

Upravljanje objektov je predvideno s strani Mestne nepremičnine d.o.o. za garažo in tržnico, za medgeneracijski objekt MČ Nova vas, obe ureditvi na severnem delu (pasji park in košarkarsko igrišče) pa s strani MČ Tabor. Podatki o posameznih upravljavcih so podani v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 2: Podatki o upravljavcu 1 (za sklop garaže in tržnice)

Naziv	Mestne nepremičnine d.o.o.
Naslov	Grajska ulica 7, Maribor
Odgovorna oseba	Ranko Šmigoc, direktor
Telefon	+386 2 251 44 05
Internetna stran	www.mestne-nepremicnine.si
E-pošta	info@mestne-nep.si
Davčna številka	53087682
Matična številka	8579156000
Žig in podpis	

Tabela 3: Podatki o upravljavcu 2 (za sklop medgeneracijski objekt)


Naziv	MČ Nova vas
Naslov	Radvanjska cesta 65, Maribor
Odgovorna oseba	Vincenc Virtnik, predsednik sveta MČ
Telefon	02/2201-847
Internetna stran	https://maribor.si/mestna-obcina/mestne-cetrti-in-krajevne-skupnosti/mestna-cetrtnova-vas/
E-pošta	mc.novavas@maribor.si
Davčna številka	81786786
Matična številka	1122550000
Žig in podpis	

² Vir: <https://maribor.si/mestna-obcina/mestna-uprava/sluzba-za-razvojne-projekte-in-investicije-projektna-pisarna/>

Tabela 4: Podatki o upravljavcu 3 (za sklop pasji park in košarkarsko igrišče)

Naziv	MČ Tabor
Naslov	Metelkova ulica 63, Maribor
Odgovorna oseba	Vitor Zečič, predsednik Sveta MČ
Telefon	(02) 220-18-85
Internetna stran	https://maribor.si/mestna-obcina/mestne-cetrti-in-krajevne-skupnosti/mestna-cetr-tabor/
E-pošta	mc.tabor@maribor.si
Davčna številka	24107883
Matična številka	1122274000
Žig in podpis	

Tabela 5: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (DIIP)

Naziv	PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., direktorica
Telefon	(02) 250-41-10
Internetna stran	http://www.proplus.si
E-pošta	proplus@proplus.si
Davčna številka	SI23447737
Matična številka	5608899000
Žig in podpis	

3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

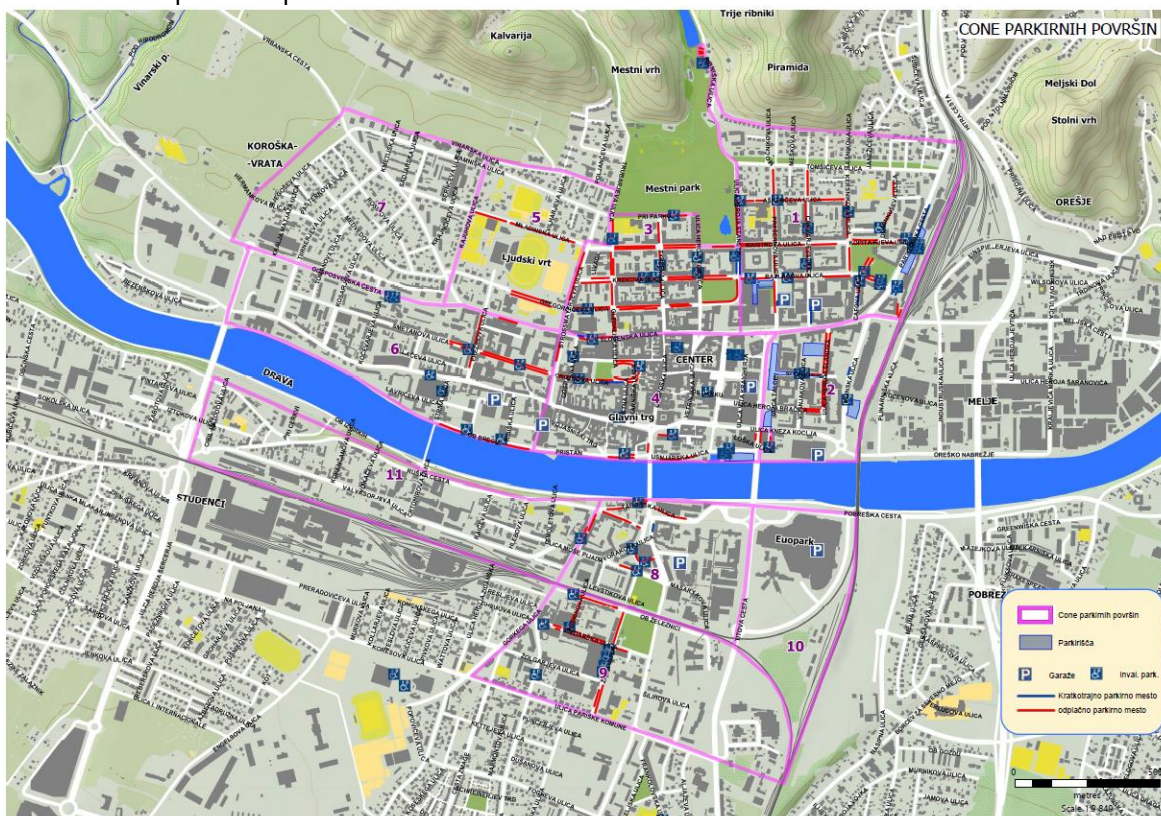
3.1. Javne parkirne površine v MOM

Na koncu petdesetih let je stopnja motorizacije pričela naglo naraščati, s povečanjem deleža storitvenih dejavnosti pa hkrati tudi število opravljenih poti. Naraščati je začel pritisk mirujočega prometa na proste površine, najprej v mestnih središčih, nato v večjih mestnih centrih, v obmestju in danes v lokalnih nakupovalnih centrih in na stanovanjskih ulicah.

Moderno poslovanje in moderni način življenja je odvisen od mobilnosti, uporaba osebnih motornih vozil pa se smatra za nujno. Prav zaradi tega je načrtovanje parkirnih površin, kot ene izmed pomembnih funkcionalnih površin, postalo pomembno področje prostorskega načrtovanja, upravljanje in nadzor nad mirujočim prometom pa ena glavnih nalog prometne politike evropskih držav³.

V širšem centru Maribora so javne parkirne površine v lasti MOM razdeljene na 11 con, kot je razvidno iz prikaza v nadaljevanju.

Slika 1: Cone parkirnih površin v Mariboru⁴

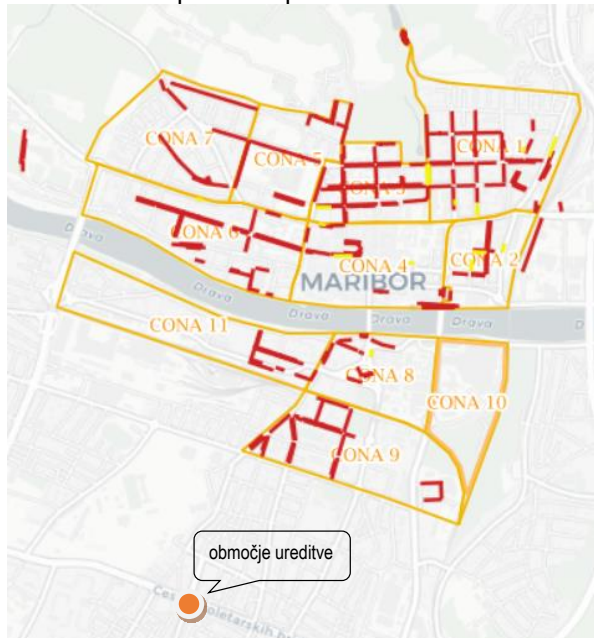


³ Povzeto po gradivu »Določitev parkirnih površin, kjer se uvede plačilo parkirnine in določitev parkirnih površin namenjenih kratkotrajnemu parkiranju (MOM, 2010), dostopno na: <http://arhiv.maribor.si/dokument.aspx?id=11744>

⁴ Vir: https://maribor.si/wp-content/uploads/2021/10/KArta_A3.pdf

Območje Tržnice Tabor se nahaja izven, oziroma južno od prikazanih con parkirnih površin, kot razvidno iz naslednjega prikaza:

Slika 2: Cone parkirnih površin v Mariboru in območje ureditve križišča⁵



V bližini obravnavanega območja ni parkirnih hiš. Najbližja pokrita parkirna mesta se nahajajo v sklopu trgovskega centra, ki je oddaljen cca 1,5 km.

Javne parkirne hiše v Mariboru so skoraj vse v lasti zasebnikov (edina parkirna hiša v lasti MOM je Garažna hiša Lent). V nadaljevanju so prikazani osnovni podatki o večjih garažnih hišah v MOM.

Tabela 6: Večje garažne hiše v MOM

Garažna hiša	Naslov	Število parkirnih mest	Cena za 1 uro	Mesečni najem
F-city	Ulica Vita Kraigherja 5	950	2,00	89,00
Maribox	Loška ulica 13	622	1,80	78,00
GH Union	Prešernova ulica 8	308	1,20	70,00
Hotel City	Ulica kneza Koclja 22	200	1,70	94,00
Forum	Cankarjeva ulica 6	180	1,50	75,00
Pristan	Koroška cesta 35	220	1,20	83,00
Tržnica Maribor	Vodnikov trg 5	276	1,30	70,00
Parkirna Hiša (PH)	Masarykova ulica 2	528	1,70	90,00
UKC Maribor	Ljubljanska ulica 5	249	1,70	90,00
Skupaj / povprečje		3.533	1,57	82,11

V prikazu niso zajete javne parkirne hiše oziroma parkirišča v sklopu trgovskih centrov (npr. Europark, Supernova...).

⁵ Vir: <https://prostor.maribor.si/javni-pregledovalnik/javna-parkirisca>

Glede na to, da se tržnica nahaja v eni izmed najgosteje naseljenih mestnih četrti (število prebivalcev MČ Tabor cca 11.000 in sosednje MČ Nova vas cca 10.000, ki prav tako gravitira na to področje) ter so parkirna mesna na tem območju nezadostna tako za potrebe tržnice, kakor tudi stanovalcev, parkirnih hiš v bližini še ni (če se izvzame 1,5 km oddaljeno parkirišče v sklopu trgovskega centra), je smiselna in potrebna zagotovitev primernih pokritih parkirnih površin.

3.2. Mariborske tržnice⁶

Mariborska tržnica deluje na osmih lokacijah, z veliko ponudbo lokalno pridelanega sadja in zelenjave, mesa, mesnih izdelkov, mleka in mlečnih izdelkov ter veliko paleto dodatnih lokalno pridelanih produktov. Na tržnici prodaja 180 pogodbenih lokalnih pridelovalcev, ki s svojo ponudbo zdrave lokalne hrane oskrbujejo meščane skozi vse leto.

Dejavnost javne službe vzdrževanja in upravljanja tržnic v Mestni občini Maribor izvaja podjetje Mariborske nepremičnine d.o.o. na podlagi koncesijske pogodbe na celotnem območju Mestne občine Maribor, upošteva Odlok o predmetu in pogojih za podelitev koncesije za opravljanje lokalne gospodarske javne službe, načinu izvajanja izbirne lokalne gospodarske javne službe vzdrževanja in upravljanja tržnic v Mestni občini Maribor (MUV, št. 17/2014, 15/2015, 15/2021).

V nadaljevanju so na kratko predstavljene posamezne lokacije z njihovo ponudbo.

Osrednja tržnica

Osrednja mariborska tržnica se nahaja v centru mesta, slabih 300 m od Glavnega trga in neposredno nad obrežjem reke Drave. Je največja mestna tržnica in ponuja velik izbor lokalno pridelane zelenjave in sadja iz neposredne bližine mesta, kakor tudi iz drugih slovenskih regij. Na tržnici se ponuja tudi veliko cvetja, zelenjavnih in sadnih sadik, dodatne ponudbe domače in umetnostne obrti in tekstila.

Na osrednji tržnici so prodajalci organizirani v pet sektorjev, tako da imajo kupci pregled nad izvorom in načinom pridelave posameznega blaga. Največji je sektor pridelovalcev vrtnin, na katerem so lokalni pridelovalci sadja in zelenjave. Sledijo mu sektor trgovcev, vrtnarjev, dodatne ponudbe in tekstilcev. Ob petkih se na zgornjem platuju tržnice ponuja ekološko pridelana hrana, ki jo ponujajo člani združenja ekoloških pridelovalcev. Na osrednji tržnici je tudi mlečno mesni paviljon.

Trgovski del, ki je v južnem delu tržnice, ponuja velik izbor domačega in tujega kakovostnega sadja in zelenjave. Prav trgovski del je velika dodana vrednost ponudbe osrednje tržnice, saj zagotavlja kakovostne eksotične sadeže in svežo zelenjavo skozi vse leto.

⁶ Vir: Letno poročilo podjetja Mestne nepremičnine d.o.o. 2022, Maribor, marec 2023

Slika 3: zeleni plato osrednje mariborske tržnice (levo) in mesno-mlečni paviljon (desno)



Tržnica Kidričev trg — mala tržnica

Mala tržnica je zelo ekološko in trajnostno naravnana tržnica in je prva tržnica v mestu, na kateri je vzpostavljen model potrošnje, ki temelji na trajnostno naravnani uporabi predmetov in embalaže. Ponuja velik izbor lokalne zelenjave, sadja in jajc, kruha, mesa in mlečnih izdelkov. Popostritev tržnice sta trgovina in drogerija Zelena japka, ki po svojem konceptu poslovanja brez plastične embalaže ponuja velik nabor izdelkov, ki so pretežno veganski, ekološki, družbeno odgovorno pridelani in trajnostno naravnani.

V sklop pokrite tržnice sodijo tudi trgovina brez plastične embalaže Zelena japka, Hiša kruha, samopostrežna trgovina, mesarija in gostinski lokal, ki obratujejo po svojem delovnem času.

Slika 4: Tržnica Kidričev trg – mala tržnica



Na lokaciji Mala tržnica na Kidričevem trgu se redno izvajajo številni dogodki, povezani s kotičkom ponovne uporabe in trgovino Zelena japka. Dogodki so namenjeni skrbi za zmanjševanje odpadkov, ponovni uporabi, ozaveščanju o škodljivosti plastične embalaže, druženju lokalnega prebivalstva in promociji tržnične dejavnosti.

Tržnica Tabor

Tržnica Tabor je pokrita samostojna tržnica, ki se nahaja pod križiščem na Kardeljevi cesti. Na tržnici so poleg domačih kmetijskih pridelkov v ponudbi tudi kakovostno meso in mesni izdelki, nahaja se tudi gostinski lokal.

Slika 5: Tržnica Tabor**Tržnici Tezno in Pobrežje**

Tržnica Tezno je znana po široki paleti svežih in kakovostnih izdelkov. V ponudbi je sveža zelenjava, sadje, lokalno pridelana jajca ter lepi cvetovi in rože. Tržnica Tezno je odlično mesto za nakupovanje lokalnih in sezonskih pridelkov.

Na tržnici na Pobrežju v Mariboru je bogata ponudba zelenjave, sadja, jajc, rož in tekstila. V ponudbi je sveža in lokalno pridelana hrana ter pestra izbira drugih izdelkov.

Slika 6: Tržnici Tezno in Pobrežje**Tržnica Radvanje**

V Radvanju se nahaja majhna tržnica, z izključno lokalnimi pridelovalci. Na tržnici Radvanje je pestra ponudba sadja in zelenjave, mesa ter mlečnih izdelkov, pa tudi kruha in pekovskih izdelkov. Poleg tega so v ponudbi tudi testenine, jajca, izdelki iz aronije, med, žgane pijače itn. Tržnica obratuje vsako soboto.

Slika 7: Tržnica Radvanje**Cvetlični tržnici Pobrežje in Dobrava**

Tržnici ponujata sveče, sveže cvetje in cvetlične aranžmaje na obeh mestnih pokopališčih. V sodelovanju z najemniki je urejen park ob javnih sanitarijih, zasajena so cvetlična korita, urejena je pohodna ploščad in temeljito očiščen tržnični prostor.

Slika 8: Cvetlični tržnici Pobrežje in Dobrava**3.3. Prikaz obstoječega stanja obravnavanega območja**

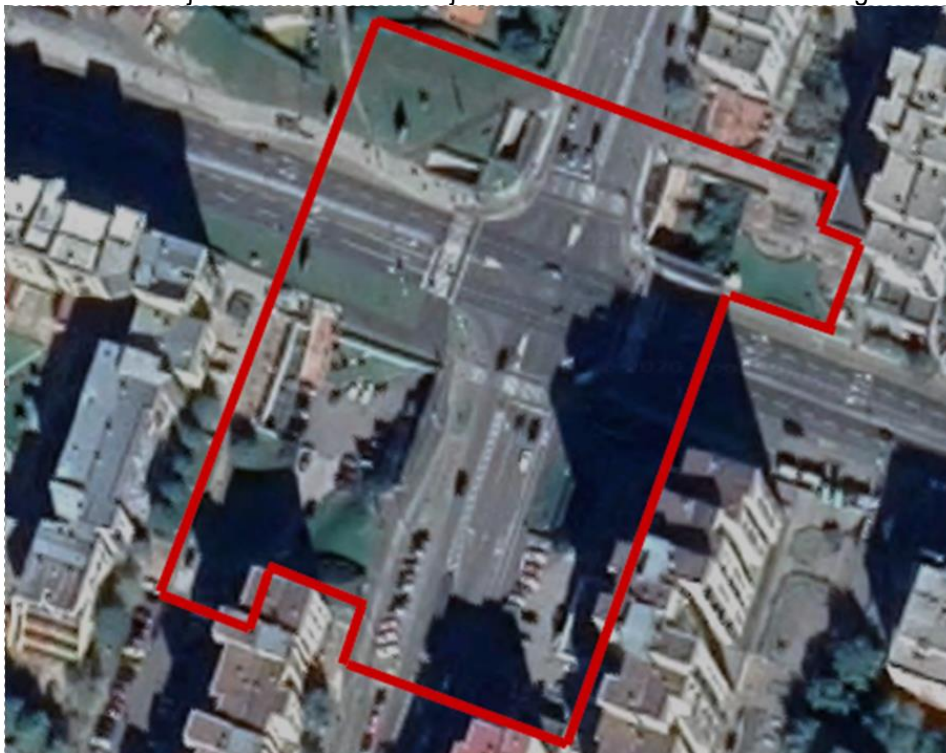
Tržnica Tabor se nahaja na območju stanovanjske soseske S-23. Zazidalni načrt za sosesko je izdelal Urbanistični inštitut Republike Slovenije v Ljubljani leta 1974. Istega leta je bil uradni začetek gradnje, glavnina soseske je bila zgrajena do leta 1980.

Soseska je urbanistično in arhitekturno kvalitetno oblikovan sistem stanovanjskih aglomeracij okoli glavnega križišča s podzemno tržnico in obdajajočim trgom. Pri gradnji blokov je bila uporabljena

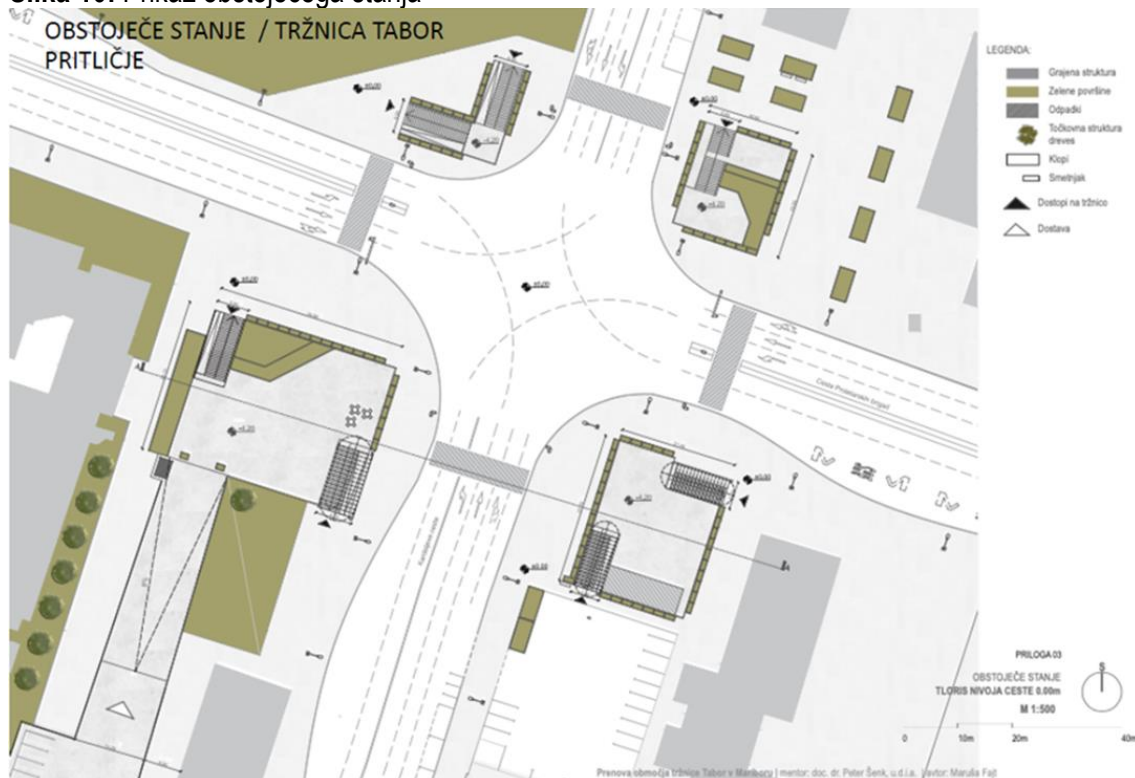
tehnologija tunelsko betonskih stanovanjskih celic. Objekti so z namenom vizualnega poudarka prostora tlorisno in gabaritno močno členjeni.

Zunanosti stavb daje poseben učinek montažna fasada iz raznobarnih aluminijastih plošč.

Slika 9: Območje ureditve med Kardeljevo cesto in Cesto Proletarskih brigad⁷



⁷ Projektna naloga za izdelavo IDZ, DPP, DGD in PZI dokumentacije za Izgradnjo objektov in tržnice Tabor v Mariboru (Maribor, julij 2024)

Slika 10: Prikaz obstoječega stanja⁸

Glede na pregled zatečenega stanja je očitno, da gre pri objektu podzemne tržnice s povezovalnimi podzemnimi hodniki in stopnišči za celoto, ki je razdeljena v pet oblikovnih in vsebinskih entitet:

1. podzemna tržnica s povezovalnim podzemnim hodnikom,
2. jugovzhodno odprto dvorišče z dvema stopniščema,
3. jugozahodno dostavno odprto dvorišče z dvema stopniščema,
4. severovzhodno dostopno odprto dvorišče s stopniščem,
5. severozahodna zunanja površina s stopniščem.

Gradbeno tehnično stanje obstoječih nosilnih konstrukcij je zadovoljivo, kljub minimalnemu vzdrževanju je možno konstrukcijske elemente oceniti kot primerne in jih uporabiti pri nadaljnjem načrtovanju. Izjema so stopnišča, ki so po nepotrebnem preveč glomazna za dostop do tržnice, saj so bila načrtovana tudi za prehajanje pešcev pod cestiščem in so predimenzionirana⁹.

Tržnica Tabor ima osrednji pokriti prodajni prostor na katerem je prostora za do 40 branjevcev. V soboto je na tem delu do 15 branjevcev. Na tržnici so tudi tri hladilne vitrine za prodajo mesa, od katerih je ena aktivna med vikendom, delujoči gostinski lokal, in manjši skladiščni prostori.

Gostinski lokal je v zelo slabem stanju. V zelo slabem stanju je tudi tržnica, predvsem na delu, predvidenem za mesarje.

⁸ Projektna naloga za izdelavo IDZ, DPP, DGD in PZI dokumentacije za Izgradnjo objektov in tržnice Tabor v Mariboru (Maribor, julij 2024)

⁹ Vir: natečajna naloga – Javni, anonimni, projektni dvostopenjski urbanistično arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za izgradnjo objektov in ploščadi Tržnice Tabor v Mariboru

3.4. Opis razlogov za investicijsko namero

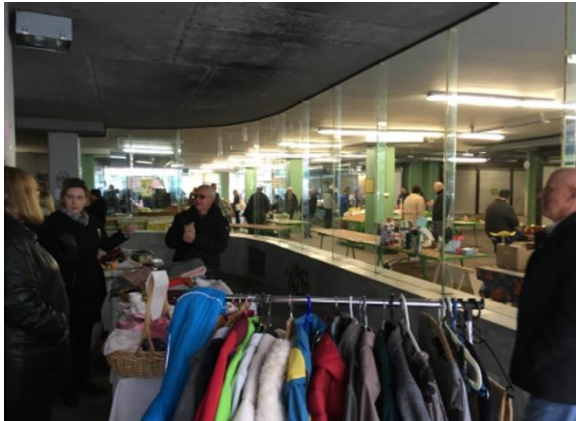
Skoraj štirideset let po izgradnji objekta so razmere na obravnavanem območju precej spremenjene, še posebej s prometnega vidika: pešcem je namenjena infrastruktura prehodov preko obeh prometnic na križišču nivojsko in je vsled tega sistem prehajanja preko podzemlja nepotreben, tržnica je po dobrih treh desetletjih uporabe dotrajala, predvsem pa je dovoz na podzemni nivo preko jugovzhodnega dvorišča in Livadne ter Pengovove ulice nefunkcionalen, saj poteka po stanovanjskih dvoriščih in površinah, izvorno namenjenih mirujočemu prometu stanovalcev. Prav tako sta vloga in značaj obeh prometnic, Ulice proletarskih brigad in Kardeljeve ceste po štiridesetih letih od izgradnje bistveno spremenjena: Kardeljeva cesta je postala mestna interna cesta in je njeno vlogo prevzela zahodna obvoznica oz. povezava Koroškega mostu z Lackovo cesto in načrtovana južna mestna obvoznica. Parkiranje je tudi zaradi naraščanja števila avtomobilov od časa izgradnje do danes preseglo sprejemljivost prostora. Razpoložljiva zunanja parkirna mesta niso več zadostna ne za stanovalce ne za potrebe tržnice. Pokritih parkirišč in garažnih hiš v tem delu mesta ni. Najbližja pokrita parkirišča se nahajajo namreč v sklopu trgovskega centra, ki je oddaljen cca 1,5 km.

Tudi za gibalno ovirane osebe je, kljub razmeroma prostorsko razkošni gradnji, dostop zagotovljen samo preko dovozne klančine na jugozahodnem odprtem dvorišču tržnice, pa še ta ni v skladu s prometno tehničnimi parametri dostopa.

Slika 11: Fotografije obstoječega stanja na območju tržnice (dostopi, ploščadi, območje tržnice)¹⁰



¹⁰ Vir: Projektna naloga za pripravo idejno programske zasnove – prostorska prevera – Garažna hiša in tržnica Tabor/Nova vas k.o. Tabor in k.o. Spodnje Radvanje.





Sedanja tržnica ne zagotavlja primernih pogojev za izvedbo trženjske dejavnosti in prireditev, še manj pa prostor, kamor bi obiskovalci in prebivalci mestnih četrti Nova vas in Tabor z veseljem zahajali. Območje je potrebno oživetiti, vključno s tržnico, za katero je potrebno zagotoviti parkiranje.

Obravnavano območje je potrebno oživitve, da bi postalo privlačen in prepoznaven javni prostor mesta. Tržnica in ostale površine na križišču so degradirane in potrebujejo programsko oživitve. Potrebno je zagotoviti parkiranje, ki bi razbremenilo parkiranje v območju, ki je zaradi spremenjenih potniških navad od tedanjega do današnjega časa presešlo sprejemljivost prostora. Za gibalno ovirane osebe je potrebno izboljšati dostopnost.

Glede na to, da gre za stanovanjsko območje, je potrebno tudi izboljšati povezave mesta z odprtimi površinami in omogočiti nadaljnji razvoj urbanih površin. Površine ponujajo možnost vzpostavitve kakovostnih mestnih vedut na jugozahodnem delu mesta, razvoj ambientov stanovanjskih sosesk in območja Maribor Jug ter kvalitetnejšo in skladnejšo rabo odprtih površin mesta.

Križišče predstavlja odprt prostor ob zgoščeni pozidavi križišča, ki ponuja izjemne priložnosti za urbano regeneracijo z vidika:

- zviševanja deleža kvalitetno oblikovanih odprtih in zelenih površin,
- zviševanja deleža povezav za pešce in kolesarje preko centralnih urbanih območij,
- razvoja prečnih in vzdolžnih povezav različnih mestnih predelov in zelenih robov mesta,
- aktiviranja številnih manjkajočih in novih dejavnosti v središču mestnega predela,
- sanacije nekaterih danes povsem zapuščenih ali degradiranih predelov na območju središča mestnega predela¹¹.

Poleg ureditve tržnice, ki je v zelo slabem stanju, je nujno urediti tudi primerne parkirne površine, tako za potrebe tržnice, kakor tudi stanovalce, ter hkrati zagotoviti površine za možnost izvajanja prireditev, kvalitetnega preživljanja prostega časa, možnosti izvajanja športnih aktivnosti itd.

¹¹ Vir: natečajna naloga – Javni, anonimni, projektni dvostopenjski urbanistično arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za izgradnjo objektov in ploščadi Tržnice Tabor v Mariboru

Kot že iz predhodnih opisov razvidno je nujna prenova tržnice, s prenovo bi se pridobil urejen prostor, kot središče dogajanja, prodaje domačih proizvodov, prostor za izvedbo različnih prireditev (kulturnih, zabavnih, športnih...) in privlačen kraj za druženje in preživljanje prostega časa, kar na obravnavanem področju primanjkuje. Hkrati je nujna tudi zagotovitev pokritih parkirnih mest za stanovalce četrti in za potrebe tržnice.

S tem bi se tudi pomembno prispevalo k izboljšanju oziroma revitalizaciji urbanih površin v mestu. Prenova Tržnice Tabor je eden izmed projektov, ki ga je v času priprave Trajnostne urbane strategije Maribor 2023-2035 MOM prepoznal kot pomembno z vidika samooskrbe s kakovostno lokalno hrano.

4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1. *Namen in cilji investicijskega projekta*

Mestna občina Maribor je v septembru leta 2023 izvedla urbanistično arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za izgradnjo objektov in preureditev območja tržnice Tabor. Namen natečaja je bil pridobiti strokovno najustreznejšo idejno zasnovo za zasnovo križišča Ceste proletarskih brigad in Kardeljeve ceste, predvsem rešitve štirih površin na vseh krakih omenjenega križišča. Zaradi ohranjanja obstoječih funkcij je glavni vsebinski poudarek na rekonstrukciji tržnice Tabor, ki je bila doslej umeščena v podzemne prostore podhoda, MOM pa želi prestaviti tržnično dejavnost na nivo ploščadi v pritličju, v kleti pa zgraditi manjkajoče podzemne garaže.

Cilji investicije:

- izboljšanje prostorskih pogojev za izvajanje tržnične dejavnosti,
- s prenovo dotrajanih tržničnih površin izboljšanje pogojev za možnost lokalne samooskrbe prebivalstva,
- zagotovitev pogojev za možnost kvalitetnega preživljanja prostega časa za prebivalce mestne četrti in občine (prireditve, športne aktivnosti, sprehajalne površine),
- zagotovitev manjkajočih parkirnih mest v dveh etažah (cca 150-200 PM) z dograditvijo podzemne garaže,
- ureditev tržničnega paviljona kot pritličnega paviljonskega objekta s primarno tržnično dejavnostjo in s spremljajočo ponudbo prostorov (kot npr. pekarna, mesnica, ploščad in podobno);
- izgradnja medgeneracijskega centra;
- ureditev površin na nivoju pritličja.

4.2. *Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikama*

Projekt je skladen s **Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050** (Ur. list RS, št. 72/23) in sicer z naslednjima ciljema strategije:

- cilj 3 (kakovostno življenje na urbanih območjih in na podeželju): s projektom je predvidena vzpostavitev javnih odprtih in zelenih površin, s čimer se poveča delež le-teh v naselju,
- cilj 4 (okrepitev prostorske identitete): s projektom je predvidena vzpostavitev medgeneracijskega centra, večnamenske ploščadi, prostora za prireditve, parkovnih površin in površin za urbani šport, s čimer se zmanjša delež površin razvrednotenih območij.

Načrtovana investicija je skladna s **Strategijo razvoja Slovenije**, in sicer z naslednjimi razvojnimi cilji:

- cilj 3 (dostojno življenje za vse): s projektom je predvidena vzpostavitev medgeneracijskega centra, večnamenske ploščadi, prostora za prireditve, parkovnih površin in površin za urbani šport, s čimer se zmanjša stopa tveganja socialne izključenosti,
- cilj 4 (kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete): na trgu je predvidena možnost izvajanja prireditev, s čimer se poveča možnost obiska kulturnih prireditev v mestu,
- cilj 5 (gospodarska stabilnost): projekt omogoča razvoj lokalnega podjetništva s čimer vpliva na povečanje BDP na prebivalca,
- cilj 6 (konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor): razvoj lokalnega podjetništva vpliva tudi na povečanje produktivnosti.

Investicija je skladna z **Regionalnim razvojnim programom Podravja 2021-2027**, in sicer z naslednjimi razvojnimi cilji in prioriteta:

- razvojni cilj 1 (pametnejša, konkurenčna in trajnejša regija) – razvojna prioriteta 1.2. – krepitev rasti in konkurenčnosti MSP,
- razvojni cilj 4 (bolj privlačna in socialna regija) – razvojna prioriteta 4.3. – povečevanje socialno-ekonomske integracije,
- razvojni cilj 5 (regija bliže državljanom) – razvojna prioriteta 5.1. urbani razvoj.

Investicija je skladna tudi s **Trajnostno urbano strategijo Maribor 2023-2035**, in sicer z naslednjimi prednostnimi usmeritvami in ukrepi:

- 6.2. – podnebno nevtrarno in zdravo mesto
 - o prednostna usmeritev 2.1 (urejene zelene javne odprte površine) v kateri so ključni ukrepi povečanje zelenih (parkovnih) površin, zelene strehe na javnih stavbah, zeleni otočki na urbani cestni infrastrukturi ter ureditev skupnostnih vrtov;
- 6.4. – funkcionalno integrirano mesto
 - o prednostna usmeritev 4.1 (oživljanje mestnega jedra) v kateri je med ključnimi ukrepi tudi ureditev in prenova trgov,
 - o prednostna usmeritev 4.2 (dostopna stanovanja in prijazne stanovanjske soseske) v kateri je med ključnimi ukrepi tudi ureditev otroških igrišč in postavitve rekreativnih igral,
 - o prednostna usmeritev 4.4 (mladinska politika in strukturiran dialog z mladimi) v kateri je med ključnimi ukrepi tudi vzpostavitev in širitev mreže mladinskih in medgeneracijskih centrov v soseskah,
 - o prednostna usmeritev 4.5. (samooskrba s kakovostno lokalno hrano) v kateri so ključni ukrepi nove površine za vzpostavitev skupnostnih vrtov, predstavitev lokalnih pridelovalcev in pridelkov, prenova tržnice Tabor ter lokalna prehranska veriga.
- 6.6. – prestolnica talenta in priložnosti
 - o prednostna usmeritev 7.2. (kultura in kulturna dediščina) v kateri je med ključnimi ukrepi razvoj programskih vsebin. Načrtovana infrastruktura omogoča umeščaje programskih vsebin (v sklopu odprte ploščadi - prireditvenega prostora).

USKLAJENOST PROJEKTA Z OKOLJSKIMI SMERNICAMI TER NAČELI DNSH, podnebno odpornostjo, NEB

Pri izdelavi projektne dokumentacije bodo skladno s projektno nalogo¹² upoštevane okoljske smernice, načela DNSH (angleško: Do No Significant Harm – načelo »da se ne škoduje bistveno«), rešitve za blažitev podnebne odpornosti, priporočila in vključevanje načel NEB – novi evropski Bauhaus, socialna načela, dostopnost za gibalno ovirane osebe, ipd., ki so na kratko povzeti v nadaljevanju, boljše pa bodo obdelani v nadaljnji projektni in investicijski dokumentaciji.

Podnebna odpornost

Člen 2(42) Uredbe o skupnih določbah¹³ podnebno odpornost opredeljuje kot »proces, s katerim se prepreči, da bi infrastrukturo prizadeli morebitni dolgoročni podnebni vplivi, hkrati pa se zagotovi, da se spoštuje načelo „energetska učinkovitost na prvem mestu“ in da je raven emisij toplogrednih plinov, ki izhaja iz projekta, v skladu s ciljem podnebne nevtralnosti do leta 2050«. Dodatno v členu 9(4) določa, da se »cilji skladov izpolnjujejo skladno s ciljem spodbujanja trajnostnega razvoja, kot je določen v členu 11 Pogodbe o delovanju Evropske unije, ob upoštevanju ciljev Organizacije združenih narodov glede trajnostnega razvoja, Pariškega sporazuma in načela, »da se ne škoduje bistveno«.

V skladu z zahtevami te uredbe je Evropska komisija objavila Tehnične smernice za krepitev podnebne odpornosti infrastrukture v obdobju 2021–2027¹⁴. Predlagana metodologija za zagotavljanje podnebne odpornosti je predstavljena tudi v Tehničnih smernicah o preverjanju trajnosti za sklad InvestEU¹⁵.

Podnebna odpornost se obravnava z dveh vidikov. To sta:

- podnebna nevtralnost (blaženje) – prispevek načrtovane infrastrukture k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov v skladu s podnebnimi cilji EU,
- podnebna odpornost (prilagajanje) – odpornost načrtovane infrastrukture na pričakovane prihodnje vplive podnebnih sprememb.

Načelo DNSH

V skladu z določbami 17. člena Uredbe o taksonomiji se, ob upoštevanju življenjskega cikla proizvodov in storitev, ki se zagotavljajo z gospodarsko dejavnostjo, DNSH lahko razlaga v smislu bistvenega škodovanja šestim okoljskim ciljem, in sicer:

1. blažitvi podnebnih sprememb, kadar ta dejavnost privede do znatnih emisij toplogrednih plinov,
2. prilagajanju podnebnim spremembam, kadar ta dejavnost privede do povečanega škodljivega vpliva na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje na dejavnost samo ali na ljudi, naravo ali sredstva,
3. trajnostni uporabi in varstvu vodnih in morskih virov, kadar ta dejavnost škoduje dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami ali dobremu okoljskemu stanju morskih voda,

¹² Projektna naloga za izdelavo IDZ, DPP, DGD in PZI dokumentacije za Izgradnjo objektov in tržnice Tabor v Mariboru (Maribor, julij 2024)

¹³ Uredba EU 2021/1060 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija

¹⁴ Uradni list C 373/2021 (europa.eu)

¹⁵ Uradni list C 280/2021 (europa.eu)

4. krožnemu gospodarstvu, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem, kadar ta dejavnost privede do znatne neučinkovitosti pri uporabi materialov ali neposredne ali posredne rabe naravnih virov ali do znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov ali kadar lahko dolgoročno odlaganje odpadkov bistveno in dolgoročno škoduje okolju,
5. preprečevanju in nadzoruovanju onesnaževanja, kadar ta dejavnost privede do znatnega povečanja emisij onesnaževal v zrak, vodo ali zemljo v primerjavi s stanjem pred začetkom izvajanja te dejavnosti ali
6. varstvu in obnovi biotske raznovrstnosti in ekosistemov, kadar je ta dejavnost bistveno škodljiva za dobro stanje in odpornost ekosistemov ali kadar je škodljiva za stanje ohranjenosti habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu EU.

Načela NEB

Pobuda Novi evropski Bauhaus (NEB) je osnova za zeleni prehod evropske družbe in ekonomije. Je poziv vsem državljanom Evropske unije da skupaj oblikujejo trajnostno in vključujočo prihodnost na način transformacije vseh segmentov družbe in ekonomije, še posebej grajenega okolja, s ciljem prispevati tako k podnebnim ciljem, kot vsakodnevni kvaliteti življenja posameznikov. Uvaja tri temeljne vrednote, kot osnove razvojnih procesov: estetiko, sodelovanje, trajnost. Kot osnovni princip delovanja uvaja sodelovanje ter med in čez sektorski pristop k oblikovanju rešitev. Okoljski cilji bodo doseženi samo, če se spremenijo tržne in finančne strukture. Tehnološki preskoki morajo biti ustrezno podprti s spremembami vedenja in družbenega delovanja. Temelji na povezovanju najboljšega dostopnega znanja.

USKLAJENOST PROJEKTA S SMERNICAMI NBS

Več kot polovica svetovnega prebivalstva živi v urbanih območjih. Mesta in metropolitanska območja so središča gospodarskih dejavnosti, ustvarjanja znanj, inovacij in novih tehnologij. So pa mesta v veliki meri tudi glavni generatorji izpustov toplogrednih plinov, večji porabniki energije in generatorji odpadkov.

Na naravi temelječe rešitve (angleško: NBS - Nature-based Solutions) so eno od orodij, ki lahko zmanjšuje toplogredne pline v ozračju, vpliva na dobro počutje prebivalcev, skrbi za izboljšanje vodnih virov, biotsko raznovrstnost, prehranjuje in ne nazadnje ima lahko tudi gospodarske koristi za mesta.

Koncept NBS predstavlja konkretno možnost oz. eno od poti za izpeljavo paradigme trajnostnega razvoja in kot ga trenutno oblikuje Evropska komisija, ponuja priložnosti za:

- transdisciplinarno raziskovanje in oblikovanje ter izvajanje rešitev, ki temeljijo na naravi; in
- izbiranje razvojnih alternativ, ki niso ozko usmerjene in se ne osredotočajo pretežno na kratkoročne gospodarske koristi in kratkoročno učinkovitost.

Pri NBS je ključno, da ob prepoznanem dejanskem problemu ponudijo konkretno rešitev, za katero je značilno, da je zasnovana na principih delovanja narave in da problem rešuje večplastno. V praksi pod

tem terminom izstopajo interpretacije ki NBS v urbanem okolju obravnavajo z vidika zelenih površin in elementov zelene infrastrukture.

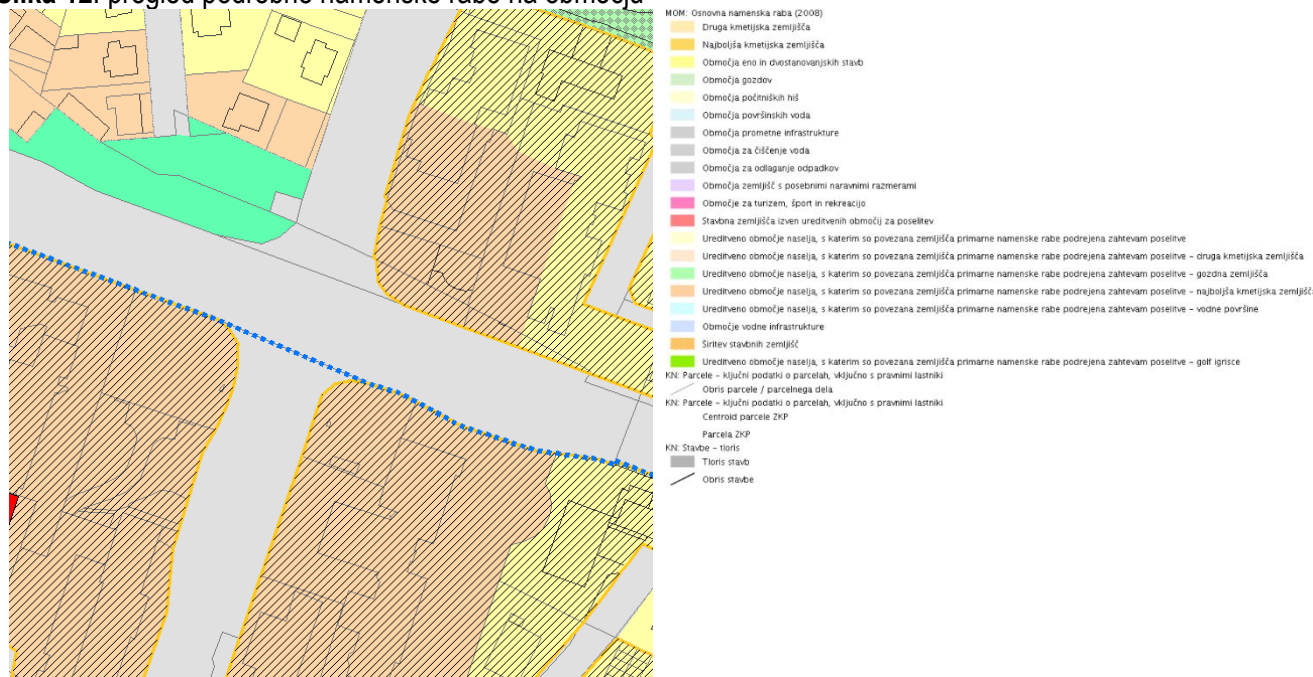
USKLAJENOST PROJEKTA S PROSTORSKIMI PLANSKIMI AKTI

Obravnavano območje kot izvedbeni prostorski akt ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv. razl., 24/20-obv. razl.). Podrobna namenska raba na območju so površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, površine za promet ter zelene površine – zelenje ob prometnicah. Območje, na katere se nahaja večstanovanjska soseska, je glede na morfološko enoto uvrščeno med posebna območja – tip gradnje so večstanovanjski objekti.

Dopustne dejavnosti na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti so bivanje, trgovska dejavnost na drobno za dnevno oskrbo, storitvena dejavnost ter dejavnost družbene infrastrukture, ki služi lokalnim prebivalcem. Možne so tudi poslovne dejavnosti, gostinske dejavnosti ter dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Dopustne so nadomestne gradnje, rekonstrukcije, spremembe namembnosti, v kolikor ne povečujejo negativnih vplivov objekta na okolico, vzdrževanje objektov, gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe, ograj in odprtih sezonskih gostinskih vrtov, postavitve spominskih obeležij in urbane opreme. Dovoljena je gradnja garaž in parkirišč za potrebe prebivalcev obravnavane morfološke enote, v predpisanih odmikih od prometnih površin.

Slika 12: pregled podrobne namenske rabe na območju¹⁶



¹⁶ VIR: MOM, UKPP, Sektor za urejanje prostora

Na površinah za promet je dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo ter posameznih enostavnih in nezahtevnih objektov.

Na zelene površine se lahko umesti urbana oprema, otroška igrišča in zasaditve.

Območja varovanj

Območje obdelave se nahaja na naslednjih območjih varovanj:

- širše varstveno območje vodnih virov – VVO III po veljavni uredbi o vodovarstvenem območju vodnih teles vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja;
- varstveni režim kulturne dediščine: dediščina priporočilno – stanovanjska soseska S-23 v Mariboru.

5. PREDSTAVITEV VARIANT

5.1. *Kratek opis variant*

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta sta obravnavana dva scenarija, in sicer:

- scenarij »**z investicijo**« in
- scenarij »**brez investicije**«.

Scenarij »**brez investicije**« ne zagotavlja potrebno oživitev območja tržnice in ostalih površin na križišču, ki so degradirane in potrebujejo programsko oživitev. Ne zagotavlja tudi dodatna manjkajoča parkirna mesta na območju tržnice, primerne prostore za izvajanje tržnične dejavnosti in prostore za izboljšane možnosti socialne vključitve prebivalcev MČ Tabor in MČ Nova vas ter dolgoročno ne pomeni rešitev problema obravnavanega območja.

V scenariju »**z investicijo**« je, na podlagi izbrane projektantske rešitve, na območju križišča Ceste proletarskih brigad in Kardeljeve ceste predvidena izgradnja:

- parkirne garaže znotraj obstoječih podzemnih atrijev in opornih zidov z izvedbo medetažnih prostorov za dodatno parkiranje in servisne prostore. Garažna hiša bo bruto površine 5.809,74 m² s 180 parkirnimi mesti.
- tržničnega paviljona v pritličju bruto površine 583,20 m², ki je umeščen na JZ del ureditvenega območja, vzporedno s Cesto Proletarskih brigad in ureditev ploščadi,
- medgeneracijskega centra bruto površine 324,00 m² s sistemom večjih zelenih površin in zasaditvijo dreves na JV delu območja z obstoječim sistema izposoje koles m-bajk,
- košarkarskega igrišča na SV delu območja, kjer se ohrani tudi stopnišče kot dostop do kletnega nivoja,
- pumptrack steze s pasjim parkom na SZ delu ureditvenega območja in
- prečne povezave med JV in JZ delom ureditve, ki poteka preko Kardeljeve ceste in se preuredi v območje umirjenega prometa. Slednje pomeni tudi preoblikovanje profila Kardeljeve ceste, ki ohranja obstoječe povezave za pešce in kolesarje.

S prenovo tržnice bo pridobljen urejen prostor, ki bo središče dogajanja, prodaje domačih proizvodov, prostor za izvedbo različnih prireditev (kulturnih, zabavnih, športnih..) in privlačen kraj za druženje in preživljanje prostega časa. Zagotovljena bodo tudi pokrita parkirna mesta za stanovalce četrti in za potrebe tržnice.

Z investicijo bo investitor pomembno prispeval k izboljšanju oziroma revitalizaciji urbanih površin v mestu. Prenova Tržnice Tabor je eden izmed projektov, ki ga je v času priprave Trajnostne urbane strategije Maribor 2023-2035 MOM prepoznal kot pomembno in z vidika samooskrbe s kakovostno lokalno hrano.

V scenariju »z investicijo« so glede na način financiranja, obravnavane 3 variante, ki temeljijo na identični tehnični rešitvi, in sicer:

- **varianta 1** – izvedba z lastnimi sredstvi MOM,
- **varianta 2** – izvedba z najemom kredita s strani MOM,
- **varianta 3** – izvedba po modelu JZP za sklop garaže, ostalo s sredstvi MOM.

Scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev obstoječega stanja in je kot tak edini **sprejemljiv**, zato je v nadaljevanju tudi edini podrobneje obdelan.

5.2. Izhodišča za načrtovane prihodke in stroške v scenariju »z investicijo«

PRIHODKI IN STROŠKI PRED INVESTICIJO

Trenutne kapacitete tržnice se le delno izkoriščene. Na zelenjavnem delu tržnice je v soboto do 15 branjevcev od skupno 40 razpoložljivih prostorov. Od treh hladilnih vitrin je le ena aktivna med vikendom. Gostinski lokal je v zelo slabem stanju.

Skupni prihodek tržnice je 12.000 EUR letno, odvisno od letine in obiska branjevcev.

Delno se stroški prefakturirajo najemnikom, tako da skupni letni stroški znašajo cca 2.008 EUR, in zajemajo čiščenje tržnice, elektriko in vodo.

PRIHODKI PO INVESTICIJI

Po investiciji so predvideni prihodki iz naslova parkirnin ter iz naslova dejavnosti nove tržnice.

Pri okvirnem izračunu prihodkov so upoštevana naslednja izhodišča:

- za prihodke iz naslova parkirnin je povzet namen predvidenih parkirnih mest iz izbranega natečajnega elaborata, po katerem je dolgoročno najemanje predvideno za 39 parkirnih mest ter prosto parkiranje za 131 parkirnih mest. Cena parkirnine v višini 1 EUR/uro je določena ob upoštevanju aktualnih cen parkiranja v garažnih hišah v Mariboru in lokacije predvidene garažne hiše.
- za prihodke iz naslova dejavnosti tržnice so izhodišča povzeta iz veljavnega cenika¹⁷. Pri tem je za vrednost najema prodajnih miz (v ceniku od 2,21 do 5,74 EUR/dan) upoštevana nekoliko višja vrednost (6 EUR/dan), vezano na delno vključitev ostalih stroškov (skladišča, rezervacija miz, čiščenja ipd.).

Na osnovi predhodno navedenega so v nadaljevanju podani okvirni izračuni, ki bodo detajlneje razdelani v nadaljnji investicijski dokumentaciji (PIZ).

¹⁷ dostopno na: <https://mestne-nepremicnine.si/wp-content/uploads/2024/04/CENIK-TRZNICA-Mestne-nepremicnine-2024.pdf>

Tabela 7: Namen predvidenih parkirnih mest v garažni hiši

Parkirna mesta:	št.	dolg. najem	parkiranje	ostalo
dostava	19		19	
e-car	7	7		0
e-car sharing	4	4		
najem	28	28		
osebna vozila	96		96	
gibalno ovirane osebe	10			10
motorna kolesa	16		16	
SKUPAJ	180	39	131	10

Tabela 8: Prihodki od parkirnin

	izhodišča	Vrednost v EUR
prihodki od najema	50 EUR/mesečno za 39 parkirnih mest	23.400
prihodki od parkiranja – vozila	1 EUR/uro; 60% zasedenost garaže, 8 ur/dan za 115 parkirnih mest	201.480
prihodki od parkiranja - motorna kolesa	0,5 EUR/uro; 40% zasedenost garaže, 6 ur/dan za 16 parkirnih mest	14.016
SKUPAJ letno		238.896

Tabela 9: Prihodki od dejavnosti tržnice

	izhodišča	Vrednost v EUR
prihodki od najema posl. prostorov	63,89 m ² (mesnica, pekarna, gostinski lokal, cvetličarna) po 6 EUR/m ² na mesec	4.600
prihodki od najema prodajnih miz	povprečna vrednost mize in pripadajočih stroškov 6 EUR/dan, povprečno število zasadenih miz 20, koriščenje v povprečju 3 dni v tednu	18.771
SKUPAJ letno		23.371

STROŠKI PO INVESTICIJI

Stroški v obdobju obratovanja so okvirno ocenjeni v višini 32.693 EUR leto (0,50 % GOI del).

SPREMEMBA PRIHODKOV IN STROŠKOV PO INVESTICIJI

Predvideno je okvirno povečanje prihodkov v višini 250.268 EUR in povečanje stroškov v višini 30.605 EUR.

Tabela 10: Primerjava prihodkov pred investicijo in po investiciji

Vrsta prihodka	pred investicijo	po investiciji	Razlika
prihodki od parkirnin		238.896	
prihodki od dejavnosti tržnice		23.371	
Skupaj v EUR	12.000	262.268	250.268

Tabela 11: Primerjava stroškov pred investicijo in po investiciji

Vrsta stroška	pred investicijo	po investiciji	Razlika
čiščenje	500		
voda	380		
elektrika	1.008		
ostalo	200		
Skupaj v EUR	2.008	32.693	30.605

5.3. **Varianta 1 (lastna sredstva MOM)**

V varianti z lastnimi sredstvi MOM je glede virov financiranja potrebno upoštevati zmožnost mestnega proračuna za financiranje projekta, zaradi katerih projekta ne bi bilo mogoče dokončati v predvidenem roku (začetek leta 2029).

Izhodišča za to varianto so:

- investicijski stroški 10.387.078 EUR z DDV po stalnih cenah oziroma 12.290.011 EUR z DDV po tekočih cenah,
- maksimalna vrednost letnega financiranja projekta s strani MOM: 1,3 mio EUR,
- izvedba investicije v obdobju 2026-2036.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 60 let.

5.4. **Varianta 2 (najem kredita)**

V tej varianti je predvideno financiranje celotnega projekta z najemom kredita v višini 50 % investicijske vrednosti, oziroma v višini 5.141.989 EUR.

Ostala izhodišča za to varianto so:

- investicijski stroški 10.387.979 EUR z DDV po stalnih cenah oziroma 11.253.855 EUR z DDV po tekočih cenah,
- odplačilno obdobje kredita 20 let, odplačilo v enakih mesečnih obrokih v znesku 30.065 EUR, obrestna mera 3,592 %¹⁸,
- izvedba investicije v obdobju 2026-2028.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 62 let.

¹⁸ 6-mesečni EURIBOR na dan 1. 10. 2024 3,09 % + 0,50 % pribitka (vezano na aktualne ponudbe na trgu)

5.5. *Varianta 3 (po modelu JZP)*

Izbira modela javnega zasebnega partnerstva predstavlja ključno odločitev za vsaki večji infrastrukturni projekt. Nekateri od uporabnih modelov za predmetni projekt so podani v nadaljevanju:¹⁹

Tabela 12: Mogoči modeli JZP za izvedbo projekta izgradnje garažne hiše in poslovnih objektov

Model	Opis
Projektiranje in izgradnja (Design and Construct – D & C)	Projektiranje in izgradnja se združijo v en proces nabave, ki se razpiše za enega privatnega partnerja
Projektiranje, izgradnja in vzdrževanje (Design, Build, Maintain “DBM”)	S privatnim partnerjem se sklene pogodba za projektiranje, izgradnjo in vzdrževanje infrastrukture, javni partner ima odgovornost obratovanja
Projektiranje, izgradnja, vzdrževanje in obratovanje (Design, Build, Maintain and Operate “DBMO”)	Privatni partner projektira, gradi, vzdržuje ter je odgovoren za obratovanje
Projektiranje, izgradnja, financiranje in vzdrževanje (Design, Build, Finance, Maintain “DBFM”)	Privatni partner projektira, gradi, vzdržuje, odgovoren je za obratovanje ter financira infrastrukturo
Izgradnja, obratovanje, prenesi v posest in last (Build, Operate, Transfer “BOT”)	Javni partner garantira privatnemu dolgoročni interes za financiranje, izgradnjo, obratovanje ter vzdrževanje infrastrukture

V tej varianti je za sklop garaže upoštevan BOT model. Izvedba tržnice in ostalih prostorov je v domeni MOM. Ostala izhodišča za to varianto so:

- investicijski stroški za celotno investicijo 9.284.939 EUR z DDV po stalnih oziroma 10.173.261 EUR po tekočih cenah,
- investicijski stroški sklopa JZP (garaža) v višini 4.524.712 EUR z DDV po stalnih oziroma 4.893.839 EUR po tekočih cenah,
- izvedba investicije v obdobju 2026-2028.

Vračilna doba investicije v tej varianti znaša 48 let. Vračilna doba iz vidika zasebnega partnerja (sklop garaže) znaša 28 let.

5.6. *Primerjava variant*

V nadaljevanju je podana primerjava variant po danih kriterijih, ki je v tej fazi zelo okvirna. Podrobneje bodo variante analizirane v nadaljnji investicijski dokumentaciji, to je predinvesticijski zasnovi ter izvedeni predhodni preveritvi interesa JZP.

¹⁹ Public Private Partnerships, Queen Elizabeth II Medical Centre Car Parking Project Project Summary January 2012

Tabela 13: Primerjava obravnavanih variant

Scenarija / variante	scenarij »brez investicije«	scenarij »z« investicijo		
		1. izvedba z lastnimi sredstvi	2. izvedba z najemom kredita	3: izvedba po modelu JZP (sklop garaže), ostalo MOM
Prispeva k reševanju problematike na obravnavanem območju?	NE	DA	DA	DA
Vrednost investicije (v stalnih cenah, z DDV)	/	10.387.078 EUR	10.283.979 EUR	9.284.939 EUR (celotna) 4.524.711,89 EUR (JZP)
Vrednost investicije (v tekočih cenah, z DDV)		12.290.011 EUR	11.253.855 EUR	10.173.261 EUR (celotna) 4.893.839 EUR (JZP)
Vračilna doba investicije	/	60 let	62 let	48 let (iz vidika ZP 28 let)

Iz danih kriterijev je razvidno, da je optimalna varianta 3 - izgradnja po modelu JZP. Izbrana varianta ima najkrajšo vračilno dobo investicije ter omogoča prenos dela tveganja na privatnega partnerja. Prav tako pa je tudi najbolj realna za izvedbo, saj je varianta 1 manj sprejemljiva zaradi nezadostnih finančnih sredstev investitorja, varianta 2 pa zaradi težav najemanja kredita s strani MOM izven kvot zadolževanja mestne občine.

6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

Mestna občina Maribor je v septembru leta 2023 v sodelovanju z Društvom arhitektov Maribor razpisala javni, anonimni, projektni dvostopenjski urbanistično arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za izgradnjo objektov in ploščadi Tržnice Tabor v Mariboru. V nadaljevanju (poglavje 6.1.) so povzeti natečajni pogoji, podrobneje opisana (poglavje 6.2.) drugonagrajena rešitev, ki jo je komisija izbrala kot primerno za nadaljnje postopke izdelave projektne dokumentacije. V poglavju 6.3. so povzete smernice, ki bodo podlaga za nadaljnje faze projektiranja. V poglavju 6.4 pa je podana ocena investicijskih stroškov, ki temelji na projektantski oceni izbrane natečajne rešitve.

Vse obravnavane variante temeljijo na identični tehnični rešitvi, objekt je zasnovan fazno:

- faza 1: vsi posegi podzemnih objektov, vključno s tržničnim paviljonom in ureditvijo ploščadi na VZ delu območja ureditve,
- faza 2: medgeneracijski center z ureditvijo celotnega JV območja ureditve,
- faza 3: ureditev SV in SZ dela območja.

6.1. Podlaga za projektno rešitev (natečajni pogoji)

Za pripravo natečaja je bila izdelana programsko projektna naloga, ki na obravnavanem območju predvideva preveritev možnosti umestitve treh funkcionalnih sklopov: parkirne hiše, tržničnega paviljona ter ureditve parterja.

V letu 2022 je bila na podlagi predhodno navedenih izhodišč izdelana prostorska preveritev - Idejno programska zasnova, ki jo je izdelal biro Parter Petra Krištof s.p. v sodelovanju z birojem Arhitekt Šmid d.o.o., na podlagi katere so se natančneje definirale prostorske kapacitete podzemne garaže in preverile funkcije nadzemnih in podzemnih prostorov.

Po izdelavi prostorske preveritve oz. idejno programske zasnove je na mestni četrti in MOM stekla razprava o podrobnih rešitvah in so bila izoblikovana stališča za pripravo natečaja in sicer:

- smernice za zasnovo objektov, vključno s kapaciteto objektov in programskimi zahtevami,
- urbanistično oblikovalske usmeritve,
- smernice za zunanjo ureditev, dostope in dovoze,
- smernice za zelene površine,
- smernice za prometno ureditev,
- oblikovalske usmeritve, vključno z ulično opremo, osvetlitvijo, urbanim zelenjem ter talnimi površinami – tlakovanjem.

Odločeno je tudi, da natečajne rešitve lahko obravnavajo celovito izvajanje projekta, vendar je potrebno upoštevati možnost, da bo podzemna garaža izgrajena v javno zasebnem partnerstvu.

Pričakovana vrednost izvedbe je bila podana v sledečem okvirnem pričakovanem proračunu (ocena avgust 2023 brez DDV):

- | | |
|---|-------------|
| – gradnja objektov in površin skupaj (GOI dela) | 6,4 mio EUR |
| – gradnja samo podzemne garaže (GOI dela) | 3,1 mio EUR |
| – izvedba ploščadi, tržnice drugih programov (GOI dela) | 3,3 mio EUR |

6.2. Opis izbrane natečajne rešitve²⁰

6.2.1. Tehnično poročilo

IZHODIŠČA

Predvidena je celovita rešitev za ureditev območja tržnice Nova vas s širšim območjem ob križišču Ceste proletarskih brigad in Kardeljeve ceste. Želja je v prostor vnesti čim več zelenja ter primerno umestiti objekt, ki bo služil za namen tržnice in medgeneracijskega centra.

UMEŠČENOST V PROSTOR

Umestitev objekta je bila pogojevana z nekaj faktorji. Orientacija in hkrati zamejitev od prometne ceste sta bili pglaviti smernici pri pozicioniranju objekta v prostor. Hkrati pa je bila želja ohranjati čim več obstoječih povezav na ravni pešca in kolesarja. Urbanistično se tako v prostor vzpostavlja novo os, ki povezuje obstoječo knjižnico, tržnični paviljon in paviljon medgeneracijskega centra.

Glavni objekt, ki bo služil za namene tržnice, je lociran ob Cesto Proletarskih brigad, tako da z eno stranico tvori zvočno zaščito trgu, ki je umeščen na njegov južni del. Na drugi strani Kardeljeve ceste je v njegovem nadaljevanju pozicioniran še en nižji paviljon za namen medgeneracijskega centra. Oba objekta tvorita zaključek trga in poudarek na vogalu oz. križišču obeh cest.

ODNOS VOLUMNOV DO OBSTOJEČIH OBJEKTOV

Območje obravnave obkrožajo in na nek način zamejujejo eni izmed najvišjih in največjih objektov v tem delu mesta. Prav tako je gostota poselitve precej visoka. Zaradi tega je bil cilj v prostor vnesti lažje konstrukcijske strukture, ki v prostoru ne bi delovale težko in ga ne bi po nepotrebem zapirale.

Zasnova stavbnih volumnov je racionalno odmerjena in omogoča, da se na območju – kljub pozidavi - zvišuje delež zelenih površin in tvori povezave z obstoječim zelenim sistemom obeh cest ter stavbnih dvorišč.

ZUNANJA UREDITEV IN KOMUNIKACIJE

Zunanja ureditev je usklajena z natečajno nalogo, kar pomeni, da so vsi programi v prostor umeščeni tako, da SZ in SV kvadrant v čim večji meri ohranjata svoj zeleni značaj. Prav tako se na celotno območje vpeljuje čim več zelenih potez in ozelenitev (drevesa, zasaditev z okrasnimi travami, visoke grede, ...). Preuredi se tudi značaj Kardeljeve ceste. Njen profil se zoži, ob robu pa se umesti parkirna mesta, uredi kolesarske in peš poti ter zasadi drevesa. Prav tako se ob potezi Ceste Proletarskih brigad predvidi nove zelene zasaditve.

²⁰ Vir: Elaborat drugonagrajene arhitekturne natečajne rešitve, avtorji: Lana Topolovec, Miha Fujs, Nebojša Drinić, Jure Jovanović in Mihael Novak (2023)

Vse poti in peš povezave ostanejo obstoječe. Na zahodni strani se območje novega trga višinsko naveže na nivo dvorišča s knjižnico, vendar se zagotovi nemoten prehod iz ene višine na drugo preko stopnišč in ramp. Prav tako ostane obstoječ sistem prečkanja pešcev preko obeh prometnic in se hkrati ne prekine zveznost uličnih in dvoriščnih povezav.

ZASNOVA TRGA

Trg je umeščen na južno stran obeh paviljonov in steče preko Kardeljeve ceste. Slednji del se preuredi v območje umirjenega prometa, kar pomeni, da je promet podrejen pešču in kolesarjem, tako da lahko slednji nemoteno prehajajo iz ene strani na drugo.

Proti zahodu se trg preko stopnišča z zelenimi poudarki in sistema ramp dvigne na nivo dvorišča s knjižnico in tako omogoča zvezno prehajanje iz smeri zahod-vzhod in obratno. Stopnice v primeru prireditve tvorijo možnost tribun, hkrati pa tekom dni, ko na trgu deluje tržnica, tvorijo navidezno ločnico med odprtim prostorom (kjer se lahko hkrati odvija drugi program) in tržničnim prostorom.

Parter na drugi (JV) strani počasi, s sistemom večjih zelenih površin in zasaditve dreves, prehaja oz. se zgošča v park ob paviljonu, ki je namenjen medgeneracijskemu centru. Prav tako so na severni strani objektov predvidene nove zasaditve dreves.

Pri zasnovi trga so upoštevane pozicije obstoječih lokalov in njihovi deleži pripadajočih zunanjih površin. Možna je alternativna postavitev vrta ribje restavracije ob Kardeljevo cesto.

Material za tlakovanje so prefabricirane betonske plošče različnih obdelav in dimenzij, tako da z lomljenjem svetlobe na površini tvorijo navidezen nežen izmenjujoč vzorec. Odvodnjavanje ploščadi se zagotovi z vgradnjo linijskih požiralnikov z rego, ki sledi fugam tlakovanja.

URBANA OPREMA

Urbana oprema zajema AB prefabricirane klopi z lesenim sedalnim delom, cvetlična korita, koše za smeti, pitnike, luči, stojala za kolesa, polnilnice za e-kolesa, stojala za zastave, ... AB klop je možno sestavljati v vrsto, da tvori daljši niz ali postavljati v gruče (odvisno od potrebe).

Za preprečitev nekontroliranega prometa so vozne površine označene s kovinskimi točkami.

ZASNOVA SZ IN SV KVADRANTA

Oba kvadranta ostajata čim bolj zelena. Vanje se umešča programe urbanega športa (fitnes na prostem) ter odprte površine (pasji park, park z otroškimi igrali, ...), ki se jih zaradi varnosti ogradi z ograjo iz ekspanzirane pločevine. Ohranijo se vsi obstoječi vhodi v kletne garaže (nove in obstoječe). V povezovalnem hodniku pod Cesto Proletarskih brigad je predvidena ureditev pokritega skateparka.

UREDITEV PARKIRNE HIŠE

Parkirna hiša je urejena znotraj obstoječega atrija in opornih zidov. Zasnovana je s sistemom medetaž, kar omogoča večjo racionalizacijo prostora in boljši izkoristek le-tega. Uvoz je predviden s Ceste Proletarskih brigad, in sicer preko odstavnega pasu. Po spustu pol etaže nižje, se z levim zavojem zapelje v garažo (kjer je umeščena tudi zapornica). Na desni strani so v času obratovanja tržnice rezervirana mesta za parkiranje manjših kombijev, kjer je omogočen direktni dostop do shramb in dvigala v isti etaži. Na najnižjem nivoju se garaža razširi pod Kardeljevo cesto in pod paviljon medgeneracijskega centra. Ta del je možno montažno pregraditi z mrežo ter ga nameniti kot možnost dolgoročnega najema oz. del predvideti kot parkirna mesta za električne avtomobile s polnilnicami.

Izvoz iz garaže je urejen na stran obstoječega s priklučevanjem preko Pengovove na Livadno ulico. Sanitarije so umeščene v kletne prostore.

Pri zasnovi garaže je bil cilj v čim večji meri izkoristiti dane prostorske možnosti in tako zagotoviti čim večje število parkirnih mest. Ker je območje garaže predvideno tudi pod trenutnim vrtom ribje restavracije, se slednjega med gradnjo demontira (vmes se vrt prestavi ob cesto Proletarskih brigad) ter se ga po zaključku del ponovno vzpostavi v prvotno obliko. V kolikor slednje ni mogoče, je možno garažo ustrezno skrajšati na južni strani območja.

6.2.2. Opis arhitekturne zasnove objekta

KONCEPT

Oba paviljona sta oblikovana po istem principu. Imata stekleno prosojno bazo, na katero je umeščena streha, oblečena v ekspanzirano pločevino bele barve. Na vrh se doda »vrt« oz. zelena streha z ozelenitvijo, ki tvori peto fasado obeh objektov.

a. Tržnični paviljon

Tloris objekta je oblikovan kot »raumplan« in omogoča krožno komunikacijo okrog osrednjega jedra s stopniščem in dvigalom. Poleg tega je objekt zasnovan dvonivojsko, kar omogoča da se zunanji prostor nemoteno nadaljuje v njegovo notranjost. V zgornjem/nizjem delu so umeščene prodajne stojnice za tržnico, ki so v celoti nadkrite, s čimer so zavarovane pred vremenskimi vplivi. Na JV delu je umeščen manjši lokal (smoothie bar) in gostinski objekt, ki se programsko navezuje na trg, v isti potezi pa so po principu »paviljona v paviljonu« umeščene prodajne stojnice z vitrinami. Ob jedru sta pozicionirani mesnica in pekarna. Steklena steno proti trgu je možno v celoti odpirati.

b. Paviljon medgeneracijskega centra

Tudi tukaj je osnovni tloris oblikovan po »raumplan« principu. Na severni strani je vetrolov z informacijsko tablo, iz katerega je možen prehod v del medgeneracijskega centra, ki ga tvori večji večnamenski prostor, pisarna za zaposlenega, čajna kuhinja s shrambo in sanitarije z garderobo. Na zahodni strani je umeščen manjši kiosk, na severni pa cvetličarna, ki souporablja sanitarije in garderobo medgeneracijskega centra.

c. Vhod v pokriti skatepark in podzemne garaže

SV kvadrant ostaja nepozidan. Ohranja se obstoječi vhod v podzemne garaže (obstoječe in nove) ter v povezovalnem hodniku pod Cesto proletarskih brigad vzpostavlja daljšo potezo (z video sistemom varovanega ali z možnostjo zapiranja) nadkritega skateparka. Na nivoju pritličja je v ta del umeščen fitness na prostem in manjši park z otroškimi igrali. Ob cesti je možno umestiti tudi igrišče za ulično košarko. Zaradi varnosti in protihrupne zaščite so programi od ceste pregrajeni z ograjo iz ekspandirane pločevine (v videzu enake strehi paviljonov). V kolikor bi se v prihodnosti v obravnavano območje pokazala potreba po umeščanju novih programov, je na tem delu možna izgradnja višjega objekta, etažnosti P+2.

d. Pasji park in pumptrack

Tudi SZ kvadrant v zasnovi ohranja svoj zeleni značaj. V ta del je pozicioniran pasji park in manjša pumptrack steza: Programa sta od ceste pregrajena z ograjo, ki je po videzu enaka strehi paviljonov.

ZASNOVA STROJNIH INŠTALACIJ

Za ogrevanje in hlajenje paviljona je predvidena toplotna črpalka (voda-voda). Za ogrevanje je možna tudi priključitev na sistem mestnega vročevoda.

Oba paviljona se bosta prezračevala po principu naravnega prezračevanja.

Garaža je zasnovana tako, da med obstoječo in novo konstrukcijo vzpostavlja prezračevalne jaške z zračniki s čimer omogoča potisni (jet) sistem prezračevanja. Slednji omogoča prezračevanje celotne prostornine in s tem zagotavlja gibanje zraka po celotni garažni hiši s pomočjo potisnih ventilatorjev.

ZASNOVA GRADBENIH KONSTRUKCIJ

Betonske konstrukcije predstavljajo izgradnjo celotne garaže (stebri in medetažne plošče). Pod garažo so predvideni AB pasovni temelji. Nova konstrukcija je z dilatacijo odmaknjena od obstoječih opornih zidov.

Jeklene konstrukcije sestavljajo ogrodje celotnega paviljona (stebri, strop – mreža jeklenih nosilcev s trapezno pločevino, nosilna konstrukcija venca, ki je oblečen v ekspanzirano pločevino). Konstrukcijski sistem paviljona se z jedri (dvigala in stopnišča) in stebri navezuje na konstrukcijski sistem garaže).

GOSPODARNOST, TRAJNOSTNA GRADNJA IN EKONOMIČNOST GRADNJE

Predlagana konstrukcijska zasnova paviljonskega objekta predvideva racionalno in hitro gradnjo ter na dolgi rok (skozi leta obratovanja) omogoča visoko stopnjo prostorske fleksibilnosti.

Paviljona pridobivata energijo s pomočjo trajnostnih virov toplotne črpalke (voda-voda). Električno je možno zagotavljati s postavitvijo fotovoltaičnih kolektorjev. Streha tržničnega paviljona je pohodna in ozelenjena z rastlinami, posajenimi v korita (drevesa, grmovnice, urbani vrt). Streha paviljona medgeneracijskega centra pa je v celoti ekstenzivno zelena, kar preprečuje toplotno pregrevanje objekta. Zelene strehe v mestih preprečujejo nastanek »toplotnega otoka«, rastline na strehi pa nase vežejo škodljive izpuste in prašne delce iz ozračja.

Vsa padavinska voda se iz strehe zbira v podzemnem zadrževalniku ter kasneje ponovno uporabi (za zalivanje vegetacije, ki je posajena na strehi idr.).

Arhitekturna zasnova vzpostavlja možnost naravnega prezračevanja. S tem je omogočeno znižanje energije in nižji stroški vzdrževanja.

Krajinska zasnova v največji meri ohranja obstoječe zelene površine ter v prostor vnaša dodatne ozelenjene površine in zasaditve dreves, ki prispevajo pri ustvarjanju ugodnih mikroklimatskih pogojev in s tem preprečujejo pregrevanje objekta in odprtega prostora. Za zasaditve so predvidene avtohtone rastline, ki ne zahtevajo veliko vzdrževanja in so odporne na bioklimatske razmere.

Zasnova previsov strešnega venca omogoča učinkovito pasivno senčenje in s tem nadzor nad toplotnimi pribitki.

ZASNOVA POŽARNE VARNOSTI

Požarna varnost je zasnovana skladno s tehnično smernico TSG-1-001:2019. V stavbi je predvidena vgradnja kombinacije avtomatskega in ročnega sistema zaznavanja in javljanja požara.

Požarna odpornost nosilnih konstrukcijskih sklopov dosega razred R 60, vsi mejni elementi požarnega sektorja pa razred EI60.

Osnovna delitev objekta na požarne sektorje zajema ločitev vertikalnih komunikacijskih jeder od ostalih prostorov. Evakuacijske poti so urejene preko zaščiteneh stopnišč. Iz vsake točke je možen umik na zaščiteno stopnišče, od tam pa neposredno v zunanost. Izhodi do zaščiteneh hodnika/stopnišča so vedno krajši od 35 m, zato ni potrebna namestitvev sprinkler sistema in bazena požarne vode, kar omogoči racionalnejšo gradnjo.

Okrog objekta je rezervirana intervencijska cona za gasilska in druga intervencijska vozila. Zunanja hidrantna mreža je razporejena na ustrezen raster.

Grafični prikazi so podani v poglavju 9.

6.2.3. Predvidene površine

Tabela 14: Tabela predvidenih prostorov

Prostori		Površina (m ²)	
Oz. prostora	Opis	BTP	NTP
	KLET 5 (-2.5)	910,87	800,88
K.5.1	Stopnišče		14,76
K.5.2	Dvigalni jašek		6,60
K.5.3	Stopnišče		15,03
-5.1	Komunikacije		9,94
-5.2	Garaža		718,55
-5.3	Klančina		18,00
-5.4	Klančina		18,00
	KLET 4 (-2)	2.430,72	2.256,81
K.4.1	Stopnišče		13,61
K.4.2	Dvigalni jašek		6,55
K.4.3	Stopnišče		37,75
K.4.4	Dvigalni jašek		7,04
K.4.5	Predprostor dvigala		3,95
-4.1	Komunikacije		26,75
-4.2	Garaža		1.912,95
-4.3	Klančina		35,00
-4.4	Klančina		35,00
-4.5	Shramba 1		24,04
-4.6	Shramba 2		6,79
-4.7	Shramba 3		6,79
-4.8	Shramba 4		6,79
-4.9	Shramba 5		6,79
-4.10	Shramba 6		6,79

Prostori		Površina (m ²)	
Oz. prostora	Opis	BTP	NTP
-4.11	Shramba 7		6,50
-4.12	Shramba 8		6,50
-4.13	Shramba 9		6,73
-4.14	Shramba 10		6,73
-4.15	Shramba 11		6,73
-4.16	Shramba 12		6,73
-4.17	Komunikacije		20,98
-4.18	Tehnični prostor		59,32
	KLET 3 (-1,5)	965,30	809,63
K.3.1	Stopnišče		13,03
K.3.2	Stopnišče		20,11
-3.1	Komunikacije		29,86
-3.2	Garaža		714,03
-3.3	Klančina		12,00
-3.4	Komunikacije		8,60
-3.5	Klančina		12,00
	KLET 2 (-1)	948,38	892,80
K.2.1	Stopnišče		13,03
K.2.2	Dvigalni jašek		20,11
K.2.3	Stopnišče		13,03
-2.1	Komunikacije		26,75
-2.2	Predprostor-sanitarije		15,86
-2.3	Sanitarije-Ž		13,46
-2.4	Sanitarije gibalno ovirani		4,36
-2.5	Sanitarije-M		16,12
-2.6	Prostor za čistila		3,61
-2.7	Garaža		687,75
-2.8	Klančina		35,00
-2.9	Komunikacije		8,72
-2.10	Klančina		35,00
	KLET 1(-0.5)	1.228,19	1.049,62
K.1.1	Stopnišče		13,03
K.1.2	Stopnišče		20,11
-1.1	Uvozna klančina		50,35
-1.2	Komunikacije		29,86
-1.3	Skladišče		54,62
-1.4	Garaža		822,70
-1.5	Komunikacije		8,60
-1.6	Izvozna klančina		50,35
	TRŽIČNI PAVILJON	583,20	549,69
P.1.2	Prostor odporte tržnice		223,37
P.1.3	Stopnišče		32,96

Prostori		Površina (m ²)	
Oz. prostora	Opis	BTP	NTP
P.1.4	Dvigalni jašek		6,54
P.1.5	Mesnica		12,56
P.1.6	Pekarna		12,44
P.1.7	Stopnice za posedanje		39,23
P.1.8	Tržnica z vitrinami		111,03
P.1.9	Vitrine		44,64
P.1.10	Smuti-bar		9,72
P.1.11	Gostinski objekt		9,72
P.1.12	Prostor z mizami		47,48
	MEDGENERACIJSKI CENTER	324,00	297,58
P.1.2	Hall		27,52
P.1.3	Stopnišče		14,67
P.1.4	Cvetličarna		29,17
P.1.5	Kiosk		10,92
P.1.6	Predprosto dvigala		6,60
P.1.7	Dvigalni jašek		5,06
P.1.8	Sanitarije		6,01
P.1.9	Garderoba		5,99
P.1.10	Prostor za zaposlenega		14,03
P.1.11	Večnamenska dvorana s čajno kuhinjo		177,61
	SKUPAJ PODZEMNI DEL	6.483,46	5.809,74
	SKUPAJ NADZEMNI DEL - TRŽNICA	583,20	549,69
	SKUPAJ NADZEMNI DEL - MEDGENERACIJSKI CENTER	324,00	297,58

6.3. Smernice za nadaljnje načrtovanje projekta (tehnični in drugi pogoji projektiranja in zahteve naročnika za izdelavo nadaljnje projektne dokumentacije)

Po izvedbi arhitekturnega natečaja za izgradnjo objektov in ploščadi tržnice Tabor ter podelitvi drugonagrajene rešitve je ocenjevalna komisija natečaja pripravila dokument s smernicami za nadaljevanje postopkov projektiranja²¹, ki so povzete v nadaljevanju.

6.3.1. Splošno

Pri načrtovanju tehnične rešitve izvedbe del je upoštevati možnost fazne izvedbe del, na način, ki bo omogočala posamezno zaključeno fazo. Za posege, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje je v DGD dokumentaciji opredeliti faze, ki bodo v fazi izvedbe predstavljale zaključene funkcionalne celote, oz. vsebine.

²¹ Usmeritve ocenjevalne komisije za projektiranje tržnice Tabor, z dne 26. 4. 2024, Društvo arhitektov Maribor, v Projektni naloga za izdelavo IDZ, DPP, DGD in PZI dokumentacije za Izgradnjo objektov in tržnice Tabor v Mariboru, Maribor, julij 2024

6.3.2. Predvideni posegi

Osnovne vsebine dokumentacije obravnavajo:

- parkirno garažo znotraj obstoječih podzemnih atrijev in opornih zidov z izvedbo medetažnih prostorov za dodatno parkiranje in servisne prostore,
- tržnični paviljon v pritličju, umeščen na JZ del ureditvenega območja, vzporedno s Cesto Proletarskih brigad in ureditev ploščadi,
- medgeneracijski center s sistemom večjih zelenih površin in zasaditvijo dreves na JV delu območja z obstoječim sistema izposoje koles m-bajk,
- košarkaško igrišče na SV delu območja, kjer se ohrani tudi stopnišče kot dostop do kletnega nivoja,
- pumptrack steza s pasjim parkom na SZ delu ureditvenega območja in
- prečna povezava med JV in JZ delom ureditve, ki poteka preko Kardeljeve ceste in se preuredi v območje umirjenega prometa. Slednje pomeni tudi preoblikovanje profila Kardeljeve ceste, ki ohranja obstoječe povezave za pešce in kolesarje.

6.3.3. Zahteve za projektiranje

Osnovne vsebine dokumentacije obravnavajo:

1. Faznost izvedbe del naj predvidi naslednje zaključene celote:

- faza 1: vsi posegi podzemnih objektov, pod koto +/- 0,00, vključno s tržničnim paviljonom in ureditvijo ploščadi na VZ delu območja ureditve;
- faza 2: medgeneracijski center z ureditvijo celotnega JV območja ureditve;
- faza 3: ureditev SV in SZ dela območja.

2. Na nivoju IDZ dokumentacije je pripraviti naslednje več opcij uvoza in izvoza v podzemno garažo in sicer:

- uvoz iz Ceste proletarskih brigad z izvozom na Pengovovo ulico,
- uvoz iz Ceste proletarskih brigad ter uvoz z izvozom na Pengovovo ulico,
- uvoz in izvoz na Pengovovo ulico.

Naštete opcije uvozov in izvozov je za celostno obravnavo upoštevati širše območje, predvsem Oblakovo ulico in preoblikovanje križišča Kardeljeve ceste s Cesto Proletarskih brigad, tudi iz vidika morebitne spremembe prometnega režima na Oblakovi ulici.

3. Zelena pohodna streha tržničnega paviljona mora imeti možnost regulacije dostopa in nadzor nad uporabo.

4. Vsa odprta stopnišča za dostop v podzemno garažo morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi predvsem pozimi.

5. Na tržnični ploščadi je zagotoviti več priključnih mest, ki jih je združevati (voda, elektrika,...) v posamezne lokacije, za potrebe prireditev. Predvideti je tudi pitnike v vseh delih ureditvenega območja.

6. V garaži in v medgeneracijskem objektu je predvideti prostore, namenjene shrambi opreme in orodij za vzdrževanje.

7. Načrtovati je elemente urbane opreme v skladu s katalogom urbane opreme Mestne občine Maribor.

8. V načrtovanje je vključiti obstoječe skladiščne prostore sanitarije v obstoječi podzemni tržnici.

6.3.4. Zakoni, tehnični predpisi, tehnične specifikacije, pravilniki, normativi, standardi

Projektna dokumentacija bo izdelana skladno z usmeritvami projektne naloge, ki je sestavni del projektne dokumentacije. Pri izdelavi IDZ/DPP/DGD/PZI mora izdelovalec upoštevati veljavno zakonodajo Republike Slovenije, norme, pravilnike, standarde ter vse veljavne okoljske predpise. Projektant za potrebe izdelave IDZ/DPP/DGD/PZI za ureditev območja tržnice Tabor z vsemi spremljajočimi posegi preuči drugonagrajeno rešitev natečaja in navodila naročnika.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je upoštevati okoljske smernice, načela DNSH, rešitve za blažitev podnebne odpornost, priporočila in vključevanje načel NEB – novi evropski Bauhaus, socialna načela, dostopnost za gibalno ovirane osebe, ipd.

6.4. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah z navedbo osnov za oceno vrednosti

IZHODIŠČA ZA DOLOČITEV OCENE INVESTICIJSKE VREDNOSTI

Pri oblikovanju investicijske vrednosti so upoštevana naslednja izhodišča:

- vrednosti gradbenih, obrtniških in instalacijskih (GOI) del izhaja iz projektantske ocene iz drugonagrajene natečajne rešitve v višini 6.473.835,20 EUR (ocena vrednosti avgust 2023), ki je nadgrajena za inflacijske vplive v vmesnem času v višini 1 %²² ter znaša 6.538.573,55 EUR brez DDV,
- delež ostalih postavk navajamo v % od vrednosti predvidenih posegov po projektantskem predračunu, izkustveno na podlagi že izvedenih podobnih investicij:
 - o oprema v višini 20% GOI del (za nadzemni del projekta)
 - o projektna, investicijska in druga dokumentacija v višini 7 % od GOI del
 - o storitve tehničnega svetovanja in gradbenega nadzora v višini 5 % od GOI del,
 - o informiranje in obveščanje v višini 1 % od GOI del
 - o nepredvidena dela v višini cca 8,7 % od GOI del v varianti 1, cca 7,4% v variantah 2 in 3²³,
- v investicijski vrednosti je zajet in ločeno prikazan 22 % DDV, ki je obračunan na vse postavke, razen v varianti 3 (JZP), kjer je je obračunan le na postavke, ki so predmet JN, DDV v vrednosti JZP ni zajet (v celoti povračljiv),
- izračun vrednosti obravnavane investicije po september 2024 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen na podlagi Jesenske napovedi gospodarskih gibanj (UMAR, september 2024), ki predvideva 2,10 % inflacijo za leto 2024, 3,30 % inflacijo za 2025 in 2,30 % inflacijo za leto 2026 in nadaljnja leta.

²² za obdobje od avgusta 2023 do septembra 2024. Vir: SURS (<https://www.stat.si/inflacija>)

²³ ocena naročnika

Tabela 15: Prikaz stroškov izgradnje – GOI po vrsti del

Vrsta del	m1/m2	Vrednost SC 08/2023 (proj.ocena)		Vrednost SC 09/2024 (proj.ocena z infl.vplivi)	
		EUR/m ²	EUR	EUR/m ²	EUR
Pripravljalna dela	5.433,16	10,00	54.331,60	10,10	54.874,92
Rušitvena dela	3.153,00	40,00	126.120,00	40,40	127.381,20
Zaščita gradbene jame (m ¹ obod x 9 m)	93,00	490,00	45.570,00	494,90	46.025,70
Gradbena dela garaža	6.483,46	290,00	1.880.203,40	292,90	1.899.005,43
Obrtniška in instalacijska dela garaža	6.483,46	270,00	1.750.534,20	272,70	1.768.039,54
Gradbena dela nadzemni	907,20	850,00	771.120,00	858,50	778.831,20
Obrtniška in instalacijska dela nadzemni	907,20	650,00	589.680,00	656,50	595.576,80
Ureditev okolja in komunala	4.486,70	200,00	897.340,00	202,00	906.313,40
Ureditev zelenih površin	4.486,70	80,00	358.936,00	80,80	362.525,36
SKUPAJ GOI dela brez DDV			6.473.835,20		6.538.573,55
DDV 22 %			1.424.243,74		1.438.486,18
Skupaj GOI dela z DDV			7.898.078,94		7.977.059,73

Tabela 16: Prikaz stroškov izgradnje – GOI (podzemni, nadzemni del in ploščad) s prikazom faznosti

Površine	BTP (m ²)	Skupaj v EUR ²⁴	Faza 1	Faza 2	Faza 3
Opis			vsi posegi podzemnih objektov, vključno s tržničnim paviljonom in ureditvijo ploščadi na JZ delu območja ureditve	medgeneracijski center z ureditvijo celotnega JV območja ureditve	ureditev SV in SZ dela območja
Površine (BTP v m ²)			8.188,34	1.445,68	2.243,35
Podzemni del	6.483,46	3.758.941,01	3.758.941,01		
Nadzemni del (tržnica)	583,20	1.036.186,91	1.036.186,91		
Nadzemni del (medgeneracijski center)	324,00	484.765,81		484.765,81	
Ureditev ploščadi in okolice paviljonov*	4.486,70	1.258.679,83	440.537,94	566.405,92	251.735,97
SKUPAJ GOI dela brez DDV		6.538.573,55	5.235.665,85	1.051.171,73	251.735,97

* vrednost ureditve ploščadi in okolice paviljonov po kvadrantih je razdeljena okvirno, ob upoštevanju razmerja JZ : JV : SZ : SV = 45% : 35% : 10% : 10% (izhodišče naročnika).

²⁴ zaradi ugotovljene računske napake v projektantski oceni, je vrednost posameznih sklopov preračunana ob upoštevanju končne skupne vrednosti (6.473.835,20 EUR brez oziroma 6.538.573,55 EUR z inflacijo) ob upoštevanju razmerja posameznih sklopov (podzemni del 57,5 %, tržnica 15,8 %, medgeneracijski center 7,4 %, ploščad in okolica 19,3 %).

Tabela 17: Vrednost investicije po stalnih cenah (varianta 1)

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (SC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	5.235.665,86	1.051.171,73	251.735,97	6.538.573,55
Oprema (vsi sklopi razen garaže)	20 %	295.344,97	210.234,35	50.347,19	555.926,51
Inženiring z nadzorom	5 %	261.783,29	52.558,59	12.586,80	326.928,68
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	366.496,61	73.582,02	17.621,52	457.700,15
Informiranje in obveščanje	1 %	52.356,66	10.511,72	2.517,36	65.385,74
Nepredvidena dela	8,7 %	456.005,81	91.552,90	21.925,21	569.483,92
Skupaj - brez DDV		6.667.653,20	1.489.611,30	356.734,04	8.513.998,54
DDV	22 %	1.466.883,70	327.714,49	78.481,49	1.873.079,68
Skupaj - z DDV		8.134.536,91	1.817.325,79	435.215,53	10.387.078,22

Tabela 18: Vrednost investicije po stalnih cenah (varianta 2)

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (SC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	5.235.665,86	1.051.171,73	251.735,97	6.538.573,55
Oprema (vsi sklopi razen garaže)	20 %	295.344,97	210.234,35	50.347,19	555.926,51
Inženiring z nadzorom	5 %	261.783,29	52.558,59	12.586,80	326.928,68
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	366.496,61	73.582,02	17.621,52	457.700,15
Informiranje in obveščanje	1 %	52.356,66	10.511,72	2.517,36	65.385,74
Nepredvidena dela	7,4 %	388.337,61	77.967,07	18.671,65	484.976,33
Skupaj - brez DDV		6.599.985,00	1.476.025,47	353.480,49	8.429.490,96
DDV	22 %	1.451.996,70	324.725,60	77.765,71	1.854.488,01
Skupaj - z DDV		8.051.981,70	1.800.751,07	431.246,20	10.283.978,97

Tabela 19: Vrednost investicije po stalnih cenah (varianta 3)

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (SC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	5.235.665,86	1.051.171,73	251.735,97	6.538.573,55
Oprema (vsi sklopi razen garaže)	20 %	295.344,97	210.234,35	50.347,19	555.926,51
Inženiring z nadzorom	5 %	261.783,29	52.558,59	12.586,80	326.928,68
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	366.496,61	73.582,02	17.621,52	457.700,15
Informiranje in obveščanje	1 %	52.356,66	10.511,72	2.517,36	65.385,74
Nepredvidena dela	7,4 %	385.972,47	77.492,22	18.557,94	482.022,62
Skupaj - brez DDV		6.597.619,86	1.475.550,61	353.366,77	8.426.537,25
<i>Sklop JZP (garaža)</i>		4.524.711,89	0,00	0,00	4.524.711,89
<i>Sklop JN</i>		2.072.907,97	1.475.550,61	353.366,77	3.901.825,35
22 % DDV (na sklop JN)	22 %	456.039,75	324.621,13	77.740,69	858.401,58
Skupaj - z DDV		7.053.659,62	1.800.171,75	431.107,46	9.284.938,83

Tabela 20: Vrednost investicije po tekočih cenah (varianta 1)

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (TC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	6.035.848,99	1.358.494,17	333.184,39	7.727.527,55
Oprema (za vse sklope, razen garaže)	20 %	372.871,48	275.824,52	66.636,88	715.332,88
Inženiring z nadzorom	5 %	301.792,45	67.924,71	16.659,22	386.376,38
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	390.292,01	78.359,46	18.765,62	487.417,09
Informiranje in obveščanje	1 %	58.323,50	17.179,21	8.586,08	84.088,79
Nepredvidena dela	8,7 %	525.698,60	118.319,47	29.019,04	673.037,12
Skupaj - brez DDV		7.684.827,04	1.916.101,54	472.851,24	10.073.779,82
DDV	22 %	1.690.661,95	421.542,34	104.027,27	2.216.231,56
Skupaj - z DDV		9.375.488,98	2.337.643,88	576.878,51	12.290.011,38

Tabela 21: Vrednost investicije po tekočih cenah (varianta 2)

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (TC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	5.714.810,11	1.169.105,14	281.472,92	7.165.388,17
Oprema (za vse sklope, razen garaže)	20 %	328.345,36	233.724,89	56.150,43	618.220,68
Inženiring z nadzorom	5 %	285.740,51	58.455,26	14.073,65	358.269,41
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	382.763,46	76.847,94	18.403,64	478.015,04
Informiranje in obveščanje	1 %	58.541,43	11.753,44	2.814,73	73.109,60
Nepredvidena dela	7,4 %	423.876,50	86.714,38	20.877,29	531.468,16
Skupaj – brez DDV		7.194.077,36	1.636.601,04	393.792,65	9.224.471,06
DDV	22 %	1.582.697,02	360.052,23	86.634,38	2.029.383,63
Skupaj – z DDV		8.776.774,38	1.996.653,27	480.427,04	11.253.854,69

Tabela 22: Vrednost investicije po tekočih cenah (varianta 3)

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (TC)			
		1. faza	2. faza	3. faza	SKUPAJ
GOI dela	ocena	5.714.810,11	1.169.105,14	281.472,92	7.165.388,17
Oprema (za vse sklope, razen garaže)	20 %	328.345,36	233.724,89	56.150,43	618.220,68
Inženiring z nadzorom	5 %	285.740,51	58.455,26	14.073,65	358.269,41
Projektna in investicijska dokumentacija	7 %	382.763,46	76.847,94	18.403,64	478.015,04
Informiranje in obveščanje	1 %	58.541,43	11.753,44	2.814,73	73.109,60
Nepredvidena dela	7,4 %	421.294,91	86.186,25	20.750,13	528.231,30
Skupaj - brez DDV		7.191.495,77	1.636.072,92	393.665,50	9.221.234,19
<i>Sklop JZP (garaža)</i>		4.893.838,95	0,00	0,00	4.893.838,95
<i>Sklop JN</i>		2.297.656,83	1.636.072,92	393.665,50	4.327.395,25
22 % DDV (na sklop JN)	22 %	505.484,50	359.936,04	86.606,41	952.026,95
Skupaj - z DDV		7.696.980,28	1.996.008,96	480.271,91	10.173.261,14

7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1. *Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta*

Strokovne podlage za pripravo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so prikazane v tabeli v nadaljevanju.

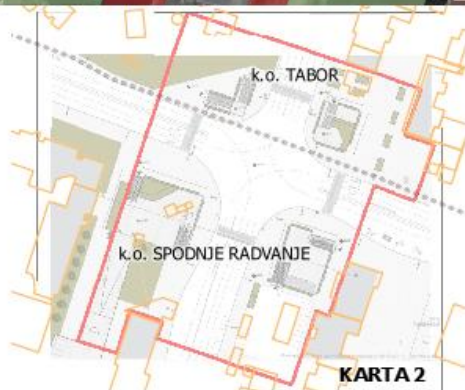
Tabela 23: Strokovne podlage za DIIP

Podlaga	Izdelovalec	Datum
Idejna programska zasnova (IDP z vodilno mapo, arhitekturo in prostorsko preverbo)	Petra Krištof s.p.	junij 2023
Elaborat drugonagrajene arhitekturne natečajne rešitve	Lana Topolovec, Miha Fujs, Nebojša Drinić, Jure Jovanović in Mihael Novak	2023
Projektna naloga za izdelavo IDZ, DPP, DGD in PZI dokumentacije za Izgradnjo objektov in tržnice Tabor v Mariboru	MOM	julij 2024

7.2. *Lokacijski podatki in lastništvo za obravnavano območje posega*

Območje se nahaja v k. o. Tabor in k. o. Spodnje Radvanje. Glede na zemljiškoknjižno stanje so zemljišča na obravnavanem območju v pretežni lasti Mestne občine Maribor, posamezna zemljišča pa v zasebni lasti oz. lasti etažnih lastnikov. V teku so postopki določanja pripadajočega zemljišča v skladu s predpisi, ki določajo vzpostavitev etažne lastnine in določitev pripadajočih zemljišč.

Lastniško stanje na območju je podrobneje prikazano v nadaljevanju.

Slika 13: Prikaz lastniškega stanja na območju²⁵**KARTA 1**

- privatno lastništvo
- MESTNA OBČINA MARIBOR 1/1
- STAVBAR PODJETJE ZA VIS.GRADNJE 1/1
- VSAKOKRATNI ETAŽNI LASTNIK 1/1
- GURS: Katastrske občine v občini
- ZK: Lastniki parcel, prikazani na parcelnih delih

podlaga: tržnica TABOR in okolica.pdf

KARTA 2

- GURS: Katastrske občine v občini
- GURS: Državni topografski model (DTM)

podlaga: tržnica TABOR in okolica.pdf

²⁵ vir: Projektna naloga za izdelavo IDZ, DPP, DGD in PZI dokumentacije za Izgradnjo objektov in tržnice Tabor v Mariboru, Maribor, julij 2024

7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja

7.3.1. Terminski plan izvedbe investicije

V nadaljevanju je prikazan okvirni terminski plan za varianti 1 in 2 (financiranje projekta s strani MOM) ter za varianto 3 (financiranje po modelu JZP-za sklop garaže).

V vseh variantah je izdelava preostale potrebne investicijske dokumentacije in začetek razpisnega postopka za izbor izvajalca del gradnje, vključno z izdelavo projektne dokumentacije ter pridobitvijo gradbenih dovoljenj, predvidena v letu 2026. Zaključek izbora izvajalca ter sama gradnja je v variantah 2 in 3 predvidena v letih 2026 – 2028, v varianti 1 pa v letih 2026 – 2036.

V primeru, da investitor zadostnih finančnih sredstev v načrtovanem roku ne bi mogel zagotoviti, se gradnja lahko tudi časovno zamakne in se prilagodi finančnim zmožnostim investitorja ter upošteva v nadaljnji investicijski dokumentaciji (PIZ in IP).

Tabela 24: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianti 1 in 2

Vrsta aktivnosti	Varianta 1 (lastna sredstva MOM)	Varianta 2 (kredit MOM)
Izdelava in potrditev DIIP	10/2024 – 2/2025	
Izdelava projektne dokumentacije (IDZ, DPP, DGD) s pridobitvijo GD	3/2025 – 5/2026	
Izdelava in potrditev PIZ in IP	1/2026 – 3/2026	
Javni razpis za izbor izvajalca gradnje del (vključno z zagotovitvijo projektne dokumentacije in PZI)*	5/2026 – 8/2026	
Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem	9/2026	
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	9/2026 – 7/2036	10/2026 – 12/2028
Kvalitetni pregled in primopredaja del	8/2036	2/2029

*v primeru potrebe izvedbe javnega natečaja za izbor projektanta se roki posledično lahko še zamaknejo

Tabela 25: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianto 3

Vrsta aktivnosti	Varianta 3
Izdelava in potrditev DIIP	10/2024 – 2/2025
Izdelava projektne dokumentacije (IDZ, DPP, DGD) s pridobitvijo GD	3/2025 – 5/2026
Izvedba postopka – preveritev interesa JZP (predhodni postopek)	10/2025 – 1/2026
Izdelava ocene upravičenosti JZP	1/2026
Izdelava in potrditev PIZ in IP	1/2026 – 3/2026
Izvedba postopka izbora zasebnega partnerja, zagotovitev PZI	3/2026 – 10/2026
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	10/2026 – 12/2028
Kvalitetni pregled in primopredaja del	2/2029

7.3.2. Dinamika in viri financiranja

Na osnovi predhodno navedenega predvidenega terminskega plana izvedbe investicije v nadaljevanju podajamo dinamiko in vire financiranja po obravnavanih variantah 1, 2 in 3. Investicija bo predvidoma izvedena v letih 2026 – 2028, razen v varianti 1, kjer je predvideno financiranje z lastnimi sredstvi MOM ter izvedba v letih 2026-2035.

a.) Dinamika in viri financiranja - VARIANTA 1 (lastna sredstva MOM)

Tabela 26: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 1

Vrsta del	Do vključno l. 2024	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	I. 2029	I. 2030	I. 2031	I. 2032	I. 2033	I. 2034	I. 2035	I. 2036	Skupaj
GOI dela	0	0	457.700	719.243	719.243	719.243	719.243	719.243	588.472	523.086	523.086	523.086	326.929	6.538.574
Oprema	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138.982	138.982	138.982	138.982	555.927
Inženiring z nadzorom	0	0	22.885	35.962	35.962	35.962	35.962	35.962	29.424	26.154	26.154	26.154	16.346	326.929
Projektna in investicijska dokumentacija	18.270	393.660	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.770	457.700
Informiranje in obveščanje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.770	9.808	9.808	65.386
Nepredvidena dela	0	0	39.864	62.643	62.643	62.643	62.643	62.643	51.254	45.559	45.559	45.559	28.474	569.484
Skupaj - brez DDV	18.270	393.660	520.449	817.848	817.848	817.848	817.848	817.848	669.149	733.781	779.551	743.588	566.309	8.513.999
22 % DDV	4.019	86.605	114.499	179.927	179.927	179.927	179.927	179.927	147.213	161.432	171.501	163.589	124.588	1.873.080
Skupaj - z DDV	22.289	480.265	634.948	997.775	997.775	997.775	997.775	997.775	816.361	895.212	951.052	907.178	690.897	10.387.078
<i>od tega faza 1</i>	<i>17.848</i>	<i>384.565</i>	<i>634.948</i>	<i>997.775</i>	<i>997.775</i>	<i>997.775</i>	<i>997.775</i>	<i>997.775</i>	<i>816.361</i>	<i>895.212</i>	<i>322.772</i>	<i>29.241</i>	<i>44.713</i>	<i>8.134.537</i>
<i>od tega faza 2</i>	<i>3.583</i>	<i>77.210</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>628.279</i>	<i>877.936</i>	<i>230.317</i>	<i>1.817.326</i>
<i>od tega faza 3</i>	<i>858</i>	<i>18.490</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>415.867</i>	<i>435.216</i>

Tabela 27: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 1

Vrsta del	Do vklj. l. 2024	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	I. 2029	I. 2030	I. 2031	I. 2032	I. 2033	I. 2034	I. 2035	I. 2036	Skupaj
<i>inflacijski faktor</i>	<i>1,0053</i>	<i>1,0384</i>	<i>1,0623</i>	<i>1,0867</i>	<i>1,1117</i>	<i>1,1373</i>	<i>1,1635</i>	<i>1,1902</i>	<i>1,2176</i>	<i>1,2456</i>	<i>1,2743</i>	<i>1,3036</i>	<i>1,3235</i>	
GOI dela	0	0	486.218	781.630	799.608	817.999	836.813	856.059	716.522	651.557	666.543	681.873	432.705	7.727.528
Oprema	0	0	0	0	0	0	0	0	0	173.116	177.098	181.171	183.949	715.333
Inženiring z nadzorom	0	0	24.311	39.082	39.980	40.900	41.841	42.803	35.826	32.578	33.327	34.094	21.635	386.376
Projektna in investicijska dokumentacija	18.270	408.568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.579	487.417
Informiranje in obveščanje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.323	12.785	12.981	84.089
Nepredvidena dela	0	0	42.348	68.077	69.643	71.244	72.883	74.559	62.406	56.748	58.053	59.388	37.687	673.037
Skupaj - brez DDV	18.270	408.568	552.877	888.789	909.231	930.143	951.536	973.422	814.754	913.999	993.343	969.311	749.536	10.073.780
22 % DDV	4.019	89.885	121.633	195.534	200.031	204.631	209.338	214.153	179.246	201.080	218.536	213.249	164.898	2.216.232
Skupaj - z DDV	22.289	498.453	674.510	1.084.322	1.109.262	1.134.775	1.160.874	1.187.575	994.000	1.115.079	1.211.879	1.182.560	914.434	12.290.011
<i>od tega faza 1</i>	<i>17.848</i>	<i>399.129</i>	<i>674.510</i>	<i>1.084.322</i>	<i>1.109.262</i>	<i>1.134.775</i>	<i>1.160.874</i>	<i>1.187.575</i>	<i>994.000</i>	<i>1.115.079</i>	<i>411.293</i>	<i>27.643</i>	<i>59.180</i>	<i>9.375.489</i>
<i>od tega faza 2</i>	<i>3.583</i>	<i>80.134</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>800.586</i>	<i>1.144.442</i>	<i>308.899</i>	<i>2.337.644</i>
<i>od tega faza 3</i>	<i>858</i>	<i>19.191</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.475</i>	<i>546.355</i>	<i>576.879</i>

Tabela 28: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 1

Viri financiranja	Do vklj. 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Skupaj
Lastna sredstva MOM - proračun	22.289	498.453	674.510	1.084.322	1.109.262	1.134.775	1.160.874	1.187.575	994.000	1.115.079	1.211.879	1.182.560	914.434	12.290.011
Skupaj (z DDV)	22.289	498.453	674.510	1.084.322	1.109.262	1.134.775	1.160.874	1.187.575	994.000	1.115.079	1.211.879	1.182.560	914.434	12.290.011

b.) Dinamika in viri financiranja - VARIANTA 2 (kredit MOM)

Tabela 29: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 2

Vrsta del	Do vklj. I. 2024	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	I. 2029	Skupaj
GOI dela	0,00	0,00	653.857,36	2.942.358,10	2.615.429,42	326.928,68	6.538.573,55
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	528.130,18	27.796,33	555.926,51
Inženiring z nadzorom	0,00	0,00	32.692,87	147.117,91	130.771,47	16.346,43	326.928,68
Projektna in investicijska dokumentacija	18.270,00	393.660,14	0,00	0,00	0,00	45.770,02	457.700,15
Informiranje in obveščanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.385,74	65.385,74
Nepredvidena dela	0,00	0,00	48.497,63	218.239,35	193.990,53	24.248,82	484.976,33
Skupaj - brez DDV	18.270,00	393.660,14	735.047,86	3.307.715,35	3.468.321,61	506.476,01	8.429.490,96
22 % DDV	4.019,40	86.605,23	161.710,53	727.697,38	763.030,75	111.424,72	1.854.488,01
Skupaj - z DDV	22.289,40	480.265,36	896.758,38	4.035.412,73	4.231.352,36	617.900,73	10.283.978,97
<i>od tega faza 1</i>	<i>17.847,91</i>	<i>384.565,37</i>	<i>896.758,38</i>	<i>4.035.412,73</i>	<i>2.608.809,60</i>	<i>108.587,71</i>	<i>8.051.981,71</i>
<i>od tega faza 2</i>	<i>3.583,35</i>	<i>77.209,71</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.595.030,70</i>	<i>124.927,31</i>	<i>1.800.751,07</i>
<i>od tega faza 3</i>	<i>858,14</i>	<i>18.490,28</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>27.512,06</i>	<i>384.385,71</i>	<i>431.246,20</i>

Tabela 30: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 2

Vrsta del	Do vklj. I. 2024	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	I. 2029	Skupaj
<i>Inflacijski faktor</i>	<i>1,0053</i>	<i>1,038423250</i>	<i>1,062306985</i>	<i>1,086740045</i>	<i>1,111735066</i>	<i>1,118127543</i>	
GOI dela z opremo	0,00	0,00	694.597,24	3.197.578,37	2.907.664,60	365.547,96	7.165.388,17
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	587.140,84	31.079,84	618.220,68
Inženiring z nadzorom	0,00	0,00	34.729,86	159.878,92	145.383,23	18.277,40	358.269,41
Projektna in investicijska dokumentacija	18.270,00	408.568,32	0,00	0,00	0,00	51.176,71	478.015,04
Informiranje in obveščanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.109,60	73.109,60
Nepredvidena dela	0,00	0,00	51.519,37	237.169,44	215.666,08	27.113,27	531.468,16
Skupaj - brez DDV	18.270,00	408.568,32	780.846,47	3.594.626,73	3.855.854,75	566.304,78	9.224.471,06
22 % DDV	4.019,40	89.885,03	171.786,22	790.817,88	848.288,05	124.587,05	2.029.383,63
Skupaj - z DDV	22.289,40	498.453,35	952.632,70	4.385.444,61	4.704.142,80	690.891,83	11.253.854,69
<i>od tega faza 1</i>	<i>17.847,91</i>	<i>399.129,14</i>	<i>952.632,70</i>	<i>4.385.444,61</i>	<i>2.900.305,11</i>	<i>121.414,91</i>	<i>8.776.774,38</i>
<i>od tega faza 2</i>	<i>3.583,35</i>	<i>80.133,70</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.773.251,57</i>	<i>139.684,66</i>	<i>1.996.653,27</i>
<i>od tega faza 3</i>	<i>858,14</i>	<i>19.190,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>30.586,12</i>	<i>429.792,25</i>	<i>480.427,04</i>

Tabela 31: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 2

Vir financiranja	Do vklj. I. 2024	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	I. 2029	Skupaj	%
lastna sredstva MOM - proračun	22.289,40	498.453,35	952.632,70	4.092.708,22	472.790,44	72.991,10	6.111.865,20	54,3%
lastna sredstva MOM - kredit	0,00	0,00	0,00	292.736,39	4.231.352,36	617.900,73	5.141.989,49	45,7%
Skupaj - z DDV	22.289,40	498.453,35	952.632,70	4.385.444,61	4.704.142,80	690.891,83	11.253.854,69	100,0%

c.) Dinamika in viri financiranja - VARIANTA 3 (JZP)

Tabela 32: Dinamika financiranja po stalnih cenah – varianta 3

Vrsta del	Do vključno I. 2024	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	I. 2029	Skupaj
GOI dela	0,00	0,00	653.857,36	2.942.358,10	2.615.429,42	326.928,68	6.538.573,55
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	528.130,18	27.796,33	555.926,51
Inženiring z nadzorom	0,00	0,00	32.692,87	147.117,91	130.771,47	16.346,43	326.928,68
Projektna in investicijska dokumentacija	18.270,00	393.660,14	0,00	0,00	0,00	45.770,02	457.700,15
Informiranje in obveščanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.385,74	65.385,74
Nepredvidena dela	0,00	0,00	48.202,26	216.910,18	192.809,05	24.101,13	482.022,62
Skupaj - brez DDV	18.270,00	393.660,14	734.752,49	3.306.386,18	3.467.140,12	506.328,32	8.426.537,25
Sklop JZP (garaža)	10.503,19	226.310,10	734.752,49	3.306.386,18	182.857,94	63.902,00	4.524.711,89
Sklop JN (ostalo)	7.766,81	167.350,04	0,00	0,00	3.284.282,19	442.426,32	3.901.825,36
22 % DDV (na sklop JN)	1.708,70	36.817,01	0,00	0,00	722.542,08	97.333,79	858.401,58
Skupaj - z DDV	19.978,70	430.477,14	734.752,49	3.306.386,18	4.189.682,20	603.662,11	9.284.938,83
od tega faza 1	15.537,21	334.777,15	734.752,49	3.306.386,18	2.567.677,32	94.529,27	7.053.659,62
od tega faza 2	3.583,35	77.209,71	0,00	0,00	1.594.492,83	124.885,87	1.800.171,75
od tega faza 3	858,14	18.490,28	0,00	0,00	27.512,06	384.246,97	431.107,46

Tabela 33: Dinamika financiranja po tekočih cenah – varianta 3

Vrsta del	Do vklj. I. 2024	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	I. 2029	Skupaj
Inflacijski faktor	1,0053	1,038423250	1,062306985	1,086740045	1,111735066	1,118127543	
GOI dela z opremo	0,00	0,00	694.597,24	3.197.578,37	2.907.664,60	365.547,96	7.165.388,17
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	587.140,84	31.079,84	618.220,68
Inženiring z nadzorom	0,00	0,00	34.729,86	159.878,92	145.383,23	18.277,40	358.269,41
Projektna in investicijska dokumentacija	18.270,00	408.568,32	0,00	0,00	0,00	51.176,71	478.015,04
Informiranje in obveščanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.109,60	73.109,60
Nepredvidena dela	0,00	0,00	51.205,60	235.724,98	214.352,58	26.948,14	528.231,30
Skupaj - brez DDV	18.270,00	408.568,32	780.532,70	3.593.182,27	3.854.541,26	566.139,64	9.221.234,19
Sklop JZP(garaža)	10.503,19	234.880,62	780.532,70	3.593.182,27	203.289,58	71.450,59	4.893.838,95
Sklop JN (ostalo)	7.766,81	173.687,70	0,00	0,00	3.651.251,67	494.689,06	4.327.395,25
22 % DDV (na sklop JN)	1.708,70	38.211,29	0,00	0,00	803.275,37	108.831,59	952.026,95
Skupaj - z DDV	19.978,70	446.779,62	780.532,70	3.593.182,27	4.657.816,62	674.971,24	10.173.261,14
od tega faza 1	15.537,21	347.455,40	780.532,70	3.593.182,27	2.854.576,92	105.695,79	7.696.980,28
od tega faza 2	3.583,35	80.133,70	0,00	0,00	1.772.653,59	139.638,33	1.996.008,96
od tega faza 3	858,14	19.190,52	0,00	0,00	30.586,12	429.637,13	480.271,91

Tabela 34: Viri financiranja po tekočih cenah – varianta 3

Vir financiranja	Do vklj. l. 2024	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	I. 2029	Skupaj	%
MOM - proračun	9.475,51	211.898,99	0,00	0,00	4.454.527,04	603.520,65	5.279.422,20	51,9%
Zasebni partner	10.503,19	234.880,62	780.532,70	3.593.182,27	203.289,58	71.450,59	4.893.838,95	48,1%
Skupaj - z DDV	19.978,70	446.779,62	780.532,70	3.593.182,27	4.657.816,62	674.971,24	10.173.261,14	100%

7.4. Varstvo okolja

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj),
- trajnostna dostopnost,
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

V okviru ocene projekta stroški za odpravo negativnih vplivov niso zajeti, saj jih predmetna investicija ne povzroča (po načelu onesnaževalec plača).

Območje obdelave se nahaja na naslednjih območjih varovanj:

- Širše varstveno območje vodnih virov – VVO III po veljavni uredbi o vodovarstvenem območju vodnih teles vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja;
- Varstveni režim kulturne dediščine: dediščina priporočilno – Stanovanjska soseska S-23 v Mariboru.

7.5. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

7.5.1. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Pripravo in izvedbo investicije bo vodila Mestna občina Maribor v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti ter po potrebi z zunanjimi izvajalci. Oblikovana bo projektna skupina, katere naloge bodo:

- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu z izdelano projektno in investicijsko dokumentacijo,
- izvesti javna naročila,
- poročati o poteku investicije,
- izdelati novelacijo investicijske dokumentacije, če bo potrebno,
- zagotoviti koordinacijo vseh sodelujočih.

Projektna skupina se bo sestajala najmanj enkrat mesečno, v času izvedbe del tedensko. Sedež projektne skupine in oprema bodo na voljo v prostorih MOM.

Izvajalca gradbenih del in zunanjih storitev bo investitor/naročnik izbral po postopku in na način, ki ga določa Zakon o javnem naročanju. Naročnik predvideva izdelavo projektne dokumentacije s pridobitvijo potrebnih dovoljenj za gradnjo oddati enem in gradbena dela drugemu ponudniku, medtem ko bo izvajalca manjših storitev (inženiring, nadzor, investicijska dokumentacija, eventualno potrebne druge storitve,...) iskal z ločenimi javnimi naročili.

Po dokončanju investicije je upravljanje objektov predvideno s strani Mestne nepremičnine d.o.o. za garažo in tržnico, za medgeneracijski objekt MČ Nova vas, obe ureditvi na severnem delu (pasji park in košarkarsko igrišče) pa s strani MČ Tabor.

MOM, dodatno zaposlovanje v okviru investicije ni predvideno oziroma bo podrobneje definirano v nadaljnji investicijski dokumentaciji.

7.6. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Za predmetno investicijo so pomembne predvsem koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti in pomenijo pridobitev urejenega prostora, ki bo središče dogajanja MČ Tabor in MČ Nova vas, prodaje domačih proizvodov, prostor za izvedbo različnih prireditev (kulturnih, zabavnih, športnih..) in privlačen kraj za druženje in preživljanje prostega časa. Z investicijo bo investitor pomembno prispeval izboljšanju oziroma revitalizaciji urbanih površin na obravnavanem območju. Podrobnejši finančni in ekonomski učinki bodo obdelani v nadaljnji investicijski dokumentaciji.

8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Predstavljena investicija omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev obstoječega stanja, zato menimo, da je smiselno nadaljevati s pripravo nadaljnje dokumentacije.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in Uredbo o metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na obrambnem področju (Uradni list RS št. 105/2011) je za potrebe obravnavane investicije, razen predmetnega dokumenta DIIP, potrebno izdelati še predinvesticijsko zasnovo (PIZ) in investicijski program (IP).

Prav tako je potrebno zagotoviti ostalo potrebno projektno dokumentacijo (IDZ, DPP, DGD in PZI) ter za izvedbo pridobiti gradbeno dovoljenje. Slednje bo izvedel izbran izvajalec v sklopu oddaje gradnje.

Za izbor izvajalca del je potrebno pripraviti ustrezno razpisno dokumentacijo z definiranimi merili in pogoji. Po dokončni izvedbi projekta, bo izdelana PID projektna dokumentacija, ki ko izkazala dejansko izvedena dela.

Tabela 35: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianti 1 in 2

Vrsta aktivnosti	Varianta 1 (lastna sredstva MOM)	Varianta 2 (kredit MOM)
Izdelava in potrditev DIIP	10/2024 – 2/2025	
Izdelava projektne dokumentacije (IDZ, DPP, DGD) s pridobitvijo GD	3/2025 – 5/2026	
Izdelava in potrditev PIZ in IP	1/2026 – 3/2026	
Javni razpis za izbor izvajalca gradnje del (vključno z zagotovitvijo projektne dokumentacije in PZI)*	5/2026 – 8/2026	
Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem	9/2026	
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	9/2026 – 7/2036	10/2026 – 12/2028
Kvalitetni pregled in primopredaja del	8/2036	2/2029

Tabela 36: Okvirni časovni načrt izvedbe investicije za varianto 3

Vrsta aktivnosti	Varianta 3
Izdelava in potrditev DIIP	10/2024 – 2/2025
Izdelava projektne dokumentacije (IDZ, DPP, DGD, PZI) s pridobitvijo GD	3/2025 – 5/2026
Izvedba postopka – preveritev interesa JZP (predhodni postopek)	10/2025 – 1/2026
Izdelava ocene upravičenosti JZP	1/2026
Izdelava in potrditev PIZ in IP	1/2026 – 3/2026
Izvedba postopka izbora zasebnega partnerja	3/2026 – 10/2026
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	10/2026 – 11/2028
Kvalitetni pregled in primopredaja del	2/2029

V predmetnem dokumentu so bile podrobneje obravnavane tri variante, ki se razlikujejo glede na vire financiranja. Varianta 3 (JZP-za sklop garaže) omogoča krajšo vračilno dobo investicije ter je manj rizična, obenem pa tudi najbolj realna za izvedbo, saj je varianta 1 manj sprejemljiva zaradi nezadostnih finančnih sredstev investitorja, varianta 2 pa zaradi težav najemanja kredita s strani MOM izven kvot zadolževanja mestne občine.

Slika 15: urbanistične sheme



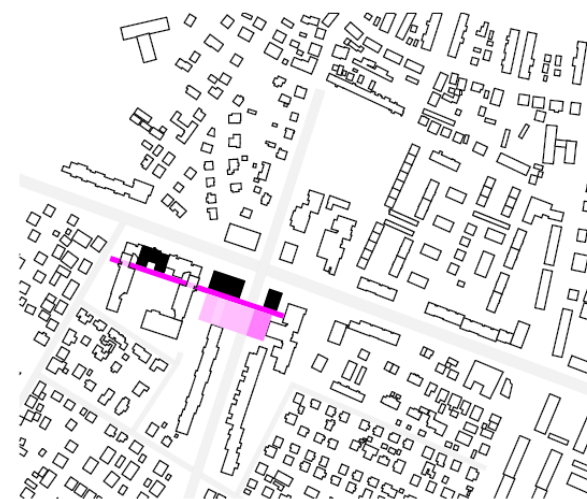
Shema prometa

T - tržnica | M - medgeneracijski center | K - košarka | PP - pasji park | PT - pumptrack



Shema vpetosti v zeleni sistem

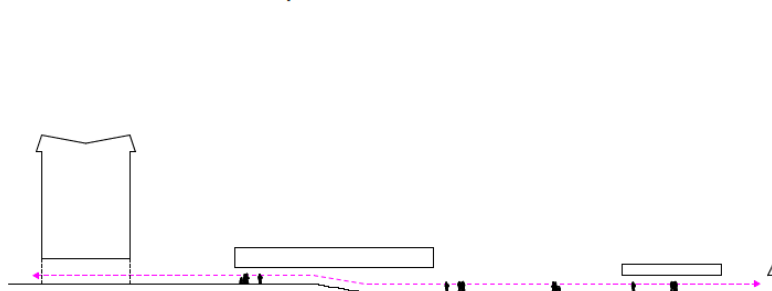
Ideja soseske v zelenju



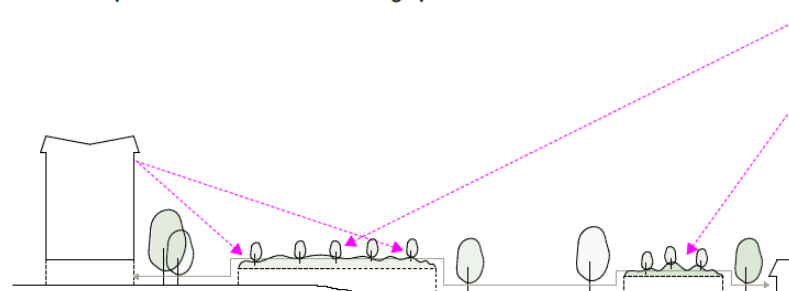
Shema urbanistične zasnove

Zasnova paviljona omogoča vizualno povezanost in ločitev programov

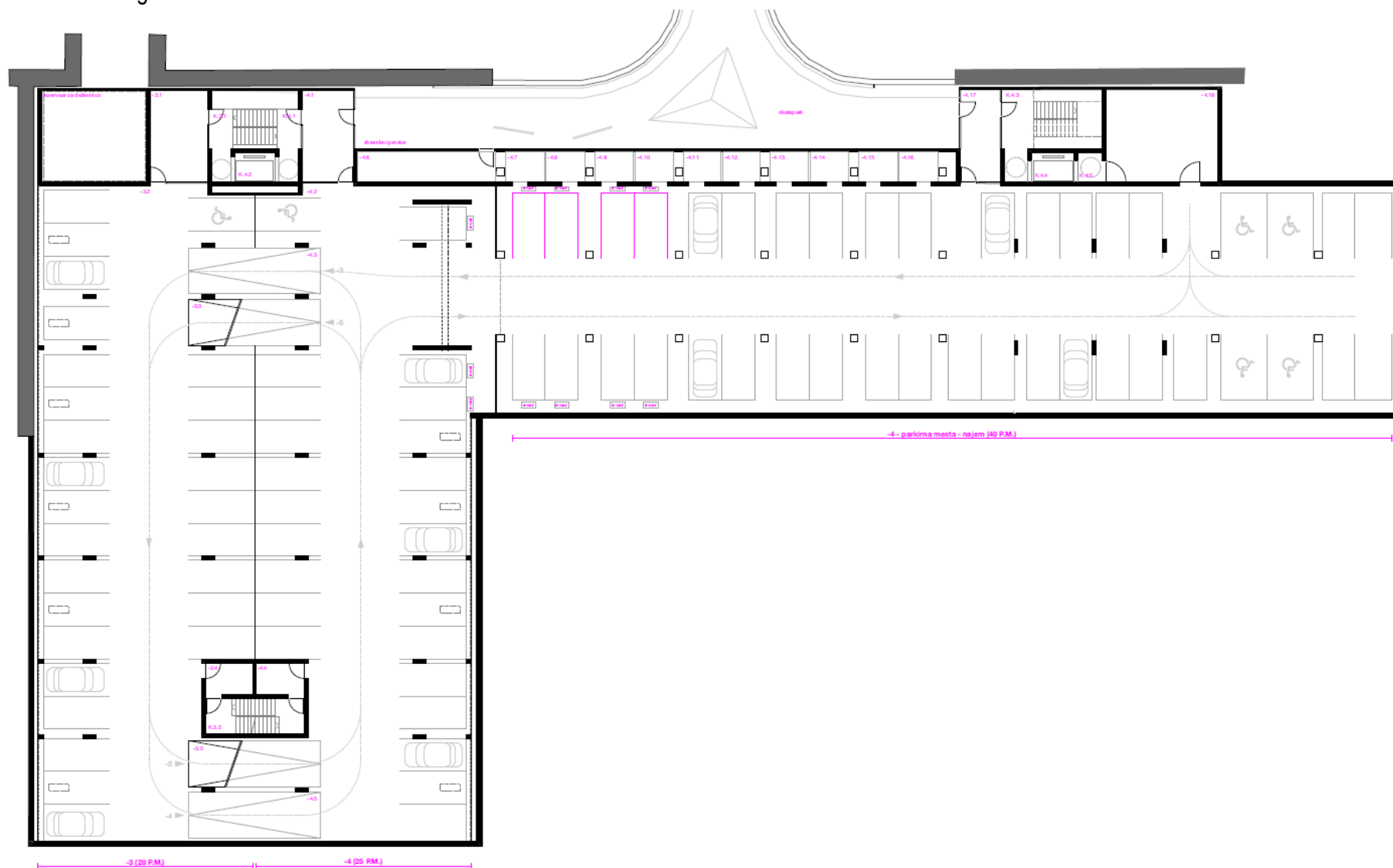
Strehe kot lebdeči elementi v prostoru



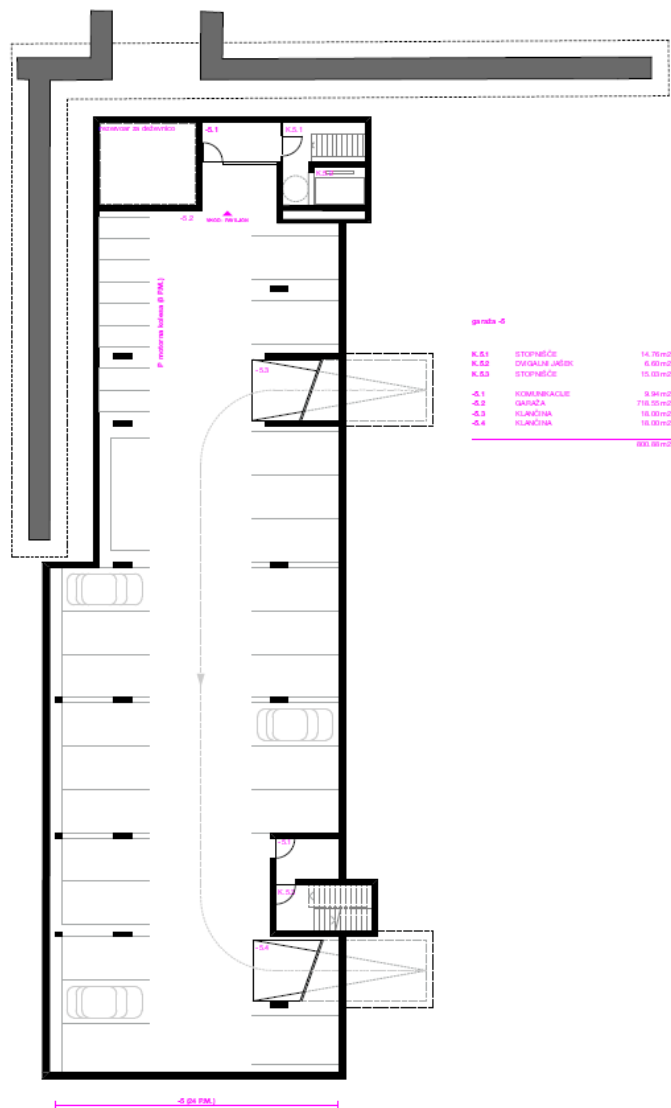
Strehe kot peta fasada - element urbanega parka



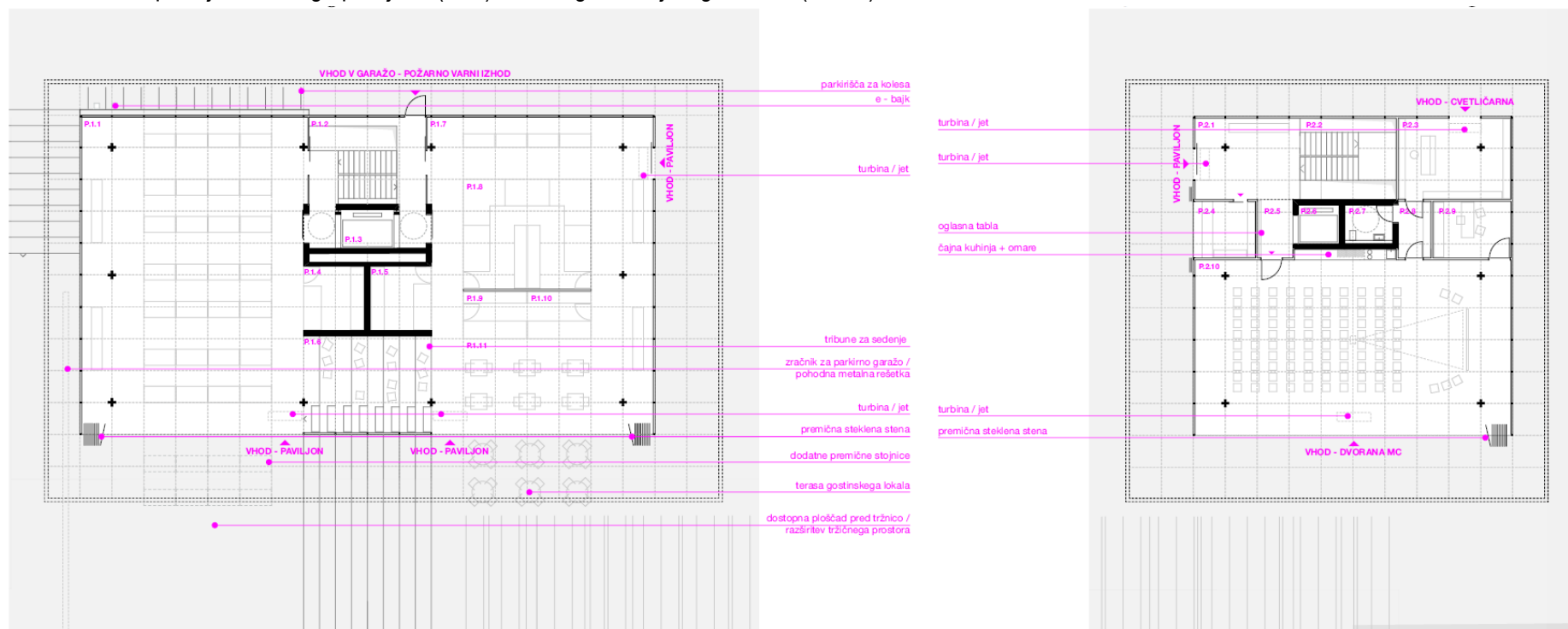
Slika 17: tloris garaže -3 / -4



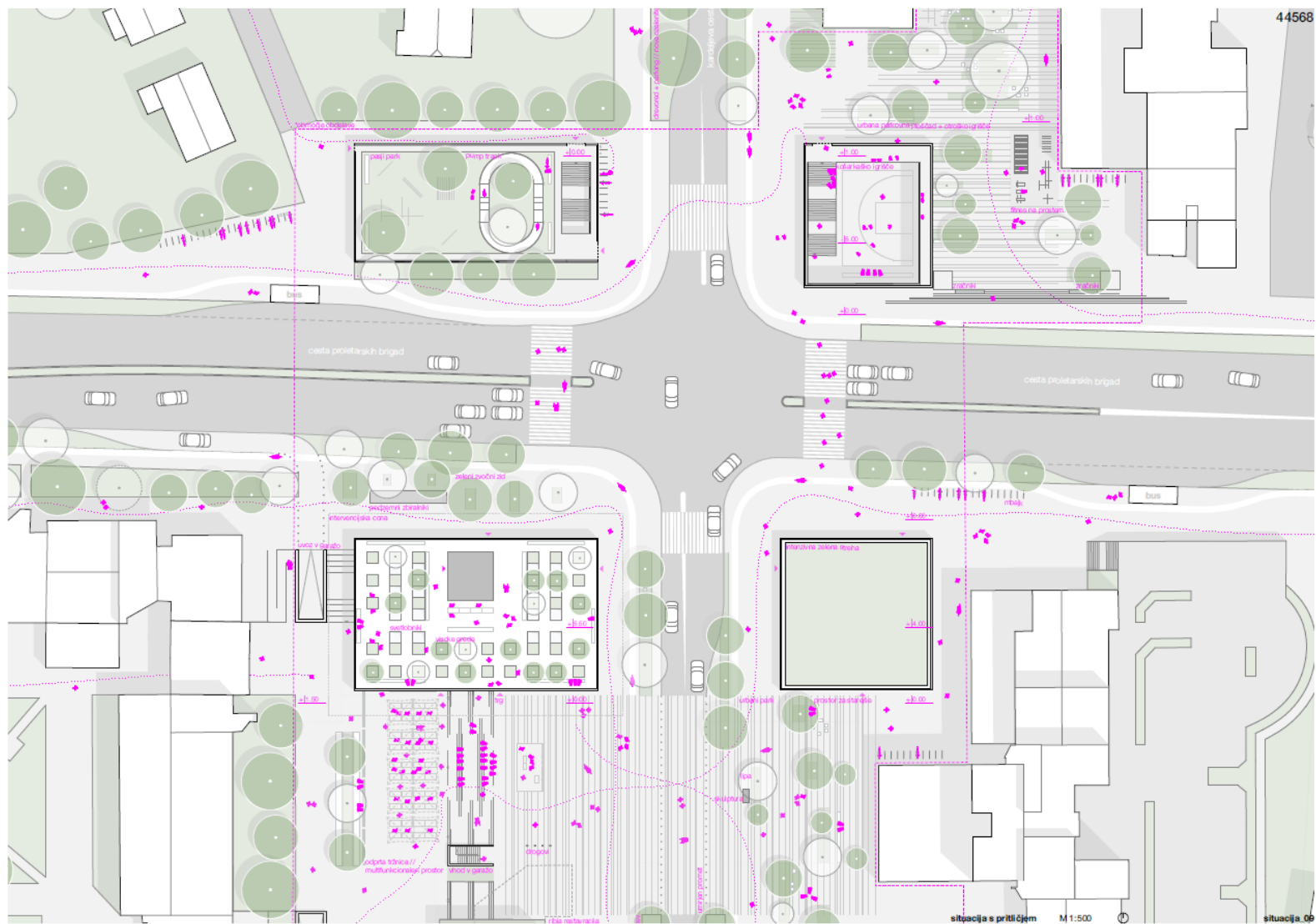
Slika 18: tloris garaže -5

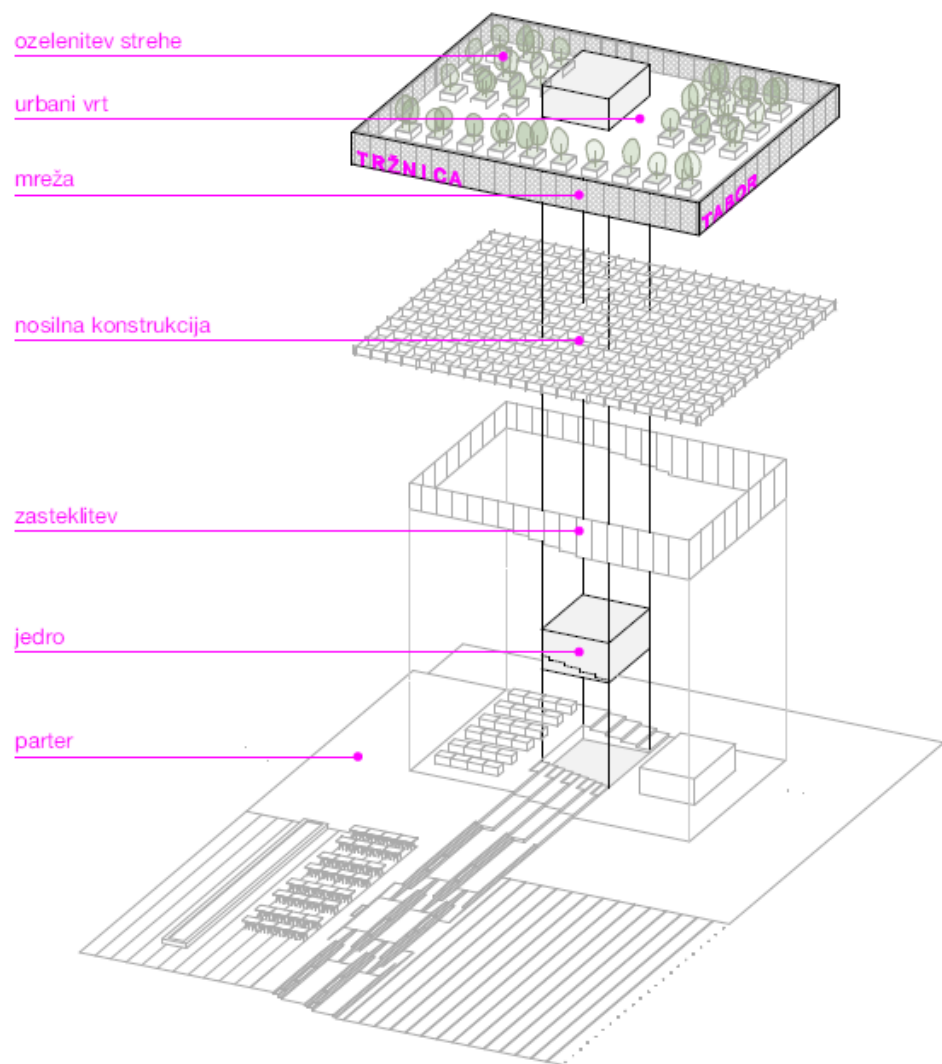


Slika 19: tloris pritličja tržničnega paviljona (levo) ter medgeneracijskega centra (desno)



Slika 20: situacija s pritličjem



Slika 22: aksonometrija tržnice

Slika 23: prikaz urbane opreme

