



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
**URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN  
PROSTOR**  
**Sektor za komunalno in promet**

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: 3541-22/2024-96

Datum: 15.10.2025

## **GMS - 714 / I**

MESTNI SVET

MESTNE OBČINE MARIBOR

### **ZADEVA: POPRAVEK GRADIVA GMS – 714 PREDLAGANEGA ZA OBRAVNAVO NA 28. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR**

#### **INVESTICIJSKI PROGRAM - IP NOVO VROČEVODNO OMREŽJE Z OBNOVO DELOV ULIC**

Spoštovani,

Prilagamo vam popravljen dokument IP za »novo vročevodno omrežje z obnovo delov ulic«, kjer so popravki vezani na izračune del ter odbitkov davka mestne komunalne infrastrukture kjer si lahko DDV poračunamo in sicer:

Sama izvedba GOI za celovito ureditev dela ulic Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne ulice se predvideva v obdobju 3 let:

- V letu 2025 je v izdelavi projektna dokumentacija PZI in IP za ureditev predmetnih Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne ulice v višini 73.273,20 EUR z DDV.
- Za leto 2026 je predvidena ureditev Slovenske ulice kjer znašajo predvideni stroški 741.157,28 EUR brez DDV in 782.112,94 EUR z DDV.
- Ter v letu 2027 se predvidi ureditev Strossmayerjeve in Gospejne ulice v višini 1.567.064,26 EUR brez DDV in 1.644.159,01 EUR z DDV.

Projekt v celoti financira Mestna občina Maribor. Vrednost celotne investicije z DDV znaša 2.499.545,15 EUR, brez odbitnega DDV-ja 2.381.494,74 EUR. Zgoraj navedeni podatki so prikazani v različnih tabelah v IP dokumentaciji ter v poglavju 16. predstavitev in razglasitev rezultatov.



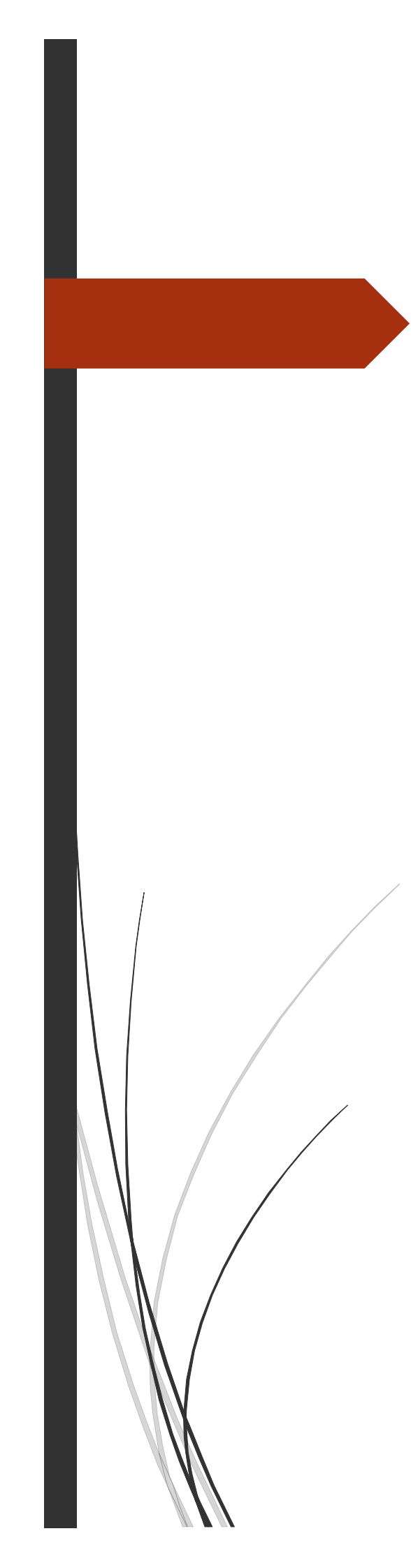
Predlagani sklep iz gradiva GMS – 714

PREDLOG SKLEPA:

1. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme dokument Investicijskega programa – IP za projekt »Novo vročevodno omrežje z obnovo delov ulic« in pooblasti župana MOM za podpis IP, ter sklepa o potrditvi IP št. : 3541-22/2024-92.
2. Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi prerazporeditev sredstev v okviru PP 152100 iz NRP OB070-06-0078 na NRP OB070-24-0060 v znesku 73.273,20 EUR.

Pripravil:  
Ljubo Berghaus





# Novo vročevodno omrežje z obnovo delovih ulic

## INVESTICIJSKI PROGRAM

*Vsebina dokumenta je skladna z 13. členom Uredbe o  
enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske  
dokumentacije na področju javnih financ (ur. L. RS št.  
60/2006, 54/2010 in 27/2016).*

## KAZALO VSEBINE

---

1	Uvodna pojasnila .....	5
1.1	Predstavitev investitorja .....	5
1.1.1	Predstavitev investitorja.....	5
1.1.2	Predstavitev upravljavca .....	6
1.1.3	Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije.....	7
1.2	Namen in cilji investicijskega projekta.....	7
1.3	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta .....	7
1.4	Spremembe od izdelave dokumenta identifikacije investicijskega projekta do investicijskega programa .....	8
2	Povzetek investicijskega programa .....	10
2.1	Spisek strokovnih podlag .....	11
2.2	Opis upoštevanih variant v DIIP ter utemeljitev izbire optimalne variante.....	12
2.2.1	VARIANTA 0: brez investicije .....	12
2.2.2	VARIANTA 1: z odložitvijo investicije.....	12
2.2.3	VARIANTA 2: z investicijo .....	12
2.3	Navedba odgovornih oseb.....	12
2.4	Predvidena organizacija in izvedba investicije.....	12
2.5	Ocena vrednosti investicije .....	13
3	Osnovni podatki o investitorju s predstavitvijo strokovnih sodelavcev.....	16
3.1	Investitor .....	16
3.2	Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije.....	16
3.3	Izdelovalec projektne dokumentacije.....	17
3.4	Izdelovalec investicijske dokumentacije .....	17
4	Analiza obstoječega stanja .....	18
4.1	Analiza obstoječega stanja predmetne investicije predstavljene v IP.....	19
4.2	Razlogi za investicijo s prikazom predvidenih potreb.....	20
4.2.1	Potrebe ciljne skupine .....	20
4.2.2	Razlogi za investicijo .....	20
4.3	Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti .....	21
5	Analiza tržnih možnosti .....	23
5.1	Trenutno povpraševanje.....	23
5.2	Predvideno povpraševanje .....	23
6	Tehnično-tehnološki del .....	24
6.1	Vrsta investicije .....	24
6.2	Opredelitev osnovnih tehnično – tehnoloških rešitev v okviru investicije .....	24

6.2.1	Celovita rekonstrukcija cest in križišč.....	24
6.2.2	Površine za pešce in kolesarje .....	25
6.2.3	Cestna konstrukcija, postajališče in parkirišča .....	25
6.2.4	Odvodnjavanje in kanalizacija .....	26
6.2.5	Obnova vodovoda in plinovoda.....	26
6.2.6	Javna razsvetljava in prometna oprema.....	27
7	Analiza zaposlenih .....	29
7.1	Analiza zaposlenih za scenarij »brez« investicije.....	29
7.2	Analiza zaposlenih za scenarij »z« investicijo .....	29
8	Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah s prikazom upravičenih in preostalih stroškov .....	30
8.1	Izhodišča in osnove za oceno.....	30
8.2	Ocena vrednosti projekta v stalnih in tekočih cenah.....	30
8.3	Ocena vrednosti projekta v stalnih in tekočih cenah z informativnim DDV .....	33
8.4	Upravičeni in neupravičeni stroški projekta .....	35
9	Analiza lokacije, ki vsebuje tudi imenovanje.....	36
10	Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje.....	38
11	Časovni načrt izvedbe investicije s popisom vseh aktivnosti .....	40
11.1	Časovni načrt investicije.....	40
11.2	Organizacija vodenja projekta .....	40
11.3	Analiza izvedljivosti projekta.....	41
12	Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja .....	42
13	Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po vzpostavitvi delovanja .....	43
14	Vrednotenje drugih stroškov in koristi.....	44
14.1	Finančna analiza investicije.....	44
14.1.1	Izhodišča finančne analize.....	44
14.1.2	Rezultati finančne analize.....	48
14.2	Ekonomska analiza projekta .....	48
14.2.1	Predpostavke ekonomske analize .....	48
14.2.2	Vrednotenje družbeno ekonomskih koristi.....	49
14.2.3	Rezultati ekonomske analize .....	52
14.3	Učinki, ki se ne dajo ovrednotiti vrednostno .....	52
15	Analiza tveganj in Analiza občutljivosti .....	53
15.1	Analiza tveganja .....	53
15.2	Analiza občutljivosti .....	55
16	Predstavitev in razlaga rezultatov .....	57

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Kratak povzetek investicijskega programa .....	10
Tabela 2: Ocena vrednosti investicije v stalnih in tekočih cenah .....	13
Tabela 3: Dinamika investicije z informativnim DDV v tekočih cenah .....	14
Tabela 4: Dinamika investicije po letih v tekočih cenah brez odbitnega DDV .....	14
Tabela 5: Načrt financiranja investicije v tekočih cenah .....	15
Tabela 6: Ocena investicije v stalnih cenah.....	30
Tabela 7: Dinamika investicije po letih v stalnih cenah.....	31
Tabela 8: Ocena investicije v tekočih cenah.....	31
Tabela 9: Dinamika investicije po letih v tekočih cenah.....	32
Tabela 10: Ocena investicije v stalnih cenah z informativnim DDV .....	33
Tabela 11: Dinamika investicije po letih v stalnih cenah z informativnim DDV .....	34
Tabela 12: Ocena investicije v tekočih cenah z informativnim DDV .....	34
Tabela 13: Dinamika investicije po letih v tekočih cenah z informativnim DDV .....	35
Tabela 14: Matrika za zeleno proračunsko označevanje .....	39
Tabela 15: Terminski načrt izvedba investicije.....	40
Tabela 16: Viri financiranja vrednosti investicije .....	42
Tabela 17: Viri financiranja investicije s strani Mestne občine Maribor po letih.....	42
Tabela 18: Ocenjeni operativni stroški.....	43
Tabela 19: Ocenjeni operativni prihodkov .....	43
Tabela 20: Ponderirana življenjska doba projekta .....	45
Tabela 21: Finančni denarni tok investicije v EUR, inkrementalno .....	46
Tabela 22: Kazalniki statične in dinamične ocene za presojo ekonomske dobe upravičenosti naložbe za celotno investicijsko vrednost.....	48
Tabela 23: Povzetek ekonomskih stroškov in koristi.....	49
Tabela 24: Ekonomski denarni tok investicije v EUR.....	50
Tabela 25: Družbena koristnost projekta (ekonomska analiza projekta).....	51
Tabela 26: Analiza tveganja priprave projekta ter splošna tveganja .....	53
Tabela 27: Analiza tveganja izvedbe projekta .....	54
Tabela 28: Analiza tveganja obratovanja projekta.....	55
Tabela 29: Analiza občutljivosti projekta .....	56

## KAZALO SLIK

Slika 1 Maribor - Lent .....	5
Slika 2: Obstoječe vročevodno omrežje v MOM, 2020 .....	18
Slika 3: Celotno območje obdelave – na delih Smetanove, Strossmayerjeve, Orožnove, Gospejne in Slovenske ulice iz PZI .....	37
Slika 4: Celotno območje obdelave – na delih Smetanove, Strossmayerjeve, Orožnove, Gospejne in Slovenske ulice .....	37

## 1 UVODNA POJASNILA

---

### 1.1 Predstavitev investitorja

---

#### 1.1.1 Predstavitev investitorja

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji. Je univerzitetno in gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije. V mestu imajo sedež Univerza v Mariboru, Inštitut informacijskih znanosti (IZUM), Nova KBM, Zavarovalnica Maribor, SNG Maribor, Univerzitetni klinični center Maribor in Mariborska nadškofija. Prav tako imajo v mestu sedež nacionalne institucije, kot so Pošta Slovenije, Slovenski podjetniški sklad, Javna agencija Republike Slovenije za energijo in Agencija za železniški promet.

Maribor je središče slovenske pokrajine Štajerske in sedež statistične regije Podravje ter sedež vzhodne kohezijske regije. Mestna občina Maribor (MOM) je razdeljena na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti.

Površina MO Maribor obsega 147 km<sup>2</sup>. V Mestni občini Maribor je na dan 1.1.2025 živel 114.301 prebivalcev<sup>1</sup>.



*Slika 1 Maribor - Lent*

Mestna občina Maribor v okviru Urada za komunalo, promet in prostor deluje na področjih, ki se nanašajo na urejanje prostora, prostorsko in urbanistično načrtovanje, pripravo prostorskih aktov občine ter geografski informacijski sistem (GIS). Posebno področje zajema razvoj komunalnega in

---

<sup>1</sup> Vir: Republika Slovenija Statistični urad. SiStat. [Prebivalstvo po: OBČINE, POLLETJE , STAROST. SiteTitle \(stat.si\)](https://stat.si/)

cestnega gospodarstva, prometa znotraj občinskih meja ter zvez in energetike. V okviru že vzpostavljene infrastrukture upravljamo in gospodarimo s komunalnimi infrastrukturnimi objekti in napravami. Celovito delovanje urada je zaokroženo z nenehnim sodelovanjem in koordiniranjem nalog z državnimi organi na področju komunalnega gospodarstva, cestno prometne infrastrukture in energetike.

Delovanje urada je organizirano znotraj treh sektorjev na dveh različnih lokacijah.

Urad za komunalo, promet in prostor opravlja naloge, ki se nanašajo zlasti na:

- urejanje prostora,
- prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje,
- pripravo prostorskih aktov občine,
- razvoj komunalnega in cestnega gospodarstva, prometa in zvez, vodnega gospodarstva ter energetike,
- standarde in normative za izvajanje lokalnih gospodarskih javnih služb,
- pogoje za zagotavljanje in uporabo javnega dobra in storitev lokalnih gospodarskih javnih služb,
- strokovni nadzor nad izvajanjem nalog izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb in prometa,
- upravljanje in gospodarjenje s komunalnimi infrastrukturnimi objekti in napravami ter drugim stvarnim premoženjem v upravljanju,
- prometno ureditev v mestni občini,
- spremljanje problematike na področju varnosti cestnega prometa v zvezi s preventivo in vzgojo v cestnem prometu,
- sodelovanje in koordiniranje nalog z državnimi organi na področju komunalnega gospodarstva, cestno prometne infrastrukture in energetike,
- druge upravne in strokovno tehnične naloge z delovnega področja urada.

### **1.1.2 Prestavitev upravljavca**

Javni holding Maribor, d. o. o., je bil ustanovljen z namenom učinkovitejšega upravljanja javnih podjetij v Mestni občini Maribor. Njegova glavna naloga je zagotavljanje povezanega, preglednega in gospodarnega delovanja komunalnih, energetskih, prometnih in drugih javnih služb v mestu.

V okviru holdinga delujejo ključna podjetja, med njimi: **Energetika Maribor, d. o. o.** (proizvodnja in distribucija toplote), **Nigrad, d. d.** (komunalna infrastruktura, ceste, kanalizacija), **Mariborski vodovod, d. d.** (oskrba s pitno vodo), **Snaga, d. o. o.** (ravnanje z odpadki) in druga javna podjetja. S tem se zagotavlja usklajeno izvajanje javnih gospodarskih služb in učinkovitejše načrtovanje skupnih investicij. Upravljanje poteka prek skupnega vodstva in nadzornega sveta holdinga, ki zastopata interese ustanovitelja – Mestne občine Maribor. Holding omogoča centralizirano finančno, pravno in administrativno podporo podjetjem v skupini, kar vodi do optimizacije stroškov, boljšega upravljanja naložb in večje preglednosti poslovanja.

Javni holding Maribor s svojim delovanjem zagotavlja stabilno in dolgoročno podporo razvoju komunalne in energetske infrastrukture v mestu ter prispeva k doseganju trajnostnih ciljev Mestne občine Maribor.

### **1.1.3 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije**

Investicijski program je pripravljala E-Zavod Ptuj. E-zavod je zasebni zavod, ki deluje na področju trajnostnega razvoja, energetske učinkovitosti, obnovljivih virov energije, novih oblik inoviranja, prenosa tehnologij in pri podpori podjetniškega okolja. V zadnjih letih sodelujejo na projektih uvajanja sodobnih pristopov na področju trajnostnega presojanja energetskih investicij in trajnostne hidroenergije. Sodelujejo z občinami in ministrstvi pri pripravi investicijske dokumentacije večjih projektov, ki se financirajo iz javnih sredstev.

Odgovorna oseba za izdelavo dokumenta je Ksenija Napast, univ. dipl. ekon.

## **1.2 Namen in cilji investicijskega projekta**

---

Namen načrtovane naložbe v celovito ureditev delov ulic Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne je zagotoviti sodobno, varno in trajnostno prometno ter bivalno okolje v mestnem središču. Projekt vključuje prenovo cestne konstrukcije, pločnikov in kolesarskih poti, ureditev komunalne infrastrukture, prometne signalizacije ter javne razsvetljave. Naložba bo prispevala k večji prometni varnosti, izboljšanim pogojem za pešce in kolesarje, zmanjšanju emisij iz prometa ter k dvigu kakovosti bivanja in atraktivnosti mestnega jedra.

## **1.3 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

---

Dokument identifikacije investicijskega projekta za širitev vročevodnega omrežja z obnovo delov ulic v Mestni občini Maribor obravnava naložbo, ki se bo izvedla v dveh fazah. Prva faza predvideva gradnjo novega vročevoda na Smetanovi ulici v dolžini približno 150 metrov, ocenjena vrednost tega dela investicije pa znaša 150.000 EUR brez DDV v stalnih cenah, ki so enake tekočim cenam. Druga faza vključuje gradnjo vročevoda in celovito obnovo cest, komunalnih vodov ter javne razsvetljave na delih Strossmayerjeve, Slovenske, Orožnove in Gospejne ulice, ocenjena vrednost pa znaša 1.468.132 EUR brez DDV oziroma 1.657.353 EUR z neodbitnim DDV v stalnih cenah.

Skupna vrednost naložbe v stalnih cenah je ocenjena na 1.618.132,00 EUR brez DDV oziroma 1.807.353,12 EUR z neodbitnim DDV, v tekočih cenah pa na 1.681.262,00 EUR brez DDV oziroma 1.878.619,30 EUR z neodbitnim DDV. Celotna investicija se financira iz proračuna Mestne občine Maribor.

V dokumentu so bile obravnavane tri možne variante izvedbe naložbe:

- Prva varianta, ki predvideva vzdrževanje obstoječega stanja, bi pomenila nadaljnjo uporabo zastarelih skupnih kotlovnice v javnih in večstanovanjskih objektih, poslabšanje kakovosti zraka in povečanje tveganj za neizpolnjevanje nacionalnih ter lokalnih podnebnih in okoljskih ciljev. Zaradi navedenih negativnih vplivov je bila ta varianta ocenjena kot nesprejemljiva.
- Druga varianta je predvidevala odložitev naložbe za obdobje petih let. Ta možnost bi poleg negativnih učinkov, enakih kot pri prvi varianti, povzročila tudi povečane stroške izvedbe zaradi neskladja s sočasnimi projekti v mestnem jedru (npr. prenova Slomškovega trga) ter zmanjšala možnosti za učinkovito priključitev novih uporabnikov na sistem daljinskega ogrevanja. Tudi ta varianta je bila ocenjena kot nesprejemljiva.
- Kot najprimernejša je bila izbrana tretja varianta, ki predvideva izvedbo naložbe v načrtovanem obsegu in dinamiki. Ta pristop vključuje gradnjo vročevoda na Smetanovi ulici v letu 2024 ter izvedbo druge faze z gradnjo vročevoda in obnovo cestne ter komunalne infrastrukture na Strossmayerjevi, Slovenski, Orožnovi in Gospejni ulici v letu 2025.

Izbrana varianta omogoča zmanjšanje emisij toplogrednih plinov, učinkovitejše izkoriščanje obstoječih in načrtovanih proizvodnih zmogljivosti, dolgoročne finančne koristi za občinski proračun ter izboljšanje kakovosti bivanja in prometne varnosti prebivalcev v mestnem središču.

#### **1.4 Spremembe od izdelave dokumenta identifikacije investicijskega projekta do investicijskega programa**

---

Vročevodno omrežje, prvotno zajeto v DIIP, je bilo izvedeno v letih 2024–2025 in ni več predmet obravnave v tem investicijskem programu. IP se nanaša na celovito obnovo delov ulic s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo. Skupna vrednost naložbe v tekočih cenah znaša 2.499.244,47 EUR. Termiski načrt in dinamika financiranja sta prilagojena izvedbi investicije brez vročevoda. **Vsa poglavja IP, ki obravnavajo investicijo, obseg, stroške in učinke, izključujejo vročevodno omrežje, razen uvodne navedbe v analizi obstoječega stanja in zaključne predstavitev rezultatov.**

Spremembe glede na predstavljeno investicijo v DIIP in posodobljen IP so:

**I. Vročevodno omrežje je izvedeno (2024–2025) in ni predmet tega IP**

Od izdelave DIIP do priprave IP je bil del naložbe, ki se nanaša na novo vročevodno omrežje, v celoti zgrajen v letih 2024 in 2025. IP obravnava preostali del naložbe, in sicer celovito obnovo delov ulic z celovito ureditvijo delov ulic Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne.

**II. Sprememba obsega predmeta IP**

Predmet IP ne vključuje več izgradnje vročevodnega omrežja. V IP ostaja predmet: prenova vozišč, križišč, hodnikov, kolesarskih površin, odvodnjavanja, fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda, plinovoda, prometne opreme in javne razsvetljave ter z začasnimi prometnimi ureditvami.

**III. Sprememba vrednosti naložbe**

V DIIP je bila skupna naložba v tekočih cenah ocenjena na **1.681.261,68 EUR brez DDV** ter **1.878.619,30 EUR** z nepovračljivim DDV (150.000,00 EUR v 2024 in 1.728.619,30 EUR v 2025).

Posodobljen IP izkazuje **ново skupno vrednost naložbe 2.381.494,74 EUR** v tekočih cenah z nepovračljivim DDV. Povečanje odraža izvedbo vročevoda, tržne spremembe vhodnih cen, prilagoditve projektnih rešitev in uskladitve količin v PZI.

IV. **Sprememba terminskega načrta.**

Načrt izvedbe je posodobljen zaradi realizacije vročevoda v letih 2024–2025, ki ni predmet te investicije ter predstavitev glavnih gradbenih del na ulicah. Natančen razrez po letih je v IP prikazan v poglavju terminskega plana in se nanaša na obdobje od 2025 do 2027 ter je razviden tudi iz tabel dinamike financiranja, skladno z novo vrednostjo 2.499.454,15 EUR z DDV.

«

## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Tabela 1: Kratak povzetek investicijskega programa

Naziv investicije	Novo vročevodno omrežje z obnovo delov ulic
<b>Sprememba glede na DIIP</b>	Od izdelave DIIP do priprave IP je bil del naložbe, ki se nanaša na novo vročevodno omrežje, v celoti zgrajen v letih 2024 in 2025. IP obravnava preostali del naložbe, in sicer celovito obnovo delov ulic z celovito ureditvijo delov ulic Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne.
<b>Namen investicije</b>	Namen investicije v ureditev delov ulic Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne je vzpostaviti varno, trajnostno in privlačno mestno okolje. Projekt zajema obnovo cest, pločnikov, kolesarskih poti, komunalne infrastrukture, javne razsvetljave in prometne signalizacije ter bo izboljšal prometno varnost, pogoje za pešce in kolesarje ter kakovost bivanja v mestnem središču.
<b>Cilj investicije</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• priključitev javnih in večstanovanjskih objektov na novo vročevodno omrežje,</li> <li>• trajnostna in zanesljiva oskrba s toploto,</li> <li>• udoben način ogrevanja,</li> <li>• strokovno nadziranje in upravljanje, varno obratovanje in enostavno vzdrževanje,</li> <li>• daljša življenjska doba naprav v primerjavi z ostalimi viri ogrevanja,</li> <li>• konkurenčna in cenovno stabilna oskrba s toploto, saj se bo lahko cena ogrevanja na enoto zaradi ekonomije obsega in povečanega odjema zaradi povečanega števila odjemalcev zniževala.</li> </ul>
<b>Lokacija</b>	Republika Slovenija SI02 – Vzhodna Slovenija SI032 – Podravska
<b>Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo ter spremljanje učinkov investicije</b>	Projekt bo izvajala projektna skupina, ki jo sestavljajo strokovni sodelavci občine. Projekt bo vodil projektni vodja, ki bo hkrati koordinator. Za spremljanje napredka bo skrbela Mestna občina Maribor kot koordinator investicijskega projekta.
<b>Obdobje izvajanja operacije</b>	2025-2027
<b>Investicijska vrednost</b>	2.381.494,74 € z DDV (DDV, ki se ne odbija) 2.499.454,15 € z vključenim informativnim DDV
<b>Upravičeni stroški</b>	2.381.494,74 €
<b>Finančna analiza operacije</b>	Ekonomska doba trajanja izvedbe projekta je 30 let Diskontni faktor: 4 %
<b>FNPV</b>	Kazalnik ni izračunljiv
<b>FRR</b>	-2.245.005,07 €
<b>Rezultat finančne analize</b>	Projekt je finančno vzdržen.

<b><i>Ekonomska analiza operacije</i></b>	Referenčna doba je 30 let. Diskontni faktor: 3 %
<b><i>ENPV</i></b>	2.491.879,13 €
<b><i>ERR</i></b>	6,549 %
<b><i>Analiza občutljivosti</i></b>	Analiza občutljivosti kaže, da je FNPV zelo občutljiva na spremembe vrednosti investicije (FNPV/C se spremeni od -1,00 % do 1,00 %) in da je ENPV najbolj občutljiva na spremembe koristi (ENPV se spremeni za od - ± 1,79%).
<b><i>Analiza tveganja</i></b>	Projekt ne predstavlja visokega tveganja.
<b><i>Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta</i></b>	<p>Ekonomska presoja potrjuje upravičenost naložbe: ekonomska interna stopnja donosa znaša 6,549 % in presega referenčno družbeno diskontno stopnjo 3,00 %, ekonomska neto sedanja vrednost je 2.491.879,13 EUR, količnik koristi/stroški 1,0776, izračunana stopnja družbene koristnosti 7,7 %. Kazalniki potrjujejo, da diskontirane koristi presegajo diskontirane stroške v celotnem analiziranem obdobju, zato je poraba javnih sredstev utemeljena.</p> <p>Analiza občutljivosti kaže najvišjo občutljivost na spremembe ocenjenih družbeno-ekonomskih koristi, zmerno občutljivost na investicijske stroške ter nizko občutljivost na operativne stroške in prihodke. Upravljanje tveganj temelji na fazni izvedbi, pogodbenem obvladovanju stroškov, uskladitvi projektiranja vseh tangiranih vodov z rekonstrukcijo vozišč ter pravočasni pripravi javnih naročil.</p> <p>Finančna izvedljivost izhaja iz razpoložljivih proračunskih in morebitnih namenskih virov ter ustreznega terminskega planiranja izplačil. Celovita obnova prispeva k varnejši, zanesljivejši in okoljsko učinkovitejši komunalni in prometni infrastrukturi ter dvigu kakovosti bivanja v urbanem prostoru.</p>

## 2.1 Spisek strokovnih podlag

Predhodne idejne rešitve in študije za pripravo Investicijskega programa so:

- Projektna naloga: Izvedba novega primarnega vročevodnega omrežja, ki jo je pripravilo javno podjetje Energetika Maribor januarja 2022.
- Projektna naloga za izdelavo IZP projektne dokumentacije za projekt „Novega vročevodnega omrežja in celovite ureditve dela Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne ulice“, ki jo je pripravila MO Maribor, Urad za komunalno, promet in prostor, junija 2022.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Novo vročevodno omrežje z obnovo delov ulic«, ki ga je izdelala Ekonomski institut Maribor, avgust 2024.

## **2.2 Opis upoštevanih variant v DIIP ter utemeljitev izbire optimalne variante**

---

### **2.2.1 VARIANTA 0: brez investicije**

Naložba se ne izvede, kar pomeni nadaljnjo uporabo zastarelih kurilnih naprav v javnih in večstanovanjskih objektih, poslabšanje kakovosti zraka in povečanje tveganja za neizpolnjevanje podnebnih ter okoljskih ciljev. Posledično se zmanjšuje izkoriščenost proizvodnih zmogljivosti in povečuje finančno breme za mestni proračun. Varianta je ocenjena kot nesprejemljiva..

### **2.2.2 VARIANTA 1: z odložitvijo investicije**

Naložba se odloži za obdobje petih let. Poleg negativnih vplivov kot pri prvi varianti se zmanjšajo možnosti za učinkovito priključitev uporabnikov, izvedba pa bi bila zaradi neskladja s sočasnimi projekti (npr. prenova Slomškovega trga) dražja in manj smiselna. Varianta je ocenjena kot nesprejemljiva.

### **2.2.3 VARIANTA 2: z investicijo**

Naložba se izvede v celotnem predvidenem obsegu, kar zajema gradnjo novega vročevoda ter obnovo cest in komunalne infrastrukture na delih Strossmayerjeve, Slovenske, Orožnove in Gospejne ulice. Ta varianta omogoča zamenjavo zastarelih kotlovnice z daljinskim ogrevanjem, zmanjšanje emisij toplogrednih plinov, učinkovitejšo rabo energije in boljše izkoriščanje proizvodnih zmogljivosti. Poleg tega prinaša dolgoročne pozitivne učinke na mestni proračun ter izboljšuje kakovost bivanja in prometno varnost prebivalcev. Izbrana je kot najprimernejša varianta.

## **2.3 Navedba odgovornih oseb**

---

V nadaljevanju so navedene odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter odgovorni vodja za izvedbo investicije.

- Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije: Ksenija Napast,
- Odgovorna oseba za izvedbo investicije: Aleksander Saša Arsenovič, župan
- Odgovorna oseba projektanta: Maria Zlobec,
- Odgovorna oseba za vodje investicije Andraž Mlakar, Vodja Urada za komunalno, promet in prostor

## **2.4 Predvidena organizacija in izvedba investicije**

---

Investitor bo Mestna občina Maribor, ki bo preko strokovnih sodelavcev izvedla vse potrebne postopke v zvezi z izvedbo naložbe. Občinske službe bodo vodile pripravo, usklajevanje in nadzor nad posameznimi fazami projekta ter zagotavljale skladnost izvedbe s predpisi in strateškimi cilji občine.

Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z določili Zakona o javnih financah in Zakona o izvrševanju proračuna. Za nadzor nad namensko porabo sredstev in finančnim tokom bo odgovorna

finančna služba Mestne občine Maribor, ki bo sproti spremljala izvajanje proračuna in zagotavljala transparentno ter učinkovito uporabo javnih sredstev.

## 2.5 Ocena vrednosti investicije

Od izdelave DIIP do priprave IP je bil del naložbe, ki se nanaša na novo vročevodno omrežje, v celoti zgrajen v letih 2024 in 2025, zato je v IP prikazan samo preostali del naložbe, ki se nanaša na celovito obnovo delov ulic z celovito ureditvijo delov ulic Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne.

Okvirna vrednost investicije v nakup nepremičnin za leto 2025 in 2027 je prikazana v nadaljevanju. Investicija v posameznih delih stroškov vključuje odbitni DDV, kar je razvidno iz tabel v nadaljevanju.

*Tabela 2: Ocena vrednosti investicije v stalnih in tekočih cenah*

Vrste stroškov	Vrednost investicije v stalnih cenah	Vrednost investicije v tekočih cenah
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>2.162.637,64</b>	<b>2.285.367,86</b>
Rekonstrukcija ceste	1.327.276,25	1.383.527,95
Ureditev meteorne kanalizacije	143.236,54	181.712,51
Ureditev fekalne kanalizacije	123.756,22	128.498,11
Prestavitev vodovoda	107.970,78	111.978,89
Prestavitev plinovoda	278.661,33	290.802,94
Ureditev javne razsvetljave	181.736,52	188.847,46
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>95.214,69</b>	<b>96.126,88</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.903,20	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	71.370,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	16.837,61	17.540,88
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	5.103,88	5.312,80
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>2.257.852,33</b>	<b>2.381.494,74</b>

Delitve stroškov na upravičene in preostale stroške ne prikazujemo, saj so vsi stroški upravičeni. V investicijski dokumentaciji je planirano da bo projekt investirala občina iz lastnih sredstev, kar je prikazano v nadaljevanju.

Za izvedbo del na kanalizacijskem, vodovodnem in plinovodnem omrežju se uporablja sistem obrnjene davčne obveznosti v skladu s 76.a členom ZDDV-1. DDV. Vrednosti DDV, prikazane v finančnih tabelah, so navedene zgolj informativno in ne predstavljajo obveznosti plačila DDV izvajalcu. Pri načrtovanju finančnih tokov se zato obravnavajo neto zneski (brez DDV), medtem ko se poravnava DDV izvede prek obračuna investitorja.

*Tabela 3: Dinamika investicije z informativnim DDV v tekočih cenah*

Vrste stroškov	2025	2026	2027	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV	Stopnja DDV
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>0,00</b>	<b>634.728,89</b>	<b>1.334.328,03</b>	<b>1.969.056,92</b>	<b>316.310,94</b>	<b>2.285.367,86</b>	
Rekonstrukcija ceste	0,00	327.227,00	806.812,30	1.134.039,30	249.488,65	1.383.527,95	22,00%
Ureditev meteorne kanalizacije	0,00	58.183,00	90.761,68	148.944,68	32.767,83	181.712,51	22,00%
Ureditev fekalne kanalizacije	0,00	58.184,00	70.314,11	128.498,11	0,00	128.498,11	0,00%
Prestavitev vodovoda	0,00	56.134,89	55.844,00	111.978,89	0,00	111.978,89	0,00%
Prestavitev plinovoda	0,00	70.000,00	220.802,94	290.802,94	0,00	290.802,94	0,00%
Ureditev javne razsvetljave	0,00	65.000,00	89.793,00	154.793,00	34.054,46	188.847,46	22,00%
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>60.060,00</b>	<b>6.347,29</b>	<b>13.343,28</b>	<b>79.750,57</b>	<b>16.376,31</b>	<b>96.126,88</b>	
Str. investicijske dokumentacije	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	343,20	1.903,20	22,00%
Str. projektne dokumentacije	58.500,00	0,00	0,00	58.500,00	12.870,00	71.370,00	22,00%
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	0,00	4.504,10	9.873,67	14.377,77	3.163,11	17.540,88	22,00%
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	0,00	1.843,19	3.469,61	5.312,80	0,00	5.312,80	0,00%
<b>VMESNA VSOTA</b>	<b>60.060,00</b>	<b>641.076,18</b>	<b>1.347.671,31</b>	<b>2.048.807,49</b>	<b>332.687,25</b>	<b>2.381.494,74</b>	

*Tabela 4: Dinamika investicije po letih v tekočih cenah brez odbitnega DDV*

Vrste stroškov	2025	2026	2027	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV	Stopnja DDV
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>0,00</b>	<b>634.728,89</b>	<b>1.334.328,03</b>	<b>1.969.056,92</b>	<b>283.543,11</b>	<b>2.252.600,03</b>	
Rekonstrukcija ceste	0,00	327.227,00	806.812,30	1.134.039,30	249.488,65	1.383.527,95	22,00%
Ureditev meteorne kanalizacije	0,00	58.183,00	90.761,68	148.944,68	0,00	148.944,68	0,00%
Ureditev fekalne kanalizacije	0,00	58.184,00	70.314,11	128.498,11	0,00	128.498,11	0,00%
Prestavitev vodovoda	0,00	56.134,89	55.844,00	111.978,89	0,00	111.978,89	0,00%
Prestavitev plinovoda	0,00	70.000,00	220.802,94	290.802,94	0,00	290.802,94	0,00%
Ureditev javne razsvetljave	0,00	65.000,00	89.793,00	154.793,00	34.054,46	188.847,46	22,00%
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>60.060,00</b>	<b>6.347,29</b>	<b>13.343,28</b>	<b>79.750,57</b>	<b>16.376,31</b>	<b>96.126,88</b>	
Str. investicijske dokumentacije	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	343,20	1.903,20	22,00%
Str. projektne dokumentacije	58.500,00	0,00	0,00	58.500,00	12.870,00	71.370,00	22,00%
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	0,00	4.504,10	9.873,67	14.377,77	3.163,11	17.540,88	22,00%
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	0,00	1.843,19	3.469,61	5.312,80	0,00	5.312,80	0,00%
<b>VMESNA VSOTA</b>	<b>60.060,00</b>	<b>641.076,18</b>	<b>1.347.671,31</b>	<b>2.048.807,49</b>	<b>299.919,42</b>	<b>2.348.726,91</b>	

Investicija se financira iz lastnih sredstev občine.

*Tabela 5: Načrt financiranja investicije v tekočih cenah*

Postavka	Vrednosti po letih			SKUPAJ	Delež %
	2025	2026	2027		
<b>Proračun MOM</b>	<b>73.273,20</b>	<b>741.157,28</b>	<b>1.567.064,26</b>	<b>2.381.494,74</b>	<b>95,28%</b>
Investicijska vrednost brez infor. DDV	73.273,20	741.157,28	1.567.064,26	2.381.494,74	95,28%
<i>Informativni DDV</i>	<i>0,00</i>	<i>40.955,66</i>	<i>77.094,75</i>	<i>118.050,41</i>	<i>4,72%</i>
<b>VREDNOST INV. z DDV</b>	<b>73.273,20</b>	<b>782.112,94</b>	<b>1.644.159,01</b>	<b>2.499.545,15</b>	<b>100,00%</b>

### 3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU S PREDSTAVITVIJO STROKOVNIH SODELAVCEV

---

V nadaljevanju so prikazani osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu.

#### 3.1 Investitor

---

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba investitorja	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Telefon	+386 (0)2 220 10 00
Fax	+386 (0)2 220 12 07
E-pošta	<a href="mailto:info@maribor.si">info@maribor.si</a>
Davčna št.	SI12709590
Matična št.	5883369

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

---

Naziv	Urad za komunalo, promet in prostor
Naslov	Slovenska ulica 40, 2000 MARIBOR
Odgovorni vodja za izvedbo investicije	
Ime in priimek	Andraž Mlakar
Telefon	02 22 01 000
E-pošta	<a href="mailto:andraz.mlakar@maribor.si">andraz.mlakar@maribor.si</a>

### 3.3 Izdelovalec projektne dokumentacije

---

Predstavitev izdelovalca projektne dokumentacije:

Naziv City Studio d.o.o.  
Naslov Vurnikova ulica 2, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije

Ime in priimek Igor Stavrevič, univ. dipl. inž. grad.  
Št. projekta CS1612-25  
Datum izdelave oktober 2025

### 3.4 Izdelovalec investicijske dokumentacije

---

Naziv ustanove E-zavod, Zavod za projektno svetovanje, raziskovanje in razvoj celovitih rešitev  
Naslov Čučkova ul. 5, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije

Ime in priimek Ksenija Napast  
Telefon 02 749 32 12  
E-pošta [ksenija@ezavod.si](mailto:ksenija@ezavod.si)

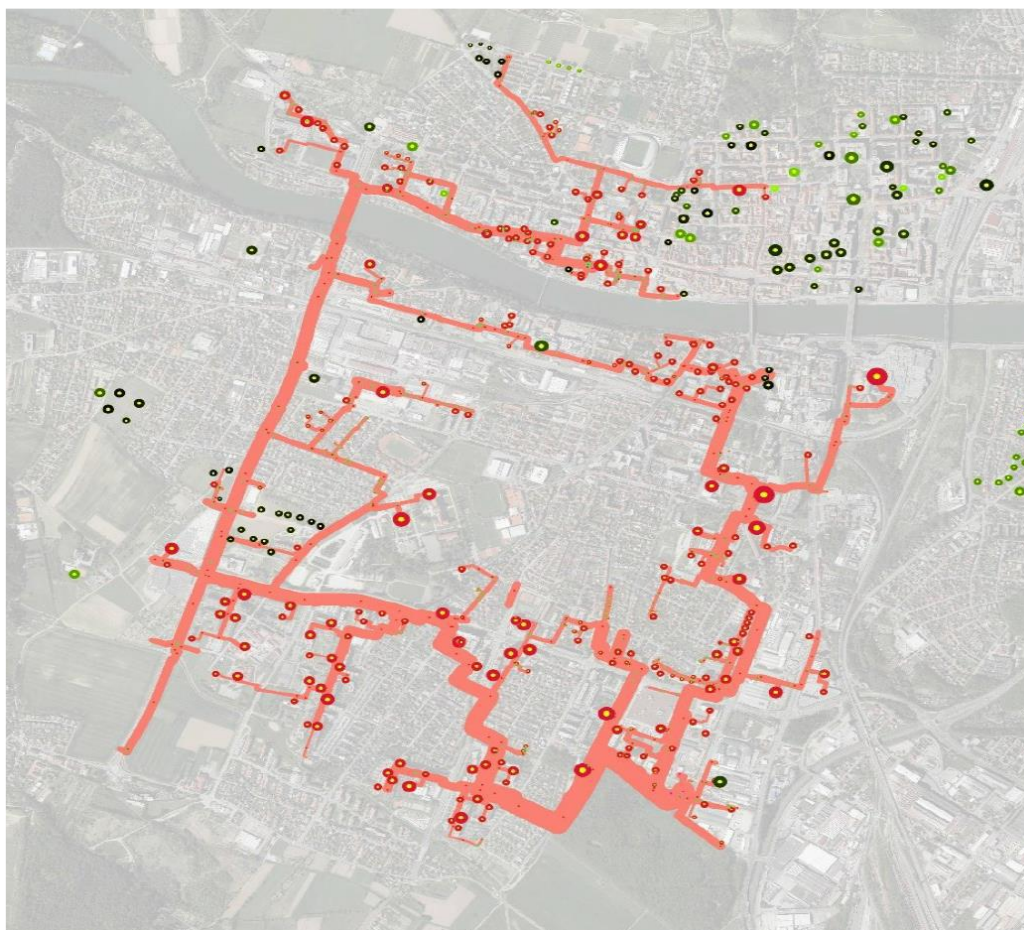


## 4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

---

Vročevodno omrežje, prvotno zajeto v DIIP, je bilo izvedeno v letih 2024–2025 in ni več predmet obravnave v tem investicijskem programu. IP se nanaša na celovito obnovo delov ulic s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo. **Vsa poglavja IP, ki obravnavajo investicijo, obseg, stroške in učinke, izključujejo vročevodno omrežje, razen uvodne navedbe v analizi obstoječega stanja in zaključne predstavitev rezultatov.**

Glede na podatke iz DIIP-a celotno vročevodno omrežje v mestu Maribor danes meri približno 43 km. Večji del omrežja je umeščen na desnem bregu Drave. Mesto se je leta 1979 z ustanovitvijo javnega podjetja Toplotna oskrba Maribor (predhodnik JP Energetike Maribor) odločilo, da bo za ogrevanje večstanovanjskih objektov v novih soseskah S-23, Nova vas in Borova vas izgradilo sistem daljinskega ogrevanja. Sledila je širitev omrežja na širše območje mestnih četrti Tabor in Studenci, nato pa leta 2001 s povezavo preko Koroškega mostu na levi breg reke Drave, po Koroški cesti in do kotlovnice v Pristanu.



*Slika 2: Obstojče vročevodno omrežje v MOM, 2020<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> Vir: Akcijski načrt trajnostne oskrbe mesta Maribor s toploto. Energetika Maribor. 2020.

Kot je prikazano na zgornji sliki, je sistem daljinskega ogrevanja (SDO) na levem bregu Drave še skromen, vendar se je v zadnjih letih SDO širil predvsem na levem bregu reke Drave, kjer so se pričele nanj priključevati vse skupne kotlovnice javnih in večstanovanjskih objektov.

#### **4.1 Analiza obstoječega stanja predmetne investicije predstavljene v IP**

---

Območje Mestne občine Maribor meri 147,5 km<sup>2</sup>. Infrastruktura v mestnem središču je zaradi starosti in intenzivne uporabe dotrajana, kar se kaže tako na cestni mreži kot na podzemnih komunalnih vodih.

Na področju kanalizacije, ki jo upravlja podjetje Nigrad d.o.o., je stanje naslednje: komunalne kanalizacije je v občini 67,6 km, mešane kanalizacije 377,5 km, meteorne kanalizacije 76,9 km, skupaj torej več kot 520 km kanalizacijskih vodov. V sistem je vključenih približno 24.100 priključkov, omrežje pa sestavlja tudi 42 čistilnih naprav, 63 črpališč ter več večjih razbremenilnikov. Kljub obsežni infrastrukturi je del omrežja star in potreben obnove, kar se še posebej kaže v mestnem jedru, kjer so pogoste poškodbe cevi in previsoki stroški vzdrževanja. Velik izziv predstavljajo tudi križanja in prepletanja kanalizacijskih tras z drugimi infrastrukturnimi vodi.

Vodovodno omrežje na območju Maribora upravlja podjetje Mariborski vodovod. Sistem oskrbuje več kot 200.000 prebivalcev v širši regiji, v Mestni občini Maribor pa je na vodovodno omrežje priključenih skoraj vseh 103.000 prebivalcev. Vodovodna mreža obsega več kot 1.000 km cevovodov, od katerih so mnogi v mestnem središču zelo stari – nekateri cevovodi iz litega železa so starejši od 100 let. To povzroča pogoste okvare in izgube vode, kar zahteva usklajene obnove ob prenovah cest. V zadnjih letih je Mariborski vodovod zamenjal več deset kilometrov cevovodov, a obsežen del omrežja še vedno čaka na obnovo.

Plinovodno omrežje v Mariboru, ki ga upravlja Plinarna Maribor, obsega več kot 300 km cevi različnih dimenzij in tlakov. Omrežje je zgrajeno kot zankasti sistem z zapornimi elementi, ki omogočajo zanesljivo oskrbo. Pri gradbenih posegih je nujno usklajevanje plinovoda z drugimi vodi, še posebej na ozkih mestnih ulicah. Omrežje se postopno širi glede na potrebe po novih priključitvah, a hkrati ostajajo posamezni odseki, kjer je potrebna modernizacija in dodatno varovanje.

Cestna infrastruktura na obravnavanem območju (Strossmayerjeva, Slovenska in Gospejna ulica) je dotrajana. Prisotne so poškodbe voziščnih konstrukcij, pločniki so neustrezni, kolesarske povezave pomanjkljive, kar zmanjšuje prometno varnost. Obnova cestne infrastrukture je nujna tudi zaradi usklajevanja s podzemnimi vodi, saj hkratna rekonstrukcija zmanjša stroške in prepreči ponavljajoče se posege.

Skupno stanje vseh obravnavanih infrastrukturnih podsistemov kaže na nujnost celovite prenove. Investicija bo omogočila sočasno obnovo cest in komunalnih vodov, kar bo prispevalo k zmanjšanju stroškov obratovanja, izboljšanju prometne varnosti, zmanjšanju vplivov na okolje in k dvigu kakovosti bivanja v mestnem središču.

## **4.2 Razlogi za investicijo s prikazom predvidenih potreb**

---

### **4.2.1 Potrebe ciljne skupine**

Javne institucije, kot so Slovensko narodno gledališče, Umetnostna galerija, Univerzitetna knjižnica, sedež Univerze v Mariboru, sedež Pošte Slovenije ter osnovne in srednje šole na območju posega, potrebujejo zanesljiv, energetsko učinkovit in okolju prijazen sistem ogrevanja. Obstoječe skupne kotlovnice v teh objektih so večinoma zastarele, energetsko potratne in imajo visoke obratovalne stroške, kar otežuje gospodarno upravljanje javnih stavb. Poleg tega so javne institucije zavezane k doseganju okoljskih in podnebnih ciljev ter zmanjšanju emisij, zato potrebujejo prehod na trajnostne vire toplote.

Poslovni objekti, ki so umeščeni v območje obdelave, potrebujejo konkurenčne pogoje za poslovanje, kar vključuje stabilne stroške energije, zmanjšano tveganje obratovalnih motenj in skladnost z zakonodajo na področju energetske učinkovitosti. Priklop na vročevodno omrežje omogoča podjetjem zmanjšanje stroškov ogrevanja na enoto, večjo zanesljivost oskrbe ter prispeva k izboljšani podobi podjetij kot okoljsko odgovornih organizacij.

Gospodinjstva v večstanovanjskih objektih so v največji meri odvisna od skupnih kotlovnice, ki uporabljajo zemeljski plin. Zaradi starosti in neučinkovitosti teh sistemov so stanovalci izpostavljeni visokim stroškom ogrevanja, pogostim vzdrževalnim posegom in slabši kakovosti bivanja. Potreba gospodinjstev je prehod na sodoben, okolju prijazen in stroškovno učinkovit sistem daljinskega ogrevanja, ki bo dolgoročno zagotavljal stabilne stroške in večjo zanesljivost oskrbe s toploto.

Na splošno vse ciljne skupine potrebujejo sodoben energetski sistem, ki bo zmanjšal emisije toplogrednih plinov, izboljšal izkoriščanje proizvodnih zmogljivosti, zmanjšal stroške in prispeval k trajnostnemu razvoju ter višji kakovosti bivanja in dela v mestnem središču.

### **4.2.2 Razlogi za investicijo**

Razlogi za investicijo izhajajo iz dotrajanosti in neustreznosti obstoječe komunalne in prometne infrastrukture na območju obdelave. Kanalizacijsko in vodovodno omrežje sta na več mestih stara in poškodovana, kar povzroča pogoste okvare, izgube in visoke stroške vzdrževanja. Plinovod poteka v neposredni bližini cestnih odsekov in se križa z drugimi vodi, zato je ob celoviti prenovi cest smiselna tudi njegova uskladitev in zaščita. Cestna infrastruktura je dotrajana, pločniki so neustrezni, kolesarske povezave pa pomanjkljive, kar zmanjšuje prometno varnost in privlačnost mestnega središča. Obstoječa javna razsvetljava je energetsko neučinkovita in ne zagotavlja ustreznih pogojev varnosti in trajnostne rabe energije. Investicija je zato nujna za zagotovitev sodobne, varne in trajnostne prometne ter komunalne ureditve, ki bo izboljšala kakovost bivanja in delovanja v mestnem središču.

### 4.3 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi dokumenti

---

Načrtovana naložba v celovito ureditev cestne in komunalne infrastrukture (cest, kanalizacije, vodovoda in plinovoda) je skladna s ključnimi strateškimi dokumenti na evropski, nacionalni in lokalni ravni, saj podpira cilje trajnostnega razvoja, učinkovite rabe virov, energetske učinkovitosti in kakovostnega bivanja prebivalcev.

**Strategija razvoja Slovenije 2030** določa kot enega izmed osrednjih ciljev *cilj 8 – Nizkoogljično gospodarstvo*, s poudarkom na povečanju učinkovitosti rabe energije (URE) in zmanjšanju emisij toplogrednih plinov. Obnova vodovodnega in kanalizacijskega omrežja zmanjšuje izgube in zagotavlja zanesljivo oskrbo, ureditev plinovoda povečuje varnost in učinkovitost distribucije energenta, prenova cestne infrastrukture in pločnikov pa podpira trajnostno mobilnost in zmanjšanje emisij iz prometa.

**Slovenska strategija pametne specializacije (S5)** usmerja razvoj v pametna mesta in skupnosti, s prioritetenim področjem »Pametna mesta in skupnosti«. V ospredju je povečanje kakovosti urbanega bivanja z izboljšano infrastrukturo in pametnim upravljanjem komunalnih sistemov. Predvidena naložba prispeva k temu cilju z integrirano obnovo vseh infrastrukturnih podsistemov, kar omogoča zmanjšanje stroškov, večjo energetske učinkovitost in večjo odpornost mestne infrastrukture.

**Nacionalni energetski in podnebni načrt (NEPN)** med ključnimi prioritetami do leta 2030 določa razogljičenje, povečanje deleža obnovljivih virov energije in učinkovito rabo energije. V povezavi s cestami, kanalizacijo, vodovodom in plinovodom je posebej izpostavljen ukrep zmanjševanja izgub v distribucijskih sistemih ter zmanjševanje rabe fosilnih goriv za ogrevanje stavb. Načrtovana obnova infrastrukture omogoča zanesljivo delovanje ob hkratni energetske optimizaciji in večji odpornosti na prihodnje potrebe.

**Strategija razvoja Maribora 2030** opredeljuje kot krovni cilj *trajnostno rast* ter v okviru *strateške osi IX: Energetske varčno mesto* predvideva ukrepe za zmanjšanje emisij TGP za vsaj 30 %, povečanje energetske učinkovitosti za 20 % in večji delež OVE. Celovita prenova kanalizacije, vodovoda, plinovoda in cest podpira ta cilj, saj omogoča zmanjšanje izgub in izboljšano upravljanje infrastrukture, hkrati pa zagotavlja pogoje za trajnostno rabo prostora.

**Lokalni energetsko podnebni koncept (LEPK) MO Maribor** izpostavlja potrebo po zmanjševanju izgub v omrežjih in po prednostni širitvi ter prenovi sistemov, ki bistveno prispevajo k rabi energije v mestu. V dokumentu je posebej poudarjeno, da so mnogi cevovodi starejši od 30 let in energetske neučinkoviti. Investicija bo z obnovo kanalizacijskega in vodovodnega omrežja ter uskladitvijo plinovodnih tras omogočila zmanjšanje izgub, učinkovitejše upravljanje in povečanje zanesljivosti oskrbe.

**Občinski program varstva okolja (OPVO) 2021–2030** kot enega ključnih ukrepov navaja zmanjševanje emisij zaradi ogrevanja stavb in izboljšanje kakovosti zraka. V prvem sklopu ukrepov se posebej spodbuja učinkovita raba energije in obnovljivi viri, hkrati pa tudi širitev in nadgradnja komunalne

infrastrukture. Investicija prispeva k tem ciljem, saj bo prenova plinovoda, skupaj z obnovo cestne in podzemne infrastrukture, izboljšala energetske učinkovitost in zmanjšala vplive na okolje.

**Trajnostna urbana strategija (TUS) Maribor 2023–2035** kot ključni cilj izpostavlja *Podnebno nevtralno in zdravo mesto*, prednostna usmeritev 5.2 pa se nanaša na energetske učinkovitost, neodvisnost in samozadostnost. Med ukrepi so navedeni izboljšanje prometne infrastrukture, širitev in nadgradnja komunalnih sistemov ter uvajanje pametnih rešitev v mestno infrastrukturo. Načrtovana prenova cest, kanalizacije, vodovoda in plinovoda je v celoti skladna s temi cilji in neposredno prispeva k večji varnosti, učinkovitosti ter trajnostnemu razvoju mestnega središča.

## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

---

Na območju investicije (deli Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne ulice ter povezane trase) se nahaja gosto tkivo javnih, poslovnih in stanovanjskih objektov. Velik del teh objektov je trenutno ogrevan preko zastarelih skupnih kotlovnice, ki so energijsko neučinkovite, večinoma temeljijo na fosilnih gorivih (zemeljski plin) ter povzročajo višje stroške obratovanja in večje emisije. Obstoječe javno komunalno omrežje (kanalizacija, vodovod, plinovod, cesta in javna razsvetljava) je dotrajano in zahteva obnovo. Obstoječe stanje kaže na potrebo po celoviti nadgradnji komunalne in energetske infrastrukture v mestnem središču, ki bo prebivalcem in ustanovam omogočila zanesljivo, učinkovito in trajnostno oskrbo.

### 5.1 Trenutno povpraševanje

---

Trenutno povpraševanje po novih priključkih na vročevodno omrežje izhaja iz javnih institucij (Slovensko narodno gledališče, Umetnostna galerija, Univerzitetna knjižnica, Univerza v Mariboru, Pošta Slovenije, šole in druge ustanove), poslovnih objektov ter gospodinjstev v večstanovanjskih stavbah. Ti objekti že sedaj izkazujejo potrebo po zanesljivem in cenovno stabilnem ogrevanju, saj obstoječe skupne kotlovnice zaradi starosti in neučinkovitosti ne ustrezajo več potrebam uporabnikov. Povpraševanje je torej stabilno, vezano na javni interes in dolgoročno uporabo infrastrukture.

### 5.2 Predvideno povpraševanje

---

Na podlagi pripravljenih prikazov in predvidenih priključkov iz investicijske dokumentacije se pričakuje, da bo v naslednjih letih na novo vročevodno omrežje priključenih več javnih ustanov, poslovnih subjektov in večstanovanjskih objektov. Z investicijo se bodo bistveno izboljšali pogoji za povečanje števila uporabnikov, saj bodo odpravljene tehnične omejitve in zagotovljena zanesljiva infrastruktura. Predvideno povpraševanje temelji na potrebi po zamenjavi neučinkovitih sistemov ogrevanja ter na strateških dokumentih mesta in države, ki spodbujajo širitev sistemov daljinskega ogrevanja in zmanjšanje emisij.

Naložba je zasnovana kot javna infrastruktura, katere cilj ni ustvarjanje prihodkov, temveč zagotavljanje osnovnih pogojev za kakovostno bivanje, delo in delovanje javnih institucij. Tržne možnosti v tem primeru pomenijo predvsem stabilno in dolgoročno zagotovljeno uporabo nove infrastrukture s strani ciljnih skupin, ki bodo z vključitvijo v sistem pridobile nižje obratovalne stroške, večjo zanesljivost oskrbe ter okoljske in družbene koristi.

## 6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

---

### 6.1 Vrsta investicije

---

Vrsta investicije je celovita prenova cestne in komunalne infrastrukture (cest, kanalizacije, vodovoda, plinovoda ter javne razsvetljave).

Vročevodno omrežje, prvotno zajeto v DIIP, je bilo izvedeno v letih 2024–2025 in ni več predmet obravnave v tem investicijskem programu. IP se nanaša na celovito obnovo delov ulic s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo. Vsaj poglavja IP, ki obravnavajo investicijo, obseg, stroške in učinke, izključujejo vročevodno omrežje.

### 6.2 Opredelitev osnovnih tehnično – tehnoloških rešitev v okviru investicije

---

Investicija zajema celovito prenavo infrastrukturnih odsekov na Strossmayerjevi, Slovenski in Gospejni ulici, pri čemer so predvidena pripravljajna, rušitvena, gradbena, komunalna in elektroinštalacijska dela.

#### 6.2.1 Celovita rekonstrukcija cest in križišč

V sklopu investicije je predvidena celovita prenova vozišča na delih Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne ulice, vključno z dvema pomembnima križiščema. Obstoječe štirikrako križišče Slovenske ulice z Gosposvetsko in Strossmayerjevo bo preurejeno z novimi urejenimi prehodi za pešce in kolesarje na vseh krakih. S tem se izboljšuje varnost in omogoča lažji pretok pešcev ter kolesarjev, medtem ko prometne smeri za motorna vozila ostajajo enake kot doslej. Križišče bo dimenzionirano tudi za prevoz mestnega avtobusa dolžine 12,5 m. Na južnem zaključku Slovenske ulice (pred prehodom v cono za pešce) bo za umirjanje prometa križišče urejeno kot dvignjena ploščad trapezne oblike višine 12 cm, kar prispeva k zmanjšanju hitrosti vozil. Drugo križišče na stiku Strossmayerjeve in Gregorčičeve ulice bo preoblikovano v mini krožno križišče zunanjšega premera 27 m. To štirikrako križišče bo imelo dva ozka vozna pasova v krogu – vozni pas širine 5,0 m za motorna vozila ter vzporedno kolesarski pas širine 1,5 m ob robu vozišča, namenjen varnemu vključevanju kolesarjev v krožni promet. Sredinski otok krožišča bo zasnovan dvonivojsko: povozni del širine ~3 m bo izveden iz tlakovcev (omogoča prevoz večjim vozilom), osrednji nepovozni del premera ~8 m pa bo zatravljen. Na vse štiri uvoze v krožišče bodo umeščeni označeni prehodi za pešce. Geometrija krožišča omogoča prevoznost tudi za največja tovorna vozila (vlačilce) v vse smeri (razen kroženja za poln krog), vzdolžni naklon ravnine krožišča pa bo okoli 1,3 % proti jugu (za odvodnjavanje), s približno 2 % prečnega naklona vozišča.

### **6.2.2 Površine za pešce in kolesarje**

V celotnem območju prenove bodo urejene sodobne površine za pešce in kolesarje, ločene od vozišča tam, kjer prostor to dopušča. Slovenska ulica bo ohranila enosmeren režim za motorni promet, kolesarski promet pa bo urejen dvosmerno. Na južni (desni) strani Slovenske ulice bo zgrajena kombinirana promenada: ločen hodnik za pešce in vzporedna kolesarska steza, ki bosta od vozišča dvignjena na robnik. Kolesarska steza na tej strani bo široka 1,5 m, pločnik za pešce pa se bo prilagajal obstoječi pozidavi (minimalna širina ~1,5 m). Na severni strani Slovenske ulice bo prav tako urejen hodnik za pešce (min. širine 1,5 m), medtem ko bodo kolesarji v nasprotni smeri (proti severu) vozili po vozišču skupaj z motornimi vozili – ta skupna raba bo označena s kolesarskimi piktogrami (sistem »sharrow«) na cestišču. Strossmayerjeva ulica bo v južnem odseku (od Slovenske proti Gosposvetski) imela obojestranske pločnike, ki so višinsko ločeni od ceste. Na vzhodni strani južnega odseka Strossmayerjeve bo pločnik združen s kolesarskim pasom širine 1,5 m (skupaj dvignjena površina širine ~3,0 m), namenjen kolesarjem v smeri proti severu. V nasprotni smeri (proti jugu) bodo kolesarji v tem odseku uporabljali vozišče. V severnem odseku Strossmayerjeve (med novim krožiščem in križiščem s Slovensko) je predvidena dvostranska kolesarska infrastruktura: na vsaki strani ceste bo ločen kolesarski pas širine 1,5 m ob robu, poleg pločnika minimalne širine 2,0 m za pešce. Prav tako bo Gosposvetska ulica deležna nadgradnje – na obeh straneh ceste bodo zgradili nove dvignjene pločnike za pešce in ob njih kolesarske steze širine 1,5 m. Vsi novi pločniki bodo prilagojeni obstoječim vhomom in dovozom, z vzdolžnimi in prečnimi nakloni med 2 % in 4 % za nemoteno odvodnjavanje in dostopnost. Na vseh pomembnih točkah (pri križiščih, prehodih v peš cono in podobno) bodo urejene ustrezne klančine ter taktilne oznake za zagotavljanje dostopnosti funkcionalno oviranim osebam.

### **6.2.3 Cestna konstrukcija, postajališče in parkirišča**

V sklopu rekonstrukcije bo v celoti zgrajena nova cestna konstrukcija na voziščih. Predviden je večplastni ustroj z izboljšano nosilnostjo: spodaj debela kamnita posteljica in tamponski sloj iz drobljenca, na vrhu pa novi asfaltni sloji (nosilni in obrabni asfalt). Skupna debelina nosilnih plasti bo prilagojena prometni obremenitvi (na glavni cesti okoli 90 cm skupaj, vključno s ~4 cm obrabnega asfalta SMA in 11 cm nosilnega asfalta, skladno s predpisi za mestne ceste), kar bo zagotovilo zahtevano nosilnost (Evd > 40 MPa) in odpornost proti zmrzovanju. Tudi površine namenjene pešcem in kolesarjem bodo dobile ustrezno konstrukcijo: ožji pločniki do 2 m širine bodo asfaltirani (4 cm fina asfaltna plast na 20 cm nosilnega tamponskega sloja), širše površine pa tlakovanih 8 cm elementov ali asfalt z dodatnim veznim slojem za večjo stabilnost. Na Slovenski ulici se del glavne prometne smeri skozi območje umiri z uporabo granitnih tlakovcev v epoksidni fugirni masi (na delu, kjer cesta prehaja v peš območje), kar estetsko označuje prehod in dodatno umirja promet. Vsi novi robniki bodo iz granita dimenzij 18/24 cm, večinoma ponovno uporabljeni obstoječi granitni elementi (po čiščenju in selekciji). Robniki bodo praviloma dvignjeni 12 cm nad vozišče (18 cm v območjih brez dostopov), na dovozih do dvorišč in hiš pa nižani (pogreznjeni) na približno 3 cm, da omogočajo nemoten uvoz. V območju prehodov za pešce bodo robniki poravnani z voziščem (0 cm višinske razlike) za zagotavljanje dostopnosti. Avtobusno postajališče bo urejeno na Strossmayerjevi ulici (na južni strani vozišča v smeri proti jugu). Postajališče bo v dolžini približno 16 m urejeno v nivoju vozišča (na voznem pasu) z

zadostno širino za varno ustavljanje avtobusa. Ob postajališču bo zgrajeno novo čakališče za potnike – razširjen pločnik z nadstrešnico in klopjo, skladno s tipizirano urbano opremo Mestne občine Maribor. Parkirne ureditve (mirujoči promet) bodo urejene pretežno vzdolžno ob obnovljenih ulicah, kjer to prostor dopušča. Na delu Slovenske ulice je predvidenih približno 25 vzdolžnih parkirnih mest (dimenzije posameznega mesta  $\sim 2,5 \times 5,5$  m), ki bodo zaradi ohranjanja vizualne kakovosti izvedena v travnih betonskih ploščah (zelena parkirišča). Na južnem odseku Strossmayerjeve ulice bo urejenih dodatnih  $\sim 13$  vzdolžnih parkirnih mest (prav tako  $2,5 \times 5,5$  m, z manipulativnim pasom širine  $\sim 3,25$  m). S tem se ohranja določeno število parkirnih površin za stanovalce in obiskovalce, hkrati pa zasnova z zelenimi površinami med parkirišči prispeva k prijaznejši podobi ulice.

#### **6.2.4 Odvodnjavanje in kanalizacija**

V sklopu projekta se bo posodobilo tudi odvajanje meteornih in odpadnih voda. Zgrajen bo nov ločen meteorni kanal za odvod padavinske vode s cestišč in streh, ki bo razbremenil obstoječo mešano kanalizacijo. Na Strossmayerjevi ulici bo položen glavni meteorni cevovod dolžine približno 230 m (PVC cevi premera od DN315 do DN400), ki bo potekal od novega krožišča pri Gregorčičevi ulici proti jugu in se priključil v obstoječi glavni kanal (betonski  $\varnothing 1400$  mm) pri križišču s Smetanovo ulico. V povezavi z njim bo zgrajen tudi stranski meteorni kanal po Gosposvetski cesti (DN315, dolžine  $\sim 100$  m) do navezave na glavni meteorni vod v križišču, ter meteorni kanal po Slovenski ulici (DN250–315, dolžine  $\sim 95$  m) proti zahodu, ki se priključi na obstoječi jašek pred Gledališko ulico. Nov meteorni sistem bo zajemal meteorno vodo s pomočjo novih cestnih požiralnikov (jaškov z vtočnimi rešetkami) ob robnikih na vseh nizkih točkah. Požiralniki bodo standardne betonske izvedbe premera 600 mm z litoželeznimi rešetkami ustreznega nosilnega razreda (D400 na vozišču) in povezani v meteorne cevi s priključki  $\varnothing 160$  mm. Zaradi zagotovitve odvodnje tudi na ravnejših odsekih bo v teh območjih postavljena gostejša mreža požiralnikov. Obstoječa mešana kanalizacija (fekalno-padavinska) bo sanirana povesod, kjer je dotrajana. Predvidena je trenchless sanacija (brez izkopov) določenih dotrajanih odsekov starega betonskega kanala ovalnega profila – skupaj približno 370 m kanalov (na Slovenski, Gospejni in delu Strossmayerjeve) bo obnovljenih z vstavitvijo ustreznih samonosnih vložkov oziroma oplaščenjem notranjosti cevi. S to metodo se podaljša življenjska doba kanalov in zagotovi vodotesnost brez obsežnih izkopov. Vsi obstoječi kanalizacijski jaški na trasi bodo po potrebi prilagojeni novi niveleti terena (dvig pokrovov na novo višino asfaltirane ceste) oziroma zamenjani, kjer bo potekala sanacija kanalov. Po končani gradnji odvodnjavanja se bo izvedlo čiščenje celega sistema in preizkus delovanja (kontrola odtekanja) pred predajo v uporabo.

#### **6.2.5 Obnova vodovoda in plinovoda**

V sklopu celovite ureditve bo izvedena tudi rekonstrukcija vseh pomembnih komunalnih vodov pod cestami. Javni vodovod bo na vseh treh ulicah zamenjan z novimi cevovodi iz nodularne litine ustreznega profila. Na Slovenski ulici bo položen nov vodovod DN200 v dolžini približno 180 m, ki se na skrajnih točkah priključi na obstoječe omrežje (na križišču s Strossmayerjevo na litoželezni vod DN250 in na zahodnem koncu proti Gledališki ulici na obstoječi vod DN200). Na Gospejni in delu

Strossmayerjeve ulice bosta obnovljena vodovodna kraka DN100 (skupaj približno 100 m), povezana na novi vod na Slovenski ter na obstoječe vode v sosednjih ulicah. Zamenjava vodovoda bo izboljšala zanesljivost oskrbe in zmanjšala izgube. Nizkotlačni plinovod iz jeklenih cevi, ki poteka po obravnavanih ulicah, bo prav tako v celoti zamenjan. Novi plinovodni cevovodi bodo izvedeni iz polietilenskih (PE100) cevi ustreznih dimenzij (približno ekvivalentov obstoječih DN200 in DN150): po Gosposvetski in Slovenski ulici v skupni dolžini ~260 m (glavni cev PE Ø225 mm) ter po severnem in južnem delu Strossmayerjeve (~250 m skupaj, PE Ø160 mm) in krajših odsekih na Gledališki in Gospejini ulici (~90 m skupaj). Skupno bo položenih preko 600 m novih plinovodnih cevi. Vsi plinski hišni priključki bodo obnovljeni in prilagojeni novim cevovodom – na vsaki stavbi se ob zamenjavi izvede nov odcep z navrtalnim sedlom in vgradi zasun (krogelni ventil) v omarici na fasadi, s čimer se bodo obstoječe interne instalacije povezale na novi sistem. Po vgradnji bo plinovod preizkušen s tlačnimi testi in pripravljen za ponovno obratovanje v skladu s predpisi. Poleg tega je v sklopu investicije predvidena tudi izgradnja novega primarnega vročevodnega omrežja za daljinsko ogrevanje. Po trasi obnavljanih cest se bo položil dvojni vročevodni cevovod (predizolirane cevi za dovod in povratek daljinskega ogrevanja), ki bo omogočil priklop bližnjih javnih objektov in večstanovanjskih stavb na sistem daljinskega ogrevanja. S tem se bo dolgoročno zmanjšala odvisnost od individualnih kotlovnice na fosilna goriva in prispevalo k manjšim emisijam. Novo vročevodno omrežje bo po zaključku del predano v upravljanje izvajalcu javne službe (Energetika Maribor). Ostala infrastruktura, kot so telekomunikacijski in elektro kablovodi, trenutno potekajoča v koridorju ulic, bodo med gradnjo ustrezno zaščitena ali prestavljena po navodilih upravljavcev, njihovi jaški in pokrovi pa prilagojeni novi niveleti terena.

### **6.2.6 Javna razsvetljava in prometna oprema**

Projekt vključuje tudi posodobitev urbane opreme za varnejši in preglednejši promet. Predvidena je namestitve nove javne razsvetljave z varčnimi LED svetilkami vzdolž prenovljenih ulic. Novi svetilke bodo nameščene na obstoječe ali nove drogove, kjer bo to potrebno, in bodo zagotavljale boljšo osvetlitev cestišč, pločnikov ter prehodov za pešce v skladu s sodobnimi standardi (s tem se poveča prometna varnost v nočnem času in hkrati zmanjša poraba energije). Poleg razsvetljave bo obnovljena tudi prometna signalizacija. Vsa vertikalna signalizacija (prometni znaki) bo zamenjana ali na novo postavljena skladno s predpisi – uporabljeni bodo znaki ustreznih velikosti in odsevnosti (predvidoma razreda RA2) na jeklenih pocinkanih drogovih. Posebej bodo označene cone umirjenega prometa, prehodi za pešce, kolesarski prehodi in morebitne spremembe prednosti v križiščih. Horizontalne označbe na vozišču bodo izvedene na novo po zaključenem asfaltiranju. Bele črte iz trajnega termoplastičnega materiala bodo označevale vozne pasove, parkirna mesta in prehode za pešce, na mestih križanja s kolesarskimi potmi pa bodo vrisani posebni zaznamki (na primer rdečkasto obarvani kolesarski prehodi čez vozišče in kolesarski piktogrami na vozišču sistema »sharrow«). Nova prometna oprema bo tako zagotavljala jasno razumljivo in vidno označitev vseh prometnih režimov v območju, kar bo prispevalo k boljši varnosti in urejenosti prostora.

Celovita ureditev obravnavanih ulic bo izvedena fazno, z zagotavljanjem stalne prevoznosti za interventna vozila in dostopa do vseh obstoječih dovozov med gradnjo. Po končanih delih bo območje

pridobilo posodobljeno cestno in komunalno infrastrukturo, ki bo ustrezala sodobnim standardom. S prenovo se bodo odpravile dosedanje tehnične pomanjkljivosti – izboljšana cestna konstrukcija bo zagotavljala boljšo nosilnost in daljšo življenjsko dobo vozišča, novi pločniki in kolesarske steze bodo povečali varnost in udobje za pešce ter kolesarje, urejena razsvetljava in signalizacija pa bosta dvignili raven prometne varnosti. Hkrati bo z obnovo podzemnih vodov (kanalizacije, vodovoda, plinovoda) ter izgradnjo vročevoda zagotovljena zanesljivejša in okoljsko vzdržnejša komunalna oskrba. Celoten poseg bo prispeval k lepši urbanistični podobi mestnega središča in k višji kakovosti bivanja in gibanja v obravnavanem območju.

## **7 ANALIZA ZAPOSLENIH**

---

### **7.1 Analiza zaposlenih za scenarij »brez« investicije**

---

V primeru, da se naložba ne izvede, obstoječe stanje zaposlenih v Mestni občini Maribor in javnem podjetju Energetika Maribor ostaja nespremenjeno. MO Maribor ne bi načrtovala dodatnih zaposlitev za pripravo ali izvedbo naložbe, saj se projekt ne bi izvajal. Prav tako JP Energetika Maribor ne bi imela potrebe po dodatnih delovnih mestih, saj bi nadaljevala z vzdrževanjem obstoječega sistema daljinskega ogrevanja v sedanjem obsegu. Scenarij »brez« investicije zato ne bi vplival na spremembo števila zaposlenih ne pri investitorju in ne pri bodočem vzdrževalcu omrežja.

### **7.2 Analiza zaposlenih za scenarij »z« investicijo**

---

V primeru izvedbe naložbe MO Maribor kot investitorica za pripravo in izvedbo ne načrtuje novih zaposlitev. V skladu z zakonodajo o javnem naročanju bodo izbrani zunanji izvajalci za gradbena, obrtniška in inštalacijska (GOI) dela, strokovni nadzor ter koordinacijo varnosti in zdravja pri delu. Pri investitorju bo projekt spremljal Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet, kjer bo imenovan skrbnik projekta, odgovoren za nemoten potek naložbe.

Po zaključku bo novo vročevodno omrežje oddano v vzdrževanje družbi Energetika Maribor, d. o. o., članu Javnega holdinga Maribor, ki prav tako ne načrtuje novih zaposlitev za vzdrževanje novega objekta gospodarske javne infrastrukture. Vzdrževanje se bo izvajalo z obstoječimi kadrovskimi zmogljivostmi. Scenarij »z« investicijo je zato z vidika novih zaposlitev nevtralen, saj ne prinaša povečanja števila delovnih mest, omogoča pa učinkovitejšo uporabo obstoječih resursov.

## 8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH S PRIKAZOM UPRAVIČENIH IN PREOSTALIH STROŠKOV

### 8.1 Izhodišča in osnove za oceno

Ocena temelji na projektni dokumentaciji in sicer:

- PZI – projekt za izvedbo, št. načrta CS1612-25-G/25-PZI, št. projekta CS1612-25, »Obnova delov ulic Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejine ulice«, City Studio d.o.o., Vurnikova ulica 2, 1000 Ljubljana, oktober 2025.

Investicija se bo izvajala predvidoma tri leta od 2025 do 2027, zato je investicijska vrednost preračunana tudi v tekoče cene. Tekoče cene so preračunane na podlagi Uredbe. Uporabljene so bili ocenjen podražitev s povprečnimi stopnjami inflacije, ki so opredeljene v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2025 (UMAR, september 2025). Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko: povprečna rast cen v višini 2,5 % za leto 2026 in 2,4 % za leto 2027. V letu 2025 zaradi realnih cen ni upoštevana inflacija.

### 8.2 Ocena vrednosti projekta v stalnih in tekočih cenah

Tabela 6: Ocena investicije v stalnih cenah

Vrste stroškov	Vrednost	DDV	Skupaj z DDV
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>1.890.520,58</b>	<b>303.629,10</b>	<b>2.194.149,68</b>
Rekonstrukcija ceste	1.087.931,35	239.344,90	1.327.276,25
Ureditev meteorne kanalizacije	143.236,54	31.512,04	174.748,58
Ureditev fekalne kanalizacije	123.756,22	0,00	123.756,22
Prestavitev vodovoda	107.970,78	0,00	107.970,78
Prestavitev plinovoda	278.661,33	0,00	278.661,33
Ureditev javne razsvetljave	148.964,36	32.772,16	181.736,52
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>78.965,20</b>	<b>16.249,49</b>	<b>95.214,69</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.560,00	343,20	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	58.500,00	12.870,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	13.801,32	3.036,29	16.837,61
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	5.103,88	0,00	5.103,88
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>1.969.485,78</b>	<b>319.878,59</b>	<b>2.289.364,37</b>

Tabela 7: Dinamika investicije po letih v stalnih cenah

Vrste stroškov	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>0,00</b>	<b>715.921,06</b>	<b>1.478.228,62</b>	<b>2.194.149,68</b>
Rekonstrukcija ceste	0,00	389.479,94	937.796,31	1.327.276,25
Ureditev meteorne kanalizacije	0,00	69.251,96	105.496,62	174.748,58
Ureditev fekalne kanalizacije	0,00	56.764,88	66.991,34	123.756,22
Prestavitev vodovoda	0,00	54.765,75	53.205,03	107.970,78
Prestavitev plinovoda	0,00	68.292,68	210.368,65	278.661,33
Ureditev javne razsvetljave	0,00	77.365,85	104.370,67	181.736,52
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>73.273,20</b>	<b>7.159,20</b>	<b>14.782,30</b>	<b>95.214,70</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.903,20	0,00	0,00	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	71.370,00	0,00	0,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	0,00	5.360,97	11.476,65	16.837,62
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	0,00	1.798,23	3.305,65	5.103,88
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>73.273,20</b>	<b>723.080,26</b>	<b>1.493.010,92</b>	<b>2.289.364,37</b>
<i>Delež po letih</i>	<i>3,20%</i>	<i>31,58%</i>	<i>65,22%</i>	<i>100,00%</i>

Tabela 8: Ocena investicije v tekočih cenah

Vrste stroškov	Vrednost	DDV	Skupaj z DDV
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>1.969.056,92</b>	<b>316.310,94</b>	<b>2.285.367,86</b>
Rekonstrukcija ceste	1.134.039,30	249.488,65	1.383.527,95
Ureditev meteorne kanalizacije	148.944,68	32.767,83	181.712,51
Ureditev fekalne kanalizacije	128.498,11	0,00	128.498,11
Prestavitev vodovoda	111.978,89	0,00	111.978,89
Prestavitev plinovoda	290.802,94	0,00	290.802,94
Ureditev javne razsvetljave	154.793,00	34.054,46	188.847,46
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>79.750,57</b>	<b>16.376,31</b>	<b>96.126,88</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.560,00	343,20	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	58.500,00	12.870,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	14.377,77	3.163,11	17.540,88
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	5.312,80	0,00	5.312,80
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>2.048.807,49</b>	<b>332.687,25</b>	<b>2.381.494,74</b>

Tabela 9: Dinamika investicije po letih v tekočih cenah

Vrste stroškov	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>0,00</b>	<b>733.819,09</b>	<b>1.551.548,77</b>	<b>2.285.367,86</b>
Rekonstrukcija ceste	0,00	399.216,94	984.311,01	1.383.527,95
Ureditev meteorne kanalizacije	0,00	70.983,26	110.729,25	181.712,51
Ureditev fekalne kanalizacije	0,00	58.184,00	70.314,11	128.498,11
Prestavitev vodovoda	0,00	56.134,89	55.844,00	111.978,89
Prestavitev plinovoda	0,00	70.000,00	220.802,94	290.802,94
Ureditev javne razsvetljave	0,00	79.300,00	109.547,46	188.847,46
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>73.273,20</b>	<b>7.338,19</b>	<b>15.515,49</b>	<b>96.126,88</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.903,20	0,00	0,00	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	71.370,00	0,00	0,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	0,00	5.495,00	12.045,88	17.540,88
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	0,00	1.843,19	3.469,61	5.312,80
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>73.273,20</b>	<b>741.157,28</b>	<b>1.567.064,26</b>	<b>2.381.494,74</b>
<i>Delež po letih</i>	<i>3,08%</i>	<i>31,12%</i>	<i>65,80%</i>	<i>100,00%</i>

### 8.3 Ocena vrednosti projekta v stalnih in tekočih cenah z informativnim DDV

Za izvedbo del na kanalizacijskem, vodovodnem in plinovodnem omrežju se uporablja sistem obrnjene davčne obveznosti v skladu s 76.a členom ZDDV-1. DDV. Vrednosti DDV, prikazane v finančnih tabelah, so navedene zgolj informativno in ne predstavljajo obveznosti plačila DDV izvajalcu. Pri načrtovanju finančnih tokov se zato obravnavajo neto zneski (brez DDV), medtem ko se poravnava DDV izvede prek obračuna investitorja.

*Tabela 10: Ocena investicije v stalnih cenah z informativnim DDV*

Vrste stroškov	Vrednost	DDV	Skupaj z DDV
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>1.890.520,58</b>	<b>415.914,53</b>	<b>2.306.435,11</b>
Rekonstrukcija ceste	1.087.931,35	239.344,90	1.327.276,25
Ureditev meteorne kanalizacije	143.236,54	31.512,04	174.748,58
Ureditev fekalne kanalizacije	123.756,22	27.226,37	150.982,59
Prestavitev vodovoda	107.970,78	23.753,57	131.724,35
Prestavitev plinovoda	278.661,33	61.305,49	339.966,82
Ureditev javne razsvetljave	148.964,36	32.772,16	181.736,52
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>78.965,20</b>	<b>17.372,34</b>	<b>96.337,54</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.560,00	343,20	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	58.500,00	12.870,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	13.801,32	3.036,29	16.837,61
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	5.103,88	1.122,85	6.226,73
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>1.969.485,78</b>	<b>433.286,87</b>	<b>2.402.772,65</b>

Tabela 11: Dinamika investicije po letih v stalnih cenah z informativnim DDV

Vrste stroškov	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>0,00</b>	<b>755.482,19</b>	<b>1.550.952,92</b>	<b>2.306.435,11</b>
Rekonstrukcija ceste	0,00	389.479,94	937.796,31	1.327.276,25
Ureditev meteorne kanalizacije	0,00	69.251,96	105.496,62	174.748,58
Ureditev fekalne kanalizacije	0,00	69.253,15	81.729,43	150.982,58
Prestavitev vodovoda	0,00	66.814,22	64.910,14	131.724,36
Prestavitev plinovoda	0,00	83.317,07	256.649,75	339.966,82
Ureditev javne razsvetljave	0,00	77.365,85	104.370,67	181.736,52
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>73.273,20</b>	<b>7.554,81</b>	<b>15.509,54</b>	<b>96.337,55</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.903,20	0,00	0,00	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	71.370,00	0,00	0,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	0,00	5.360,97	11.476,65	16.837,62
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	0,00	2.193,84	4.032,89	6.226,73
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>73.273,20</b>	<b>763.037,00</b>	<b>1.566.462,46</b>	<b>2.402.772,65</b>
<i>Delež po letih</i>	<i>3,05%</i>	<i>31,76%</i>	<i>65,19%</i>	<i>100,00%</i>

Tabela 12: Ocena investicije v tekočih cenah z informativnim DDV

Vrste stroškov	Vrednost	DDV	Skupaj z DDV
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>1.969.056,92</b>	<b>433.192,53</b>	<b>2.402.249,45</b>
Rekonstrukcija ceste	1.134.039,30	249.488,65	1.383.527,95
Ureditev meteorne kanalizacije	148.944,68	32.767,83	181.712,51
Ureditev fekalne kanalizacije	128.498,11	28.269,58	156.767,69
Prestavitev vodovoda	111.978,89	24.635,36	136.614,25
Prestavitev plinovoda	290.802,94	63.976,65	354.779,59
Ureditev javne razsvetljave	154.793,00	34.054,46	188.847,46
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>79.750,57</b>	<b>17.545,13</b>	<b>97.295,70</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.560,00	343,20	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	58.500,00	12.870,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	14.377,77	3.163,11	17.540,88
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	5.312,80	1.168,82	6.481,62
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>2.048.807,49</b>	<b>450.737,66</b>	<b>2.499.545,15</b>

Tabela 13: Dinamika investicije po letih v tekočih cenah z informativnim DDV

Vrste stroškov	2025	2026	2027	SKUPAJ
<b>Gradnja nepremičnin</b>	<b>0,00</b>	<b>774.369,25</b>	<b>1.627.880,20</b>	<b>2.402.249,45</b>
Rekonstrukcija ceste	0,00	399.216,94	984.311,01	1.383.527,95
Ureditev meteorne kanalizacije	0,00	70.983,26	110.729,25	181.712,51
Ureditev fekalne kanalizacije	0,00	70.984,48	85.783,21	156.767,69
Prestavitev vodovoda	0,00	68.484,57	68.129,68	136.614,25
Prestavitev plinovoda	0,00	85.400,00	269.379,59	354.779,59
Ureditev javne razsvetljave	0,00	79.300,00	109.547,46	188.847,46
<b>Storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>73.273,20</b>	<b>7.743,69</b>	<b>16.278,81</b>	<b>97.295,70</b>
Str. investicijske dokumentacije	1.903,20	0,00	0,00	1.903,20
Str. projektne dokumentacije	71.370,00	0,00	0,00	71.370,00
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo	0,00	5.495,00	12.045,88	17.540,88
Str. strokovnega nadzora nad gradnjo brez DDV	0,00	2.248,69	4.232,93	6.481,62
<b>SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI</b>	<b>73.273,20</b>	<b>782.112,94</b>	<b>1.644.159,01</b>	<b>2.499.545,15</b>
<i>Delež po letih</i>	<i>2,93%</i>	<i>31,29%</i>	<i>65,78%</i>	<i>100,00%</i>

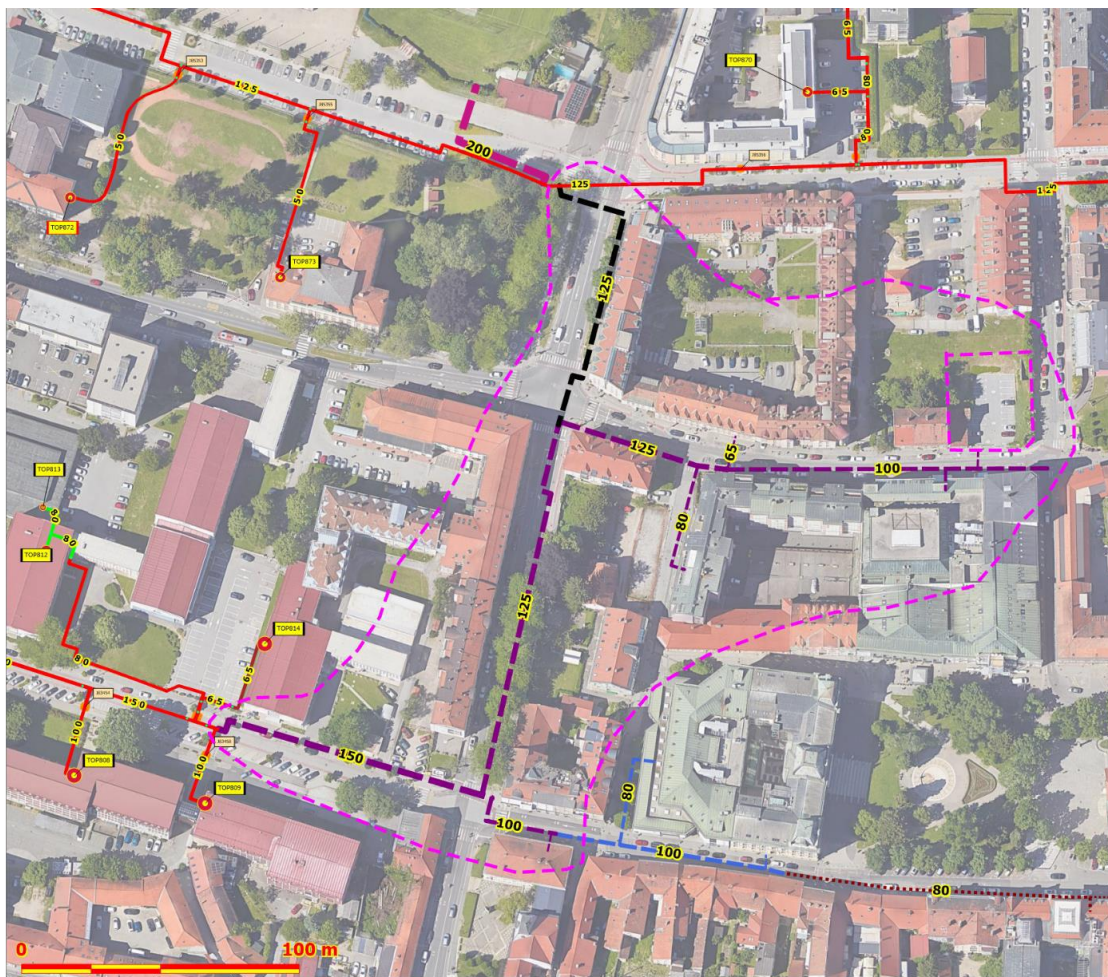
#### 8.4 Upravičeni in neupravičeni stroški projekta

Delitve stroškov na upravičene in preostale stroške ne prikazujemo, saj so vsi stroški upravičeni. V investicijski dokumentaciji je planirano da bo projekt investirala občina iz lastnih sredstev, kar je prikazano v nadaljevanju.





Slika 3: Celotno območje obdelave – na delih Smetanove, Strossmayerjeve, Orožnove, Gospejne in Slovenske ulice iz PZI



Slika 4: Celotno območje obdelave – na delih Smetanove, Strossmayerjeve, Orožnove, Gospejne in Slovenske ulice

## 10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

---

### V času gradnje

V času gradbenih del se lahko pojavijo kratkotrajni vplivi na okoliške nepremičnine in uporabnike prostora. Možni vplivi izhajajo iz izkopov in drugih zemeljskih del, ki lahko vplivajo na mehansko odpornost in stabilnost okolice. Tveganja se preprečujejo z ustreznim načrtovanjem zakoličb, uporabo gradbenih strojev z dovoljenimi osnimi obremenitvami ter nadzorom upravljalcev komunalnih vodov.

Prisotno je tudi tveganje požarne varnosti pri izvajanju gradbeno-obrtniških in inštalacijskih del, ki se preprečuje z upoštevanjem predpisov o varstvu pred požarom in varnostnim načrtom. Vpliv na higiensko in zdravstveno zaščito ni pričakovan, potrebna pa je dosledna skrb za varstvo voda in tal, saj gradbišče leži na vodovarstvenem območju. Uporabljeni stroji morajo biti tehnično brezhibni, skladišča goriv in maziv opremljena z lovilci olj, sanitarije vodotesne ali priključene na kanalizacijo.

Ob gradnji se lahko pojavijo povečane količine prahu in izpušnih plinov zaradi delovanja gradbenih strojev, kar se omili z uporabo tehnično ustreznih strojev, primernih premaznih sredstev ter biološko razgradljivih kemikalij. Neizogibno bo tudi nastajanje odpadkov, ki jih je treba ločeno zbirati v ustreznih zabojnikih in odvažati na urejena odlagališča. Hrupa se pričakuje občasno več, a le v času gradbenih del; za njegovo zmanjšanje je nujna uporaba brezhibnih strojev, delo usposobljenih izvajalcev ter časovna omejitev hrupnejših del na dnevne termine.

### V času obratovanja

Po izvedbi investicije se ocenjuje, da dokončana infrastruktura ne bo imela negativnih vplivov na okolico ali okolje. Konstrukcija novih cest, pločnikov in kolesarskih poti ne bo vplivala na stabilnost sosednjih objektov, prav tako niso pričakovani vplivi glede požarne, zdravstvene ali higienske varnosti.

Toplotni in energetski vplivi zaradi nove javne razsvetljave bodo zmanjšani, saj bo vgrajena energetsko učinkovita LED tehnologija. S tem se bodo znižale emisije in poraba energije. Hrup in druge obremenitve v času uporabe cestne infrastrukture se ne bodo povečali, saj so predvidene rešitve skladne s tehničnimi in okoljskimi predpisi.

### Kulturna dediščina

Investicija poteka na varovanem območju kulturnega spomenika *Maribor – Mestno jedro (EŠD 424)* in prečka območje *Maribor – Mestno obzidje (EŠD 30459)*. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije – OE Maribor je izdal kulturnovarstvene pogoje in mnenja, ki določajo ukrepe pri obnovi cest, križišč, pločnikov, kolesarskih stez in javne razsvetljave. Ključno je zagotoviti arheološki nadzor pri vseh zemeljskih delih na Gospejni, Slovenski in Strossmayerjevi ulici ter križišču z Orožnovo ulico, saj obstaja možnost odkritja srednjeveških ostalin mestnega obzidja in jarka. Arheološke raziskave morajo potekati vzporedno z deli ob stalni prisotnosti strokovne ekipe.

Možno je, da se bodo v primeru najdb roki gradnje podaljšali in stroški povečali, saj zaščitne arheološke raziskave v skladu s predpisi zagotovi investitor. Upoštevanje kulturnovarstvenih pogojev pa je ključno

za ohranitev zgodovinske vrednosti območja in uskladitev investicije z varstvenim režimom mestnega jedra.

*Tabela 14: Matrika za zeleno proračunsko označevanje*

Oznaka projekta	Ugoden	Mešan	Neugoden	Nevtralen	Neznan
	x				
Okoljski cilji	Vpliv	Pojasnilo vpliva			
1. blažitev podnebnih sprememb	+1	Investicija prispeva k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov posredno: energetska učinkovita LED razsvetljava zmanjšuje porabo električne energije, obnova cestne infrastrukture izboljšuje pretočnost prometa in zmanjšuje zastoje, urejeni pločniki in kolesarske poti spodbujajo trajnostno mobilnost (peš in kolo).			
2. prilagajanje podnebnim spremembam	+1	Obnova kanalizacije in odvodnjavanja cest zmanjšuje tveganje za lokalne poplave, ki nastajajo ob ekstremnih padavinah. S tem se povečuje odpornost mestne infrastrukture na vplive podnebnih sprememb.			
3. trajnostna raba in varstvo vodnih in morskih virov	+1	Zamenjava dotrajanih vodovodnih cevi zmanjšuje izgube pitne vode, obnova kanalizacije pa preprečuje izlive odpadnih voda v tla. To bistveno zmanjšuje tveganja za onesnaženje podzemnih voda in zagotavlja trajnostno rabo vodnih virov.			
4. prehod na krožno gospodarstvo	0	Investicija neposredno ne ustvarja novih krožnih tokov, vendar omogoča recikliranje in ponovno uporabo dela gradbenih materialov (asfalt, beton, kovine). Ločeno zbiranje odpadkov na gradbišču prispeva k učinkovitejšemu ravnanju z materiali..			
5. preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja	0	Obnova komunalnih vodov zmanjšuje možnosti za izlitje odpadnih voda in onesnaženje tal, nova javna razsvetljava zmanjšuje svetlobno onesnaženje, obnova cest pa zmanjšuje prašenje in obremenitve okolja v času uporabe.			
6. varstvo in obnova biotske raznovrstnosti in ekosistemov	0	Investicija se izvaja na obstoječem urbanem območju in ne posega neposredno v naravne habitate ali območja varovanja narave. Vpliv na biotsko raznovrstnost je nevtralen.			

Investicija ima večinoma pozitivne vplive (+1) na podnebne spremembe, odpornost na ekstremne vremenske dogodke, varstvo vodnih virov ter zmanjševanje onesnaženja. Pri krožnem gospodarstvu in biotski raznovrstnosti pa vpliv ostaja nevtralen (0), saj gre za prenovo v obstoječem urbanem okolju.

## 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI

### 11.1 Časovni načrt investicije

Investicija se bo izvajala predvidoma tri leta od 2025 do 2027, zato je investicijska vrednost preračunana tudi v tekoče cene. Tekoče cene so preračunane na podlagi Uredbe.

Tabela 15: Terminski načrt izvedba investicije

Oz.	Aktivnost	Obdobje (mesec, leto)
<b>Pred-investicijske aktivnosti</b>		
1.	Izdelava DIIP	2024
2.	Izdelava IP	september 2025
3.	Izvedba javnega naročila	oktober – november 2025
4.	Sklenitev pogodbe z najugodnejšim ponudnikom	december 2025
<b>Izvedba investicije</b>		
5.	Izvedba celovite obnove delov ulic	januar 2026 – avgust 2027
6.	Tehnična predaja v uporabo	september 2027

### 11.2 Organizacija vodenja projekta

Investitor projekta je Mestna občina Maribor, odgovorna oseba investitorja pa je župan Aleksander Saša Arsenovič. Za strokovno in operativno spremljanje naložbe je pristojen Urad za komunalno, promet in prostor – Sektor za komunalno in promet, ki bo koordiniral pripravo, izvedbo in nadzor investicije.

Za uspešno izvedbo bo imenovan projektni vodja, ki bo odgovoren za:

- pripravo potrebne projektne in investicijske dokumentacije,
- izvedbo postopkov javnega naročanja za GOI dela, strokovni nadzor in koordinacijo ZVD,
- usklajevanje med občinskimi službami (Urad za finance in proračun, pravna služba, druge enote MO Maribor),
- zagotavljanje tekoče komunikacije z zunanjimi izvajalci in upravljavci komunalne infrastrukture (Mariborski vodovod, Nigrad, Plinarna Maribor, Energetika Maribor, Elektro Maribor ipd.),
- spremljanje in poročanje o poteku projekta ter obvladovanje tveganj,
- koordinacijo z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije in drugimi organi pri posegih na varovanem območju mestnega jedra.

Izvajalci gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del bodo izbrani skladno z zakonodajo o javnem naročanju. Za strokovni nadzor bo imenovan zunanji nadzornik, prav tako bo zagotovljena koordinacija varnosti in zdravja pri delu. Tako zasnovana organizacija vodenja projekta zagotavlja pregledno upravljanje, jasne odgovornosti in učinkovito izvajanje vseh aktivnosti do zaključka investicije.

## 11.3 Analiza izvedljivosti projekta

---

### **Tehnični vidik**

Obstoječe stanje cestne in komunalne infrastrukture na območju Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne ulice je dotrajano, kar se kaže v poškodovanih voziščih, pločnikih in kolesarskih poteh ter v zastarelih komunalnih vodih (kanalizacija, vodovod, plinovod). Pogoste okvare in slaba pretočnost povzročajo dodatne stroške vzdrževanja in slabijo kakovost bivanja v mestnem središču. Tehnična rešitev predvideva celovito obnovo cestne konstrukcije, pločnikov in kolesarskih poti ter sočasno obnovo oziroma zaščito vseh komunalnih vodov. S tem se odpravljajo dosedanje pomanjkljivosti in zagotavlja dolgoročna funkcionalnost območja. Tehnološke rešitve vključujejo tudi vgradnjo energetske učinkovite LED razsvetljave in sodobne prometne signalizacije, kar dodatno izboljšuje prometno varnost in udobje uporabnikov prostora.

### **Finančni vidik**

Investicija v obnovo ulic je finančno zahtevna, a hkrati dolgoročno utemeljena. Z obnovo komunalnih vodov in cest se zmanjšujejo stroški pogostih vzdrževalnih posegov, vodne izgube ter tveganja za okvare. Nova razsvetljava bo zmanjšala stroške porabe električne energije. Pričakovani so tudi posredni finančni učinki – bolj urejeno mestno središče povečuje privlačnost območja za podjetja, javne ustanove in prebivalce. Investicija se financira iz proračuna Mestne občine Maribor, ob tem pa se predvideva možnost sofinanciranja iz evropskih in državnih sredstev (npr. CTN). Zaradi kombinacije zmanjšanih obratovalnih stroškov in dolgoročne trajnosti je projekt finančno izvedljiv.

### **Okoljski vidik**

Projekt pomembno prispeva k zmanjšanju negativnih vplivov na okolje. Z obnovo kanalizacijskega sistema se zmanjša tveganje za onesnaženje tal in podzemnih voda. Zamenjava dotrajanih vodovodnih cevi zmanjšuje vodne izgube in povečuje učinkovitost oskrbe. Nova energetske učinkovita LED razsvetljava zmanjšuje rabo energije in svetlobno onesnaženje. Prenova cestne infrastrukture z izboljšanimi pogoji za pešce in kolesarje spodbuja trajnostno mobilnost ter zmanjšuje prometne emisije. Projekt je v celoti skladen z okoljskimi cilji občine in evropskimi politikami trajnostnega razvoja.

### **Socialni vidik**

Prenova ulic neposredno izboljšuje kakovost bivanja in dela v mestnem središču. Novi pločniki in kolesarske poti povečujejo varnost vseh udeležencev v prometu, zlasti pešcev, kolesarjev, starejših oseb in otrok. Izboljšana dostopnost in varnejše površine prispevajo k večji vključenosti ranljivih skupin. Urejeno urbano okolje spodbuja uporabo javnega prostora, kar krepi družbeno povezanost in povečuje privlačnost mestnega jedra. Investicija ima pozitiven vpliv tudi na gospodarstvo, saj izboljšana infrastruktura povečuje konkurenčnost poslovnih subjektov ter ustvarja pogoje za dodatne storitvene in kulturne dejavnosti v središču mesta.

## 12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

---

*Tabela 16: Viri financiranja vrednosti investicije*

Opis aktivnosti	2025	2026	2027	Skupaj z DDV
Proračun MOM	73.273,20	741.157,28	1.567.064,26	2.381.494,74
Informativni DDV	0,00	40.955,66	77.094,75	118.050,41

*Tabela 17: Viri financiranja investicije s strani Mestne občine Maribor po letih*

Skupaj	2025	2026	2027
2.381.494,74	73.273,20	741.157,28	1.567.064,26
100%	3,08%	31,12%	65,80%

### 13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA

Tabela povzema ključne kazalnike GJS vodovod in kanalizacija v Mestni občini Maribor za leto 2024 na podlagi letnih poročil Mariborskega vodovoda in Nigrada. Prikazane so dolžina omrežij, količine (m<sup>3</sup>) ter prihodki in stroški. Scenarij z investicijo upošteva pričakovano znižanje stroškov po obnovi, brez sprememb prihodkov. Za projekcije je uporabljen kazalnik »delež obnove glede na celoto«, ki predstavlja razmerje med dolžino obnovljenih odsekov v obravnavanem letu in skupno dolžino omrežja na območju Mestne občine Maribor; vključeni so metri rekonstrukcije vodovoda oziroma kanalizacije ter cest na projektnih odsekih skladno s PZI. Izračunani deleži znašajo za vodovod 0,0465 % in za kanalizacijo 0,0725 %. Pri prometni infrastrukturi in plinovodu se v projekcijah uporablja predpostavka, da letni stroški znašajo 0,5 % predvidene investicijske vrednosti.

*Tabela 18: Ocenjeni operativni stroški*

Vrste stroškov	Scenarij brez investicije	Scenarij z investicijo
Obratovalni stroški za vodovod	2.668	2.667
Obratovalni stroški za kanalizacijo	4.277	4.274
Obratovalni stroški za cesto in JR	4.633	4.170
Obratovalni stroški za plinovod	1.455	1.310

*Tabela 19: Ocenjeni operativni prihodkov*

Vrste prihodkov	Scenarij brez investicije	Scenarij z investicijo
Obratovalni stroški za vodovod	3.979	3.979
Obratovalni stroški za kanalizacijo	4.256	4.256
Obratovalni stroški za cesto in JR	0	0
Obratovalni stroški za plinovod	1.455	1.455

Prav tako pa so za predmetno investicijo planirani tudi stroški rednega investicijskega vzdrževanja vsakih 5 let v višini 10.000 €. Strošek je ocenjen glede na pretekle izkušnje in dolžine celovite obnove.

## 14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI

---

Projekt je bil preučen z vidika diskontiranih denarnih tokov, z uporabo inkrementalne metode (brez projekta in s projektom). Opazovalo se je diskontirani neto denarni tok oz. kumulativni neto denarni tok projekta, ki izkazuje ali je projekt finančno vzdržen oz. ali se s projektom ustvarja ustrezne in dovolj visoke prihodke, za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki ter prispevek Skupnosti.

### 14.1 Finančna analiza investicije

---

#### 14.1.1 Izhodišča finančne analize

Osnovna izhodišča in glavne predpostavke, upoštevane pri izračunu upravičenosti različnih variant projekta, so podane v nadaljevanju:

- Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi:
  - Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. L. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16)
  - Sartori, D. and others. [Economic Appraisal Vademecum 2021-2027. General Principles and Sector Applications](#). European Union, 2021.
  - European Investment Bank. [The Economic Appraisal of Investment Project at the EIB](#). Marec 2023.
- Analiza stroškov in koristi je izdelana po metodi CBA za večje oz. strateške projekte<sup>3</sup>.
- Prihodki in stroški so izračunani po t. i. inkrementalni metodi, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov za scenarij »s projektom« in scenarij »brez projekta«.
- Scenarij »brez projekta« vključuje vzdrževanje obstoječega stanja ter stroške in prihodke, ki nastajajo. Investicijski strošek je v tem primeru 0,00 EUR (podatki variante 1).
- Scenarij »s projektom« vključuje poleg stroškov in prihodkov še investicijske stroške (podatki varianta 2).

Ob tem so bile upoštevane sledeče predpostavke modela:

- Upoštevani so bili investicijski oz. projektni stroški v stalnih cenah brez davka na dodano vrednost, ki je obračunan po stopnji 22 % (DDV je odbiten).
- Denarni tokovi se diskontirajo na sedanjo vrednost z finančno diskontno stopnjo 4%.
- Opazovano obdobje, za katerega so pripravljene izračuni, je do leta 2039 (ekonomska doba 15 let). V dokumentov *Economic Appraisal Vademecum 2021-2027 in The Economic Appraisal of Investment Project at the EIB* je priporočena ekonomska doba tovrstnih projektov od 15 let. Z amortizacijskimi stopnjami in pričakovano življenjsko dobo osnovnih sredstev smo določili ponderirano življenjsko dobo projekta. Pri izračunu amortizacije so upoštevane neto vrednosti osnovnih sredstev brez davkov. Prikaz izračuna tehtane aritmetične sredine amortizacijskih stopenj in določitev dodatnih let po ekonomski dobi za potrebe izračuna finančnega preostanka vrednosti je prikazan v nadaljevanju.

---

<sup>3</sup> Vir: Sartori, D. and others, 2021, str. 18.

Tabela 20: Ponderirana življenjska doba projekta

Investicija	Vrednost	Amortizacijska stopnja	Število let	Ponder	Število let
Gradnja nepremičnin	2.048.807,49 €	3,33%	30,000	1,000	30,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.048.807,49 €</b>			1,00	30,00
Ponderirana aritmetična sredina dobe trajanja					30
Št. let amortizacije v ekonomski dobi					27
<b>Dodatno število let po ekonomski dobi</b>					<b>3</b>

- V skladu z navodili dokumenta *The Economic Appraisal of Investment Project at the EIB* mora biti preostanek vrednosti vključen v zadnje leto finančnih tokov. Preostanek vrednosti je izračunan v skladu z 18. členom Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 480/2014. Ekonomska življenjska doba investicije presega referenčno obdobje, zato je preostanek vrednosti določen z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih življenjske dobe operacije. Preostanek vrednosti investicije je 0,00 €.
- Amortizacija je obračuna samo za neto vrednosti osnovnih sredstev. Amortizacijske stopnje so določene v skladu s Prilogo 1 Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev.
- Diskontiranje se prične z letom 2026, leto 2025 je bazno leto 0.
- Vse vrednosti so podane v EUR.

Tabela 21: Finančni denarni tok investicije v EUR, inkrementalno

Zap. št.	PODATKI O PROJEKTU						PODATKI O PROJEKTU - DISKONTIRANE VREDNOSTI				
	Leto	Investicijski stroški	Stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	NDT	Investicijski stroški	Prihodki	Stroški	NDT	Diskontna stopnja
1	2025	73.273	0	0	0	-73.273	73.273	0	0	-73.273	1,0000
2	2026	741.157	0	0	0	-741.157	712.651	0	0	-712.651	0,9615
3	2027	1.567.064	0	0	0	-1.567.064	1.448.839	0	0	-1.448.839	0,9246
4	2028	0	-688	0	0	688	0	0	-611	611	0,8890
5	2029	0	-688	0	0	688	0	0	-588	588	0,8548
6	2030	0	-688	0	0	688	0	0	-565	565	0,8219
7	2031	0	-688	0	0	688	0	0	-543	543	0,7903
8	2032	0	-688	0	0	688	0	0	-523	523	0,7599
9	2033	0	-688	0	0	688	0	0	-502	502	0,7307
10	2034	0	-688	0	0	688	0	0	-483	483	0,7026
11	2035	0	9.312	0	0	-9.312	0	0	6.291	-6.291	0,6756
12	2036	0	-688	0	0	688	0	0	-447	447	0,6496
13	2037	0	-688	0	0	688	0	0	-429	429	0,6246
14	2038	0	-688	0	0	688	0	0	-413	413	0,6006
15	2039	0	-688	0	0	688	0	0	-397	397	0,5775
16	2040	0	9.312	0	0	-9.312	0	0	5.171	-5.171	0,5553
17	2041	0	-688	0	0	688	0	0	-367	367	0,5339
18	2042	0	-688	0	0	688	0	0	-353	353	0,5134
19	2043	0	-688	0	0	688	0	0	-339	339	0,4936
20	2044	0	-688	0	0	688	0	0	-326	326	0,4746
21	2045	0	9.312	0	0	-9.312	0	0	4.250	-4.250	0,4564
22	2046	0	-688	0	0	688	0	0	-302	302	0,4388
23	2047	0	-688	0	0	688	0	0	-290	290	0,4220
24	2048	0	-688	0	0	688	0	0	-279	279	0,4057

25	2049	0	-688	0	0	688	0	0	-268	268	0,3901
26	2050	0	9.312	0	0	-9.312	0	0	3.493	-3.493	0,3751
27	2051	0	-688	0	0	688	0	0	-248	248	0,3607
28	2052	0	-688	0	0	688	0	0	-238	238	0,3468
29	2053	0	-688	0	0	688	0	0	-229	229	0,3335
30	2054	0	-688	0	0	688	0	0	-220	220	0,3207
<b>SKUPAJ</b>		<b>2.381.495</b>	<b>21.434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.402.929</b>	<b>2.234.763</b>	<b>0</b>	<b>10.242</b>	<b>-2.245.005</b>	

V nadaljevanju so prikazani statični in dinamični kazalniki učinkovitosti investicije.

*Tabela 22: Kazalniki statične in dinamične ocene za presojo ekonomske dobe upravičenosti naložbe za celotno investicijsko vrednost*

Postavka	Vrednost kazalnikov		Vrednost kazalnikov	
	<i>FRR/C</i>	<i>Ni izračunljiv</i>	<i>FRR/K</i>	<i>Ni izračunljiv</i>
<i>Finančna interna stopnja donosnosti (%)</i>	<i>FRR/C</i>	<i>Ni izračunljiv</i>	<i>FRR/K</i>	<i>Ni izračunljiv</i>
<i>Neto sedanja vrednosti (€)</i>	<i>FNPV/C</i>	-2.245.005,07 €	<i>FNPV/K</i>	-2.245.005,07 €

### **14.1.2 Rezultati finančne analize**

Investitor ne izvaja investicijskega projekta zaradi finančnih koristi oz. neposredne finančne donosnosti vloženih sredstev. Kazalniki izkazujejo neprofitni značaj investicije. Finančni kazalniki izkazujejo upravičenost do porabe javnih sredstev, ekonomski pa družbeno upravičenost projekta.

## **14.2 Ekonomska analiza projekta**

### **14.2.1 Predpostavke ekonomske analize**

Pri ekonomski analizi se je izhajalo iz finančne analize in uporabilo standardno metodologijo diskontiranega denarnega toka.

- Upoštevane so bile vse predpostavke iz finančne analize razen diskontne stopnje in ostanka vrednosti.
- Denarni tokovi se diskontirajo na sedanjo vrednost z ekonomsko diskontno stopnjo 3%.
- Za izračun ekonomskih kazalnikov je upoštevana neto vrednost investicijskega projekta (brez DDV).
- V skladu z vodilnimi načeli analize stroškov in koristi je potrebno stroškovne postavke vrednotiti po njihovih oportunitetnih stroških. Običajno se uporablja metoda, pri kateri se stroški projekta pretvorijo s konverzijskimi faktorji. Glede na to, da na nacionalni ravni s strani pristojnih institucij ni določenih faktorjev za prevrednotenje stroškov in se faktorji ne smejo izračunati za vsako posamezno investicijo, smo uporabili faktor 1<sup>4</sup>.
- Nedenarne računovodske postavke, kot so amortizacija, rezerve za prihodnje stroške nadomestila, davkov in rezerve za nepredvidene dogodke so izločeni iz izračuna.
- Ekonomski preostanek vrednosti znaša 0,00 EUR
- V nadaljevanju so predstavljene predpostavke za izračun ekonomskih koristi za varianto 2, pri varianti 1 oz. scenariju brez investicije znašajo ekonomske koristi 0,00 EUR.

<sup>4</sup> Vir: EC. Regional nad Urban Policy. Economic Appraisal Vademecum 2021-2027. General Principles and Sector Applications, stran 22.

## 14.2.2 Vrednotenje družbeno ekonomskih koristi

### ➤ Znižanje stroškov tekočega vzdrževanja vodovoda in kanalizacije

Obnova vodovoda, kanalizacije, plinovoda in cestišča na najbolj obremenjenem urbanem odseku zmanjšuje število izrednih intervencij (lomi, okvare spojnih mest, zamašitve) ter s tem stroške del, materiala, nadzora in začasnih prometnih ureditev. Pri predpostavki 12 manj intervencij/leto na obnovljenih odsekih in povprečnem celotnem strošku 8.500 € na intervencijo znaša letni prihranek 102.000 €.

### ➤ Prihranki energije in vode zaradi zmanjšanih izgub in vdora

Zamenjava dotrajanih cevododov ter odprava netesnosti zmanjšata: (i) tehnične izgube v vodovodu (manj načrpane in distribuirane količine za isto prodajo) ter (ii) dotok tujih voda v kanalizacijo, kar znižuje stroške črpanja in čiščenja. Pri upoštevanju izkazane mase stroškov električne energije v vodooskrbi ter čistilnih procesov in ob skromnem izboljšanju učinkovitosti na obravnavanem odseku ocenjujemo kumulativen letni prihranek 70.000 €.

### ➤ Izogibanje stroškom ponovnih prekopov in sanacij vozišč zaradi usklajenih posegov

Sočasna ureditev ceste, pločnikov in komunalnih vodov (vodovod, kanalizacija, plinovod) zmanjša ponovne razkope ter sanacije na novem vozišču v naslednjih letih. Pri tipični frekvenci nujnih posegov in enotnih stroških zapor prometa, asfaltiranja in nadzora občina/izvajalci prihranijo 80.000 € letno.

Tabela 23: Povzetek ekonomskih stroškov in koristi

Koristi	Vrednost na enoto (kjer je primerno)	Celotna vrednost (v evrih, diskontirana)	% vseh koristi
Znižanje stroškov tekočega vzdrževanja vodovoda in kanalizacije	n.p.	911.648,74	43,05%
Prihranki energije in vode zaradi zmanjšanih izgub in vdora	n.p.	562.746,14	26,58%
Izogibanje stroškom ponovnih prekopov in sanacij vozišč zaradi usklajenih posegov	n.p.	643.138,44	30,37%
<b>SKUPAJ</b>	n.p.	<b>2.117.533,32</b>	<b>100,00%</b>
Stroški	Vrednost na enoto (kjer je primerno)	Celotna vrednost (v evrih, diskontirana)	% vseh stroškov
Skupaj investicijski stroški	n.p.	1.952.773,52	99,37%
Stroški investicijskega vzdrževanja	n.p.	12.293,45	0,63%
<b>SKUPAJ</b>	n.p.	<b>1.965.066,98</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 24: Ekonomski denarni tok investicije v EUR

Zap. št.	PODATKI O PROJEKTU						PODATKI O PROJEKTU - DISKONTIRANE VREDNOSTI				
	Leto	Investicijski stroški	Stroški	Prihodki in koristi	Ostane vrednosti	NDT	Investicijski stroški	Prihodki in ostanek	Stroški	NDT	Diskontna stopnja
1	2025	60.060	0	0	0	-60.060	60.060	0	0	-60.060	1,0000
2	2026	641.076	0	0	0	-641.076	622.404	0	0	-622.404	0,9709
3	2027	1.347.671	0	0	0	-1.347.671	1.270.309	0	0	-1.270.309	0,9426
4	2028	0	-688	258.000	0	258.688	0	236.107	-629	236.736	0,9151
5	2029	0	-688	258.000	0	258.688	0	229.230	-611	229.841	0,8885
6	2030	0	-688	258.000	0	258.688	0	222.553	-593	223.146	0,8626
7	2031	0	-688	258.000	0	258.688	0	216.071	-576	216.647	0,8375
8	2032	0	-688	258.000	0	258.688	0	209.778	-559	210.337	0,8131
9	2033	0	-688	258.000	0	258.688	0	203.668	-543	204.210	0,7894
10	2034	0	-688	258.000	0	258.688	0	197.736	-527	198.263	0,7664
11	2035	0	9.312	258.000	0	248.688	0	191.976	6.929	185.047	0,7441
12	2036	0	-688	258.000	0	258.688	0	186.385	-497	186.881	0,7224
13	2037	0	-688	258.000	0	258.688	0	180.956	-482	181.438	0,7014
14	2038	0	-688	258.000	0	258.688	0	175.685	-468	176.154	0,6810
15	2039	0	-688	258.000	0	258.688	0	170.568	-455	171.023	0,6611
16	2040	0	9.312	258.000	0	248.688	0	165.600	5.977	159.623	0,6419
17	2041	0	-688	258.000	0	258.688	0	160.777	-429	161.206	0,6232
18	2042	0	-688	258.000	0	258.688	0	156.094	-416	156.510	0,6050
19	2043	0	-688	258.000	0	258.688	0	151.548	-404	151.952	0,5874
20	2044	0	-688	258.000	0	258.688	0	147.134	-392	147.526	0,5703
21	2045	0	9.312	258.000	0	248.688	0	142.848	5.156	137.692	0,5537
22	2046	0	-688	258.000	0	258.688	0	138.688	-370	139.057	0,5375
23	2047	0	-688	258.000	0	258.688	0	134.648	-359	135.007	0,5219
24	2048	0	-688	258.000	0	258.688	0	130.726	-348	131.075	0,5067
25	2049	0	-688	258.000	0	258.688	0	126.919	-338	127.257	0,4919

26	2050	0	9.312	258.000	0	248.688	0	123.222	4.448	118.775	0,4776
27	2051	0	-688	258.000	0	258.688	0	119.633	-319	119.952	0,4637
28	2052	0	-688	258.000	0	258.688	0	116.149	-310	116.458	0,4502
29	2053	0	-688	258.000	0	258.688	0	112.766	-301	113.066	0,4371
30	2054	0	-688	258.000	0	258.688	0	109.481	-292	109.773	0,4243
<b>SKUPAJ</b>		<b>2.048.807</b>	<b>21.434</b>	<b>6.966.000</b>	<b>0</b>	<b>4.895.759</b>	<b>1.952.774</b>	<b>4.456.946</b>	<b>12.293</b>	<b>2.491.879</b>	

*Tabela 25: Družbena koristnost projekta (ekonomska analiza projekta)*

Naziv kazalnika	Kratika	Vrednost
Diskontna stopnja		3,000%
Ekonomska IRR	ERR/C	6,549%
Ekonomska NPV	ENPV/C	2.491.879,13 €
Količnik ekonomske relativne koristnosti	B/C ratio	1,0776
Stopnja družbene koristnosti		7,76%

### 14.2.3 Rezultati ekonomske analize

Izvedena ekonomska presoja kaže, da je projekt ekonomsko upravičen. Izračunana ekonomska interna stopnja donosa (ERR) znaša 6,549 % in presega družbeno diskontno stopnjo 3,00 %, kar potrjuje ustvarjanje neto družbene koristi. Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) je 2.491.879,13 €, zato so diskontirane koristi večje od diskontiranih stroškov. Razmerje koristi/stroški (B/C) znaša 1,0776, kar dodatno potrjuje upravičenost naložbe. Na podlagi navedenih kazalnikov bo družba po izvedbi projekta v boljšem položaju, saj koristi presegajo stroške v celotnem analiziranem obdobju.

### 14.3 Učinki, ki se ne dajo ovrednotiti vrednostno

---

Pri investiciji v celovito obnovo ulic se pojavljajo številni pozitivni učinki, ki jih ni mogoče neposredno ovrednotiti v denarnih vrednostih, vendar imajo pomemben vpliv na kakovost življenja in trajnostni razvoj mestnega središča:

- **Izboljšanje prometne varnosti**

Z obnovo cestne konstrukcije, pločnikov in kolesarskih poti se bistveno poveča varnost pešcev, kolesarjev in voznikov. Jasneje urejene prometne površine zmanjšujejo tveganja prometnih nesreč in ustvarjajo prijaznejše pogoje za ranljive skupine.

- **Boljša kakovost javnega prostora**

Urejeni pločniki, kolesarske povezave, urbana oprema in nova razsvetljava prispevajo k večji privlačnosti mestnega središča kot prostora za bivanje, delo in druženje. To spodbuja uporabo javnega prostora in povečuje kakovost življenja prebivalcev.

- **Zanesljivejša oskrba s komunalnimi storitvami**

Zamenjava in zaščita kanalizacije, vodovoda in plinovoda zmanjšuje tveganja za okvare, izgube vode in onesnaženje. Uporabniki pridobijo bolj stabilno in varno oskrbo z osnovnimi komunalnimi storitvami.

- **Znižanje hrupne in energetske obremenitve**

Nova energetska učinkovita LED razsvetljava zmanjšuje rabo električne energije in svetlobno onesnaženje, hkrati pa zagotavlja boljše pogoje varnosti v nočnem času. Obnova cestne konstrukcije in urejena prometna ureditev zmanjšujeta hrup in prašenje.

- **Krepitev socialne vključenosti**

Dostopnejše prometne in peš površine omogočajo lažje gibanje starejšim, osebam z oviranostmi in družinam z otroki. To povečuje enakopravnost in socialno vključenost vseh prebivalcev.

- **Prispevek k trajnostnemu razvoju**

Investicija podpira cilje trajnostne mobilnosti in učinkovite rabe virov, skladno z lokalnimi in nacionalnimi strategijami. S tem prispeva k zmanjšanju emisij in varovanju naravnih virov.

- **Ustvarjanje pozitivne podobe mesta**  
Prenovljene mestne ulice dvigujejo ugled Maribora kot sodobnega, trajnostno usmerjenega in prijaznega mesta, kar krepi privlačnost za prebivalce, obiskovalce in investitorje.
- **Dolgoročne koristi za prihodnje generacije**  
Urejena in trajnostna infrastruktura zagotavlja stabilne pogoje za kakovostno bivanje, delo in mobilnost tudi v prihodnje ter ustvarja okolje, ki bo služilo prihodnjim generacijam.

Zgoraj navedeni učinki niso neposredno finančno ovrednotljivi, vendar prinašajo dolgoročne koristi, ki pomembno prispevajo k višji kakovosti življenja, zdravju prebivalcev in trajnostni prihodnosti mesta.

## 15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLIVOSTI

### 15.1 Analiza tveganja

Analiza tveganja se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka.

Analiza tveganja temelji na preteklih izkušnjah izdelovalca predinvesticijske zasnove na podobnih investicijah. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja.

*Tabela 26: Analiza tveganja priprave projekta ter splošna tveganja*

Tveganje	Stopnja tveganja (verjetnost dogodka)*	Ocena Vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>Tveganje zaradi vodenja projekta</b>	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev
<b>Tveganje zaradi spremembe zakonodaje</b>	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Neuskkljenost projekta z veljavno zakonodajo - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije	- Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta
<b>Tveganje zaradi odklonilnega javnega</b>	1	Čas: 1 Stroški: 1	- Podaljšanje roka izvedbe projekta	- Upoštevanje zahtev oz. priporočil

mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev...)	Kakovost: 1	- Pozitivno informiranje javnosti glede projekta
---	-------------	--

Tabela 27: Analiza tveganja izvedbe projekta

Tveganje	Stopnja tveganja (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>Tveganje zaradi nezadostnih finančnih sredstev (glede na pridobljene ponudbe)</b>	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	- Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku, - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije	- Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov
<b>Tveganje v postopku izvedbe javnih naročil</b>	2	Čas: 4 Stroški: 2 Kakovost: 3	- Ponovitev postopka javnega naročila - Pritožbe pri postopku javnega naročila	- Posebna pozornost namenjena postopku priprave javnega naročila. - Zagotovitev zunanjih pravnih strokovnjakov za pripravo javnega naročila.
<b>Tveganja v postopku oddaje del</b>	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Ponovitev postopka javnega razpisa - Zamuda pri oddaji del	- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd.) - Definiranje tehničnih specifikacij na način, da bo omogočeno sodelovanje večjemu naboru ponudnikov - Priprava kvalitetne razpisne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo

Tabela 28: Analiza tveganja obratovanja projekta

Tveganje	Stopnja tveganja (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov</b>	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	- Poslabšanje kakovosti okolja, - Povečanje obremenitev okolja, - Povečanje stroškov izvedbe projekta	- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah - izvajanje monitoringa

Legenda stopenj tveganja(\*):

- 1 – majhna verjetnost
- 2 – srednja verjetnost
- 3 – velika verjetnost

Legenda ocen vpliva(\*\*):

- 0 – ni vpliva
- 1 – majhen vpliv
- 2 – zmerni vpliv
- 3 – srednji vpliv
- 4 – velik vpliv
- 5 – zelo velik vpliv

## 15.2 Analiza občutljivosti

Podlaga za izračun kritični parametrov so finančna analize. Za izvedbo projekta bi lahko bile naslednje:

- Spremembe predračunske vrednosti investicije na intervalu od -1 % do +1 %
- Spremembe višine operativnih stroškov na intervalu od -1 % do +1 %
- Sprememba vrednosti prihodkov na intervalu od -1 % do +1 %

V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti za zgornje kritične parametre projekta za posamezno variantno. Primerjali smo finančno neto sedanjo vrednost investicije (FNPV) ter finančno in interno stopnjo donosnosti (FIRR) v referenčni dobi v kateri obravnavamo opisano investicijo.

Tabela 29: Analiza občutljivosti projekta

Postavke	% spremembe finančne neto sedanje vrednosti (FNPV/C)	Spremembe finančne interne stopnje donosnosti (FRR/C)	% spremembe ekonomske neto sedanje vrednosti (ENPV)	Spremembe ekonomske interne stopnje donosnosti (ERR)
Sprememba prihodkov za +1%	0,00%	Ni izračunljivo		
Sprememba prihodkov za -1%	0,00%	Ni izračunljivo		
Sprememba O&M stroškov za +1%	0,00%	Ni izračunljivo		
Sprememba O&M stroškov za -1%	0,00%	Ni izračunljivo		
Sprememba investicijskih stroškov +1%	1,00%	Ni izračunljivo		
Sprememba investicijskih stroškov -1%	1,00%	Ni izračunljivo		
Sprememba prihodkov za +1%			0,00%	0,00%
Sprememba prihodkov za -1%			0,00%	0,00%
Sprememba O&M stroškov za +1%			0,00%	0,00%
Sprememba O&M stroškov za -1%			0,00%	0,00%
Sprememba koristi za +1%			1,79%	0,13%
Sprememba koristi za -1%			-1,79%	-0,13%

Najvišje odstopanje se pojavi pri spremembah družbeno-ekonomskih koristi. Povečanje ali zmanjšanje koristi za 1 % povzroči spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti za  $\pm 1,79$  % in ekonomske interne stopnje donosnosti za  $\pm 0,13$  %.

Investicija je najbolj občutljivejši na spremembe ocenjenih družbeno-ekonomskih koristi, zmerno na investicijske stroške, malo na operativne stroške in najmanj na prihodek.

## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

---

Investicijski projekt Celovita ureditev delov ulic Strossmayerjeve, Slovenske in Gospejne ima za namen zagotoviti sodobno, varno in trajnostno prometno ter bivalno okolje v mestnem središču Maribora. V sklopu projekta je predvidena celovita prenova cestne konstrukcije, pločnikov in kolesarskih poti ter posodobitev komunalne infrastrukture, prometne signalizacije in javne razsvetljave.

Naložba bo prispevala k večji prometni varnosti, boljšim pogojem za pešce in kolesarje, zmanjšanju emisij iz prometa ter k dvigu kakovosti bivanja in atraktivnosti mestnega jedra. Skupna ocenjena vrednost investicije znaša 2.381.494,74 € (brez odbitnega DDV).

Pri pripravi investicijskega programa so bile preučene tudi druge možnosti izvedbe (ohranitev obstoječega stanja, odložitev investicije), vendar so bile zaradi okoljskih in ekonomskih slabosti ocenjene kot nesprejemljive. Kot najustreznejša je bila potrjena takojšnja izvedba projekta v načrtovanem obsegu. Izbrana varianta predvideva izvedbo naložbe v dveh fazah – najprej izgradnjo novega vročevoda, nato še celovito prenavo navedenih ulic z nadgradnjo infrastrukture – v usklajenem časovnem okvirju. Tak celoviti pristop omogoča znatno zmanjšanje emisij toplogrednih plinov, učinkovitejše izkoriščanje obstoječih in načrtovanih zmogljivosti daljinskega ogrevanja, dolgoročne finančne koristi za občinski proračun ter opazno izboljšanje kakovosti bivanja in prometne varnosti prebivalcev mestnega središča.