



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: 4102-193/2025-1
Datum: 20.03.2025

GMS - 511

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA: DIIP - Rekonstrukcija novega sedeža in skupnostnih prostorov Mestne četrti Center Maribor

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Lidija Ferk, Služba za delovanje MČ in KS,
mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme DIIP »Rekonstrukcija novega sedeža in skupnostnih prostorov Mestne četrti Center Maribor« in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi obravnavanega DIIP-a;**

Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA**

Številka: 4102-193/2025-1

Datum: 20.03.2025

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

Naslov gradiva:	DIIP - Rekonstrukcija novega sedeža in skupnostnih prostorov Mestne četrti Center Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. DIIP

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Tamara Muhič, Služba za mestne četrti in krajevne skupnosti, Mojca LEDINEK, Podsekretarka- projektni vodja, SRPI		21.03.2025 21.3.2025	
Gradivo pregledal- a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe		21.3.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljalca	Mirjana Mihin, vodja službe	Služba za delovanje MČ in KS	21.3.2025	
	Marija Kaučič, vodja urada	UFP	21.3.2025	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	21.3.2025	POTRJEHO PO E-POŠTI
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved	Kabinet župana	21.3.2025	POTRJEHO PO E-POŠTI
	Gregor Reichenberg			
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	21.3.2025	





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNÁ PISARNA**

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) –
Rekonstrukcija novega sedeža in skupnostnih prostorov Mestne četrti Center Maribor

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

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

2. Uvodna pojasnila

Projekt *Rekonstrukcija novega sedeža in skupnostnih prostorov Mestne četrti Center Maribor* predstavlja izvedbo investicije prenove prostorov v lasti Mestne občine Maribor na naslovu Miklošičeva ulica 4-6 za potrebe delovanja Mestne četrti Center Maribor.

3. Namen in cilji investicije

Z investicijo bo Mestna četrt Center pridobila **prostore za delovanje in opravljanje svojih osnovnih nalog**. V skladu s 67. členom Statuta Mestne občine Maribor je namen delovanja mestnih četrti in krajevnih skupnosti **zadovoljevanje posebnih skupnih potreb občanov** na območju posameznih naselij v mestni občini.

Primarni cilj investicije:

- ureditev primernih, ustrezno opremljenih prostorov na središnji lokaciji za nemoteno delovanje Mestne četrti Center v skladu z njenim poslanstvom, kot ga opredeljuje *Statut Mestne občine Maribor*, in *Odlok o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih*.

Drugi cilji:

- izboljšanje prostorskih zmogljivosti za potrebe izvajanja nalog mestne četrti, v skladu s Statutom Mestne občine Maribor;
- izboljšanje stika z občani s selitvijo sedeža mestne četrti na središčno lokacijo z najgostejšo poseljenostjo v mestni četrti, dostopno z javnim prometom, v bližini ključnih ustanov za delovanje mesta;
- širitev vsebin na področju izvajanja programa dela v sodelovanju z organizacijami, kot so zavodi, društva, ustanove in s tem podpora pri izvajanju kulturnih, športnih, zdravstvenih in drugih dejavnosti;
- zagotavljanje prostorov za spodbujanje pristočasnih in družabnih aktivnosti občanov.



7. Sklepna ugotovitev

Izvedba projekta je smiselna in za potrebe delovanja mestne četrti, v skladu z njenimi zadanimi nalogami in poslanstvom znotraj Mestne občine Maribor, nujna. S prenovo prostorov bo upravljalec lahko zagotovil ustrezen prostor za izvajanje nalog mestne četrti, na način, da bo dostopna z vidika lokacije in z vidika dostopnosti za uporabnike (starejši, gibalno ovirani). Z ozirom na to in na vizijo razvoja Mestne občine Maribor, kot jo opredeljuje Trajnostna urbana strategija, je projekt smiselno izvesti. Nadalje je izvedba v interesu občanov.





Mestna občina Maribor

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Rekonstrukcija novega sedeža in skupnostnih prostorov
Mestne četrti Center Maribor

Maribor, februar 2025

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO	3
2	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	4
1.1	Opredelitev investitorja.....	4
1.2	Izdelovalec investicijske dokumentacije	4
1.3	Upravljalec.....	5
3	ANALIZA STANJA Z RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	6
3.1	Predstavitev investitorja in upravljalca.....	6
3.1.1	Mestna četrt Center Maribor – upravljalec.....	7
3.2	Analiza obstoječega stanja investicije	9
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	11
4.1	Opis projekta	11
4.2	Namen in cilji projekta	11
4.3	Pravna podlaga usklajenosti investicije z razvojnimi strategijami in politikami	12
4.4	Usklajenost z veljavnimi prostorskimi akti	13
5	OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJE	13
5.1	Varianta brez investicije.....	13
5.2	Varianta z izvedbo investicije	13
6	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	14
6.1	Opredelitev vrste investicije.....	14
6.2	Predhodno izdelana dokumentacija	14
6.3	Opis lokacije izvajanja projekta	15
6.4	Vplivi na okolje	16
7	OCENA STROŠKOV INVESTICIJE IN TERMINSKI PLAN	17
7.1	Ocena vrednosti investicije v stalnih cenah	17
7.2	Viri in dinamika financiranja v stalnih cenah	17
7.3	Terminski plan izvedbe investicije	17
8	OPREDELITEV UPRAVIČENOSTI NADALJEVANJA PROJEKTA.....	18

1 UVODNO POJASNILO

Projekt *Rekonstrukcija novega sedeža in skupnostnih prostorov Mestne četrti Center Maribor* predstavlja izvedbo investicije prenove prostorov v lasti Mestne občine Maribor na naslovu Miklošičeva ulica 4-6 za potrebe delovanja Mestne četrti Center Maribor.

Pri predvideni rekonstrukciji novega sedeža in skupnostnih prostorov Mestne četrti Center gre za obstoječi objekt v lasti Mestne občine Maribor, ki se nahaja v etažnih delih št. 9 in 15 v pritličju stavbe št. 1609, k. o. 657 – Maribor Grad, na zemljiščih s parcelnima številka 1514/1 in 1516, k. o. 657 Maribor Grad.

Mestna četrt Center je en izmed sedemnajstih ožjih delov mestne občine, enajstih mestnih četrti in šestih krajevnih skupnosti, ki jih podrobneje opredelujeta *Statut Mestne občine Maribor* in *Odlok o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih*. Mestne četrti in krajevne skupnosti so kot pravne osebe javnega prava v okviru nalog, ki jih opravljajo, ustanovljene zaradi zadovoljevanja skupnih potreb občanov na določenem območju občine, in so del mestne občine v teritorialnem, funkcionalnem, organizacijskem, premoženjsko-finančnem in pravnem smislu.

Mestna četrt Center je središčna mestna četrt, ki ne obsega zgolj osrednjega dela mesta s starim mestnim jedrom in sedežem večine občinskih, kulturnih in finančnih ustanov, temveč tudi vzhodni del z Meljem in Meljskim hribom ter severozahodni del s Kalvarijo in območjem Vinarij. Mestna četrt se je nastala z združitvijo dotakratnih krajevnih skupnosti: Mestna četrt Center, ki obsega območje dotakratne Krajevne skupnosti Ob parku, Krajevne skupnosti Talci, Krajevne skupnosti Rotovž, Krajevne skupnosti Za tremi ribniki in Krajevne skupnosti Melje.

Mestna četrt Center kljub temu, da zajema osrednji del mesta, kjer delujejo ključne institucije za občane in na širši regionalni ravni, deluje na odročni lokaciji ob Meljski cesti, distancirana od glavnine svojih prebivalcev. *Odlok o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih* določa naloge ožjih delov občine, ki jih Mestna četrt Center na podlagi svoje oddaljenosti od mestnega središča oteženo učinkovito opravlja. Mestna četrt deluje v prostorih, ki so v njeni lasti in v katere je svoj sedež preselila v skladu s sklepom sveta iz občinskih prostorov na Kacovi ulici z namenom ureditve prostorov v občinski lasti na Miklošičevi ulici.

Prostori na naslovu Miklošičeva ulica 4-6 so v občinski lasti, v neposredni bližini osrednjih institucij na mestni in tudi regionalni ravni, kot sta Univerzitetna knjižnica Maribor, Univerza Maribor in Slovensko narodno gledališče Maribor, navsezadnje pa tudi v bližini drugih objektov z visokim obiskom na dnevni ravni (tržnica, trgovine, gostinski lokali, verski objekti itn.).

Mestna četrt Center je skupaj z Mestno občino Maribor prostore ocenila kot ustrezne za izvajanje svojih nalog; lastnica Mestna občina Maribor je s sklepom upravljanje s prostori prenesla na Mestno četrt Center. Nadalje je Mestna četrt po določitvi izhodišč za rabo prostorov v sam proces prenove, ki je predpogoj uporabe prostorov, vključila študente arhitekture Fakultete za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, ki so podali svoje idejne zasnove za nove skupnostne prostore v presojo strokovni komisiji pod vodstvom podžupana Gregorja Reichenberga. Končni izbrani izdelek je uporabljen kot osnova za nadaljnje projektiranje.

Mestna četrt je za izvedbo prenove predhodno že pridobila gradbeno dovoljenje in dokumentacijo PZI. Mestna četrt bo, v skladu s soglasjem Sveta Mestne četrti Center, glavnino prenove financirala iz lastnih sredstev, ki jih je pridobila od upravljanja s prostori, preostanek finančnih sredstev do realizacije prenove prostorov bo prispevala Mestna občina Maribor. Na podlagi sklepa Sveta Mestne četrti Center bodo sredstva za prenovo prenesena na Mestno občino Maribor v višini 130.000 EUR.

2 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

1.1 Opredelitev investitorja

Investitor:	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Matična številka:	5883369
Davčna številka:	SI 12709590
Telefon:	02/2201-000
Elektronska pošta:	mestna.obcina@maribor.si
Odgovorna oseba:	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Kontaktna oseba:	Mirjana Mihin, vodja Službe za mestne četrti in krajevne skupnosti
Datum, žig in podpis:	

1.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec dokumentacije:	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Matična številka:	5883369
Davčna številka:	SI 12709590
Telefon:	02/2201-000
Elektronska pošta	mestna.obcina@maribor.si
Priprava dokumentacije:	Tamara Muhič, Služba za mestne četrti in krajevne skupnosti
Odgovorna oseba:	Mirjana Mihin, Služba za mestne četrti in krajevne skupnosti
Datum, žig in podpis:	

1.3 Upravljalac

Upravljalac:	MESTNA ČETRTR CENTER MARIBOR
Naslov:	Meljska cesta 37, 2000 Maribor
Matična številka:	1122665000
Davčna številka:	95367179
Telefon:	02 22 01 842
Elektronska pošta:	mc.center@maribor.si
Kontaktna oseba:	Tamara Muhič
Odgovorna oseba:	Matic Kocjančič, predsednik Sveta Mestne četrti Center Maribor
Datum, žig in podpis:	

3 ANALIZA STANJA Z RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1 Predstavitev investitorja in upravljalca

Mestna občina Maribor (MOM) je ena dvanajstih slovenskih mestnih občin in deluje kot gospodarsko, kulturno, turistično, univerzitetno ter prometno središče severovzhodne Slovenije. Mestna občina Maribor meri 147,5 km² in jo sestavlja 32 naselij: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski Hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh – del, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen - del, Zrkovci.

Leta 2022 je imela občina 112.564 prebivalcev ter z gostoto poselitve 763 prebivalcev/km², presega podravsko povprečje 151,1 prebivalcev/ km² in slovensko povprečje s 104 prebivalcev/km² (SURS, 2022). Minulih nekaj let nakazuje negativne trende na občinski ravni pri starosti prebivalcev, indeksu staranja, številu študentov, zbranih komunalnih odpadkov itn. (TUS Maribor 2023–2035).

Upravno je Maribor razdeljen na 17 ožjih delov občine, tj. 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti, kot je določeno s *Statutom Mestne občine Maribor*¹ in *Odlok o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih*²:

1. Mestna četrt Koroška vrata
2. **Mestna četrt Center**
3. Mestna četrt Ivan Cankar
4. Mestna četrt Studenci
5. Mestna četrt Magdalena
6. Mestna četrt Tabor
7. Mestna četrt Nova vas
8. Mestna četrt Tezno
9. Mestna četrt Pobrežje
10. Mestna četrt Brezje-Dogoše-Zrkovci
11. Mestna četrt Radvanje
12. Krajevna skupnost Bresternica-Gaj
13. Krajevna skupnost Kamnica
14. Krajevna skupnost Malečnik Ruperče

Statut ustanovitev ožjih delov utemeljuje z namenom »zadovoljevanja posebnih skupnih potreb občanov na območju posameznih naselij«; ti ožji deli pa so del mestne občine v teritorialnem, funkcionalnem, organizacijskem, premoženjsko-finančnem in pravnem smislu. Mestna četrt in krajevna skupnost sta pravni osebi javnega prava v okviru nalog, ki jih opravljata samostojno; v pravnem prometu sicer nastopata v svojem imenu, pravni posli pa so veljavni ob soglasju župana. Mestna občina odgovarja za obveznosti mestnih četrti in krajevnih skupnosti subsidiarno. Mestno četrt oziroma krajevno skupnost zastopa svet mestne četrti oz. krajevne skupnosti. Število članov sveta določi mestni svet z odlokom.

Za delovanje in opravljanje nalog mestnih četrti in krajevnih skupnosti se skladno s statutom zagotovijo sredstva v proračunu mestne občine. Prostore, opremo in materialna sredstva, ki jih potrebujejo za svoje delovanje sveti mestnih četrti in krajevnih skupnosti, zagotovi in z njimi

¹ Statut Mestne občine Maribor, dostopen na spletnem naslovu: <https://maribor.si/mestna-obcina/mestni-svet/statut-mestne-obcine-maribor/>

² Odlok o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih, dostopen na spletnem naslovu: <https://maribor.si/wp-content/uploads/2021/08/Odlok-o-mestnih-cetrtek-in-krajevnih-skupnostih.pdf>

upravlja mestna občina. Izvajanje strokovnih nalog in administrativnih opravil za potrebe mestnih četrti in krajevnih skupnosti in njihovih svetov zagotavlja mestna uprava.

V skladu z *Odlokoma o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih* so naloge ožjih delov občine naslednje:

1. sprejem prijav in obvestil oziroma pritožb občanov o problemih pri izvajanju javnih služb in posredovanje teh nosilcem teh služb,
2. sprejem obvestil občanov o kršitvah mestnih odlokov in posredovanje teh pristojnemu organu,
3. dajanje informacij in pomoč občanom pri reševanju njihovih problemov, pomoč pri sestavi vlog, prošenj in podobnega ter napotitev na ustrezen organ
4. organiziranje zborov občanov, izvedba referendumov in volitev,
5. naloge za mestno volilno komisijo pri izvedbi občinskih in državnih volitev,
6. organiziranje pomoči pri elementarnih in drugih nesrečah,
7. pomoč pri delovanju komisij za poravnavo sporov,
8. sodelovanje s socialnimi in drugimi ustreznimi službami pri zagotavljanju sosedске pomoči socialno ogroženim družinam, ostarelim občanom in invalidom,
9. sodelovanje pri javnih razgrnitvah prostorskih in drugih za kraj pomembnih načrtov,
10. naloge s področja gospodarskih javnih služb (urejanje pokopališč, izvajanje zimske službe, vzdrževanje javnih poti, krajevnih in gozdnih cest),
11. urejanje pogojev in način upravljanja s premoženjem, namenjenim za potrebe krajevnega prebivalstva,
12. dajanje mnenj v zvezi s poslovnim časom gostinskih obratov in mnenja glede primernosti prireditvenega prostora v stanovanjskem bivalnem okolju za varno izvedbo javne prireditve,
13. spodbujanje kulturno umetniške dejavnosti, šport in rekreacijo ter ljubiteljske dejavnosti,
14. skrb za zaščito kulturne, naravne in zgodovinske dediščine ter spomenikov.

Premoženje mestnih četrti oziroma krajevnih skupnosti je premoženje, ki je v njihovem upravljanju in je namenjeno potrebam krajevnega prebivalstva. Sredstva iz gospodarjenja z lastnim premoženjem mestna četrt oziroma krajevna skupnost porabi za njihovo investicijsko in redno vzdrževanje.

Kot navaja osnutek *Strategije razvoja mestnih četrti in krajevnih skupnosti*, so nekateri ožji deli občine lastniki nepremičnin (MČ Center, MČ Tezno, MČ Tabor, MČ Studenci, MČ Pobrežje, MČ Nova vas, MČ Ivan Cankar, KS Malečnik-Ruperče, KS Limbuš, KS Kamnica, KS Pekre – v solastnini). Do (so)lastništva nepremičnin so mestne četrti in krajevne skupnosti prišle po preoblikovanju iz nekdanjih krajevnih skupnosti, lastniško so se na podlagi pravnega nasledstva vpisale kot lastnice imetja svojih predhodnic. Nekatero mestno četrti in krajevne skupnosti imajo sedeže v nepremičninah v svojem lastništvu. Kot je razvidno iz navedenega osnutka strategije, večina mestnih četrti in krajevnih skupnosti deluje v prostorih, ki so v lasti MO Maribor, in so jim bili tudi dani v upravljanje s sklepom župana. Te prostore uporabljajo tako za delovanje kot tudi za izvajanje programov dela.

3.1.1 Mestna četrt Center Maribor – upravljalec

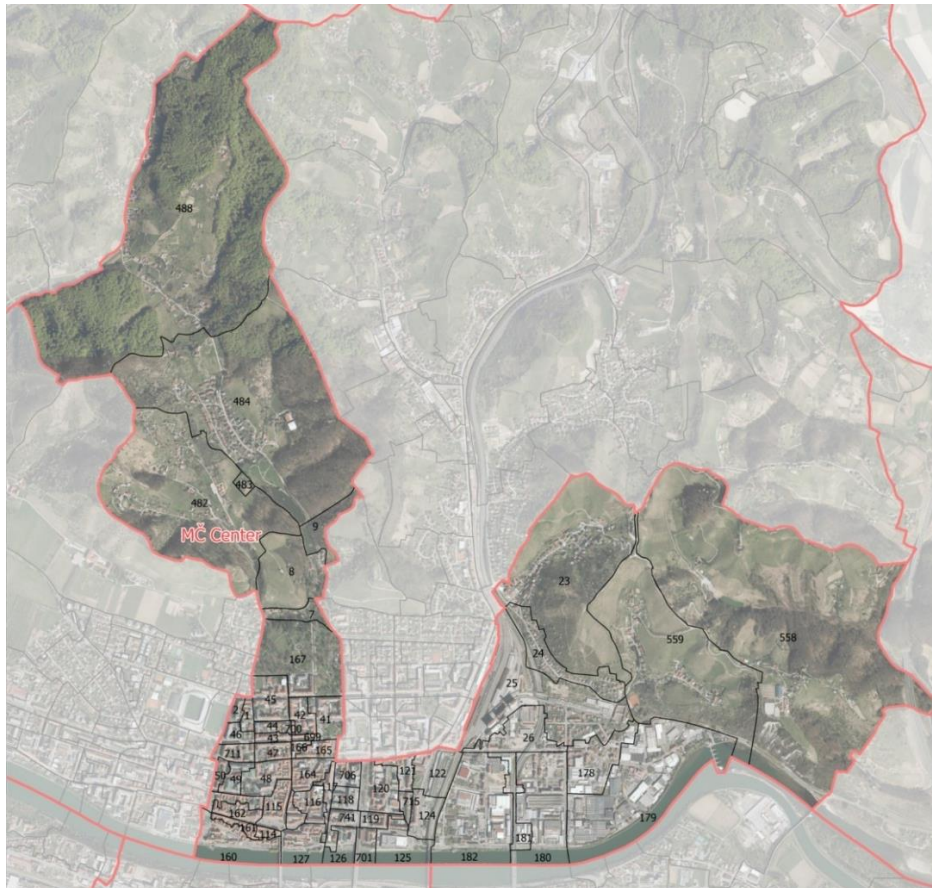
Mestna četrt Center je en sedemnajstih ožjih delov Mestne občine Maribor. Obsega osrednji del mesta Maribor, kjer imajo sedež ključne ustanove za delovanje mesta in regije - upravne, politične, kulturne, zdravstvene in druge institucije. V mestno četrt dnevno prihaja večje število ljudi zaradi delovnih, izobraževalnih, kulturnih in drugih institucij, ki v središču mesta delujejo; prav tako je številen obisk turistov.

Mestna četrt Center ima osrednji, urbani predel, vendar se razprostira tudi na ruralno območje. Mestna četrt meji na vzhodu na KS Malečnik, na severu na MČ Ivan Cankar, na zahodu na MČ Koroška vrata, na severozahodu pa na KS Kamnica, na skrajnem severnem delu pa na občino Kungota in na jugu na reko Dravo. Mestno četrt lahko smiselno razdelimo na tri dele: vzhodni del, ki obsega industrijsko Melje in vinogradniški Meljski hrib, osrednji del s starim mestnim jedrom in sedežem večine kulturnih, občinskih in finančnih ustanov ter severozahodni del, ki ga od centra ločita Mestni park in Mestni vrh in obsega naselja Za tremi ribniki, Za kalvarijo in Vinarje.

Mestna četrt je nastala z združitvijo nekdanjih mestnih četrti na tem območju, in sicer Krajevne skupnosti Ob parku, Krajevne skupnosti Talci, Krajevne skupnosti Rotovž, Krajevne skupnosti Za tremi ribniki in Krajevne skupnosti Melje. Posledično so meje mestne četrti, kot potrjuje osnutek Strategije razvoja mestnih četrti in krajevnih skupnosti, nelogične oz. imata mestni četrti Center in Ivan Cankar obe svoja urbana dela (brez smiselne meje med njima) ter primestna dela in ne delujeta kot funkcionalni celoti.

Mestna četrt Center je lastnica nepremičnine, dela stavbe na Meljski cesti 37, stavba je bila ob gradnji zasnovana kot kulturno in trgovsko središče območja Melja, s predvidenim prostorom za takratno krajevno skupnost, trgovski del in restavracijo, namenjeno številnim delavcem tukajšnjih industrijskih objektov. Območje Melja se je od gradnje objekta korenito spremenilo – kljub temu, da je v neposredni bližini mestnega središča, je deloma degradirano, veliko je zapuščenih industrijskih območij, propadajočih objektov in deloma še vedno delujočih gospodarskih subjektov. V prostorih, ki obsegajo dvorano, sejno sobo, vmesni prostor za druženje, pa tudi kuhinjo, pisarniški prostor in arhiv, svoje aktivnosti v okviru programa dela izvajajo številna društva, interes za uporabo prostorov raste.

Mestna četrt je v minulih letih s soglasjem sveta in občinskega vodstva izvedla več sprememb pri upravljanju z nepremičninami – na podlagi sklepa župana je upravljala z objekti nekdanjih krajevnih skupnosti na Jurčičevi ulici in Strossmayerjevi ulici, na prvi od lokacij se je vrstilo več najemnikov, začasno je tu domovala Krajevna skupnost Koroška vrata, druga pa je bila več kot dve desetletji v trajnem tržnem najemu. Mestna četrt je s prostori upravljala, čeprav v njih ni izvajala dejavnosti, zato jih je prenesla na pristojni občinski urad. Do selitve sedeža v lastne prostore na Meljski cesti je delovala na Kacovi ulici, prav tako v prostorih nekdanje krajevne skupnosti, kjer je imela sedež. Pretekla sestava sveta mestne četrti si je prizadevala za bolj osrednjo lokacijo, kjer bi lahko mestna četrt opravljala svoje poslanstvo bližje občanom.



1 Območje Mestne četrti Center z urbanim delom, v katerega se zajeda Mestna četrt Ivan Cankar.

3.2 Analiza obstoječega stanja investicije

Mestna četrt Center ima od leta 2023 sedež na Meljski cesti 37, kjer deluje v lastnih prostorih, ob prometni regionalni cesti, na območju, kjer se prepleta industrija s stanovanjskimi objekti. Na območju Melja ob poslovnih in stanovanjskih objektih ne deluje nobena pomembnejša javna izobraževalna, socialno-varstvena, zdravstvena ali druga podobna ustanova. To pomeni, da mestna četrt trenutno deluje oddaljena od svojih najbolj poseljenih delov in ustanov, ki izvajajo pomembnejše funkcije za občane (upravna enota, zdravstveni dom, šole in vrtci, knjižnica idr.). Trenutna lokacija sedeža mestne četrti je s tega vidika povsem neustrezna. S spremembo voznih redov mestnih avtobusov v letošnjem letu je sicer boljše povezana z drugimi deli mesta, pred tem je bila avtobusna povezava z mestom zelo slaba.

Z namenom zagotovitve ustreznih, osrednejših prostorov so bili mestni četrti dani v upravljanje občinski prostori na Miklošičevi ulici z namenom prenove z lastnimi sredstvi Mestne četrti Center.

Predvideni prostori Mestne četrti Center na Miklošičevi ul. so pritlični in merijo 147,2 m². Stavba je v preteklosti pa služila različnim namenom (gostilna, zasebno gledališče, zasebna galerija, zbirka rariet, čitalnica, knjigarna). Prostore z vidika potreb za delovanje mestne četrti odlikuje izjemna središčna lokacija v bližini ključnih ustanov (univerzitetna knjižnica, gledališče, verske ustanove), v bližini poteka avtobusni potniški promet, tako avtobusna linija kot vozilo Maister.

Vhod v predvidene prostore za prenovo v objektu s poslovnimi prostori in stanovanji je preko skupnega hodnika (12 m²). Slabosti trenutnega stanja: neprepoznavnost vhoda (manko vizualne komunikacije, slaba orientacija v prostoru), skupna raba hodnika, neprilagojenost za gibalno ovirane.

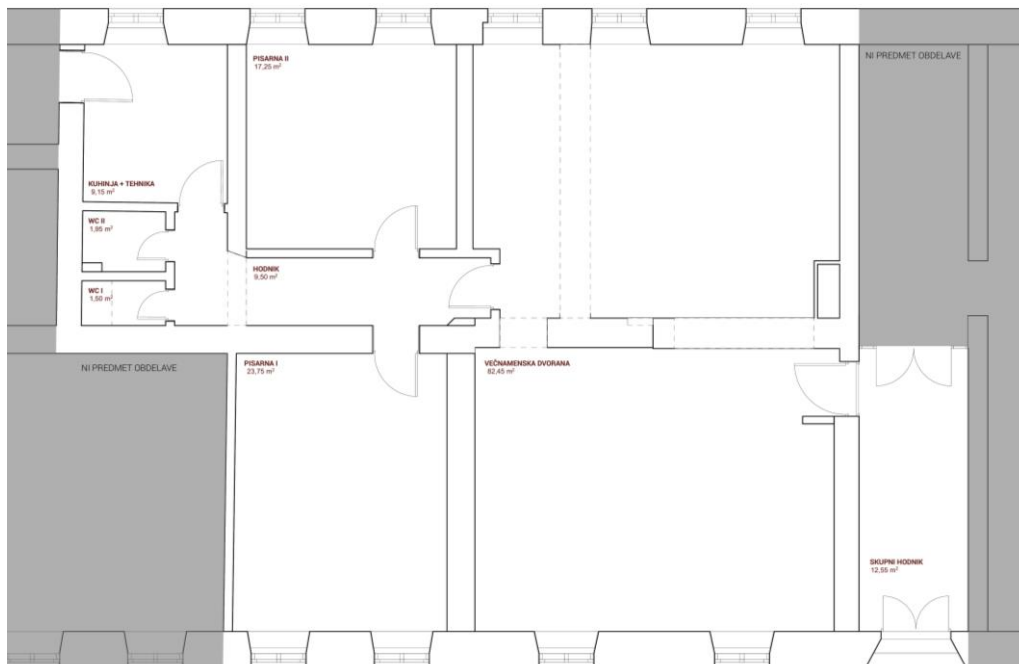
Notranjosti prostorov obsega naslednje:

1. dvorana v izmeri 82 m²,
2. pisarna I v izmeri 24 m²
3. pisarna II v izmeri 17 m²
4. hodnik v izmeri 9m²
5. sanitarije v izmeri 2,5 m²
6. funkcionalni prostor ("kuhinja") v izmeri 9 m².

Obstoječi prostori so dotrajani in potrebni prenove. Trenutno stanje prostorov je neestetsko z dotrajanimi talnimi oblogami, mestoma neravnimi tlemi; prostor ima učinek labirinta z različnimi oboki, neprimerno razsvetljava, spuščeni stropom, na hodniku je skok v nivojih, sanitarije so povsem neprimerne za uporabo, dotrajane inštalacije. Prostori so bil sicer v preteklosti redno v uporabi in so bili takrat vzdrževani, vendar so v trenutnem stanju neprimerni kot delovni prostor zaposlenega in kot prostor za izvajanje poslanstva mestne četrti.



2 Prostori v trenutnem stanju - večnamenska dvorana, problematičen skok v nivojih in hodnik.



3 Obstoječe stanje razporeditve prostorov s skupnim hodnikom

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

4.1 Opis projekta

V letu 2025 Mestna četrt Center in Mestna občina Maribor načrtujeta projekt rekonstrukcije novega sedeža in skupnostnih prostorov mestne četrti na naslovu Miklošičeva ulica 4-6. Celovita prenova se bo izvedla na podlagi **študentske idejne zasnove, pridobljenih gradbenim dovoljenjem in pridobljeno dokumentacijo PZI.**

Mestna občina Maribor, kot investitor, financiranje prenove prostorov načrtuje predvsem z namenskimi sredstvi Mestne četrti Center, deloma pa z lastnimi sredstvi. Z obnovo prostorov szagotavlja boljše pogoje za opravljanje nalog lokalne skupnosti in izboljšanje dostopnosti mestne četrti za občane.

Mestna četrt Center od leta 2023 deluje v lastnih prostorih na naslovu Meljska cesta 37, kamor je sedež preselila po večletnem delovanju na naslovu Kacova ulica 1. Na podlagi interesov mestne četrti in njenih prizadevanjih po delovanju na bolj središčni lokaciji – trenutno namreč deluje na območju ob regionalni cesti, kjer se industrijski objekti prepletajo s stanovanjskimi bloki – je pridobila v upravljanje prostore na Miklošičevi ulici 4-6, ki so v lasti Mestne občine Maribor.

Prostore za potrebe delovanja mestne četrti odlikuje izjemna središčna lokacija v bližini ključnih ustanov (gledališče, univerzitetna knjižnica, verski objekti idr.).

Izhodišče za prenavo prostorov je vzpostavitev **prostorov, ki bodo delovali kot most med občani in mestno upravo ter spodbujanje prostočasnih in družabnih dejavnosti občanov.**

Skladno z opredeljenimi izhodišči bo mestna četrt s prenavo prostorov nagovorila potrebo po:

1. **večjem večnamenskem prostoru**, primernem za izvedbo širšega nabora kulturnih in drugih prostočasnih aktivnosti;
2. **pisarniškem prostoru** za delovanje zaposlenega;
3. manjšem **arhivu** / depoju;
4. **sejni sobi** za vsaj 15 oseb (za potrebe sej članov sveta);
5. **čajni kuhinji**;
6. drugih osnovnih prostorih za delovanje (sanitarije).

Prostori bodo skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in dokumentacijo PZI preurejeni na način, da bo omogočen dostop za gibalno ovirane.

4.2 Namen in cilji projekta

Z investicijo bo Mestna četrt Center pridobila **prostore za delovanje in opravljanje svojih osnovnih nalog**. V skladu s 67. členom Statuta Mestne občine Maribor je namen delovanja mestnih četrti in krajevnih skupnosti **zadovoljevanje posebnih skupnih potreb občanov** na območju posameznih naselij v mestni občini.

Primarni cilj investicije:

- ureditev primernih, ustrezno opremljenih prostorov na središčni lokaciji za nemoteno delovanje Mestne četrti Center v skladu z njenim poslanstvom, kot ga opredeljuje *Statut Mestne občine Maribor*, in *Odlokom o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih*.

Drugi cilji:

- izboljšanje prostorskih zmogljivosti za potrebe izvajanja nalog mestne četrti, v skladu s Statutom Mestne občine Maribor;
- izboljšanje stika z občani s selitvijo sedeža mestne četrti na središčno lokacijo z najgostejšo poseljenostjo v mestni četrti, dostopno z javnim prometom, v bližini ključnih ustanov za delovanje mesta;
- širitev vsebin na področju izvajanja programa dela v sodelovanju z organizacijami, kot so zavodi, društva, ustanove in s tem podpora pri izvajanju kulturnih, športnih, zdravstvenih in drugih dejavnosti;
- zagotavljanje prostorov za spodbujanje pristočasnih in družabnih aktivnosti občanov.

Ciljne skupine:

- občani – prebivalci mestne četrti,
- organizacije, ki delujejo v javnem interesu na različnih relevantnih tematskih področjih (humanitarna dejavnost, socialno varstvo, šport, kultura itn.),
- društva in druge oblike povezovanja občanov, ki delujejo na področju kulture, športa in drugih dejavnosti.

Z vidika presoje smiselnosti in možnosti izvedbe investicije se ugotavlja, da so cilji, ki jih investitor zasleduje s temi izvedbami nujni in usklajeni s prioritetai.

- 4.3 Pravna podlaga usklajenosti investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategij in dokumentov Evropske skupnosti in Republike Slovenije ter z zakonodajo tako v Sloveniji kot Evropski uniji. Obravnavani projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi dokumenti:

a) Usklajenost s Trajnostno urbano strategijo (TUS) Maribor 2023–2035

- Cilj 6.4 Funkcionalno integrirano mesto - funkcionalno integrirano mesto predstavlja zagotavljanje kakovostne javne infrastrukture, ki spodbuja interakcijo prebivalcev ter kakovostno življenjsko okolje. Med ključnimi kazalniki je ureditev objektov MČ in KS.
 - prednostna usmeritev 4.1: Oživljanje mestnega jedra – nadgradnja procesa revitalizacije mestnega jedra, že izvedeni ukrepi ne dajejo končnih učinkov v smislu življenjskega utripa v mestu, trend praznjenja lokalov se skuša obrniti z novimi vsebinami. Razvojni motiv nadaljnje revitalizacije mestnega jedra je povečati dnevni obisk, izboljšati kakovost bivanja. Med ključnimi ukrepi sta: Upravljanje procesa prenove, trženje mesta in fizično upravljanje. Pridobivanje investitorjev in ponudnikov različnih primernih dejavnosti v mestno jedro, oživljanje posameznih mestnih ambientov, ulic, trgov, prehodov in podhodov.
 - prednostna usmeritev 4.3: Obogatitev javnih programov in storitev v MČ in KČ Predvidena je ureditev urbanih centrov po MČ in KS, kjer bodo dostopne različne storitve (npr. knjižnica, zdravstveni dom, lekarna, trgovina, večnamenska dvorana, tržnica, igrišča, igrala itn.). Večnamenski objekti v krajevnih skupnostih so pomembni za življenje podeželja, saj so prostor ljubiteljske kulture, druženj, izobraževanj in ustvarjanja. Za vlaganja v večnamenske objekte po MČ in KČ se pripravi analiza stanja in potreb (npr. Langerjeva vila, Malečnik, Studenci, Tezno, Pobrežje itn.). Potrebna je priprava

strategije delovanja MČ in KS. Ključni ukrepi: Vzpostavljanje urbanih centrov po MČ in KS. Prenova večnamenskih objektov po MČ in KS.

b) Usklajenost z osnutkom Strategije razvoja mestnih četrti in krajevnih skupnosti Mestne občine Maribor

Projekt je skladen z osnutkom razvoja mestnih četrti in krajevnih skupnosti, in sicer pri zasledovanju ciljev zagotavljanja občanom dostopnejših in prijaznejših členov, ožjih delov občine. Ožji deli namreč predstavljajo prvi stik z občino. V skladu z osnutkom strategije mestna občina zagotavlja ustrezen kader in prostore za zagotavljanje podpore občanom, občani lahko v svojem neposrednem okolju hitro dobijo informacije in pomoč pri urejanju zadev v pristojnosti ožjega dela in občine. Nadalje ožji deli zagotavljajo prostorske pogoje za participacijo, pogoje za kulturno udejstvovanje, vadbo, druženje. V skladu z dokumentom spodbujajo vključevanje občanov v odločanje o skupnih zadevah oziroma vseh vidikih, ki vplivajo na kvaliteto življenja in razvoj. Na ravni ožjega dela se tako, v skladu z osnutkom strategije, organizirajo dogodki s katerimi se izvršujeta participacija občanov in vključevalno načrtovanje. Mestna četrt tako zagotavlja prostor, dostopen občanom, za izvedbo aktivnosti.

4.4 Usklajenost z veljavnimi prostorskimi akti

V skladu s pridobljenim gradbenim dovoljenjem je zemljišče št. 1516 (del) in 1514/1 (del) k. o. 657 Maribor – grad območje namenske rabe CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Veljavni prostorski akt je Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV, št. 1/02, 24/04, 27/07 – obv. razl., 2/14 – obv. razl., v nadaljevanju: PUP). Posegi so predvideno znotraj površin centralnih dejavnosti, kjer je v skladu z 9. In 13. členom PUP dopustna funkcionalna izboljšava – rekonstrukcije in adaptacije.

5 OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJE

5.1 Varianta brez investicije

Varianta “brez investicije” pomeni ohranitev obstoječega stanja – mestna četrt bo v tem primeru **tudi nadalje delovala na odročni lokaciji, stran od svojih najbolj naseljenih in obiskanih delov. To stanje odvrča in otežuje stik občanov z mestno četrtjo, predvsem starejših občanov.** V tem primeru mestna četrt ne vrši svojega poslanstva.

Predvideni prostori za rekonstrukcijo in ureditev novega sedeža mestne četrti na Miklošičevi ulici bodo nevzdrževani v primeru brez vložka v ureditev prostorov, v primeru minimalnih investicij najnujnejšega vzdrževanja brez gradbenih posegov pa neprimerni za gibalno ovirane osebe ter širše za izvajanje nalog mestne četrti, med katere sodi tudi spodbujanje kulturno-umetniške ter drugih ljubiteljskih dejavnosti. Varianta brez investicije, torej brez investicijskih izdatkov, pomeni ohranjanje obstoječega stanja prostorov in posledično poslabšanje stanja v prihodnjih letih.

5.2 Varianta z izvedbo investicije

Investicijsko vlaganje v objekt pomeni zagotovitev prostorov za delovanje Mestne četrti Center v skladu s Statutom Mestne občine Maribor in Odlokom o mestnih četrtih in krajevnih skupnostih. Z investicijo je omogočeno vzdrževanje in nadgradnja poslovnih prostorov v ožjem mestnem središču, prepreči se propadanje prostorov zaradi nerabe, in splošno poslabšanje stanja. Izboljša se dostopnost objekta za gibalno ovirane osebe, prostor je prilagojen starejšim uporabnikom (brez razlike v nivoju), ki se v društveni obliki ali individualno udeležujejo aktivnosti v okviru programa dela mestne četrti.

Menimo, da je varianta "z investicijo" edina ustrezna, saj omogoča doseganje nalog Mestne občine Maribor in Mestne četrti Center kot njene ožje lokalne skupnosti v skladu z navedenimi podlagami ter osmisli prostor, ki ni v uporabi.



4 Predlog idejne zasnove študentskega projekta

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Opredelitev vrste investicije

Predmet investicije je rekonstrukcija obstoječih pritličnih prostorov v upravljanju Mestne četrti Center in v lasti Mestne občine Maribor, na lokaciji Miklošičeva ulica 4-6 v Mariboru. Prostori so v velikosti 147,2 m². Prenova vključuje **izvedbo rekonstrukcijskih del (gradbeni posegi na obstoječih nosilnih zidovih, finalne obdelave tlakov in novih estrihov, dela na notranjih električnih inštalacijah, vgradnja nove opreme in stavbnega pohištva.**

6.2 Predhodno izdelana dokumentacija

Mestna četrt Center je za potrebe izvedbe prenove svojega novega sedeža predhodno, skladno s podano časovnico, že pridobila:

februar 2022	Sklep o spremembi upravljalca nepremičnin (št. 3524-2/2022-1) Mestna občina je s sklepom v upravljanje prevzela poslovni prostor na naslovu Miklošičeva ulica 4-6 z ID znakoma dela stavbe 657-1609-9 (pritličje) in 657-1609-15 (pritličje). V skladu z navedenim se je nepremičnina vnesla v evidenco nepremičnin, s katerimi upravlja Mestna četrt Center Mestna občina Maribor.
september 2022	Idejna zasnova za projekt Mestna četrt Center je na podlagi potrebe po preureditvi prostorov in izkazanega interesa Fakultete za gradbeništvo, promet in arhitekturo UM (mentorstvo dr. Kaja Pogačar, asist. Anja Patekar) za sodelovanje pristopila k iskanju idejne zasnove za prenovo prostorov v sodelovanju s študenti arhitekture. Mestna četrt je opredelila izhodišča in potrebe, imenovala komisijo za presojo študentskih projektov, ki ji je predsedoval podžupan, Gregor Reichenberg. Izbran je bil projekt NEXUM, ki je bil soglasno prepoznani kot tisti, ki predstavlja najboljšo osnovo za nadaljnje projektiranje, z naslednjo utemeljitvijo: »projekt odraža dobra prostorska zasnova, s smiselno umestitvijo informacijske pisarne ter izvirno in funkcionalno razporeditvijo programskih sklopov sanitarij, tehničnega prostora in mini kuhinje. Projekt na ta način omogoča vse programe zastavljene s projektno nalogo naročnika, hkrati pa s prostorsko zasnovo ponuja nove

	<p>možnosti uporabe (npr. mini kuhinja postane del družabnega prostora). Obenem se z drsnimi elementi in zasteklitvami omogoča ločevanje oz. povezovanje prostorov. Projekt je izvedljiv, pri tem pa bistveno ne posega v konstrukcijo – predvidene so predvsem rušitve predelnih sten in zgolj manjši preboji nosilnih sten.</p> <p><i>(Idejna zasnova je predvidevala tudi ureditev vhodne klančine, tovrstni rešitvi je nasprotovala OE Zavoda za varstvo kulturne dediščine.)</i></p>
september 2024	<p><u>Gradbeno dovoljenje</u></p> <p>Na podlagi pripravljene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jo je za naročnika, Mestno četrt Center Maribor, izdelal ZUM d. o. o. (št. 220340-DGD z datumom december 2022 in dopolnitev z datumom 27. 2. 2024), je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-1406/2023-6227-32, z dne 27. 9. 2024.</p>
december 2024	<p><u>Dokumentacija PZI</u></p> <p>Mestna četrt je v mesecu jeseni 2024 pooblastila Službo za javna naročila Mestne občine Maribor za izvedbo javnega naročila dokumentacije PZI. Na podlagi postopka je bil izbran ponudnik ŠTAJERSKI INŽENIRING gradbeništvo, inženiring in tehnično svetovanje d.o.o. Izvajalec je v mesecu decembru 2024 naročniku predložil pripravljeno dokumentacijo.</p>

6.3 Opis lokacije izvajanja projekta

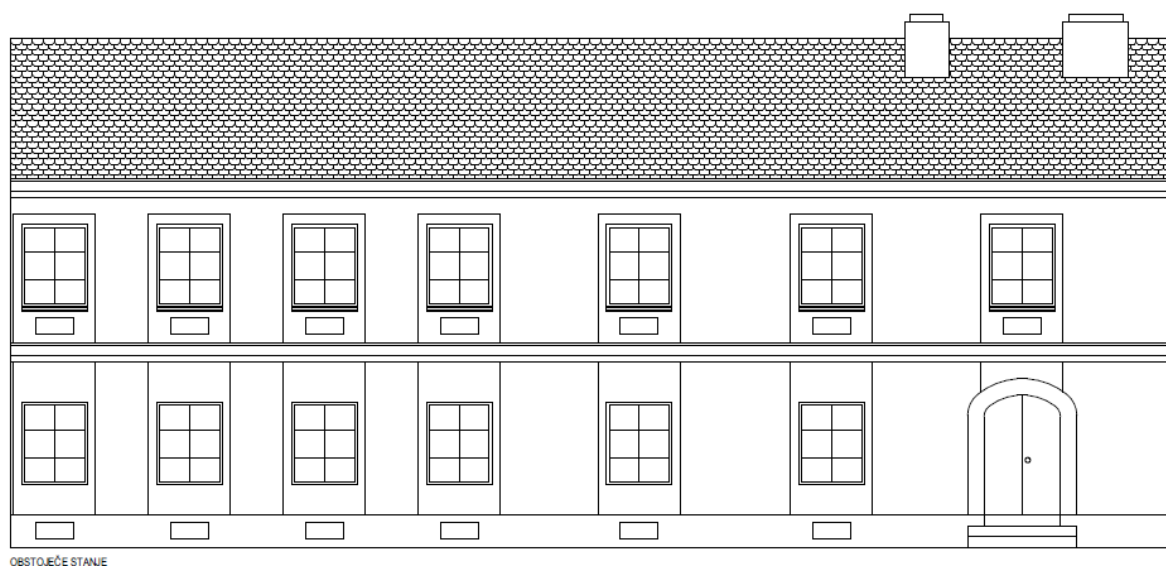
Lokacija izvedbe projekta: **Miklošičeva ulica 4-6, Maribor**

Mikrolokacija:

- katastrska občina: 657 Maribor – grad
- številka parcele: 1514/1 in 1516
- številka stavbe: 1609
- ID delov stavbe: **657-1609-9 in 657-1609-15**

Oba dela stavbe sta v lasti Mestne občine Maribor in na podlagi sklepa³ v upravljanju Mestne četrti Center Maribor. Objekt je umeščen vzporedno z lokalno cesto (parc. št. 1535 k. o. 657 Maribor – grad). Tipologija in linija zazidave sledi obstoječem nizu. Objekt je zidan v sklopu uličnega niza. Obstoječi del objekta služi kot pisarniški objekt s sanitarijami. Na južni strani iz Miklošičeve ulice je urejen glavni vhod, na severni strani je urejen servisni vhod iz dvorišča.

³ Sklep o spremembi upravljalca nepremičnin, št. 3524-2/2022-1



5 Obstoječe stanje - zunanost objekta, vhod Miklošičeva ul. 4



6 Lokacija izvedbe - Miklošičeva ulica

6.4 Vplivi na okolje

Načrtovani projekt v času gradnje in v času uporabe nima neposrednega vpliva na okolje.

8 OPREDELITEV UPRAVIČENOSTI NADALJEVANJA PROJEKTA

Izvedba projekta je smiselna in za potrebe delovanja mestne četrti, v skladu z njenimi zadanimi nalogami in poslanstvom znotraj Mestne občine Maribor, nujna. S prenovo prostorov bo upravljalec lahko zagotovil ustrezen prostor za izvajanje nalog mestne četrti, na način, da bo dostopna z vidika lokacije in z vidika dostopnosti za uporabnike (starejši, gibalno ovirani). Z ozirom na to in na vizijo razvoja Mestne občine Maribor, kot jo opredeljuje Trajnostna urbana strategija, je projekt smiselno izvesti. Nadalje je izvedba v interesu občanov.

Investitor razpolaga s finančnimi sredstvi za stroške upravljanja objekta, prav tako ima na voljo ustrezno kadrovske strukturo (zaposleni na mestni četrti) za izvajanje aktivnosti v prenovljenem objektu, ki je predviden kot sedež mestne četrti.

Dokumentacija je pripravljena v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06).