



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: 41101-245/2016-177

Datum: 3. 09. 2025

GMS - 682

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 27 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

- NASLOV GRADIVA: Investicijski program (IP) – Park ob Pekrskem potoku v Mariboru, faza 1 (podenota C in D)
- GRADIVO PRIPRAVIL: SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA
- GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC: Jernej Gruber – skrbnik projekta
- PREDLOG SKLEPA:
- **Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Investicijski program (IP) za projekt »Park ob Pekrskem potoku v Mariboru, faza 1 (podenota C in D)« in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi .**
 - **Pooblašča se župana za morebitne spremembe in dopolnitve IP, v skladu z zahtevami sofinancerja in komisij.**

Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

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

Številka: 41101-245/2016-177

Datum: 3. 09. 2025

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 27 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Investicijski program (IP) – Park ob Pekrskem potoku v Mariboru, faza 1 (podenota C in D)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1.

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Jernej Gruber, Sekretar	SRPI	6.9.2025	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe	SRPI	4.9.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Andraž Mlaker Vodja Urada za komunalno, promet in prostor	UKPP	4.9.2025	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	4.9.25	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.9.2025	



**Investicijski program (IP)
Park ob Pekrskem potoku – prva faza**

**OBRAZLOŽITEV ZA OBRAVNAVO
na 27. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor**

1. Pravna podlaga

Način obravnave in odločanja o investicijah je predpisan z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list Republike Slovenije, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljnjem besedilu UEM).

2. Uvodna pojasnila

Mestna občina Maribor (MOM) načrtuje ureditev parkovne poteze vzdolž prenovljene struge Pekrskega potoka, na javnih površinah v podenotah C in D, v mestnih četrtih Nova vas in Radvanje. Za celotno območje ob Pekrskem potoku med Studenško in Ljubljansko ulico v skupni dolžini 2,3 km in s skupno površino 30,37 ha, razdeljeno na pet podenot, A–E, je bil leta 2018 izveden krajinsko-arhitekturi natečaj. Izbrano rešitev je izdelala družba Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o., iz Ljubljane in leta 2022 pripravila idejni projekt.



Slika: Prikaz območja obdelave za podenoti C in D, Bruto, d. o. o., 2024



3. Namen in cilji investicije

MOM bo z načrtovano naložbo zagotovila novo javno dostopno zeleno infrastrukturo – parkovno potezo na jugozahodnem delu mesta, v mestnih četrtih Nova vas in Radvanje, ob že urejenem Pekrskem potoku. To je najgosteje poseljen del mesta in v njem glede na standard javnih zelenih površin močno primanjkuje. Ukrepi za ureditev parka zajemajo na naravi temelječe rešitve (NBS). Naložba bo prispevala k zagotavljanju višje kakovosti bivanja v tem delu mesta, izboljšanju možnosti za rekreacijo in krepitev zdravega življenjskega sloga ter zagotavljanju pogojev za druženje in krepitev družabnih stikov. Naložba bo prispevala tudi k izboljšanju kakovosti zraka in biotske raznovrstnosti v tem delu mesta.

Gradnja parkovne poteze bo potekala v več fazah. Začela se bo z gradnjo parka v podenotah C in D med Ulico Pohorskega odreda in Kardeljevo cesto v skupni dolžini pribl. 800 m in s površino 2,62 ha. V prvi fazi bodo urejene parkovne površine s potmi za pešačenje in kolesarjenje ter brvjo, kolesarskim poligonom (pumptrackom) ter opremljenimi površinami za druženje, igro, šport in rekreacijo. Javna razsvetljava, objekti za gostinske in storitvene dejavnosti ter pripadajoči komunalni vodi se bodo vključevali postopno po končani prvi fazi, v skladu s finančnimi zmožnostmi MO Maribor.

V okviru prve faze naložbe so predvideni:

- zasaditev 239 novih dreves ustreznih vrst in presaditev 52 dreves na končno lokacijo, zasaditev dvostranskih drevoredov vzdolž potoka in enostranskih drevoredov ob poteh;
- ureditev skupaj 17.648,20 m² zelenih površin, od tega 5.300 m² cvetočih travnikov in več kot 9.000 m² drugih zelenih površin;
- izgradnja koloparka (pumptracka) s površino pribl. 938 m²;
- ureditev asfaltirane površine (2.159 m²) za kolesarje in pešce v dolžini 819,30 m ob južni strani Pekrskega potoka in parkovnih peščenih poti v skupni dolžini 1.790,21 m z glavno pešpotjo na severni strani Pekrskega potoka;
- gradnja brvi M4-C čez Pekrski potok v podenoti C (dolžina 12 m, uporabna širina 3,10 m);
- ureditev igrišč za otroke in mladino ter prostorov za fitnes na prostem;
- ureditev ograjenega pasjega parka;
- namestitve urbane opreme: različnih miz, klopi, ležalnikov, košev za smeti, otroških igral, opreme za fitnes, servisnih postaj in stojal za kolesa in informativnih tabel;
- izgradnja dvignjenega prehoda za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti.

4. Razvoj projekta po potrditvi DIIP

Za naložbo je bil 27. 3. 2025 potrjen DIIP. Po potrditvi DIIP se je naložba nekoliko spremenila:

- po pregledu projekta s predstavniki ZMOS-a se je v projekt vključila gradnja ene od načrtovanih lesenih brvi, M4-C v podenoti C,
- vključena je gradnja dvignjenega prehoda (grbine) za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti;
- vključeni so stroški pridobitve stvarnih pravic od DRSV – upravljavca obvodnega zemljišča v lasti Republike Slovenije, parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje,
- vključeni so stroški ureditve meja na območju obdelave,
- asfaltiranje pumptracka je ZMOS opredelil kot neupravičeni strošek.

Zaradi navedenih sprememb se je vrednost naložbe povečala za približno 10 %, spremenila se je tudi višina in sestava upravičenih in neupravičenih stroškov. Ocenjena nova vrednost naložbe je prikazana v naslednji preglednici.



5. Vrednost naložbe

Ozn.	Deli naložbe	Vrednost v EUR z DDV	
		Stalne cene	Tekoče cene
1	Park: zelene površine, poti, površine za igro, šport, urbana oprema	2.370.390,71	2.487.947,86
2	Pumptrack v podenoti C z opremo	187.249,73	196.536,19
3	Stroški pridobitev stvarnih pravic	137.110,91	137.110,91
4	Storitve zunanjih izvajalcev: dokumentacija, nadzor, ureditev mej	427.005,47	432.713,65
5	Informiranje in komuniciranje	3.660,00	3.841,52
6	Prehod za pešce in sanacija pločnika Radvanjska cesta	33.647,53	35.316,24
7	SKUPAJ CELOTNA NALOŽBA	3.159.064,35	3.293.466,37

6. Predvideni viri financiranja

MOM kandidira za pridobitev sofinanciranja naložbe iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb (CTN), v okviru specifičnega cilja RSO2.7, na podlagi katerega se financira gradnja zelene infrastrukture v mestih. Maja je MOM oddala vlogo v prvi fazi potrjevanja vlog v CTN. Vloga je bila potrjena in 26. 6. 2025 je bila naložba uvrščena na seznam projektov za CTN. Oktobra mora MOM predložiti vlogo za neposredno potrditev operacije (NPO), ki ji je treba priložiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter druga dokazila o pripravljenosti naložbe za izvedbo.

Naložba je v celoti skladna s cilji RSO2.7 in bo prispevala k predpisanim kazalnikom učinka in rezultata tega cilja:

- kazalnik **učinka**: zelena infrastruktura, ki je prejela podporo (v ha) **2,62 ha**
- kazalnik **rezultata**: prebivalci, ki imajo dostop do nove zelene infrastrukture **18.692**.

Če bo vloga uspešna tudi v drugi fazi potrjevanja vlog, bo naložba financirana iz naslednjih virov:

Ozn.	Stroški in viri	Leto			Skupaj 2025-2027	Struktura (%)
		2025	2026	2027		
1	Upravičeni stroški skupaj	338.609,76	2.484.406,03	284.354,54	3.107.370,33	
1.1	CTN - Podpora Unije - 100 % US. od tega	0,00	2.823.015,79	166.204,35	2.989.220,14	90,76
	- 85 % sklad ESRR	0,00	2.399.563,42	141.273,69	2.540.837,11	
	- 15 % Republika Slovenija	0,00	423.452,37	24.930,65	448.383,02	
1.2	Upravičeni stroški - krije MO Maribor	338.609,76	-338.609,76	118.150,19	118.150,19	
2	Neupravičeni stroški - krije MO Maribor	110.412,81	75.683,23	0,00	186.096,04	
3	SKUPAJ NALOŽBA US in NUS	449.022,57	2.560.089,26	284.354,54	3.293.466,37	100,00
4	SKUPAJ MO Maribor	449.022,57	-262.926,53	118.150,19	304.246,23	9,24

Iz mehanizma CTN se sofinancira 100 % upravičenih stroškov, vključno z nepovratnim DDV, vendar največ do višine indikativne alokacije sredstev za mestno občino, ki za MOM znaša 2.989.220,14 EUR. MOM bo za sofinanciranje naložbe v primeru uspešne vloge prejela skupaj **2.989.220,14 EUR (90,76 % celotne naložbe)**, od tega iz ESRR 2.540.837,12 EUR, iz proračuna Republike Slovenije pa 448.383,02 EUR. Neupravičene stroške (186.096,04 EUR) in presežek upravičenih stroškov (118.150,19 EUR) v skupni višini **304.246,23 EUR (9,24 % celotne naložbe)** bo financirala iz mestnega proračuna.



7. Pripravljenost naložbe za oddajo vloge za NPO in izvedbo

Naložba bo v kratkem v celoti pripravljena za predložitev vloge za neposredno potrditev operacije (NPO) v okviru CTN:

- za naložbo je (oz. bo najkasneje oktobra 2025) pripravljena vsa potrebna projektna dokumentacija za izvedbo: PZI za park bo posodobljen z vključitvijo PZI za brv;
- PZI za pumtrack je pripravljen in posodobljen;
- za park in pumtrack so pridobljena vsa mnenja nosilcev upravljanja prostora;
- vsa zemljišča za gradnjo so pridobljena, razen obvodnega zemljišča (parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje), ki je v upravljanju DRSV; postopek pridobitve stvarnih pravic za to zemljišče poteka in bo predvidoma zaključen oktobra 2025;
- za pumtrack je bilo aprila 2023 izdano gradbeno dovoljenje, ki je pravnomočno od 14. aprila 2023;
- postopek pridobitve gradbenega dovoljenja (GD) za park poteka; GD bo predvidoma izdano oktobra 2025;
- za naložbo bo pripravljena vsa investicijska dokumentacija v skladu z uredbo UEM;
- finančna sredstva za izvedbo naložbe so načrtovana v razvojnem delu proračuna MO Maribor, NRP MO Maribor za obdobje 2025–2028 pod št. OB070-25-0015 in vključena v proračuna za 2025 in 2026;
- MOM bo v zadnjem četrtletju 2025 izvedla postopek za izbiro zunanjega izvajalca GOI del ter nadzornikov z odložnim pogojem, da se pogodba sklene po sklenitvi pogodbe o sofinanciranju;
- če bo vloga za NPO uspešna in bo MOM v začetku leta sklenila z MNVP pogodbo o sofinanciranju naložbe, bo naložba izvedena v skladu s časovnico v letu 2026 in začetku leta 2027, administrativni zaključek projekta in začetek obratovanja pa sta predvidena konec junija 2027.

8. Investicijski program (IP)

Vrednost naložbe presega mejno vrednost 2.500.000 EUR iz 4. člena UEM, zato je treba poleg DIIP in PIZ izdelati tudi investicijski program (IP).

IP je izdelan za dopolnjeno naložbo, opredeljeno v točki 4, na podlagi popisov del in projektantskih predračunov, izdelanih do junija 2025 za park, pumtrack in brv, ter ocenjene vrednosti ostalih dodatnih del (stvarne pravice, urejanje meja, prehod za pešce na Radvanjski cesti).

V IP je obravnavana samo varianta 2, ki je bila izbrana za izvedbo naložbe v PIZ. Izdelana je ocena stroškov in koristi, izračunani so finančni in ekonomski kazalniki naložbe. Na podlagi teh je naložba utemeljena in primerna za pridobitev sofinanciranja iz Kohezijskega sklada. Ocenjena so tveganja v zvezi z naložbo in analiza občutljivosti naložbe.

Po mnenju pripravljavcev investicijske dokumentacije je naložba z vidika pripravljenosti dokumentacije, lastništva zemljišč ter pridobitve stvarnih pravic in gradbenega dovoljenja izvedljiva v predvidenem obsegu, vrednosti in načrtovanih rokih. Tveganje predstavlja le pridobitev sofinanciranja iz mehanizma CTN.

Ker se vlogi za NPO priloži le IP (in le sklepi o potrditvi ostale investicijske dokumentacije, so v IP poleg sestavin predpisanih v UEM, vključene ocene skladnosti naložbe s pogoji in merili iz Vsebinskih izhodišč MNVP, povzetek ocen skladnosti s horizontalnimi načeli DNSH, vplivom na podnebje in podnebno odpornostjo, skladnosti z Novim evropskim Bauhausom ter z zahtevami iz prijavnega obrazca za predložitev vloge za NPO.

IP vsebuje tudi vse elemente študije izvedbe, kar je v skladu z drugim odstavkom 10. člena uredbe UEM, tako da izdelava študije izvedbe ne bo potrebna.





MESTNA OBČINA MARIBOR

Park ob Pekrskem potoku – prva faza

Investicijski program



Maribor, september 2025

*Investicijski program (IP) je pripravljen v sodelovanju s sodelavci
Mestne občine Maribor v skladu s
predpisano metodologijo za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije
na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16)*

Slika na naslovnici: Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o., <https://bruto.si/projekti/potok>

VSEBINA

1	UVODNA POJASNILA	6
2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA/UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCEV DOKUMENTACIJE.....	8
2.1	Predstavitel investitorja.....	8
2.2	Predstavitel predvidenih vzdrževalcev parka	10
2.3	Izdelovalci projektne in investicijske dokumentacije	11
3	NAMEN IN CILJI NALOŽBE	13
3.1	Namen in cilji naložbe	13
3.2	Neposredni učinki naložbe	13
4	RAZVOJ PROJEKTA PO POTRĐITVI DIIP IN DOKUMENTACIJA.....	15
5	POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE PROJEKTA (PIZ)	17
6	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	23
7	ANALIZA STANJA IN POTREBE CILJNIH SKUPIN	29
7.1	Analiza stanja.....	29
7.2	Potrebe uporabnikov – ciljnih skupin.....	31
7.3	Razvojne možnosti.....	33
7.4	Analiza lokacije	33
7.5	Pregled strokovnih podlag in predhodnih študij ter pridobljenih mnenj.....	37
7.5.1	Projektna dokumentacija	37
7.5.2	Investicijska dokumentacija.....	41
8	PREDSTAVITEV NALOŽBE V PARK OB PEKRSKEM POTOKU	42
8.1	Načrtovane dejavnosti za ureditev parkovne poteze	42
8.1.1	Osnovni podatki o gradnji prve faze parkovne poteze	42
8.1.2	Funkcionalna zasnova z glavnimi elementi parka	42
8.1.3	Pumptrack	44
8.1.4	Brv preko potoka v podenoti C	45
8.2	Dvignjeni prehod za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti	45
8.3	Raščen in neraščen teren	45
9	PREVERITEV USKLAJENOSTI NALOŽBE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI TER PROSTORSKIMI AKTI	46
9.1	Usklajenost naložbe z regionalnimi in lokalnimi razvojnimi dokumenti	46
9.2	Usklajenost naložbe z nacionalnimi razvojnimi usmeritvami in politikami.....	48
9.3	Skladnost naložbe s prostorskimi akti	50
10	OCENA SKLADNOSTI S PEKP IN VSEBINSKIMI IZHODIŠČI MNVP	51
10.1	Ocena skladnosti naložbe v prvi fazi postopka potrjevanja vlog v CTN	51
10.2	Povzetek ocene skladnosti naložbe z ukrepi PEKP in Vsebinskimi izhodišči MNVP	52
10.3	Usklajenost naložbe z upravičenimi nameni in ukrepi iz Vsebinskih izhodišč.....	53
10.4	Skladnost naložbe s posebnimi pogoji in načeli iz Vsebinskih Izhodišč MNVP	54
10.5	Skladnost naložbe s pogoji v okviru specifičnega cilja RSO2.7	56
10.6	Skladnost naložbe z Merili za dodatno skladnost z nameni SC RSO2.7	57
11	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	59
12	UTEMELJITEV IZBIRE PRIMERNE VARIANTE ZA IZVEDBO NALOŽBE	60
12.1	Ocena variant in utemeljitev izbire primerne (optimalne) variante	60
12.2	Ocena primernosti izvedbe naložbe v obliki javno-zasebnega partnerstva	62

13	OKVIRNA ČASOVNICA ZA IZVEDBO NALOŽBE	63
14	OCENA STROŠKOV NALOŽBE ZA IZBRANO VARIANTO.....	65
14.1	Specifikacija stroškov naložbe v stalnih in tekočih cenah	65
14.2	Upravičeni in neupravičeni stroški	67
14.3	Dinamika nastajanja in financiranja stroškov naložbe	68
15	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI ZA IZBRANO VARIANTO	70
15.1	Izhodišča za finančno analizo	70
15.2	Analiza stroškov in koristi naložbe	71
15.2.1	<i>Naložbena vrednost z dinamiko izvajanja del</i>	71
15.2.2	<i>Viri in dinamika financiranja naložbe</i>	71
15.2.3	<i>Finančna analiza naložbe</i>	72
15.2.4	<i>Ekonomska analiza naložbe</i>	75
15.2.5	<i>Analiza tveganj za naložbo</i>	79
15.2.6	<i>Analiza občutljivosti naložbe</i>	79
16	ZMOGLJIVOST, ORGANIZACIJA IN KADRI ZA IZVEDBO NALOŽBE	81
16.1	Zmogljivost prijavitelja	81
16.1.1	<i>Tehnična zmogljivost prijavitelja (točka B1).....</i>	81
16.1.2	<i>Pravna zmogljivost prijavitelja (točka B2).....</i>	81
16.1.3	<i>Finančna zmogljivost prijavitelja (točka B.3).....</i>	82
16.1.4	<i>Upravna zmogljivost (točka B.4)</i>	82
16.2	Postopek izbire izvajalcev.....	85
16.3	Organiziranost investitorja za spremljanje doseganja učinkov naložbe	85
16.4	Zaključek naložbe	86
17	ANALIZA ZAPOSLOVANJA.....	87
18	OCENA VPLIVA NALOŽBE NA OKOLICO IN OKOLJE.....	88
18.1	Vpliv naložbe na okolje v času izvajanja del	88
18.2	Ocena vpliva naložbe na okolje v času obratovanja naložbe	88
19	OCENA SKLADNOSTI NALOŽBE S HORIZONTALNIMI NAČELI.....	89
19.1	Skladnost z načeli spoštovanja temeljnih pravic, spodbujanja enakosti med moškimi in ženskami ter preprečevanje vseh vrst diskriminacije.....	89
19.2	Ocena skladnosti naložbe z načelom DNSH (iz poglavja 4.2.2.1 VN)	90
19.3	Podnebna odpornost (iz poglavja 4.2.2.2 VN).....	93
19.4	Upoštevanje načel Novega evropskega Bauhauasa (iz poglavja 4.2.2.3 VN).....	93
19.5	Upoštevanje načel na naravi temelječih rešitev – NBS (iz poglavja 4.2.2.4 VN)).....	94
19.6	Skladnost z Omilitvenimi ukrepi in priporočili (iz poglavja 4.2.1 VN).....	95
20	SKLEPNE MISLI	96
20.1	Ocena izvedljivosti naložbe	96
20.2	Ocena skladnosti naložbe s pogoji in merili za potrjevanje vlog v drugi fazi CTN.....	97
21	STROKOVNE PODLAGE, STRATEŠKE USMERITVE IN DRUGI VIRI.....	98
	PRILOGA: PREGLEDNICA VKLJUČENIH ELEMENTOV ŠTUDIJE IZVEDBE	100

Seznam preglednic

Preglednica 1:	Ocenjena vrednost gradnje Parka ob Pekrskem potoku z DDV	19
Preglednica 2:	Pregled vrednosti primerjanih meril obeh variant.....	20
Preglednica 3:	Viri in dinamika sofinanciranja upravičenih in neupravičenih stroškov.....	22
Preglednica 4:	Ocenjena vrednost gradnje Parka ob Pekrskem potoku z DDV	25
Preglednica 5:	Upravičeni in neupravičeni stroški z DDV v DIIP in PIZ/IP, tekoče cene.....	26
Preglednica 6:	Viri in dinamika sofinanciranja upravičenih in neupravičenih stroškov	27
Preglednica 7:	Zbirni prikaz rezultatov – ekonomska upravičenost naložbe.....	27
Preglednica 8:	Seznam parcel za parkovno ureditev (Vir: DGD, Bruto, d. o. o.).....	34
Preglednica 9:	Prispevek h kazalnikom učinka in rezultata RSO2.7 programa EKP	52
Preglednica 10:	Ocena letnih stroškov vzdrževanja parka in opreme.....	59
Preglednica 11:	Pregled vrednosti primerjanih meril obeh variant.....	60
Preglednica 12:	Okvirna časovnica za ureditev Parka ob Pekrskem potoku	63
Preglednica 13:	Okvirna časovnica za ureditev parka – datumi začetka/zaključka del	64
Preglednica 14:	Podrobna specifikacija stroškov naložbe, v EUR, stalne cene.....	65
Preglednica 15:	Ocenjena vrednost naložbe, v EUR, tekoče cene.....	66
Preglednica 16:	Upravičeni in neupravičeni stroški naložbe, v EUR, tekoče cene	67
Preglednica 17:	Dinamika nastajanja US in NUS v EUR, tekoče cene	68
Preglednica 18:	Viri financiranja upravičenih in neupravičenih stroškov v EUR, tekoče cene.....	69
Preglednica 19:	Ocenjena vrednost naložbe z dinamiko izvajanja del – stalne cene	71
Preglednica 20:	Ocenjena vrednost naložbe z dinamiko izvajanja del – tekoče cene.....	71
Preglednica 21:	Viri in dinamika financiranja naložbe, tekoče cene, v EUR	72
Preglednica 22:	Stroški vzdrževanja, v EUR	72
Preglednica 23:	Amortizacija osnovnih sredstev, v EUR	73
Preglednica 24:	Transferji za pokrivanje stroškov vzdrževanja parka in opreme, v EUR.....	73
Preglednica 25:	Denarni (finančni) tok naložbe, v EUR.....	74
Preglednica 26:	Kazalniki finančne učinkovitosti naložbe	74
Preglednica 27:	Koristi iz ureditve parka in postavitve urbane opreme.....	76
Preglednica 28:	Realizacija prodaje nepremičnin na območju Maribor–Radvanje	76
Preglednica 29:	Koristi zaradi povečanja vrednosti nepremičnin.....	77
Preglednica 30:	Ekonomski tok naložbe, v EUR	77
Preglednica 31:	Kazalniki ekonomske učinkovitosti naložbe.....	78
Preglednica 32:	Vplivi sprememb naložbe na finančno NPV in IRR.....	80
Preglednica 33:	Vplivi sprememb družbenih koristi na ekonomsko NPV in IRR.....	80
Preglednica 34:	Seznam investicijskih projektov, sofinanciranih s sredstvi EU	82
Preglednica 35:	Prikaz klasifikacije uporabljenih sonaravnih rešitev.....	94
Preglednica 36:	Povezovalna preglednica: elementi študije izvedbe v IP	100

Seznam slik

Slika 1:	Deli projekta ureditve Pekrskega potoka in parkovne poteze.....	30
Slika 2:	Prikaz območja obdelave posega ob Pekrskem potoku – podenoti C in D.....	33
Slika 3:	Umestitev poligona pumptrack v območje parka.....	36
Slika 4:	Primer plezalnega sestava za starostno skupino 10 in več let.....	44
Slika 5:	Število prebivalcev v 900-metrskem pasu od načrtovanega parka	53
Slika 6:	Organigram z udeleženci za izvedbo naložbe	85

1 UVODNA POJASNILA

Mestna občina Maribor (MO Maribor) načrtuje ureditev nove javne zelene infrastrukture na jugozahodnem delu mesta Maribor. Javni park, ki je zaradi izrazito podolgovate oblike opredeljen kot parkovna poteza – bo urejen ob že prenovljeni strugi Pekrskega potoka v mestnih četrtih Nova vas in Radvanje. Za ureditev širšega območja Pekrskega potoka je bil septembra 2018 izveden dvostopenjski krajinsko-arhitekturni natečaj. Žirija je kot najboljšo izbrala rešitev družbe Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o. iz Ljubljane. Družba Bruto je novembra 2022 izdelala idejni projekt za celotno območje ob potoku, od sotočja Pekrskega potoka z Rožnodolskim potokom na zahodu do Ljubljanske ulice na vzhodu, in začela pridobivati projektne pogoje. Skupna dolžina parka ob potoku je 2,3 km, skupna površina pa meri več kot 30 ha. Celotno območje parka je razdeljeno na pet prostorskih podenot, A–E. MO Maribor je pričela z urejanjem lastništva zemljišč in dovoljenj za posege.

Zaradi dolgotrajnih postopkov pridobivanja zemljišč na eni in možnosti pridobitve sofinanciranja naložbe iz kohezijskih sredstev še v tekočem programskem obdobju 2021–2027 na drugi strani se je MO Maribor odločila, da bo parkovno potezo začela urejati v podenotah C in D, med Ulico Pohorskega odreda na zahodu in Kardeljevo cesto na vzhodu. Na tem območju je lastništvo zemljišč že urejeno. Ti podenoti sta umeščeni v bližini najgosteje naseljenega dela mestnih četrti Nova vas in Radvanje, zato je MO Maribor gradnjo tega dela parka opredelila kot prednostno nalogo. Parkovna poteza bo dolga približno 800 m, površina meri 2,62 ha. V prvi fazi, ki jo obravnava ta investicijski program (IP), bodo urejene parkovne površine s potmi za pešačenje in kolesarjenje ter brvjo čez potok, kolesarskim poligonom (pumptrackom) ter površinami za druženje, igro, šport in rekreacijo, opremljenimi z igrali, napravami za fitnes na prostem in urbano opremo. Javna razsvetljava in objekti za gostinske in storitvene dejavnosti ter pripadajoči komunalni vodi v tej fazi niso predvideni. Ti elementi se bodo vključevali postopno po končani prvi fazi v skladu s finančnimi zmožnostmi MO Maribor.

Na podlagi te odločitve je družba Bruto marca 2025 posodobila projekt za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) in izdelala osnutek projekta za izvedbo (PZI), ki je bil uporabljen za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP). PZI se še dopolnjuje zaradi vključitve novega elementa – brvi M4-C in bo predvidoma končan oktobra, končna različica pa bo potrjena ob izdaji GD.

Do izdelave tega IP so bila za gradnjo parkovne poteze pridobljena vsa mnenja, vložena je bila vloga za gradbeno dovoljenje (GD), ki bo predvidoma izdano oktobra 2025. Pridobivanje pravice graditi na vodnem zemljišču, ki je last Republike Slovenije, poteka. Za pumptrack, ki je sestavni del ureditve parka, je bila leta 2022 izdelana ločena projektna dokumentacija DGD in PZI ter aprila 2023 izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje. Predračun za pumptrack je bil marca 2025 preračunan na cene februar 2025.

MO Maribor je 9. maja 2025 predložila vlogo za sofinanciranje naložbe iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb (CTN) na podlagi povabila Združenja mestnih občin Slovenije (ZMOS) v prvo fazo potrjevanja vlog. Vloga je bila v prvi fazi postopka potrjena in naložba je bila 26. junija 2025 uvrščena na seznam operacij, ki se lahko prijavijo na drugo fazo in predložijo vlogo za neposredno potrditev operacij (NPO).

Ob pregledu vloge je bilo dogovorjeno, da se kot upravičeni strošek dodatno vključi gradnja brvi M4-C čez potok, asfaltiranje pumtracka pa se opredeli kot neupravičeni strošek. Pri nadaljnjem razvoju projekta so nastali tudi dodatni upravičeni stroški: projekt PZI za brv in pridobitev stavbne pravice od DRSV na obvodnem zemljišču. Na novo so vključeni tudi stroški ureditve prehoda za pešce na dvignjeni ploščadi na Radvanjski cesti, pridobitev služnosti za priključitev komunalnih vodov na obvodnem zemljišču v lasti Republike Slovenije in stroški ureditve parcelnih mej. Ti stroški so v projekt vključeni kot neupravičeni stroški.

Skupna vrednost tako dopolnjene naložbe v prvo fazo gradnje parkovne poteze v podenotah C in D je ocenjena v stalnih cenah na 2.589.396,98 EUR brez DDV, z DDV pa 3.159.064,35 EUR, v tekočih cenah pa na 2.699.562,38 EUR brez DDV oziroma 3.293.466,37 EUR z DDV.

V skladu s pogoji CTN se iz kohezijskih sredstev financirajo vsi upravičeni stroški, skupaj z nepovratnim DDV, vendar največ do zneska „indikativne alokacije sredstev“¹, predvidene za posamezni specifični cilj in mestno občino. Upravičeni stroški v tekočih cenah znašajo skupaj z upravičenim DDV 3.107.370,33 EUR in za 118.150,19 EUR presegajo indikativno alokacijo sredstev. Neupravičeni stroški znašajo v tekočih cenah brez DDV 152.537,74 EUR, z DDV pa 186.096,04 EUR. Če bo vloga v drugi fazi potrjevanja vlog uspešna, bo MO Maribor iz mehanizma CTN pridobila sofinanciranje upravičenih stroškov v višini indikativne alokacije stroškov, tj. **2.989.220,14 EUR (90,76 % celotne vrednosti naložbe)**, in sicer iz sklada ESRR 85 %, iz proračuna Republike Slovenije pa 15 % priznanih upravičenih stroškov. Presežek upravičenih stroškov nad indikativno alokacijo sredstev in vse neupravičene stroške v skupnem znesku **304.246,23 EUR (9,24 % vrednosti celotne naložbe)** pa bo pokrila iz mestnega proračuna. Gradnja parkovne poteze s pumtrackom bo v skladu s časovnico potekala od marca/aprila 2026 do marca 2027, aprila bo pridobljeno uporabno dovoljenje, administrativni zaključek projekta pa je načrtovana za konec junija 2027.

MO Maribor bo v začetku oktobra 2025 na Ministrstvo za naravne vire in prostor (MNVP) predložila vlogo za neposredno potrditev operacije (NPO). Vlogi je treba poleg zahtevanih dokumentov/dokazil in pravnomočnega GD priložiti tudi investicijsko dokumentacijo, izdelano v skladu z uredbo UEM². Ta IP je tretja raven predpisane investicijske dokumentacije; po DIIP je bila avgusta 2025 izdelana predinvesticijska zasnova (PIZ). IP je izdelan je v skladu s 13. in 5. členom UEM. Zaradi preglednosti je vrstni red poglavij nekoliko spremenjen. Dodane so vsebine v zvezi z izpolnjevanjem pogojev in meril za pridobitev financiranja naložbe iz mehanizma CTN, vključno z zahtevami iz obrazca vloge v drugi fazi NPO. MO Maribor namerava že oktobra 2025 začeti s postopkom izbire izvajalca z javnim naročilom, zato ta IP v skladu s prvim odstavkom 14. člena uredbe UEM vsebuje tudi vse elemente študije izvedbe.

Ob upoštevanju okvirnega termenskega načrta potrjevanja vlog, ki ga je objavil ZMOS³, bo pogodba o sofinanciranju predvidoma podpisana januarja 2026. S podpisom pogodbe se lahko začne sofinanciranje upravičenih stroškov. MO Maribor bo upravičene stroške, ki so/bodo nastali v letu 2025 po datumu potrditve DIIP (27. marca 2025), prejela povrnjene v letu 2026.

¹ Metodologija za izračun indikativne alokacije sredstev mehanizma Celostnih teritorialnih naložb, št. 303-1/2023-2, ZMOS, april 2023

² Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16

³ ZMOS, april 2025; https://zmos.si/ctn/rso2-7_p2/

2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA/UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCEV DOKUMENTACIJE

2.1 Predstavitev investitorja

Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu Parka ob Pekrskem potoku

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Telefon	02 22 01 000
Faks	02 22 01 207
E-poštni naslov	mestna.obcina@maribor.si
Spletna stran	www.maribor.si
Davčna št.	S112709590
Matična št.	5883369
TRR	01270-0100008403
Banka	UJP

Žig

Podpis odgovorne osebe:

Predstavitev investitorja

Mestna občina Maribor (MO Maribor) je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena na podlagi Zakona o lokalni samoupravi. Delovanje MO Maribor določa Statut Mestne občine Maribor⁴. MO Maribor samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene z zakonom in statutom. Njena dejavnost je registrirana pod SKD: O84.110 – Splošna dejavnost javne uprave. MO Maribor je bila vpisana v register lokalnih skupnosti 26. 12. 1994. Odgovorna oseba MO Maribor je župan, Aleksander Saša Arsenovič.

Občina Maribor meri 148 km², v njej je po podatkih Statističnega urada v začetku leta 2025 prebival 114 301 prebivalec. Mesto Maribor je središče občine, upravno, gospodarsko in kulturno središče Podravske regije in največje mesto severovzhodne Slovenije. V Mariboru je sedež nacionalnih institucij, kot so Agencija za železniški promet Republike Slovenije, Javna agencija Republike Slovenije za energijo, Javni sklad RS za podjetništvo in Pošta Slovenije. V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena: Univerza v Mariboru z mrežo fakultet, Inštitut informacijskih znanosti – IZUM, SNG Maribor, Univerzitetni klinični center Maribor itn. V naselju Maribor (ID št 070020) je junija 2025 prebivalo 97.522 prebivalcev⁵.

⁴ Medobčinski uradni vestnik (MUV), št. 10/2011, 8/2014, 12/2019 in 4/2022

⁵ Statistični urad RS, <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5003S.px>, 11. 6. 2025

V naselju Maribor je okrog 200.000 m² javnih parkovnih in zelenih površin. Velika večina parkov je umeščena na levem bregu Drave, npr. Mestni park z ribniki, Trg generala Maistra, Rakušev trg, Slomškov trg itn. V južnem delu mesta, na desnem bregu Drave, je urejenih javnih parkovnih površin precej manj. Izkazan je primanjkljaj zelenih površin v skupni izmeri 50,4 hektara⁶. Območje obdelave, kjer bo potekala načrtovana naložba, zajema pas vzdolž Pekrskega potoka z nekaj razširitvami. Renaturacija Pekrskega potoka z ureditvijo brežin in zasaditvijo vegetacije na njih je zaključena v okviru ločenega projekta in ni vključena v načrtovano naložbo. Na zelenih površinah vzdolž Pekrskega potoka med stanovanjsko poselitvijo severno in južno od potoka MO Maribor načrtuje v prvi fazi ureditev parka s skupno površino 2,62 ha, s površinami za pešačenje in kolesarjenje ter brvjo preko potoka, urbano opremo, otroškima igriščema, prostori za fitness na prostem in kolesarskim poligonom (pumptrackom). Pri projektiranju so sodelovali krajinski arhitekti. Javne parkovne površine v mestu vzdržuje javno podjetje Nigrad, d. o. o., član Javnega holdinga Maribor.

Odgovorna služba in oseba za pripravo ter nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije

V MO Maribor naložbo pripravlja in spremlja Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna. Odgovorni vodja projekta je Jernej Gruber, univ. dipl. gosp. inž., ki je odgovoren za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in druge dokumentacije, potrebne za načrtovanje in izvedbo naložbe.

Naziv	Mestna občina Maribor, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Vodja službe	Barbara Mikuš Marzidovšek
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor na pripravo dokumentacije	
Ime in priimek	Jernej Gruber
Telefon:	02-2201-415
E-poštni naslov	jerne.j.gruber@maribor.si

Podpis:

Žig

Organizacija za izvedbo naložbe

Odgovorni vodja projekta ima ustrezno znanje in izkušnje pri vodenju tovrstnih projektov. Skrbel bo za pripravo naložbe in vloge ter zahtevanih dokazil za pridobitev sofinanciranja iz mehanizma CTN, izbiro in spremljanje dela zunanjih izvajalcev ter nemoten potek naložbe. Če bo načrtovana naložba prejela podporo iz mehanizma CTN, bo odgovorni vodja projekta spremljal izvajanje naložbe v skladu s pogodbo o financiranju naložbe, sklenjeno z MNVP, ter poskrbel za pripravo zahtevanih poročil.

⁶ Trajnostna urbana strategija Maribor 2023–2035, Maribor, december 2023, tč. 3.1.3

Projektna pisarna bo za podporo in pomoč odgovornemu vodji projekta imenovala projektno skupino, ki jo sestavljajo zaposleni v projektni pisarni in predstavnik projektanta kot zunanji član. Vodji projekta in projektni skupini bodo na voljo tudi druge strokovne službe MO Maribor (npr. urad za finance in proračun, pravna služba, služba za stike z javnostjo itn).

MO Maribor bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala zunanje izvajalce za gradnjo pumptracka ter ureditev parka z zasaditvami, brvjo in mrežo poti ter površinami za druženje, igro, rekreacijo in šport ter s temi deli povezana strokovni nadzor in pomoč (gradbeni nadzornik, arborist). Podrobneje o organiziranosti investitorja za izvedbo naložbe v poglavju 16.

2.2 Predstavitev predvidenih vzdrževalcev parka

Po končani naložbi bo obratovanje parka spremljal občinski Urad za komunalno, promet in prostor, ki je odgovoren za delovanje javnih parkov in nadzoruje delo vzdrževalcev. Park bosta predvidoma vzdrževali javni podjetji Nigrad, d. o. o., in Snaga, d. o. o., člana Javnega holdinga Maribor (JHMB).

Zelene parkovne površine z zasaditvami, površine za kolesarjenje in pešačenje ter druge površine v parku bo vzdrževalo Javno podjetje Nigrad.

Osnovni podatki o vzdrževalcu komunikacijskih površin in zasaditev

Naziv	Javno podjetje Nigrad Maribor, komunalno podjetje, d. o. o.
Naslov	Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Dušan Slapnik, univ. dipl. inž. grad., direktor
Telefon	02 45 00 300
E-poštni naslov	info@nigrad.si
Spletna stran	www.nigrad.si

Podpis:

Žig

Javno podjetje Nigrad Maribor, komunalno podjetje, d. o. o., vzdržuje javne prometne površine, javni kanalizacijski sistem in javno razsvetljavo v Mariboru in okolici na podlagi odloka MO Maribor o gospodarskih javnih službah (GJS) in pogodb o vzdrževanju gospodarske javne infrastrukture (GJI). Osnovna dejavnost podjetja je opravljanje komunalnih dejavnosti, organiziranih v poslovnih modelih GJS, ter tržnih storitev za lokalne skupnosti, podjetja, ustanove in individualne naročnike. V okviru GJS za Maribor upravlja in vzdržuje približno 800 km cest in 450 km pločnikov, več kot 500 kanalizacijskih vodov s prečrpališči, 360 km omrežja s 187.000 javnimi svetilkami in 80 semaforiziranih križišč.⁷

⁷ Letno poročilo družbe Nigrad d. o. o. za leto 2024 – objava Ajpes, dostop avgust 2025, in spletna stran: <https://www.nigrad.si/>

Osnovni podatki o vzdrževalcu urbane opreme

Naziv	Javno podjetje Snaga, d. o. o.
Naslov	Nasipna ulica 64, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	dr. Vito Martinčič, direktor
Telefon	02 620 58 00
E-poštni naslov	info@snaga-mb.si
Spletna stran	https://snaga-mb.si/

Podpis:

Žig

Javno podjetje Snaga, d. o. o., opravlja različne javne storitve za posameznike, javne in zasebne organizacije ter širšo skupnost. Skrbijo za urejenost in čisto okolje, odvoz in obravnavo odpadkov ter ozaveščanje o trajnostnem ravnanju z odpadki v mestu Maribor in širšem območju. Podjetje dnevno zagotavlja temeljito čiščenje in vzdrževanje javnih površin v MO Maribor: ročno očisti približno 700 km² utrjenih površin in 87 km mestnih poti. JP Snaga redno vzdržuje, servisira in nabavlja različno komunalno urbano opremo: igrala na 19 otroških igriščih, pribl. 1200 uličnih košev za odpadke, 115 košev za pasje iztrebke in približno 970 klopi.⁸

2.3 Izdelovalci projektne in investicijske dokumentacije

Projektna dokumentacija je bila izdelana ločeno za parkovno potezo in pumptrack:

Osnovni podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije za parkovno potezo

Naziv organizacije	BRUTO, krajinska arhitektura, d. o. o.
Sedež	Galičeva ulica 30 1000 Ljubljana
Poslovni naslov	Dunajska cesta 129, 1000 Ljubljana
Direktor	Matej Kučina
Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije	
Ime in priimek	Matej Kučina, univ. dipl. ing. kraj. arh.; PKA, PPN ZAPS 0907
Telefon	01 23 22 195, 01 23 22 196, 041 795 309
E-poštni naslov	info@bruto.si

Podpis:

Žig

⁸ Vir: <https://snaga-mb.si/storitev/urejanje-okolja-in-prostorov/urejanje-javnih-povrsin/>

Osnovni podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije za pumtrack

Naziv organizacije Aliansa ASE, specialna gradbena dela, d. o. o.
Sedež Reška ulica 17, 1000 Ljubljana
Direktor Martin Martinec
Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije
Ime in priimek Anže Bizjak, dipl. inž. grad, G 3889
Telefon 031 338 603
E-poštni naslov info@aliansa.eu

Žig

Podpis:

Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije – IP

Naziv organizacije Ekonomski institut Maribor, d. o. o.
Naslov Razlagova ulica 22, 2000 Maribor
Direktorica Viljenka Godina
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije
Ime in priimek Viljenka Godina
Telefon 041 766 114
E-poštni naslov viljenka.godina@eim-mb.si

Žig

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

Podpis:



3 NAMEN IN CILJI NALOŽBE

3.1 Namen in cilji naložbe

Namen naložbe v ureditev parkovne poteze ob Pekrskem potoku s površinami za pešce in kolesarje, urbano opremo ter površinami za igro, rekreacijo in šport ustreza upravičenim namenom v okviru „Programa Evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji“ (PEKP), prednostne naloge 3 „Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost“, specifičnega cilja RSO2.7 „Izboljšanje varstva in ohranjanja narave ter biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture, tudi v mestnem okolju, in zmanjšanje vseh oblik onesnaževanja“, ki se financirajo iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), in sicer ukrepu „(1) izboljšanje kakovosti in uporabnosti obstoječe ter vzpostavitev nove zelene infrastrukture, javno dostopnih zelenih površin in naravnih struktur v mestih ter njihovo povezovanje tudi za zagotavljanje ekosistemskih storitev t. i. zelenih in modrih koridorjev“⁹. Skladnost naložbe z ukrepi, pogoji in merili je podrobneje opredeljena v poglavju 10 tega IP.

Cilji načrtovane naložbe v gradnjo in prenavo zelenih površin s površinami za pešce in kolesarje ter urbano opremo ob Pekrskem potoku ustrezajo upravičenim namenom s področja zelene preobrazbe za podnebno nevtralnost v PEKP:

- vzpostaviti novo javno zeleno infrastrukturo, tj. javno dostopne zelene površine in naravne strukture v jugozahodnem delu mesta Maribor, na območju mestnih četrti Nova vas in Radvanje, z zagotovitvijo na naravi temelječih rešitev (NBS) in velikega deleža raščenege terena (89,58 %);
- prebivalcem/obiskovalcem tega dela Maribora zagotoviti višjo kakovost življenja, izboljšati možnosti za rekreacijo na zelenih površinah in krepitev zdravega življenjskega sloga, omogočiti druženje in krepitev družabnih stikov;
- izboljšati kakovost bivanja v tem delu urbanega prostora z izboljšanjem kakovosti zraka in biotske raznovrstnosti.

3.2 Neposredni učinki naložbe

MO Maribor načrtuje z naložbo doseči naslednje neposredne učinke:

- ureditev 2,62 ha (26.182 m²) parkovne površine vzdolž Pekrskega potoka v dolžini približno 800 m;
- zasaditev 239 novih dreves ustreznih vrst in presaditev 52 dreves, posajenih v okviru projekta Upsurge, na končno lokacijo, dvostranskih drevoredov vzdolž potoka in enostranskih drevoredov ob poteh;
- ureditev skupaj 17.648,20 m² zelenih površin, od tega 5.300 m² cvetočih travnikov in več kot 9.000 m² drugih zelenih površin;
- izgradnja koloparka (pumptracka) s površino pribl. 938 m²;

⁹ Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij zelene infrastrukture v mestnem okolju z mehanizmom CTN (2. povabilo), št. 303-5/2025-1, ZMOS, 31. 4. 2025

- ureditev asfaltirane površine (2.159 m²) za kolesarje in pešce v dolžini 819,30 m ob desni, južni strani Pekrskega potoka;
- ureditev parkovnih peščenih poti v skupni dolžini 1.790,21 m z glavno pešpotjo na levi, severni strani Pekrskega potoka;
- gradnja brvi M4-C čez Pekrski potok v podenoti C (dolžina 12 m, uporabna širina 3,10 m);
- ureditev igrišč za otroke in mladino v vsaki podenoti;
- ureditev ograjenega pasjega parka;
- ureditev dveh prostorov za fitnes na prostem;
- namestitve urbane opreme: različnih miz, klopi, ležalnikov, košev za smeti, otroških igral, opreme za fitnes, servisnih postaj in stojal za kolesa in informativnih tabel;
- izgradnja dvignjenega prehoda za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti;
- ureditev meja zemljišč v na območju posega.

4 RAZVOJ PROJEKTA PO POTRITVI DIIP IN DOKUMENTACIJA

Za naložbo je bil marca 2025 izdelan in 27. marca 2025 potrjen dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki je bil priložen k vlogi MO Maribor v prvo fazo postopka potrjevanja operacij v okviru mehanizma CTN. Ker je bil DIIP potrjen pred objavo drugega povabila Združenja mestnih občin Slovenije (ZMOS) k predložitvi projektov (31. marca 2025), je bil z redakcijskimi popravki, vendar brez sprememb ključnih elementov, usklajen z zahtevami navedenega povabila. MO Maribor je vlogo na povabilo ZMOS predložila 9. maja 2025. V prvi fazi postopka potrjevanja je bila vloga potrjena in naložba je bila 26. junija 2025 uvrščena v seznam operacij, ki lahko predložijo vlogo za neposredno potrditev operacije.

Po sprejetju DIIP so bila v naložbo vključena dodatna dela iz potrjenega arhitekturnega natečaja, ki prej niso bila zajeta v prvo fazo izvedbe, spremenila se je tudi struktura upravičenih oz. neupravičenih stroškov:

- na podlagi preveritve upravičenosti stroškov v prvi fazi potrjevanja vloge se je v projekt vključila gradnja ene od načrtovanih brvi, M4-C v podenoti C;
- od DRSV – upravljavca obvodnega zemljišča v lasti Republike Slovenije, parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje, je treba pridobiti stavbno pravico za vse posege, ki bodo potekali na tej parceli (postopek še poteka);
- pridobljena je bila služnost na navedenem zemljišču za priključke komunalne infrastrukture v naslednji fazi, po kočani naložbi, ki je obravnavana v PIZ in tem IP;
- v projekt so vključeni stroški urejanja meja zemljišč;
- zaradi neposredne povezave podenot C in D je vključena gradnja dvignjenega prehoda (grbine) za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti.

Stanje priprave projektne dokumentacije in dovoljenj

V IP (točka 7.5) je pregled pripravljene projektne in investicijske dokumentacije, pridobljenih projektnih pogojev in mnenj nosilcev urejanja prostora:

- IP je bil izdelan na podlagi posodobljenega projekta za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ki ga je izdelala družba Bruto, d. o. o. (DGD, marec 2025), in osnutka projekta za izvedbo (PZI), ki ga je družba Bruto izdelala februarja in posodobila junija 2025,
- projekt PZI se še posodablja, saj se vanj vključuje gradnja brvi M4-C; končna verzija PZI bo predvidoma končana oktobra 2025;
- na podlagi posodobljenega dokumenta DGD so bila pridobljena vsa predpisana mnenja nosilcev urejanja prostora;
- vloga za gradbeno dovoljenje (GD) je bila predložena julija 2025; GD bo predvidoma izdano oktobra 2025,
- služnost na obvodnem zemljišču za komunalne priključke ja bila pridobljena julija 2025, vloga za pridobitev stavbne pravice za gradnjo brvi je bila vložena julija in bo predvidoma potrjena oktobra 2025;

- za gradnjo pumtracka je projektno dokumentacijo DGD in PZI leta 2022 izdelala družba Aliansa ASE, d. o. o. Predračunske vrednosti iz PZI so bile marca 2025 preračunane v cene februar 2025. Pridobljena so bila vsa predpisana mnenja, GD je bilo izdano aprila 2023 in je pravnomočno od 14. aprila 2022;
- dokumentacijo za gradnjo dvignjenega prehoda za pešce in sanacijo pločnika, ki bo potekala v obliki vzdrževalnih del v javno korist, pripravlja JP Nigrad, d. o. o. Ta del projekta bo izveden z internim naročilom povezanemu podjetju – članu JHMB.

Pripravljena investicijska dokumentacija

Kot je navedeno zgoraj, je bil 27. marca 2025 potrjen DIIP, ki je bil za predložitev na javno povabilo ZMOS dopolnjen z redakcijskimi popravki, vendar brez sprememb ključnih elementov investicijske dokumentacije.

Zaradi sprememb naložbe, navedenih zgoraj, so se naložbeni stroški povečali za približno 10 odstotkov, spremenila se je sestava upravičenih in neupravičenih stroškov, potek izvedbe naložbe (časovnica) pa je bilo treba prilagoditi rokom potrjevanja vlog in predvidenemu roku sklenitve pogodbe o sofinanciranju.

Po potrditvi operacije v prvi fazi postopka potrjevanja vlog v okviru mehanizma CTN (26. junija 2025) je stekla priprava preinvesticijske zasnove (PIZ) v skladu z 12. členom UEM¹⁰. V PIZ so upoštevane vse spremembe projekta po potrditvi DIIP. PIZ je bil izdelan avgusta 2025.

Ker naložba z DDV presega mejno vrednost 2,5 milijona EUR iz 4. člena UEM, je bilo treba izdelati tudi investicijski program, to je ta IP.

¹⁰ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16

5 POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE PROJEKTA (PIZ)

Osnovni podatki o naložbi

Mestna občina Maribor (MO Maribor) načrtuje ureditev parka (parkovne poteze) vzdolž prenovljene struge Pekrskega potoka, na javnih površinah v podenotah C in D, v mestnih četrtih Nova vas in Radvanje. Ureditev parkovne poteze je del celovitega urejanja novih javnih zelenih površin ob Pekrskem potoku, od sotočja Pekrskega potoka z Rožnodolskim potokom na zahodu do Ljubljanske ulice na vzhodu. Za celotno območje, ki meri v dolžino približno 2,3 km, s površino več kot 30 ha, je bil leta 2018 izveden krajinsko-arhitekturi natečaj. Izbrano rešitev je izdelala družba Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o., iz Ljubljane. Celotno območje je bilo razdeljeno na pet prostorskih in programskih podenot (A–E).

Urejanje območja poteka postopoma na podlagi več ločenih, vendar med seboj usklajenih projektov, ki se financirajo iz različnih virov. V projektu renaturacije Pekrskega potoka, ki je potekal v sodelovanju MO Maribor z DRSV med letoma 2023 in 2025, so bili z uporabo sonaravnih rešitev urejeni struga in brežine potoka. V okviru projekta Upsurge, ki ga s partnerji izvaja RRA za Podravje, so bila zasajena drevesa s povečano zmogljivostjo čiščenja zraka ter postavljene merilne naprave za merjenje kakovosti zraka in drugih parametrov.

Naslednja etapa, ki je obravnavana v tem PIZ, zajema ureditev parkovnih površin ob potoku med Ulico Pohorskega odreda na zahodu in Kardeljevo cesto na vzhodu, v podenotah C in D, v najgosteje naseljenih delih MČ Nova vas in Radvanje, zato je MO Maribor gradnjo tega dela parka opredelila kot prednostno nalogo. Parkovna poteza bo dolga približno 800 m, površina meri 2,62 ha. Vsa zemljišča so že v lasti MO Maribor. V prvi fazi bodo urejene parkovne površine s potmi za pešačenje in kolesarjenje ter brvjo, pumtrackom ter opremljenimi površinami za druženje, igro, šport in rekreacijo. Javna razsvetljava in objekti za gostinske in storitvene dejavnosti ter pripadajoči komunalni vodi v tej fazi niso predvideni. Ti elementi se bodo vključevali postopno po končani prvi fazi, v skladu s finančnimi zmožnostmi MO Maribor.

Namen in cilji naložbe

Namen in cilji načrtovane naložbe se od sprejetja DIIP niso spremenili. **Namen** naložbe v ureditev parkovne poteze ob Pekrskem potoku ustreza upravičenim namenom iz Programa Evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji (PEKP)¹¹ v okviru specifičnega cilja RSO2.7, in sicer ukrepu: „(1) izboljšanje kakovosti in uporabnosti obstoječe ter vzpostavitev nove zelene infrastrukture, javno dostopnih zelenih površin in naravnih struktur v mestih ter njihovo povezovanje tudi za zagotavljanje ekosistemskih storitev t. i. zelenih in modrih koridorjev“.

Tudi **cilji** načrtovane naložbe v gradnjo in prenovo zelenih površin ob Pekrskem potoku ustrezajo upravičenim namenom s področja zelene preobrazbe za podnebno nevtralnost v PEKP:

- vzpostaviti novo javno zeleno infrastrukturo, tj. javno dostopne zelene površine in naravne strukture v jugozahodnem delu mesta Maribor, na območju mestnih četrti Nova vas in Radvanje, z zagotovitvijo na naravi temelječih rešitev (NBS) in velikega deleža raščenege terena (89,58 %);

¹¹ Verzija 2.0, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, november 2024

- prebivalcem/obiskovalcem tega dela Maribora zagotoviti višjo kakovost življenja, izboljšati možnosti za rekreacijo na zelenih površinah in krepitev zdravega življenjskega sloga, omogočiti druženje in krepitev družabnih stikov;
- izboljšati kakovost bivanja v tem delu urbanega prostora z izboljšanjem kakovosti zraka in biotske raznovrstnosti.

Stanje pripravljenosti projektne in investicijske dokumentacije ob pripravi PIZ

je predstavljano v prejšnjem poglavju. Če povzamemo:

- projekt PZI se posodobi z vključitvijo projekta za brv in bo končan po pridobitvi GD (predvidoma oktobra 2025);
- pridobljena so vsa mnenja nosilcev urejanja prostora, pridobivanje pravice graditi poteka, GD bo predvidoma izdano oktobra 2025;
- projekt PZI za gradnjo pumtracka je izdelan, GD je pravnomočno od 14. aprila 2023;
- projektna dokumentacija za gradnjo prehoda za pešce in sanacijo pločnika se pripravlja; ta del projekta bo izveden z internim naročilom povezanemu podjetju – članu JHMB;
- izdelan in potrjen je DIIP (27. marca 2025);
- pripravljena je ta predinvesticijska zasnova (PIZ).

Razlog za pripravo PIZ

Za to fazo gradnje parkovne poteze je bil marca 2025 izdelan DIIP. Vrednost naložbe v stalnih cenah z DDV je preseгла mejno vrednosti iz uredbe UEM, zato je treba v skladu s 4. členom te uredbe pripraviti predinvesticijsko zasnovo projekta (PIZ) in nato še investicijski program. Po sprejetju DIIP so bila v naložbo vključena dodatna dela, zato so se naložbeni stroški povečali za približno 10 odstotkov, časovnico je bilo treba prilagoditi rokom potrjevanja vlog in predvidenemu roku sklenitve pogodbe o sofinanciranju. Ta PIZ obravnava naložbo z navedenimi spremembami.

Analiza stanja s potrebami ciljnih skupin ter analiza lokacije

Analiza sedanjega stanja je povzeta iz DIIP, saj se v času od priprave DIIP ni spremenila. Za pripravo PIZ je bila izvedena kratka anketa med predstavniki vodstva MČ Nova vas, ki je povzeta v točki 5.2 PIZ.

Nespremenjena je tudi analiza lokacije s pregledom vseh zemljišč, po katerih bodo potekali posegi, in navedbo lastništva oziroma pravice graditi. MO Maribor je lastnica vseh zemljišč, razen zemljišča s parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje. Za to zemljišče poteka postopek pridobitve pravice graditi pri DRSV.

Opis naložbe

Tehnično-tehnološka rešitev za gradnjo parkovne poteze s pumtrackom se je od potrditve DIIP nekoliko spremenila, saj sta dodana dva nova elementa:

- brv M4-C preko Pekrskega potoka v podenoti C – del parkovne poteze (upravičeni strošek);
- dvignjeni prehod za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti. Gradnja bo potekala sočasno z gradnjo parka, vendar so stroški v višini 33.647,53 EUR z DDV v predračunu projekta v celoti opredeljeni kot neupravičeni stroški.

Dodani so tudi stroški pridobitve stvarnih pravic od DRSV – upravljavca zemljišča s parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje (služnost in pravica graditi – postopek za slednjo še poteka) ter stroški ureditve meja parcel.

Skladnost naložbe s strategijami in prostorskimi akti ter Vsebinskimi izhodišči MNVP

V tem PIZ je povzeta ocena skladnosti naložbe s ključnimi nacionalnimi, regionalnimi in lokalnimi strateškimi dokumenti. Naložba je tudi skladna s:

- PEKP; prispevala bo h kazalnikom učinka in rezultata za specifični cilj RSO2.7:
 - kazalnik **učinka**: zelena infrastruktura, ki je prejela podporo (v ha) **2,62 ha**
 - kazalnik **rezultata**: prebivalci, ki imajo dostop do nove zelene infrastrukture **18.692**.
- vsemi zahtevami iz Vsebinskih izhodišč MNVP;
- pogoji in zahtevami iz javnega povabila ZMOS ter
- pogoji in zahtevami prijavnega obrazca za NPO.

Pri oceni skladnosti naložbe s prostorskimi akti je dodana skladnost projektne dokumentacije z občinskim prostorskim planom (OPN), ki je bil objavljen aprila 2025¹².

Ocenjena vrednost naložbe v stalnih in tekočih cenah

je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 1: **Ocenjena vrednost gradnje Parka ob Pekrskem potoku z DDV**

Ozn.	Deli naložbe	Vrednost v EUR z DDV	
		Stalne cene	Tekoče cene
1	Park: zelene površine, poti, površine za igro, šport, urbana oprema	2.370.390,71	2.487.947,86
2	Pumptrack v podenoti C z opremo	187.249,73	196.536,19
3	Stroški pridobitev stvarnih pravic	137.110,91	137.110,91
4	Storitve zunanjih izvajalcev: dokumentacija, nadzor, ureditev mej	427.005,47	432.713,65
5	Informiranje in komuniciranje	3.660,00	3.841,52
6	Prehod za pešce in sanacija pločnika Radvanjska cesta	33.647,53	35.316,24
7	SKUPAJ CELOTNA NALOŽBA	3.159.064,35	3.293.466,37

Zaradi vključitve novih del je ocenjena vrednost naložbe za približno 10 % večja kot v DIIP.

Analiza variant in izbira najprimernejše (optimalne) variante za izvedbo naložbe

Analiza variant za izvedbo naložbe je ključna sestavina PIZ. MO Maribor je že v DIIP kot neprimerno zavrnila varianto 0 – brez naložbe, saj prizadevanja za ureditev tega parka potekajo že od devetdesetih let prejšnjega stoletja. Zato ta varianta tudi ni ocenjena v PIZ.

¹² MUV, št. 4/2025

V PIZ sta bili v analizo možnih variant za izvedbo naložbe vključeni dve varianti z eno podvarianto:

- varianta 1: „naložba brez financiranja iz kohezijskih sredstev“ s podvarianto dodatno skrčene naložbe;
- varianta 2: „naložba v načrtovanem obsegu in dinamiki“.

MO Maribor je kot neprimerno zavrnila tudi okrnjeno podvarianto variante 1, ki zajema delno ureditev obstoječih poti in površin, brez dodatnih ozelenitev.

MO Maribor se je odločila tudi, da tehnično-tehnološke rešitve družbe Bruto, ki je bila zasnovana v krajinsko-arhitekturnem natečaju, ne bo spreminjala, in tudi lokacija – območje ob potoku – ostaja nespremenjena. Za izvedbo naložbe sta bili v PIZ podrobno obravnavani le varianta 1 in varianta 2, ki se med seboj razlikujeta po času izvedbe in načinu financiranja:

- izvedbo naložbe po varianti 1 naj bi MO Maribor financirala z lastnimi sredstvi in najetjem dolgoročne posojila. Začetek gradnje je možen šele leta 2031. Zaradi odložitve naložbe in najetja posojila se povečajo stroški naložbe, učinki projekta in vse koristi, povezane z njimi, pa se zamaknejo za pet let. V vmesnem času se kakovost življenja na tem območju ne izboljša, okoljske razmere se utegnejo poslabšati;
- pri izvedbi naložbe po varianti 2 se predpostavlja, da MO Maribor pridobi sredstva za financiranje več kot 90 % vrednosti celotne naložbe iz mehanizma CTN. Park bo končan in uporabnikom na voljo že sredi leta 2027. Ozelenitve bodo prispevale k čistejšemu zraku, blažile temperature v okolici stanovanjskih zgradb, zagotovljeni bodo pogoji za ohranjanje in razvoj naravnih habitatov.

Za oceno primernosti variant je bila za vsako varianto v PIZ izdelana finančna in ekonomska analiza stroškov in koristi s finančnimi in ekonomskimi kazalniki ter oceno tveganj in občutljivost finančnih in ekonomskih kazalnikov na kritične parametre. Varianti sta bili ocenjeni uporabo uteženih meril. Pregled vrednosti primerjanih meril za varianti je prikazan v naslednji preglednici:

Preglednica 2: Pregled vrednosti primerjanih meril obeh variant

Ozn.	Merila	Varianta 1	Varianta 2
1	Investicijski stroški z DDV v tekočih cenah	3.503.816,87	3.293.466,37
2	Letni stroški obratovanja	45.800,00	45.800,00
3	Najeto dolgoročno posojilo	2.500.000,00	0,00
4	Stroški obresti in vodenja posojila	248.229,18	0,00
5	Finančna neto sedanja vrednost FNSV *	-1.994.725,80	-2.553.029,63
6	Finančna interna stopnja donosnosti FISD *	-6,73 %	-7,19 %
7	Višina sofinanciranja iz CTN – EU sredstva	0,00	2.989.220,14
8	Ekonomska neto sedanja vrednost ENSV	64.876,89	82.002,71
9	Ekonomska interna stopnja donosnosti EISD	8,54 %	9,21 %
10	Koeficient družbene koristnosti	1,033	1,0348
11	Trajanje izvajanja naložbe	7 let	3 leta

* FNSV in FISD sta pri varianti 1 ugodnejša zaradi večjega ostanka vrednosti naložbe, saj se amortiziranje naložbe po varianti 1 začne 5 let pozneje zaradi odložitve izvedbe naložbe.

Na podlagi teh ocen je kot primernejša (**optimalna**) ocenjena **varianta 2** iz naslednjih razlogov:

- skupni naložbeni stroški so pri varianti 2 za 210.350,50 EUR nižji kot v varianti 1;
- zaradi pridobitve nepovratnih sredstev iz mehanizma CTN posojilo ni potrebno, zato ni obresti in stroškov vodenja posojila;
- naložba se lahko začne izvajati že v letu 2026, skupni čas izvedbe naložbe, vključno s stroški priprave v letu 2025, je pri varianti 2 tri leta; pri varianti 1 pa sedem let;
- zaradi hitrejšega doseganja zastavljenih ciljev in učinkov je tudi družbena koristnost variante 2 večja.

Za varianti so bile ocenjene tudi koristi, ki jih ni mogoče ovrednotiti v denarju, predvsem povečanje kakovosti življenja prebivalcev ob parku in zagotovitev pogojev za družbeno spremembo.

Ker sta tehnično-tehnološki rešitvi za obe varianti enaki, vpliv posameznih variant na okolje ni obravnavan. Za varianto 1 je ocenjeno le, da bi se zaradi zamika pri doseganju načrtovanih učinkov utegnili poslabšati pogoji za ohranjanje in razvoj naravnih habitatov. Obravnavan pa je vpliv izbrane optimalne variante na okolje, skupaj z oceno skladnosti s horizontalnimi načeli.

V **investicijskem programu** se obravnava le **optimalna varianta 2**.

Ocena možnosti izvedbe naložbe v obliki javno-zasebnega partnerstva

Naložba zadeva ureditev javnega parka, ki bo brezplačno na voljo vsem uporabnikom. Ker naložba ne bo prinašala prihodkov, ni primerna za izvedbo v obliki javno-zasebnega partnerstva. MO Maribor jo bo izvedla v obliki klasičnega javnega naročila ob upoštevanju zelenih javnih naročil.

Časovnica za izvedbo naložbe

V PIZ je časovnica v primerjavi s časovnico iz DIIP nekoliko spremenjena, tj. prilagojena predvidenemu datumu ocenjevanja vloge v drugi fazi CTN in sklenitve pogodbe o sofinanciranju. V letu 2025 poteka izdelava dokumentacije, pridobivanje stvarnopравnih pravic in gradbenega dovoljenja za park. Postopek za izbiro izvajalcev bo predvidoma končan marca 2027, pogodba z izbranim izvajalcem bo sklenjena po sklenitvi pogodbe o sofinanciranju. Gradnja se začne marca/aprila 2026 in traja do 12 mesecev. Marca/aprila 2027 sta predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja in uradni prevzem objekta, administrativni zaključek projekta je načrtovan konec junija 2027.

Upravičeni in neupravičeni stroški ter viri in dinamika sofinanciranja iz CTN

MO Maribor kandidira za pridobitev sofinanciranja iz mehanizma CTN. Naložba je bila v prvi fazi potrjevanja vlog pri ZMOS potrjena in uvrščena na seznam naložb za financiranje iz CTN. Zaradi vključitve novih del (brv in pridobitev pravice graditi) so se povečali upravičeni stroški naložbe, ki zdaj za 118.150,19 EUR presegaajo indikativno alokacijo sredstev za MO Maribor. Zaradi prerazporeditve dela stroškov gradnje pumtracka med neupravičene stroške in vključitve novih neupravičenih stroškov (prehod za pešce, pridobitev služnosti, urejanje meja zemljišč) so se povečali tudi neupravičeni stroški. V naslednji preglednici so prikazani viri in dinamika financiranja:

Preglednica 3: Viri in dinamika sofinanciranja upravičenih in neupravičenih stroškov

Ozn.	Stroški in viri	Leto	2025	2026	2027	Skupaj 2025-2027	Struktura (%)
1	Upravičeni stroški skupaj		338.609,76	2.484.406,03	284.354,54	3.107.370,33	
1.1	CTN - Podpora Unije - 100 % US, od tega:		0,00	2.823.015,79	166.204,35	2.989.220,14	90,76
	- 85 % sklad ESRR		0,00	2.399.563,42	141.273,69	2.540.837,11	
	- 15 % Republika Slovenija		0,00	423.452,37	24.930,65	448.383,02	
1.2	Upravičeni stroški - krije MO Maribor		338.609,76	-338.609,76	118.150,19	118.150,19	
2	Neupravičeni stroški - krije MO Maribor		110.412,81	75.683,23	0,00	186.096,04	
3	SKUPAJ NALOŽBA US in NUS		449.022,57	2.560.089,26	284.354,54	3.293.466,37	100,00
4	SKUPAJ MO Maribor		449.022,57	-262.926,53	118.150,19	304.246,23	9,24

Iz CTN se lahko sofinancira 100 % upravičenih stroškov, vključno z nepovratnim DDV, vendar največ do višine indikativne alokacije sredstev za mestno občino. MO Maribor bo na podlagi uspešne vloge v drugi fazi CTN za sofinanciranje naložbe prejela skupaj **2.989.220,14 EUR (90,76 % celotne naložbe)**, od tega iz ESRR 2.540.837,12 EUR, iz proračuna Republike Slovenije pa 448.383,02 EUR. Neupravičene stroške (186.096,04 EUR) in presežek upravičenih stroškov (118.150,19 EUR) v skupni višini **304.246,23 EUR (9,24 % celotne naložbe)** bo financirala iz mestnega proračuna. Sofinanciranje se začne po sklenitvi pogodbe o sofinanciranju, kar pomeni, da bodo upravičeni stroški, nastali v letu 2025, povrnjeni v letu 2026.

Organiziranost in sposobnost investitorja za izvedbo naložbe

V PIZ je v skladu z zahtevami iz prijavnih obrazcev MNVP ocenjena „tehnična zmogljivost prijavitelja“, tj. sposobnost in organiziranost MO Maribor za izvedbo naložbe, in sicer tehnična, pravna, finančna in upravna zmogljivost. Služba za razvojne projekte in investicije MO Maribor je imenovala odgovornega vodjo projekta z ustreznim znanjem in izkušnjami. V pomoč in podporo mu bo projektna skupina, ki jo sestavljajo zaposleni iz navedene službe in zunanji član – predstavnik projektanta. Odgovornemu vodji projekta in projektni skupini so na voljo tudi ostale strokovne službe MO Maribor. Prikazana je organizacijska shema udeležencev pri pripravi, izvajanju in nadzoru naložbe.

Vpliv naložbe na okolje in ocena skladnosti s horizontalnimi načeli

V PIZ je ocena vpliva naložbe na okolje, vključno s skladnostjo z načeli DNSH, obravnavana samo za izbrano (optimalno) varianto, in sicer na podlagi elaboratov o DNSH, vplivu na podnebje in podnebni odpornosti, ki so jih izdelali zunanji izvajalci in je povzeta v Vodilnem načrtu družbe Bruto. Elaborati bodo priloženi k vlogi za NPO v drugi fazi potrjevanja vlog v mehanizmu CTN.

Predlog variante za obravnavo v investicijskem programu

Na koncu PIZ je povzeta utemeljitev izbrane variante s predlogom, da se v investicijskem programu obravnava le **varianta 2 – naložba v načrtovanem obsegu in dinamiki**. Navedena so tudi izhodišča za pripravo investicijskega programa.

6 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Ta investicijski program (IP) je izdelan na podlagi spremenjene/dopolnjene naložbe, ki je obravnavana v PIZ. V tem IP se obravnava samo izbrana **najprimernejša (optimalna) varianta 2 – naložba v načrtovanem obsegu in dinamiki**, kot je predstavljena in ocenjena v PIZ. V IP so zaradi popolnosti navedena vsa relevantna poglavja iz PIZ, saj se k vlogi za neposredno potrditev operacije (NPO) v drugi fazi CTN priloži samo **zadnja veljavna investicijska dokumentacija (IP)** ter sklepi o potrditvi vse izdelane investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ in IP).

Namen in cilji naložbe

Namen in cilji načrtovane naložbe ostajajo nespremenjeni in so skupaj z neposrednimi (fizičnimi) učinki naložbe predstavljeni v poglavju 3 tega IP:

Namen naložbe v ureditev parkovne poteze ob Pekrskem potoku s površinami za pešce in kolesarje, urbano opremo ter površinami za igro, rekreacijo in šport ustreza upravičenim namenom v okviru „Programa Evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji“ (PEKP), prednostne naloge 3 „Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost“, specifičnega cilja RSO2.7 „Izboljšanje varstva in ohranjanja narave ter biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture, tudi v mestnem okolju, in zmanjšanje vseh oblik onesnaževanja“, ki se financirajo iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), tj. ukrepu „(1) izboljšanje kakovosti in uporabnosti obstoječe ter vzpostavitev nove zelene infrastrukture, javno dostopnih zelenih površin in naravnih struktur v mestih ter njihovo povezovanje tudi za zagotavljanje ekosistemskih storitev t. i. zelenih in modrih koridorjev“¹³. Skladnost naložbe z ukrepi, pogoji in merili je podrobneje opredeljena v poglavju 10 tega IP.

Cilji načrtovane naložbe v gradnjo in prenavo zelenih površin s površinami za pešce in kolesarje ter urbano opremo ob Pekrskem potoku ustrezajo upravičenim namenom s področja zelene preobrazbe za podnebno nevtralnost v PEKP:

- vzpostaviti novo javno zeleno infrastrukturo, tj. javno dostopne zelene površine in naravne strukture v jugozahodnem delu mesta Maribor, na območju mestnih četrti Nova vas in Radvanje, z zagotovitvijo na naravi temelječih rešitev (NBS) in velikega deleža raščenege terena (89,58 %);
- prebivalcem/obiskovalcem tega dela Maribora zagotoviti višjo kakovost življenja, izboljšati možnosti za rekreacijo na zelenih površinah in krepitev zdravega življenjskega sloga, omogočiti druženje in krepitev družabnih stikov;
- izboljšati kakovost bivanja v tem delu urbanega prostora z izboljšanjem kakovosti zraka in biotske raznovrstnosti.

Neposredni učinki naložbe

MO Maribor načrtuje z naložbo doseči naslednje neposredne učinke:

13 Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij zelene infrastrukture v mestnem okolju z mehanizmom CTN (2. povabilo), št. 303-5/2025-1, ZMOS, 31. 4. 2025

- ureditev 2,62 ha (26.182 m²) parkovne površine vzdolž Pekrskega potoka v dolžini približno 800 m;
- zasaditev 239 novih dreves ustreznih vrst in presaditev 52 dreves, posajenih v okviru projekta Upsurge, na končno lokacijo, dvostranskih drevoredov vzdolž potoka in enostranskih drevoredov ob poteh;
- ureditev skupaj 17.648,20 m² zelenih površin, od tega 5.300 m² cvetočih travnikov in več kot 9.000 m² drugih zelenih površin;
- izgradnja koloparka (pumptracka) s površino 938 m²;
- ureditev asfaltirane površine (2.159 m²) za kolesarje in pešce v dolžini 819,30 m ob desni, južni strani Pekrskega potoka;
- ureditev parkovnih peščenih poti v skupni dolžini 1.790,21 m z glavno pešpotjo na levi, severni strani Pekrskega potoka;
- gradnja brvi M4-C čez Pekrski potok v podenoti C (dolžina 12 m, uporabna širina 3,10 m);
- ureditev igrišč za otroke in mladino v vsaki podenoti;
- ureditev ograjenega pasjega parka;
- ureditev dveh prostorov za fitness na prostem;
- namestitev urbane opreme: različnih miz, klopi, ležalnikov, košev za smeti, otroških igral, opreme za fitness, servisnih postaj in stojal za kolesa, informativnih tabel;
- izgradnja dvignjenega prehoda za pešce in sanacija pločnika;
- pridobitev služnosti za komunalne priključke in pravice graditi na obvodnem zemljišču parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje;
- ureditev meja zemljišč v podenotah C in D.

Analiza stanja s potrebami ciljnih skupin ter analiza lokacije

Analiza sedanjega stanja je povzeta iz DIIP oz. PIZ, saj se v času od potrditve DIIP ni spremenila. Za pripravo PIZ je bila izvedena kratka anketa med predstavniki vodstva MČ Nova vas, ki je povzeta tudi v tem IP (točka 7.2 IP).

Nespremenjena je tudi analiza lokacije s pregledom vseh zemljišč, po katerih bodo potekali posegi, in navedbo lastništva oziroma pravice graditi. MO Maribor je lastnica vseh zemljišč, razen zemljišča s parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje. Za to zemljišče poteka pri DRSV postopek pridobitve pravice graditi.

Opis naložbe

Tehnično-tehnološka rešitev za gradnjo parkovne poteze s pumptrackom se je od potrditve DIIP nekoliko spremenila, saj sta dodana dva nova elementa:

- brv M4-C preko Pekrskega potoka v podenoti C – del parkovne poteze (upravičeni strošek);
- dvignjeni prehod za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti, Gradnja bo potekala sočasno z gradnjo parka, vendar so stroški v višini 33.647,53 EUR z DDV v predračunu projekta v celoti opredeljeni kot neupravičeni stroški.

Dodani so tudi stroški pridobitve stvarnih pravic od DRSV – upravljavca zemljišča s parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje (služnost in pravica graditi – postopek za slednjo še poteka) ter stroški ureditve meja parcel.

Skladnost naložbe s strategijami in prostorskimi akti ter Vsebinskimi izhodišči MNVP

V IP je navedena ocena skladnosti naložbe s ključnimi nacionalnimi, regionalnimi lokalnimi strateškimi dokumenti, Vsebinskimi izhodišči MNVP ter pogoji in zahtevami povabila ZMOS k predložitvi projektov (kot je bila izdelana v DIIP). Naložba je skladna s:

- ključnimi nacionalnimi, regionalnimi in lokalnimi dokumenti, med slednjimi zlasti omenjamo Trajnostno urbano strategijo (TUS);
- PEKP; naložba bo prispevala h kazalnikom učinka in rezultata za specifični cilj RSO2.7:
 - kazalnik **učinka**: zelena infrastruktura, ki je prejela podporo (v ha) **2,62 ha**
 - kazalnik **rezultata**: prebivalci, ki imajo dostop do nove zelene infrastrukture **18.692**.
- vsemi zahtevami iz Vsebinskih izhodišč MNVP ter
- pogoji in zahtevami iz javnega povabila ZMOS in obrazci za vlogo za NPO.

Pri oceni skladnosti naložbe s prostorskimi akti je dodatno vključena skladnost projektne dokumentacije z občinskim prostorskim planom (OPN), ki je bil objavljen aprila 2025¹⁴.

Vrednost naložbe, viri in dinamika financiranja

Vrednost naložbe je ocenjena na podlagi posodobljenega projektantskega predračuna za parkovno potezo (junij 2025), osnutka popisa del s predračunom za gradnjo brvi (junij 2025), predračuna za pumptrack ter ocenjenih stroškov gradnje prehoda za pešce na Radvanjski cesti in dodatnih stroškov v zvezi s pridobivanjem stvarnih pravic in urejanjem meja, ki jih je zagotovila MO Maribor. Vrednost naložbe v stalnih in tekočih cenah je v naslednji preglednici.

Preglednica 4: **Ocenjena vrednost gradnje Parka ob Pekrskem potoku z DDV**

Ozn.	Deli naložbe	Vrednost v EUR z DDV	
		Stalne cene	Tekoče cene
1	Park: zelene površine, poti, površine za igro, šport, urbana oprema	2.370.390,71	2.487.947,86
2	Pumptrack v podenoti C z opremo	187.249,73	196.536,19
3	Stroški pridobitev stvarnih pravic	137.110,91	137.110,91
4	Storitve zunanjih izvajalcev: dokumentacija, nadzor, ureditev mej	427.005,47	432.713,65
5	Informiranje in komuniciranje	3.660,00	3.841,52
6	Prehod za pešce in sanacija pločnika Radvanjska cesta	33.647,53	35.316,24
7	SKUPAJ CELOTNA NALOŽBA	3.159.064,35	3.293.466,37

Vrednost načrtovane naložbe znaša po stalnih cenah (februar 2025) 2.589.396,98 EUR brez DDV, z neodbitnim DDV pa 3.159.064,35 EUR. Gradnja se bo začela marca 2026 in trajala eno leto, zato je naložba prikazana tudi v tekočih cenah: znaša 2.699.562,38 EUR brez DDV, z neodbitnim DDV pa 3.293.466,37 EUR. Podrobna specifikacija del je v poglavju 14 tega IP.

Zaradi na novo vključenih stroškov gradnje brvi čez porok, prehoda za pešce in sanacije plačnika na Radvanjski cesti, stroškov pridobitve stvarnih pravic in stroškov urejanja meja zemljišč v skupni vrednosti 313.526,44 EUR z DDV (stalne cene) je ocenjena vrednost naložbe za približno 10 % večja kot v DIIP.

¹⁴ MUV, št. 4/2025

Z vključitvijo novih del se je spremenila tudi sestava upravičenih in neupravičenih stroškov.

Upravičeni in neupravičeni stroški ter viri in dinamika sofinanciranja iz CTN

MO Maribor kandidira za pridobitev sofinanciranja iz mehanizma CTN. Naložba je v prvi fazi potrjevanja vlog pri ZMOS potrjena in uvrščena na seznam naložb za financiranje iz CTN. V primerjavi z zneski iz DIIP so se zaradi vključitve novih del (brv in pridobitev pravice graditi) povečali upravičeni stroški naložbe, ki zdaj za 118.150,19 EUR presegaio indikativno alokacijo sredstev za MO Maribor. Zaradi prerazporeditve dela stroškov gradnje pumptracka med neupravičene stroške in vključitve novih neupravičenih stroškov (prehod za pešce, pridobitev služnosti, urejanje meja zemljišč) so se povečali tudi neupravičeni stroški. Razlike v upravičenih in neupravičenih stroških v tekočih cenah z (nepovratnim) DDV iz PIZ/IP in DIIP so prikazane v naslednji preglednici:

Preglednica 5: **Upravičeni in neupravičeni stroški z DDV v DIIP in PIZ/IP, tekoče cene**

Ozn.	Upravičeni (US) in neupravičeni stroški (NUS)	Skupaj 2025–2027 z DDV		
		DIIP	PIZ/IP	Razlika PIZ/IP – DIIP
1	Park in pumptrack: GOI dela in ozelenitve	1.633.515,63	1.751.058,24	117.542,61
3	Urbana oprema park in pumptrack	924.047,04	893.058,82	-30.988,22
4	Stvarne pravice – US		69.784,00	69.784,00
5	Storitve zunanjih izvajalcev – US	377.141,43	389.627,75	12.486,32
6	Informiranje in komuniciranje	3.841,52	3.841,52	0,00
7	SKUPAJ upravičeni stroški (US)	2.938.545,61	3.107.370,33	168.824,72
8	Asfaltiranje pumptrack		40.366,99	40.366,99
9	Stvarne pravice - NUS		67.326,91	67.326,91
10	Storitve zunanjih izvaj. - NUS (del DGD in meje)	33.081,90	43.085,90	10.004,00
11	Pločnik in prehod na Radvanjski cesti		35.316,24	35.316,24
12	SKUPAJ neupravičeni stroški (NUS)	33.081,90	186.096,04	153.014,14
13	SKUPAJ NALOŽBA US in NUS	2.971.627,51	3.293.466,37	321.838,86

V naslednji preglednici so prikazani viri in dinamika financiranja:

Iz CTN se lahko sofinancira 100 % upravičenih stroškov, vključno z nepovratnim DDV, vendar največ do indikativne alokacije sredstev za mestno občino. Upravičeni so stroški, nastali po potrditvi DIIP (27. marec 2025). Sofinanciranje se začne po sklenitvi pogodbe o sofinanciranju, kar pomeni, da bodo upravičeni stroški, ki so/bodo nastali v letu 2025, povrnjeni v letu 2026.

Preglednica 6: Viri in dinamika sofinanciranja upravičenih in neupravičenih stroškov

Ozn.	Stroški in viri	Leto	2025	2026	2027	Skupaj 2025-2027	Struktura (%)
1	Upravičeni stroški skupaj		338.609,76	2.484.406,03	284.354,54	3.107.370,33	
1.1	CTN - Podpora Unije - 100 % US, od tega:		0,00	2.823.015,79	166.204,35	2.989.220,14	90,76
	- 85 % sklad ESRR		0,00	2.399.563,42	141.273,69	2.540.837,11	
	- 15 % Republika Slovenija		0,00	423.452,37	24.930,65	448.383,02	
1.2	Upravičeni stroški - krije MO Maribor		338.609,76	-338.609,76	118.150,19	118.150,19	
2	Neupravičeni stroški - krije MO Maribor		110.412,81	75.683,23	0,00	186.096,04	
3	SKUPAJ NALOŽBA US in NUS		449.022,57	2.560.089,26	284.354,54	3.293.466,37	100,00
4	SKUPAJ MO Maribor		449.022,57	-262.926,53	118.150,19	304.246,23	9,24

MO Maribor bo na podlagi uspešne vloge v drugi fazi CTN za sofinanciranje naložbe prejela skupaj **2.989.220,14 EUR (90,76 % celotne naložbe)**, od tega iz ESRR 2.540.837,12 EUR, iz proračuna Republike Slovenije pa 448.383,02 EUR. Neupravičene stroške (186.096,04 EUR) in presežek upravičenih stroškov (118.150,19 EUR) v skupni višini **304.246,23 EUR (9,24 % celotne naložbe)** bo financirala iz mestnega proračuna.

Predstavitev izbrane optimalne variante za izvedbo naložbe

V IP je na podlagi izbire optimalne variante, opravljene v PIZ, obravnavana le priporočena varianta 2 za izvedbo naložbe. Po tej varianti je predvideno, da MO Maribor iz mehanizma CTN prejme nepovratna sredstva za sofinanciranje upravičenih stroškov do višine indikativne alokacije sredstev, presežek upravičenih stroškov nad tem zneskom in neupravičene stroške pa pokrije iz proračuna. Gradnja parkovne poteze se začne marca/aprila 2026 in konča marca/aprila 2027. Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo park konec junija 2027 brezplačno na voljo prebivalcem okoliških sosesk in vsem ostalim uporabnikom.

Analiza stroškov in koristi izbrane variante za izvedbo naložbe

Za izbrano varianto je bila izdelana finančna in ekonomska analiza stroškov in koristi, izračunani finančni in ekonomski kazalniki ter opravljena analiza občutljivosti in tveganja naložbe.

Preglednica 7: Zbirni prikaz rezultatov – ekonomska upravičenost naložbe

Izračunani parametri	Kratice	Vrednosti
Stroški naložbe (diskontirani)		2.355.759,69 EUR
Družbene koristi naložbe (diskontirane)		2.437.762,40 EUR
Ekonomska neto sedanja vrednost naložbe	ENPV	82.002,71 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti naložbe	EIRR	9,21 %
Stopnja družbene koristnosti	B/C ratio	1,0348

Naložba v javno parkovno potezo ne bo prinašala prihodkov, temveč širše družbene koristi. Naložba je zato upravičena do sofinanciranja iz Kohezijskega sklada EU in Republike Slovenije v okviru mehanizma CTN, saj je njena neto sedanja vrednost pozitivna, ekonomska interna stopnja donosnosti višja od diskontne stopnje, uporabljene za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (5,0 %), razmerje med stroški in koristmi – stopnja družbene koristnosti (B/C ratio) pa je večja od 1.

Organiziranost in sposobnost investitorja za izvedbo naložbe

Ocena organiziranosti in sposobnosti prijavitelja za izvedbo naložbe je podrobno opredeljena v PIZ v skladu z zahtevami iz prijavnega obrazca MNVP in povzeta v IP. Ocenjena je „tehnična zmogljivost prijavitelja“, tj. sposobnost in organiziranost MO Maribor za izvedbo naložbe, in sicer tehnična, pravna, finančna in upravna zmogljivost. Podrobneje v poglavju 16 tega IP.

Služba za razvojne projekte in investicije MO Maribor je imenovala odgovornega vodjo projekta z ustreznim znanjem in izkušnjami. V pomoč in podporo mu bo projektna skupina, ki jo sestavljajo zaposleni iz navedene službe in zunanji član – predstavnik projektanta. Odgovornemu vodji projekta in projektni skupini so na voljo tudi ostale strokovne službe MO Maribor. Prikazana je organizacijska shema udeležencev pri pripravi, izvajanju in nadzoru naložbe.

Vpliv naložbe na okolje in ocena skladnosti s horizontalnimi načeli

V PIZ je povzeta ocena vpliva naložbe na okolje, vključno s skladnostjo z načeli DNSH, na podlagi pripravljenih elaboratov o DNSH, vplivu na podnebje in podnebni odpornosti, ki se bodo priložili k vlogi v drugi fazi potrjevanja vlog v mehanizmu CTN.

7 ANALIZA STANJA IN POTREBE CILJNIH SKUPIN

7.1 Analiza stanja

Značilnosti območja načrtovane naložbe z oceno stanja

Območje, kjer bo potekala načrtovana naložba, prva faza ureditve podenot C in D parkovne poteze med Ulico Pohorskega odreda na zahodu in Kardeljevo cesto na vzhodu, meri 2,62 ha. Gre za površino vzdolž Pekrskega potoka, ki je na severu in jugu omejena s pozidavo (večstanovanjske in enostanovanjske stavbe, šole, vrtci itn.). Zelene površine na severnem (levem) bregu potoka so delno že zasajene z vegetacijo in jih uporabljajo prebivalci tega območja za prostočasne dejavnosti: sprehode, otroška igrišča in rekreacijo ter skupnostne vrtičke. Obstaja že nekaj rekreacijskih in športnih površin (proga BMX, Skate park). Obstoječe poti so že kar dobro urejene, brez večjih vzponov in ovir ter omogočajo nemoteno uporabo tudi gibalno oviranim osebam. Območje je dostopno s kolesi preko okoliških cest (Ulica Pohorskega odreda, Radvanjska in Kardeljeva cesta, Borštnikova, Letonjeva in Prušnikova ulica). Tudi dostopnost do postajališč JPP je že dobro urejena: postajališča JPP so od parkovne poteze oddaljena največ 200 m.

V času intenzivne gradnje stanovanjskih sosesk na območju Maribor jug in Nova vas v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja je bil prostor vzdolž Pekrskega potoka načrtovan kot centralni športno-rekreacijski park. MO Maribor si že več desetletij prizadeva za ustrezno ureditev tega prostora, zlasti zato, ker je območje gosto poseljeno in nujno potrebuje javne zelene površine. Prvi idejni koncept parka je bil pripravljen že leta 1990, vendar ni bil nikoli udejanjen. Razvoj rešitev za gradnjo parka poteka intenzivneje od leta 2016, ko je bila pripravljena zasnova za ureditev sprehajalne poti ob Pekrskem potoku s parkom, v katerega bi vključili različne športne točke. Takratni načrt ni vključeval ureditve Pekrskega potoka.

Slika: **Zeleno območje ob Pekrskem potoku**



Viri: spletna stran Pekrski potok (<https://sites.google.com/view/pekrskipotok>), levo in sredina; Vizualizacija ureditve parka ob Pekrskem potoku, Žnidaršič, 2016 (desno)

Participativni pristop k oblikovanju rešitev

Prebivalci se s predlagano gradnjo sprehajalnih poti in aktivnostnih točk brez ureditve struge Pekrskega potoka niso strinjali. Leta 2017 sta mestni četrti (MČ) Nova vas in Radvanje ustanovili delovno skupino, ki je sodelovala pri oblikovanju rešitev za ureditev potoka in površin ob potoku. Prednostne zahteve delovne skupine so bile regulacija in revitalizacija Pekrskega potoka v življenjski prostor za živali in rastline, ki so bile nekoč tam že prisotne, ter ureditev območja vzdolž potoka v prostor za aktivno preživljanje prostega časa za prebivalce vseh generacij.

Med drugim je bila v okviru poteka natečaja organizirana participativna delavnica, na kateri so sodelovali prebivalci obeh mestnih četrti, predstavniki MO Maribor ter strokovnjaki s področja urbanizma, krajinske arhitekture in varstva okolja. Zbrane pobude in predlogi so bili uporabljeni kot izhodišče za oblikovanje idejne zasnove projekta.

Projekt urejanja celotnega območja ob Pekrskem potoku je bil torej razvit po participativnem načinu v sodelovanju s prebivalci MČ Nova vas in Radvanje, predstavniki civilne družbe ter strokovnjaki z različnih področij.

Leta 2018 je bil objavljen krajinsko-arhitekturni natečaj za ureditev parkovne poteze ob potoku v celotni dolžini 2,3 km, od sotočja Pekrskega potoka z Rožnodolskim potokom na zahodu do Ljubljanske ulice na vzhodu. Kot najustreznejša je bila izbrana rešitev družbe Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o., iz Ljubljane, v kateri so bili upoštevani pogoji natečaja in želje krajanov. MO Maribor je nato začela pripravljati projektno dokumentacijo za gradnjo parka na celotnem območju in urejati lastništvo zemljišč v podenotah, kar pa za gradnjo podenot C in D ob potoku v skupni dolžini približno 800 m ni bilo potrebno.

Na podlagi projekta za izvedbo (PZI, osnutek februar, posodobitev marec 2025 in dopolnitev junij 2025) bo v prvi fazi, ki je obravnavana v tem IP, urejena parkovna površina v izmeri 2,62 ha in zgrajen bo kolesarski poligon (pumptrack). Zanj je bila leta 2022 izdelana ločena projektna dokumentacija DGD in PZI ter leta 2023 pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Sočasnost in usklajenost projektov

Celotni projekt ureditve območja ob Pekrskem potoku je mogoče razdeliti na več samostojnih, med seboj povezanih delov, ki se financirajo **iz različnih virov**:

Slika 1: Deli projekta ureditve Pekrskega potoka in parkovne poteze



Renaturacija potoka, MOM in DRSV Zasaditve v okviru projekta Upsurge Parkovna poteza, Bruto, d. o. o.

- **regulacija in renaturacija Pekrskega potoka**, ki jo je MO Maribor izvedla v sodelovanju z Direkcijo Republike Slovenije za vode (DRSV) v okviru projekta Zmanjšanje poplavne ogroženosti JZ dela Maribora in naselij ob Dravi – Duplek, Starše, Čreta ter Pekrski potok, Sklop 3 – Ureditev Pekrskega potoka. Projekt je bil zaključen februarja 2025: Pekrski potok je reguliran, urejene so brežine, zasajeno je ustrezno vodno in obvodno rastlinje, ki bo omogočalo razvoj habitatov. Ni pa še izvedena gradnja načrtovanega suhega zadrževalnika, kjer še ni rešeno vprašanje lastništva zemljišč;
- **sonaravne rešitve na območju ob potoku**: ureditev približno 500 m potoka (v podenoti D) v skladu z biofilnim konceptom, ki ga izvaja Regionalna razvojna agencija za Podravje – Maribor s partnerji v okviru projekta Upsurge (financiran iz programa Obzorje 2020).

Cilj tega projekta je dolgoročno povečanje kakovosti zraka na območju, med drugim tudi z omilitvijo vpliva emisij delcev iz kurilnih naprav. V prvem delu projekta so območje ob potoku zasadili z 216 drevesi ustreznih vrst s povečano lastnostjo čiščenja zraka. Na demonstracijskem območju so nameščene štiri stacionarne merilne postaje za spremljanje parametrov onesnaženja okoliškega zraka (delci, O₃, CO in CO₂) in hrupa ter meteoroloških parametrov (temperatura, vlažnost, smer in hitrost vetra, zračni tlak, sončno obsevanje). Spremljanje parametrov bo potekalo do konca projekta, februarja 2026, merilne postaje pa se lahko pozneje namestijo na druga mesta v parku;

- **ureditev parkovne poteze vzdolž Pekrskega potoka** na podlagi rešitve družbe Bruto, krajinska arhitektura, zmagovalca arhitekturnega natečaja leta 2018. Celotno območje je razdeljeno na pet podenot (A, B, C, D in E). V vseh podenotah so načrtovane peščene parkovne poti vzdolž potoka s počivališči, glavna kolesarska steza na desnem in pešpot na levem bregu potoka, več površin in trgov z različnimi pripadajočimi objekti: servisne in gostinske dejavnosti, sanitarije, izposoja koles, razstavnih prostorov, prostori za druženje, prostori za fitnes in rekreacijo na prostem ter otroška igrišča.

7.2 Potrebe uporabnikov – ciljnih skupin¹⁵

Ocena sedanjega povpraševanja

Ciljna skupina načrtovane naložbe v ureditev parka v podenotah C in D so predvsem prebivalci bližnjih stanovanjskih sosesk v MČ Nova vas in Radvanje, šolarji in zaposleni v bližnjih ustanovah, pa tudi obiskovalci s širšega območja mesta in od drugod. V neposredni bližini, v pasu 900 m od parka, živi 18.692 prebivalcev naselja Maribor, ki neurejene javne zelene površine že uporabljajo za sprehode, kolesarjenje, druženje, igro in rekreacijo na prostem.

Mestna četrt Nova vas, v kateri bo potekala večina načrtovane gradnje (podenoti C in D), leži na jugozahodnem delu mesta in meri dobrih 100 ha (1.002.224 m²). Na severu sega do Ceste Proletarskih brigad, na jugu do Pekrskega potoka, na zahodu meji na Ulico Pohorskega odreda in MČ Radvanje, na vzhodu pa meja poteka po Betnavski in Pasteurjevi ulici do Ljubljanske ulice in po njej naprej do Pekrskega potoka. Začetki gradnje stanovanjske soseske segajo v 70. leta prejšnjega stoletja, ko je bil sprejet zazidalni načrt za projekt Maribor-jug in se je mesto začelo močno širiti proti Pohorju.

Danes sodi MČ Nova vas z več kot 10.000 stalnimi prebivalci med najmanjše, vendar najgosteje poseljene dele mesta. Gre za stanovanjsko območje brez industrijskih objektov. Na območju MČ delujejo tri osnovne šole in vrtec ter številna manjša storitvena podjetja. Več društev povezuje prebivalce v različnih interesnih dejavnostih (društvo tabornikov, kulturno umetniško društvo, krajevna združenja borcev za vrednote NOB in krajevna organizacija Rdečega križa). V četrti prevladujejo družine z majhnimi otroki in mlajše generacije, vendar je močno zastopana tudi starejša generacija, ki je navezana na lokalno okolje in pogosto sodeluje pri družabnih in prostovoljnih dejavnostih, ki potekajo v MČ. Prebivalci cenijo stik z naravo. Na območju bodočega parka, ki je že javni prostor, je že nekaj športnih objektov (BMX proga in Skate park), urejenih je nekaj otroških igrišč.

¹⁵ Viri: spletna stran Pekrski potok (<https://sites.google.com/view/pekrskipotok>), članki, objavljeni v lokalnih spletnih medijih (Večer, Maribor 24.si, Lokalec), podatki o MČ Nova vas (www.maribor.si); zbrana mnenja članov sveta MČ Nova vas (5. avgust 2025)

Zelene površine ob potoku se že sedaj uporabljajo za sprehode, kolesarjenje in rekreacijo ter sprehajanje psov. Starši z otroki jih uporabljajo za igro na prostem in raziskovanje narave, tudi v potoku in ob njem. Starejši prebivalci uživajo v sprehodih in druženju na prostem. Poleti ob potoku pogosto potekajo razna srečanja in neformalna druženja. Mladi se radi zadržujejo na betonskih terasah na novo urejenega Pekrskega potoka in v okolici Skate parka.

Kot je omenjeno v prejšnji točki, je območje že zasajeno s travami, nekaj drevesi in grmovnicami. Sedanje površine za pešce in kolesarje pa še niso ustrezno zasnovane, oblikovane in utrjene, zaradi neurejenega prometa utegnejo biti za uporabnike celo nevarne. Na območju je nekaj klopi, ki so v glavnem poškodovane, ostale urbane opreme ni. Zaradi majhnega števila dreves primanjkuje senčnih površin, kjer bi se lahko zadrževali uporabniki, zlasti v vročih poletnih mesecih. Naprave na obstoječih igriščih za otroke in mladino niso povsod ustrezne. Manjkajo tudi urejeni prostori in oprema za rekreacijske in športne dejavnosti na prostem.

Navedene pomanjkljivosti zmanjšujejo uporabnost in privlačnost te javne zelene površine in ne omogočajo izkoriščanja njenih potencialov. Obenem je treba upoštevati, da je na območju gosto naseljenih sosesk na jugozahodu mesta, v Novi vasi in Radvanju, urejenih zelenih površin zelo malo, saj po ocenah manjka na desnem bregu Drave okrog 50 ha zelenih površin. Vse to zmanjšuje tudi kakovost življenja prebivalcev na tem območju mesta.

Ocena razvoja povpraševanja v prihodnosti

Ob upoštevanju, da se je gradnja stanovanjskih sosesk v MČ Nova vas zaključila že v osemdesetih letih prejšnjega stoletja in se število neposrednih uporabnikov – stanovalcev sosesk ne bo povečevalo, povečanega povpraševanja zaradi naraščanja prebivalstva ni mogoče pričakovati. Investitor ocenjuje, da se bo v prihodnosti povpraševanje – število uporabnikov parka – povečevalo predvsem iz naslednjih razlogov:

- nadaljnega spreminjanja življenjskega sloga s povečevanjem potreb po stiku z naravo in upoštevanjem načel zdravega načina življenja, ki temelji na aktivnem preživljanju prostega časa v naravi in na trajnostni mobilnosti ter ga podpira tudi mesto s strateškimi dokumenti, ki jih je sprejelo v preteklih letih (več v točki 9.1): spodbujanjem trajnostne mobilnosti in zagotavljanjem pogojev za povečevanje obsega rekreativnih in športnih dejavnosti prebivalstva, ter
- povečanja uporabnosti in privlačnosti zelene površine, ki bo zagotavljala bistveno izboljšane možnosti za dnevne poti v MČ in dostop do sosednjih območij, sprehode in kolesarjenje po urejenih in varnih poteh, počitek, druženje, igro in rekreacijo na urejenih in osenčenih počivališčih, opremljenih z napravami za igro, rekreacijo in šport na prostem. Kaže, da se je število obiskovalcev tega zelenega območja povečalo že z ureditvijo Pekrskega potoka v privlačno in dostopno vodno in obvodno območje. Investitor ocenjuje, da bo privlačnost zgrajenega parka spodbudila povečanje števila uporabnikov med stanovalci in privabila v park tudi obiskovalce s širšega območja.

Prebivalci MČ Nova vas nestrpno pričakujejo urejeno javno površino z organiziranimi prostori za druženje, igro in rekreacijo, ustrezno opremo, klopmi in počivališči, ki jo bodo uporabljali še pogosteje in bolj množično kot doslej. Prepričani so, da bo park postal priljubljeno središče skupnosti, primerno za vse generacije in ljudi z različnimi zanimanji, zlasti če bo tudi ustrezno vzdrževan. Prepričani so tudi, da bo park z urejenimi potmi, naravnim okoljem, možnostmi za šport, rekreacijo in druženje ter morebitnimi prireditvami in srečanji privabljal obiskovalce tudi iz drugih delov mesta in okolice in postal prepoznavna točka v mestu in širšem območju.

7.3 Razvojne možnosti

Urejen, privlačen in ustrezno osenčen park, ki ga bodo lahko udobno uporabljali uporabniki različnih starosti in zanimanj, pa tudi osebe z oviranostmi, ob že sonaravno urejenem Pekrskem potoku bo omogočal ohranitev in razvoj biotske raznovrstnosti, stanovalcem in dnevnim obiskovalcem pa zagotavljal nove površine za dnevne poti peš in s kolesom, številne možnosti za rekreacijo in druženje. Prispeval bo k razvoju rekreacijskih in športnih dejavnosti ter zagotavljal tudi pogoje za razvoj drugih dejavnosti, kot so na primer izobraževalni dogodki, razstave, srečanja in neformalna druženja ter razvedrilo na prostem.

7.4 Analiza lokacije

Analiza lokacije je povzeta po dokumentaciji za izvedbo (PZI)¹⁶. Načrtovana naložba obsega:

- ureditev parka (parkovne poteze) s potmi za pešce in kolesarje, brvjo, površinami za druženje in dejavnosti, ureditev zelenih površin z drevesi, grmovnicami in cvetočimi travniki ter namestitve nove urbane opreme;
- izgradnjo grbastega poligona za kolesarjenje – pumtracka na severu parkovne poteze s površino približno 938 m²;
- izgradnjo dvignjenega prehoda za pešce in sanacijo pločnika na Radvanjski cesti.

Ureditev parka

Predvidena parkovna ureditev leži v južnem delu mestne občine Maribor, v naselju Maribor (ID št 070020), mestnih četrtih Nova vas in Radvanje. Območje je vključeno v Trajnostno urbano strategijo Maribor (TUS, 2023).

Slika 2: Prikaz območja obdelave posega ob Pekrskem potoku – podenoti C in D



Vir: PZI, Bruto d. o. o., april 2025

16 Vodilni načrt krajinske arhitekture Park ob Pekrskem potoku, Bruto, d. o. o., april 2025

Celotno območje leži v katastrski občini Spodnje Radvanje. Podenota C leži med Ulico Pohorskega odreda na zahodu in Radvanjsko cesto na vzhodu, podenota D pa med Radvanjsko cesto na zahodu in Kardeljevo cesto na vzhodu. Na severu in jugu je obravnavana parkovna poteza večinoma omejena z urbano stanovanjsko gradnjo in obstoječimi potmi. Območje urejanja deli že prenovljena struga Pekrskega potoka.

Celotno območje urejanja parkovne poteze (enoti C in D) meri 26.182 m² (2,62 ha). Parkovna poteza leži ob stavbah z raznolikim programom: šole, vrtec, stanovanja, rekreacijske površine, območja vrtičkov, vodne in obvodne ureditve. Park bo namenjen pešcem in kolesarjem, rekreativcem in športnikom, družinam in posameznikom vseh generacij.

Gradnja bo potekala po celotnih parcelah in delih parcel, ki so prikazane v naslednji preglednici:

Preglednica 8: **Seznam parcel za parkovno ureditev** (Vir: DGD, Bruto, d. o. o.)

Ozn.	Parcela št.	Katastrska občina	Lastnik ali pravica graditi	Obravnavana površina (m ²)
PODENOTA C: Ul. Pohorskega odreda – Radvanjska cesta				
Parcele v celoti				
01	1124/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	618,00
02	1131/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	65,00
03	1144/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	1.323,00
04	1146/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	216,00
05	1246/4	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	216,00
06	1247/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	115,00
07	1248/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	148,00
08	1254/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	68,00
09	1260	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	132,00
10	1262	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	245,00
11	1272	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	72,00
12	1275/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	49,00
13	1279/2	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	84,00
14	1283	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	311,00
15	1396	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	115,00
16	1400	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	161,00
	Skupaj			3.938,00
Delne parcele				
17	1015/4	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	2.756,00
18	1015/6	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	5.018,00
19	1131/1	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	8,80
20	1147/1	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	1.579,80
21	1274/1	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	256,00
22	1275/1	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	635,40
23	1394/1	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	77,00
24	1279/1	678 – Sp. Radvanje	MO Maribor	1.322,00
25	2099	678 – Sp. Radvanje	RS/DRSV v postopku	2.533,00
	Skupaj			14.186,00
	SKUPAJ C			18.124,00

Ozn.	Parcela št.	Katastrska občina	Lastnik ali pravica graditi	Obravnavana površina (m ²)	
PODENOTA D: Radvanjska – Kardeljeva cesta					
Parcele v celoti					
26	1357/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	78,00	
27	1360	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	107,00	
28	1368/3	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	127,00	
29	1373	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	236,00	
30	1376/16	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	54,00	
31	1377/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	107,00	
32	1382/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	125,00	
33	1385/3	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	102,00	
34	1388/3	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	61,00	
35	1389/3	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	57,00	
36	1390/3	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	87,00	
37	1546/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	194,00	
38	1548/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	94,00	
39	1551/3	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	122,00	
40	1555/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	91,00	
41	1559/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	115,00	
42	1564/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	244,00	
43	1570/5	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	1.553,00	
44	1879/2	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	54,00	
Skupaj				3.608,00	
Delne parcele					
45	1376/10	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	803,00	
46	1570/3	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	179,00	
47	1864/3	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	1.278,00	
48	1864/4	678 — Sp. Radvanje		63,00	
49	2099	678 — Sp. Radvanje	RS/DRSV	v postopku	2.115,00
50	2105	678 — Sp. Radvanje	MO Maribor	12,00	
Skupaj				4.450,00	
SKUPAJ D				8.058,00	
SKUPAJ C + D				26.182,00	

Vse parcele – razen ene – so v lasti MO Maribor. Parcela št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje, je vodno zemljišče (v naravi Pekrski potok z brežinami) v lasti Republike Slovenije, upravlja pa ga DRSV. Podjetje Bruto d. o. o., izdelovalec projektne dokumentacije, je po pooblastilu MO Maribor 12. decembra 2024 pri DRSV vložilo dokumente za pridobitev služnosti na tem zemljišču, na levem in desnem bregu potoka, za izvedbo zemeljskih del ter položitve kanalov za TK in električne vode, javne razsvetljave in iztočne glave meteorne kanalizacije v enotah C in D, na skupni površini 4.648,00 m². Pogodba o ustanovitvi služnosti št. C2561-25-120134 med DRSV kot zastopnico Republike Slovenije in MO Maribor je bila podpisana julija 2025. Ta služnost je namenjena naslednjim fazam gradnje parka, saj prva faza ureditve parka s pumptrackom ne zajema gradnje komunalnih vodov in namestitve cestne razsvetljave.

Za isto zemljišče MO Maribor pridobiva tudi stavbno pravico, ki jo potrebuje za izvedbo vseh posegov, ki bodo potekali po tem zemljišču. Vloga je bila na DRSV vložena julija 2025; rešitev se pričakuje oktobra 2025.

Pumptrack

V okviru parkovne poteze ob Pekrskem potoku je predvidena gradnja kolesarskega poligona (pumptracka). Pumptrack bo zgrajen na parcelah št. 1274/1, 1275/1, 1279/1 k. o. Spodnje Radvanje, ki so že zajete v preglednici št. 5. Parcele so v prostorskih aktih navedene kot zelene površine in so v lasti MO Maribor. Podatki o lokaciji so povzeti iz dokumentacije PZI, ki jo je septembra 2022 pripravila družba Aliansa ASE, d. o. o.

Slika 3: Umestitev poligona pumptrack v območje parka



Vir: PZI Aliansa ASE, d. o. o., september 2022

Tlorisna površina poligona na stiku z zemljiščem meri 603 m². Dostop do pumptracka poteka od Letonjeve ulice, sprva po obstoječi asfaltirani javni poti (parcela št. 1130), nato po novi pešpoti v parku (parcele št. 1015/5, 1274/1, 1275/1, vse k. o. Spodnje Radvanje), ki bo namenjena sprehajalcem in uporabnikom poligona z namenskimi športnimi pripomočki.

Dvignjeni prehod za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti

Gradnja prehoda za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti na mostu, ki prečka Pekrski potok, po delu parcele št. 2105, k. o. 678 Spodnje Radvanje, ki je zunaj meja obdelave parkovne poteze. Gradnja bo potekala kot vzdrževalna dela v javno korist na občinski javni cestni infrastrukturi.

7.5 Pregled strokovnih podlag in predhodnih študij ter pridobljenih mnenj

7.5.1 Projektna dokumentacija

Arhitekturno-krajinski natečaj za ureditev širšega območja Pekrskega potoka

Za ureditev širšega območja ob Pekrskem potoku, od sotočja Pekrskega potoka z Rožnodolskim potokom na zahodu do Ljubljanske ulice na vzhodu, je bil leta 2018 izveden dvostopenjski arhitekturno-krajinski natečaj za izvedbo „Linjskega parka ob Pekrskem potoku“. MO Maribor je natečajno nalogo pripravila v sodelovanju z Društvom arhitektov Maribor septembra 2018. Celotno območje je glede na prednostno ureditev parka v najgosteje poseljenem delu območja, lastniško strukturo, režime gospodarjenja in potrebe po faznem izvajanju razdelila na:

- **ožje območje obravnave**, tj. linijski park med Dravograjsko cesto (na zahodni strani) in Ljubljansko cesto (na vzhodni strani) s površinami, ki so pretežno v lasti MO Maribor, in
- **širše območje** obravnave tj. območja širitve linijskega parka in navezovanja na druge zelene površine kot del zelenega sistema mesta,

ter opredelila naslednje usmeritve za idejno zasnovo za ožji del obravnave: parkovna površina, ki je „trajnostno integrirana v obstoječi urbani prostor in ponuja možnosti za nadaljnjo širitev parka – tako na zahodni kot vzhodni strani ožjega natečajnega območja“.

Najustreznejšo rešitev, ki je upoštevala tudi želje krajanov, je izdelala družba Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o., iz Ljubljane. Na podlagi natečajne rešitve so bile izvedene naslednje dejavnosti in izdelana naslednja dokumentacija:

- strokovne podlage za pripravo Občinskega prostorskega načrta (OPN) leta 2020 (za vse podenote A–E);
- IDP, št. projekta 03-21 (za podenote A–E), leta 2022, s pridobljenimi projektnimi pogoji;
- dokument DGD in projektna dokumentacija PZI za pumptrack v podenoti C; št. projekta 15/2022, leta 2022; pridobljeno gradbeno dovoljenje (GD, št. 351-2077/2022-6227-14, izdano 3. 4. 2023 in pravnomočno od 14. 4. 2023);
- izvedena renaturacija struge potoka v podenotah A–E, št. projekta 4267/23, z vodnogospodarskimi ureditvami, zasaditvami in elementi urbane vode (dostopi, razgledišča/pomoli), ki je potekala v sodelovanju med MO Maribor in DRSV in je zaključena februarja 2025;
- (del) projekta UPSURGE, št. projekta 04-23, ki ga izvaja RRA za Podravje – Maribor v okviru programa EU Obzorje, z zasaditvijo vegetacije s povečano lastnostjo čiščenja zraka za izvajanje monitoringa kakovosti zraka na območju ob Pekrskem potoku med Radvanjsko in Kardeljevo cesto v Mariboru (podenota D).

Idejni projekt IDP

Družba Bruto je leta 2022 pripravila idejni projekt Park Pekrski potok – Parkovna ureditev ob Pekrskem potoku Maribor za celotno območje ob Pekrskem potoku med Dravograjsko in Ljubljansko ulico v skupni dolžini 2,3 km in s skupno površino 30,37 ha. Območje je razdeljeno na pet podenot, A–E.

Idejni projekt je zajel, kot je zapisano v vodilnem načrtu¹⁷, parkovno ureditev območja ob Pekrskem potoku z arhitekturno in krajinsko zasnovo posameznih podenot oz. aktivacijskih točk – trgov, objektov, športnih površin in vrtičkov, zasnovo preureditve premostitev potoka – brvi, mostovi, pomoli, urbanimi vodami, statično in gradbeno inženirsko presojo ureditve podhodov pod obstoječimi mostovi, podrobnejšo zasnovo preureditve potoka ob upoštevanju hidrodinamičnih parametrov ter zasnovo navezav in prilagoditev gospodarske javne infrastrukture. Pri izdelavi projekta je bil upoštevan Načrt vodnogospodarskih ureditev, ki ga je izdelal Vodnogospodarski biro Maribor, d. o. o., novembra 2022, in je bil udejanjen v že omenjenem projektu regulacije in renaturacije Pekrskega potoka¹⁸.

Idejni projekt (IDP) zajema tehnično poročilo z načrti arhitekture, gradbeništva, elektrotehnike, strojništva in geodezije z grafičnimi prikazi krajinskih in arhitekturnih rešitev, ureditev po podenotah, pripadajočih objektov, podrobnosti o ureditvi trgov, prikazi brvi in urbane opreme ter tudi celotno grafično zasnovo. Na podlagi IDP so bili pridobljeni naslednji **projektni pogoji**:

- projektni pogoji Ministrstva za okolje in prostor, DRSV, št. 35506-2930/82022-3 z dne 17. 11. 2022; gradnja parka med drugim pogojujejo z vodnogospodarskimi ureditvami (te so bile upoštevane pri renaturaciji potoka in v ločenem gradbenem dovoljenju zanjo) ter zahtevami za varovanje površinskih in podzemnih voda ter vodovarstvenega območja;
- Kulturnovarstveni pogoji št. 35107-0622/2022/3-MKC, ki jih je 17. 11. 2022 izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Maribor (ZVKD), se nanašajo na kulturni spomenik Maribor – Villa rustica in staroslovansko grobišče Radvanje (EŠD 6406), ki je umeščen v podenoti B, zato za gradnjo parka v podenotah C in D niso relevantni;
- projektni pogoji upravljavcev komunalnih, elektroenergetskih in TK vodov, tj. družbe Elektro Maribor, d. d., št. 1372350 (4001-1479/2022-2) z dne 18. 11. 2022, Javnega podjetja Energetika Maribor, d. o. o., št. 63/2022-MD/TP z dne 10. 11. 2022, Plinarne Maribor, d. o. o., št. ODS/SO-676/22-4653 z dne 4. 11. 2022, ter mnenje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam, št. 114632-MB/6602-IV z dne 14. 11. 2022, se nanašajo na ravnanje (zaščita, približevanje, križanje, prestavitev) z obstoječimi komunalnimi, elektroenergetskimi in TK vodi, ki potekajo na območju posega;
- Elektro Maribor, d. d., je 30. 4. 2025 izdal nove, dopolnjene projektne pogoje št. 1535769 (4001-466/2025-2), v katerih je dodatno opredelil pogoje za priključitev objekta na distribucijski sistem;
- Javno podjetje Nigrad, d. o. o., je 21. 11. 2022 izdalo projektne pogoje št. 2022-PP-JR-032 za javno razsvetljavo, projektne pogoje št. 2202-PP-C-149 za javne prometne površine in projektne pogoje št. 2022-PP-K-271 za javno kanalizacijo z navedbo pogojev, ki so predpisani z zakonodajo z navedenih področij;
- projektni pogoji javnega podjetja Mariborski vodovod, d. o. o., št. 202216277 z dne 8. 11. 2022 poleg ravnanja z obstoječimi navajajo tudi zahteve za izvedbo novih vodovodnih vodov;
- v Strokovnem mnenju Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, OE Maribor (ZRSVN), št. 3562-1452/2022-3 z dne 9. 11. 2022, ki velja za celotno parkovno potezo v skupni dolžini 2,1 km, je ugotovljeno, da poseg ni na območju z naravovarstvenimi statusi, zaradi katerih bi bilo treba v skladu z zakonom pridobiti mnenje v okviru gradbenega dovoljenja, ter da je s stališča varstva narave poseg sprejemljiv;

¹⁷ Vodilni načrt krajinske arhitekture, št. načrta 03-21-KA, Bruto, krajinska arhitektura d. o. o., Ljubljana, november 2022
¹⁸ MO Maribor in DRSV, končan februarja 2025; glejte točko 7.1, odst. o sočasnosti in usklajenosti projektov

- v mnenju MO Maribor, Urada za komunalno, promet in prostor, Sektorja za urejanje prostora, št. 3512-608/2022-3 z dne 28. 11. 2022, MO Maribor s prometnotehničnega vidika soglaša z ureditvijo Parka ob Pekrskem potoku v varovalnem pasu občinskih cest.

Projektna dokumentacija DGD za park

Kot je že navedeno, bo gradnja parkovne poteze vzdolž Pekrskega potoka potekala v več fazah. MO Maribor želi prednostno zagotoviti parkovne površine stanovalcem najgosteje poseljenega dela območja, kjer je tudi večina zemljišč že v lasti občine. Zato se je MO Maribor pri nadaljnjem razvoju naložbe odločila, da prednostno zgradi parkovno linijo v podenotah C in D.

Decembra 2024 je družba Bruto pripravila in marca 2025 posodobila dokument za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) Parkovna ureditev ob Pekrskem potoku v Mariboru¹⁹ za podenoti C in D. V tej projektni dokumentaciji je obravnavana „ureditev dveh podenot, C in D, parkovne poteze ob Pekrskem potoku s športno rekreacijskimi površinami, ureditvijo programskih centrov s trgi in pomožnimi objekti, ureditev parkovnih in funkcionalnih zelenih površin, otroških igrišč in premostitvenih objektov čez potok – brvi, ter vse podporne komunalne ureditve za potrebe delovanja parka in njegovega predvidenega programa.“

Predvideni so bili naslednji pripadajoči objekti: dve brvi čez potok in razgledni stolp v podenoti C, ena brv – ploščad v enoti D, po trije objekti s sanitarijami ter servisno (izposoja koles) in gostinsko ponudbo v vsaki podenoti. Vsi objekti naj bi bili izdelani iz ladijskih kontejnerjev, postavljenih na armiranobetonske bloke na utrjenem terenu, in priključeni na lokalno infrastrukturo (električni priključek, vodovod in kanalizacija).

Dokumentacija DGD zajema Tehnično poročilo in grafične priloge z lokacijskimi prikazi, prikazom krajinske ureditve, tehničnimi prikazi pripadajočih objektov in treh brvi.

Kot prilogo k dokumentaciji DGD je družba Bruto 16. aprila 2025 pripravila tudi Mobilnostni načrt – Parkovna poteza ob Pekrskem potoku. Pri pripravi tega načrta je upoštevala Nacionalne smernice za pripravo mobilnostnih načrtov za ustanove²⁰.

Pridobljena mnenja k dokumentaciji DGD za park

K dokumentaciji DGD (marec 2025) so bila v letu 2025 pridobljena vsa potrebna **mnenja**:

- mnenje DRSV, št. 35508-9082/2024-11 z dne 23. 5. 2025, v katerem je na podlagi dokumenta DGD, Geološko-geomehanskega elaborata, podatkov za pridobitev služnosti na obvodnem zemljišču ter Dogovora o razmejitvi obveznosti in pravic pri projektu VG ureditev v Pekrskem potoku ugotovljeno, da je dokumentacija skladna s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca. Navedeni so pogoji za izvajanje gradnje in uporabo objekta;
- v mnenjih družbe Elektro Maribor, d. d., št. 1535769 (4002-1087/2025-2) z dne 23. 5. 2025; Javnega podjetja Energetika Maribor, d. o. o., št. 09/2025-MD/TP z dne 23. 4. 2025, Plinarne Maribor, d. o. o., št. SO-138/25 z dne 8. 4. 2025, mnenjih JP Nigrad, d. o. o., št. 2025-MNPD-JR-006 za javno razsvetljavo in št. 20025-MNPD-K-169 za kanalizacijo, izdanih 25. 4. 2025, ter v mnenju družbe Telekom Slovenije, št. 1437112-MB/9685-IV z dne 23. 4. 2025, je ugotovljena skladnost projektne dokumentacije s predpisi iz pristojnosti navedenih mnenjedajalcev;

¹⁹ Projektna dokumentacija DGD, št. projekta 03-21, Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o., Ljubljana, december 2024

²⁰ Uvrstite mobilnost med strateške priložnosti - Nacionalne smernice za pripravo Mobilnostnih načrtov za ustanove, Ministrstvo za infrastrukturo, 2019

- v mnenju JP Mariborski vodovod, d. o. o., št. 202504948 z dne 18. 4. 2025, so poleg ugotovljene skladnosti s predpisi navedene tudi zahteve za izvedbo novih vodovodnih vodov;
- v Strokovnem mnenju ZRSVN, OE Maribor, št. 3562-6419/2024-4 z dne 23. 4. 2022, je ugotovljeno, da poseg ni na območju z naravovarstvenimi statusi, zaradi katerih bi bilo treba v skladu z zakonom pridobiti mnenje v okviru gradbenega dovoljenja, ter da je s stališča varstva narave poseg sprejemljiv;
- ZVKDS, OE Maribor, je 17. 1. 2025 izdal prvo kulturnovarstveno mnenje, št. 35107-0622/2022/5, in nato zaradi sprememb v projektni dokumentaciji (namenska raba objektov in potek komunalnih vodov) 10. 4. 2025 novo kulturnovarstveno mnenje, št. 35107-0622/2022/7, v katerem je prav tako ugotovljeno, da je dokumentacija skladna s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca;
- v mnenju MO Maribor, Urada za komunalno, promet in prostor, Sektorja za komunalno in promet, št. 3512-222/3 z dne 9. 4. 2025, v zvezi s posegom v varovalnem pasu občinske ceste je ugotovljena skladnost dokumentacije s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca;
- v mnenju MO Maribor, Urada za komunalno, promet in prostor, Sektorja za urejanje prostora o skladnosti s prostorskimi akti, št. 3511-194/2025-3 z dne 15. 4. 2025, je ugotovljena skladnost gradnje z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (OPN, objavljen v MUV, 4/25);
- pridobljeno je bilo tudi mnenje MO Maribor, Urada za komunalno, promet in prostor, Sektorja za komunalno in promet, št. 029-106/2024-20 z dne 25. 4. 2025, k Mobilnostnemu načrtu za parkovno potezo ob Pekrskem potoku, v katerem je ugotovljeno, da dokument zadošča zahtevam za utemeljitev mobilnostnih rešitev v okviru nadaljnjega prostorskega urejanja.

Za izvedbo vseh posegov (brv, poti) mora MO Maribor pridobiti tudi pravico graditi na zemljišču št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje, ki je v lasti Republike Slovenije, upravlja pa ga DRSV. Vloga je bila na DRSV vložena julija 2025, rešitev se pričakuje oktobra 2025.

Vloga za **gradbeno dovoljenje** za gradnjo parkovne poteze je bila vložena julija 2025, gradbeno dovoljenje bo predvidoma izdano oktobra 2025.

Projektna dokumentacija PZI za park

Pri nadaljnjem razvoju projekta se je MO Maribor odločila, da bo v prvi fazi v podenotah C in D izvedla parkovne ureditve, brv čez potok v podenoti C, mrežo poti za pešačenje in kolesarjenje ter opremljene površine za druženje, rekreacijo in igro. Javno razsvetljava in komunalne vode ter načrtovane pripadajoče objekte pa bo postopoma dodajala v naslednjih fazah. Odločitev je temeljila tudi na možnosti pridobitve najvišjega možnega zneska sofinanciranja iz CTN, tj. največ do zneska indikativne alokacije sredstev za MO Maribor.

Osnutek projektne dokumentacije za izvedbo (PZI) je družba Bruto, d. o. o., pripravila februarja 2025: dokument Park Pekrski potok – Parkovna ureditev ob Pekrskem potoku v Mariboru²¹. Dokumentacija zajema parkovno ureditev ob Pekrskem potoku z arhitekturno in krajinsko zasnovo v podenotah C in D, tj. ureditev parka z zasaditvami dreves, grmovnic in pokrovnic, gradnjo mreže poti za pešce in kolesarje ter površin za druženje, igro (otroška igrišča) in rekreacijo (fitnes na prostem), pasjega parka in namestitve urbane opreme. Projekt ne zajema razsvetljave, komunalnih vodov in pripadajočih objektov.

²¹ št. projekta 03/21, februar 2025

Dokument PZI je bil posodobljen aprila 2025 (preračuni, ocena upravičenih in neupravičenih stroškov) in uporabljen za pripravo vloge, predložene v prvo fazo potrjevanja operacij v mehanizmu CTN, ter DIIP, ki je bil priložen vlogi.

Vloga MO Maribor je bila v prvi fazi potrjevanja vlog potrjena 26. junija 2025. PZI je treba ponovno posodobiti, tj. asfaltirani del pumtracka opredeliti kot neupravičeni strošek in vključiti brv čez potok v podenoti C. Posodobljeni PZI bo končan po pridobitvi GD (predvidoma oktobra 2025).

Projektna dokumentacija DGD in PZI za pumtrack

Prva faza ureditve parka zajema tudi gradnjo pumtracka s skupno površino približno 938 m². Pumtrack je sestavni del naložbe v gradnjo parkovne poteze, vendar je zanj izdelana ločena projektna dokumentacija in pridobljeno ločeno gradbeno dovoljenje.

Projektno dokumentacijo DGD in PZI za pumtrack je leta 2022 izdelala družba Aliansa ASE, specialna gradbena dela, d. o. o., Reška ulica 17, 1000 Ljubljana. Poligon pumtrack je načrtovan kot objekt nepravilnih oblik, sestavljen iz bande ter enojnih, dvojnih in trojnih valov. Osnova poligona bo izvedena iz tamponskega drobljenca, vozna površina bo asfaltirana, nevozni deli se zatravijo. Projektantski predračun iz dokumentacije PZI za pumtrack je bil posodobljen marca 2025 s preračunom cen iz novembra 2022 na cene februar 2025 in ga bo treba ponovno posodobiti zaradi spremembe neupravičenih stroškov.

Pridobljena mnenja in gradbeno dovoljenje za gradnjo pumtracka

Za gradnjo pumtracka so bila pridobljena naslednja **mnenja** in **soglasja** h gradnji:

- mnenje MO Maribor, Sektor za urejanje prostora, št. 3511-523/2022-3 z dne 13. 10. 2022;
- mnenje družbe Javno podjetje Nigrad, komunalno podjetje d. o. o, št. 2022-MNPD-C-197, z dne 17. 10. 2022, za cestno razsvetljavo;
- mnenje družbe Javno podjetje Nigrad, komunalno podjetje d. o. o, št. 2022-MNPD-K-473, z dne 17. 10. 2022 za javno kanalizacijo;
- mnenje družbe Mariborski vodovod, javno podjetje d. o. o., št. 202216681, z dne 16. 11. 2022;
- mnenje družbe Telekom Slovenije d. d., št. 114467 – MB/6546-IV, z dne 4. 11. 2022; in
- mnenje DRSV, Sektorja območja Drave, št. 35508-8297/2022-2 z dne 14. 2. 2023.

Gradbeno dovoljenje za pumtrack št. 351-2077/2022-6227-14, je 3. aprila 2023 izdala Upravna enota Maribor in je pravnomočno od 14. aprila 2023.

Projektna dokumentacija izvedenih del (PID) ter dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO) bosta pripravljena po zaključku gradnje parkovne poteze s pumtrackom.

7.5.2 Investicijska dokumentacija

Za načrtovano naložbo je bil marca 2025 izdelan DIIP in avgusta 2025 PIZ. Slednji je temeljil na popisih del s predračunom iz osnutka PZI, pripravljenega februarja 2025 in posodobljenega junija 2025, PZI s popisom del in predračunom za pumtrack, pripravljenem leta 2022 in posodobljenem (revalorizacija cen) marca 2025, osnutku popisa del s projektantskim predračunom za brv ter oceni stroškov prehoda za pešce, pridobitve stvarnih pravic in ureditve mej zemljišč, ki jih je pripravila MO Maribor.

8 PREDSTAVITEV NALOŽBE V PARK OB PEKRSKEM POTOKU

8.1 Načrtovane dejavnosti za ureditev parkovne poteze

Predstavitev naložbe je pripravljena na podlagi delno dopoljenega in posodobljenega osnutka projektne dokumentacije za izvedbo PZI²², ki jo je pripravila družba Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o., ter podatkov MO Maribor.

8.1.1 Osnovni podatki o gradnji prve faze parkovne poteze

- V skladu s klasifikacijo CC-SI je objekt opredeljen pod šifro 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
- objekt je novogradnja;
- objekt je opredeljen kot zahteven in požarno manj zahteven;
- objekt nima vpliva na okolje;
- namenska raba je opredeljena kot ZP (zelene površine) – parki;
- glede na univerzalno graditev in rabo objektov gre za objekt v javni rabi, dostopen vsem;
- za gradnjo je potrebno gradbeno dovoljenje.

Celotno območje podenot C in D meri 26.182 m². (2,62 ha). Površina podenot na levem in desnem bregu potoka, zunaj renaturirane struge: podenota C meri 18.122 m², podenota D pa 8.060 m².

8.1.2 Funkcionalna zasnova z glavnimi elementi parka

V prvi fazi gradnje parkovne poteze, ki je obravnavana v PIZ in tem IP, se v podenotah C in D uredi park z zasaditvami dreves, grmovnic in trav, mrežo poti za pešačenje in kolesarjenje s počivališči, površinami za druženje, igro, rekreacijo in šport, pasjim parkom, brvjo čez potok in pumptrackom (oboje v podenoti C) ter namestitvijo urbane opreme. V tej fazi se ne uredijo razsvetljava ter komunalni, energetski in TK vodi s priključki, ki bodo namenjeni predvsem za priključevanje pripadajočih oz. pomožnih objektov (kontejnerjev z različnimi vsebinami). Naštete prvine se bodo postopoma dodajale v ločenih in medsebojno neodvisnih fazah, skladno s potrebami in zmožnostmi investitorja, ter niso vključene v projektno dokumentacijo, PIZ in ta IP.

V parku so predvidene različne programske vsebine, ki so usklajene s potrebami območja in okoliških sosesk ter se lahko prilagajajo in spreminjajo skladno s potrebami:

- v obeh podenotah se uredijo: park z zasaditvami dreves, grmovnic, trajnic in trav, utrjene peščene poti za pešačenje in kolesarjenje, asfaltirana kolesarska in peščena pešpot ob potoku, urbana oprema (mize, klopi, fitnes na prostem, otroška igrala, stojala in servisne postaje za kolesa, informacijske table);
- linijske programske vsebine potekajo vzdolž potoka in so skupne obema podenotama ter vključujejo: pešpot ter rekreacijsko pot za kolesarje, rolerje in pešce ob potoku, počivališča ob poti in potoku ter drevoredne ureditve ob poteh;

²² Vodilni načrt krajinske arhitekture, PZI, februar 2025 (posodobljeno marec 2025 in junij 2025)

- ponavljajoče se prostorske programske vsebine, umeščene v vsako podenoto, C in D, zajemajo: otroška igrišča, trge/prostore za druženje, športna igrišča/poligone/območja za fitnes in skupnostne površine, ter
- posebne prostorske programske vsebine, ki so umeščene samo na določeno lokacijo: pasji park in pumtrack (v podenoti C) ter razstaviščni prostor (v podenoti D).

Zelene površine

Zelene površine bodo zajemale 17.648,2 m², tj. skoraj 70 % celotne površine parka. Parkovna poteza je zasnovana na ohranjanju raščenega terena in povečanju obsega drevesne vegetacije, kar bo prispevalo k uravnavanju mikroklimе in izboljšanju kakovosti bivanja. Obstoječa vegetacija se bo v največji možni meri ohranila (več kot 100 dreves) in njeno stanje izboljšalo. Ob glavnih poteh vzdolž potoka je predvidena zasaditev drevoredov z različnimi drevesnimi vrstami in delno grmovnicami. Ostale zelene površine bodo zasajene s pokrovniciami in grmovnicami ter cvetočim travniki s trajnicami, ki so odporne in ne zahtevajo posebnega vzdrževanja. V PZI je naveden seznam drevesnih vrst, pokrovnici in grmovnic.

Posajenih bo 239 novih dreves in na stalna mesta premeščenih 52 dreves, posajenih v okviru projekta Upsurge. Posajenih bo več kot 3000 sadik pokrovnici in grmovnic ter urejenih približno 5.300 m² cvetočih travnikov in več kot 9.000 m² drugih zelenih površin, vključno s štirimi zelenimi grebeni višine 1,5–1,7 m nad koto raščenega terena v podenoti C.

Mreža poti za komunikacije v parku

Ohranijo se vsi dostopi do parka (peš in s kolesi). Cestno omrežje se ne spreminja. Obstoječe poti se ohranijo in izboljšajo. Uredijo se nove peščene poti v skupni dolžini 1.790,21 m. Poti bodo utrjene, zgrajene kot skupne površine za pešce in kolesarje iz vodno vgrajenega peska, ki prepušča vodo. Glavne poti bodo široke 2,5 m, povezovalne poti pa 1,5–2,0 m glede na razpoložljiv prostor. Na severni strani potoka je predvidena glavna peščena pešpot, na južni strani pa asfaltirana kolesarska pot (skupni prostor za pešce in kolesarje) s peščenimi navezavami na mrežo obstoječih poti proti severu in jugu in počivališči ob poteh. Poti se odvodnjavajo s prečnimi 2-odstotnimi skloni v zelenico, vzdolžni padci sledijo naravni denivelaciji terena. Ob glavni vzdolžni pešpoti na levem bregu potoka se umestita vsaj eno počivališče in en prostor s fitnes postajo v vsaki podenoti.

Glavna kolesarska pot ob potoku bo asfaltirana, da bo omogočala gladko premikanje kolesarjev, kotalkarjev, rolkarjev itn. in pešcev. Široka bo 2,5 m, asfaltirana površina bo znašala 2.159 m². Kolesarska pot se bo navezovala na sekundarne sprehajalne poti, trge, ceste in prehode čez vodo. Pot se odvodnjava s ponikanjem v travnate površine.

Počivališča, aktivnostne točke, skupnostni prostori in urbana oprema

Vzdolž glavnih poti za hojo in kolesarjenje bodo urejena počivališča s klopmi in koši za smeti ter površine za druženje, igro (otroška igrišča), šport in rekreacijo (fitnes na prostem). V obeh podenotah se delno uredita programski središči s trgom. Novi športno-rekreacijski programi bodo umeščeni v prostor kot dopolnitev obstoječe športno-rekreativne infrastrukture ob obstoječih in novih komunikacijskih povezavah. V podenoti C bo ograjen pasji park.

Urbana oprema bo narejena posebej za park, večinoma iz kombinacije lesa (slovenski macesen) in kovine. Zasnovana je robustno in minimalistično, z razpoznavno oblikovno identiteto parka, visoko uporabno vrednostjo in čim manjšimi stroški vzdrževanja. Urbana oprema zajema: klopi z naslonom in brez naslona, mize za ping pong, mize za piknik, ležalnike, koše za smeti, stojala in servisne postaje za kolesa, fitness opremo, razstavnii pano ter informacijske table v dveh velikostih.

Otroška igrišča niso ograjena in ločena od ostalega programa v bližini, temveč so sestavni del osrednjega prostora za druženje v posamezni podenoti. Površina tal bo iz prodca. Igrišča vključujejo večnamenske igralne enote, ki so namenjene različnim starostim otrok in jih lahko uporablja več otrok hkrati.

Slika 4: Primer plezalnega sestava za starostno skupino 10 in več let



Vir: PZI, Vodilni načrt krajinske arhitekture, Bruto, d. o. o., februar 2025

Območja za fitness na prostem bodo umeščena v obe podenoti v obliki linije postaj – rekreacijskih točk v sklopu razširjenih počivališč ob poti z umestitvijo opreme za fitness in urbane opreme. Predvidenih je skupaj devet postaj za različne možnosti vadbe za odrasle in mladino od 14 let naprej. Talna površina večjih postaj bo izdelana iz prodca, površina manjših postaj pa iz tartana.

8.1.3 Pumphtrack

Kolesarski poligon pumphtrack bo zgrajen v severnem delu enote C na skupni površini približno 938 m². Tlorisna površina ob stiku s tlemi meri 603 m², najvišja točka poligona bo 3 m nad tlemi. Pumphtrack je zasnovan tako, da se v največji meri prilagodi obliki razpoložljive površine. Sestavljen bo iz zaobljenih, ritmično nanizanih grbin in zavojev, povezanih v krožno celoto. Zavoji in grbine ter površine med njimi bodo asfaltirani, brežine pa ozelenjene. Asfaltirane površine bodo omogočale uporabo različnih naprav z različnimi velikostmi koles. Urejeno bo ustrezno odvodnjavanje padavinske vode s poligona, ki je za varno uporabo poligona zelo pomembno.

Kot je že omenjeno, je gradnja pumphtracka vključena v projekt ureditve parka, vendar je bila zanj izdelana ločena projektna dokumentacija DGD in PZI ter izdano ločeno gradbeno dovoljenje, ki je pravnomočno od aprila 2023.

8.1.4 Brv preko potoka v podenoti C

V okviru ocenjevanja vloge v prvi fazi postopka potrjevanja vlog je bila sprejeta odločitev, da se v naložbo vključi tudi ena od treh načrtovanih brvi čez Pekrski potok v območju obdelave. Brv M4-C bo postavljena v podenoti C, južno od pumptracka, in bo povezovala stezo ob vzhodni strani pumptracka z Boršnikovo ulico na južni strani potoka. Dolga bo 12,10 in široka 3,70 m, s pohodno/povozno površino širine 3,10 m. Zasnovana je kot skupni prometni prostor za pešce in kolesarje ter bo omogočala dvosmerni promet kolesarjev. Pohodna/povozna površina bo izdelana iz hrastovega lesa in pritrjena na jekleno konstrukcijo, naslonjeno na bregova s piloti, ki bodo temeljeni z ojačenim cementnim betonom. Ograja bo lesena. Brežine, ki so bile urejene v sklopu ureditve Pekrskega potoka, bodo po končanem posegu ponovno zatravljene.

Projektna dokumentacija PZI za gradnjo parka bo vključevala tudi brv. V času priprave tega IP se projektna dokumentacija za brv še pripravlja, izdelan je popis del s projektantskim predračunom²³.

8.2 Dvignjeni prehod za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti

Sočasno z urejanjem poti v parku in njihovega priključevanja poti na prometnice okrog območja parkovne poteze ob Pekrskem potoku bo treba na mestu, kjer Radvanjska cesta prečka Pekrski potok, zgraditi dvignjeni prehod za pešce in sanirati pločnik. Predstavitev in ocena stroškov sta narejeni na podlagi informativne ocene JP Nigrad, d. o. o.²⁴.

Prehod za pešce bo izveden kot cestna grbina s površino približno 210 m². Sanacija pločnika je predvidena na obeh straneh ceste, celotna površina znaša približno 153 m². Zaradi sanacije je predvidena tudi prestavitev obstoječega kanalizacijskega voda in dveh cestnih požiralnikov.

Gradnja grbine in sanacija pločnika bosta potekali sočasno z gradnjo parka, vendar so stroški v višini 27.579,94 EUR brez DDV oziroma z 33.647,53 EUR z DDV v predračunu projekta v celoti opredeljeni kot neupravičeni stroški.

8.3 Raščeni in neraščeni teren

Za opredelitev upravičenih in neupravičenih stroškov je pomembno upoštevati razmerje med površino raščene in neraščene terena, ki je za parkovne poteze zahtevana v Prilogi 1 k Vsebinskim izhodiščem MNVP²⁵: delež površin raščene terena za parkovne poteze (točka 1.3) mora znašati najmanj 60 %.

Celotna površina območja obdelave v Parku ob Pekrskem potoku znaša 26.182 m². Zelene površine zajemajo v parku 17.648,2 m², v pumptracku še dodatnih 541 m². Prepustne peščene površine, ki so tudi raščeni teren, zajemajo 5.804,8 m². Skupni delež raščene terena zajema **89,58 %** načrtovane parkovne poteze.

Neraščeni teren predstavljajo asfaltirane površine (2.556 m²), obstoječe tlakovane površine v podenoti C, ki se ohranijo (112,37 m²), in površine z vodoprepustnim tartanom v podenoti C (173 m²). Neraščeni teren predstavlja le **10,42 %** predvidene parkovne poteze.

²³ ELEA iC, projektiranje in svetovanje d. o. o., Ljubljana, za Bruto, d. o. o.

²⁴ Ponudbeni predračun Radvanjska cesta (cestna grbina) in sanacija pločnika, JP Nigrad, d. o. o., 11. julija 2025

²⁵ Priloga 1 Usmeritve in podrobnejša pravila za načrtovanje in urejanje posameznih tipov zelenih površin, Vsebinska izhodišča MNVP, junij 2024

9 PREVERITEV USKLAJENOSTI NALOŽBE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI TER PROSTORSKIMI AKTI

9.1 Usklajenost naložbe z regionalnimi in lokalnimi razvojnimi dokumenti

Trajnostna urbana strategija (TUS)

Trajnostna urbana strategija Maribor 2023–2035 je bila pripravljena konec leta 2023.²⁶ V analizi sedanjega stanja (točka 3.1.3 Parkovne ureditve) je poudarjeno, da v delu mesta, ki leži na desnem bregu Drave, glede na standard primanjkuje 50,4 hektara zelenih površin. Primanjkljaja ni mogoče zmanjšati s širitvijo obstoječih parkovnih površin, zato je nujno poiskati druge primerne površine, npr. večje odprte zelene površine znotraj ali na robu strnjene pozidave. Med ključnimi razvojnimi ovirami, dilemami in trendi (poglavje 4.2) je območje ob Pekrskem potoku posebej navedeno kot „naravna danost za razvoj kakovostnih zelenih površin, namenjenih prebivalcem“.

V TUS je opredeljenih sedem razvojnih ciljev s prednostnimi usmeritvami. Načrtovana naložba v ureditev parkovne poteze ob Pekrskem potoku bo prispevala k udejanjanju Cilja 2 Podnebno nevtravno in zdravo mesto, k prednostnima usmeritvama 2.1 Urejene zelene in javne odprte površine in 2.2 Privlačen obvodni prostor.

- Za uresničevanje prednostne usmeritve Urejene zelene in javne odprte površine so med drugim omenjeni ukrepi: povečanje zelenih površin in njihovo celostno upravljanje, spremljanje stanja in ohranjenosti živalskih vrst in uvajanje ukrepov za njihovo ugodno stanje ter vključevanje prebivalstva in navedena ključna ukrepa:
 - povečanje zelenih (parkovnih) površin, ureditev drevoredov in mestnih gozdov ter
 - izboljšanje biotske raznovrstnosti na vseh zelenih površinah.

Načrtovana naložba v ureditev Parka ob Pekrskem potoku bo prispevala k povečanju parkovnih površin za 2,62 ha. Predvideni so ureditev drevoreda vzdolž glavnih poti ob Pekrskem potoku in linijske zasaditve v sklopu bolj urbanih ureditev. Za izboljšanje biotske raznovrstnosti so načrtovani travniki z avtohtonim travniškim cvetjem, ki bodo zagotavljali naravne habitate za številne živalske vrste, vključno z opraševalci. K ukrepu pomembno prispeva tudi velik delež (skoraj 90 %) peščenih in prodnatih površin, ki bodo omogočale rast globoko ukoreninjenih rastlin ter podpirale biotsko raznovrstnost talnih ekosistemov.

- Za uresničevanje prednostne usmeritve Privlačen obvodni prostor so v TUS izrecno navedeni Pekrski potok in park ob Pekrskem potoku kot „priložnost za revitalizacijo in ureditev najkakovostnejšega zelenega javnega prostora za preživljanje prostega časa“. Za Pekrski potok sta navedena ključna ukrepa:
 - ureditev poplavne ogroženosti reke Drave in njenih pritokov ter Pekrskega potoka (ukrep države) in
 - ureditev Pekrskega potoka (lokalni ukrep).

Z državnim projektom renaturacije Pekrskega potoka, ki je potekal v sodelovanju z DRSV, so urejene struga in brežine potoka na podlagi sonaravnih rešitev. Ta projekt ni vključen v načrtovano naložbo, je pa pomemben za ureditev parka na širšem obvodnem prostoru, saj se z vključitvijo urejenega potoka povečuje privlačnost celotnega parka.

²⁶ Regionalna razvojna agencija za Podravje, december 2023

Načrtovana naložba v ureditev Parka ob Pekrskem potoku bo prispevala k privlačnosti širšega obvodnega prostora: z ureditvijo drevoredov ob potoku in dostopov do potoka, mreže poti za pešce in kolesarje, skupnostnega prostora, igral za otroke, naprav za fitnes na prostem in privlačno urbano opremo bo park vabil prebivalce in obiskovalce vseh generacij k uporabi širšega obvodnega prostora za preživljanje prostega časa, športne in rekreacijske dejavnosti.

Načrtovana naložba v ureditev Parka ob Pekrskem potoku bo prispevala h kazalnikom za cilj Podnebno nevtravno in zdravo mesto, in sicer h kazalniku „Ureditev zelenih površin v mestu“: število parkovnih površin do leta 2030: ena.

Regionalni razvojni program za Podravje

Načrtovana naložba je skladna z Regionalnim razvojnimi programom za Podravje 2021–2027 (RRP)²⁷, in sicer neposredno ustreza razvojnemu cilju 2 Nizkoogljična in bolj zelena regija, razvojni prioriteti 2.5 Izboljšanje in ohranjanje biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot, zelene infrastrukture v urbanem okolju in zmanjšanje onesnaženj, ter ukrepu 2.5.2 Zagotavljanje zelene infrastrukture.

Razvojna specializacija regije Podravje

Načrtovana naložba je skladna z Razvojno specializacijo regije, ki je kot predlog opredeljena v RRP (poglavje 4.5). Eden od strateških ciljev regije je nizkoogljična in bolj zelena regija. Prednostna razvojna področja regije zajemajo:

- zdravje in aktivno staranje v luči demografskih sprememb in izboljšanje blaginje prebivalstva,
- trajnostna kmetijska in živilskopredelovalna dejavnost s poudarkom na samooskrbi in varni prehrani,
- trajnostni turizem in razvoj podeželja ter
- zelene tehnologije in trajnostni materiali.

Načrtovano naložbo bi lahko umestili prvo prednostno razvojno področje. V okviru specializacije so opredeljene kombinacije politik za doseganje strateških ciljev, npr. z varovanjem in izboljšanjem stanja naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti, zmanjšanjem negativnih vplivov na okolje (kakovost zraka, voda, ukrepi za doseganje podnebnih ciljev itn.). Z načrtovanimi dejavnostmi bo naložba neposredno prispevala k tem strateškim ciljem.

Usklajenost s strategijo za blaženje in preprečevanje posledic vročinskih valov

Strategija in akcijski načrt za blaženje in preprečevanje negativnih posledic vročinskih valov v Mestni občini Maribor²⁸ sta bila pripravljena leta 2024 in zajemata celovito obravnavo posledic vročinskih valov na prebivalstvo mesta, deležnike in njihove odgovornosti ter pogoje za ukrepanje. V okviru akcijskega načrta so predvideni kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni ukrepi za blaženje in preprečevanje negativnih posledic vročinskih valov.

²⁷ RRA Podravje, junij 2022

²⁸ Energetsko podnebna agencija za Podravje, v okviru projekta Ready4Heat, Maribor, julij 2024

Dolgoročni ukrepi so namenjeni predvsem ureditvam za zmanjšanje izpostavljenosti vročini zunaj in v notranjih prostorih. Urbani razvojni ukrepi ter izboljšave stavb in odprtega prostora lahko omogočijo zmanjšanje izpostavljenosti vročini in hkrati povečajo multifunkcionalnost odprtih prostorov (hlajenje, kroženje zraka, zelenje, sprostitev). Ukrepi so zasnovani tako, da so namenjeni vsem ciljnim oziroma ranljivim skupinam. Obsegajo načrtovanje in urejanje parkov, zelenih pasov in drugih zelenih površin, ki bodo prispevali k hlajenju mesta. Tako imenovani hladni otoki bodo ustvarjeni tudi z zasaditvijo dreves in grmovnic.

Načrtovana naložba v ureditev Parka ob Pekrskem potoku bo prispevala k ukrepu Saditve novih dreves za večjo ozelenitev. Park je na območju gosto naseljenih stanovanjskih sosesk na jugozahodu mesta. Predvidena je zasaditev 239 novih dreves v enojnih in dvojnih drevoredih, ki bodo zagotavljali senčenje uporabnikom parka. Zasaditev večje površine z visoko vegetacijo bo vplivala tudi na znižanje temperature zraka v okolici stanovanjskih stavb.

9.2 Usklajenost naložbe z nacionalnimi razvojnimi usmeritvami in politikami

Slovenska strategija pametne specializacije – S5

Slovenska strategija pametne specializacije – S5²⁹ do leta 2030 je „platforma“ za udejanjanje zelenega prehoda, ki je primarni cilj S5. Strategija S5 se osredotoča na spodbujanje inovacij in tehnološkega razvoja na področjih, kjer ima Slovenija konkurenčne prednosti za pozicioniranje na globalnih trgih. Načrtovana naložba po vsebini sodi v področje Pametna mesta in skupnosti, ki ga pokriva ustrezni SRIP³⁰. Ta se med drugim osredotoča na podnebne in okoljske cilje, povezane s kakovostjo urbanega bivanja, k čemur prav gotovo prispeva ureditev parkovne poteze ob širšem območju Pekrskega potoka.

Strategija razvoja Slovenije 2030

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije do leta 2030³¹ je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Cilj je mogoče uresničiti z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju ter zdravem in čistem okolju. Za doseganje kakovostnega življenja je med drugimi navedena strateška usmeritev (4): ohranjeno zdravo naravno okolje.

Načrtovana naložba je skladna z razvojnim ciljem Trajnostno upravljanje naravnih virov. V okviru projekta so načrtani: ohranitev in obnova obstoječe vegetacije, zasaditev 239 novih dreves, številnih grmovnic in več kot 0,5 ha cvetočih travnikov z avtohtonimi cveticami, izboljšanje rastišč in zagotovitev pogojev za ohranjanje in razvoj habitatov, ki bodo prispevali k ohranjanju in razvoju biotske raznovrstnosti. Vodoprepustne utrjene površine bodo omogočale zadrževanje, naravno filtriranje in ponikanje deževnice.

²⁹ MKRR, 2022, obravnavana na Vladi Republike Slovenije, marca 2023

³⁰ Strateško razvojno inovacijsko partnerstvo Pametna mesta in skupnosti

³¹ Vlada Republike Slovenije, december 2017

Strategija prostorskega razvoja 2050

Strategija prostorskega razvoja Slovenije³² obravnava smernice za razvoj urbanih in podeželskih območij v naslednjih tridesetih letih. Strategija namenja posebno pozornost razvoju in ohranjanju zelene infrastrukture v urbanih območjih, vključno z naravovarstvenimi območji, ki prispevajo k ohranjanju naravnega okolja, blaženju vplivov podnebnih sprememb (npr. uravnavanju temperaturnih vplivov) in čistejšemu zraku, obenem pa prebivalcem in obiskovalcem vseh generacij nudijo možnosti za kakovostno bivanje in zdrav način življenja (rekreacija, pešačenje, kolesarjenje).

Načrtovana naložba bo prispevala k povečanju (za 2,62 hektara) in izboljšanju stanja zelenih površin v mestu. Širše zeleno obvodno območje ob Pekrskem potoku, ki je že urejen na podlagi sonaravnih rešitev, bo neposredno dostopno okrog 18.700 okoliškim prebivalcem, zaradi dobre dostopnosti z javnimi prevoznimi sredstvi pa bo privabljal pešce, kolesarje, rekreativce in športnike tudi s širšega območja mesta.

Celoviti nacionalni energetske in podnebni načrt (NEPN)

NEPN³³ je strateški dokument, ki se nanaša na pet razsežnosti energetske unije ter podrobno obravnava prednostni razvojni usmeritvi države do leta 2030: prehod v nizkoogljično krožno gospodarstvo in trajnostno upravljanje naravnih virov.

Načrtovana naložba v ureditev parkovne poteze z ukrepi, ki temeljijo na naravnih rešitvah (NBS), bo z zasaditvijo novih dreves, grmovnic in cvetočih travnikov prispevala k trajnostnemu upravljanju naravnih virov ter varovanju in povečevanju biotske raznovrstnosti v tem delu mesta. Zasaditev ustrezne vegetacije, ki je odporna na vroče podnebje, ter uporaba ustreznih odpornih in trajnih materialov bosta prispevali k povečevanju odpornosti območja na podnebne spremembe in večji varnosti ljudi pred posledicami podnebnih sprememb. Obnovljene zelene površine, ki zajemajo glavni del naložbe, bodo prispevale tudi k blaženju visokih poletnih temperatur v tem delu mesta.

Nacionalne smernice za pripravo mobilnostnih načrtov za ustanove

Ministrstvo za infrastrukturo je leta 2019 pripravilo Nacionalne smernice za pripravo mobilnostnih načrtov za ustanove³⁴, v katerih je poudarjena vloga različnih deležnikov, tj. občin, podjetij, javnih in zasebnih ustanov, zlasti izobraževalnih in zdravstvenih, pri načrtovanju in upravljanju učinkovitega mestnega prometa ter spodbujanju trajnostne mobilnosti v mestih.

Za Parkovno potezo ob Pekrskem potoku je bil v skladu z navedenimi nacionalnimi smernicami izdelan mobilnostni načrt, ki celostno obravnava ključne vidike trajnostne mobilnosti na območju načrtovane parkovne poteze. Dokument obravnavana dostopnost za pešce, vključno z gibalno oviranimi osebami, načrtovana je nova mreža kolesarskih poti z navezavo na obstoječe prometne površine ter nova postaja sistema za izposajo javnih koles MBajk. Jasno je opredeljena dostopnost parka z javnim potniškim prometom s prikazom avtobusnih linij in lokacij postajališč, ki so v neposredni bližini parka.

³² Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023

³³ Celoviti nacionalni energetske in podnebni načrt Republike Slovenije, Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2020

³⁴ Uvrstite mobilnost med strateške priložnosti – Nacionalne smernice za pripravo mobilnostnih načrtov za ustanove, MIZ - SPTM

9.3 Skladnost naložbe s prostorskimi akti

Projektna dokumentacija, izdelana pred letom 2025, to sta IDP in DGD za parkovno potezo ter DGD in PZI za pumptrack, je bila izdelana v skladu z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor³⁵.

V natečajni nalogi je kot izhodišče za izdelavo idejne zasnove na arhitekturno-krajinskem natečaju opredeljen Prostorski plan mestne občine Maribor, Urbanistična zasnova mesta Maribor – karta 8 – Zasnova namenske rabe površin. MO Maribor je potrdila skladnost z navedenimi prostorskimi akti za pumptrack (mnenje MO Maribor, Sektor za urejanje prostora, št. 3511-523/2022-3 z dne 13. 10. 2022).

Kot je navedeno zgoraj (točka 5.6.1), so bile leta 2020 na podlagi krajinsko-arhitekturnega natečaja pripravljene strokovne podlage za pripravo občinskega prostorskega plana (OPN). OPN je bil sprejet marca in objavljen aprila 2025³⁶. MO Maribor je mnenje o skladnosti dokumentacije DGD z OPN izdala 15. aprila 2025 (mnenje št. 3511-194/2025-3). Tehnično poročilo PZI je bilo po objavi OPN dopolnjeno v skladu s sprejetim OPN: opredeljuje posege v enotah urejanja prostora (EUP) RA-68 in RA-69.

³⁵ MUV, št. 26/98, s spremembami in dopolnitvami, nazadnje dopolnjen leta 2020 (obvezna razlaga)

³⁶ MUV, št. 4/2025

10 OCENA SKLADNOSTI S PEKP IN VSEBINSKIMI IZHODIŠČI MNVP

Ocena skladnosti načrtovane naložbe z ukrepi v okviru Programa evropske kohezijske politike za Slovenijo (PEKP)³⁷, Vsebinskimi izhodišči MNVP³⁸, zahtevami iz drugega povabila ZMOS k predložitvi vlog³⁹ ter merili za ocenjevanje vloge iz navedenega povabila so podrobno predstavljeni v šestem poglavju DIIP⁴⁰, zato so v tej točki IP le povzeti, saj je bila vloga v prvi fazi že ocenjena in je torej skladna z navedenimi zahtevami in pogoji.

10.1 Ocena skladnosti naložbe v prvi fazi postopka potrjevanja vlog v CTN

MO Maribor je 9. maja 2025 predložila vlogo prvi fazi postopka potrjevanja v mehanizmu CTN na predpisanih obrazcih, v kateri je navedla:

- opis skladnosti operacije s cilji iz veljavnega TUS mesta in cilji prednostne naložbe;
- terminski načrt izvedbe operacije, iz katerega je razvidno trajanje ključnih aktivnosti projekta, še posebej v zvezi z izdelavo investicijske dokumentacije, projektne dokumentacije, razpisne dokumentacije za javna naročila, izvedbo javnih naročil, pridobitvijo soglasja za izvedbo (gradbenega dovoljenja), izvedbo gradnje, pridobitvijo uporabnega dovoljenja in zaključkom projekta.

K vlogi je priložila:

- dokazilo o potrditvi veljavnega TUS (sklep o potrditvi);
- dokazilo, da se operacija izvaja na območju, ki izhaja iz seznama naselij (Priloga 2 k Vsebinskim izhodiščem MNVP);
- potrjeno investicijsko dokumentacijo, tj. DIIP, potrjen 27. marca 2025 ter po objavi povabila usklajen z zahtevami povabila brez sprememb ključnih sestavin DIIP. Iz DIIP je razvidna izvedljivost operacije v obdobju trajanja finančne perspektive 2021–2027;
- dokumentacijo, iz katere je razviden prispevek operacije k doseganju kazalnikov (v DIIP);
- dokument o zagotovljenih sredstvih za izvedbo operacije, tj. NRP, v katerega je uvrščena operacija, ki je predmet vloge;
- dokazila o izpolnjevanju merila za pripravljenost operacij Sklop A pa tedaj ni bilo mogoče zagotoviti, saj vsa investicijska dokumentacija v skladu z UEM tedaj še ni bila izdelana in tudi pravica graditi na zemljišču v lasti Republike Slovenije še ni bila pridobljena.

ZMOS je prejetu vlogo št. 303-25/2025 ocenil kot popolno in naložbo s sklepom skupščine ZMOS z dne 26. junija 2025 uvrstil na seznam izbranih operacij.⁴¹ S tem je naložba ocenjena kot **skladna** z ukrepi PEKP, zahtevami in Vsebinskih izhodišč MNVP ter pogoji in merili iz drugega povabila ZMOS.

37 Verzija 2.0, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, november 2024

38 Vsebinska izhodišča Ministrstva za naravne vire in prostor, Program evropske kohezijske politike 2021–2027 v Sloveniji, Prednostna naloga 3: Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost, MNVP, julij 2024

39 Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij zelene infrastrukture v mestnem okolju z mehanizmom CTN (drugo povabilo), št. 303-5/2025-1, 31. marca 2025

40 Park ob Pekrskem potoku – prva faza, Dokument identifikacije investicijskega projekta (z redakcijskimi dopolnitvami), Ekonomski inštitut Maribor, marec/maj 2025, točke 6.1–6.6, str. 23–32

41 Seznam izbranih operacij CTN št. 303/5/2025-6, ZMOS, 26. 6. 2025

10.2 Povzetek ocene skladnosti naložbe z ukrepi PEKP in Vsebinskimi izhodišči MNVP

Usklajenost naložbe z ukrepi PEKP

V okviru Programa evropske kohezijske politike (PEKP)⁴² so prevideni ukrepi za zagotavljanje in izboljšanje zelene infrastrukture, dostopa prebivalcev do nje in ozelenitve mest. Cilj PEKP, ki mu sledi načrtovana naložba v izgradnjo parkovne poteze ob Pekrskem potoku, je zgraditi novo zeleno infrastrukturo, ki bo javno dostopna okoliškim in drugim prebivalcem mesta ter obiskovalcem:

- gradnja parka povečuje (za 2,62 ha) in izboljšuje javne zelene površine v Mariboru;
- park bo javen in brezplačno na voljo vsem;
- za boljšo dostopnost, vključno z dostopnostjo za gibalno ovirane osebe, bo poskrbela mreža peščenih poti za pešce in kolesarje.

Načrtovana naložba se uvršča v cilj politike CP 2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa, prednostno nalogo 3: Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost, specifični cilj RSO2.7, Izboljšanje varstva in ohranjanja narave ter biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture, tudi v mestnem okolju, in zmanjšanje vseh oblik onesnaževanja ter ukrep Zelena infrastruktura v urbanih naseljih. Načrtovana naložba bo prispevala k doseganju kazalnikov učinka in rezultatov ukrepov v okviru specifičnega cilja RSO2.7:

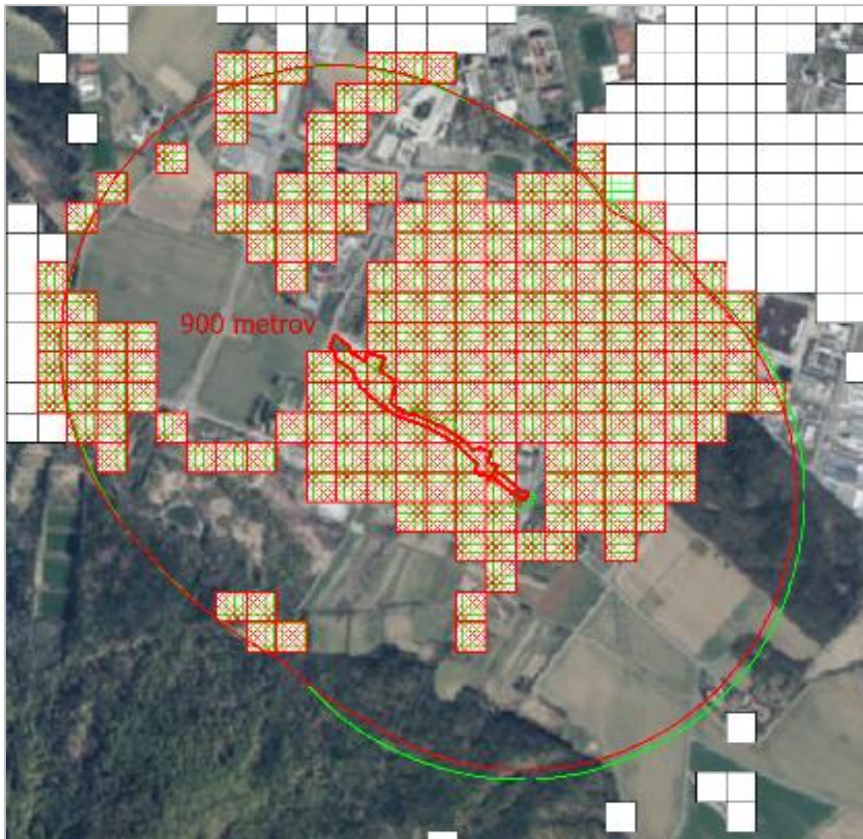
Preglednica 9: Prispevek h kazalnikom učinka in rezultata RSO2.7 programa EKP

ID	Kazalnik učinka	ME	Mejnik 2024	Cilj 2029
RCO36	Zelena infrastruktura, ki je prejela podporo za druge namene in ne za prilagajanje na podnebne spremembe (VKR)	ha	3	5,33
	Prispevek ureditve Parka ob Pekrskem potoku	<i>ha</i>	<i>0</i>	2,62
ID	Kazalnik rezultata	ME	Izhodišče	Cilj 2029
RCR95	Prebivalci, ki imajo dostop do nove ali izboljšane zelene infrastrukture (VKR)	osebe	0	68.825
	Prispevek ureditve Parka ob Pekrskem potoku	<i>osebe</i>	<i>2025</i>	18.692

Površina zelene infrastrukture Park ob Pekrskem potoku, ki se ureja v prvi fazi, znaša 26.182 m² (2,62 ha). V 900-metrskem pasu okrog načrtovane parkovne poteze prebiva 18.692 prebivalcev. Štetje je opravila Služba za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov MO Maribor, 4. marca 2025. Graf je prikazan na sliki (naslednja stran):

⁴² Verzija 2.0, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, november 2024

Slika 5: Število prebivalcev v 900-metrskem pasu od načrtovanega parka



Vir: MO Maribor, Služba za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov, 4. marec 2025

10.3 Usklajenost naložbe z upravičenimi nameni in ukrepi iz Vsebinskih izhodišč

Skladnost naložbe z upravičenimi nameni iz vsebinskih izhodišč MNVP

V Vsebinskih izhodiščih MNVP⁴³ je v poglavju 3 Upravičeni nameni podrobneje določena vsebina petih ukrepov, ki lahko prejmejo podporo v okviru specifičnega cilja RSO2.7.

Načrtovana naložba sodi v ukrep 3.1.1 Izboljšanje kakovosti in uporabnosti obstoječe ter vzpostavitev nove zelene infrastrukture, javno dostopnih zelenih površin in naravnih struktur v mestih ter njihovo povezovanje tudi za zagotavljanje ekosistemskih storitev t. i. zelenih in modrih koridorjev, in sicer ukrep 1 Načrtovanje novih ali prenova obstoječih zelenih površin, ki bodo zagotavljale velik delež raščenege terena in imele dobro dostopnost. Dopusča se tudi:

- umestitev urbane opreme;
- umestitev komunalnih in elektro vodov, ki so potrebni za funkcioniranje zelene površine;
- utrjena športna in otroška igrišča, utrjene peš in kolesarske poti, manjši objekti za shranjevanje opreme, sanitarije, paviljoni itd. za potrebe funkcioniranja zelene površine v sklopu predpisanega deleža prekritih površin.

Načrtovana naložba **ustreza upravičenim namenom**:

⁴³ Vsebinska izhodišča Ministrstva za naravne vire in prostor, Program evropske kohezijske politike 2021–2027 v Sloveniji, Prednostna naloga 3: Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost, MNVP, julij 2024

- delež raščenege terena znaša: 89,58 %;
- dobra dostopnost parka od zunaj za pešce in kolesarje: postajališča javnega potniškega prometa (JPP) so od parka oddaljena največ 200 m;
- dostopnost parka za prebivalce okoliških stanovanjskih sosesk: v 900-metrskem pasu okrog načrtovanega parka prebiva 18.692 prebivalcev (meritev 4. marca 2025);
- notranja dostopnost do programskih sklopov in brežin potoka bo zagotovljena z mrežo povezav za pešce in kolesarje ter brvjo. Park bo javno in brezplačno dostopen vsem;
- umestitev urbane opreme: na počivališčih, prostorih za druženje, igro, šport in rekreacijo;
- umestitev komunalnih in elektro vodov v tej fazi ni predvidena, uredi se le odvodnjavanje pumtracka;
- utrjene površine: asfaltirana pot za kolesarje (in pešce) na južni strani potoka in asfaltirane površine na pumtracku, manjša obstoječa tlakovana površina in manjše površine z vodoprepustnim tartanom;
- manjši objekti v tej fazi gradnje parkovne ureditve niso predvideni.

Opredelitev tipa zelene površine v skladu s Prilogo 1 k Vsebinskim izhodiščem

Zaradi izrazite podolgovate oblike parka vzdolž Pekrskega potoka, predvidenih linijskih zasaditev (drevoredi) in ne nazadnje tudi zaradi izogiba morebitnemu nesporazumu⁴⁴ je načrtovana zelena infrastruktura opredeljena kot tip 1.3 Parkovna poteza in izpolnjuje vse pogoje:

- minimalna širina: različne širine, v povprečju 33 m (zahtevano: najmanj 20 m);
- delež raščenege terena: 89,58 % (zahtevano: 60 %) ter
- povezava z drugimi javnimi prostori: dostopnost do območij stanovanj: 5–10 minut (zahtevano: 5–15 minut).

10.4 Skladnost naložbe s posebnimi pogoji in načeli iz Vsebinskih Izhodišč MNVP

V tej točki so navedena pojasnila k skladnosti naložbe s posebnimi pogoji iz 6. poglavja Vsebinskih izhodišč MNVP. Ocena skladnosti s posebnimi pogoji, ki se nanašajo na skladnost s horizontalnimi načeli (tudi DNSH) ter zahtevami v zvezi s projektiranjem in tehničnimi rešitvami, je povzeta iz poglavja 4 Vodilnega načrta krajinske arhitekture.

Upoštevanje posebnih pogojev, horizontalnih načel, meril za ocenjevanje in drugih zahtev iz Vsebinskih izhodišč MNVP za SC RSO2.7, ki ga je pripravila družba Bruto, d. o. o.⁴⁵. Posebni pogoji in načela zajemajo:

- **Prispevek projekta k doseganju ciljev, rezultatov in neposrednih učinkov** je predstavljen v točki 10.2.
- **Realna izvedljivost projekta v obdobju, za katerega velja podpora**, je utemeljena s:
 - pripravljena je projektna dokumentacija za izvedbo (PZI) za park in pumtrack;
 - pridobljeni so vsa mnenja mnenjedajalcev in gradbeno dovoljenje za pumtrack (pravnomočno od 14. aprila 2023); za parkovno ureditev bo GD predvidoma pridobljeno oktobra 2025;
 - (do oddaje vloge) bo pripravljena vsa investicijska dokumentacija v skladu z UEM;

⁴⁴ Mestni park je ime osrednjega mariborskega parka, ki leži severno od starega mestnega jedra. V okviru mehanizma DRR je MO Maribor predložila vlogo za ureditev zelenih in modrih prvin Mestnega parka.

⁴⁵ Vodilni načrt, načrt krajinske arhitekture 03-21 KA, Bruto, d. o. o., februar 2025, nazadnje posodobljen junija 2025

- če bo financiranje iz CTN zagotovljeno, se bo v skladu z okvirno časovnico (poglavje 13) gradnja (GOI dela) parkovne poteze s pumptrackom začela marca/aprila 2026 in zaključila marca/aprila 2027; administrativni zaključek projekta bo konec junija 2027;
 - finančna sredstva za izvedbo naložbe so načrtovana v razvojnem delu proračuna MO Maribor, NRP MO Maribor za obdobje 2025–2028 pod št. OB070-25-0015 in vključena v proračuna za 2025 in 2026.
- **Ustreznost in sposobnost MO Maribor za izvajanje projekta** zajema:
 - kadre za vodenje projekta: MO Maribor ima z izvajanjem projektov, financiranih iz evropskih skladov, več let uspešnih izkušenj. Imenovan je odgovorni vodja projekta, v pomoč mu bo projektna skupina zaposlenih v Službi za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna. Vodja projekta bo spremljal delo zunanjih izvajalcev, nadzoroval skladnost s projektnim predračunom in časovnico ter sodeloval z drugimi službami investitorja. Podrobneje v poglavju 16;
 - finančna sposobnost prijavitelja je ocenjena na podlagi uvrstitve naložbe v NRP in na podlagi letnih proračunov MO Maribor za pretekla tri leta, ki bodo priloženi k vlogi. Skupni letni proračunski prihodki znašajo za leto 2025 približno 167 milijonov EUR, za leto 2026 pa 194 milijonov EUR⁴⁶.
- **Upoštevanje načel nediskriminatornosti, enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide, enakosti spolov**
 - Skladnosti s horizontalnimi načeli je v tem IP zaradi pomembnosti namenjeno posebno poglavje (poglavje 19); upoštevanje načel nediskriminatornosti in enakih možnosti je **utemeljeno v točki 19.1**.
- **Zagotavljanje stroškovne učinkovitosti**: stroškovna učinkovitost je/bo upoštevana:
 - v projektni dokumentaciji PZI za parkovno potezo in pumptrack so upoštevana načela, da se ohranijo in/ali ponovno uporabijo vse obstoječe prvine parka, s katerimi se lahko dosežejo načrtovani učinki;
 - pri projektiranju so upoštewane zasnove, ki omogočajo trajne rešitve in varčevanje z vsemi vrstami virov ter malo vzdrževanja po končani naložbi;
 - projektantski predračuni temeljijo na dejanskih cenah;
 - pri izbiri zunanjih izvajalcev bo MO Maribor upoštevala načelo stroškovne učinkovitosti.
- **Skladnost s prilogo DNSH – Tehnična merila za izbor projektov**
 - Načrtovana naložba ne bo škodovala nobenemu od okoljskih ciljev, opredeljenih v okviru DNSH. Skladnosti s horizontalnimi načeli je v tem PIZ zaradi pomembnosti namenjeno posebno poglavje (poglavje 19); skladnost naložbe z DNSH je opredeljena v točki 19.2.
- **Skladnost s prilogo Omilitveni ukrepi in priporočila**
 - Naložba je v skladu z omilitvenim ukrepom OU20 Izboljšanje varstva in ohranjanja narave ter biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture, tudi v mestnem okolju, in zmanjšanje vseh oblik onesnaževanja. Podrobneje v točki 19.6.
- **Vključevanje načel Novega Evropskega Bauhausa (NEB)**
 - Pri projektiranju naložbe so bila upoštevana načela NEB. Podrobnejša pojasnila so na voljo v točki 19.4 v poglavju, v katerem je opisana skladnost naložbe s horizontalnimi načeli, merili in priporočili.

⁴⁶Vir: gradivo GMS-522 in GMS-523, odloka o proračunu MO Maribor za leto 2025 in za leto 2026, prva obravnava, 3. april 2025

- **Projekt je izdelala pooblaščen oseb**
 - Projekt je izdelala projektantska družba Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o. Vodja projekta je bil Matej Kučina, univ. dipl. inž. kraj. arh., pooblaščen krajinski arhitekt in pooblaščen prostorski načrtovalec skladno z Zakonom o arhitekturi in inženirski dejavnosti⁴⁷, vpisan v imenik pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije pod št. ZAPS 0907.
- **Vključitev krajinskega arhitekta**
 - Projekt je izdelala projektantska družba Bruto, krajinska arhitektura, d. o. o. Vodja projekta je Matej Kučina, univ. dipl. inž. kraj. arh., pooblaščen krajinski arhitekt, vpisan v imenik pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije pod št. ZAPS 0907.

10.5 Skladnost naložbe s pogoji v okviru specifičnega cilja RS02.7

Pogoji v okviru tega specifičnega cilja zajemajo:

- **Izvajanje operacij v urbanih naseljih ali občinskih središčih**
 - Načrtovana naložba se bo izvajala v urbanem naselju Maribor, ki je uvrščeno v Tabelo 1 Priloge 2 k Vsebinskim izhodiščem MNVP, in obravnavano v veljavni Trajnostni urbani strategiji, sprejeti 21. decembra 2023.
- **Projekt prispeva k vzpostavitvi nove zelene infrastrukture**
 - Načrtovana naložba se nanaša na gradnjo nove javne zelene infrastrukture na širšem območju Pekrskega potoka v Mariboru.
- **Upoštevanje določb glede oblikovanja, velikosti in raščenege terena (Priloga 1)**

Skladnost s tem pogojem je že opredeljena v točki 10.3 tega IP. Načrtovana naložba je opredeljena kot parkovna poteza in skladna z vsemi zahtevami za ta tip zelenih površin:

 - minimalna širina: različne širine, v povprečju 33 m (zahtevano: najmanj 20 m)
 - delež raščenege terena: 89,58 % (zahtevano: 60 %) ter
 - povezava z drugimi javnimi prostori, tj. dostopnost do območij stanovanj: 5–10 minut (zahtevano: 5–15 minut).
- **Projekti so javno dostopni in v 10 min hoje/linearni razdalji 500 m**
 - Park ob Pekrskem potoku bo zgrajen na zemljiščih, ki so v lasti MO Maribor in bo po končanem urejanju javno in brezplačno dostopen prebivalcem Maribora in obiskovalcem. Naložba je umeščena v naselje in (kot je že omenjeno v točki 10.2 IP), v 900-metrskem pasu od območja naložbe prebiva 18.962 prebivalcev.
- **Ukrepi so načrtovani po načelih na naravi temelječih rešitev**
 - Pri iskanju in načrtovanju rešitev za parkovno ureditev so bile v celoti upoštevane na naravi temelječe rešitve. Podrobno pojasnilo in utemeljitev sta na voljo na v točki 19.5.
- **Pripravljenost projekta**
 - Pripravljenost projekta se dokazuje z IP in terminskim načrtom izvedbe operacije. Vlogi bo priložen IP s podrobno časovnico in pojasnili. Pripravljena bo tudi projektna dokumentacija PZI. Pridobljeno je gradbeno dovoljenje za pumtrack, gradbeno dovoljenje za park bo predvidoma izdano oktobra 2025.

⁴⁷ Uradni list RS, št. 61/17 in 133/22 – odl. US

- **Najmanjša vrednost projekta/programa**
 - Naložba z ocenjenimi skupnimi upravičenimi stroški (tekoče cene) 3.107.370,33 EUR je skladna z zahtevo, da morajo skupni priznani upravičeni stroški znašati najmanj 0,5 mio EUR.

10.6 Skladnost naložbe z Merili za dodatno skladnost z nameni SC RSO2.7

V Merilih za ocenjevanje vlog v poglavju 10 Povabila ZMOS k predložitvi vlog je v Sklopu C navedenih osem meril za oceno dodatnega prispevka naložbe k specifičnemu regijskemu cilju RSO2.7. V nadaljevanju je povzetek ocene skladnosti z navedenimi merili:

- **C1: Prispevek k družbeni spremembi ter k dvigu družbene ozaveščenosti**
 - Z ureditvijo, ki temelji na naravnih rešitvah (NBS), bo park skupaj z že urejenim Pekrskim potokom zagotavljal možnosti za družbeno spremembo: za kakovostno in aktivno preživljanje prostega časa in druženje, prispeval bo k čistejšemu zraku in blaženju visokih temperatur v okoliških stanovanjskih soseskah ter s tem k boljši kakovosti bivanja na obravnavanem območju;
 - z načrtovanimi sonaravnimi rešitvami bo poskrbljeno za ohranitev in razvoj naravnih vodnih, travniških in talnih habitatov živali in rastlin, kar bo prispevalo k dvigu ozaveščenosti prebivalstva o pomenu ohranjanja in razvoja naravnih habitatov ter nadaljnji skrbi za okolje;
 - rešitve so bile razvite po participativnem načinu, z aktivnim vključevanjem prebivalcev MČ Nova Vas in Radvanje v oblikovanje rešitev, zlasti za strugo in brežine potoka, s čimer so sami pomembno prispevali k dvigovanju ozaveščenosti o pomenu naravnih rešitev za ohranitev in izboljšanje vodnih in zelenih površin na obravnavanem območju.
- **C2: Operacija vključuje ukrepe za zagotavljanje dostopnosti, vključno za invalide**
 - Glavni poti ob strugi potoka in mreža poti v notranjosti parka bodo zagotavljale kratko, udobno in varno povezavo med stanovanjskimi soseskami, šolami, vrtci idr. ustanovami in storitvenimi dejavnostmi, pa tudi med programskimi enotami v parku. Dostop do parka za pešce in kolesarje je že zdaj dobro urejen preko dostopnih cest. Postajališča mestnega JPP so od roba parka oddaljena največ 200 m;
 - poti v parku bodo dovolj široke za uporabo z invalidskimi vozički, površine poti bodo utrjene z vodno-vgrajenim peskom, ki je primeren tudi za invalidske vozičke. Robnikov ne bo, poti bodo potekale po ravninskem delu. Na počivališčih bo nameščena ustrezna urbana oprema, primerna tudi za osebe z gibalnimi ovirami;
 - po končani gradnji bo park brezplačno in brez diskriminacije na voljo vsem.
- **C3: Operacija se navezuje na aktivnosti iz drugih specifičnih ciljev**
 - Mreža površin za pešce in kolesarje bo prispevala tudi k trajnostni mobilnosti (specifični cilj RSO2.8) – pešačenju in kolesarjenju v povezavi z mestnim JPP;
 - v parku bodo na več mestih nameščena stojala za kolesa, nekatera tudi s servisno postajo. Z linijskimi zasaditvami dreves za osenčenje in počivališči, opremljenimi z urbano opremo bo poskrbljeno za privlačnost in udobje pešpoti in kolesarskih površin.
- **C4: Operacija podpira aktivnosti za gospodarsko in socialno oživitev mestnih območij**
 - Naložba bo z ureditvijo prostorov za druženje, igro, rekreacijo in šport nedvomno prispevala k družbeni oživitvi gosto poseljenih stanovanjskih sosesk za vse generacije prebivalcev ter zaposlene v organizacijah (šolah, vrtcih), ki delujejo v neposredni bližini;

- v prvi fazi naložbe, ki je obravnavana v tem PIZ, se urejajo samo zelene parkovne površine s potmi ter površinami in napravami za igro, rekreacijo in druženje, ki bodo na voljo brezplačno, zato se neposredni vpliv na gospodarsko oživitev območja ne pričakuje. Park se bo po končani naložbi dograjeval s postopnim umeščanjem objektov za storitvene dejavnosti (npr. manjši lokali z gostinsko ponudbo), ki se bodo oddajali izvajalcem storitev in s tem spodbujali oživitev gospodarskih dejavnosti.
- **C5: Operacija je del zelenega sistema**
 - Naložba je del zelenega sistema mesta, kot je opredeljen v strateških dokumentih MO Maribor: Trajnostna urbana strategija, Strategija razvoja Maribora 2030, Občinski program varstva okolja, Strategija in akcijski načrt za blaženje vročinskih valov itn.;
 - v Občinskem prostorskem načrtu (OPN, 2025) so navedene usmeritve za oblikovanje zelenih in javnih površin, s katerimi se v mestu oblikuje zeleni sistem mesta, ki obsega zeleni obroč, mozaik parkovnih površin ter sistem zelenih linearnih povezav in ki ga dopolnjujejo nove enote parkovnega sistema – zelena jedra, t. i. četrtni parki. Park ob Pekrskem potoku je eden od takih četrtnih parkov in del zelenega sistema mesta.
- **C6: Operacija prispeva k večji samooskrbi s hrano**
 - Ta namen za načrtovano naložbo **ni relevanten**. Naložba ne zajema ureditve površin za pridelavo hrane (npr. skupnostnih vrtičkov). Obstoječi skupnostni vrtički se ohranjajo, vendar se v okviru naložbe ne urejajo.
- **C7: Operacija dosega sinergijski učinek zelene infrastrukture in ohranjanja kulturne dediščine**
 - Ta namen za načrtovano naložbo **ni relevanten**. Naložba v ureditev parka v podenotah C in D ne posega na območje kulturne dediščine.
- **C8: Operacija dosega sinergijski učinek zelene infrastrukture in spodbujanja športne aktivnosti**
 - Obravnavana zelena površina je bila že ob gradnji sosek načrtovana kot centralni športno-rekreacijski park. Naložba poleg ureditve zelenih površin zajema tudi postavitev objektov za šport in rekreacijo: pumptrack in naprave za fitnes na prostem na dveh lokacijah. Peščene poti in travniki bodo ustrezne površine za tek, asfaltirana kolesarska pot pa za kolesarjenje in vožnjo z napravami za mikromobilnost. V bodočem parku sta tudi že zgrajena proga BMX in Skate park.

11 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Stroški vzdrževanja parka in opreme

Po končani gradnji in zasaditvah bosta park predvidoma vzdrževali javni podjetji – člana javnega holdinga Maribor (JHMB):

- Nigrad, komunalno podjetje, d. o. o., ki bo vzdrževalo poti za pešce in kolesarje ter druge utrjene in neutrjene površine, drevorede in druge zasaditve dreves ter površine, zasajene z grmovnicami, pokrovniciami trajnicami in travami; ter
- Javno podjetje Snaga, d. o. o, ki bo vzdrževalo urbano opremo (klopi mize, ležalnike, koše za smeti itn.) ter naprave za igro (otroška igrišča) in rekreacijo (fitnesa na prostem).

Letni stroški vzdrževanja nasadov in komunikacijskih poti zajemajo tekoče vzdrževanje: košnjo trave in oskrbo zelenic ter grabljanje listja, obrezovanje in nego grmovnic, nego cvetličnih nasadov, obrezovanje in nego dreves (prva tri leta intenzivno, pozneje manj zahtevno), vzdrževanje utrjenih peščenih poti z vodno vgrajenim peskom ter vzdrževanje asfaltiranih kolesarskih površin in pumptracka. Urbana oprema ter oprema za šport in rekreacijo bosta izdelani iz robustnih in trpežnih materialov, ki zahtevajo malo vzdrževanja, zato so letni stroški tekočega vzdrževanja nizki. Vsakih 10 let je predviden znesek za večja popravila (investicijsko vzdrževanje) v višini približno 5 % skupne vrednosti GOI del in urbane opreme. Podatke o stroških tekočega vzdrževanja je zagotovilo JP Nigrad, ostali stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja so ocenjeni na podlagi izkušenj. Letni stroški vzdrževanja so prikazani v naslednji preglednici:

Preglednica 10: Ocena letnih stroškov vzdrževanja parka in opreme

Vrsta stroška	2027	2028	2029	2030	2031 2037	2038...
	Košnja in oskrba zelenic	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
odstranjevanje listja - obhodno	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
obrezovanje in nega grmovnic	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
neg a cvetličnih nasadov	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00
obrezovanje in nega dreves	25.000,00	25.000,00	25.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
vzdrževanje površin za pešce in kolesarje	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
vzdrževanje površin za šport in rekreacijo	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
vzdrževanje urbane opreme	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
SKUPAJ tekoče vzdrževanje	45.800,00	45.800,00	45.800,00	35.800,00	35.800,00	35.800,00	35.800,00
Investicijsko vzdrževanje (na 10 let)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00	0,00
SKUPAJ VZDRŽEVANJE PARKA	45.800,00	45.800,00	45.800,00	35.800,00	35.800,00	175.800,00	35.800,00

Prihodki

Načrtovana naložba v parkovno potezo je naložba v gradnjo javno dostopne zelene infrastrukture, ki bo javno, brezplačno in pod enakimi pogoji dostopna vsem. MO Maribor z naložbo **ne bo ustvarjala prihodkov**. MO Maribor bo s transferji iz proračuna pokrivala stroške vzdrževanja zelenih površin in opreme izvajalcema vzdrževanja.

12 UTEMELJITEV IZBIRE PRIMERNE VARIANTE ZA IZVEDBO NALOŽBE

12.1 Povzetek ocene variant in utemeljitev izbire primerne (optimalne) variante

V PIZ sta podrobno predstavljeni, analizirani in ocenjeni dve varianti:

- varianta 1: „naložba brez financiranja iz kohezijskih sredstev“,
- varianta 2: „naložba v načrtovanem obsegu in dinamiki“.

Kratka predstavitev variant

Izvedba naložbe po **varianti 1** bi pomenila, da MO Maribor za izvedbo ne pridobi nepovratnih sredstev. Gradnja parka se začne po letu 2030 in se financira z najetjem dolgoročnega posojila v višini 2.500.000 EUR z dobo odplačila 5 let. Zaradi inflacije in stroškov najetega posojila bi se naložba podražila skoraj za petino. MO Maribor bi zastavljene cilje v zvezi z naložbo uresničila šele čez sedem let (leta 2032). V vmesnem času park zaradi neurejenih površin ne bi izkoristil potencialov. Kakovost življenja okoliških prebivalcev se ne bi povečala; zaradi pomanjkanja osenčenja in vse pogostejših vročinskih valov bi se utegnile temperature v stanovanjskih soseskah povečati.

Izvedba naložbe po **varianti 2** pomeni, da bo MO Maribor v obdobju slabih treh let dosegla zastavljene cilje v zvezi z razvojem zelenih površin v mestu ter prispevala k nacionalnim zelenim in podnebnim ciljem. Park bo zgradila s pomočjo nepovratnih sredstev iz mehanizma CTN. Park bo z mrežo poti, zelenimi in senčnimi površinami ter nameščeno urbano opremo, napravami za igro, šport in rekreacijo privabljal okoliške prebivalce in druge uporabnike vseh generacij ter povečal privlačnost že urejenega potoka. Z ustreznimi drevesi zasajena površina bo dolgoročno prispevala k čistejšemu zraku ter k zniževanju temperature zraka v okolici stanovanjskih stavb, vrtcev in šol, ki delujejo na tem območju.

Način ocenjevanja in rezultati primerjave variant

Za varianti so bili izračunani finančni in ekonomski kazalniki ter izbrana merila za primerjavo:

Preglednica 11: Pregled vrednosti primerjanih meril obeh variant

Ozn.	Merila	Varianta 1	Varianta 2
1	Investicijski stroški z DDV v tekočih cenah	3.503.816,87	3.293.466,37
2	Letni stroški obratovanja	45.800,00	45.800,00
3	Najeto dolgoročno posojilo	2.500.000,00	0,00
4	Stroški obresti in vodenja posojila	248.229,18	0,00
5	Finančna neto sedanja vrednost FNSV *	-1.994.725,80	-2.553.029,63
6	Finančna interna stopnja donosnosti FISD *	-6,73%	-7,19%
7	Višina sofinanciranja iz CTN – EU sredstva	0,00	2.989.220,14
8	Ekonomska neto sedanja vrednost ENSV	64.876,89	82.002,71
9	Ekonomska interna stopnja donosnosti EISD	8,54 %	9,21 %
10	Koeficient družbene koristnosti	1,033	1,0348
11	Trajanje izvajanja naložbe	7 let	3 leta

* FNSV in FISD sta pri varianti 1 ugodnejša zaradi večjega ostanka vrednosti naložbe, saj se amortiziranje naložbe po varianti 1 začne 5 let pozneje zaradi odložitve izvedbe naložbe.

Merilom so bile pripisane uteži, s katerimi je bil ocenjen vpliv posameznega merila na naložbo. Ocena variant z uteženimi merili je pokazala, da je primernejša (optimalna) varianta 2, in sicer iz naslednjih razlogov:

- naložbeni stroški so pri varianti 2 za 210.350,50 EUR nižji kot pri varianti 1;
- predvideno je sofinanciranje z nepovratnimi sredstvi iz mehanizma CTN v višini okvirne alokacije sredstev, tj. 2.989.220,14 EUR;
- zato ni treba najeti dolgoročnega posojila in ni stroškov obresti in vodenja posojila, ki bi jih bilo treba pokrivati iz občinskega proračuna še tri leta po končani gradnji po varianti 1;
- s pridobitvijo sofinanciranja naložbe iz mehanizma CTN se naložba lahko začne izvajati že v letu 2026, skupni čas izvedbe naložbe, vključno s stroški priprave dokumentacije v letu 2025, je tri leta; pri varianti 1, ob upoštevanju, da z naložbo povezani stroški nastajajo že v letu 2025, pa sedem let;
- zaradi hitrejšega doseganja zastavljenih ciljev in učinkov je tudi družbena koristnost te variante večja.

Na podlagi navedenega je predlagano, da se **v investicijskem programu obravnava le varianta 2.**

Za obe varianti je bila izdelana analiza tveganj glede na razvoj/pripravo, izvedbo in obratovanje naložbe ter analiza občutljivosti variant glede na spremembo kritičnih parametrov. Ocenjeno je, da so tveganja v zvezi s pripravo naložbe majhna, ob pridobitvi sredstev za sofinanciranje naložbe tudi tveganja v zvezi z izvedbo, tveganja za obratovanje pa so odvisna od vzdrževanja nasadov in zaščite urbane opreme zlasti pred vandalizmom.

Ocena variant glede na tehnične rešitve, lokacijo in vpliv na okolje

V merila za ocenjevanje niso bile zajete tehnično-tehnološke rešitve in analiza lokacije, saj so za obe varianti iste, zasnovane na podlagi krajinsko-arhitekturnega natečaja iz leta 2018.

V zvezi z vplivom na okolje pa je treba poudariti, da je varianta 2, ki predvideva zgrajen park v letu 2027, ugodnejša od variante 1, po kateri bi bila gradnja parka odložena za pet let in park zgrajen šele leta 2032. Pri izvedbi naložbe z varianto 1 bi se sedanje okoljske razmere ohranjale ali celo poslabševale še nadaljnjih sedem let, kar bi bilo najbolj očitno pri ohranjanju/razvoju biotske raznovrstnosti in poslabšanju bivanjskih razmer v stanovanjskih soseskah na območju zaradi pomanjkanja dreves, ki prispevajo k čiščenju zraka in obvladovanju vročinskih otokov.

Koristi, ki jih ni mogoče ovrednotiti v denarju – za izbrano varianto

Ne nazadnje so bile za izbrano varianto ocenjene tudi koristi, ki jih ni mogoče ovrednotiti v denarju in, ki jih pri varianti 1 ne bi bilo mogoče zagotoviti še sedem let:

- povečanje kakovosti življenja prebivalcev v soseskah v bližini parka zaradi privlačnega, urejenega in funkcionalnega prostora, kjer bodo lahko kakovostno in aktivno preživljali prosti čas, se družili, spoznavali in uživali v skupnih aktivnostih prebivalci vseh generacij. Po mnenju predstavnikov MČ Nova vas bo park povezal skupnost;

- po mnenju investitorja je morda najpomembnejša tovrstna korist parka, da bo prispeval k zagotovitvi možnosti za družbeno spremembo: z načrtovanimi sonaravnimi rešitvami bo poskrbljeno za ohranitev in razvoj naravnih vodnih, travniških in talnih habitatov živali in rastlin. Skupaj z že urejeno strugo potoka in obvodnih površin bo park prispeval k dvigovanju ozaveščenosti prebivalstva o pomenu ohranjanja in razvoja naravnih habitatov ter nadaljnji skrbi za okolje. Prebivalci MČ Nova vas in Radvanje so z vključevanjem v oblikovanje trajnostnih in sonaravnih rešitev za potok in park že izkazali veliko mero ozaveščenosti.

Na podlagi vsega navedenega se v **naslednjih poglavjih obravnava le izbrana najprimernejša (optimalna) varianta za izvedbo naložbe.**

12.2 Ocena primernosti izvedbe naložbe v obliki javno-zasebnega partnerstva

Parkovna poteza Park ob Pekrskem potoku s pumptrackom je ureditev javne zelene infrastrukture, ki bo javno in brezplačno na voljo vsem uporabnikom. MO Maribor z naložbo ne bo ustvarjala nikakršnih prihodkov. Park bosta predvidoma vzdrževali javni podjetji Nigrad in Snaga, ki bosta za kritje stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja od MO Maribor prejeli **sredstva iz proračuna.**

Ker naložba ne bo ustvarjala prihodkov iz tržne dejavnosti, **ni pogojev** za izvedbo naložbe v obliki javno-zasebnega partnerstva. Zato se bo naložba izvedla s klasičnim javnim naročilom.

13 OKVIRNA ČASOVNICA ZA IZVEDBO NALOŽBE

V skladu s podatki in predvidevanji investitorja se bo gradnja parka s pumtrackom (GOI dela, ozelenitve, oprema) začela marca/aprila 2026 in se zaključila marca/aprila 2027, administrativni zaključek projekta pa je predviden junija 2027. Ključne dejavnosti so prikazane v naslednji preglednici:

Preglednica 12: Okvirna časovnica za ureditev Parka ob Pekrskem potoku

Dejavnosti	Leta/meseci	2025												2026												2027							
	Do	2025	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	
Priprava projekta DGD, osnutka PZI in DIIP																																	
Oddaja in potrditev vloge 1. faza CTN																																	
Dopolnitev PZI (brv M4-C) in končni PZI																																	
Priprava dokumentacije DNSH, PO, PIZ in IP																																	
Oddaja in potrjevanje vloge za NPO																																	
Pripr. + izvedba JN za izbiro izvajalcev GOI, nadzor ...																																	
Pridobitev stavbne pravice od DRSV																																	
Pravnomočno GD pumtrack																																	
Pravnomočno GD park																																	
Predvidena sklenitev pogodbe z MNVP																																	
Sklenitev pogodbe z izbranimi izvajalci																																	
Gradnja parka/pumtrack, urbana oprema, prehod																																	
Zaključek gradnje parka/pumtracka, UD, prevzem																																	
Administrativni zaključek, končno poročilo																																	
Informiranje in komuniciranje																																	

V naslednji preglednici so navedeni datumi začetka in zaključka najpomembnejših dejavnosti:

Preglednica 13: Okvirna časovnica za ureditev parka – datumi začetka/zaključka del

Glavne dejavnosti projekta	Začetek mm/IIII	Zaključek mm/IIII
Priprava projekta DGD, osnutka PZI in DIIP	10/2024	04/2025
Oddaja in potrditev vloge 1. faza CTN	05/2025	06/2025
Dopolnitev PZI (brv M4-C) in končni PZI	06/2025	10/2025
Priprava dokumentacije DNSH, PO, PIZ in IP	06/2025	09/2025
Oddaja in potrjevanje vloge za NPO	10/2025	03/2026
Priprava in izvedba JN za izbiro izvajalcev (GOI, nadzor itn.)	10/2025	03/2026
Pridobitev stavbne pravice od DRSV	07/2025	10/2025
Pravnomočno GD pumtrack	11/2022	04/2023
Pravnomočno GD park	07/2025	10/2025
Predvidena sklenitev pogodbe z MNVP	03/2026	03/2026
Sklenitev pogodbe z izbranimi izvajalci	03/2026	03/2026
Gradnja parka/pumtracka, brv, urb. oprema, prehod za pešce	03-04/2026	03/2027
Zaključek gradnje parka/pumtracka, UD, prevzem objekta	03/2027	04/2027
Administrativni zaključek, končno poročilo	04/2027	06/2027
Informiranje in komuniciranje	08/2025	stalna naloga

- Leta 2024 in v prvih mesecih leta 2025 sta se pripravljala projektna dokumentacija DGD in osnutek PZI, ki je bil uporabljen za DIIP, ter DIIP. DIIP je bil potrjen 27. 3. 2025;
- MO Maribor je 9. maja 2025 predložila vlogo na povabilo ZMOS. Vloga je bila potrjena in projekt uvrščen na seznam projektov 26. junija 2025;
- MO Maribor od junija do oktobra 2025 pripravlja elaborate o skladnosti s horizontalnimi načeli, posodablja in zaključuje projekt PZI za park, pridobiva GD za park in pravico graditi od DRSV ter pripravlja investicijsko dokumentacijo v skladu z UEM (PIZ in ta IP);
- GD za pumtrack je pridobljeno in pravnomočno od 14. 4. 2023;
- oktobra 2025 bo predvidoma pridobljena pravica graditi in izdano GD za park;
- oktobra bo MO Maribor pripravila in novembra 2025 objavila javno naročilo (JN) za izbiro izvajalcev (GOI dela, zasaditve in oprema, strokovni nadzor, koordinator za VZD) z odložnim pogojem. JN bo zaključeno z izbiro izvajalcev predvidoma marca 2026;
- ocenjevanje vloge za NPO bo predvidoma končano in pogodba o sofinanciranju sklenjena marca 2026;
- takoj po sklenitvi pogodbe o sofinanciranju bo MO Maribor sklenila pogodbe z izbranimi izvajalci;
- gradnja parka z brvjo in pumtracka ter prehoda za pešce na Radvanjski se začne po podpisu pogodbe z zunanjimi izvajalci, predvidoma marca/aprila 2026, in traja do marca 2027;
- uporabno dovoljenje za objekt bo predvidoma pridobljeno marca/aprila 2027, ko bo objekt tudi prevzet; administrativni zaključek projekta je predviden junija 2027;
- obveščanje javnosti preko spletne strani MO Maribor poteka od uvrstitve operacije na seznam ZMOS (od avgusta 2025) do konca projekta. Tabla z oznako financerjev na gradbišču bo ob prevzemu objekta zamenjana s stalno tablo s predpisanimi oznakami in besedilom.

14 OCENA STROŠKOV NALOŽBE ZA IZBRANO VARIANTO

14.1 Specifikacija stroškov naložbe v stalnih in tekočih cenah

Vrednost naložbe je ocenjena na podlagi popisov del s projektantskima predračunoma: osnutek PZI parkovno potezo in PZI za pumptrack ter ocen ostalih stroškov (MO Maribor).

Preglednica 14: Podrobna specifikacija stroškov naložbe, v EUR, stalne cene

Ozn.	Postavka	Skupaj 2025 do 2027		
		brez DDV	DDV	z DDV
1.1	Pripravljalna dela: VN, zakoličbe, zaščita, odstranitve	56.470,59	12.423,53	68.894,12
1.2	Zemeljska dela: izkopi, planiranje, spodnji ustroj	248.234,03	54.611,49	302.845,52
1.3	Zgornji ustroj: asfalt, pesek, podlage, robniki	501.980,38	110.435,68	612.416,06
1.4	Zelenice: ureditev obstoječih, trave, zastirke	121.436,70	26.716,07	148.152,77
1.5	Zasaditve: drevesa (vklj. presaditve), trave, rese	173.269,80	38.119,36	211.389,16
1.6	Brv M4-C (zemeljska dela, odvodnjavanje, GOI dela)	117.022,95	25.745,05	142.768,00
1.7	PID in projektantski nadzor	27.500,00	6.050,00	33.550,00
1	GOI DELA IN OZELENITEV PARK	1.245.914,45	274.101,18	1.520.015,63
2.1	Parkovna urbana oprema. klopi, stojala, koši ...	359.108,75	79.003,93	438.112,68
2.2	Otroška igrišča: igrala s temeljivami	271.700,00	59.774,00	331.474,00
2.3	Fitnes na prostem: oprema	66.220,00	14.568,40	80.788,40
2	URBANA OPREMA PARK	697.028,75	153.346,33	850.375,08
3	SKUPAJ PARK Z URBANO OPREMO	1.942.943,20	427.447,51	2.370.390,71
4.1	Pripravljalna dela: zakoličbe, zaščita, odstranitve	2.217,60	487,87	2.705,47
4.2	Zemeljska dela: izkopi, planiranje, spodnji ustroj	6.873,14	1.512,09	8.385,23
4.3	Zgornji ustroj: podlage, plato	26.572,76	5.846,01	32.418,77
4.4	Asfalt in asfaltiranje (NUS)	31.524,28	6.935,34	38.459,62
4.5	Odvodnjavanje s ponikovalnicami	3.714,48	817,19	4.531,67
4.6	Gradnja poligona	45.461,49	10.001,53	55.463,02
4.7	Ozelenitev površin, zasaditev, zastirka	36.721,15	8.078,65	44.799,80
4	GOI DELA PUMPTRACK	153.084,90	33.678,68	186.763,58
5	URBANA OPREMA PUMPTRACK	398,480	87,670	486,150
6	SKUPAJ PARK Z URBANO OPREMO	153.483,38	33.766,35	187.249,73
7.1	Stavbna pravica na vodnem zemljišču (DRSV)	57.200,00	12.584,00	69.784,00
7.2	Služnost za postavitev komunalnih vodov (DRSV) - NUS	55.185,99	12.140,92	67.326,91
7	STVARNE PRAVICE	112.385,99	24.724,92	137.110,91
8.1	Gradbeni nadzor, arborist, koordinator VZD	94.339,18	20.754,63	115.093,81
8.2	Dokumentacija (novelacija PZI, PIZ, IP, DNSH)	247.465,29	54.442,37	301.907,66
8.3	Ureditev meja (geodet, notar, ZK itd.) NUS	8.200,00	1.804,00	10.004,00
8	STORITVE ZUNANJIH IZVAJALCEV	350.004,47	77.001,00	427.005,47
10	INFORMIRANJE IN KOMUNICIRANJE	3.000,00	660,00	3.660,00
11	SKUPAJ PARK IN PUMPTRACK	2.561.817,04	563.599,78	3.125.416,82
12	PREHOD IN SANACIJA PLOČNIKA RADVANJSKA	27.579,94	6.067,59	33.647,53
13	SKUPAJ CELOTNI PROJEKT	2.589.396,98	569.667,37	3.159.064,35

Celotna vrednost naložbe v stalnih cenah (februar 2025) znaša 2.589.396,98 EUR brez DDV, z (neodbitnim) DDV pa 3.159.064,35 EUR. V ocenjeni vrednosti naložbe je ves DDV neodbitni DDV, ki se v skladu z Vsebinskimi izhodišči MNVP⁴⁸ in Navodilom organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027⁴⁹ obravnava kot upravičeni strošek za sofinanciranje iz kohezijskih sredstev. Komunalni vodi niso predvideni, zato odbitnega DDV ni.

Stroški GOI del vključujejo vsa GOI dela, ki so povezana z ureditvijo parkovne poteze, stroške GOI del pri gradnji pumtracka, vključno z odvodnjavanjem (meteorna kanalizacija). Drugih komunalnih vodov ne bo. Stroški urbane opreme so zaradi preglednosti vključeni v posebno postavko. Pri vseh načrtovanih delih je zaradi časovne oddaljenosti začetka gradnje načrtovanih 10 % vrednosti stroškov za nepredvidena dela. Vključena so tudi GOI dela za gradnjo prehoda za pešce na Radvanjski cesti. Stroški zunanjih izvajalcev vključujejo stroške gradbenega nadzora in arborista ter koordinatorja za varnost in zdravje (VZD) za park in pumtrack, stroške posodobitve projektne dokumentacije DGD in izdelave končnega PZI za park, stroške priprave investicijske dokumentacije, tj. PIZ in IP, stroške izdelave elaboratov o skladnosti s horizontalnimi načeli ter stroške pridobitve stvarnih pravic. Postavka „Informiranje in komuniciranje“ zajema stroške obveščanja javnosti (tabli za oznako gradbišča in končanega objekta), ki so predpisani za projekte, financirane iz evropskih skladov in proračuna Republike Slovenije.

Gradnja parka se bo predvidoma začela marca/aprila 2026, zato so stroški prikazani v stalnih in tekočih cenah. Za preračun stroškov naložbe v tekoče cene so bile uporabljene uradno napovedane stopnje inflacije (Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, februar 2025): 2,7 % za leto 2025 in 2,2 % za leto 2026 in poznejša leta. V vseh preglednicah v nadaljevanju so stroški prikazani le po skupinah dejavnosti.

Preglednica 15: **Ocenjena vrednost naložbe, v EUR, tekoče cene**

Ozn.	Postavka	Skupaj 2025 do 2027		
		brez DDV	DDV	z DDV
1	GOI dela in ozelenitev park	1.307.704,33	287.694,96	1.595.399,29
2	Urbana oprema park	731.597,19	160.951,38	892.548,57
3.	PARK Z OPREMO	2.039.301,52	448.646,34	2.487.947,86
4	GOI dela pumtrack	160.677,01	35.348,93	196.025,94
5	Urbana oprema pumtrack	418,24	92,01	510,25
6	SKUPAJ PUMTRACK Z OPREMO	161.095,25	35.440,94	196.536,19
10	Stvarne pravice	112.385,99	24.724,92	137.110,91
11	Storitve zunanjih izvajalcev	354.683,10	78.030,55	432.713,65
12	Informiranje in komuniciranje	3.148,78	692,74	3.841,52
13	SKUPAJ PARK IN PUMTRACK	2.670.614,64	587.535,49	3.258.150,13
14	Prehod na Radvanjski	28.947,74	6.368,50	35.316,24
15	SKUPAJ CELOTNI PROJEKT	2.699.562,38	593.903,99	3.293.466,37

Vrednost naložbe v tekočih cenah znaša 2.699.562,38 EUR brez DDV oziroma **3.293.466,37 EUR** z (neodbitnim) DDV.

48 Poglavje 4.1. Kategorije upravičenih stroškov, str. 15, sprotna opomba 11

49 Verzija 1.2, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, Ljubljana, avgust 2024

14.2 Upravičeni in neupravičeni stroški

MO Maribor kandidira za pridobitev sofinanciranja naložbe iz mehanizma CTN 2021–2027. V prvi fazi potrjevanja operacij v CTN je bila vloga potrjena in projekt uvrščen na seznam projektov CTN. Če bo naložba prejela podporo tudi v drugi fazi, bodo do sofinanciranja upravičeni stroški ureditve parka in gradnje pumptracka na raščnem in neraščnem terenu, saj delež raščnega terena presega minimalni delež raščnega terena za parkovne poteze, ki je zahtevan v Vsebinskih izhodiščih MNVP (zahtevano: najmanj 60 %, predvideno pa 89,58 %).

Kot **neupravičeni stroški** so opredeljeni:

- asfaltirani del pumptracka;
- del dokumentacije DGD, saj je bila pripravljena za celovito ureditev parkovne poteze v podenotah C in D. V prvi fazi izvedbe naložbe pa bodo urejene le parkovne površine s potmi, programskimi sklopi in urbano opremo. Ker v prvi fazi ne bo komunalnih vodov in razsvetljave, je del stroškov (po podatkih projektanta 30 %) priprave dokumentacije DGD opredeljen kot neupravičeni strošek;
- v naložbo je v postavki „stvarne pravice“ vključen strošek pridobitve služnosti za priključke komunalnih vodov na obvodnem zemljišču, ki je v lasti države in ga upravlja DRSV. Ker v tej fazi komunalnih vodov ne bo, je ta strošek v celoti opredeljen kot neupravičen;
- med storitvami zunanjih izvajalcev so v skladu z navodili organa upravljanja o upravičenih stroških kot neupravičeni opredeljeni stroški urejanja meja zemljišč, ter
- kot neupravičeni strošek je opredeljen še strošek sanacije pločnika in ureditve dvignjenega prehoda za pešce (grbine) na Radvanjski cesti, ki je zunaj meja posega.

Vsi ostali stroški so upravičeni in vsi so/bodo nastali **po potrditvi DIIP** (po 27. marcu 2025). Do financiranja je v skladu z navodili organa upravljanja o upravičenih stroških upravičen tudi **nepovračljiv (neodbitni) DDV** od upravičenih stroškov.

Preglednica 16: **Upravičeni in neupravičeni stroški naložbe, v EUR, tekoče cene**

Ozn.	Postavka	Skupaj 2025 do 2027		
		brez DDV	DDV	z DDV
1	Park GOI dela + ozelenitve	1.307.704,33	287.694,96	1.595.399,29
2	Pumptrack GOI dela + ozelenitve	127.589,31	28.069,64	155.658,95
3	Urbana oprema park in pumptrack	732.015,43	161.043,39	893.058,82
4	Stvarne pravice – US	57.200,00	12.584,00	69.784,00
5	Storitve zunanjih izvajalcev – US	319.366,79	70.260,96	389.627,75
6	Informiranje in komuniciranje	3.148,78	692,74	3.841,52
7	SKUPAJ upravičeni stroški (US)	2.547.024,64	560.345,69	3.107.370,33
8	Asfaltiranje pumptrack	33.087,70	7.279,29	40.366,99
9	Stvarne pravice - NUS	55.185,99	12.140,92	67.326,91
10	Storitve zunanjih izvaj. - NUS (del DGD in meje)	35.316,31	7.769,59	43.085,90
11	Pločnik in prehod na Radvanjski cesti	28.947,74	6.368,50	35.316,24
12	SKUPAJ neupravičeni stroški (NUS)	152.537,74	33.558,30	186.096,04
13	SKUPAJ NALOŽBA US in NUS	2.699.562,38	593.903,99	3.293.466,37

Celotni **upravičeni stroški** znašajo v tekočih cenah 2.547.024,64 EUR brez DDV, z upravičenim DDV pa **3.107.370,33 EUR**. Skupna višina **neupravičenih stroškov**, ki jih v celoti pokrije investitor iz mestnega proračuna, znaša 152.537,74 EUR brez DDV, z DDV pa **186.096,04 EUR**.

Iz mehanizma CTN se za cilj RSO2.7 v vzhodni kohezijski regiji financirajo vsi upravičeni stroški naložbe v tekočih cenah, vendar največ do „indikativne alokacije sredstev“ za mestno občino. Ta znaša za MO Maribor **2.989.220,14 EUR**. Upravičeni stroški v tekočih cenah, prikazani v zgornji preglednici, presegajo indikativno alokacijo za **118.150,19 EUR**. MO Maribor mora ta presežek upravičenih stroškov poravnati iz mestnega proračuna, enako kot neupravičene stroške.

14.3 Dinamika nastajanja in financiranja stroškov naložbe

Dinamika nastajanja stroškov

V skladu s časovnico (poglavje 13) je/bo del stroškov projekta nastal že v letu 2025: upravičeni in neupravičeni stroški izdelave projektne dokumentacije, upravičeni stroški izdelave investicijske dokumentacije in elaboratov o skladnosti s horizontalnimi načeli, upravičeni in neupravičeni stroški pridobitve stvarnih pravic na obvodnem zemljišču ter neupravičeni stroški urejanja meja zemljišč. Stroški gradnje parka in pumptracka pa bodo nastali v letih 2026 in 2027. Predvideno je, da bo večina GOI del opravljena v letu 2026. V istem letu naj bi bila izvedena tudi sanacija pločnika in gradnja dvignjenega prehoda na Radvanjski cesti (ki je neupravičeni strošek). Za leto 2027 so predvideni ureditev obstoječih zelenic, zasaditev dreves in presaditev dela dreves ter gradnja poligona. V okviru dokončanja naložbe je v tem letu predvidena izdelava dokumentacije v zvezi z zaključkom gradnje in predajo objekta. Dinamika **nastajanja stroškov** naložbe v tekočih cenah je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 17: **Dinamika nastajanja US in NUS (z DDV) v EUR, tekoče cene**

Ozn.	Leto	2025	2026	2027	Skupaj 2025-2027
	Stroški po vrstah stroškov				
1	Park GOI dela + ozelenitve		1.383.851,59	211.547,70	1.595.399,29
2	Pumptrack GOI dela + ozelenitve		97.445,30	58.213,65	155.658,95
3	Urbana oprema park in pumptrack		892.548,57	510,25	893.058,82
4	Stvarne pravice – US	69.784,00			69.784,00
5	Storitve zunanjih izvajalcev – US	268.825,76	108.639,81	12.162,18	389.627,75
6	Informiranje in komuniciranje		1.920,76	1.920,76	3.841,52
7	SKUPAJ upravičeni stroški (US)	338.609,76	2.484.406,03	284.354,54	3.107.370,33
8	Asfaltiranje pumptrack		40.366,99		40.366,99
9	Stvarne pravice - NUS	67.326,91			67.326,91
10	Storitve zunanjih izvaj. - NUS (del DGD in	43.085,90			43.085,90
11	Pločnik in prehod na Radvanjski cesti		35.316,24		35.316,24
12	SKUPAJ neupravičeni stroški (NUS)	110.412,81	75.683,23	0,00	186.096,04
13	SKUPAJ NALOŽBA US in NUS	449.022,57	2.560.089,26	284.354,54	3.293.466,37

Viri in dinamika financiranja stroškov

MO Maribor bo, če bo vloga v drugi fazi CTN uspešna, za sofinanciranje naložbe prejela skupaj **2.989.220,14 EUR (90,76 % celotne naložbe)**, od tega iz ESRR 2.540.837,12 EUR, iz proračuna Republike Slovenije pa 448.383,02 EUR. Neupravičene stroške (186.096,04 EUR) in **presežek upravičenih stroškov nad indikativno alokacijo (118.150,19 EUR)** v skupni višini **304.246,23 EUR (9,24 % celotne naložbe)** bo financirala iz mestnega proračuna.

Preglednica 18: Viri financiranja upravičenih in neupravičenih stroškov v EUR, tekoče cene

Ozn.	Leto	2025	2026	2027	Skupaj 2025-2027	Struktura (%)
1	Upravičeni stroški skupaj	338.609,76	2.484.406,03	284.354,54	3.107.370,33	
1.1	CTN - Podpora Unije - 100 % US, od tega:	0,00	2.823.015,79	166.204,35	2.989.220,14	90,76
	- 85 % sklad ESRR	0,00	2.399.563,42	141.273,69	2.540.837,11	
	- 15 % Republika Slovenija	0,00	423.452,37	24.930,65	448.383,02	
1.2	Upravičeni stroški - krije MO Maribor	338.609,76	-338.609,76	118.150,19	118.150,19	
2	Neupravičeni stroški - krije MO Maribor	110.412,81	75.683,23	0,00	186.096,04	
3	SKUPAJ NALOŽBA US in NUS	449.022,57	2.560.089,26	284.354,54	3.293.466,37	100,00
4	SKUPAJ MO Maribor	449.022,57	-262.926,53	118.150,19	304.246,23	9,24

Sofinanciranje upravičenih stroškov iz CTN bo na voljo šele po sklenitvi pogodbe o sofinanciranju, v letu 2026. MO Maribor bo v letu 2025 plačala skupaj 449.022,57 EUR, od tega neupravičene stroške v višini 110.412,81 EUR, in predfinancirala upravičene stroške za leto 2025 v višini 338.609,76 EUR. Ti upravičeni stroški se ji povrnejo iz CTN v letu 2026 (zato je znesek sofinanciranja MO Maribor v letu 2026 negativen), skupaj z upravičenimi stroški, ki bodo nastali leta 2026. Iz CTN bo v letu 2026 tako prejela skupaj 2.823.015,79 EUR, iz proračuna pa bo pokrila neupravičene stroške v višini 75.683,23 EUR. V letu 2027 bo iz CTN prejela 166.204,35 EUR, iz proračuna pa bo pokrila presežek upravičenih stroškov nad indikativno alokacijo v višini 118.150,19 EUR. Neupravičenih stroškov v letu 2027 ne bo.

Skupni znesek sofinanciranja, ki ga bo prejela iz mehanizma CTN v letih 2026 in 2027, bo enak indikativni alokaciji in bo pokrila **90,76 % celotne naložbe**. Iz proračuna bo pokrila skupaj **9,24 % celotne vrednosti naložbe**.

15 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI ZA IZBRANO VARIANTO

V tem poglavju je obravnavana finančna in ekonomske analiza stroškov in koristi za izbrano varianto 2 za izvedbo naložbe.

15.1 Izhodišča za finančno analizo

Za finančno analizo so v tem poglavju izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in finančne relativne neto sedanje vrednosti za gradnjo parkovne poteze ob Pekrskem potoku po izbrani varianti za izvedbo. Pri izračunu omenjenih kazalnikov je upoštevana metoda diskontiranja (DCF).

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

- Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UEM)⁵⁰ in dokumenta Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020⁵¹. Izračun diskontiranih vrednosti se prične z letom 1.
- Kot merila donosnosti naložbe so v finančni analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa naložbe – FIRR, finančne neto sedanje vrednosti projekta – FNPV, finančne relativne neto sedanje vrednosti – RFNPV, ob upoštevanju 4 % diskontne stopnje, kakor določa uredba UEM.

Ugotavljala se je finančna donosnost projekta, ki se presoja na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti FNPV in finančne interne stopnje donosnosti projekta FIRR. Ti kazalniki pokažejo zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške naložbe, ne glede na to, kako so ti financirani. Pogoji, da se za naložbo lahko zaprosi za prispevek iz evropskih skladov, je negativna FNPV, FIRR pa mora biti nižja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena v analizi.

Finančna trajnost (vzdržnost – pokritost) projekta je ocenjena s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (lokalne, nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke. Projekt je bil preučen z vidika diskontiranih denarnih tokov oz. kumulativnega neto denarnega toka projekta, ki kaže, ali je projekt finančno vzdržljiv oz. ali se s projektom ustvarjajo ustrezni in dovolj visoki prihodki za kritje stroškov.

Ob tem so bile upoštevane sledeče predpostavke modela:

- Pri postavki investicijski stroški je bil upoštevan 22-odstotni DDV.
- Stroški in prihodki, ki so bili upoštevani pri finančnih izračunih, ne vključujejo davkov.
- Opazovano obdobje, za katerega so pripravljene izračuni, je ekonomska doba 20 let, kakor je priporočeno v dokumentu Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020.

⁵⁰ Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

⁵¹ Evropska komisija, december 2014

- Upoštevana je 4,0-odstotna diskontna stopnja.
- Vse vrednosti so izražene v EUR.

15.2 Analiza stroškov in koristi naložbe

15.2.1 Naložbena vrednost z dinamiko izvajanja del

Vrednost naložbe je ocenjena na podlagi popisov del s projektantskima predračunoma: osnutek PZI za parkovno potezo in PZI za pumptrack ter podatkov MO Maribor z oceno ostalih naložbenih stroškov. Ocenjena vrednost naložbe po stalnih cenah znaša 3.159.064,35 EUR z vključenim DDV.

Preglednica 19: Ocenjena vrednost naložbe z dinamiko izvajanja del – stalne cene

Ozn.	Opis del	2025	2026	2027	Skupaj v EUR
1	Park z opremo	0,00	2.168.838,77	201.551,94	2.370.390,71
2	Pumptrack z opremo	0,00	131.300,57	55.949,16	187.249,73
3	Stroški pridobitve stvarnih pravic	137.110,91	0,00	0,00	137.110,91
4	Storitve zunanjih izvajalcev	311.911,66	103.506,51	11.587,30	427.005,47
5	Informiranje in komuniciranje	0,00	1.830,00	1.830,00	3.660,00
6	Prehod Radvanjska cesta	0,00	33.647,53	0,00	33.647,53
7	Skupaj naložba	449.022,57	2.439.123,39	270.918,40	3.159.064,35

Pripravljalna dela se bodo izvedla v letu 2025. Gradnja parka bo potekala v letih 2026 in 2027. Za preračun stroškov naložbe v tekoče cene so bile uporabljene uradno objavljene napovedane stopnje inflacije⁵²: 2,7 % za leto 2025 in 2,2 % za leto 2026 ter po priporočilu tudi za leto 2027, ker uradne napovedi ni. Ocenjena vrednost naložbe po tekočih cenah znaša 3.293.466,37 EUR z vključenim DDV in je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 20: Ocenjena vrednost naložbe z dinamiko izvajanja del – tekoče cene

Ozn.	Opis del	2025	2026	2027	Skupaj v EUR
1	Park z opremo	0,00	2.276.400,16	211.547,70	2.487.947,86
2	Pumptrack z opremo	0,00	137.812,29	58.723,90	196.536,19
3	Stroški pridobitve stvarnih pravic	137.110,91	0,00	0,00	137.110,91
4	Storitve zunanjih izvajalcev	311.911,66	108.639,81	12.162,18	432.713,65
5	Informiranje in komuniciranje	0,00	1.920,76	1.920,76	3.841,52
6	Prehod Radvanjska cesta	0,00	35.316,24	0,00	35.316,24
7	Skupaj naložba	449.022,57	2.560.089,26	284.354,54	3.293.466,37

15.2.2 Viri in dinamika financiranja naložbe

MO Maribor načrtuje financiranje naložbe iz sredstev mehanizma CTN in lastnih virov. Iz mehanizma CTN lahko prejme 100-odstotno financiranje upravičenih stroškov – US (vključno z upravičenim DDV) do višine okvirne alokacije sredstev za mestno občino, tj. največ 2.989.220,14 EUR.

⁵² Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, februar 2025

Presežek upravičenih stroškov nad zneskom okvirne alokacije sredstev in neupravičene stroške (NUS) bo pokrila iz mestnega proračuna. Viri in dinamika financiranja naložbe so prikazani v naslednji preglednici.

Preglednica 21: Viri in dinamika financiranja naložbe, tekoče cene, v EUR

Ozn.	Leto	2025	2026	2027	Skupaj 2025-2027	Struktura (%)
1	Upravičeni stroški skupaj	338.609,76	2.484.406,03	284.354,54	3.107.370,33	
1.1	CTN - Podpora Unije - 100 % US, od tega:	0,00	2.823.015,79	166.204,35	2.989.220,14	90,76
	- 85 % sklad ESRR	0,00	2.399.563,42	141.273,69	2.540.837,11	
	- 15 % Republika Slovenija	0,00	423.452,37	24.930,65	448.383,02	
1.2	Upravičeni stroški - krije MO Maribor	338.609,76	-338.609,76	118.150,19	118.150,19	
2	Neupravičeni stroški - krije MO Maribor	110.412,81	75.683,23	0,00	186.096,04	
3	SKUPAJ NALOŽBA US in NUS	449.022,57	2.560.089,26	284.354,54	3.293.466,37	100,00
4	SKUPAJ MO Maribor	449.022,57	-262.926,53	118.150,19	304.246,23	9,24

Izvedba naložbe v skladu z varianto 2 bi se financirala:

- znesek 304.246,23 EUR oz. **9,24 %** vrednosti celotne naložbe iz proračuna MO Maribor,
- znesek 2.989.220,14 EUR oz. **90,76 %** vrednosti celotne naložbe iz mehanizma CTN.

15.2.3 Finančna analiza naložbe

Ocena stroškov in koristi naložbe

V nadaljevanju so prikazani stroški tekočega vzdrževanja nasadov in komunikacijskih poti, urbane opreme ter opreme za šport in rekreacijo. Vsakih 10 let je predviden znesek za večja popravila (investicijsko vzdrževanje).

Preglednica 22: Stroški vzdrževanja, v EUR

Postavke	2025-26	2027	2028	2029	2030	2031
Vzdrževanje zelenic	0,00	19.650,00	39.300,00	39.693,00	29.300,00	29.593,00
Vzdrževanje površin	0,00	2.500,00	5.000,00	5.050,00	5.100,50	5.151,51
Vzdrževanje urbane idr. opreme	0,00	750,00	1.500,00	1.515,00	1.530,15	1.545,45
SKUPAJ tekoče vzdrževanje	0,00	22.900,00	45.800,00	46.258,00	35.930,65	36.289,96
Investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	0,00	22.900,00	45.800,00	46.258,00	35.930,65	36.289,96

– nadaljevanje (1) preglednice

Postavke	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Vzdrževanje zelenic	29.888,93	30.187,82	30.489,70	30.794,59	31.102,54	31.413,57
Vzdrževanje površin	5.203,02	5.255,05	5.307,60	5.360,68	5.414,28	5.468,43
Vzdrževanje urbane idr. opreme	1.560,91	1.576,52	1.592,28	1.608,20	1.624,29	1.640,53
SKUPAJ tekoče vzdrževanje	36.652,86	37.019,38	37.389,58	37.763,47	38.141,11	38.522,52
Investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00
SKUPAJ	36.652,86	37.019,38	37.389,58	37.763,47	38.141,11	178.522,52

– nadaljevanje (2) preglednice

Postavke	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Vzdrževanje zelenic	31.727,70	32.044,98	32.365,43	32.689,08	33.015,97	33.346,13	33.679,59
Vzdrževanje površin	5.523,11	5.578,34	5.634,13	5.690,47	5.747,37	5.804,84	5.862,89
Vzdrževanje urbane idr. opreme	1.656,93	1.673,50	1.690,24	1.707,14	1.724,21	1.741,45	1.758,87
SKUPAJ tekoče vzdrževanje	38.907,75	39.296,82	39.689,79	40.086,69	40.487,56	40.892,43	41.301,36
Investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	38.907,75	39.296,82	39.689,79	40.086,69	40.487,56	40.892,43	41.301,36

V naslednji preglednici je izračunana letna amortizacija osnovnih sredstev. Ocenjeni strošek letne amortizacije osnovnih sredstev znaša 138.720,86 EUR. GOI dela se amortizirajo po 3,33-odstotni, urbana oprema pa po 10,0-odstotni letni amortizacijski stopnji. Ostanek vrednosti naložbe znaša 820.959,06 EUR.

Preglednica 23: Amortizacija osnovnih sredstev, v EUR

Postavke	Nab. vred.	AM stopnja	2025–2026	2027	2028 2044	Ost. vredn.
GOI dela	1.967.547,17	3,33 %	0,00	32.759,66	65.519,32	65.519,32	820.959,06
Urbana oprema	732.015,43	10,00 %	0,00	36.600,77	73.201,54	0,00	0,00
SKUPAJ	2.699.562,60		0,00	69.360,43	138.720,86	65.519,32	820.959,06

Naložba ne bo ustvarjala prihodkov. MO Maribor bo izvajalcem vzdrževanja s transferji iz proračuna pokrivala stroške vzdrževanja zelenih površin in opreme. Transferji so prikazani v naslednji preglednici.

Preglednica 24: Transferji za pokrivanje stroškov vzdrževanja parka in opreme, v EUR

Postavke	2025-26	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
GOI dela	0,00	22.900,00	45.800,00	46.258,00	35.930,65	36.289,96	36.652,86	37.019,38	37.389,58	37.763,47
Urbana oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	0,00	22.900,00	45.800,00	46.258,00	35.930,65	36.289,96	36.652,86	37.019,38	37.389,58	37.763,47

– nadaljevanje preglednice

Postavke	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
GOI dela	38.141,11	38.522,52	38.907,75	39.296,82	39.689,79	40.086,69	40.487,56	40.892,43	41.301,36
Urbana oprema	0,00	140.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	38.141,11	178.522,52	38.907,75	39.296,82	39.689,79	40.086,69	40.487,56	40.892,43	41.301,36

Izračun finančne učinkovitosti naložbe

Na podlagi navedenih podatkov je v naslednji preglednici izračunan denarni (finančni) tok naložbe.

Preglednica 25: Denarni (finančni) tok naložbe, v EUR

Leto	Stroški naložbe	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok (NDT)	Diskontiran NDT
2025	449.022,57	0,00	0,00	0,00	-449.022,57	-431.752,47
2026	2.439.123,39	0,00	0,00	0,00	-2.439.123,39	-2.255.106,68
2027	270.918,40	22.900,00	22.900,00	0,00	-270.918,40	-240.845,47
2028	0,00	45.800,00	45.800,00	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	46.258,00	46.258,00	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	35.930,65	35.930,65	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	36.289,96	36.289,96	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	36.652,86	36.652,86	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	37.019,38	37.019,38	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	37.389,58	37.389,58	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	37.763,47	37.763,47	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	38.141,11	38.141,11	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	178.522,52	178.522,52	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	38.907,75	38.907,75	0,00	0,00	0,00
2039	0,00	39.296,82	39.296,82	0,00	0,00	0,00
2040	0,00	39.689,79	39.689,79	0,00	0,00	0,00
2041	0,00	40.086,69	40.086,69	0,00	0,00	0,00
2042	0,00	40.487,56	40.487,56	0,00	0,00	0,00
2043	0,00	40.892,43	40.892,43	0,00	0,00	0,00
2044	0,00	41.301,36	41.301,36	820.959,06	820.959,06	374.675,00
Skupaj	3.159.064,36	833.329,92	833.329,92	820.959,06	-2.338.105,30	-2.553.029,63
Diskontir.	2.927.704,62	531.425,18	531.425,18	374.675,00		

Kazalniki finančne učinkovitosti naložbe

Za naložbo so izračunani prihodki, stroški, ekonomičnost, donosnost, doba vračanja vloženih sredstev, finančna neto sedanja vrednost, finančna interna stopnja donosnosti in relativno neto sedanjo vrednost. Kazalniki so prikazani v naslednji preglednici.

Preglednica 26: Kazalniki finančne učinkovitosti naložbe

Izračunani parametri	Kratica	Vrednosti
Prihodki (drugo leto po končanju naložbe)		46.258,00 EUR
Odhodki (drugo leto po končanju naložbe)		46.258,00 EUR
Dobiček/izguba		0,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		1,0000
Donosnost poslovanja		0,00
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	22,77
Finančna interna stopnja donosnosti naložbe	FRR/C	-7,19 %
Finančna neto sedanja vrednost naložbe	FNPV/C	-2.553.029,63 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,8082

Prihodki so enaki stroškom, zato dobička/izgube ni, ekonomičnost poslovanja pa je enaka 1. Zaradi negativne neto sedanje vrednosti projekta –2.553.029,63 EUR je negativna tudi interna stopnja donosnosti, ki znaša –7,191 %. Doba vračanja investicijskih sredstev bo 22,77 leta.

15.2.4 Ekonomska analiza naložbe

Pri ekonomski analizi je treba vložke projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom in tudi plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali jih celo ni.

Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna analiza, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo za izhodišče ekonomske analize.

Bistvo ekonomske analize je ugotoviti, ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je zato upravičen do sofinanciranja iz Kohezijskega sklada EU in Republike Slovenije.

Zato morajo:

- koristi presežati stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi pa mora presežati neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena, kažejo naslednji izračunani kazalniki:

- neto sedanja vrednost mora biti pozitivna,
- ekonomska interna stopnja donosnosti mora biti višja od diskontne stopnje, uporabljene za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (5,0 %),
- razmerje med stroški in koristmi mora biti večje od 1.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z opredelitvijo dodatnih koristi, ki jih bo povzročilo izvajanje projekta. Projekt ima več posrednih ekonomskih, družbenih in socialnih vplivov. Projekt je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ki so največkrat povezani z razvojem.

Socialno ekonomska analiza stroškov in koristi je ena izmed metod ekonomskih analiz. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov izvedbe naložbe na ekonomijo občin oziroma regije ali celo države. Metodologija temelji na izračunu dodatnih prihodkov, proizvodov/storitev, ki bodo posredno ustvarjeni zaradi nove naložbe. Izhodišče za ekonomsko analizo je finančna analiza na ravni celotnega projekta.

Davčni popravki:

- Upoštevan je prihodek državnega proračuna za obračunan davek na dodano vrednost.

Popravki zaradi eksternalij (zunanjih učinkov):

- Pri izračunu ekonomskih kazalnikov naložbe so bili upoštevani naslednji korekcijski faktorji

Korekcijski faktor gradbenih del =	- za delovno silo 34 % (0,34 x 0,48 Cf za NKV delovno silo) - za material in storitve 56 % (0,56 x 0,80 Cf za mat. in stor.) - za dobiček 10 % (cf je 0) (0,34*0,48) + (0,56*0,8) + (0,1*0)	0,71
Korekcijski faktor ostalih stroškov =		0,80
Korekcijski faktor za prihodke =		1,00
Korekcijski faktor za ostanek vrednosti =		1,00

Družbeni stroški in koristnost naložbe izhajajo iz:

A) Stroški:

- vrednost investicije, znižana za DDV, znaša 2.589.397,01 EUR.

B) Koristi:

- iz gradbenih del na podlagi izvajalskih pogodb v skupni višini 2.012.370,27 EUR;
- zaradi manjše porabe zdravil v višini 571.505,00 EUR v obdobju 5 let;
- zaradi povečanja vrednosti nepremičnin v višini 235.440,00 EUR v obdobju 3 let.

Preglednica 27: **Koristi iz ureditve parka in postavitve urbane opreme**

Konverzijski faktor	Koristi	Vrednost v EUR
0,7100	GOI dela	1.023.569,19
0,8000	Oprema	635.796,61
1,0000	Ostalo	353.004,47
	Skupaj koristi	2.012.370,27

Predpostavke za oceno koristi:

- Manjša poraba zdravil: ureditev parka z rekreacijskimi površinami bo izboljšala možnosti za rekreacijo prebivalcev in s tem za premik k bolj zdravemu življenjskemu slogu. Korekcijski faktor je 1. V letu 2022 je vsak član gospodinjstva za nakup farmacevtskih proizvodov povprečno porabil 119,26 EUR (*vir: podatki SURS, januar 2025*). V MO Maribor je v začetku leta 2024 prebival 114.301 prebivalec. Predpostavimo, da se 10 % prebivalcem MO Maribor zmanjšajo izdatki za nakup farmacevtskih proizvodov za 10,00 EUR letno. To za obdobje 5 let predstavlja 571.505,00 EUR koristi iz tega naslova.
- Povečanje vrednosti nepremičnin: ureditev parka z rekreacijskimi površinami, osenčenjem in vplivom na temperaturo ozračja v okolici parka bo bistveno izboljšala bivalne pogoje in kakovost življenja na območju. Zato bo vplivala tudi na povečanje ekonomske koristi zaradi povečanja vrednosti nepremičnin (stanovanj). Korekcijski faktor je 1.

Po podatkih GURS je bilo na širšem območju, kamor bo umeščena investicija, v letu 2024 prodanih za 4.242.000,00 EUR nepremičnin (stanovanj).

Preglednica 28: **Realizacija prodaje nepremičnin na območju Maribor–Radvanje**

Leto	Vrsta nepremičnine	Površina prodanih nepremičnin v m ²	Vrednost nepremičnin v EUR	Vrednost EUR/m ²
2024	Stanovanja	2.162	4.242.000	1.962
	Skupaj	2.162	4.242.000	1.962

Vir: GURS, 2025

Predpostavljamo, da bi se z ureditvijo parka z rekreacijskimi površinami in zasaditvijo dreves, ki blažijo vročino in izboljšujejo kakovost zraka v okolici parka, povečala vrednost nepremičnin na območju, kot prikazuje naslednja preglednica:

Preglednica 29: Koristi zaradi povečanja vrednosti nepremičnin

Povečanje vrednosti nepremičnin (stanovanj)	Vrednost v EUR
povečanje vrednost stanovanj za 2 %, tj. 39,24 EUR/m ²	39,24
površina = 2.000 m ²	78.480,00
Skupaj	78.480,00

Predpostavljamo, da se bodo cene nepremičnin povečevale za 2 % še tri leta po ureditvi Parka ob Pekrskem potoku. Skupne koristi zaradi povečanja vrednosti nepremičnin bi znašale 235.440,00 EUR.

Skupne koristi znašajo:

- iz gradbenih del v skupni višini 2.012.370,27 EUR;
- zaradi manjše porabe zdravil v višini 571.505,00 EUR v obdobju 5 let;
- zaradi povečanja vrednosti nepremičnin v višini 235.440,00 EUR v obdobju 3 let.

Izračun ekonomske učinkovitosti naložbe

Na podlagi navedenih podatkov je v naslednji preglednici izračunan ekonomski tok (družbene koristnosti) naložbe.

Preglednica 30: **Ekonomski tok naložbe, v EUR**

Leto	Stroški	Koristi			Neto denarni tok (NDT)	Diskontiran NDT
	Naložba brez DDV	Gradnja	Manjša poraba zdravil	Večja vrednost nepremičnin		
2025	368.051,29	285.231,49	0,00	0,00	-82.819,80	-78.876,00
2026	1.999.281,43	1.549.398,23	0,00	0,00	-449.883,20	-408.057,32
2027	222.064,26	172.094,82	0,00	0,00	-49.969,44	-43.165,48
2028	0,00	0,00	114.301,00	78.480,00	192.781,00	158.601,41
2029	0,00	0,00	114.301,00	78.480,00	192.781,00	151.048,96
2030	0,00	0,00	114.301,00	78.480,00	192.781,00	143.856,15
2031	0,00	0,00	114.301,00	0,00	114.301,00	81.231,59
2032	0,00	0,00	114.301,00	0,00	114.301,00	77.363,42
2033	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2039	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2040	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Leto	Stroški	Koristi			Neto denarni tok (NDT)	Diskontiran NDT
	Naložba brez DDV	Gradnja	Manjša poraba zdravil	Večja vrednost nepremičnin		
2041	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2042	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2043	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2044	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	2.589.396,98	2.006.724,54	571.505,00	235.440,00	224.272,56	82.002,71
Diskont.	2.355.759,69	1.825.660,88	427.481,71	184.619,81		

Kazalniki ekonomske učinkovitosti naložbe

V naslednji preglednici so prikazani kazalniki ekonomske (družbene) učinkovitosti naložbe.

Preglednica 31: **Kazalniki ekonomske učinkovitosti naložbe**

Izračunani parametri	Kratice	Vrednosti
Stroški naložbe (diskontirani)		2.355.759,69 EUR
Družbene koristi naložbe (diskontirane)		2.437.762,40 EUR
Ekonomska neto sedanja vrednost naložbe	ENPV	82.002,71 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti naložbe	EIRR	9,21 %
Stopnja družbene koristnosti	B/C ratio	1,0348

Kot je prikazano v preglednici zgoraj, je neto sedanja vrednost naložbe (ENPV) pozitivna, ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) je višja od diskontne stopnje, uporabljene za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (5,0 %), razmerje med stroški in koristmi – stopnja družbene koristnosti (B/C ratio) je večja od 1.

Naložba je zato upravičena do sofinanciranja iz Kohezijskega sklada EU in Republike Slovenije v okviru mehanizma CTN.

Koristi, ki jih ni mogoče ovrednotiti v denarju

Načrtovana naložba bo zagotavljala tudi koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju, kot je na primer povečanje kakovosti življenja prebivalcev v soseskah v bližini parka zaradi privlačnega, urejenega in funkcionalnega prostora, kjer bodo lahko kakovostno in aktivno preživljali prosti čas, se družili, spoznavali in uživali v skupnih aktivnostih prebivalci vseh generacij. Po mnenju predstavnikov MČ Nova vas bo park povezal skupnost.

Po mnenju investitorja je zelo pomembna tovrstna korist prispevek parka k zagotovitvi možnosti za družbeno spremembo: z načrtovanimi sonaravnimi rešitvami bo poskrbljeno za ohranitev in razvoj naravnih vodnih, travniških in talnih habitatov živali in rastlin. Skupaj z že urejeno strugo potoka in obvodnih površin bo park prispeval k dvigovanju ozaveščenosti prebivalstva o pomenu ohranjanja in razvoja naravnih habitatov ter nadaljnji skrbi za okolje. Prebivalci MČ Nova vas in Radvanje so z vključevanjem v oblikovanje trajnostnih in sonaravnih rešitev za potok in park že izkazali veliko mero ozaveščenosti.

15.2.5 Analiza tveganj za naložbo

Analiza tveganja zajema identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila izvedbo naložbe ali negativno vplivala nanjo. Analiza tveganja je ocenjena verjetnost, da projekt ne bo zagotovil pričakovanih učinkov. Številčno izražena verjetnost je stopnja tveganja. Analiza tveganja je osredotočena na tri kritične skupine tveganj, in sicer: tveganja v zvezi z razvojem naložbe in splošna tveganja, tveganja v zvezi z izvedbo naložbe in tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta, vključno z oceno verjetnosti nastanka tveganj in oceno posledic.

Tveganje v zvezi z razvojem projekta

Za razvoj oz. izvedbo projekta so pomembna predvsem finančna sredstva ter strokovno usposobljena ekipa za pripravo in spremljanje izvajanja projekta. MO Maribor je imenovala odgovornega vodjo projekta in projektno skupino s strokovnim znanjem in več leti izkušenj. Ob pripravi in izvajanju projekta so jim na voljo tudi druge strokovne službe investitorja (pravna služba, področje financ, področje javnih naročanj, področje komuniciranja, informatika itd.), po potrebi tudi zunanji strokovnjaki. Zato je ocenjeno, da je to tveganje **malo verjetno**.

Tveganje v zvezi z izvedbo

V fazi izvedbe projekta vsa navedena tveganja vplivajo na povečanje stroškov izvedbe naložbe, pa tudi na čas in kakovost izvedbe. Višja stopnja tveganja oz. večja verjetnost za nastanek dogodka je pripisana izboru neustreznega izvajalca del. MO Maribor bo to tveganje zmanjšala/odstranila s pripravo kakovostnega javnega naročila za izbiro izvajalcev z jasno opredeljenimi pogoji, ki jih mora izpolniti ponudnik. Naročnik bo pri izbiri izvajalca in sklenitvi pogodbe z izbranim izvajalcem določil pogoje in načine zavarovanja (npr. resnosti ponudbe, dobre izvedbe posla ali odprave napak v garancijski dobi) ter opredelil pogodbeno kazen za zamujanje načrtovanih rokov.

Največje tveganje pri izvajanju pomeni upoštevanje zastavljene časovnice za načrtovana dela. Naložbo bo mogoče izvesti v skladu s časovnico le, če bodo vsi udeleženci projekta, vključno z upravnimi organi, ravnali konstruktivno ter se osredotočili na rezultate in ne postopke (npr. odziv čim prej, namesto v predpisanem skrajnem roku).

Tveganje v zvezi z obratovanjem

To tveganje je v veliki meri odvisno od izbire dobrih izvajalcev vzdrževalnih del. Snovalci parka so sicer poskrbeli za izbiro rastlin in opreme, ki zahtevajo malo vzdrževanja. Pri parku bo zlasti pomembna skrb za nove nasade dreves in grmovnic, ki bodo predvsem v prvih dveh do treh letih po zasaditvi parka zahtevali redno pregledovanje zasaditev in rastišč, čiščenje plevela in nego sadik. Urbana oprema je pogosto tarča vandalizma. Vzdrževalec bo moral zagotoviti redno pregledovanje opreme in poskrbeti za sprotna popravila.

15.2.6 Analiza občutljivosti naložbe

Naložbe je bila preučena v vidika sprememb vrednosti kritičnih parametrov.

Podlaga za izračun kritičnih parametrov so finančne in ekonomske analize. Za izvedbo naložbe bi lahko bile kritične:

- spremembe predračunske vrednosti investicije v intervalu od –1 % do +1 %,
- spremembe vrednosti operativnih stroškov/koristi v intervalu od –1 % do +1 %.

V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti za navedene kritične parametre projekta za naložbo. Prikazuje primerjavo finančne in ekonomske neto sedanje vrednosti naložbe (NPV) ter finančne in ekonomske interne stopnje donosnosti (IRR) v referenčni dobi obravnave naložbe – 20 let.

Analiza občutljivosti finančnih kazalnikov

Preglednica 32: **Vplivi sprememb naložbe na finančno NPV in IRR**

Spremembe vrednosti naložbenih stroškov			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna IRR naložbe v %	–7,14 %	–7,19 %	–7,25 %
Finančna NPV naložbe v EUR	–2.523.752,58 EUR	–2.553.029,63 EUR	–2.582.306,67 EUR
Spremembe vrednosti operativnih stroškov			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna IRR operativnih stroškov v %	–7,16 %	–7,19 %	–7,22 %
Finančna NPV operativnih strošk. v EUR	–2.547.715,38 EUR	–2.553.029,63 EUR	–2.558.343,88 EUR

Pri povečevanju naložbene vrednosti se neto sedanja vrednost (FNPV) znižuje. Enake so posledice povečevanja vrednosti operativnih stroškov. Naložba je bolj občutljiva na spremembo naložbene vrednosti projekta.

Analiza občutljivosti ekonomskih kazalnikov

Preglednica 33: **Vplivi sprememb družbenih koristi na ekonomsko NPV in IRR**

Spremembe vrednosti naložbenih stroškov			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna IRR naložbe v %	10,59 %	9,21 %	7,91 %
Finančna NPV naložbe v EUR	105.560,30 EUR	82.002,71 EUR	58.445,11 EUR
Spremembe vrednosti operativnih stroškov			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna IRR operativnih stroškov v %	7,90 %	9,21 %	10,58 %
Finančna NPV operativnih strošk. v EUR	57.625,08 EUR	82.002,71 EUR	106.380,33 EUR

Pri povečevanju stroškov naložbe se ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) zmanjšuje. Pri zniževanju naložbenih stroškov se ENPV povečuje. Pri povečanju koristi naložbe se ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) povečuje, pri znižanju pa zmanjšuje. Naložba je bolj občutljiva na spremembe družbenih koristi.

16 ZMOGLJIVOST, ORGANIZACIJA IN KADRI ZA IZVEDBO NALOŽBE

16.1 Zmogljivost prijavitelja

V prijavnem obrazcu MNVP za predložitev vloge za NPO je mestna občina, ki predloži vlogo, opredeljena kot „prijavitelj“. V nadaljevanju je ocenjena zmogljivost prijavitelja za izvedbo naložbe v skladu z zahtevami iz prijavnega obrazca MNVP⁵³. Zmogljivost prijavitelja se dokazuje z:

- B.1 – tehnično zmogljivostjo,
- B.2 – pravno zmogljivostjo,
- B.3 – finančno zmogljivostjo in
- B.4 – upravno zmogljivostjo.

16.1.1 Tehnična zmogljivost prijavitelja (točka B1)

V nadaljevanju je pregled strokovnega znanja, potrebnega za izvedbo projekta, in število zaposlenih s strokovnim znanjem, ki bodo dodeljeni projektu.

Projektna skupina za spremljanje izvajanja naložbe

Za izvedbo naložbe do polnega obratovanja je zadolžena štiričlanska projektna skupina. Sestavljajo jo strokovnjaki, zaposleni v Projektne pisarni, in zunanji strokovnjak – krajinski arhitekt. Notranji člani projektne skupine imajo izkušnje z vodenjem različnih investicijskih projektov, saj so bili v okviru dosedanjega dela vključeni v večje investicijske projekte v MO Maribor. Člani projektne skupine imajo tudi izkušnje z vodenjem projektov, sofinanciranih sredstvi EU in Republike Slovenije. Projektno skupino bodo sestavljali:

- odgovorni vodja projekta z več kot 10 leti delovnih izkušenj, od tega več let izkušenj na področju izvajanja projektov, ki vključujejo sofinancerska sredstva;
- vodja projektne pisarne z 19 leti delovnih izkušenj, od tega več let izkušenj na področju izvajanja projektov, sofinanciranih iz kohezijskega sklada ESRR in drugih EU programov;
- strokovnjak s pravnim znanjem z več kot 32 let delovnih izkušenj, opravljenim pravniškimi državnim izpitom. Ta strokovnjak zastopa občino v sodnih in upravnih postopkih;
- krajinski arhitekt kot zunanji član projektne skupine iz družbe Bruto, ki je sodeloval pri snovanju rešitev in pripravi dokumentacije.

16.1.2 Pravna zmogljivost prijavitelja (točka B2)

Pravna zmogljivost prijavitelja se utemeljuje s pravnim statusom in zmogljivostjo prijavitelja, da po potrebi sproži pravni postopek.

Prijavitelj je MO Maribor, ki je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena na podlagi Zakona o lokalni samoupravi in vpisana v register lokalnih skupnosti 26. 12. 1994 z dejavnostjo SKD: O84.110 – Splošna dejavnost javne uprave. MO Maribor samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene z zakonom in statutom.

53 Vloga prijavitelja za projekt, ki ga izvaja upravičenec, za neposredno potrditev operacije za sofinanciranje iz sredstev EKP 2021-2027, točka B

MO Maribor ima pravno službo, v kateri zaposluje več pravnih strokovnjakov z opravljenim pravniškim državnim izpitom. Eden od njih je tudi član projektne skupine za izvedbo naložbe. Pravni status omogoča prijavitelju, da po potrebi sproži pravni postopek. Za morebitne kompleksnejše zadeve se MO Maribor lahko obrne tudi na zunanje pravne strokovnjake.

16.1.3 Finančna zmogljivost prijavitelja (točka B.3)

Finančna zmogljivost prijavitelja pomeni sposobnost zagotavljanja likvidnosti za ustrezno financiranje projekta ter s tem uspešno izvedbo ter prihodnje delovanje in vzdrževanje objekta.

Finančna sredstva za izvedbo naložbe so načrtovana v razvojnem delu proračuna MO Maribor, NRP MO Maribor za obdobje 2025–2028 pod št. OB070-25-0015 in vključena v proračuna za 2025 in 2026. V proračunih so opredeljena sredstva za predfinanciranje upravičenih stroškov do prejetja povračila iz mehanizma CTN, in lastna sredstva za financiranje presežnih upravičenih in neupravičenih stroškov.

Skupni letni proračunski prihodki znašajo za leto 2025 približno 167 milijonov EUR, za leto 2026 pa 194 milijonov EUR⁵⁴. V skladu z zahtevami iz prijavnega obrazca MNVP bodo vlogi za NPO priloženi odloki o letnih proračunih MO Maribor za pretekla tri leta.

16.1.4 Upravna zmogljivost (točka B.4)

Seznam projektov, pri katerih je sodeloval prijavitelj

V preglednici v nadaljevanju je prikaz investicijskih projektov⁵⁵, ki jih je izvedla MO Maribor na podlagi sklenjenih pogodb o sofinanciranju iz EU sredstev v zadnjih desetih letih.

Preglednica 34: **Seznam investicijskih projektov, sofinanciranih s sredstvi EU**

INVESTICIJSKI PROJEKT	Program/sklad	Vrednost projekta po pogodbi o sofinanciranju oz. po dejanski realizaciji (pri zaključenih projektih)			
		Vrednost projekta v EUR	Vrednost sofinanciranja	Vrednost EU sofinanciranja	
Energetska prenova stanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52	CTN	1.539.317,14	510.000,00	433.500,00	
Ureditev kolesarske infrastrukture med MČ in KS		1.396.720,81	908.713,13	726.970,50	
Ureditev kolesarskega in peš nadhoda čez Titovo cesto		425.843,40	242.358,76	206.004,94	
Ureditev kolesarske povezave ob Koroški cesti		336.061,94	188.670,00	160.369,50	
Ureditev avtobusnih postajališč in nadstrešnic		205.707,70	94.175,87	80.049,49	
Dravska kolesarska pot		4.594.095,94	2.255.999,25	1.804.799,40	
Obnova skate parka		628.340,29	458.010,05	366.408,04	
Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti		6.796.287,55	4.785.273,47	3.828.218,78	
Obnova promenade v Mestnem parku		3.620.012,26	2.896.009,81	2.316.807,85	
Brv Lent – Tabor		4.462.335,16	3.260.511,42	2.608.409,14	
Ureditev nabrežja Drave – Lent		8.913.259,27	2.382.064,70	1.905.651,76	
MO Maribor cesta S–J–3		DRR	401.109,75	327.148,00	245.361,00
MO Maribor cesta K5–K8			1.572.118,00	1.312.064,00	984.048,00

⁵⁴Vir: gradivo GMS-522 in GMS-523, odloka o proračunu MO Maribor za leto 2025 in za leto 2026, 3. april 2025

⁵⁵ Seznam ne zajema projektov s t. i. „mehkimi vsebinami“

INVESTICIJSKI PROJEKT	Program/sklad	Vrednost projekta po pogodbi o sofinanciranju oz. po dejanski realizaciji (pri zaključenih projektih)		
		Vrednost projekta v EUR	Vrednost sofinanciranja	Vrednost EU sofinanciranja
MO Maribor cesta PC Pobrežje		1.357.913,00	651.553,00	488.665,00
MO Maribor Porečje Drave – Aglomeracije ID 29		9.315.222,37	5.016.392,99	4.263.934,04
Ureditev Cafove ulice	MZI (JR – UTM) Kohezijski sklad	490.899,38	319.099,27	271.234,38
Koroška cesta z Glavnim trgom		6.249.895,25	2.110.256,64	1.793.718,15
Energetske obnove javnih objektov MOM (JZP – Petrol)	MZI JOB_2018	9.542.904,39	8.442.996,15	3.230.405,74
Nadgradnja objekta ZD Maribor na Vošnjakovi ulici za potrebe nadgradnje preventivnih programov	MZ – razpis Nadgradnja in razvoj preventivnih programov ter njihovo izvajanje v primarnem zdravstvenem varstvu in lokalnih skupnostih – SKLOP 2 (ESRR)	270.449,55	270.449,55	216.359,63
Energetska sanacija OŠ Tabor I	Kohezijski sklad	2.617.909,82	568.340,75	483.089,64
Nova žičniška naprava – Pohorje	Sofinanciranje MGRT – React EU (KS)	7.500.000,00	5.967.000,00	5.071.950,00
SKUPAJ (že zaključeni projekti):		72.236.402,97	42.967.086,8	31.485.954,98

Iz preglednice je razvidno, da je MO Maribor v preteklih 10 letih iz EU virov za sofinanciranje investicijskih projektov pridobila 31.458.955 EUR.

V povprečju je sofinanciranje pokrilo 59 % vrednosti projektov, preostanek je MO Maribor v celoti zagotovila iz proračuna. Deleži sofinanciranja iz sredstev EU so bili različni, večina projektov pa je bila sofinancirana v višini 85 % vrednosti upravičenih stroškov (brez DDV).

Organiziranost prijavitelja – investitorja za izvedbo naložbe

Kot je navedeno v točki 16.1.1, je MO Maribor (prijavitelj) za spremljanje izvajanja naložbe oblikovala štiričlansko projektno skupino. V nadaljevanju so navedene zadolžitve članov projektne skupine in način dela skupine ter način dela prijavitelja po končanem projektu.

Zadolžitve članov projektne skupine v zvezi z izvajanjem projekta

Odgovorni vodja projekta bo vodil projektno skupino in skrbel za:

- pripravo projekta za izvedbo: pripravo in izvedbo javnega naročila za izbiro zunanjih izvajalca (izvajalca GOI del, nadzornika ter koordinatorja za varnost in zdravje pri delu – VZD) ter sklenitev pogodbe z izbranimi izvajalci;
- zagotavljal nemoten potek celotnega projekta: spremljal bo delo izbranih zunanjih izvajalcev ter izvajanje del v zahtevani kakovosti, dinamiki in v okviru načrtovanega proračuna;
- v sodelovanju s strokovnjakom za gradbeni nadzor, projektantom in krajinskim arhitektom bo skrbel za upoštevanje kakovosti izvedbe in izvedbenih rokov ter pripravljaval, usklajeval in izvajal morebitne popravljalne ukrepe v primeru odstopanj;
- usklajeval bo potek projekta z drugimi organizacijskimi enotami investitorja (npr. Urad za finance in proračun, pravna služba, Sektor za komunalo in promet pri Uradu za komunalo, promet in prostor);

- spremljal bo potek projekta z vidika doseganja načrtovanih učinkov in rezultatov ter pripravljajl poročila o projektu v skladu s pogodbo, ki jo bo MO Maribor sklenila z MNVP v primeru uspešne vloge za NPO;

Vodja projektne pisarne bo kot odredbodajalka odgovorna za izvedbo celotne naložbe.

Strokovnjak s pravnim znanjem bo skrbel za pravne vidike priprave in izvajanja naložbe:

- nadzoroval bo izvajanje pogodbe o sofinanciranju, ki bo v primeru uspešne vloge sklenjena z MNVP;
- sodeloval bo pri pripravi javnih naročil za izbiro zunanjih izvajalcev, skrbel za pripravo, sklepanje in spremljanje izvajanja pogodb z njimi ter za reševanje morebitnih nesoglasij in sporov.

Krajinski arhitekt kot zunanji član projektne skupine bo:

- spremljal potek projekta in skupaj z nadzornikom nadzoroval kakovost izvajanja naložbe, zlasti načrtovanih zasaditev – od izbire in nabave drevesnih in drugih sadik, skladiščenja, sajenja v skladu z načrtom ter oskrbe po zasaditvi do polnega obratovanja;
- svetoval pri morebitnih odstopanjih od načrtovanih del v zvezi z zasaditvami in predlagal ustrezne rešitve;
- sodeloval z nadzornikom in odgovornim vodjo projekta pri pregledu končanega objekta in prevzemu.

Organizacijska shema za izvedbo naložbe

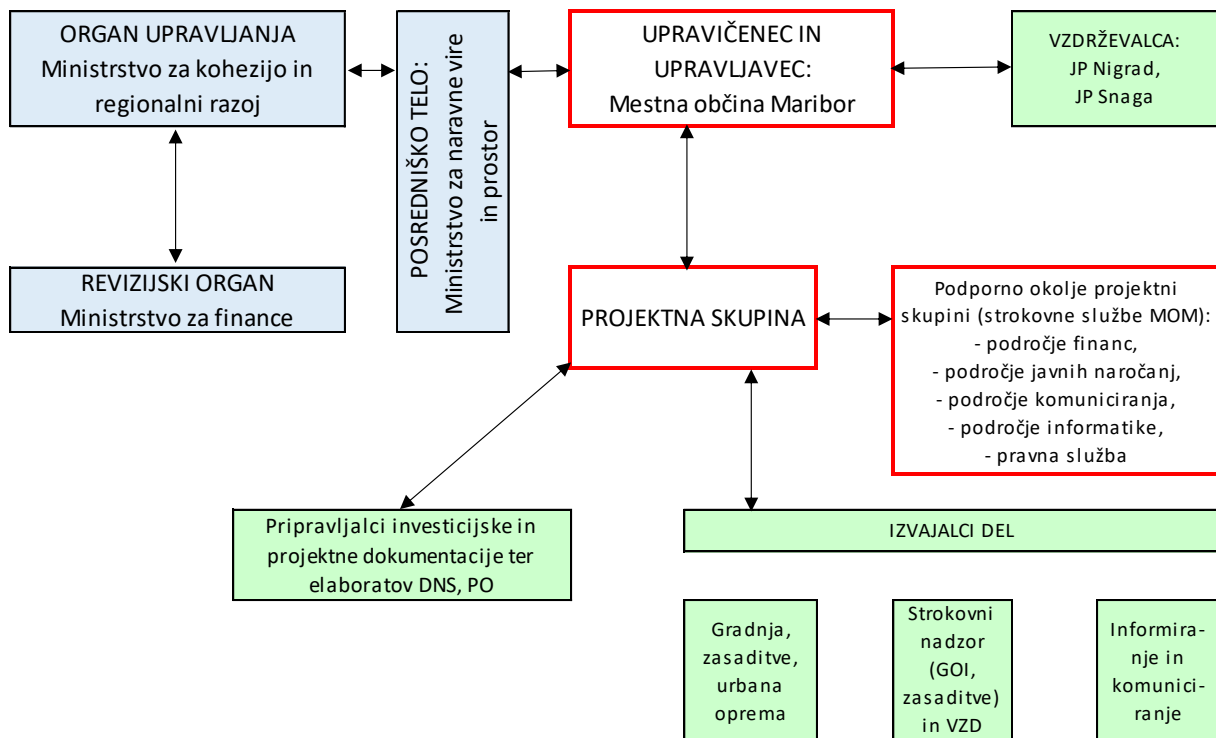
Za nemoteno izvajanje in uspešen zaključek naložbe so potrebna tudi druga strokovna znanja in izkušnje z vodenjem projektov ter ekonomska, pravna in tehnična znanja, ki jih MO Maribor zagotavlja v okviru svojih drugih področij in služb, po potrebi pa tudi v sodelovanju z zunanjimi sodelavci.

MO Maribor bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala zunanje izvajalce za gradnjo parka in pumtracka, pripravo rastišč in zasaditve, gradnjo peščenih in asfaltirane poti v parku, nabavo in namestitev urbane opreme, strokovni nadzor (gradbeni nadzor, arborist) in koordinatorja za VZD.

Gradnja prehoda za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti bo oddana z internim naročilom povezani osebi – članici JHMB.

Organizacija za izvajanje naložbe z udeleženci je prikazana v naslednjem organigramu:

Slika 6: Organigram z udeleženci za izvedbo naložbe



16.2 Postopek izbire izvajalcev

MO Maribor bo postopek izbire izvajalcev za GOI dela in nadzornikov v skladu z ZJN-3 in internimi akti začela oktobra 2025. Za postopek bo odgovoren vodja projekta. Javno naročilo (JN) bo objavljeno na portalu javnih naročil. Vključen bo odložni pogoji, ki veže sklenitev pogodbe z izbranimi izvajalci na sklenitev pogodbe o sofinanciranju naložbe z MNVP. V JN bodo natančno opredeljeni pogoji, ki jih mora izpolnjevati potencialni izvajalec (npr. izkušnje s podobnimi projekti, znanje – kadri, garancija za resnost ponudbe itn.). Rok za predložitev ponudb bo predvidoma 60 dni.

Med ponudniki bo izbran ponudnik za GOI dela in namestitve urbane opreme, ki bo ponudil stroškovno najučinkovitejšo rešitev. Pred sklenitvijo pogodbe z izbranim izvajalcem bo MO Maribor preučila ponujene storitve glede na končni popis del iz projekta za izvedbo (PZI), na podlagi predračuna ponudnika določila končni predračun za izvedbo projekta (ki se lahko razlikuje od projektantskega predračuna) ter se dogovorila o rokih, kakovosti in predračunu, ki jih bo moral ponudnik spoštovati. Ponudnik bo moral sodelovati s krajinskim arhitektom (zunanji član projektne skupine) in predložiti garancijo za dobro izvedbo naložbe.

Gradnja dvignjenega prehoda za pešce in sanacija pločnika na Radvanjski cesti bo oddana v izvajanje z internim naročilom povezani osebi – članu JHMB.

16.3 Organiziranost investitorja za spremljanje doseganja učinkov naložbe

V končnem popisu del, ki bo vključen v objavo JN, bodo opredeljeni ključni (fizični) učinki naložbe (učinki na podlagi projektantskega predračuna so prikazani v točki 3.2), na podlagi dogovorjenega predračuna izvajalca pa bodo ovrednoteni stroški dogovorjenih del.

Za spremljanje fizičnih učinkov in finančnih učinkov (stroškov) bo odgovoren vodja projekta. Fizične in finančne učinke bo spremljal na podlagi sprotnih gradbenih situacij (obseg dela/količina, kakovost, roki), ki bodo tudi podlaga za izdajanje zahtevkov za sofinanciranje naložbe na podlagi pogodbe o sofinanciranju. Zlasti za nadzor kakovosti bo poskrbel za tesno sodelovanje z gradbenim nadzornikom in arboristom ter rednimi obiski na gradbišču.

V primeru morebitnih odstopanj od pogodbenih določil (npr. kakovost materiala, dobavni roki ipd.) bo skupaj z nadzornikom, arboristom in izvajalcem poiskal primerne rešitve, da se ne ogrozi izvedba naložbe. Če pride do odstopanj, ki bi ogrozila izvedbo naložbe do take mere, da bi nastale težave v zvezi s sofinanciranjem iz mehanizma CTN, bo MO Maribor unovčila garancijo ter uporabila vsa pravna sredstva za rešitev nastalih težav.

16.4 Zaključek naložbe

Gradnja parka se bo zaključila s končanimi GOI deli in nameščeno urbano opremo, predvidoma marca 2027. Po končanem delu bo izvajalec pripravil potrebno dokumentacijo: projekt izvedenih del – PID in predložil dokazilo o zanesljivosti objekta – DZO z vsemi potrebnimi potrdili. Uporabno dovoljenje bo predvidoma pridobljeno aprila 2027. MO Maribor bo objekt prevzela po pridobitvi uporabnega dovoljenja ter ga predala v uporabo uporabnikom.

Sočasno bo Služba za razvojne projekte in investicije, ki je pripravila in vodi izvedbo naložbe, zgrajeni Park ob Pekrskem potoku predala v upravljanje Uradu za komunalo, promet in prostor, Sektorju za komunalo in promet, ki v okviru dejavnosti na področju zelenih in utrjenih javnih površin zagotavlja in nadzira redno vzdrževanje javnih zelenih površin in utrjenih površin ter izvaja naloge s področja zaščite in varovanja na zelenih in utrjenih javnih površinah. Sektor za komunalo in promet bo med drugim spremljal in nadzoroval predvidena vzdrževalca zelenih in utrjenih površin, JP Nigrad, in vzdrževalca urbane opreme, JP Snaga.

17 ANALIZA ZAPOSLOVANJA

MO Maribor bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju izbrala zunanje izvajalce. Naložbo bo pri investitorju spremljala projektna skupina v Službi za razvojne projektne in investicije – projektni pisarni (podrobneje o tem v poglavju 16). Po končani naložbi bo delovanje in vzdrževanje parka pri investitorju spremljal in nadzoroval Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet MO Maribor, ki v okviru svojih nalog nadzira redno vzdrževanje javnih zelenih površin in utrjenih površin ter spremlja in nadzoruje delovanje vzdrževalcev.

Načrtovana naložba v ureditev parkovne poteze Park ob Pekrskem potoku s pumptrackom ne bo vplivala na povečanje števila delovnih mest pri investitorju, saj MO Maribor ne načrtuje novih zaposlitev niti za pripravo in spremljanje izvedbe naložbe v gradnjo parka s pumptrackom niti za nadzor delovanja in vzdrževanja parka po končani naložbi.

Po končani naložbi bo MO Maribor objekt predvidoma oddala v vzdrževanje javnemu podjetju Nigrad, d. o. o., ki bo skrbel za vzdrževanje zelenic, nasadov in poti. Urbano opremo, igrala ter opremo za šport in rekreacijo v parku pa bo predvidoma vzdrževalo JP Snaga, d. o. o. Obe javni podjetji sta člana Javnega holdinga Maribor (JHMB) in na podlagi koncesijskih pogodb že opravljata navedeno vzdrževanje za druge parkovne površine oziroma urbano opremo v mestu.

Tudi javni podjetji, ki bosta predvidoma vzdrževali park po končani naložbi, ne načrtujeta novih zaposlitev za navedena vzdrževalna dela.

Načrtovana naložba je z vidika ustvarjanja novih delovnih mest **nevtralna**.

18 OCENA VPLIVA NALOŽBE NA OKOLICO IN OKOLJE

18.1 Vpliv naložbe na okolje v času izvajanja del

V času **gradnje** lahko pride do kratkotrajnih in predvidoma nebitvenih vplivov na nekatere dele okolja, zlasti emisij v zrak, vodo in tla, ter do hrupa.

Izvajalec GOI del bo moral poskrbeti za ustrezno organizacijo gradbišča in dela na gradbišču, da se preprečijo izlivi in uhajanje **škodljivih snovi** (npr. olja, barve, gorivo za delovna vozila) v tla, ob morebitni nezgodi pa takoj ustrezno ukrepati. V okviru zagotavljanja **varovanja tal** je predvidena ohranitev humusa.

Ravnanje z **gradbenimi odpadki**, ki bodo nastali pri izvajanju GOI del v okviru ureditve parkovne poteze Park ob Pekrskem potoku, je obravnavano v Načrtu gospodarjenja z gradbenimi odpadki, ki je del dokumentacije PZI.

Povečanemu **hrupu** se zaradi delovanja gradbenih strojev in težkih tovornih vozil ne bo mogoče izogniti. Izvajalec bo moral poskrbeti za obvladovanje prekomernega hrupa z ustrezno vzdrževanimi stroji, organizacijo dela v dnevnem času in ob delovnikih.

Ukrepi za varstvo pred požarom v času gradnje bodo navedeni v varnostnem načrtu, ki ga bo moral pripraviti izbrani izvajalec.

18.2 Ocena vpliva naložbe na okolje v času obratovanja naložbe

Objekt bo imel po končanih delih manjši negativni vpliv na okolje kot doslej, in sicer zaradi zasaditev dreves (vpliv na čistejši zrak, ponor CO₂), ureditev cvetočih travnikov – habitati za opraševalce itn.

Vpliv na okolje je podrobneje opredeljen v naslednjem poglavju, kjer je ocenjena skladnost naložbe s horizontalnimi načeli, vključno z DNSH.

19 OCENA SKLADNOSTI NALOŽBE S HORIZONTALNIMI NAČELI

19.1 Skladnost z načeli spoštovanja temeljnih pravic, spodbujanja enakosti med moškimi in ženskami ter preprečevanje vseh vrst diskriminacije

Načrtovana naložba mora biti v vseh fazah (načrtovanje, projektiranje, izvajanje in obratovanje) skladna s horizontalnimi načeli iz člena 9 Uredbe 2021/1060/EU.

Spoštovanje temeljnih pravic in pravic invalidov ter dostopnost za invalide

V vseh fazah naložbe, od priprave do obratovanja, je bila/bo zagotovljena skladnost z načeli spoštovanja temeljnih pravic v skladu z Listino EU o temeljnih pravicah ter ustreznimi mednarodnimi dokumenti s področja varstva človekovih pravic (Konvencija o pravicah invalidov, Konvencija o otrokovih pravicah itn.). Pri tem so bile/bodo smiselno upoštevane tudi določbe Postopkovnika za zagotovitev izpolnitve horizontalnih omogočitvenih pogojev „Učinkovita uporaba in izvajanje Listine o temeljnih pravicah“ ter „Izvajanje in uporaba Konvencije združenih narodov o pravicah invalidov v skladu s Sklepom Sveta 2010/48/ES“⁵⁶, Zakon o izenačevanju možnosti invalidov⁵⁷, Akcijski program za invalide 2022–2030⁵⁸ ter drugi ustrezni dokumenti.

Pri projektiranju rešitev je bila upoštevana dostopnost/uporabnost parka za invalide: zagotovljene so enonivojske ureditve poti, trgov in počivališč; ni dvignjenih robnikov, klančine so načrtovane z nakloni, manjšimi od 6 %, poti so povezane, širina poti omogoča uporabo poti z invalidskimi vozički, obračanja in srečanja invalidskih vozičkov, površine poti in trgov so urejene z utrjenim peskom in asfaltom in dostopne za invalidske vozičke. Urbana oprema je umaknjena s površin poti in ne predstavlja ovir. Taktilne oznake v parku niso načrtovane, predvidene pa so ureditve z jasnimi robovi za lažjo orientacijo (stiki – sprememba teksture, npr. pot/trava).

Spodbujanje enakosti moških in žensk

V celotni življenjski dobi naložbe, od priprave do obratovanja, so bili/bodo zagotovljeni enaki pogoji sodelovanja za ženske in moške v skladu s pravnim redom EU in nacionalno zakonodajo (Zakon o enakih možnostih žensk in moških⁵⁹).

Preprečevanje vseh oblik diskriminacije

Pri izvedbi in obratovanju naložbe bodo zagotovljene enake možnosti in nediskriminacija glede na različne osebne okoliščine (spol, starost, invalidnost, rasa, etnična, narodna in verska pripadnost, spolna usmerjenost). Upoštevana so bila/bodo tudi načela zagotavljanja dostopnosti in varnosti za slepe in slabovidne ter druge osebe s posebnimi potrebami v skladu s pravnim redom EU in slovensko zakonodajo (Zakon o varstvu pred diskriminacijo⁶⁰). Po končani naložbi bo parkovna poteza Park ob Pekrskem potoku, urejena v skladu z načeli za gradnjo zelene infrastrukture v mestih, brezplačno in pod enakimi pogoji na voljo vsem prebivalcem in obiskovalcem mesta.

⁵⁶ MKRR, april 2023

⁵⁷ Uradni list RS, št. 94/10, 50/14, 32/17 in 95/24

⁵⁸ Vlada RS, oktober 2021

⁵⁹ Uradni list RS, št. 59/02 s spremembami in dopolnitvami

⁶⁰ Uradni list RS, št. 33/16 in 21/18 – ZNOrg

Pregled skladnosti s horizontalnimi načeli je povzet iz poglavja 4.2.2 Vodilnega načrta projektne dokumentacije PZI družbe Bruto, d. o. o., posodobitev junij 2025 (v nadaljnjem besedilu: VN).

19.2 Ocena skladnosti naložbe z načelom DNSH (iz poglavja 4.2.2.1 VN)

Skladno z načelom DNSH (*Do No Significant Harm*) nobena ureditev ne sme bistveno škodovati nobenemu od šestih opredeljenih okoljskih ciljev. Ureditev parkovne poteze Park ob Pekrskem potoku ne bo škodovala okoljskim ciljem, temveč bo prispevala k uresničevanju okoljskih ciljev, vključenih v DNSH.

1. Blažitev podnebnih sprememb

Ohranjanje in izboljševanje raščenege terena ter zasaditev vegetacije igrata ključno vlogo pri blažitvi podnebnih sprememb, saj prispevata k zmanjšanju toplogrednih plinov, uravnavanju mikroklimatskih pogojev, izboljšanju kakovosti zraka in povečanju odpornosti okolja na ekstremne vremenske razmere.

Zelene površine in zasaditve delujejo kot naravni ponori ogljika, saj rastline skozi proces fotosinteze absorbirajo ogljikov dioksid (CO₂) iz ozračja ter ga shranjujejo v svojem biomaterialu in tleh. S tem pomagajo zmanjševati koncentracijo toplogrednih plinov. Hkrati naravna vegetacija zmanjšuje učinek toplotnega otoka, saj zagotavlja senco in hladi ozračje z izhlapevanjem vode skozi liste, kar je še posebej pomembno v urbanih okoljih.

Ohranjanje in izboljšanje raščenege terena prispeva tudi k boljšemu upravljanju padavinskih voda. Naravne in porozne površine omogočajo infiltracijo deževnice v tla, s čimer zmanjšujejo površinski odtok in tveganje za poplave. Zasaditev vegetacije dodatno pripomore k stabilizaciji tal, saj rastline s svojimi koreninami preprečujejo odnašanje prsti in zagotavljajo večjo rodovitnost.

Poleg tega vegetacija izboljšuje kakovost zraka, saj absorbira škodljive pline in prašne delce ter sprošča kisik, kar zmanjšuje onesnaženost in pozitivno vpliva na zdravje ljudi. Ohranjanje in širjenje zelenih površin prispeva tudi k ohranjanju biotske raznovrstnosti, saj zagotavlja naravne habitate za številne živalske vrste, vključno z opraševalci, ki so ključni za ekosistemsko ravnovesje.

Ukrepi za blažitev podnebnih sprememb:

Načrtovana je zasaditev 239 novih dreves, posadi se več kot 3.000 sadik pokrovnice in grmovnic, uredi se približno 5.300 m² cvetočega travnika in več kot 9.000 m² zelenic; zagotovi se infrastruktura za pešačenje in kolesarski promet, izboljšana bo dostopnost.

2. Prilagajanje podnebnim spremembam

Predvidena ureditev parkovne poteze je zasnovana s poudarkom na prilagodljivosti podnebnim spremembam, saj vključuje elemente, ki zmanjšujejo negativne vplive ekstremnih vremenskih razmer, izboljšujejo odpornost naravnega okolja ter prispevajo k trajnostni rabi prostora.

Eden ključnih vidikov prilagoditve je ohranjanje in izboljšanje raščenege terena, ki omogoča boljšo absorpcijo deževnice, zmanjšuje tveganje za poplave in preprečuje erozijo tal. Uporaba naravnih in vodoprepustnih materialov za pešpoti in druge površine zagotavlja učinkovito ponikanje padavinske vode in zmanjšuje obremenitev kanalizacijskega sistema v obdobjih močnih nalivov.

Poleg tega bo ureditev vključevala raznoliko zasaditev vegetacije, kar bo prispevalo k izboljšanju mikroklima območja. Drevesa in zelene površine bodo s senco zmanjšale učinek toplotnega otoka ter pripomogle k znižanju temperatur v vročih poletnih mesecih. Rastline bodo s procesom transpiracije izboljšale tudi vlažnost zraka, kar bo še dodatno pripomoglo k boljši odpornosti prostora na visoke temperature.

V sklopu ureditve je predvidena tudi infrastruktura za trajnostne oblike mobilnosti, kot so pešpoti in kolesarske povezave, kar spodbuja zmanjšanje odvisnosti od motornih vozil in posledično prispeva k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov. V območju bodo nameščena stojala za kolesa, kar bo olajšalo dostopnost s kolesom ter spodbujalo trajnostno mobilnost.

Ukrepi za prilagajanje podnebnim spremembam:

Izbor odpornih, neinvazivnih, nizko-alergogenih in avtohtonih rastlinskih sort – zagotovitev senčenja z drevesi in evapotranspiracije ter mikroklima; velik delež raščenege terena ter prepustnost utrjenih površin za lokalno ponikanje meteorne vode in razbremenitev kanalizacijskega sistema.

3. Trajnostna raba in varstvo vodnih in morskih virov

Ta vidik varovanja okolja za načrtovano naložbo **ni relevanten**.

Ureditev zajema širše območje Pekrskega potoka, vendar ne posega v potok in njegove brežine. Pekrski potok je že urejen v skladu s sonaravnimi rešitvami v okviru projekta Zmanjšanje poplavne ogroženosti JZ dela Maribora in naselij ob Dravi – Duplek, Starše, Čreta ter Pekrski potok, Sklop 3 – Ureditev Pekrskega potoka, ki ga je MO Maribor izvajala v sodelovanju z Direkcijo Republike Slovenije za vode (DRSV). Ureditev potoka je bila zaključena februarja 2025.

4. Krožno gospodarstvo vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem

Predvidena ureditev parkovne poteze sledi načelom krožnega gospodarstva, saj je zasnovana s poudarkom na trajnostni rabi virov, zmanjševanju odpadkov ter uporabi naravnih materialov.

Pri gradnji in ureditvi območja je predvidena uporaba trajnostnih in okolju prijaznih materialov, ki so odporni na vremenske vplive in imajo dolgo življenjsko dobo, kar zmanjšuje potrebo po pogostem vzdrževanju in zamenjavah.

Na območju bodo nameščeni koši za odpadke, ki bodo omogočali ustrezno ločevanje in recikliranje odpadkov, s čimer se spodbuja odgovorno ravnanje obiskovalcev in zmanjšuje količina odpadkov, ki bi sicer končali na tleh.

Poudarek je tudi na naravnih in trajnostnih rešitvah, kot so prepustne površine, ki zmanjšujejo potrebo po umetnih materialih in omogočajo boljše naravno ravnovesje. Zasaditev avtohtone vegetacije prispeva k zmanjšanju potrebe po vzdrževanju in uporabi umetnih gnojil ali pesticidov, kar dodatno zmanjšuje okoljski odtis projekta.

Ukrepi za spodbujanje krožnega gospodarstva, preprečevanje in recikliranje materialov:

Trajni in naravni materiali, koši za smeti za ločevanje odpadkov, zasaditve avtohtone vegetacije, nove peš in kolesarske povezave in poti, prepustnost utrjenih površin.

5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode ali tal

Projekt parkovne poteze je zasnovan z upoštevanjem načel preprečevanja in nadzorovanja onesnaževanja zraka, vode in tal, saj vključuje trajnostne rešitve, ki zmanjšujejo negativne vplive na okolje in izboljšujejo kakovost življenja v urbanem prostoru.

Eden od vidikov je zmanjšanje onesnaževanja zraka, ki se dosega s spodbujanjem trajnostne mobilnosti. Projekt vključuje urejene pešpoti in kolesarske povezave. Lokacija je tudi dobro dostopna z avtobusom. Vse to zmanjšuje potrebo po uporabi avtomobilov ter posledično zmanjšuje izpuste toplogrednih plinov in onesnaževal, kot so prašni delci in dušikovi oksidi. K izboljšanju kakovosti zraka dodatno prispeva zasaditev vegetacije, saj drevesa in rastline delujejo kot naravni filtri, ki absorbirajo onesnaževala in proizvajajo kisik.

Projekt vključuje tudi ukrepe za zaščito in izboljšanje kakovosti vode. Ohranjanje in izboljšanje raščenege terena omogoča boljšo infiltracijo padavinske vode v tla, kar zmanjšuje površinski odtok. Uporaba prepustnih materialov za poti dodatno prispeva k naravni filtraciji vode in zmanjšuje nevarnost onesnaženja podtalnice.

Poseben poudarek je namenjen tudi ohranjanju kakovosti tal in preprečevanju njihovega onesnaženja. V projektu je predvidena minimalna uporaba umetnih materialov ter zasaditev avtohtone vegetacije. V sklopu projekta se načrtuje tudi odgovorno ravnanje z odpadki. Na območju bodo postavljeni koši za ločeno zbiranje odpadkov, s čimer se preprečuje nepravilno odlaganje odpadkov in onesnaževanje okolja.

Ukrepi za preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode in tal:

Oblikovanje zelenih površin, spodbujanje trajnostne mobilnosti, zasaditev dreves, ki pripomorejo k zmanjšanju CO₂, uporaba trajnih in naravnih materialov, koši za smeti za ločeno zbiranje odpadkov; zasaditve avtohtone vegetacije, nove peš in kolesarske povezave in poti, prepustnost utrjenih površin – naravna filtracija in zadrževanje vode v tleh.

6. Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov

Projekt parkovne poteze je zasnovan z upoštevanjem varstva in ohranjanja biotske raznovrstnosti ter trajnostnega upravljanja ekosistemov. S poudarkom na ohranjanju naravnih habitatov in zasaditvi avtohtone vegetacije prispeva k večji stabilnosti in odpornosti lokalnega okolja.

Eden ključnih vidikov projekta je ohranjanje obstoječih naravnih elementov, kot so drevesa, grmovnice in druga vegetacija, ki zagotavljajo življenjski prostor različnim živalskim in rastlinskim vrstam. Predvidena zasaditev bo temeljila na avtohtonih rastlinskih vrstah, ki so prilagojene lokalnim podnebnim in ekološkim razmeram, kar spodbuja naravno ravnovesje in krepí odpornost ekosistema na vplive podnebnih sprememb.

Projekt izboljšuje tudi povezanost habitatov, saj s skrbno načrtovanimi zelenimi površinami in povezovalnimi pešpotmi omogoča neovirano gibanje prostoživečih vrst ter zmanjšuje razdrobljenost ekosistemov. Posebna pozornost je namenjena tudi ohranjanju obvodnega ekosistema ob Pekrskem potoku, saj projekt ne posega v strugo, temveč ureja območje do vrha brežine na način, ki ohranja naravne značilnosti prostora.

Hkrati so v projektu predvideni ukrepi za spodbujanje opraševalcev, kot so čebele in metulji, ki so ključni za ekološko ravnovesje in ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Ukrepi za varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti:

Zasadi se 239 novih dreves, posadi se več kot 3.000 sadik pokrovnice in grmovnic, uredi se pribl. 5.300 m² cvetočega travnika in več kot 9.000 m² zelenic; izbor odpornih, neinvazivnih, nizko-alergogenih in avtohtonih rastlinskih sort z visoko medonosnostjo za čebeljo pašo; varuje in ohranja se večina odraslih dreves na območju; ustvarjajo se biotopi in habitati za živali.

19.3 Podnebna odpornost (iz poglavja 4.2.2.2 VN)

Za vsako infrastrukturo z življenjsko dobo najmanj pet let je treba zagotoviti odpornost na podnebne spremembe, npr. odpornost na morebitne velike nalive, visoke temperature zraka – vročinske valove itn.

Opomba: ukrepi, ki se nanašajo na podnebno odpornost, so opisani v prejšnji točki (19.2) v okviru cilja 1 in 2 DNSH:

- uporaba primernih materialov za zelene površine: zelenice, odporne na visoko frekventnost uporabe, primerne sorte za sončna in senčna območja, avtohtone in odporne sorte dreves in grmovnic (vročina, sneg, nalivi, zmrzal), cvetoči travnik za biotsko pestrost in nizko raven vzdrževanja, pokrovnice – zmanjšana potreba po košnji, večja biotska pestrost, ipd.;
- uporaba ustreznih materialov za utrjene površine, ki bodo zagotavljali dolgotrajno rabo ne glede na podnebne razmere (visoke temperature, nalivi, zmrzal itn.) – utrjene peščene površine so iz naravnega materiala, vodoprepustne, ne zahtevajo veliko vzdrževanja in jih je mogoče hitro sanirati (ob poškodbah, komunalnih delih ipd.); otroška igrišča so urejena v prodcu (naravni material, dostopen, minimalno vzdrževanje, vodoprepusten, skladen s standardi varovalnih podlag za igrišča);
- uporaba trajnih materialov za urbano opremo – cinkano jeklo brez barvanja in slovenski les – macesen; trajnost in robustnost z malo vzdrževanja in visoko odpornostjo na vandalizem in vremenske vplive.

19.4 Upoštevanje načel Novega evropskega Bauhauusa (iz poglavja 4.2.2.3 VN)

Pri snovanju in projektiranju ureditve Parka ob Pekrskem potoku so bila upoštevana naslednja načela Novega evropskega Bauhauusa (NEB):

Trajnost, od podnebnih ciljev do krožnosti, ničelnega onesnaževanja in biotske raznovrstnosti

Razlaga upoštevanja tega načela s pojasnilom je zajeta v prikazu skladnosti naložbe z načeli DNSH (v točki 19.2).

Estetika, kakovost izkušnje in slog, ki presega funkcionalnost

Predvidena je izvedba najustreznejše krajinsko-arhitekturne rešitve iz natečaja leta 2018. Predvidena parkovna ureditev presega zgolj funkcionalnost, saj združuje estetiko, kakovostno uporabniško izkušnjo in skrbno oblikovan prostor, ki obiskovalcem nudi sprostitvev in stik z naravo. Pešpoti in kolesarske povezave so načrtovane tako, da ne le omogočajo dostopnost, temveč ustvarjajo tudi prijetno in vizualno privlačno okolje.

Raznolika zasaditev rastlin prispeva k dinamični podobi prostora skozi vse letne čase. Posebno pozornost projekt namenja tudi oblikovanju in izboru urbane opreme, ki bogati doživljajsko vrednost območja.

Vključenost, od vrednotenja raznolikosti do zagotavljanja dostopnosti in cenovne dostopnosti

Naložba zagotavlja:

- dostopnost za vse deležnike, tako fizično (dostop brez ovir, za vse uporabnike, z različnimi trajnostnimi prometnimi načini), kognitivno (primernost za vse starosti uporabnikov in različna zanimanja), psihološko (nazornost, enostavnost rešitev, uporabnikom prijazne rešitve) in cenovno dostopnost (park bo dostopen brezplačno);
- enako obravnavo vseh deležnikov v družbi, ne glede na njihove osebne okoliščine, in
- ustvarja pogoje za aktivno delovanje v družbi: druženje in krepitev stikov, rekreacijo, igro in šport, krepitev dobrega odnosa do narave in možnosti za ozaveščanje o pomenu habitatov in njihov razvoj.

Participativnost in transdisciplinarnost: pri snovanju rešitev za park so bili vključeni prebivalci MČ Nova vas in Radvanje, različni strokovnjaki, kot so krajinarji, arhitekti, urbanisti, in predstavniki občine. Zagotovljeno je večnivojsko sodelovanje, saj je park zasnovan tako, da ustreza potrebam prebivalcev MČ, obenem pa zasleduje cilje, ki jih je v zvezi s povečevanjem zelenih površin, povečanjem kakovosti zraka in kakovosti bivanja postavila MO Maribor.

19.5 Upoštevanje načel na naravi temelječih rešitev – NBS (iz poglavja 4.2.2.4 VN)

V naslednji preglednici je prikaz klasifikacije sonaravnih rešitev, ki so bile uporabljene v projektnih rešitvah za ureditev Parka ob Pekrskem potoku.

Preglednica 35: **Prikaz klasifikacije uporabljenih sonaravnih rešitev**

Skupina	Elementi sonaravnih rešitev in podporni elementi
<ul style="list-style-type: none"> • (1) Upravljanje s padavinskimi vodami 	(1) infiltracijska kotanja – otroška igrišča v prodcu delujejo tudi kot infiltracijske kotanje meteorne vode (7) bioretencija in lokalno ponikanje meteorne vode – zelene površine (10) drevo v sadilni jami (11) travna rešetka (12) obrežni pas
<ul style="list-style-type: none"> • (3) Remediacija, čiščenje in obnova hranil 	(24) bioremediacija in fitoremediacija preko ustvarjanja biotopov in sajenja višje vegetacije (drevesa)
<ul style="list-style-type: none"> • (4) Obrežne ureditve 	(32) protierozijski obrežni elementi – zasaditve in koreninski sistem
<ul style="list-style-type: none"> • (5) Bioinženiring tal in vode 	(33) ohranjanje in izboljševanje tal – bogatenje s hranili, rahljanje in prezračevanje, ureditev zasaditev in biotopov

Skupina	Elementi sonaravnih rešitev in podporni elementi
	(34) obvladovanje erozije – predvsem obrežni pas z zasaditvijo, ureditev zasajenih tumulusov (36) obrežne ureditve – zasaditev in senčenje
<ul style="list-style-type: none"> (6) Javne zelene površine 	(37) zeleni koridor – ob potoku (38) zeleni pas – ob potoku (40) (velik) urbani park – parkovna poteza ob potoku, zasaditve drevoredov, drevesnih gruč in parkovnih okrasnih zasaditev (42) urbani travniki – cvetoči travniki v sklopu parka in ob potoku.

19.6 Skladnost z Omilitvenimi ukrepi in priporočili (iz poglavja 4.2.1 VN)

V Vsebinskih izhodiščih je zapisano, da mora projekt ob prijavi in ob zaključku projekta izkazovati skladnost s prilogo k PEKP Omilitveni ukrepi in priporočila z vidika upoštevanja relevantnih omilitvenih ukrepov in v največji možni meri tudi relevantnih priporočil.

V skladu z navedeno prilogo je relevanten **omilitveni ukrep OU20: SC RSO2.7: Izboljšanje varstva in ohranjanja narave ter biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture**, tudi v mestnem okolju, in zmanjšanje vseh oblik onesnaževanja.

Ukrepi, skladni z OU20:

Predvidena parkovna poteza vključuje rešitve trajnostne mobilnosti, ki prispeva k zmanjšanju onesnaževanja z izpusti iz motoriziranega prometa. Območje je dobro dostopno z avtobusom, saj je v neposredni bližini več avtobusnih postajališč. Znotraj parkovne poteze bo urejena nova mreža peš in kolesarskih poti, ki bodo učinkovito povezovala posamezne tematske sklope parka ter okoliške soseske in ustanove.

Splošna dostopnost do parka in dostopnost za invalide sta navedeni na več mestih, npr. točka 8.1.2 (Mreža poti za komunikacije v parku), točkah 10.3 (splošna dostopnost) ter 10.6-C2 in 19.1 (dostopnost za invalide in upoštevanje pravic invalidov); za park je izdelan tudi mobilnostni načrt⁶¹

⁶¹ Mobilnostni načrt – Parkovna poteza ob Pekrskem potoku, Bruto, d. o. o., april 2025

20 SKLEPNE MISLI

20.1 Ocena izvedljivosti naložbe

Na podlagi analiz in ugotovitev, predstavljenih v tem IP, investitor ocenjuje, da je naložba izvedljiva v načrtanem obsegu in načrtovanih rokih. Izvedljivost naložbe utemeljuje z naslednjim:

- za naložbo je (oz. bo najkasneje oktobra 2025) pripravljena vsa potrebna projektna dokumentacija za izvedbo: PZI za park bo posodobljen z vključitvijo PZI za brv;
- PZI za pumtrack je pripravljen in posodobljen;
- za park in pumtrack so pridobljena vsa mnenja nosilcev upravljanja prostora;
- postopek pridobitve stvarnih pravic za obvodno zemljišče parc. št. 2099, k. o. 678 Spodnje Radvanje, ki je v upravljanju DRSV, poteka in bo predvidoma zaključen oktobra 2025
- za pumtrack je bilo aprila 2023 izdano gradbeno dovoljenje, ki je pravnomočno od 14. aprila 2025
- postopek pridobitve gradbenega dovoljenja (GD) za park poteka; GD bo predvidoma izdano oktobra 2025;
- za naložbo je pripravljena vsa investicijska dokumentacija v skladu z uredbo UEM;
- finančna sredstva za izvedbo naložbe so načrtovana v razvojnem delu proračuna MO Maribor, NRP MO Maribor za obdobje 2025–2028 pod št. OB070-25-0015 in vključena v proračuna za 2025 in 2026;
- naložba je bila v prvi fazi postopka potrjevanja vlog v mehanizmu CTN ocenjena kot skladna in 26. junija 2025 uvrščena na seznam operacij, ki lahko predložijo vlogo v drugo fazo potrjevanja operacij (OPN);
- če bo financiranje iz mehanizma CTN zagotovljeno, se bo naložba izvedla s sofinanciranjem z nepovratnimi sredstvi v višini indikativne alokacije sredstev za specifični cilj RSO2.7 za MO Maribor, tj. 2.989.220,14 EUR. S tem bo odpravljeno glavno tveganje za izvedbo naložbe;
- MO Maribor bo postopek za izbiro izvajalca GOI del, nadzornikov in koordinatorja v skladu z ZJN-3 in internimi akti objavila (z odložnim pogojem, ki pogojuje sklenitev pogodb z izbranimi izvajalci s sklenitvijo pogodbe o sofinanciranju naložbe z MNVP) novembra 2025;
- gradnjo dvignjenega prehoda za pešce in sanacijo pločnika na Radvanjski cesti bo MO Maribor z internim naročilom predala povezani osebi – članu JHMB.
- če bo pogodba o sofinanciranju sklenjena, kot je načrtovano, v začetku leta 2026, bo MO Maribor takoj potem sklenila pogodbe z izbranimi izvajalci in začela izvajati naložbo;
- naložba se bo izvedla v skladu z okvirno časovnico (poglavje 13) od marca/aprila 2026 do marca/aprila 2027, ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje; junija 2027 bo naložba predana v obratovanje;
- obenem bo Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna prenesla park s pumtrackom v upravljanje Uradu za komunalo, promet in prostor, ki bo uredil razmerja s predvidenim vzdrževalcem parka in spremljal delovanje parka.

20.2 Ocena skladnosti naložbe s pogoji in merili za potrjevanje vlog v drugi fazi CTN

V DIIP je bila opravljena ocena skladnosti naložbe z zahtevami iz Vsebinskih izhodišč MNVP ter pogoji iz povabila ZMOS k predložitvi vlog v prvi fazi potrjevanja operacij v CTN. Vloga je bila v prvi fazi potrjena 26. junija 2025.

Naložba bo prispevala k predpisanim kazalnikom rezultata in učinka Programa evropske kohezijske politike za Slovenijo 2021–2027, specifičnega cilja RSO2.7:

- kazalnik **učinka**: zelena infrastruktura, ki je prejela podporo (v ha) **2,62 ha**
- kazalnik **rezultata**: prebivalci, ki imajo dostop do nove zelene infrastrukture **18.692**.

V IP je bila opravljena ocena skladnosti z zahtevami iz obrazca iz aplikacije eJR za predložitev vlog v drugi fazi potrjevanja vlog za NPO v okviru mehanizma CTN. Ugotovljeno je, da naložba ustreza vsem zahtevanim pogojem in merilom iz navedenega obrazca.

21 STROKOVNE PODLAGE, STRATEŠKE USMERITVE IN DRUGI VIRI

Strokovne podlage

- Park Pekrski potok – Parkovna ureditev ob Pekrskem potoku v Mariboru, IDP, št. projekta 03-21, BRUTO, krajinska arhitektura, d. o. o., Galičeva ulica 30, Ljubljana, november 2022
- Parkovna ureditev ob Pekrskem potoku v Mariboru, DGD, št. projekta 03-21, BRUTO, krajinska arhitektura, d. o. o., Galičeva ulica 30, Ljubljana, posodobitev april 2024
- Park ob Pekrskem potoku – prva faza, PZI, št. projekta 03-21, BRUTO, krajinska arhitektura, d. o. o., Galičeva ulica 30, Ljubljana, osnutek februar, posodobitvi april 2025 in junij 2025
- Pumptrack Pekrski potok; PZI, št. načrta 15/2022, Aliansa ASE d. o. o., Reška 17, 1000 Ljubljana, september 2022, posodobitev predračuna marec 2025
- Park ob Pekrskem potoku – prva faza, Dokument identifikacije investicijskega projekta, Ekonomski institut Maribor, d. o. o., Razlagova ulica 22, Maribor, marec 2025
- Park ob Pekrskem potoku – prva faza, Predinvesticijska zasnova, Ekonomski institut Maribor, d. o. o., Razlagova ulica 22, Maribor, avgust 2025

Strateški dokumenti, politike, smernice in navodila

- Arhitektura za ljudi, arhitekturna politika Slovenije, Vlada RS, januar 2018
- Deklaracija iz Davosa, Konferenca ministrov za kulturo, 20.–22. januar 2018, Davos; povzetek, slovenščina (<https://www.gov.si/teme/arhitekturna-politika/>)
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, Evropska komisija, december 2014
- Mestni park – Začasne upravljalvske smernice, MO Maribor, 2022
- Posodobljeni nacionalni energetske in podnebni načrt (NEPN), Vlada Republike Slovenije december 2024
- Navodila organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027, verzija 1.2, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, Ljubljana, avgust 2024
- Navodila organa upravljanja za izvajanje mehanizma celostnih teritorialnih naložb v programskem obdobju 2021–2027, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, april 2025
- Občinski program varstva okolja Mestne občine Maribor za obdobje 2021–2030, Operativna skupina za pripravo OPVO, Maribor, februar 2021
- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji, Verzija 1.2, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, december 2024
- Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027, RRA Podravje, junij 2022
- Razvojna specializacija regije Podravje, v RRP 2021–2027, RRA Podravje, junij 2022
- Slovenska strategija pametne specializacije – S5, MKRR, 2022, obravnavana na Vladi Republike Slovenije, marca 2023

- Smernice organa upravljanja za uporabo načela, da se ne škoduje bistveno pri izvajanju Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji, ver. 2.0, MKRR, junij 2024 (Smernice DNSH s prilogama 1 in 2)
- Strategija prostorskega razvoja 2050, Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023
- Strategija razvoja Slovenije 2030, Vlada Republike Slovenije, december 2017
- Strategija razvoja Maribor do leta 2030, Mestna občina Maribor, marec 2012
- Strategija in akcijski načrt za blaženje in preprečevanje negativnih posledic vročinskih valov v Mestni občini Maribor, EnergaP, julij 2024
- Trajnostna urbana strategija Maribor 2023–2035, Regionalna razvojna agencija za Podravje, december 2023
- Vsebinska izhodišča Ministrstva za naravne vire in prostor, Program evropske kohezijske politike 2021–2027 v Sloveniji, Prednostna naloga 3: Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost, verzija 2, junij 2024

Zakonodaja in predpisi:

- Gradbeni zakon – GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23
- Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe rednega vzdrževanja občinskih javnih cest in drugih prometnih površin v Mestni občini Maribor, MUV 7/23
- Odlok o zelenih površinah na območju Mestne občine Maribor, NPB, MUV 11/2022
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16
- Zakon o gospodarskih javnih službah, Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 s spremembami in dopolnitvami
- Zakon o javnem naročanju – ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/15, s spremembami in popravki, zadnjič spremenjen 88/23

Prostorski akti

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor (OPN), MUV, št. 4/2025
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (UPB), MUV 1/2014, s spremembami in dopolnitvami, zadnjič spremenjen 2020, MUV št. 24/20

Statistični in drugi podatki

- Letno poročilo družbe Nigrad d. o. o. za leto 2024 – objava Ajpes – JOLP, 2025
- Občine2022, Odprti podatki Slovenije – OPSI, <https://podatki.gov.si/> (avgust 2025)
- podatki: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C4003S.px>, (dostop december 2024)
- Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, Ljubljana, februar 2025
- spletna stran Nigrad, d. o. o., dostop <https://www.nigrad.si>, avgust 2025
- spletna stran Pekrski potok: <https://sites.google.com/view/pekrskipotok>, avgust 2025
- spletna stran Snaga, d. o. o., <https://snaga-mb.si>, avgust 2025

PRILOGA: PREGLEDNICA VKLJUČENIH ELEMENTOV ŠTUDIJE IZVEDBE

Pred začetkom postopka javnega razpisa za izvedbo naložbe je treba v skladu z 10. členom uredbe UEM izdelati študijo izvedbe nameravane investicije, pri čemer je drugem odstavku tega člena navedena možnost, da je študija izvedbe sestavni del investicijskega programa.

V tem investicijskem programu so zajeti vsi zahtevani elementi študije izvedbe, opredeljeni v 14. členu uredbe UEM, zato se ločena študija izvedljivosti ne bo pripravljala. V preglednici v nadaljevanju so navedeni zahtevani elementi študije izvedbe (ŠI) s sklici na poglavja in točke investicijskega programa, v katerih so zajeti.

Preglednica 36: **Povezovalna preglednica z elementi študije izvedbe v IP**

Elementi študije izvedbe (14. člen UEM)	Sklici na poglavja/točke IP	Opombe
podatki o investitorju	poglavje 2	
organizacijske rešitve za vodenje projekta	poglavje 16, točke 16.1.2–16.1.4	
način in postopek izbire izvajalcev	poglavje 16, točka 16.2	
časovni načrt vseh aktivnosti, potrebnih za izvedbo projekta in vzpostavitev poslovanja (obratovanja)	poglavje 13	
seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne idr. dokumentacije	poglavje 4; podrobneje v točki 7.5	
način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter način in pristojnosti vzdrževanja med delovanjem	točka 16.4	
fizični in finančni kazalnik za spremljanje uresničevanja ciljev	točka 10.2: kazalniki učinka in rezultata RSO 2.7	za spremljanje ciljev naložbe so opredeljeni kazalniki učinka in rezultata na ravni specifičnega cilja RSO2.7 PEKP
način in potek vrednotenja učinkov med izvedbo projekta	točka 16.3	fizični učinki se spremljajo v skladu s popisom del finančni učinki se spremljajo na podlagi potrjenega predračuna izbranega izvajalca