



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: 4102-158/2025-5
Datum: 03.03.2025

GMS - 499

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 23. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) – DOGRADITEV OSEBNIH DVIGAL IN PRILAGODITVE TREH OBJEKTOV V JAVNI RABI

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALEC: Darko LORENČIČ, strokovni sodelavec VII/2-II

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi in pooblasti župana za podpis investicijske dokumentacije skladno z veljavno Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ter sklep o potrditvi DIIP-a.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in
upravnimi prostori

Številka: 4102-158/2025-5

Datum: 03.03.2025

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 23. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) – DOGRADITEV OSEBNIH DVIGAL IN PRILAGODITVE TREH OBJEKTOV V JAVNI RABI
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ul style="list-style-type: none">• Obrazložitev• DIIP

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Darko LORENCIČ, Strokovni sodelavec VII/2-II	Urad za gospodarske dejavnosti	4.3.2025	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Skrabar Vodja urada	Urad za gospodarske dejavnosti	03.03.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravilavca	MARIJA KAUCIČ VODJA URADA PO POOBLASTILU	UFP	5.3.2025	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	5-03-2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana	6.3.2025	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.3.2025	



OBRAZLOŽITEV:

V sodobni družbi je dostopnost do objektov javne rabe temeljna pravica vseh posameznikov, ne glede na njihove telesne zmožnosti. Eden ključnih korakov k zagotavljanju enakega dostopa za vse uporabnike je odprava arhitektonskih ovir, ki osebam z omejeno mobilnostjo onemogočajo nemoteno uporabo prostorov. Vgradnja osebnih dvigal v objekte javne rabe predstavlja pomembno rešitev pri ustvarjanju varnega, funkcionalnega in dostopnega okolja za invalide, starejše osebe, starše z otroškimi vozički ter vse ostale obiskovalce, ki se soočajo z ovirami pri gibanju.

Poleg zagotavljanja večje dostopnosti je vgradnja dvigal tudi skladna z veljavno zakonodajo in standardi s področja gradnje ter načelom univerzalne dostopnosti. S tem prispevamo k bolj vključujoči družbi ter povečujemo uporabnost in vrednost javnih objektov za širšo skupnost. Namen tega dokumenta je predstaviti pomen vgradnje osebnih dvigal kot ključnega elementa za odpravo arhitektonskih ovir in izpostaviti vidike, ki jih je pri tem treba upoštevati.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljnjem besedilu: DIIP) obravnava rešitev za investicijsko namero izgradnje ali postavitve osebnih dvigal za namen neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam v obstoječe objekte v javni rabi, kjer osebna dvigala niso vgrajena. Prav tako se objekti prilagodijo v smislu odprave ostalih arhitektonskih ovir in postavitve ustreznih označb za gibalno ovirane osebe.

V okviru predvidenih sredstev se vgradnja osebnih dvigal in prilagoditve načrtujejo v treh objektih v javni rabi, last Mestne občine Maribor na naslovih:

1. Kalohova ulica 20 v Mariboru – Zdravstvena postaja Studenci,
2. Na trati 2, 2000 Maribor – objekt Mestne četrti Pobrežje,
3. Trubarjeva ulica 15, 2000 Maribor - objekt invalidskih in humanitarnih društev.

V dokumentu so navedeni utemeljeni razlogi za upravičenost izvedbe investicije, ki je nujna zaradi zagotovitve dostopa gibalno oviranim osebam do storitev v objektih.

Namen predmetnega dokumenta je opredelitev namena in ciljev investicije, opredelitev variante investicije, opredelitev dejanskih potreb po investiciji in stroškov le te, opredelitev virov financiranja povezanih z izvajanjem investicijskega projekta ter priprava terminskega načrta investicije.

Z vgradnjo osebnih dvigal se zagotovi usklajenost z veljavnimi predpisi, kot so Zakon o izenačevanju možnosti invalidov (ZIMI) ki določa obveznost odprave arhitektonskih ovir v javnih objektih do konca leta 2025 ter Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

Sredstva za predlagani novi projekt »**Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi last Mestne občine Maribor**«, bodo zagotovljena predvidoma na proračunski postavki PP 162300 v znesku 372.014,60 EUR.



SKLEP O POTRDTVI DIIP (Dokument identifikacije investicijskega projekta)

Investitor/občina: **Mestna občina Maribor**

Naslov: **Ulica Heroja Staneta 1**

Pošta: **2000 Maribor**

Številka: 4102-158/2025-6

Datum: 03.03.2025

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 in 18/23), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10, 35/18), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16) in sklepa št. _____ Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetega na 23. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, z dne _____, je odgovorna oseba investitorja - Župan, dne _____ s sklepom št. _____ sprejel:

1. Potrdi se dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za **investicijo/projekt¹: DOGRADITEV OSEBNIH DVIGAL IN PRILAGODITVE TREH OBJEKTOV V JAVNI RABI**, ki ga je izdelal²: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, Darko LORENČIČ, dipl. inž. grad., marec 2025.

2. V Načrt-u razvojnih programov se, na osnovi tega sklepa, **NRP OB070-xx-xxxx** _____ (ustrezno označi):

- **uvrsti nova naložba**
- spremeni veljavna naložba

3. Odobri se izvedba investicije.

Občina bo s projektom izvedla naslednjo investicijo:

V letu 2025 se predvideva izvesti:

- Izdelava projektne dokumentacije,
- Investicija v izgradnjo osebnih dvigal in odpravo ostali arhitektonski ovir v treh objektih last Mestne občine Maribor.

Varianta »z« investicijo:

Cilj investicije je dograditev osebnih dvigal v tri objekte javne rabe last Mestne občine Maribor, v katerih se izvajajo javni programi. Ti objekti se nahajajo na naslovih Kalohova ulica 20 (Zdravstvena postaja Studenci), Na trati 2 (Stavba MČ Brezje-Dogoše-Zrkovci) in Trubarjeva ulica 15 (dom invalidskih in humanitarnih društev). Prav tako se bodo na objektih preverile in odpravile ostale morebitne arhitektonske ovire.

Skladno z DIIP-om in načrtom porabe je finančna konstrukcija naložbe sledeča.

4. Vrednost investicije - nakupa po stalnih cenah znaša 372.014.60 EUR in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom do decembra 2025.





MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve treh objektov v javni rabi



Številka: 4102-158/2025-4
Datum: 03.03.2025

VSEBINA

				stran
1.			UVOD	4
	1.1.		Osnovne informacije o investicijskem projektu	4
2.			OPREDELITEV INVESTITORJA, STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCA	5
	2.1.		Navedba investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca	5
3.			ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	6
	3.1.		Analiza in ugotovitev obstoječega stanja	6
		3.1.1.	Prikaz splošnega stanja območja investicije	6
		3.1.2.	Analiza obstoječega stanja investicije	8
		3.1.2.1	Objekt Kalohova ulica 18 in 20 – Zdravstvena postaja Studenci	8
		3.1.2.2	Objekt Na trati 2 – Objekt mestne četrti Brezje- Dogoše-Zrkovci	10
		3.1.2.3	Objekt Trubarjeva ulica 15 – Objekt invalidskih in drugih društev	12
	3.2.		Razlogi za investicijsko namero	14
4.			OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	15
	4.1.		Opredelitev razvojnih možnosti	15
	4.2.		Opredelitev ciljev investicije	16
	4.3.		Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami	17
		4.3.1.	Nacionalni strateški dokumenti in usmeritve	17
		4.3.2.	Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve	17
		4.3.3.	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje	18
		4.3.3.1	Obveznost prilagoditve javnih objektov	18
		4.3.3.2	Zakonodajni okvir za prilagoditev objektov	19
		4.3.3.3	Pogoji s področja univerzalne graditve	20
5.			OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	22
	5.1.		Varianta »brez« investicije	22
	5.2.		Varianta »z« investicijo	22
	5.3.		Primerjava različic in izbor optimalne variante	22
6.			OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH SROŠKOV PO STALNIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI	24
	6.1.		Opis vrste investicije	24
	6.2.		Splošna izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo	24
		6.2.1.	Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo – objekt Kalohova ulica 20	25
		6.2.2.	Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo – objekt Na trati 2	29



	6.2.3.		Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo – objekt Trubarjeva ulica 15	33
	6.3.		Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah	37
7.			OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO Z OPISOM LOKACIJE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE, VARSTVO OKOLJA, KADROVSKO ORGANIZACIJSKO SHEMO, PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA	39
	7.1.		Strokovne podlage za pripravo DIIP-a	39
	7.2.		Določitev potrebne investicijske in projektne dokumentacije	39
	7.3.		Opis lokacije investicije	40
	7.4.		Obseg in specifikacija investicijskih stroškov	42
	7.5.		Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	43
	7.6.		Terminski načrt	43
	7.7.		Viri financiranja	43
	7.8.		Opis vpliva na okolico in varstvo okolja	43
	7.9.		Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta	44
8.			ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI, SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI JIH NI MOŽNO IZRAZITI V DENARNIH ENOTAH IN/ALI ANALIZA STROŠKOVNE UČINKOVITOSTI ZA POSAMEZNE VARIANTE	45
	8.1.		Ekonomska doba strokov in koristi	45
	8.2.		Stroški obratovanja in vzdrževanja ter prihodki	45
	8.3.		Ostane vrednosti investicije	45
	8.4.		Finančna analiza s kazalniki	46
9.			ANALIZA OBCUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	48
	9.1.		Analiza občutljivosti s spremembami ključnih spremenljivk	48
	9.2.		Analiza tveganj	49
10.			UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	51
	10.1.		Ugotovitev smiselnosti	51
	10.2.		Možnost nadaljnje priprave investicijske in projektne dokumentacija	51
	10.3.		Časovni načrt investicije	51

Pogosto uporabljene kratice v dokumentu:

- MO Maribor ali MOM : Mestna občina Maribor,
- DIIP: Dokument investicije investicijskega projekta,
- ZIMI: Zakon o izenačitvi možnosti invalidov
- NPV: Neto sedanja vrednost.



1. UVOD

V sodobni družbi je dostopnost do objektov javne rabe temeljna pravica vseh posameznikov, ne glede na njihove telesne zmožnosti. Eden ključnih korakov k zagotavljanju enakega dostopa za vse uporabnike je odprava arhitektonskih ovir, ki osebam z omejeno mobilnostjo onemogočajo nemoteno uporabo prostorov. Vgradnja osebnih dvigal v objekte javne rabe predstavlja pomembno rešitev pri ustvarjanju varnega, funkcionalnega in dostopnega okolja za invalide, starejše osebe, starše z otroškimi vozički ter vse ostale obiskovalce, ki se soočajo z ovirami pri gibanju.

Poleg zagotavljanja večje dostopnosti je vgradnja dvigal tudi skladna z veljavno zakonodajo in standardi s področja gradnje ter načelom univerzalne dostopnosti. S tem prispevamo k bolj vključujoči družbi ter povečujemo uporabnost in vrednost javnih objektov za širšo skupnost. Namen tega dokumenta je predstaviti pomen vgradnje osebnih dvigal kot ključnega elementa za odpravo arhitektonskih ovir in izpostaviti vidike, ki jih je pri tem treba upoštevati.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljnjem besedilu: DIIP) obravnava rešitev za investicijsko namero izgradnje ali postavitve osebnih dvigal za namen neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam v obstoječe javne objekte, kjer osebna dvigala niso vgrajena. Prav tako se objekti prilagodijo v smislu odprave ostalih arhitektonskih ovir in postavitve ustreznih označb za gibalno ovirane osebe.

V okviru predvidenih sredstev se vgradnja osebnih dvigal in prilagoditve načrtujejo v treh objektih v javni rabi, last Mestne občine Maribor na naslovih:

1. Kalohova ulica 20 v Mariboru – Zdravstvena postaja Studenci,
2. Na trati 2, 2000 Maribor – objekt Mestne četrti Pobrežje,
3. Trubarjeva ulica 15, 2000 Maribor - objekt invalidskih in humanitarnih društev.

V dokumentu so navedeni utemeljeni razlogi za upravičenost izvedbe investicije, ki je nujna zaradi zagotovitve dostopa gibalno oviranim osebam do storitev v objektih.

Namen predmetnega dokumenta je opredelitev namena in ciljev investicije, opredelitev variante investicije, opredelitev dejanskih potreb po investiciji in stroškov le te, opredelitev virov financiranja povezanih z izvajanjem investicijskega projekta ter priprava terminskega načrta investicije.

1.1. Osnovne informacije o investicijskem projektu

1. Naslovi lokacij	Kalohova ulica 20, 2000 Maribor Na trati 2, 2000 Maribor Trubarjeva ulica 15, 2000 Maribor
2. Vrsta investicijskega ukrepa	Izgradnja osebnega dvigala in odprava arhitektonskih ovir v objektih
3. Vrednost investicije na dan februar 2025	Stroški investicije: 372.014,60 EUR z DDV
4. Terminski plan	Pričetek februar 2025, dokončanje januar 2026



2. OPREDELITEV INVESTITORJA, STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCA

2.1. Navedba investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca

INVESTITOR:	MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR Matična številka: 5883369000 Ident. št. za DDV: SI 12709590
Odgovorna oseba investitorja:	Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
Žig in podpis:	
IZDELOVALEVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:	MESTNA OBČINA MARIBOR Urad za gospodarske dejavnosti Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba za izdelavo DIIP-a:	Darko LORENČIČ, strokovni sodelavec
Žig in podpis:	
UPRAVLJALEC:	MESTNA OBČINA MARIBOR Urad za gospodarske dejavnosti Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba upravljalca:	Gorazd ŠKRABAR, vodja urada
Žig in podpis:	



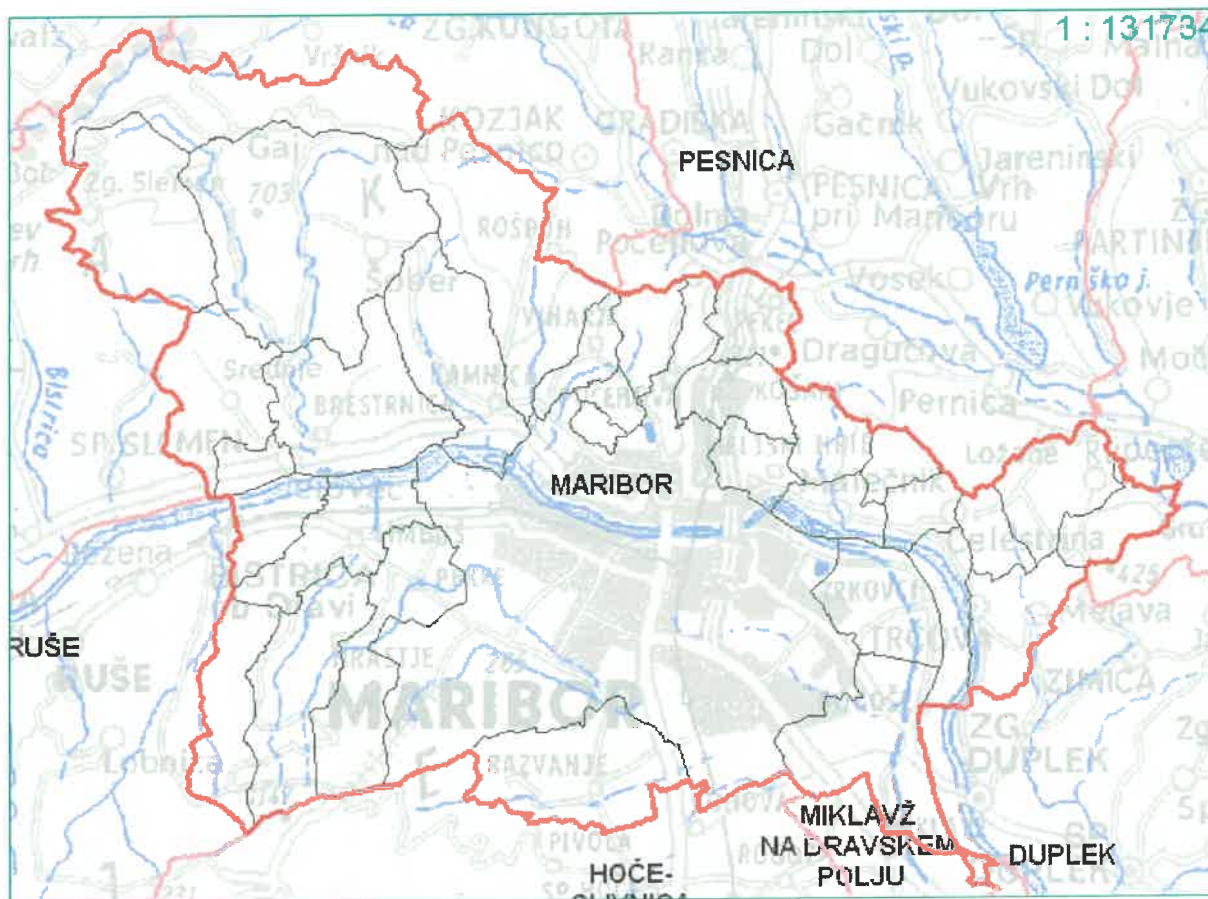
3. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. Analiza in ugotovitev obstoječega stanja

3.1.1. Prikaz splošnega stanja območja investicije

Mesto Maribor je regionalni, univerzitetni, gospodarski, zdravstveni in turistični center severovzhodne Slovenije. Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Mestna občina Maribor je občina z drugim največjim številom prebivalcev v Sloveniji.

Slika 1: Zemljevid Mestne občine Maribor



Projekt se bo izvajal na območju Podravske statistične regije, v občini Maribor.

MO Maribor je bila ustanovljena kot lokalna skupnost leta 1994 z Zakonom o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij¹. Maribor, drugo največje slovensko mesto, je gospodarsko, kulturno, izobraževalno, znanstvenoraziskovalno, zdravstveno, oskrbovalno in prometno središče severovzhodne Slovenije. Mesto leži na presečišču dveh naravnih poti: reke Drave, ki deli mesto na severni in južni del, in poldnevniške smeri, t.j. prehodne poti čez Dravo iz Graške proti Celjski kotlini. Mesto Maribor ima ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti iz zahodne v vzhodno in južno Evropo in leži le 11 km od avstrijske meje. Občina je prometno dobro povezana: skozi njo potekajo avtoceste A1, A4 in A5.

¹ Uradni list RS, št. 60/94.



Zaradi geografske lege je imela pomembno vlogo že v preteklosti in jo bo ohranila tudi v prihodnosti. Ker leži blizu državne meje z Avstrijo, predstavlja prag za vstop v našo državo, pa tudi na Balkan.

MO Maribor leži na obeh straneh Drave. V njej se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino mariborske ravnini;
- Slovenske gorice, mlado terciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščencev;
- Dravsko – Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptujju.

Površina občine je 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. MO Maribor je razdeljena na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti. Obsega 33 naselij. Največje je mesto Maribor, ostala pa so: Bresternica, Celestrina, Dogoš, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski hrib, Metava, Nebova, Pikel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh – del, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov dol, Za Kalvarijo, Zgornji slemen – del in Zrkovci.

Po podatkih SURS je v MO Maribor 1. januarja 2024 živel 113.747 prebivalcev, od tega 49,88 % moških in 50,12 % žensk. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 769 prebivalcev. Povprečna starost občanov 1. januarja 2024 je bila 45,2 let.

Od leta 2008 do 2016 se je povprečno število zaposlenih oseb na podjetje zmanjševalo, in sicer s 7,6 na 5,6. V letu 2018 se v MO Maribor opazi ponovna rast števila zaposlenih na podjetje. V letu 2023 je bilo v občini 61,5% delovno aktivnih prebivalcev. MO Maribor je zaposlitveni bazen za številne okoliške občine in tudi regije. V letu 2022 je 12.499 registriranih podjetij ustvarilo 7.968.321.000,00 EUR prihodka.

Tabela 1: Mestna občina Maribor v številkah

Izbrani podatek	2024 (razen kadar je posebej navedeno)
Površina	148,0 m ²
Območje kulturne dediščine:	9,81 km ²
Število točkovnih kulturnih spomenikov:	322
Zavarovana naravna območja:	13,44 km ²
Parkovna območja:	29,72 ha
Zelene površine:	748,97 ha
Mestni gozdovi:	5.357,66 ha
Kmetijske površine:	5.770,09 ha
Št. prebivalcev:	113.747 (1. 1. 2024)
Skupni prirast na 1000 prebivalcev:	6,8 (2023)
Št. otrok v vrtcih:	3.632 (2023/2024)
Učenci v osnovnih šolah:	9.524 (šolsko leto 2023/2024)
Dijaki v srednjih šolah:	3.380 (šolsko leto 2023/2024)
Študenti:	3.120 (šolsko leto 2023/2024)
Zaposleni/samozaposleni:	59.430/4.288
Povprečna mesečna bruto plača na osebo glede na povprečje v Sloveniji:	Slovenija: 2.394,92 EUR Mestna občina Maribor: 2.282,45
Št. stanovanj:	52.893 (2021)

Vir: SURS, GIS MO Maribor, 2025



3.1.2. Analiza obstoječega stanja investicije

3.1.2.1. Objekt Kalohova ulica 18 in 20 – Zdravstvena postaja Studenci

Slika 2: Slika objekta na naslovu Kalohova ulica 18 in 20



Na podlagi vpogleda v podatke GURS, februar 2025 veljajo naslednji podatki:

Številka stavbe:	3386, k.o. Studenci
Tip stavbe:	Samostojna stavba
Naslov stavbe:	Kalohova ulica 18 in Kalohova ulica 20
Leto izgradnje stavbe:	1980
Zazidalna površina:	548,0 m ²
Število delov stavbe:	14
Posamezni delih stavbe po naslovih:	Kalohova ulica 18 – posamezni del 1 Kalohova ulica 20 – posamezni deli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13,14
Številka zemljiške parcele	1151/1, k.o. Studenci
Površina parcele:	2.276,0 m ²

Podatki o prostorskem aktu:

Območje obstoječega objekta se ureja z **Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora** (MUV, št.1/14 – UPB 1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr), 9/17 (popr.), 1/18 obv. Razl., 24/20 obv. razl) (Akt 1354).

Osnovna namenska raba:	UON – stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
Podrobna namenska raba:	KISZ – Površine za kulturo. Izobraževanje, socialo in zdravstveno varstvo



Opis obstoječega objekta:

1.	Vrsta objekta	Samostoječa stavba z javnimi funkcijami
2.	Dejavnosti v objektu	Kalohova 18- stavbni del 1 v velikosti 215,5 m ² – Lekarna v pritličju Kalohova 20- stavbni deli 2,3,4,6, 7,8,10,11,12,13,14 v skupni velikosti 248 m ² – stavbe za zdravstveno oskrbo, v pritličju in 1. nadstropju
3.	Klasifikacija po CC SI	CC SI 126 40 Stavbe za zdravstveno oskrbo (pretežna raba)
4.	Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekt
5.	Etažnost objekta	K+P+1
6.	Dostop do objekta	Objekt je dostopen iz Kalohove ulice preko javne kategorizirane ceste JC 247891 na dvorišče objekta preko interne poti.
7.	Parkiranje	Objekt ima parkirišče za osebna vozila v sklopu katerih sta urejeni in označeni 2 parkirni mesti za invalide.
8.	Vhodi v objekt	V objekt vodijo: Vhod 1 za stranke v lekarno na vzhodni strani Vhod 2 za stranke v ambulante na zahodni strani Dva vhoda za zaposlene na severni strani objekta
9.	Uporabniki objekta	Kalohova ulica 18, pritličje: Lekarne Maribor, javni zavod Kalohova ulica 20, pritličje: - DENTIKO , zobozdravstvene in druge zdravstvene dejavnosti d.o.o., - DRUŽINSKA MEDICINA STUDENCI d.o.o. Kalohova ulica 20, I. nadstropje: - ZOBNA VILA BL, zobozdravstvena dejavnost d.o.o., - ZDRAVSTVENI DOM ADOLFA DROLCA, Javni zavod – ambulanta družinske medicine.
10.	Obstoječi urbanistični kazalniki	Odmiki objekta od sosednjih stavb so > od 4 m, FZ- faktor zazidanosti (max 0,8) in znaša 0,22, FIZ- faktor izrabe (max 1,3) in znaša 0,36, ZP- delež zelenih površin je manjši < od predpisanih 20%.
Poročilo o ugotovljenih arhitektonskih ovirah		
11.	Dostopnost in vhodi	Do objekta je mogoče preko dostopne poti dostopati z osebnimi vozili ter varno parkirati vozila na označenih mestih za invalide. V objekt je za gibalno ovirane mogoče dostopati le v pritlično etažo v obeh delih stavbe (Kalohova 18 in Kalohova 20), medtem ko je 1. nadstropje Kalohove 20 za gibalno ovirane nedostopno. Etaži tega dela stavbe sta povezani z notranjim dvoramnim stopniščem brez vgrajenega stopniščenega dvigala ali ploščadi za invalide. V pritličje je mogoče vstopati preko urejenih obstoječih klančin za invalide, za katere je potrebno predvideti njihovo rekonstrukcijo, saj ne ustrezajo varni uporabi: - Prva klančina v lekarno je montažne izvedbe pravokotno na vhod, in se izteka neposredno na dostopno cesto brez stranske varnostne ograje ter predstavlja križanje prometne poti z koridorjem za invalida, - Druga klančina v lekarno je izvedena ob objektu in je ustrezno izvedena v ab izvedbi z varovalno ograjo. Preko klančine ni mogoče vstopiti v objekt, saj je vetrolov zaprt s stekleno fiksno zasteklitvijo. Tretja klančina na vhodu 2 je izvedena v AB izvedbi z ustrezno varovalno ograjo, vendar jo je potrebno na določenih delih razširiti.



3.1.2.2. Na trati 2 – Objekt Mestne četrti Brezje-Dogoše-Zrkovci

Slika 3: Slika objekta na naslovu Na trati 2



Na podlagi vpogleda v podatke GURS, februar 2025 veljajo naslednji podatki:

Številka stavbe:	569, k.o. Brezje
Tip stavbe:	Samostojna stavba
Naslov stavbe:	Na trati 2, Brezje
Leto izgradnje stavbe:	2006
Zazidalna površina:	306,0 m ²
Število delov stavbe:	5
Številka zemljiške parcele	956/3, k.o. Brezje
Površina parcele:	306,0 m ²

Podatki o prostorskem aktu:

Območje obstoječega objekta se ureja z **Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora** (MUV, št.1/14 – UPB 1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr), 9/17 (popr.), 1/18 obv. Razl., 24/20 obv. razl) (Akt 1354).

Osnovna namenska raba:	UON – stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
Podrobna namenska raba:	KISZ – Površine za kulturo. Izobraževanje, socialo in zdravstveno varstvo ME – prostostoječa posamična gradnja



Opis obstoječega objekta:

1.	Vrsta objekta	Samostoječa stavba z javnimi funkcijami
2.	Dejavnosti v objektu	- pos.del 1 v velikosti 185,9 m ² – površine javne uprave (v pritličju in I. nadstropju stavbe) - pos.del 3, v velikosti 118,0 m ² – stavbe za zdravstveno oskrbo, v pritličju, - pos.del 4, v velikosti 72,6 m ² – stavbe za zdravstveno oskrbo, v I. nadstropju
3.	Klasifikacija po CC SI	CC SI 126 40 Stavbe za zdravstveno oskrbo (pretežna raba)
4.	Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekt
5.	Etažnost objekta	P+M
6.	Dostop do objekta	Objekt je dostopen iz ulice Na trati preko javne kategorizirane ceste JC 245981. Do objekta vodi le intervencijska in dostavna pot.
7.	Parkiranje	Za objekt so zagotovljena ulična parkirišča za osebna vozila v sklopu katerih ni urejenega parkirnega mesta za invalide.
8.	Vhodi v objekt	V objekt vodijo: - Vhod 1 vzhodni strani objekta za stranke, v prostore pritličja- MČ, pisarniški, prostori in prostore mansarde – ambulanta, pisarniški prostori, - Vhod 2 za stranke v ambulante na zahodni strani- samo pritličje, - Vhod za zaposlene na vzhodni strani objekta – samo pritličje.
9.	Uporabniki objekta	Pritličje: - Pisarne MČ Brezje-Dogoše-Zrkovci - MEDICA PRIMA d.o.o. I.nadstropje: - Pisarne MČ Brezje-Dogoše-Zrkovci - ZOBNA AMBULANTA Ajdnik Sabina dr. dent. med.
10.	Obstoječi urbanistični kazalniki	Odmiki objekta od sosednjih stavb so > od 4 m, FZ- faktor zazidanosti (max 0,8) in znaša 0,22, FIZ- faktor izrabe (max 1,3) in znaša 0,33, ZP- delež zelenih površin je večji > od predpisanih 20%.
Poročilo o ugotovljenih arhitektonskih ovirah		
11.	Dostopnost in vhodi	Do objekta je mogoče dostopati z osebnim vozilom do urejenega uličnega parkirišča za osebni vozili od tam pa do objekta vodi javni pločnik ter dostopna pot brez arhitektonskih ovir. V objekt je gibalno oviranim mogoče dostopati le v pritlično etažo iz vhoda 1 in vhoda 2, medtem ko je mansarda za gibalno ovirane nedostopna. Etaži sta povezani z notranjim dvoravnim stopniščem brez vgrajenega stopniščnega dvigala ali ploščadi za invalide. V pritličje je mogoče vstopati skozi zahodni in vzhodni vhod brez arhitektonskih ovir.



3.1.2.3. Trubarjeva ulica 15 – Objekt invalidskih in drugih društev

Slika 4: Slika objekta na naslovu Trubarjeva ulica 15



Na podlagi vpogleda v podatke GURS, februar 2025 veljajo naslednji podatki:

Številka stavbe:	1205, k.o. Koroška vrata
Tip stavbe:	Samostojna stavba
Naslov stavbe:	Trubarjeva ulica 15, 2000 Maribor
Leto izgradnje stavbe:	Prva četrtina 20 st., obnova v letih 1980 in 1997
Zazidalna površina:	222,0 m ²
Število delov stavbe:	1
Številka zemljiške parcele	346, k.o. Koroška vrata
Površina parcele:	267,0 m ²

Podatki o prostorskem aktu:

Območje obstoječega objekta se ureja z **Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora** (MUV, št.1/14 – UPB 1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr), 9/17 (popr.), 1/18 obv. Razl., 24/20 obv. razl) (Akt 1354).

Osnovna namenska raba:	UON – stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
Podrobna namenska raba:	KISZ – Površine za kulturo. Izobraževanje, socialo in zdravstveno varstvo ME – posebna območja



Opis obstoječega objekta:

1.	Vrsta objekta	Samostoječa stavba z javnimi funkcijami
2.	Dejavnosti v objektu	V objektu se izvajajo dejavnosti invalidskih in humanitarnih društev (skupaj 9 društev), kjer se nahajajo društveni prostori - pisarne za delovanje društev ter drugi prostori za druženja ali aktivnosti.
3.	Klasifikacija po CC SI	CC SI 122 03 Druge poslovne stavbe; stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi za lastno poslovanje in poslovanje s strankami (dejanska raba)
4.	Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekt
5.	Etažnost objekta	P+M+I.
6.	Dostop do objekta	Objekt je dostopen iz Trubarjeve ulice, kjer poteka javna kategorizirana mesta cesta LC242953 s potekom enostranskega uličnega javnega pločnika ob objektu .
7.	Parkiranje	V širši in neposredni okolici objekta se nahajajo javne prometne površine za parkiranje, neposredno ob stavbi pa so rezervirana 3 PM za potrebe invalidov, ki so ustrezno označena in namenjena za potrebe predmetnega objekta. Objekt ima na južni strani zemljiške parcele tudi dvorišče, ki se uporablja kot parkirišče za osebna vozila v sklopu katerih ni urejenih parkirnih mest za invalida. Do dvorišča je mogoče dostopati preko ograjnih vrat ki pa je brez signalne povezave.
8.	Vhodi v objekt	Glavni vhod v objekt je urejen na jugozahodni strani dvoriščne strani objekta, do katerega vodi tlakovana pot preko dvorišča do ulice. Glavni vhod dvorišča se razdeli na vhod iz nivoja terena v pritličje in vhod po zunanjih stopnicah do pokritega stopnišnega podesta. Prav tako je iz južne strani dvorišča še pomožen vhod za zaposlene, kjer je v objekt mogoče vstopati preko zunanjih vrat pritličja.
9.	Uporabniki objekta	<ol style="list-style-type: none"> 1. Društvo gluhih in naglušnih Podravja Maribor, 2. Invalidsko društvo ILCO Maribor, 3. Medobčinsko društvo delovnih invalidov Maribor, 4. Medobčinsko društvo Sožitje – društvo za pomoč osebam z motnjami v duševnem razvoju Maribor, 5. Zveza invalidskih društev ILCO Slovenije, 6. Sonček – Mariborsko društvo za cerebralno paralizo, 7. Medobčinsko društvo civilnih invalidov vojn Maribor 8. Združenje multiple skleroze Slovenije, 9. Društvo diabetikov Maribor.
10.	Obstoječi urbanistični kazalniki	Odmiki objekta od sosednjih stavb so > od 4 m, FZ- faktor zazidanosti (max 0,8) in znaša 0,26, FIZ- faktor izrabe (max 1,3) in znaša 0,52, ZP- delež zelenih površin je večji > od predpisanih 20%.
Poročilo o ugotovljenih arhitektonskih ovirah		
11.	Dostopnost in vhodi	Do objekta je mogoče dostopati iz ulične ceste Trubarjeve ulice, kjer poteka javna mestna cesta z enostranskim pločnikom. Dostop na dvorišče poteka iz ulice preko glavnega vhoda z ograjo. Na dvorišču obstaja obstoječe parkirišče, niso pa posebej opredeljeni koridorji za pešce do glavnega vhoda. Vhod v objekt iz nivoja terena omogoča dostop gibalno oviranim do pritličja objekta in poteka po ustrezno izvedeni po notranji blagi klančini. V etažo 1. nadstropja in mansarde je mogoče dostopati iz dvorišča, preko zunanjega stopnišča, ki vodi v notranji medetažni podest ter notranjega stopnišča, to pa povezuje pritličje, 1 . nadstropje in mansardo objekta. Dostop do etaže 1. nadstropja in mansarde gibalno oviranim, preko glavnega vhoda, ni mogoč, saj ne obstajajo nobene naprave ali prilagoditve, ki bi omogočile vstop v katero koli etažo objekta. Prav tako pomožni vhod ne omogoča vstopa za gibalno ovirane osebe, saj je nivo pritličja višji od dvorišča za 2 stopnici. Na dvorišču so izvedeni še pomožni objekti in prostori za delovanje društev, ki pa so ustrezno dostopni za gibalno ovirane osebe.



Zemljiška parcela se nahaja na varovanih območjih:

- Varstveni režim kulturne dediščine:
Naselbinska dediščina Maribor- Mestno jedro - območje,
Profana Stavbna dediščina Maribor- Vila Trubarjeva 15- EID 1-13624- stavba
- Varstveni režim naravovarstvenega območja:
Zavarovano območje mestnega parka, naravna vrednota - mestni park

3.2. Razlogi za investicijsko namero

Razlogi za investicijsko namero vgradnje osebnih dvigal in odpravo arhitektonskih ovir za gibalno ovirane osebe so:

1. Zagotavljanje enakopravne dostopnosti

Vgradnja osebnih dvigal omogoča vsem uporabnikom, vključno z gibalno oviranimi osebami, starejšimi, starši z otroškimi vozički in drugimi, enakovreden dostop do vseh prostorov objekta. To spodbuja vključujočo družbo in odpravlja diskriminacijo na podlagi telesnih omejitev.

2. Skladnost z zakonodajo in predpisi

Z vgradnjo osebnih dvigal se zagotovi usklajenost z veljavnimi predpisi, kot so **Zakon o izenačevanju možnosti invalidov (ZIMI)** ter **Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov**, ki določajo obveznost odprave arhitektonskih ovir v javnih objektih.

3. Povečanje funkcionalnosti in varnosti objektov

Osebno dvigalo prispeva k večji varnosti obiskovalcev in zaposlenih, še posebej v primerih evakuacije ali nujne medicinske pomoči. Prav tako izboljšuje logistiko pri vsakodnevni uporabi objekta.

4. Dvig družbene odgovornosti in ugleda institucije

Investicija v dostopnost kaže na družbeno odgovornost lastnika oziroma upravljavca objekta ter krepi ugled organizacije v javnosti. To je še posebej pomembno za javne ustanove, kot so šole, občine, zdravstveni domovi in kulturni objekti.

5. Povečanje vrednosti in uporabnosti objekta

Objekt, ki omogoča enostaven dostop vsem uporabnikom, ima višjo tržno vrednost in širši spekter potencialne uporabe. Dvigala povečujejo tudi dolgoročno trajnost in prilagodljivost objekta za prihodnje potrebe.

6. Izboljšanje kakovosti bivanja in delovnega okolja

Uporabnikom objekta se omogoči bolj udobna in enostavna uporaba prostorov, kar prispeva k izboljšanju splošne kakovosti bivanja in dela.

Vgradnja osebnih dvigal je tako strateška naložba v izboljšanje dostopnosti, varnosti in uporabnosti objektov, hkrati pa prispeva k ustvarjanju bolj vključujoče in socialno odgovorne skupnosti



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

MO Maribor je na podlagi 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, pristopila k izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Dograditev osebnih dvigal in prilagoditve v treh javnih objektih last Mestne občine Maribor.

4.1. Opredelitev razvojnih možnosti

Namen investicije je zagotavljanje dostopnosti gibalno oviranim osebam, starejšim, staršem z otroškimi vozički in drugimi ter s tem doseči enakovreden dostop do vseh prostorov objekta.

Specifični cilji

- Zagotavljanje enake dostopnosti za vse uporabnike,
- Odprava arhitektonskih ovir v objektih javne rabe in prilagoditev gibalno oviranim osebam,
- Povečanje varnosti in udobja uporabnikov objektov,
- Spodbujanje družbene odgovornosti in socialne vključenosti,
- Dvig kakovosti javne infrastrukture.

Splošni cilji:

- Vgradnja osebnega dvigala v objekte,
- Izboljšanje dostopa do vseh etaž objekta,
- Skladnost s predpisi o dostopnosti,
- Izboljšanje evakuacijskih poti,
- Povečanje uporabe objektov za širši krog uporabnikov.

Rezultat investicije:

- Dostopnost objektov v javni rabi za vse osebe.



4.2. Opredelitev ciljev investicije

Cilji investicije vgradnje osebnih dvigal in odprave arhitektonskih ovir v objektih javne rabe so:

Splošni cilji:

1. Zagotavljanje enakopravne dostopnosti

Omogočiti neoviran dostop do vseh prostorov objekta za vse uporabnike, ne glede na njihove telesne zmožnosti, ter ustvariti vključujoče okolje, ki upošteva potrebe gibalno oviranih oseb, starejših, staršev z otroškimi vozički in drugih uporabnikov z omejeno mobilnostjo.

2. Izpolnjevanje zakonskih in tehničnih zahtev

Uskladiti objekt z veljavnimi predpisi s področja dostopnosti in graditve objektov (**Zakon o izenačevanju možnosti invalidov, Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov**) ter s tem zagotoviti pravno skladnost objekta.

3. Povečanje varnosti in funkcionalnosti objekta

Z vgradnjo osebnega dvigala izboljšati varnost uporabnikov objekta, zlasti pri evakuaciji v primeru izrednih razmer, ter povečati funkcionalnost objekta za vsakodnevno uporabo.

4. Krepitev družbene odgovornosti in socialne vključenosti

Spodbujati načela enakih možnosti in dostopnosti za vse ter prispevati k oblikovanju prostorov, ki podpirajo dostojanstvo in vključevanje vseh posameznikov v družbeno življenje.

5. Povečanje uporabne vrednosti objektov

Z večjo dostopnostjo povečati funkcionalnost in uporabnost objekta za širši krog uporabnikov ter s tem prispevati k večji učinkovitosti njegove uporabe.

Specifični cilji:

1. Vgradnja osebnega dvigala in prilagoditve skladno s predpisi

Namestiti osebno dvigalo, ki bo tehnično ustrezalo zahtevam za uporabo s strani gibalno oviranih oseb (ustrezne dimenzije kabine, dostopne komande, varnostni elementi).

2. Omogočanje dostopa do vseh etaž objekta

Zagotoviti neoviran vertikalni dostop do vseh javno dostopnih prostorov in etaž objekta, ki so trenutno dostopni le prek stopnic.

3. Odprava arhitektonskih ovir

Poleg vgradnje dvigala odpraviti vse druge obstoječe ovire, kot so previsoki pragovi, ozki prehodi ali neprilagojene dostopne poti, s čimer se zagotovi celostna dostopnost objekta.

4. Skladnost z zakonodajo in predpisi

V sklopu investicije zagotoviti varne in ustrezno označene evakuacijske poti, prilagojene potrebam oseb z omejeno mobilnostjo.

5. Povečanje zadovoljstva uporabnikov

S celostno izboljšano dostopnostjo povečati zadovoljstvo uporabnikov objekta ter zagotoviti večjo privlačnost objekta za širšo javnost.

Vgradnja osebnih dvigal in odprava arhitektonskih ovir v objektih javne rabe prispeva k ustvarjanju varnega, dostopnega in vključujočega okolja za vse uporabnike ter zagotavlja skladnost z zakonodajo, hkrati pa povečuje uporabno in družbeno vrednost objekta.



4.3. Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

4.3.1. Nacionalni strateški dokumenti in usmeritve

Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030, ki jo je Vlada Republike Slovenije sprejela 7. decembra 2017, predstavlja krovni razvojni okvir države z osrednjim ciljem zagotavljanja kakovostnega življenja za vse. Ta cilj naj bi dosegli z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem.

Strategija temelji na petih strateških usmeritvah in dvanajstih medsebojno povezanih ciljih, ki vključujejo:

- Visoko raven znanja in spretnosti
- Inovativno in dinamično gospodarstvo
- Vključujočo družbo
- Zdravo življenjsko okolje
- Učinkovito upravljanje

Ti cilji so zasnovani za spodbujanje trajnostnega razvoja, inovacij, socialne vključenosti ter varstva okolja. Strategija prav tako vključuje cilje trajnostnega razvoja Organizacije združenih narodov, s čimer Slovenija izkazuje svojo globalno odgovornost do okolja in družbe. Za doseg te ciljev je predvideno sodelovanje med različnimi sektorji, vključno z znanostjo, gospodarstvom, izobraževanjem in javno upravo, kar bo omogočilo celovit pristop k razvoju države do leta 2030.

Strategija kulturne dediščine 2020-2023

Strategija kulturne dediščine v Sloveniji je opredeljena v dokumentu "**Strategija kulturne dediščine 2020–2023**", ki ga je Vlada Republike Slovenije sprejela decembra 2019. To je prvi samostojni dokument te vrste v Sloveniji, katerega cilj je s pomočjo dediščine prispevati h kakovosti življenja, bolj povezani družbi ter pospeševati trajnostni razvoj države.

Izhodišče strategije je načelo celostnega ohranjanja dediščine kot temelja nacionalne identitete in kulturne raznolikosti Slovenije. Strategija poudarja pomen dediščine za kakovost življenjskega okolja, izobraževanje, razvoj, umetniško ustvarjanje, turizem in druge gospodarske dejavnosti. Prav tako prepoznava dediščino kot temelj sodobne ustvarjalnosti in prepoznavnosti Slovenije v mednarodni skupnosti.

Strategija uveljavlja celostno ohranjanje dediščine v treh družbenih podsistemih: družbi, razvoju in znanju. Namen strategije je izboljšati odnos družbe do dediščine, okrepiti njeno vlogo v trajnostnem razvoju ter spodbuditi vključevanje dediščine v izobraževalne procese in raziskovalne dejavnosti.

4.3.2. Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve

Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

Regionalni razvoj Podravja je opredeljen v **Regionalnem razvojnem programu (RRP) Podravske regije za obdobje 2021–2027**. Ta temeljni strateški dokument določa razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na podlagi ocene trenutnega stanja program opredeljuje razvojne prednosti, vizijo, strateške cilje, prioritete ter finančni okvir za izvedbo načrtovanih ukrepov.

Glavni namen RRP je identificirati razvojne potenciale Podravske regije in doseči soglasje med ključnimi deležniki o prioritetnih projektih, ki bodo prispevali k celovitemu razvoju regije. Program poudarja pomen povezovanja razvojnega in prostorskega načrtovanja ter spodbujanja medsektorskega sodelovanja pri pripravi in izvajanju projektov.

Pripravo in koordinacijo RRP je vodila Regionalna razvojna agencija za Podravje – Maribor, v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, gospodarskimi subjekti, nevladnimi organizacijami in drugimi relevantnimi deležniki. Proces priprave je vključeval analizo obstoječega stanja,



opredelitev razvojnih potreb ter oblikovanje strateških ciljev in ukrepov za doseg zastavljenih prioritet.

Regionalni razvojni program za Podravje 2021–2027 je ključni dokument, ki usmerja razvojne aktivnosti v regiji in zagotavlja okvir za učinkovito črpanje sredstev iz evropskih in nacionalnih virov za financiranje razvojnih projektov.

Projekt je skladen z razvojnimi usmeritvami dolgoročnega razvojnega programa Mestne občine Maribor.

4.3.3. Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

Pri pripravi vse potrebne dokumentacije za predmetni projekt in izdelavo morebitne nadaljnje investicijske dokumentacije projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko zakonodajo, slovensko zakonodajo in zakonodajo oz. predpise občine.

4.3.3.1. Obveznost prilagoditve javnih objektov

Zakon o izenačitvi možnosti invalidov – ZIMI (Ur.l. RS, št. 94/10, 50/14 in 32/17)

Zakon o izenačitvi možnosti invalidov - ZIMI (Ur. I. RS, št. 94/10, 50/14, 32/17- v nadaljevanju Zakon ZIMI) v svojem 2 čl. uvaja temeljna načela zakona ki so:

- spoštovanje in zagotavljanje človekovih pravic invalidov in njihovega dostojanstva,
- zagotavljanje enakih možnosti za invalide in njihova nediskriminacija ter
- spoštovanje in sprejemanje različnosti zaradi invalidnosti.

Nadalje Zakon ZIMI nalaga lastnikom javnih objektov, v tem primeru tudi organom lokalnih skupnosti, ki izvajajo javne storitve, da izvedejo vse potrebne ukrepe za preprečitev diskriminacije zaradi invalidnosti pri dostopnosti do blaga ali storitev, ki so na voljo javnosti.

»8. člen

(dostopnost do blaga in storitev, ki so na voljo javnosti)

(1) Prepovedana je diskriminacija zaradi invalidnosti pri dostopnosti do blaga in storitev, ki so na voljo javnosti.

(2) Diskriminacija v smislu dostopnosti blaga in storitev, ki so na voljo javnosti, pomeni predvsem opustitev ponujanja blaga in storitev, ki so na voljo javnosti, invalidu ali njihovo ponujanje invalidu pod drugačnimi in slabšimi pogoji kot drugim.

(3) Ukrepi za odpravljanje ovir pri dostopnosti do blaga in storitev, ki so na voljo javnosti, se nanašajo predvsem:

- *na dostopnost do informacijskih, komunikacijskih in drugih storitev ter pomoč v nujnih primerih,*
- *na odstranitev grajenih ovir v objektih, v katerih ponujajo blago in storitve, ki so na voljo javnosti,*
- *na zagotovilo, da javni in zasebni subjekti, ki ponujajo blago in storitve, ki so na voljo javnosti, upoštevajo vse vidike njihove dostopnosti za invalide,*
- *na to, da se pri ponujanju blaga in storitev, ki so na voljo javnosti, če je to potrebno, zagotovijo primerna podpora, zlasti z drugo osebo (bralci, tolmači slovenskega znakovnega jezika, tolmači za gluhoslepe), oznake v brajici ter podatki v lahko čitljivi in razumljivi obliki.«*

(4) Ukrepe iz prejšnjega odstavka je treba zagotoviti, razen če javnim in zasebnim subjektom, ki ponujajo blago in storitve, ki so na voljo javnosti, ne nalagajo nesorazmernega bremena. Pri presoji, ali ukrep pomeni nesorazmerno breme, se upoštevajo zlasti velikost in viri javnega ali zasebnega subjekta, njegova narava, ocenjeni stroški, mogoče koristi od boljšega dostopa za invalide ter zgodovinske, kulturne, umetniške in arhitekturne vrednosti premičnin oziroma nepremičnin.



9. člen

(uporaba in prilagoditev objektov v javni rabi)

(1) Prepovedana je diskriminacija zaradi invalidnosti pri dostopnosti do uporabe objektov v javni rabi.

(2) Prilagoditve objektov v javni rabi se opravijo z gradbenimi in tehničnimi napravami, zvočnimi in svetlobnimi indikatorji, pisnimi informacijami in drugimi ustreznimi tehničnimi prilagoditvami.

(3) Objekte v javni rabi, ki se gradijo, in objekte v javni rabi, ki se rekonstruirajo, je treba primerno prilagoditi med samo gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta.«

Za rok prilagoditve objektov v javni rabi Zakon- ZIMI nalaga, da je potrebno obstoječe objekte v javni rabi prilagoditi ob prvi rekonstrukciji objekta, vendar najkasneje v 15 letih po uveljavitvi Zakona -ZIMI.

Z 9.čl. Zakona ZIMI je določen obseg in način prilagoditve javnih objektov, da se preprečuje diskriminacija zaradi invalidnosti pri dostopnosti do uporabe objektov v javni rabi.

»38. člen

(roki za primerno prilagoditev)

(1) Rok za primerno prilagoditev dostopnosti do blaga in storitev, ki so na voljo javnosti iz 8. člena tega zakona, je največ pet let od začetka veljavnosti tega zakona.

(2) Primerno prilagoditev obstoječih objektov v javni rabi se zagotovi s tem, da se odpravijo grajene in komunikacijske ovire iz 9. člena tega zakona, ki jih mora investitor odpraviti ob prvi rekonstrukciji objekta po uveljavitvi tega zakona, vendar najkasneje v 15 letih po uveljavitvi tega zakona.«

Zakon ZIMI je začel veljati 15 dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Objava je bila v številki 94/10. Roki za prilagoditve iz 8. in 9. čl. Zakona ZIMI se lastnikom – investitorjem objektov v javni rabi v skladu z 38 čl. Zakona ZIMI iztečejo v letu 2025.

4.3.3.2. Zakonodajni okvir za prilagoditev objektov

Gradbeni zakon – GZ-1 (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/2 in 133/23)

Zahteve za namen projektiranja, gradnje, uporabe, vzdrževanja ter prilagoditve objektov za namen neoviranega dostopa in univerzalne gradnje so določene v **25.čl. Gradbenega zakona- GZ1** (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 in 133/23- v nadaljevanju GZ-1), s katerim je predpisano, da morajo objekti izpolnjevati bistvene zahteve glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta ter druge zahteve.

Med bistvenimi zahtevami je posebej v 32.čl. GZ-1 navedena zahteva za univerzalno graditev in uporabo objekta ki določa:

»32. člen

(univerzalna graditev in uporaba objekta)

(1) Univerzalna graditev in uporaba objektov vključuje:

- graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem, in
- graditev prilagodljivih objektov.

(2) Graditev in uporaba objektov, dostopnih vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost pomeni takšno projektiranje, gradnjo in uporabo objektov, ki omogoča neoviran dostop in njihovo uporabo.

(3) Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata in vertikalne povezave (stopnice, klančine, osebna dvigala in druge mehanske dvizne naprave) morajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo, opremljeni morajo biti s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Število parkirnih mest za invalide v bližini glavnega vhoda mora biti zadostno, če prostorske možnosti to omogočajo, pa morajo biti zagotovljena tudi parkirna mesta za uporabnike z otroškimi vozički.



(4) Graditev prilagodljivih objektov pomeni takšno projektiranje in gradnjo, ki ne posega v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov omogoča prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov.

(5) Na način iz drugega in tretjega odstavka tega člena morajo biti projektirani, grajeni in se uporabljati:

- objekti v javni rabi ali deli objektov, ki so v javni rabi, in
- najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj in skupni deli večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji.

(6) Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka zahtev iz drugega in tretjega odstavka tega člena ni treba izpolnjevati objektom na težko dostopnih krajih. Pri hotelskih in podobnih gostinskih stavbah ter drugih gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev pa mora te zahteve izpolnjevati vsaj ena nastavitvena enota v stavbi z desetimi in več nastanitvenimi enotami oziroma na vsakih dodatnih deset nastanitvenih enot vsaj ena nastavitvena enota.

(7) Na način iz četrtega odstavka tega člena morajo biti projektirane in grajene stavbe, ki niso navedene v petem odstavku tega člena, razen industrijskih stavb in skladišč ter nestanovanjskih kmetijskih stavb.

(8) Ne glede na tretji odstavek tega člena lahko občine v dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami s strateškim načrtom dostopnosti določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin.«

4.3.3.3. Pogoji s področja univerzalne graditve

Za podrobnejša določila izpolnjevanje bistvene zahteve, s katero se zagotavljata univerzalna graditev in uporaba objektov, je sprejet **Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov** (Ur. l. RS, št. 41/18 in 199/21- nadaljevanju Pravilnik o univerzalni graditvi).

<p>3.člen (izrazi)</p>	<p>Izrazi, uporabljeni v pravilniku, imajo naslednji pomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funkcionalno ovirane osebe so invalidi in druge osebe s trajnimi ali začasnimi okvarami (npr. gibalne oviranosti, okvare vida, sluha, poškodbe, kronične bolezni), motnjami (npr. motnje v duševnem razvoju) oziroma telesnimi značilnostmi, ki so lahko tudi posledica različnih življenjskih situacij (npr. starejši, otroci, nosečnice); - kompleksno taktilno vodenje je sistem standardnih talnih taktilnih oznak, sestavljen iz vodilnih, opozorilnih in obvestilnih oznak, ki se uporablja za vodenje čez prostore z zahtevno orientacijo, z veliko gostoto ljudi ali prometa; - mehanske dvizne naprave so naprave, s katerimi se trajno premaguje višinske razlike (npr. dvigala, navpične in stopniščne dvizne ploščadi, stopniščna dvigala ali tekoče steze); - talni taktilni vodilni sistem je sistem, ki izboljšuje varnost in omogoča gibanje osebam z okvarami vida ter ga sestavljajo taktilne oznake in robovi, dopolnjujejo pa drugi elementi (npr. zvočni moduli na semaforjih).
<p>5.člen (zahteve za zunanje površine objektov, dostopnih vsem ljudem)</p>	<p>Pri projektiranju, gradnji, uporabi in vzdrževanju zunanjih površin objektov, dostopnih vsem ljudem, se upošteva naslednje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vsem se omogoča neovirano in samostojno gibanje ter orientacijo po vseh površinah, ki so namenjene pešcem, - posamezni grajeni elementi ne smejo predstavljati ovir in nevarnosti pri gibanju na površinah, ki so namenjene pešcem, - vsem se omogoča dostop do objektov praviloma po isti poti, če to tehnično ni izvedljivo, pa po drugi najbližji izvedljivi poti, - stopnice oziroma stopnišča morajo biti oblikovane tako, da je omogočena dobra vizualna zaznava roba, v sistemih kompleksnega taktilnega vodenja in pred vhodi v objekte pa morajo biti stopnišča opremljena tudi s talnimi taktilnimi oznakami,



<p>6. člen (zahteve za notranje prostore objektov, dostopnih vsem ljudem)</p>	<p>(1) Pri projektiranju, gradnji, uporabi in vzdrževanju objektov, dostopnih vsem ljudem, se upošteva naslednje:</p> <ul style="list-style-type: none">- vsem se zagotavlja vstop v objekt na istem mestu ali blizu njega, oblikovan in opremljen tako, da ga lahko tudi osebe z okvarami vida enostavno najdejo in uporabljajo. Če pri objektih, ki se rekonstruirajo, vzdržujejo ali se jim spreminja namembnost, to ni mogoče zagotoviti, mora biti na primernem mestu ob vhodu v objekt nameščen video signal za vzpostavitev stika z uslužbencem oziroma zvočni signal z možnostjo branja informacij,- vsem se zagotavlja samostojno gibanje in orientacijo, pri čemer grajeni in premični elementi ne smejo predstavljati ovire pri gibanju, stopnice oziroma stopnišča morajo biti oblikovane tako, da je omogočena dobra vizualna zaznava roba, v sistemih kompleksnega taktilnega vodenja pa morajo biti stopnišča opremljena tudi s talnimi taktilnimi oznakami,- minimalna svetla širina vhodnih vrat objekta je 0,9 m, višina praga je največ 1,5 cm, prehod med opremo pa najmanj 0,8 m,- vsem se zagotavlja uporaba naprav, ki omogočajo samostojno uporabo objekta, in- alarmne naprave morajo biti opremljene s svetlobnim in zvočnim signalom. <p>(2) Pri gradnji objektov, dostopnih vsem ljudem, ki se rekonstruirajo, je obvezna vgradnja mehanskih dvižnih naprav, razen če bi bil poseg tehnično neizvedljiv ali bi predstavljal nesorazmerni strošek. V takšnem primeru je dovoljena uporaba stopniščnih vzpenjalcev ali podobnih naprav.</p>
--	---



5. OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

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 in 27/2016) mora dokument DIIP vsebovati najmanj različico »brez« in različico »z« investicijo.

5.1. Varianta brez investicije

Varianta brez investicije pomeni nespremenjeno sedanje stanje, ki pa ni skladno z veljavno zakonodajo, ki predpisuje izenačitev vseh oseb.

Stanje brez investicije pomeni, da se osebna dvigala ne vgradijo in se ne odpravijo ostale arhitektonske pomanjkljivosti stavb. S tem je osebam z ovirano mobilnostjo onemogočen ali močno otežen dostop do višjih etaž. S tem bo določen del uporabnikov še nadalje izključen iz uporabe določenih delov stavbe in uporabe javnih storitev v njih.

Prav tako stanje brez investicije pomeni možnost pravnih tveganj in kazni, če stavbe ne zadostijo predpisom o dostopnosti.

Varianta brez investicije tako z zakonodajne kot humane perspektive ni sprejemljiva.

5.2. Varianta z investicijo

Varianta z investicijo v prvi vrsti rešuje dostopnost objekta za funkcionalno ovirane osebe.

Ta različica obravnava vgradnjo osebnih dvigal v objekte na naslovih Kalohova ulica 20, Na trati 2 in Trubarjevi ulici 15, vse v Mariboru.

Varianta z investicijo pomeni, da zadostimo skladnost s prepisi glede dostopnosti javnih objektov (npr.: Zakon o izenačitvi možnosti invalidov in Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov). Po tej različici se omogoča enostaven dostop osebam z omejeno mobilnostjo, kot so gibalno ovirane osebe, starejši, starši z vozički... itd). Uporabniki lahko nemoteno dostopajo do vseh etaž objekta in uporabljajo javne storitve v teh delih objekta.

Različica z investicijo je mnogo ugodnejša z vidika družbenega pomena. Izvedba dvigal in odprava ostalih arhitektonskih ovir bo zahtevala večji finančni zalogaj, vendar bo to prineslo dodaten pozitiven javni vidik lokalne skupnosti (pozitivna javna podoba). Vsekakor vgradnja dvigal pomeni veliko družbeno-socialno korist za vse občane, kakor tudi za Mestno občino Maribor, saj s tem pridobi polno funkcionalne objekte, ki obratujejo skladno z zakonodajo.

Izbira variante z investicijo, glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta.

5.3. Primerjava različic in izbor optimalne različice

Ob primerjavi obeh različic, »brez« in »z« investicijo, vidimo, da pride v poštev le različica »z« investicijo, saj le-ta:

- Omogoči izvedbo osebnih dvigal in odpravo ostalih arhitektonskih ovir,
- Zagotovi boljše pogoje dostopnosti za vse in prispeva k načelu enakih možnosti,
- Zagotovi boljše pogoje zdravstvenega, invalidskega in humanitarnega udejstvovanja za vse ciljne skupine in kot tudi pogoje dela za zaposlene.

Različica »z« investicijo vsekakor na novo vzpostavlja pogoje za dostop do javnih dejavnosti, ki se odvijajo v predmetnih objektih. Mestna občina Maribor bo tako vsem občanom na novo ponudila neoviran dostop do vseh prostorov objektov.



Na podlagi zgoraj podanih dejstev in ugotovitev v obravnavanem DIIP-u, izberemo zato različico »z« investicijo in predlagamo, da investitor potrdi izvedbo osebnih dvigal in odpravo ostalih arhitektonskih ovir v predmetnih objektih.

Ta izbrana različica bo v nadaljevanju pričujočega dokumenta tudi obravnavana.



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

6.1. Opis vrste investicije

Podlaga za opredelitev vrste investicije in tehnično tehnološke rešitve je Elaborat preveritve dograditve dvigal in prilagoditve javnih objektov , številka projekta EB-010/2024-AF z dne september 2024, ki ga je izdelal AF, Umetnost prihodnosti Maribor, Partizanska cesta 35, 2000 Maribor.

Obravnavana investicija je izvedba osebnega dvigala v objektih, ki so namenjeni zdravstveni in društveni dejavnosti na področju invalidskih in humanitarnih dejavnosti.

6.2. Splošna izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo

Elaborat obravnava preveritev in izdelavo celostne analize možnosti izgradnje ali postavitve dvigal za namen neoviranega dostopa invalidov v obstoječe javne objekte, kateri so v lasti Mestne občine Maribor. Elaborat obravnava skupno osem objektov, vendar se zaradi omejenih finančnih zmožnosti Mestne občine Maribor v tem dokumentu obravnava vgradnja v tri (po prioriteti najprimernejše) objekte.

Klasifikacije objektov Kalohova ulica 20 in Na trati 2 – CC SI 126 40 Stavbe za zdravstveno oskrbo ter Trubarjeva ulica 15 – CC SI 122 03 Druge poslovne stavbe, zateva, da so objekti grajeni brez arhitektonskih ovir. V objektih trenutno ni vgrajenih dvigal – prostori v objektih niso dostopni za funkcionalno ovirane osebe.

Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS št. 41/18) v peti alineji 6. člena določa »vsem se zagotavlja uporaba naprav, ki omogočajo samostojno uporabo objekta«.







Da bi zadostili tej zahtevi se predvidi vgradnja osebnega dvigala v vsako posamezno stavbo.

V nadaljevanju so prikazane rešitve za vsako stavbo posebej.



6.2.1. Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo – objekt Kalohova ulica 20

Slika 5: Fotografije obstoječega stanja

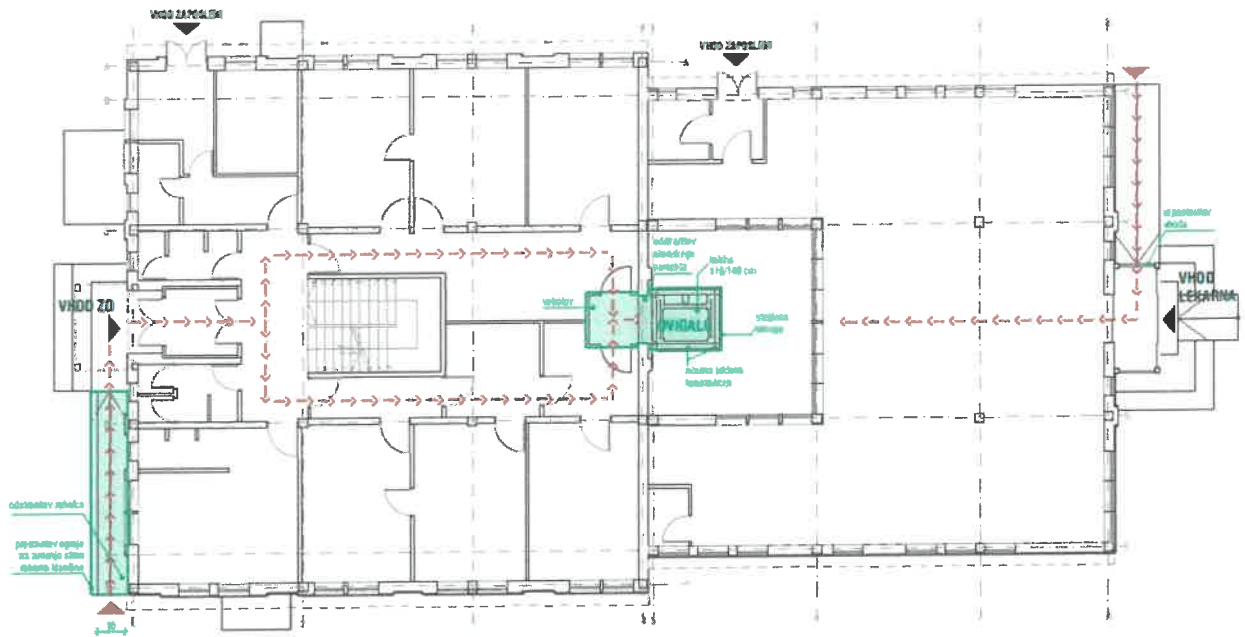
	
Vhod 1 v lekarno objekta iz dostopne poti	Slepa klančina vhoda v lekarno
	
Vhod 2 v ambulante na zahodni strani objekta	Izvedene klančine vhoda 2
	
Obstoječe stopniščno jedro	Čakalnica s pogledom na atrij

Poročilo o možnosti gradnje dvigala s tehničnimi podatki in grafičnimi prikazi:

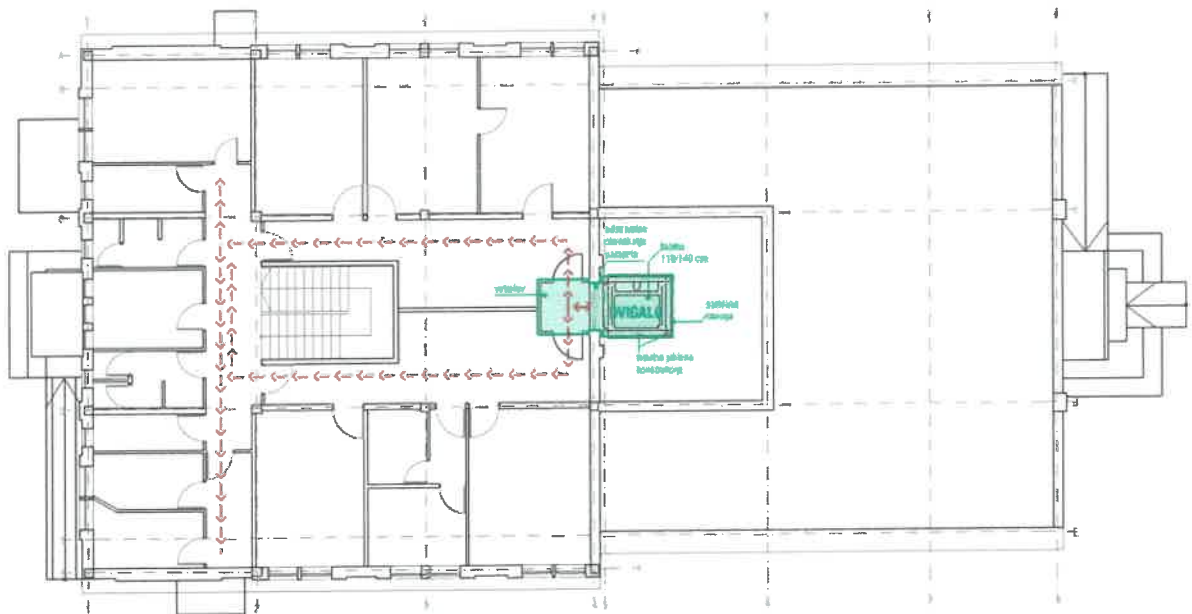
	Kategorija	Opis
1.	Mnenje o vgradnji dvigala	Na podlagi posnetka obstoječega stanja ter terenskega ogleda se ugotavlja, da je v skladu z določili prilagoditev po Zakonu- ZIMI potrebno v delu objekta z naslovom Kalohova 20 vgraditi naprave za dostopnost gibalno oviranim v 1. nadstropje objekta. Ob tem je potrebno izvesti tudi posamezne ukrepe za odpravo arhitektonskih ovir oziroma njihovo rekonstrukcijo za varno uporabo na celotnem delu objekta in obeh vhodih. Glede na obstoječi tloris objekta, dostopnost ter optimalno lego predlagamo umestitev izgradnje dvigala v območju atrija dela objekta Kalohova 20. Umestitev je prikazana v grafičnih predlogah.
2.	Vrsta posega	Dograditev zunanjega panoramskega dvigala obstoječemu legalno zgrajenemu objektu, ki povezuje pritlično etažo in 1. nadstropje.
3.	Vrsta gradnje	Predvidena gradnja zunanjega dvigala se uvršča med MANJŠO REKONSTRUKCIJO. Izvedba predvidenih pomožnih del (kot so preboji in prilagoditve) se uvrščajo med MANJŠO REKONSTRUKCIJO.
4.	Vrsta objekta/naprave	ZUNANJE DVIGALO: <ul style="list-style-type: none"> - Vgradnja električnega panoramskega dvigala, - Kapacitete 8oseb / 1 inv. oseba s spremstvom nosilnosti 630 kg, - Kabina 1,10 m x 1,4 m x 2,10m z 1 dostopom, - Vrata dimenzije 90/200 cm - steklena teleskopska vrata, - Moč elektro motorja 3,4 kW, - Priključna moč: trifazna z 4kW, - Višina: 2 etaži s svetlo višino jaška do 8 m, - Svetla dimenzija jaška: širina 2,00 m, globina 1,73 m, - Izvedba spodnjega servisnega jaška globine 1,00 m
5.	Kratek opis izvedbe	V območju obstoječega atrija objekta se v liniji obstoječih okenskih odprtin izvede prizidava zunanjega panoramskega dvigala, ki bo povezovalo pritličje s 1. nadstropjem objekta. Vstop in izstop iz dvigala bo urejen v čakalnici pritličja in čakalnici 1. nadstropja. Obstoječa montažna stena med čakalnicama se prilagodi tako, da se pred vhodom in izhodom v dvigalo oblikuje predprostor, iz katerega poteka levo in desno, preko krilnih vrat, dostop do čakalnic. Za namen dograditve se predvidijo naslednja dela: <ul style="list-style-type: none"> - Dobava in vgradnja tipskega jaška svetlih dimenzij 2,00 m x 1,73 m x 8,00 m iz ALU nosilnih elementov, zaprtih s prosojnim varnostnim steklom na treh straneh, - Izvedba temelja za postavitve jaška- jašek globine 1,00 m, - Odstranitev obstoječih oken ter odstranitev parapetov širine do 2 m, - Prilagoditev obstoječih montažnih sten ločenih čakalnic skupaj z novimi notranjimi krilnimi vrati, - Inštalacijska dela (elektro napeljava, odvodnjavanje), - Zaključna dela (manjša zidarska dela, slikopleskarska dela in tlakarska dela).
6.	Odmiki naprave od sosednjega objekta	Umestitev prizidave dvigala se nahaja znotraj obstoječega atrija objekta, odmiki naprave od sosednjih objektov pa so večji od 4 m.
7.	Posebne omejitve pri gradnji	Obstoječi objekt je grajen v skeletni ab protipotresni in zidani izvedbi. Objekt je, na podlagi opravljenega ogleda, statično stabilen in brez vidnih poškodb nosilnih konstrukcijskih elementov, zato ocenjujemo, da je izvedba predvidenega posega varna in mogoča brez dodatnih posebnih ukrepov pri gradnji. Za predvideno gradnjo ni posebnih omejitev iz vidika varovanja po posebnih režimih.
8.	Novi urbanistični kazalniki	Odmiki objekta od sosednjih stavb bodo znašali > od 4 m, FZ - faktor zazidanosti (max. 0,8) in bo znašal 0,22 in se ne spreminja, FIZ – faktor izrabe (max. 1,4) in bo znašal 0,36 in se ne spreminja, ZP – delež zelenih površin je manjši od predpisanih 20% in se ne spreminja.



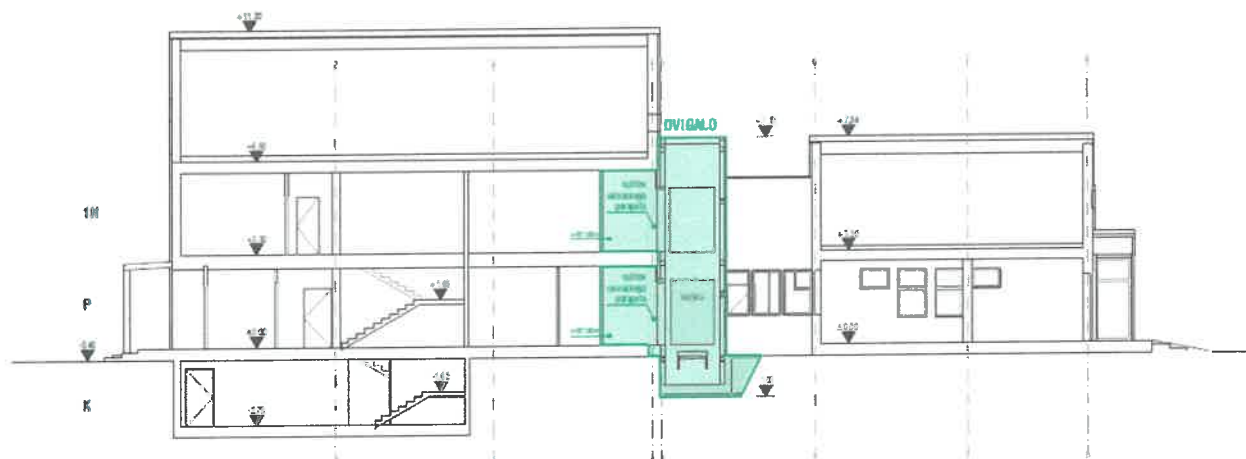
Slika 6: Tloris pritličja s predlagano umestitvijo dvigala



Slika 7: Tloris nadstropja s predlagano umestitvijo dvigala



Slika 8: Prerez s predlagano umestitvijo dvigala



grafika: PREREZ A-A_m 1:125

Poročilo o odpravljanju ostalih arhitektonskih ovir

	Kategorija	Opis
1.	Dostop in parkiranje	Za namen dostopa do objekta ni potrebnih dodatnih ukrepov.
2.	Vhodi	<p>Prva klančina Vhoda 1 v lekarno, ki je montažne izvedbe, se naj v celoti odstrani, saj ne zagotavlja varnega gibanja gibalno ovirane osebe. Iztek rampe se namreč konča na dostopni cesti glavnega uvoza, kar je s prometno tehničnega vidika nevarno. Prav tako obstoječa montažna klančina nima stranskih varnostnih ograj, ki bi preprečevale padec v globino. Predlagamo, da se ob vhodu 1 ponovno aktivira obstoječa ustrezno izvedena klančina ob objektu, pri čemer se mora ponovno vzpostaviti stranski vhod v vetrolov lekarnе z novimi vrati.</p> <p>Obstoječo klančino na vhodu 2 je potrebno v spodnjem parapetnem delu nekoliko razširiti, obstoječo varovalno ograjo pa prestaviti na zunanji rob stranskega ab parapeta. Širitev bo omogočala varno samostojno prehajanje z invalidskim vozičkom, ki je sedaj zaradi preozkega prehoda mogoče le ob spremstvu.</p>
3.	Predvideni drugi ukrepi po zakonu ZIMI	<p>Objekt ter komunikacijske prehode je potrebno v skladu z določili Zakona ZIMI označiti ter zagotoviti vse predpisane talne in vertikalne oznake za varno uporabo z namestitvijo najmanj:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vse pragove, robove in prehode v objektu je potrebno označiti z vizualno dobro zaznavo (talni progasti trakovi), - Na vhodu objekta (vhod 1 in vhod 2) je potrebno namestiti video signal za vzpostavitev stika z uslužbencem, z možnostjo branja informacij, - Za namen orientacije in samostojno gibanje se naj pred vhodom 1 in 2 na dvorišču izvedejo oznake za taktilno vodenje.
4.	Drugi ukrepi	<p>Pri nadaljnjem projektiranju, gradnji, uporabi in vzdrževanju objekta je poleg splošnih pogojev za prilagoditve objektov po Zakonu ZIMI potrebno vse projektne rešitve izvesti v skladu s standardi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SIST ISO 21542, - SIST 1186, - SIST EN 60118-4.



6.2.2. Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo – objekt Na trati 2

Slika 9: Fotografije obstoječega stanja



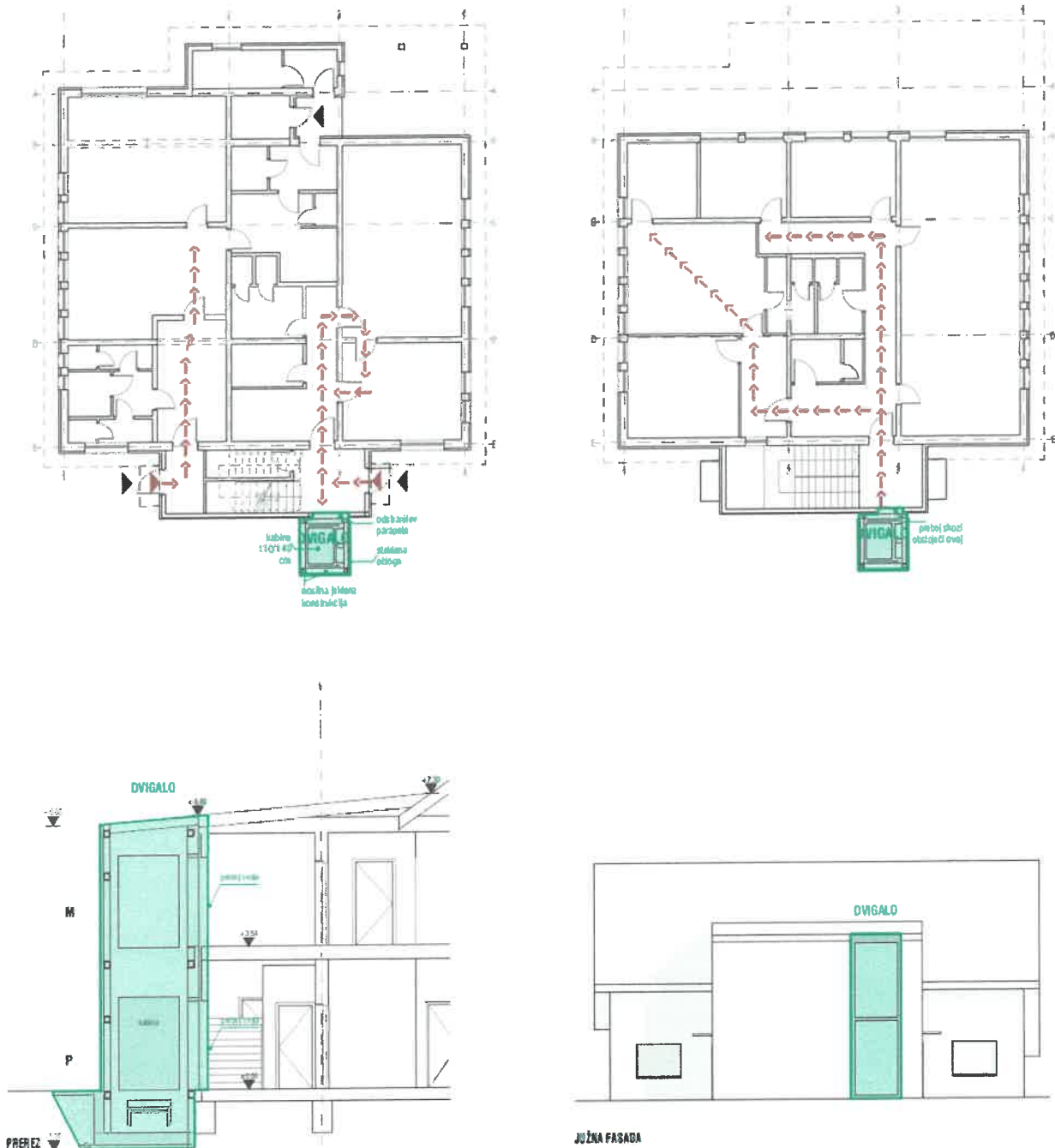
Poročilo o možnosti gradnje dvigala s tehničnimi podatki in grafičnimi prikazi:

	Kategorija	Opis
1.	Mnenje o vgradnji dvigala	Na podlagi posnetka obstoječega stanja ter terenskega ogleda se ugotavlja, da je v skladu z določili prilagoditev po Zakonu- ZIMI potrebno v delu objektu, kjer je obstoječa vertikalna povezava z mansardo, vgraditi napravo za dostopnost gibalno oviranim , ki bo povezovala pritličje z mansardo objekta. Drugih arhitektonskih ovir v objektu nismo zaznali. Glede na obstoječi tloris objekta, dostopnost ter optimalno lego predlagamo umestitev izgradnje dvigala ob zunanji čelni fasadi steklenega stopnišča, s čemer polagamo tudi pozornost arhitekturni podobi objekta. Umestitve ob straneh ali na drugih lokacijah bi bile iz vidika tlorisnega umeščanja (mansardne višine) in nesorazmerne investicijske vrednosti nesprijemljive. Umestitev je prikazana v grafičnih prilogah.
2.	Vrsta posega	Dograditev zunanjega panoramskega dvigala obstoječemu legalno zgrajenemu objektu, ki povezuje pritlično etažo in mansardo.
3.	Vrsta gradnje	Predvidena gradnja zunanjega dvigala se uvršča med MANJŠO REKONSTRUKCIJO. Izvedba predvidenih pomožnih del (kot so preboji in prilagoditve) se uvrščajo med MANJŠO REKONSTRUKCIJO.
4.	Vrsta objekta/naprave	ZUNANJE DVIGALO: <ul style="list-style-type: none"> - Vgradnja električnega panoramskega dvigala, - Kapacitete 8 oseb / 1 inv. oseba s spremstvom nosilnosti 630 kg, - Kabina 1,10 m x 1,4 m x 2,10m z 1 dostopom, - Vrata dimenzije 90/200 cm - steklena teleskopska vrata, - Moč elektro motorja 3,4 kW, - Priključna moč: trifazna z 4kW, - Višina: 2 etaži s svetlo višino jaška do 7 m, - Svetla dimenzija jaška: širina 2,00 m, globina 1,73 m, - Izvedba spodnjega servisnega jaška globine 1,00 m
5.	Kratek opis izvedbe	Ob obstoječem objektu- steklena čelna fasada avle in stopnišča, se na vzhodni stranici predvidi prizidava zunanjega panoramskega dvigala, ki bo povezovala pritlično avlo z mansardo. Vstop in izstop iz dvigala bo urejen v avli pritličja in na stopniščnem podestu mansarde. Pri izvedbi se posebna pozornost nameni ohranitvi fasadnih linij refleksne zasteklitve tako, da se obstoječi fasadni pasovi in novi pasovi dvigala pojavljajo v enakih višinah z enako delitvijo. Za zasteklitev konstrukcijskega jaška dvigala se uporabi enako refleksno fasadno steklo. Obstoječa kovinska konstrukcija fasade se na mestih vhoda in izhoda prilagodi za vratne odprtine. Drugih dodatnih posegov ni predvidenih. Za namen dograditve se predvidijo naslednja dela: <ul style="list-style-type: none"> - Dobava in vgradnja tipskega konstrukcijskega jaška svetlih dimenzij 2,00 m x 1,73 m x 7,00 m iz ALU nosilnih elementov, zaprtih z refleksnim fasadnim steklom (enako obstoječemu), - Izvedba temelja za postavitvev jaška- jašek globine 1,00m, - Prilagoditev obstoječe jeklene nosilne konstrukcije z napravo vratnih odprtih širine do 1,2 x 2,3 m, - Inštalacijska dela (elektro napeljava), - Zaključna dela (manjša zidarska dela, slikopleskarska dela in tlakarska dela)
6.	Odmiki naprave od sosednjega objekta	Umestitev prizidave dvigala se nahaja na čelni fasadi obstoječega objekta, odmiki naprave od sosednjih objektov pa so večji od 4 m.
7.	Posebne omejitve pri gradnji	Obstoječi objekt je grajen v skeletni ab protipotresni in zidani izvedbi. Avla in stopniščni atrij sta izvedena v obliki samostojnega kubusa z jekleno nosilno konstrukcijo. Objekt je, na podlagi opravljenega ogleda, statično stabilen in brez vidnih poškodb nosilnih konstrukcijskih elementov, zato ocenjujemo, da je izvedba predvidenega posega varna in mogoča brez dodatnih posebnih ukrepov pri gradnji. Za predvideno gradnjo ni posebnih omejitev iz vidika varovanja po posebnih režimih.



8.	Novi urbanistični kazalniki	Odmiki objekta od sosednjih stavb bodo znašali > od 4 m, FZ - faktor zazidanosti (max. 0,8) in bo znašal 0,22 in se ne bo spreminjal, FIZ – faktor izrabe (max. 1,4) in bo znašal 0,33 in se ne spreminja, ZP – delež zelenih površin je večji od predpisanih 20% in se ne spreminja.
----	-----------------------------	---

Slika 11: Tloris in prerez pritličja in nadstropja s predlagano umestitvijo dvigala



grafika: PREREZ IN FASADA _m 1:75, 1:125

Poročilo o odpravljanju ostalih arhitektonskih ovir

	Kategorija	Opis
1.	Dostop in parkiranje	Za namen dostopa do objekta ni potrebnih dodatnih ukrepov. Na območju uličnih parkirnih mest je potrebno izvesti parkirno mesto za invalide v skladu s predpisi, vključno z vertikalnimi in horizontalnimi označbami.
2.	Vhodi	Vhodi v objekt so brez arhitektonskih ovir.
3.	Predvideni drugi ukrepi po zakonu ZIMI	<p>Objekt ter komunikacijske prehode je potrebno v skladu z določili Zakona ZIMI označiti ter zagotoviti vse predpisane talne in vertikalne oznake za varno uporabo z namestitvijo najmanj:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vse pragove, robove in prehode v objektu je potrebno označiti z vizualno dobro zaznavo (talni progasti trakovi), - Na vhodu 1 v objekt (vhod 1 in vhod 2) je potrebno namestiti video signal za vzpostavitev stika z uslužbencem, z možnostjo branja informacij, - Za namen orientacije in samostojno gibanje se naj pred vhodom 1 in 2 na dvorišču izvedejo oznake za taktilno vodenje.
4.	Drugi ukrepi	<p>Pri nadaljnjem projektiranju, gradnji, uporabi in vzdrževanju objekta je poleg splošnih pogojev za prilagoditve objektov po Zakonu ZIMI potrebno vse projektne rešitve izvesti v skladu s standardi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SIST ISO 21542, - SIST 1186, - SIST EN 60118-4.



6.2.3. Izhodišča za projektiranje in rekonstrukcijo – objekt Trubarjeva ulica 15

Slika 12: Fotografije obstoječega stanja



Pogled na objekt iz ulice



Pogled na glavni vhod

Zadnji vhod v objekt

Pomožni vhod



Poročilo o možnosti gradnje dvigala s tehničnimi podatki in grafičnimi prikazi:

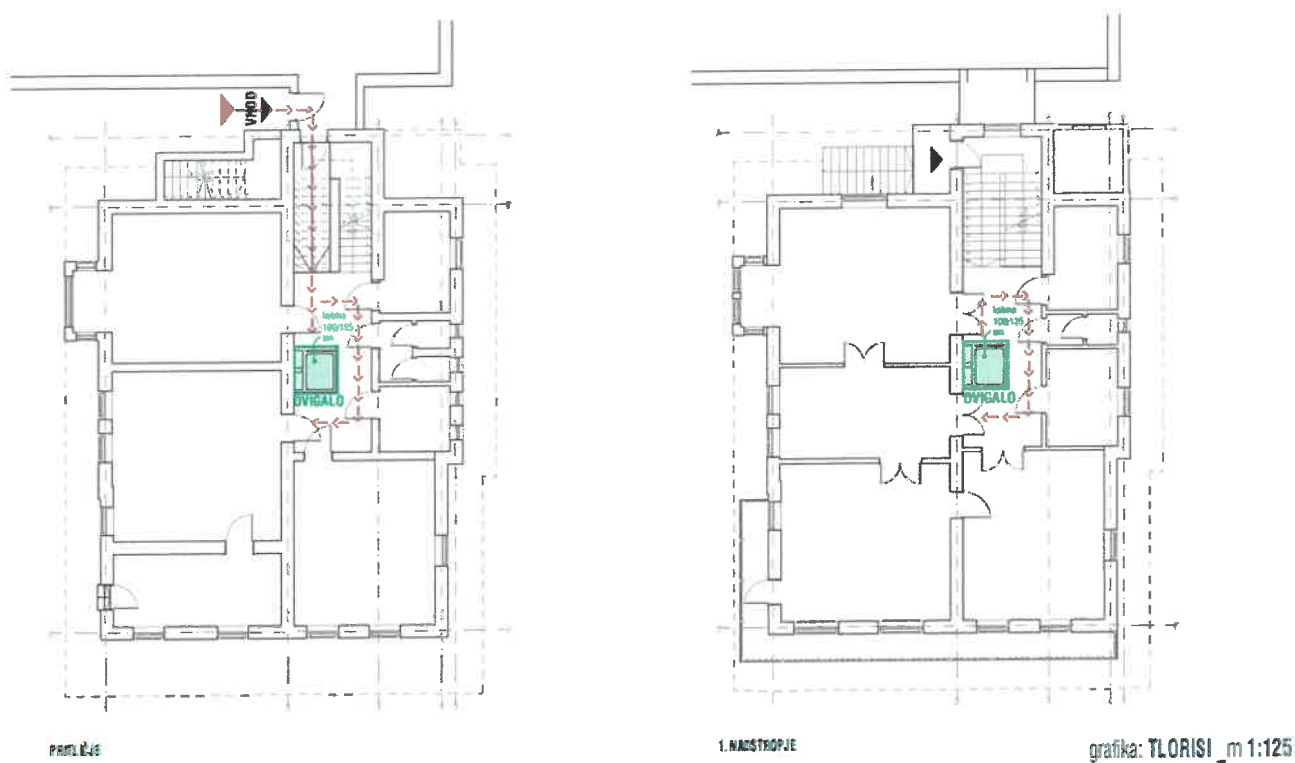
	Kategorija	Opis
1.	Mnenje o vgradnji dvigala	<p>Na podlagi izdelanega posnetka obstoječega stanja ter terenskega ogleda se ugotavlja, da je v skladu z določili prilagoditev po Zakonu- ZIMI potrebno v objektu obsežna prilagoditev za dostopnost gibalno oviranim. Dejavnosti namenjene javnosti se izvajajo v vseh etažah objekta, zato morajo biti te etaže dostopne tudi gibalno oviranim osebam.</p> <p>Pri oblikovanju predloga smo zraven pogojev obstoječega tlorisa, njegove dostopnosti in obstoječega stanja upoštevali tudi arhitekturno vrednost objekta, ki je pod posebnim režimom spomeniškega varstva. Pri tem smo izhajali iz dejstva, da bi se z kakršnimi koli posegi na zunanosti objekta porušila arhitekturna kvaliteta stavbe, kot tudi avtentična pričevalnost meščanske vile. Vsakršen poseg na zunanosti stavbe bi po našem mnenju bil s strani pristojne službe ZVKD zavrnjen. Pri iskanju uravnotežene optimalne rešitve delu objekta smo oblikovali predlog izvedbe notranjega dvigala, katerega bi umestili v centralni hodnik objekta. Tehnično je takšna rešitev mogoča, vendar pod skrbnimi posegi v obstoječo konstrukcijo ter seveda ob soglasju pristojne ZVKD službe. Prav tako pri izbiri tipa dvigala ne moremo govoriti o tipizirani tehnični rešitvi, temveč bo potrebno tip, vrsto, tehnične karakteristike ter njegovo vizualno podobo podrežati ambientalnim kvalitetam ter tehničnim karakteristikam notranjih prostorov objekta. Predstavljena projektna rešitev zajem postavitve zmanjšane tipske kabine notranjega dvigala z nestandardno oblikovano nosilno konstrukcijo (prilagojeno prostoru v katero je umeščen). S tem dvigalom bi povezovali etaže P+1+M.</p>
2.	Vrsta posega	Izvedba notranjega panoramskega osebnega dvigala v delu komunikacijskih površin obstoječega objekta, ki povezuje etažo pritličja z 1. nadstropjem, in mansardo, konstrukcijski preboji pa niso širši od 2 m.
3.	Vrsta gradnje	Predvidena gradnja notranjega dvigala se uvršča med MANJŠO REKONSTRUKCIJO. Izvedba predvidenih pomožnih del (kot so preboji in prilagoditve) se uvrščajo med MANJŠO REKONSTRUKCIJO.
4.	Vrsta objekta/naprave	<p>NOTRANJO DVIGALO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vgradnja notranjega električnega panoramskega osebnega dvigala, - Kapacitete 6 oseb / 1 inv. oseba brez spremstva nosilnosti 450 kg, - Kabina 1,00 m x 1,25 m x 2,10m z 1 dostopom, - Vrata dimenzije 80/200 cm - steklena teleskopska vrata, - Moč elektro motorja 3,4 kW, - Priključna moč: trifazna z 4kW, - Višina: 3 etaže s svetlo višino jaška do 11,00 m, - Svetla dimenzija jaška: širina 1,80 m, globina 1,62 m, - Izvedba spodnjega naležnega dela 0,29 m (minimalna nosilna podloga deloma v tlaku pritličja, deloma nad njim).
5.	Kratek opis izvedbe	<p>Najprimernejšo lokacijo za postavitve notranjega dvigala predstavlja osrednji centralni hodnik objekta, kateri se po tlorisni legi in dimenzijah pravilno ponavlja v vseh treh etažah, iz tega hodnika pa poteka obstoječa stopniščna vertikala. Mikrolokacija dvigala se postavi ob notranjo nosilno steno tako, da ostaja zadostna razdalja med dvigalom in nasproti ležeči notranjo steno. Za namen postavitve se izvedeta dva stropna preboja in sicer medetažne plošče med pritličjem in 1. nadstropjem ter medetažne plošče med 1. nadstropjem in mansardo. Maksimalna širina prebojev ne bo preseгла 2 m. Glede na vrsto gradnje, je potrebno pred izvedbo izvesti statično presojo konstrukcijskih elementov in celotnega objekta. Predvideva se, da so konstrukcijski elementi stopov izvedeni z lesenimi stropniki, kateri se bodo morali na mestu preboja prekiniti. Za zagotovitev tehnične izvedbe upoštevamo, da se za odprtino izdelata dva jeklena okvirja, katera se vgradita v strop in ponovno konstrukcijsko povežeta obstoječa stropova etaž. Konstrukcijsko se dvigalo vpenja v notranjo nosilno steno. Vse tehnične rešitve je potrebno izvesti pod nadzorom statika ter predhodno izvedene statične presoje. Zaradi takšnega umeščanja ne prihaja do prilagoditve ostalega programa ali večjih prestavitvev</p>



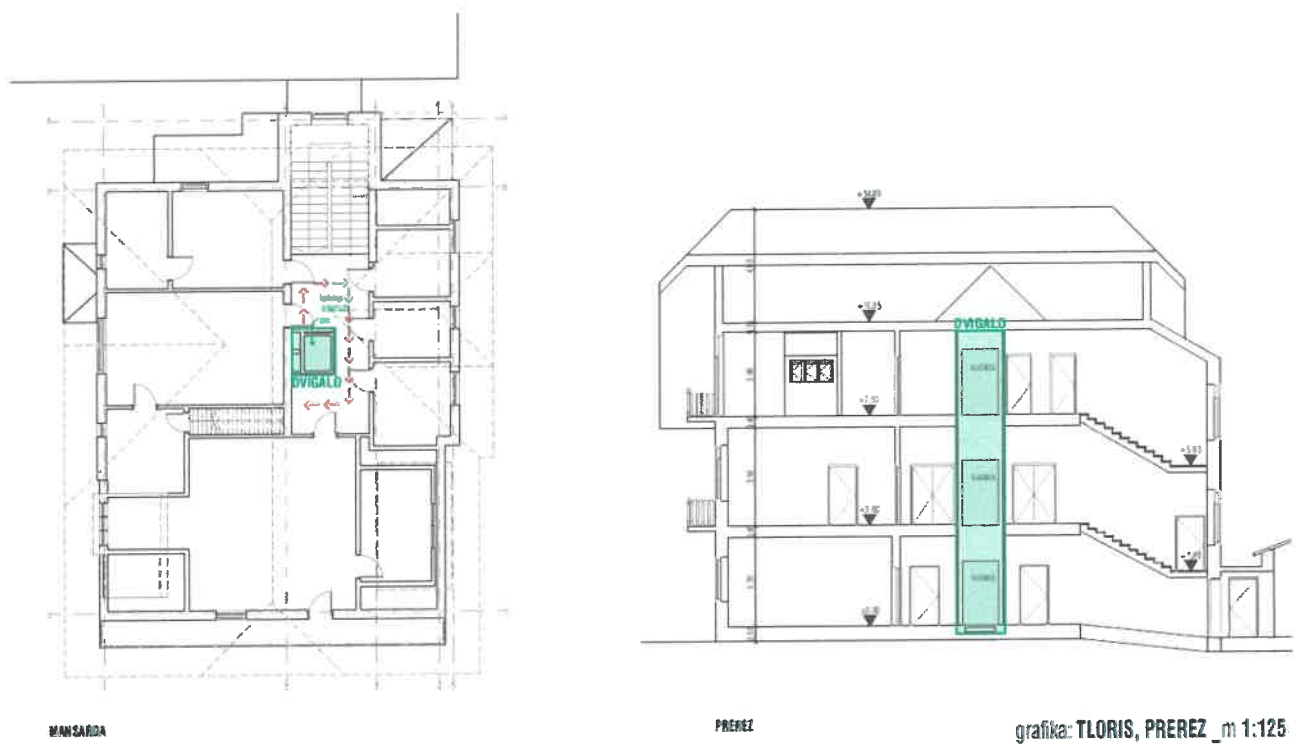
		<p>naprav v objektu.</p> <p>Za namen ter izbiri projektne rešitve bo potrebno načrtovati skupaj s službo za varstvo kulturne dediščine, pri tem pa vizualno podobo podrežati ambientalnim kvaliteta ter tehničnim karakteristikam notranjih prostorov objekta. Za namen dograditve se predvidijo naslednja dela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manjše prestavitve inštalacijskih naprav v objektu, - Izvedba dveh stropnih prebojev v leseno konstrukcijo ter izvedba dveh jeklenih okvirjev odprtine do 2 m z vsemi pomožnimi konstrukcijami in vpenjanji, - Izvedba talne naležne plošče dvigala v etaži pritličja z minimalno višino 29 cm. Pri tem se naležna plošča deloma izvede v obstoječo ploščo (tlak do konstrukcijskega elementa) deloma kot višina nad gotovim tlakom pritličja, - Dobava in vgradnja konstrukcije jaška svetlih dimenzij do 2,00 m x 1,73 m x 11,00 m iz ALU nosilnih elementov, zaprtih s prosojnim varnostnim steklom na treh straneh, - Inštalacijska dela (elektro napeljava, odvodnjavanje), - Zaključna dela (manjša zidarska dela, slikopleskarska dela in tlakarska dela).
6.	Odmiki naprave od sosednjega objekta	Dvigalo se umešča v objekt.
7.	Posebne omejitve pri gradnji	<p>Gradnja objekta ni izvedena protipotresno, zato je pri posegih v obstoječi objekt potrebno posebno pozornost nameniti ohranjanju statične stabilnosti objekta. Na podlagi opravljenega ogleda, ocenjujemo, da je obstoječi objekt statično stabilen in brez vidnih poškodb nosilnih konstrukcijskih elementov. Glede na obseg in vrsto predvidenih del menimo, da je izvedba predvidenega posega mogoča s predhodno izvedbo statične presoje konstrukcijskih elementov objekta.</p> <p>Za predvideno gradnjo veljajo posebni varovalni režimi varstva kulturne dediščine z varovanjem po posebnih režimih:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naselbinska dediščina Maribor- Mestno jedro – območje - Profana Stavbna dediščina Maribor- Vila Trubarjeva 15- EID 1-13624- stavba. <p>Vsak poseg v objekt bo mogoč le ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenih pogojev in izdanem kulturnovarstvenem soglasju, zato se projektna rešitev obravnava kot zgolj predlog v postopku pridobivanja navedenih pogojev in soglasja.</p>
8.	Novi urbanistični kazalniki	Dvigalo se umešča v objekt. Obstoječi urbanistični kazalniki se ne spreminjajo.



Slika 13: Tloris pritličja in nadstropja s predlagano umestitvijo dvigala



Slika 14: Tloris mansarda in prerez s predlagano umestitvijo dvigala



Poročilo o odpravljanju ostalih arhitektonskih ovir

	Kategorija	Opis
1.	Dostop in parkiranje	Objekt je dostopen iz Trubarjeve ulice, kjer poteka javna kategorizirana mesta cesta LC242953 s potekom enostranskega uličnega javnega pločnika ob objektu. Do objekta ni posebnih arhitektonskih ovir, zato dodatnih ukrepov ni predvidenih. Obstoječe stanje parkiranja za gibalno ovirane je urejeno in ni potrebno izvesti dodatnih ukrepov.
2.	Vhodi	Vhod v objekt je že sedaj ustrezno urejen gibalno ovirane do etaže pritličja, tako da je nemoten dostop do mesta predvidenega dvigala. V sklopu izvedbe predlagamo, da se znotraj dvorišča med Trubarjevo ulico in vhodom koridor za pešce opremi z taktilnimi talnimi oznakami kar bo omogočalo varno gibalno oviranih.
3.	Predvideni drugi ukrepi po zakonu ZIMI	Objekt ter komunikacijske prehode je potrebno v skladu z določili Zakona ZIMI označiti ter zagotoviti vse predpisane talne in vertikalne oznake za varno uporabo z namestitvijo najmanj: <ul style="list-style-type: none"> - Vse pragove, robove in prehode v objektu je potrebno označiti z vizualno dobro zaznavo (talni progasti trakovi), - Na vhodu v objekt –je potrebno namestiti obstoječo signalno napravo zamenjati z video signalom za vzpostavitev stika z uslužbencem, z možnostjo branja informacij, - Za namen orientacije in samostojno gibanje se naj pred vhodom na dvorišču izvedejo oznake za taktilno vodenje.
4.	Drugi ukrepi	Pri nadaljnjem projektiranju, gradnji, uporabi in vzdrževanju objekta je poleg splošnih pogojev za prilagoditve objektov po Zakonu ZIMI potrebno vse projektne rešitve izvesti v skladu s standardi: <ul style="list-style-type: none"> - SIST ISO 21542, - SIST 1186, - SIST EN 60118-4.

6.5. Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja krajša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potrebno investicijsko vrednost prikazati samo v stalnih cenah.

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta, ki je namenjen vgradnji osebnih dvigal in odpravi ostalih arhitektonskih ovir po posameznih objektih.

Ocenjena vrednost investicije – vgradnja osebnih dvigal in odprava arhitektonskih ovir v treh objektih znaša 372.014,60 € z DDV po stalnih cenah. V naslednji tabeli je prikazana specifikacija investicijskih stroškov. Ker so sredstva za investicijo planirana v letu 2025 oz. se bo investicija izvajala manj kot eno leto, se prikaže zgolj vrednost investicije po stalnih cenah.

Tabela 2: Prikaz investicije po stalnih cenah z DDV

Stroški	Skupaj z DDV
Kalohova ulica 20	106.664,60 €
Na trati 2:	120.780,00 €
Trubarjeva ulica 15	144.570,00 €
SKUPAJ INVESTICIJA PO STALNIH CENAH	372.014,60 €

Osnova za oceno investicijskih stroškov je Elaborat preveritve dograditve dvigal in prilagoditve javnih objektov, številka projekta EB-010/2024-AF z dne september 2024, ki ga je izdelal AF,



Umetnost prihodnosti Maribor, Partizanska cesta 35, 2000 Maribor in izkustveno določene cene na podobnih projektih.



7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO Z OPISOM LOKACIJE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE, VARSTVO OKOLJA, KADROVSKOORGANIZACIJSKO SHEMO, PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA

7.1. Strokovne podlage za pripravo DIIP-a

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali 11. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06,54/10 in 27/16).

Za strokovno podlago smo uporabili Elaborat preveritve dograditve dvigal in prilagoditve javnih objektov, številka projekta EB-010/2024-AF z dne september 2024, ki ga je izdelal AF, Umetnost prihodnosti Maribor, Partizanska cesta 35, 2000 Maribor.

7.2. Določitev potrebne investicijske in projektne dokumentacije

Za potrebe izvedbe obravnavane investicije je potrebna sledeča investicijska dokumentacija:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP).

Na podlagi določil Gradbenega zakona GZ-1 in Uredbe o razvrščanju objektov (Ur.l. RS, št. 96/22), ter glede na obseg predvidenih del, se postavitve dvigala s pomožnimi deli uvršča med **manjšo rekonstrukcijo**, ki se lahko **izvede brez predhodne pridobitve gradbenega dovoljenja**.

Objekti izpolnjuje pogoje iz Uredbe o razvrščanju objektov v kategoriji manjše rekonstrukcije, saj vgradnja dvigala predstavlja notranje ali zunanje dvigalo s posegom ali brez v konstrukcijske elemente objekta. Druga pomožna dela, ki se bodo izvajala v sklopu prizidave, se v skladu z Uredbo o razvrščanju (Priloga 3) uvrščajo med Vzdrževanje objekta, za kar ni potrebna predhodna pridobitev gradbenega dovoljenja.

Na podlagi določil Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 30/23) bodo glede na vrsto gradnje ter namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objektov, v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje predvidena naslednja projektna dokumentacija:

1. PZI (Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje) najmanj v obsegu:
 - Načrta s področja arhitekture,
 - Načrta s področja gradbeništva,
 - Načrta s področja elektrotehnike
 - Načrta s področja požarne varnosti,
 - Načrta s področja tehnologije,
 - Dodatne vsebine kot so: varnostni načrt, popis GOI del in projektantski predračun.
2. PID (Projektna dokumentacija izvedenih del) – v kolikor bodo v fazi izvajanja spremembe nastale:
 - Načrta s področja arhitekture,
 - Načrta s področja gradbeništva,
 - Načrta s področja elektrotehnike,
 - Načrta s področja požarne varnosti,
 - Načrta s področja tehnologije.



7.3. Opis lokacije investicije

Lokacije izvedbe investicije so v treh stavbah z naslovi:

- Kalohova ulica 20 v Mariboru (Studenci),
- Na trati 2 (Brezje) in
- Trubarjeva ulica 15 (Center).

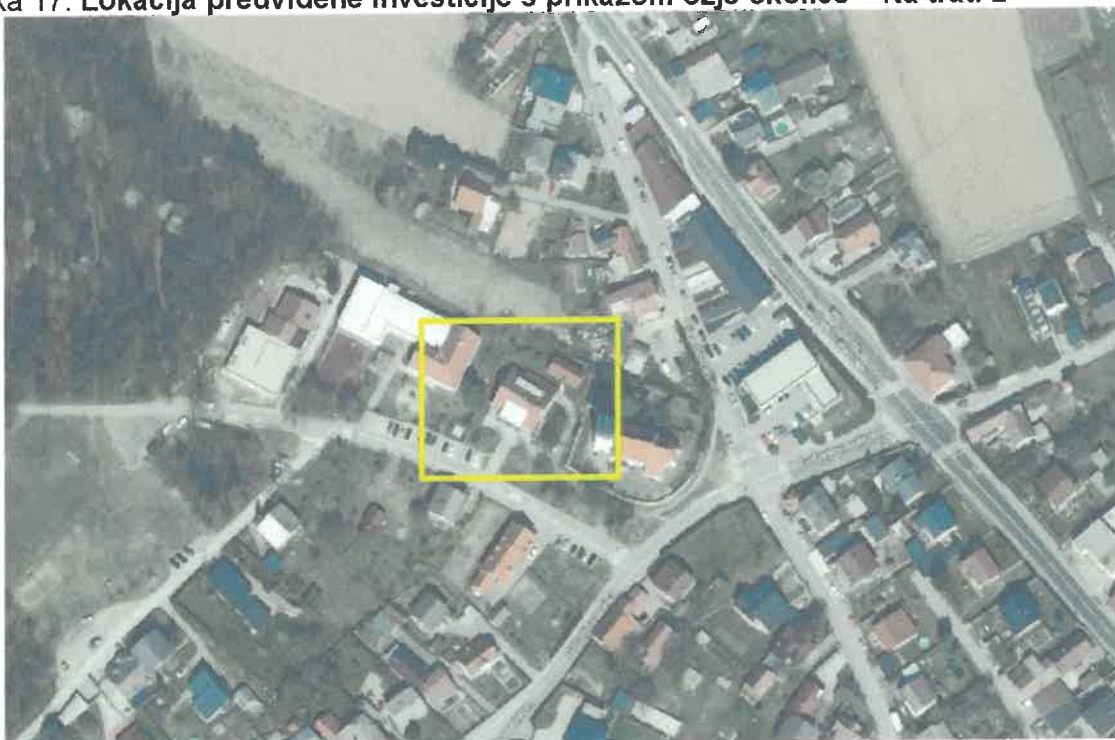
Slika 15: Lokacija predvidene investicije s prikazom širše okolice



Slika 16: Lokacija predvidene investicije s prikazom ožje okolice – Kalohova ulica 20



Slika 17: Lokacija predvidene investicije s prikazom ožje okolice – Na trati 2



Slika 18: Lokacija predvidene investicije s prikazom ožje okolice – Trubarjeva ulica 15



7.4. Obseg in specifikacija investicijskih stroškov

Podlaga za oceno investicije:

Osnova za oceno investicijskih stroškov je Elaborat preveritve dograditve dvigal in prilagoditve javnih objektov, številka projekta EB-010/2024-AF z dne september 2024, ki ga je izdelal AF, Umetnost prihodnosti Maribor, Partizanska cesta 35, 2000 Maribor in izkustveno določene cene na podobnih projektih.

Ker se bo investicija zaključila v manj kot enem letu je potrebno vrednost investicije prikazati samo v stalnih cena saj so enake tekočim cenam.

Tabela 3: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah (v EUR):

Zap. št.	Vrsta del	Vrednost brez DDV	Vrednost z DDV
Kalohova ulica 20			
1.	Pripravljalna dela	1.980,00 €	2.415,60 €
2.	Gradbena dela	9.950,00 €	12.139,00 €
3.	Obrtniško instalacijska dela	12.100,00 €	14.762,00 €
4.	Montažerska dela (ALU jašek)	26.400,00 €	32.208,00 €
5.	Naprave (dvigalo)	28.000,00 €	33.964,80 €
6.	Odprava ostalih arhitektonskih ovir in označbe	2.000,00 €	2.440,00 €
7.	Projektna dokumentacija in nadzor tekom gradnje	7.000,00 €	8.540,00 €
Skupaj vrednost brez DDV		87.430,00 €	
DDV (22%)			19.234,60 €
SKUPAJ VREDNOST Z DDV			106.664,60 €
Na trati 2			
1.	Pripravljalna dela	1.100,00 €	1.342,00 €
2.	Gradbena dela	7.000,00 €	8.540,00 €
3.	Obrtniško instalacijska dela	30.800,00 €	37.576,00 €
4.	Montažerska dela (ALU jašek)	23.100,00 €	28.182,00 €
5.	Naprave (dvigalo)	28.000,00 €	34.160,00 €
6.	Odprava ostalih arhitektonskih ovir in označbe	2.000,00 €	2.440,00 €
7.	Projektna dokumentacija in nadzor tekom gradnje	7.000,00 €	8.540,00 €
Skupaj vrednost brez DDV		99.000,00 €	
DDV (22%)			21.780,00 €
SKUPAJ VREDNOST Z DDV			120.780,00 €
Trubarjeva ulica 15			
1.	Pripravljalna dela	5.500,00 €	6.710,00 €
2.	Gradbena dela	9.000,00 €	10.980,00 €
3.	Obrtniško instalacijska dela	20.900,00 €	25.498,00 €
4.	Montažerska dela (ALU jašek)	39.600,00 €	48.312,00 €
5.	Naprave (dvigalo)	31.000,00 €	37.820,00 €
6.	Odprava ostalih arhitektonskih ovir in označbe	3.000,00 €	3.660,00 €
7.	Projektna dokumentacija in nadzor tekom gradnje	9.500,00 €	11.590,00 €
Skupaj vrednost brez DDV		118.500,00 €	
DDV (22%)			26.070,00 €
SKUPAJ VREDNOST Z DDV			144.570,00 €
SKUPAJ CELOTNA INVESTICIJA BREZ DDV		304.930,00 €	
SKUPAJ DDV (22%)			67.084,60 €
SKUPAJ CELOTNA INVESTICIJA Z DDV			372.014,60 €



7.5. Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor oziroma nosilec projekta MO Maribor je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec projekta odprave arhitektonskih ovir.

V obratovalni dobi se zaradi vgradnje osebnih dvigal ne predvideva povečanja ali zmanjšanja zaposlitev. Število zaposlenih ostane nespremenjeno.

7.6. Terminski načrt

Terminski načrt temelji na ocenjenem času izvedbe posameznih aktivnosti projekta in so prikazani spodaj:

Tabela 4: Tabela terminskega načrta:

Aktivnost	Čas trajanja	Začetek	Konec
Izdelava investicijskega dokumenta (DIIP) in potrditev na MS	2 meseca	Februar 2025	Marec 2025
Javno naročilo projektne dokumentacije	1 mesec	April 2025	April 2025
Izdelava projektne dokumentacije (PZI)	2 meseca	Maj 2025	Junij 2025
Izvedba javnega razpisa za izvedbo GOI del po sklopih	1 mesec	Julij 2025	Julij 2025
Podpis pogodbe/pogodb z izvajalcem/izvajalci	1 mesec	Julij 2025	Avgust 2025
Izvedba del	4 meseci	September 2025	December 2025
Primopredaja del naročniku MOM		Januar 2026	Januar 2026

7.7. Viri financiranja

Potrebna finančna sredstva za izvedbo investicije v višini 372.014,60 € so v celoti predlagana v proračunu MO Maribor za leto 2025, proračunska postavka PP 162300 Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov.

7.8. Opis vpliva na okolico in varstvo okolja

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z MEHANSKO ODPORNOSTJO IN STABILNOSTJO:

Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni. V času obratovanja ni pričakovati deformacij na objektih v okolici nameravane gradnje.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z VARNOSTJO PRED POŽAROM:
V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na parcele v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam. Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.



VARNOST PRI UPORABI:

Območje je zasnovano in načrtovan tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.

PRIČAKOVANI VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z ZAŠČITO PRED HRUPOM:

Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času.

Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

7.9. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta:

Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta vgradnje osebnih dvigal v objekte javne rabe za odpravo arhitektonskih ovir temelji na analizi različnih kazalnikov, ki ocenjujejo finančno, družbeno in operativno učinkovitost investicije.

Kazalniki ekonomske upravičenosti projekta:

1. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti:
 - Število uporabnikov na dan (število oseb z gibalnimi ovirami, starejših, staršev z vozički ipd.),
 - Povprečna frekvenca uporabe (število voženj na uro/dan),
 - Zasedenost dvigala v primerjavi s kapaciteto (maksimalno število oseb na vožnjo v primerjavi z dejansko uporabo),
 - Časovna porazdelitev uporabe (konice uporabe – npr. v času odprtja uradnih prostorov).
2. Finančni kazalniki
 - Investicijski stroški (nabava, montaža, gradbena dela, dovoljenja),
 - Stroški vzdrževanja in obratovanja (električna energija, redni pregledi, servis),
 - Prihranki zaradi odprave drugih stroškov dostopnosti (npr. odprava potrebe po dodatnem osebju za pomoč gibalno oviranim),
 - Doba vračanja investicije (ROI) (razmerje med vloženimi sredstvi in pričakovanimi finančnimi ali družbenimi koristmi).
3. Družbeno-ekonomski kazalniki
 - Izboljšana dostopnost za vse uporabnike (povečana vključenost ranljivih skupin),
 - Zvišanje kakovosti bivanja in dela (uporabnikom prijaznejše okolje),
 - Zmanjšanje diskriminacije (enakopravna dostopnost do storitev in objektov),
 - Povečanje obiskov in uporabe objekta (večja dostopnost lahko poveča število uporabnikov javnega prostora).
4. Pravni in strateški kazalniki
 - Skladnost z zakonodajo in predpisi (npr. Zakon o izenačevanju možnosti invalidov, Pravilnik o univerzalni graditvi),
 - Prispevek k trajnostnemu razvoju (družbena odgovornost, energetska učinkovitost).

Ekonomska upravičenost projekta je odvisna od kombinacije vseh zgornjih kazalnikov. Če je izraba zmogljivosti visoka, so stroški upravljanja sprejemljivi in projekt prinaša širše družbene koristi, je investicija vgradnje dvigala smiselna in dolgoročno vzdržna.



8. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI, SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI JIH NI MOŽNO IZRAZITI V DENARNIH ENOTAH IN/ALI ANALIZA STROŠKOVNE UČINKOVITOSTI ZA POSAMEZNE VARIANTE

V predmetnem dokumentu analize 'brez' investicije ne obravnavamo, obravnava se zgolj analiza 'z' investicijo.

8.1. Ekonomska doba stroškov in koristi

Obravnavana investicija se bo pričela predvidoma maja 2025 z začetkom izvedbe del po pogodbi za projektiranje. Primopredaja naročniku se predvideva januarja 2026. Ekonomska doba za tovrstne projekte po direktivah EU znaša 15 let. Zaradi tega bomo stroške investicije začeli spremljati v letu 2026. Konec ekonomske dobe bomo zaključili v letu 2041.

8.2. Stroški obratovanja in vzdrževanja ter prihodki

Obravnavana investicija obravnava izvedbo osebnih dvigal v objektih javne rabe. Ker so objekti javne rabe oz. se objekti uporabljajo za zdravstvene, invalidske in humanitarne namene, se ne predvidevajo prihodki kot na primer iz naslova najemnin.

Zato bomo za nadaljnje izračune upoštevali zgolj stroške vzdrževanja in obratovanja (elektrike, redni servisi) in sicer 1.500 €/leto x 3-je objekti, kar skupaj zneso 4.500 €/leto.

8.3. Ostanek vrednosti investicije

Po Delovnem dokumentu 4 (Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi) je načeloma ostanek vrednosti investicije v bistvu seštevek sedanjih vrednosti pričakovanih neto prihodkov investicije v amortizacijski dobi. V našem primeru so letni neto prihodki enaki 0. Zaradi tega dejstva torej sledi, da bo v našem primeru pri finančni in ekonomski analizi ostanek vrednosti (amortizacijska stopnja 3% za GOI in 10% za opremo na letni ravni) po ekonomski dobi 15 let 163.686,43 EUR, kar predstavlja neamortizirano vrednost GOI in opreme del oz. 44% vrednosti

Primer izračuna:

Investicija vključuje:

- GOI (gradbeno-obrtniška in instalacijska dela) – **amortizacijska stopnja 3% letno**
- Oprema – **amortizacijska stopnja 10% letno**
- Ekonomska doba: **15 let**

Za izračun potrebujemo ločeno vrednost GOI in opreme. Če ni dodatnih podatkov, predpostavimo 80% vrednosti za GOI in 20% za opremo, kar je običajna praksa v gradbenih investicijah.

Izračun amortiziranih vrednosti

1. Za GOI (80% investicije)

$$\text{Vrednost GOI} = 372.014,60 \text{ €} \times 0,8 = 297.611,68 \text{ €}$$

$$\text{Letna amortizacija GOI} = 297.611,68 \text{ €} \times 3\% = 8.928,35 \text{ €}$$

$$\text{Ostala vrednost GOI po 15 letih} = 297.611,68 \text{ €} - (15 \times 8.928,35 \text{ €}) = 297.611,68 \text{ €} - 133.925,25 \text{ €} = 163.686,43 \text{ €}$$

2. Za opremo (20% investicije):

$$\text{Vrednost opreme:} = 372.014,60 \text{ €} \times 0,2 = 74.402,92 \text{ €}$$

$$\text{Letna amortizacija opreme} = 74.402,92 \text{ €} \times 10\% = 7.440,29 \text{ €}$$

$$\text{Ostala vrednost opreme po 15 letih} = 74.402,92 \text{ €} - (15 \times 7.440,29 \text{ €}) = 74.402,92 \text{ €} - 111.604,35 \text{ €} = 0 \text{ € (v celoti amortizirano)}$$

Končna ostanek vrednosti investicije po 15 letih:

$$\text{Ostala vrednost GOI del} + \text{ostala vrednost opreme: } 163.686,43 \text{ €} + 0,00 \text{ €} = 163.686,43 \text{ €}$$



Torej, po ekonomski dobi 15 let ostane investiciji vrednost **163.686,43 €**, kar predstavlja neamortizirano vrednost GOI.

8.4. Finančna analiza s kazalniki

Cilj finančne analize investicije je ocena finančne donosnosti neposredne naložbe brez stranskih vplivov in učinkov.

V finančni analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- Ocenjeni stroški investicije v višini 372.014,60 € z DDV po stalnih cenah,
- Vzdrževalni in obratovalni stroški: 4.500,00 €/leto
- Prihodki: 0,00 €
- Upošteva se ostanek vrednosti investicije v višini 163.686,43 €.

Upoštevana diskontna stopnja v obravnavanem 15-letnem referenčnem ekonomskem obdobju je 4%.

Finančna analiza investicije

Tabela 5: Finančna analiza:

Leto	Investicija (€)	Vzdrževanje in obratovanje (€)	Prihodki (€)	Neto denarni tok (€)	Diskontni faktor (4%)	Diskontirani denarni tok (€)
2025	- 372.014,60	0	0	-372.014,60	1,0000	-372.014,60
2026	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,9615	-4.326,92
2027	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,9246	-4.160,49
2028	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,8890	-3.999,51
2029	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,8548	-3.844,72
2030	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,8219	-3.695,88
2031	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,7903	-3.552,77
2032	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,7594	-3.415,17
2033	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,7299	-3.282,86
2034	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,7017	-3.155,64
2035	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,6746	-3.033,34
2036	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,6487	-2.915,74
2037	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,6237	-2.802,64
2038	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,5996	-2.693,88
2039	0	-4.500,00	0	-4.500,00	0,5764	-2.589,28
2040	0	-4.500,00	163.686,43	159.186,43	0,5537	88.166,64

Rezultati

- Skupni diskontirani stroški vzdrževanja in obratovanja = - 50.463,73 €
- Diskontirana vrednost ostanka investicije = 88.166,64 €
- **Neto sedanja vrednost (NPV) = -372.014,60 + 88.166,64 - 50.463,73 = - 334.311,69 €**

Ker je NPV negativen, to pomeni, da investicija nima neposredne finančne donosnosti, vendar ima lahko pomembne nefinančne koristi (dostopnost, socialni vpliv itd.), ki niso upoštewane v tej analizi.



Doba vračanja investicije

Doba vračanja investicije (Payback Period) je čas, potreben, da se kumulativni neto denarni tok investicije izravna z začetno investicijo.

Ker investicija v tej analizi nima prihodkov in ustvarja le stroške vzdrževanja, se začetna investicija nikoli ne povrne zgolj iz denarnih tokov (prihodki = 0, stroški = negativni denarni tokovi). Vendar, če upoštevamo **ostanek vrednosti investicije (163.686,43 €)** ob koncu 15. leta, lahko izračunamo prilagojeno dobo vračanja.

Izračun kumulativnega denarnega toka:

Vsako leto imamo negativni neto denarni tok zaradi stroškov vzdrževanja (**-4.500 € na leto**), začetna investicija pa je **-372.014,60 €**.

Tabela 6: Prikaz denarnega toka investicije:

Leto	Neto denarni tok (€)	Kumulativni neto denarni tok (€)
2025	-372.014,60	-372.014,60
2026	-4.500,00	-376.514,60
2027	-4.500,00	-381.014,60
2028	-4.500,00	-385.514,60
2029	-4.500,00	-390.014,60
2030	-4.500,00	-394.514,60
2031	-4.500,00	-399.014,60
2032	-4.500,00	-403.514,60
2033	-4.500,00	-408.014,60
2034	-4.500,00	-412.514,60
2035	-4.500,00	-417.014,60
2036	-4.500,00	-421.514,60
2037	-4.500,00	-426.014,60
2038	-4.500,00	-430.514,60
2039	-4.500,00	-435.014,60
2040	159.186,43	-275.828,17

Interpretacija rezultata

- Če ne upoštevamo ostanka vrednosti, se investicija nikoli ne povrne, saj so letni stroški večji od prihodkov,
- Če upoštevamo ostanek vrednosti 163.686,43 €, kumulativni neto denarni tok ob koncu 15. leta je -275.828,17 €. Ker tudi ob vračilu ostanka vrednosti še vedno ostane negativen denarni tok, investicija ne doseže pozitivne vrednosti niti v 15 letih.

Zaključek

Investicija se v obdobju 15 let ne povrne, niti ob upoštevanju ostanka vrednosti. Če bi želeli oceniti vračilno dobo, bi morali podaljšati obdobje analize ali vključiti dodatne prihodke, ki pa jih v konkretnem primeru ni, saj investicija ni namenjena zagotavljanja donosa ampak zgolj zadostitvi zakonskih zahtev.



9. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

9.1. Analiza občutljivosti s spremembami ključnih spremenljivk

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta oz. na dva glavna kazalnika: na neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosnosti.

V okviru tega projekta bomo analizirali vpliv sprememb naslednjih dejavnikov:

1. Sprememba diskontne stopnje (3%, 4%, 5%)
2. Sprememba vzdrževalnih stroškov (-20%, +20%)
3. Sprememba ostanka vrednosti investicije (-20%, +20%)

Vpliv spremembe diskontne stopnje

Ker smo prvotni NPV izračunali z diskontno stopnjo 4% (NPV = -334.311,69 €), preverimo vpliv nižje in višje stopnje.

Tabela 7: Prikaz vpliva spremembe diskontne stopnje:

Diskontna stopnja	NPV (€)
3%	-316.874,12
4% (osnovno)	-334.311,69
5%	-350.245,83

Višja diskontna stopnja (5%) zmanjša sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov, kar pomeni še slabši rezultat.

Nižja diskontna stopnja (3%) poveča sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov, vendar NPV še vedno ostane negativen.

Vpliv spremembe stroškov vzdrževanja

Osnovni stroški znašajo 4.500 €/leto. Analizirajmo spremembo za -20% in +20%.

Tabela 8: Prikaz vpliva spremembe stroškov vzdrževanja:

Sprememba stroškov vzdrževanja	NPV (€)
-20% (3.600 €/leto)	-320.315,32
Osnovno (4.500 €/leto)	-334.311,69
+20% (5.400 €/leto)	-348.308,07

Znižanje stroškov za 20% izboljša NPV, vendar ostane negativen.

Povečanje stroškov za 20% poslabša NPV.

Vpliv spremembe ostanka vrednosti

Osnovna ostanek vrednosti je 163.686,43 €. Analizirajmo učinek spremembe ±20%.

Tabela 9: Prikaz vpliva spremembe ostanka vrednosti:

Sprememba ostanka vrednosti	NPV (€)
-20% (130.949,14 €)	-350.048,97
Osnovno (163.686,43 €)	-334.311,69
+20% (196.423,72 €)	-318.574,42

Višja ostanek vrednosti (+20%) izboljša NPV, vendar ostane negativen.

Nižja ostanek vrednosti (-20%) poslabša NPV.



Zaključek

V vseh analiziranih primerih je NPV **negativen**, kar pomeni, da investicija ni finančno donosna. Največji vpliv na NPV imata **diskontna stopnja in ostanek vrednosti investicije**, vendar niti optimalni pogoji ne prinesejo pozitivnega izida.

Ker je cilj investicije odprava arhitektonskih ovir, je treba poleg finančnih kazalnikov upoštevati tudi **družbene in dostopnostne koristi**, ki jih ta analiza ne zajema.

Čeprav finančna analiza kaže, da investicija nima neposredne ekonomske donosnosti (negativen NPV), je ključni cilj projekta izboljšanje dostopnosti in odprava arhitektonskih ovir, kar prinaša številne **družbene koristi**, kot so izboljšanje dostopnosti za ranljive skupine, povečanje kakovosti javnih storitev, skladnost z zakonodajo in družbeno odgovornostjo, večjo varnostjo in udobnostjo za vse uporabnike, kot nenazadnje gospodarski vplivi in dolgoročni prihranki.

Čeprav ima investicija negativen NPV, družbene koristi daleč presegajo finančne stroške. Gre za dolgoročno **trajnostno naložbo** v enakopravnost, varnost in dostopnost, kar prinaša širše družbene in ekonomske učinke, ki niso neposredno merljivi v denarju, a so bistveni za kakovost življenja.

9.2. Analiza tveganj

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v delovanju javne uprave, zato se področju obvladovanja tveganj namenja posebna pozornost:

1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je občina izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost obratovalnemu (vzdrževalnemu) tveganju, predvsem stroškovnemu, zaradi nedelovanja objektov iz različnih vzrokov (kot je bila npr. pandemija Covid-19) relativno nizka, vendar je ne glede na nizko tveganje potrebno redno spremljati predpisane pogoje poslovanja dejavnosti.

2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino, ker bo zapirala finančno konstrukcijo z lastnimi sredstvi, saj se za tovrstno investicijo ne pridobivajo sredstva iz drugih virov (npr. evropski razpisi ali privatni investitor). Kreditno tveganje ni prisotno, saj občina za to investicijo ne bo najela kredita. S tem tudi ne bo imela valutnega tveganja.

Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje se bo omejilo z izbiro najprimernejših materialov, ki ne zahteva velikega ekološkega obremenjevanja.

4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal kvaliteto zdravstvene infrastrukture, po drugi strani pa izboljšal kvaliteto dostopov vsem prebivalcev in izenačil možnosti vsem uporabnikom javnih storitev.

5. Časovno tveganje

Na področju časovnega tveganja je največja nevarnost za pravočasno izvedbo investicije pozno sprejetje proračuna za leto 2025, saj se lahko investicija s postopki javnega naročanja prične šele po sprejemu Odloka o proračunu za leto 2025. To tveganje ocenjujemo kot visoko.



6. Organizacijska struktura projekta

Projektna ekipa in zaposleni na Mestni občini Maribor imajo zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.



10. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

10.1. Ugotovitev smiselnosti nadaljevanja investicije

Kot je bilo iz dosedanje obravnave s pričujočim investicijskim dokumentom ugotovljeno, je nujno v objektih na naslovih Kalohova ulica 20, Na trati 2 in Trubarjeva ulica 15, kjer se izvajajo javni programi izvesti osebna dvigala, za potrebe dostopa do višjih nadstropij in urediti vse ostale ukrepe za odpravo arhitektonskih ovir po ZIMI.

Projekt je smiselna za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki (predvsem družbeni), ki se odražajo v zagotavljanju enakih možnosti za izvajanje javne dejavnosti na področju zdravstvene oskrbe, kakor tudi za delovanje invalidskih in humanitarnih društev.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji razvoj območja in dejavnosti nujno potrebna. Investicija ni gledano strogo iz ekonomskega vidika ni upravičena, je pa upravičena in nujna zaradi zagotavljanja zakonski zahtev različnih zakonov, ki predpisujejo enake možnosti za vse.

10.2. Možnost nadaljnje priprave investicijske in projektne dokumentacije

Ker je vrednost investicije manjša od 500.000 EUR, v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ni potrebno izdelati nadaljnje investicijske dokumentacije in zadošča pričujoči dokument.

Po sprejetju proračuna za leto 2025 se bo še naročila potrebna ustrezna projektna dokumentacija (PZI).

10.3. Časovni načrt investicije

V prvi fazi je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega programa (DIIP), ki se bo predvidoma potrdil na seji mestnega sveta marca 2025.

Po sprejemu DIIP-a in sprejemu proračuna za leto 2025 se bo po postopku javnega naročila izvedlo naročilo izbire izvajalca projektiranja in izvedeno projektiranje. Predvideva se, da bodo ti postopki potekali med aprilom 2025 junijem.

Po prejemu PZI projektne dokumentacije se predvideva razpis za izvajalca GOI (gradbeno-obrtniških) del, sklenitev pogodbe in izvedba investicije. Ta faza je časovno opredeljena med mesci julij in december 2025, primopredaja del pa januarja 2026.

