



Mestna občina Ptuj

Številka: 351-278/2021

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016)

POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34



Ptuj, junij 2023

NAZIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA: **POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34**

(SO)INVESTITOR: **MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ**

ODGOVORNA OSEBA (SO)INVESTITORJA

NUŠKA GAJŠEK, ŽUPANJA

ODGOVORNA OSEBA ZA IZVEDBO INVESTICIJE

ALEN JEVTOVIČ, DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE MO PTUJ

SKRBNIK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

MOJCA BRUNČIČ, KABINET ŽUPANA

ODGOVORNA OSEBA ZA PRIPRAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

SIMONA KAŠMAN, KABINET ŽUPANA, VODJA SLUŽBE ZA PROJEKTE IN INVESTICIJE

IZDELOVALEC DIIP št. 351-278/2021

SIMONA KAŠMAN, KABINET ŽUPANA

MOJCA BRUNČIČ, KABINET ŽUPANA

BODOČI UPRAVLJAVEC PREDMETA INVESTICIJE:

MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ

ODGOVORNA OSEBA UPRAVLJAVCA INVESTICIJE:

NUŠKA GAJŠEK, ŽUPANJA

KRAJ IN DATUM IZDELAVE DOKUMENTA: **PTUJ, JUNIJ 2023**

KAZALO VSEBINE

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	6
1.1	<i>Navedba investitorja</i>	<i>6</i>
1.2	<i>Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije</i>	<i>6</i>
1.3	<i>Navedba izdelovalca projektne dokumentacije</i>	<i>7</i>
1.4	<i>Navedba upravljavca</i>	<i>7</i>
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	8
2.1	<i>Predstavitev občine</i>	<i>8</i>
2.2	<i>Pregled in analiza obstoječega stanja predmeta investicije</i>	<i>10</i>
2.3	<i>Lokacija in lastništvo</i>	<i>12</i>
2.4	<i>Temeljni razlogi za investicijsko namero</i>	<i>12</i>
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	13
3.1	<i>Opredelitev razvojnih možnosti</i>	<i>13</i>
3.2	<i>Namen investicije</i>	<i>13</i>
3.3	<i>Cilj investicije</i>	<i>14</i>
3.4	<i>Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi</i>	<i>14</i>
3.4.1	<i>Strategija razvoja Slovenije 2030</i>	<i>14</i>
3.4.2	<i>Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Slovenije</i>	<i>15</i>
3.4.3	<i>Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027</i>	<i>15</i>
3.4.4	<i>Strateški razvojni dokument Mestne občine Ptuj do leta 2035</i>	<i>16</i>
4	OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENI V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	17
4.1	<i>Varianta »brez« investicije</i>	<i>17</i>
4.2	<i>Varianta »z« investicijo</i>	<i>17</i>
4.3	<i>Natančnejša opredelitev izvedbe izbrane variante</i>	<i>18</i>

5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	20
5.1	<i>Obstoječe stanje.....</i>	<i>20</i>
5.2	<i>Bodoče stanje - opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev.....</i>	<i>21</i>
6	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	31
6.1	<i>Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah</i>	<i>31</i>
6.2	<i>Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah</i>	<i>32</i>
6.3	<i>Navedba osnove za oceno vrednosti.....</i>	<i>33</i>
7	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	34
7.1	<i>Predhodna idejna rešitev ali študija.....</i>	<i>34</i>
7.2	<i>Opis in grafični prikaz lokacije</i>	<i>34</i>
7.3	<i>Javno zasebno partnerstvo</i>	<i>37</i>
7.3.1	<i>Temeljna načela JZP.....</i>	<i>37</i>
7.3.2	<i>Kritična tveganja znotraj JZP.....</i>	<i>40</i>
7.4	<i>Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe</i>	<i>41</i>
7.4.1	<i>Ocena investicijskih stroškov in dinamika financiranja po stalnih cenah</i>	<i>41</i>
7.4.2	<i>Ocena investicijskih stroškov in dinamika financiranja po tekočih cenah</i>	<i>42</i>
7.5	<i>Varstvo okolja</i>	<i>43</i>
7.5.1	<i>Opis pričakovanih vplivov na okolje v času izvajanja investicije – gradbena dela/rekonstrukcija..</i>	<i>43</i>
7.5.2	<i>Opis pričakovanih vplivov na okolje po končanju investicije – ob obratovanju objekta</i>	<i>45</i>
7.5.3	<i>Opis pričakovanih vplivov na okolje.....</i>	<i>45</i>
7.6	<i>Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov.....</i>	<i>46</i>
7.7	<i>Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo</i>	<i>46</i>
7.8	<i>Predvideni viri financiranja po tekočih cenah</i>	<i>47</i>
7.9	<i>Terminski plan izvedbe investicije</i>	<i>48</i>
8	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	49
8.1	<i>Ugotovitve o potrebi in smiselnosti investicije.....</i>	<i>49</i>
8.2	<i>Možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne in druge dokumentacije</i>	<i>50</i>
8.3	<i>Zaključna ocena</i>	<i>51</i>

KAZALO SLIK

Slika 1: Pogled na obstoječi objekt, predviden za rušitev	11
Slika 2: Pogled na obstoječe balinišče	11
Slika 3: Pogled na obstoječi objekt, predviden za rušitev	20
Slika 4: Tehnični prikaz – situacija – širše območje s spremembami	21
Slika 5: Severna fasada objekta	26
Slika 6: Južna fasada objekta	26
Slika 7: Pogled iz zraka	27
Slika 8: Shematski prerez – prikaz višin.....	27
Slika 9: Tloris kletne etaže	28
Slika 10: Tloris pritlične etaže	29
Slika 11: Tloris 1. etaže.....	29
Slika 12: Tloris 2. etaže.....	30
Slika 13: Tloris mansarde.....	30
Slika 14: Lokacija Potrčeve 34 (MO Ptuj, parcele)	36

KAZALO TABEL

Tabela 1: Prikaz vseh obravnavanih variant in pod-variant izvedbe investicijskega projekta.....	17
Tabela 2: Vrednost investicije v stalnih cenah.....	31
Tabela 3: Vrednost investicije v tekočih cenah.....	32
Tabela 4: Vrednost investicije v stalnih cenah po letih.....	41
Tabela 5: Vrednost investicije v tekočih cenah po letih.....	42
Tabela 6: Člani projektne skupine za izvedbo projekta	46
Tabela 7: Predvidena finančna konstrukcija projekta po letih	47
Tabela 8: Terminski plan izvedbe investicije	48

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR/VLAGATELJ	
Naziv	Mestna občina Ptuj
Naslov	Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Nuška GAJŠEK, županja
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Internetni naslov	www.ptuj.si
ID za DDV	SI85675237
Žig in podpis	


1.2 Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	Mestna občina Ptuj
Naslov	Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Nuška GAJŠEK, županja
Odgovorna oseba za izvedbo investicije in nadzor nad pripravo dokumentacije	Alen Jevtović, direktor mestne uprave MO Ptuj
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Internetni naslov	www.ptuj.si
Žig in podpis	

1.3 Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv	Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi – arhitektka
Naslov	Nadole 16, 2287 Žetale
Odgovorna oseba	Nataša Hohnec
Telefon	031 239 724
E-pošta	info@arhitera.com
Internetni naslov	www.arhitera.com
ID za DDV	SI28766148
Žig in podpis	

1.4 Navedba upravljavca

BODOČI UPRAVLJAVEC INVESTICIJE	
Naziv	Mestna občina Ptuj
Naslov	Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Nuška GAJŠEK, županja
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Internetni naslov	www.ptuj.si
ID za DDV	SI85675237
Žig in podpis	

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev občine

Mestna občina Ptuj leži v severovzhodni Sloveniji, v središču Spodnjega Podravja in je del statistične regije Podravje. Obsega južni del osrednjih Slovenskih goric, severozahodni del Ptujkega polja, s skrajnim jugozahodnim delom pa sega na Dravsko polje na desnem bregu reke Drave. Po površini obsega 66,65 km², kar predstavlja 0,3% ozemlja Slovenije.

V Mestni občini Ptuj živi 23.440 (SI-STAT, dec. 2022) prebivalcev, kar znaša 1,12 % vseh prebivalcev Slovenije. Samo v naselju Ptuj živi 76,28 % vseh prebivalcev Mestne občine Ptuj. Po številu prebivalcev sodi med manjše mestne občine, saj je uvrščena na 10. mesto od 12. mestnih občin. Gostota poselitve v MO Ptuj je 353 prebivalcev na km², kar močno presega slovensko povprečje (103,9 preb./km²). Po površini je Mestna občina Ptuj na predzadnjem mestu med mestnimi občinami.



Primerjava z drugimi mestnimi občinami v Sloveniji kaže, da se Mestna občina Ptuj po kazalnikih razvitosti občin umešča po osnovi za dohodnino na prebivalca na 7. mesto, po razmerju med delovnimi mesti in delovno aktivnim prebivalstvom na 6. mesto (je torej funkcionalno urbano središče in zaposlovalec sosednjih občin in širše), po dodani vrednosti na zaposlenega se umešča šele na 11. mesto, po indeksu staranja na 10. mesto, po stopnji brezposelnosti na 6. mesto in po deležu Nature 2000 na 4. mesto, po redkosti poselitve na 6. mesto in po deležu enot kulturne dediščine in kulturnih spomenikov na 1. mesto.

Mesto Ptuj, kot regionalno središče nacionalnega pomena, je pomembno središče dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih in drugih dejavnosti ter hkrati pomembno gospodarsko središče in prometno križišče, v katerem so razvite pomembne javne funkcije, kot so sekundarna in terciarna raven zdravstvene oskrbe, višje in visokošolsko izobraževanje, raziskovalne ter sodne, upravne in socialne funkcije. S tem se mesto Ptuj uvršča v osrednje upravno, gospodarsko, zaposlitveno, izobraževalno, kulturno, zdravstveno in prometno središče Spodnjega Podravja.

Današnja Mestna občina Ptuj obsega 6.424 hišnih števil in je razdeljena na 10 naselij: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurbergu, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja, ki so združena v 5 mestnih četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg - Turnišče) ter 3 primestne četrtne skupnosti (Grajena, Rogoznica in Spuhlja).

V skladu z opredelitvijo Statističnega urada Republike Slovenije v mestno območje od 10 naselij v Mestni občini Ptuj spada samo centralno mestno naselje Ptuj, medtem ko ostala naselja ne izpolnjujejo pogojev, da bi bila opredeljena kot mestno naselje.

Naselje Grajena se razvija kot lokalno središče z izrazitimi primarnimi dejavnostmi ter nekaterimi terciarnimi in kvartarnimi dejavnostmi, s katerimi zadovoljuje funkcije svojega vplivnega območja v zahodnem, gričevnatem delu mestne občine.

Naselja Krčevina pri Vurbergu, Mestni vrh, Kicar, Podvinci in Spuhlja so po številu prebivalcev in funkcijah naselja opredeljena kot podeželska naselja, v katerih bo mestna občina spodbujala krepitev terciarnih dejavnosti oskrbo za prebivalcev svojega območja in oskrbo prebivalcev manjših naselij.

Naselja Grajenščak, Pacinje in Spodnji Velovlek so po številu prebivalcev ter deležu prebivalcev, ki se ukvarjajo s kmetijsko dejavnostjo, opredeljena kot vasi s prevladujočimi primarnimi dejavnostmi, v katerih mestna občina spodbuja razvoj dejavnosti za delno opravljanje oskrbnih funkcij za svoje prebivalstvo.

Mestna občina Ptuj je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi¹ in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij na območju Mestne občine Ptuj, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov prebivalcev. Samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom ali so določene z zakonom, zlasti pa:

- sprejema statut in druge splošne akte ter organizira mestno upravo in upravni nadzor,
- upravlja občinsko premoženje,
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- določa namembnost mestnega prostora,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva,
- v okviru svojih pristojnosti ustanavlja, ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe,
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti v prid čistega in zdravega okolja,
- gradi in upravlja mestne komunalne objekte in ureja mestni promet,
- gradi, vzdržuje in obnavlja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine, v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge mestnega redarstva,
- skrbi za službe socialnega varstva, za predšolsko varstvo, za osnovno varstvo otrok in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele,
- pospešuje vzgojno-izobraževalno, informacijsko dokumentacijsko, društveno, raziskovalno in športno dejavnost ter ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih,

¹ Spletni vir: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO307>

- pospešuje kulturno umetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost kulturnih programov, zagotavlja splošno izobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju,
- zagotavlja zdravstvene storitve za občane na primarni ravni,
- organizira opravljanje pokopališke in pogrebne javne službe,
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj,
- organizira komunalno redarsko službo in skrbi za red v mestni občini ter v ta namen predpisuje kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi
- mestne občine, in opravlja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem mestnih predpisov in drugih aktov, s katerimi ureja zadeve iz svoje pristojnosti,
- opravlja nadzorstvo nad lokalnimi prireditvami,
- skrbi za požarno varnost ter organizira pomoč in reševanje ob elementarnih in drugih nesrečah,
- povezuje se s partnerskimi in drugimi občinami in mesti ter sodeluje v združenju mest in lokalnih skupnosti,
- opravlja statistično, evidenčno in analitično funkcijo za svoje potrebe,
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja predmeta investicije

Občina ima v skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi dolžnost zadovoljevati potrebe svojih prebivalcev z opravljanjem raznih nalog, med katere spada tudi načrtovanje prostorskega razvoja, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Prav tako ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj ter gradi, vzdržuje in obnavlja rekreacijske in druge javne površine.

OBSTOJEČE STANJE

Trenutno na naslovu Potrčeva cesta 34 na Ptuju deluje Četrtna skupnost Center in Društvo upokojencev Ptuj. Vendar je stavba v zelo slabem stanju in ne ustreza več potrebam četrtnih skupnosti in društev.

Prav tako je lokacija, na kateri se nahaja stavba, neoptimalno izkoriščena.

Gradnja bo izvedena na območju zemljišča 542/1, k.o. 400 Ptuj, ki je v lasti Mestne občine Ptuj.

Na zemljišču parc. št. 542/1 k.o. Ptuj stojita dva objekta, ki ju bo za potrebe gradnje potrebno porušiti.

Zemljišče je komunalno dobro opremljeno, dobro osončeno in povezano z javnim prometom.



Slika 1: Pogled na obstoječi objekt, predviden za rušitev



Slika 2: Pogled na obstoječe balinišče

2.3 Lokacija in lastništvo

Gradnja bo izvedena na območju zemljišča 542/1, k.o. 400 Ptuj, ki je v lasti Mestne občine Ptuj.

ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE	IME KATASTRSKE OBČINE
400	Ptuj
PARCELA	POVRŠINA (m ²)
542/1	868
SKUPAJ	868

Na zemljišču parc. št. 542/1 k.o. Ptuj stojita dva objekta, ki ju bo za potrebe gradnje potrebno porušiti. Zemljišče je komunalno dobro opremljeno, dobro osončeno in povezano z javnim prometom.

2.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero

RAZLOGI ZA INVESTICIO

Lokacija, na kateri se nahaja stavba, v kateri so prostori Četrtna skupnosti Center in Društva upokojencev Ptuj, je neoptimalno izkoriščena. Opremljenost lokacije, bližina storitev in javnega prevoza že v izhodišču pomeni visoko bivanjsko raven, ki jo želimo nadgraditi s postavitvijo poslovno stanovanjskega objekta, v katerem bi imeli prostore obe četrtni skupnosti, v višjih etažah pa bi zgradili 12 novih stanovanj, ki jih na območju MO Ptuj primanjkuje.

BODOČE STANJE

Na zemljišču ob Potrčevi cesti, nedaleč stran od mestnega središča, občina načrtuje izgradnjo poslovno – stanovanjske stavbe, ki bo zajemala:

- prostore za potrebe Četrtna skupnosti Center in Četrtna skupnosti Ljudski vrt ter
- stanovanja.

Le-ta bo prilagojena trenutnim in prihodnjim potrebam občanov in občank Mestne občine Ptuj.

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

3.1 *Opredelitev razvojnih možnosti*

Investitorica Mestna občina Ptuj želi z izvedbo projekta izgradnje poslovno stanovanjskega objekta na Potrčevi 34 povečati razvojne možnosti in koristi, predvsem na področjih:

Stanovanjski razvoj in demografska stabilnost

- Zadrževanje mladih in privabljanje novih prebivalcev: Sodobna stanovanja lahko pomagajo pri reševanju stanovanjske problematike in privabijo mlade družine, kar prispeva k demografski stabilnosti.

Krepitev skupnosti in socialna kohezija

- Prostori za četrtne skupnosti: Zagotavljanje mest za srečanja, kulturne in družbene dogodke krepi povezanost prebivalcev in omogoča boljše sodelovanje pri lokalnih pobudah.
- Večja kakovost življenja: Rekreativne površine prispevajo k zdravemu načinu življenja in večji dostopnosti do zelenih površin, kar izboljšuje dobrobit prebivalcev.

Trajnostni razvoj in izboljšanje urbanega okolja

- Trajnostna gradnja: Uporaba energetske učinkovitih materialov in tehnologij lahko zmanjša okoljski odtis in izboljša energetsko učinkovitost stavb.
- Boljši prometni in infrastrukturni pogoji: Projekt lahko vključuje izboljšave prometne infrastrukture, parkirišča ter kolesarske in pešpote, kar spodbuja trajnostno mobilnost.

Takšen projekt lahko Mestni občini Ptuj prinese številne razvojne priložnosti, izboljša kakovost bivanja, okrepi lokalno ekonomijo in prispeva k trajnostnemu razvoju mesta.

3.2 *Namen investicije*

Osnovni namen projekta je z izgradnjo objekta zagotoviti

- prostore za potrebe Četrtna skupnosti Center in Četrtna skupnosti Ljudski vrt z naslednjimi prostori:
 - večnamenska dvorana za 100 ljudi,
 - sejna soba za 50 ljudi,
 - dve pisarni za delovanje ČS center in ČS Ljudski vrt,
 - skladišče v površini cca. 25-30 m²,
 - prostor za orodje,
 - čajna kuhinja
- in 12 stanovanj.

3.3 Cilj investicije

Cilj projekta izgradnja objekta z zagotovitvijo prostorov za potrebe Četrtna skupnosti Center in Četrtna skupnosti Ljudski vrt ter stanovanj, ki ustrezajo splošni in področni zakonodaji ter lokalnim predpisom. Z gradnjo poslovno stanovanjskega objekta bo izvedena tudi ureditev neposredno povezanih zelenih površin.

3.4 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Cilji investicijskega projekta so skladni z naslednjimi programskimi oz. strateškimi dokumenti:

- Strategija razvoja Slovenije 2030²,
- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Slovenije³
- Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027⁴
- Strateški razvojni dokument Mestne občine Ptuj do leta 2035⁵

3.4.1 Strategija razvoja Slovenije 2030

KLJUČNI ELEMENTI USKLAJENOSTI:

1. Stanovanjski razvoj in demografska stabilnost
 - Projekt predvideva gradnjo stanovanj, kar podpira cilj izboljšanja dostopnosti bivanja in prispeva k demografski stabilnosti.
 - To je v skladu s ciljem "Vključujoča družba in kakovost bivanja" iz Strategije razvoja Slovenije 2030.
2. Krepitev skupnosti in socialna kohezija
 - Z zagotavljanjem prostorov za četrtna skupnosti projekt spodbuja povezovanje prebivalcev, kar prispeva k socialni koheziji.
 - To je povezano s ciljem "Visoka raven sodelovanja in zaupanja".
3. Trajnostni razvoj in izboljšanje urbanega okolja
 - Uporaba trajnostnih gradbenih materialov in energetske učinkovitih rešitev podpira "Prehod v nizkoogljično krožno gospodarstvo".
 - Izboljšana infrastruktura za pešce in kolesarje je v skladu s ciljem "Dostopna in povezana Slovenija".
4. Povečanje kakovosti življenja
 - S spodbujanjem trajnostne mobilnosti in zagotavljanjem rekreacijskih površin projekt izboljšuje kakovost življenja, kar podpira "Zdravo in aktivno življenje".

²Spletni vir: https://www.gov.si/assets/vladne-sluzbe/SVRK/Strategija-razvoja-Slovenije-2030/Strategija_razvoja_Slovenije_2030.pdf

³Spletni vir: <https://evropskasredstva.si/app/uploads/2022/12/Program-evropske-kohezijske-politike-sprejeta-verzija-12-12-2022.pdf>

⁴Spletni vir: <https://rra-podravje.si/regija-podravje/regionalni-razvojni-program/financne-perspektive-2021-2027>

⁵Spletni vir: <https://www.ptuj.si/objava/897356>

ZAKLIUČEK

Projekt prispeva k več ciljem Strategije razvoja Slovenije 2030, predvsem na področjih trajnostnega urbanega razvoja, socialne vključenosti, kakovosti bivanja in nizkoogljične družbe. Upoštevanje teh vidikov pomeni visoko stopnjo usklajenosti z nacionalnimi strateškimi smernicami.

3.4.2 Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Slovenije

KLJUČNI ELEMENTI USKLAJENOSTI:

1. *Prednostna naloga 3: Zelena preobrazba za podnebno nevtralnost*
 - Specifični cilj RSO2.1: Projekt vključuje uporabo energetske učinkovitih materialov in tehnologij, kar prispeva k spodbujanju energetske učinkovitosti in zmanjševanju emisij toplogrednih plinov.
2. *Prednostna naloga 4: Trajnostna urbana mobilnost*
 - Specifični cilj RSO2.8: Z načrtovanjem izboljšav prometne infrastrukture, parkirišč ter kolesarskih in pešpoti projekt spodbuja trajnostno večmodalno mestno mobilnost.
3. *Prednostna naloga 6: Znanja in spretnosti ter odzivni trg dela*
 - Specifični cilj ESO4.5: Z zagotavljanjem prostorov za četrtne skupnosti, ki omogočajo srečanja, kulturne in družbene dogodke, projekt prispeva k spodbujanju aktivnega vključevanja v skupnost in socialne kohezije.

ZAKLIUČEK

Projekt je v skladu s cilji Programa evropske kohezijske politike 2021–2027, saj prispeva k zeleni preobrazbi, trajnostni mobilnosti in socialni vključenosti, kar so ključni elementi tega programa.

3.4.3 Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

KLJUČNI ELEMENTI USKLAJENOSTI:

1. *Trajnostni razvoj urbanih območij*
 - Projekt predvideva gradnjo stanovanj in izboljšanje infrastrukture, kar prispeva k razvoju urbanih območij in izboljšanju kakovosti bivanja prebivalcev.
2. *Krepitev socialne kohezije in skupnosti*
 - Z zagotavljanjem prostorov za četrtne skupnosti projekt spodbuja družbeno povezanost in aktivno sodelovanje prebivalcev, kar je v skladu s cilji za krepitev socialne kohezije v regiji.
3. *Spodbujanje trajnostne mobilnosti*
 - Projekt vključuje izboljšanje prometne infrastrukture za pešce in kolesarje, kar spodbuja trajnostne oblike mobilnosti in zmanjšuje odvisnost od motornih vozil.
4. *Energetska učinkovitost in okoljska trajnost*
 - Uporaba trajnostnih gradbenih materialov in energetske učinkovitih rešitev prispeva k zmanjšanju okoljskega odtisa in je v skladu z usmeritvami za prehod v nizkoogljično družbo.

ZAKLIUČEK

Projekt iz dokumenta "P34 - DIIP" je v skladu z več ključnimi prioritetami Regionalnega razvojnega programa Podravja 2021–2027, predvsem na področjih trajnostnega urbanega razvoja, socialne kohezije, trajnostne mobilnosti in energetske učinkovitosti. To kaže na visoko stopnjo usklajenosti z regionalnimi razvojnimi cilji.

3.4.4 Strateški razvojni dokument Mestne občine Ptuj do leta 2035

KLIUČNI ELEMENTI USKLAJENOSTI:

1. Trajnostni urbani razvoj
 - Projekt predvideva gradnjo stanovanj in izboljšanje infrastrukture, kar prispeva k razvoju urbanih območij in izboljšanju kakovosti bivanja prebivalcev.
2. Krepitev skupnosti in socialna kohezija
 - Z zagotavljanjem prostorov za četrtne skupnosti projekt spodbuja družbeno povezanost in aktivno sodelovanje prebivalcev, kar je v skladu s cilji za krepitev socialne kohezije v občini.
3. Spodbujanje trajnostne mobilnosti
 - Projekt vključuje izboljšanje prometne infrastrukture za pešce in kolesarje, kar spodbuja trajnostne oblike mobilnosti in zmanjšuje odvisnost od motornih vozil.
4. Energetska učinkovitost in okoljska trajnost
 - Uporaba trajnostnih gradbenih materialov in energetske učinkovite rešitve prispeva k zmanjšanju okoljskega odtisa in je v skladu z usmeritvami za prehod v nizkoogljično družbo.

ZAKLIUČEK

Projekt je v skladu z več ključnimi prioritetami Strateškega razvojnega dokumenta Mestne občine Ptuj do leta 2035, predvsem na področjih trajnostnega urbanega razvoja, socialne kohezije, trajnostne mobilnosti in energetske učinkovitosti. To kaže na visoko stopnjo usklajenosti z lokalnimi razvojnimi cilji.

4 OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENI V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

V skladu z navodili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) mora biti vsebina idejnih projektov obravnavana variantno.

Tabela 1: Prikaz vseh obravnavanih variant in pod-variant izvedbe investicijskega projekta

VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE – Scenarij 1
Minimalna varianta ali varianta »brez« investicije (ohranitev obstoječega stanja)
VARIANTA »Z« INVESTICIJO – Scenarij 2
Izvedba investicijskega projekta izgradnje poslovno stanovanjskega objekta
A. z lastnimi sredstvi – izvedbo javnega naročila
B. v obliki javno zasebnega partnerstva

4.1 Varianta »brez« investicije

Varianta »brez« investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta.

Ta varianta predstavlja neizpolnitev ciljev, ki si jih je postavila občina in pomeni ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev:

- zagotovitev prostorov za potrebe Četrtna skupnosti Center in Četrtna skupnosti Ljudski vrt,
- zagotovitev stanovanj,
- ureditev neposredno povezanih zelenih površin.

Iz teh razlogov je Varianta »brez« investicije vidika nalog v izvorni pristojnosti občine, razvojnih strategij in z vidika interesa prebivalcev občine nesprejemljiva.

4.2 Varianta »z« investicijo

Varianta »z« investicijo bi lahko bila izvedena na dva načina:

- A. z lastnimi sredstvi – izvedbo javnega naročila
- B. v obliki javno zasebnega partnerstva

A. IZVEDBA PROJEKTA Z LASTNIMI SREDSTVI

Za realizacijo investicije v obliki klasičnega javnega naročila ni izpolnjen temeljni pogoj - da so v trenutku začetka postopka oddaje javnega naročila zagotovljena celotna javna proračunska sredstva za realizacijo projekta. Mestna občina Ptuj sicer razpolaga z zemljišči, na katerih se bo izvajala investicija, a ne razpolaga s sredstvi za izvedbo celotne investicije.

Iz tega lahko zaključimo, da je predlagani projekt mogoče smiselno realizirati v obliki, ki jo predvideva varianta 2 B, tj. izvedba v obliki javno-zasebnega partnerstva.

B. IZVEDBA PROJEKTA V OBLIKI JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Ta varianta predvideva izvedbo investicije v okviru javno-zasebnega partnerstva, pri čemer javni partner (MO Ptuj) v okviru predmetnega projekta zasleduje cilj zagotovitve zagotovitev prostorov za potrebe Četrtna skupnosti Center in Četrtna skupnosti Ljudski vrt in 12 stanovanj.

Javni partner bo v projekt vstopil z zemljiščem na katerem bo v korist zasebnega partnerja ustanovil stavbno pravico za čas izgradnje.

Po zaključeni gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja se bo objekt razdelil skladno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine na javni in zasebni del, javni in zasebni partner pa bosta v sorazmernem deležu in v skladu z načrtom razdelitve etažne lastnine prevzela vsak svoje stroške upravljanja in vzdrževanja objekta.

4.3 Natančnejša opredelitev izvedbe izbrane variante

Zakon o javno zasebnem partnerstvu (ZJZP)⁶ omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

- pogodbeno partnerstvo: javno naročniška oblika, koncesijska oblika;
- institucionalno partnerstvo: z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Za izvedbo investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki pogodbenega javno naročniškega razmerja javno-zasebnega partnerstva, pri katerem bi javni partner sofinanciral izvedbo primerne zasebnega projekta lahko ugotovimo, da omogoča najhitrejšo realizacijo projekta, saj se zasebni partner, kot soinvestitor oz. sofinancer priključi delno razvitemu obstoječemu javnemu projektu, pri čemer odpade potreba po iskanju in nakupu ustreznega zemljišča.

Institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva v tem primeru ni primerna za izvedbo projekta, saj je vrednost projekta relativno nizka, čas izvedbe projekta precej kratek, stroški ustanovitve in delovanja pravne osebe so nesorazmerno visoki glede na pričakovano vrednost projekta.

⁶ Spletni vir <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO4323>

Pred izvedbo projekta v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva je potrebno preveriti ali:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta: pridobitev novih poslovnih prostorov namenjenih izvajanju javnih dejavnosti (gradnja objekta v javnem interesu);
- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja se med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnoteženosti;
- javni partner na eni strani ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja, na drugi strani pa predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen finančni in morebitni stvarni vložek (nepremičnina);
- obstaja potencialni zasebni partner, ki je pripravljen sodelovati v projektu v obliki partnerstva.

Prav tako je v nadaljnji dokumentaciji potrebno opredeliti model JZP, glede na opredelitve:

- Če občina prispeva le zemljišče ali omogoči ugodne pogoje, gre za gradbeno-prenosni model (DBOT – Design-Build-Operate-Transfer).
- Če občina delno sofinancira projekt, lahko govorimo o mešanem financiranju (npr. del sredstev občina, del zasebnik preko prodaje stanovanj).
- Če bi zasebnik tudi kasneje upravljal javne prostore, bi šlo za koncesijsko obliko partnerstva.

Menimo, da je najprimernejša oblika za izvedbo predstavljenega projekta javno-naročniško javno-zasebno partnerstvo.

Na podlagi analize variant lahko zaključimo, da edino Varianta 1 B zagotavlja doseganje zastavljenih ciljev občine in zasebnega investitorja.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE ⁷⁸

5.1 Obstoječe stanje

Lokacija, na kateri se nahaja stavba, v kateri so prostori Četrtna skupnosti Center in Društva upokojencev Ptuj, je neoptimalno izkoriščena.



Slika 3: Pogled na obstoječi objekt, predviden za rušitev

Gradnja bo izvedena na območju zemljišča 542/1, k.o. 400 Ptuj, ki je v lasti Mestne občine Ptuj.

Na zemljišču parc. št. 542/1 k.o. Ptuj stojita dva objekta, ki ju bo za potrebe gradnje potrebno porušiti.

Zemljišče je komunalno dobro opremljeno, dobro osončeno in povezano z javnim prometom.

⁷Nataša Hohnc, samozaposlena v kulturi-arhitektka. 2021. Idejna zasnova Novogradnja poslovno-stanovanjskega objekta »Objekt na Potrčevi 34«.

⁸ Nataša Hohnc, samozaposlena v kulturi-arhitektka. 2021. DGD Poslovno stanovanjski objekt »Potrčeva 34«.



Slika 4: Tehnični prikaz – situacija – širše območje s spremembami

5.2 Bodoče stanje - opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev

Parcela, na kateri želi investitor sezidati novogradnjo Poslovno-stanovanjskega objekta, se nahaja v Mestni občini Ptuj, v predelu Center; območje centralnih dejavnosti. Parcela-e so terensko razgibane.

Dostop na parcelo je na severni strani objekta; dostopna cesta se navezuje na mestno/krajevno cesto.

SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN ZUNANJE UREDITVE

Investitor Mestna občina Ptuj, želi na parc. št. 542/1, zgraditi Poslovno-stanovanjski objekt in na ta način v kraju zagotoviti več kot potrebne stanovanjske kapacitete. Predvidena je izgradnja Poslovno-stanovanjskega objekta – bloka s poslovno pritlično etažo, maksimalnih dimenzij 27,0 x 22,35 m, etažnosti K+P+2N+M.

Objekt je oblikovno tipa S8 – poslovno stanovanjska stavba v prostorski enoti urejanja CE21, podrobnejša raba prostora – CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

Izvedena bo simetrična dvokapna streha. Klet bo služila parkiranju - odprta garaža ter shranjevanju ter tehnični prostor, pritličje bo ločeno na poslovni del z lastnim vhodom, ter bivanjski del (avla in povezava v klet ter etaže), nadstropji ter mansarda bodo služila kot bivalne etaže s skupno 12stanovanji. Za

vsakega izmed njih bo v kleti (oziroma pritličju) objekta zagotovljen dodatni prostor shrambe. Prav tako pa bodo v kleti skupni prostori namenjeni vsem uporabnikom objekta, kot so tehnični prostor, stopnišče, kolesarnica in prostor za odpadke. Delno so v kletni etaži predvidena tudi parkirišča za 12 avtomobilov; izvedeno v smislu odprte garaže. V objektu bo vgrajeno dvigalo. Etažne višine stanovanj so 2,5 m. Orientacija slemena oz. smeri daljše stranice objekta je vzporedna z plastnicami oz. se prilagaja bližnjim večstanovanjskim objektom. Objekt bo enostavnih čistih linij, kar mu omogoča dobro spajanje z okoljem. Poleg samega objekta je predvidena izgradnja vse potrebne novo dimenzionirane komunalne opreme ter pripadajoče zunanje ureditve. Predvideno je skupno 19 parkirišč, od tega 12 jih je pokritih v kleti-garaži. Vsa parkirišča bodo asfaltirana. Ob dostopni cesti so predvidene tlakovane površine za pešce. Predvsem na južni stani objekta so predvidene zelene površine z drevesi. Ureditev okolice objektov se izvede sonaravno z avtohtonimi drevninami in rastlinjem.

S teraso zelene strehe nad kletjo in nad pritličjem zagotavljamo zelene površine.

Gre za območje pretežno večstanovanjskih oziroma poslovno-stanovanjskih ali poslovnih objektov. V večini so raznovrstno oblikovani objekti z dvokapnicami s tradicionalnimi in sodobnimi oblikovalskimi pristopi.

KLETNA ETAŽA

(z balkoni, izzidki): 27,00m x 22,35m

AxB= 27,0m x 22,35m (zahodna stran) oziroma. 25,6m x 19,75 m (vzhodna stran)

Zožen del na jugu (zaradi oblike parcele) meri 19,90 m

PRITLIČNA ETAŽA:

Maksimalne dimenzije (z balkoni, izzidki): 27,00m x 22,35m

AxB= 27,0m x 22,35m (zahodna stran) oziroma. 21,15m x 21,3m5 m (vzhodna stran)

Zožen del na jugu (zaradi oblike parcele) meri 17,75 m

Terasa-zelena streha kleti: 7,30 x1,45mx16,20mx17,75mm (nepravilne štirikotne oblike)

PRVA ETAŽA:

(z balkoni, izzidki): 25,60m x 21,10m

AxB (osnovni objekt)= 25,6m x 11,40m (zahodna stran) oziroma. 25,6m x 12,80 m (vzhodna stran)

in izzidek, pravokoten na osnovni objekt: 750,0 x 9,70 m

Terasa-zelena streha pritličja: 17,470 x8,30m

DRUGA ETAŽA:

(z balkoni, izzidki): 25,60m x 18,90m

AxB (osnovni objekt)= 25,6m x 11,40m (zahodna stran) oziroma. 25,6m x 12,80 m (vzhodna stran) in

izzidek, pravokoten na osnovni objekt: 10,45mx9,70m

(ni terase)

MANSARDA:

(z balkoni, izzidki): 25,60m x 18,90m

AxB= 25,6m x 11,40m (zahodna stran) oziroma. 25,6m x 12,80 m (vzhodna stran) in izzidek, pravokoten na osnovni objekt: 750,0 x 9,70 m

(ni terase)

Gradnja objekta bo klasična s sodobnimi arhitekturnimi prvinami.

Objekt bo predvidoma zidan z opeko, kjer bo potrebno z armiranobetonskimi stenami ali stebri, in bo zaključen z dvokapno streho.

Z nadstrešenim vhodnim delom.

Objekt bo etažnosti K + P + 2N, + M.

Naklon osnovne strehe je 35°, naklon strešnih izzidkov 2-5°.

Višina objekta: 14,05 m.

Globina: -3,08 m.

Zazidanost parcele: 484,00 m²

Z lokacijo objekta sledimo predpisanim odmikom, upoštevano tradicionalno obliko naselja, in izkoriščamo naravno orientacijo parcele. Spoštujemo gradbeno linijo ter predpisane faktorje FI, FZ in FOBP.

FUNKCIONALNA ZASNOVA

A. Opis namembnosti objekta:

- Poslovno-stanovanjski objekt

B. Opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah:

- Objekt zagotavlja ločen vhod za prostore namenjene ČS Center in upošteva javno rabo tega dela objekta.
- Objekt je pravokotne tlorisne arhitekturne zasnove, osnovnemu objektu je dodan prizidek v obliki črke T. Za potrebe dostopa na parcelo sledi tloris obliki parcele in je na delu dostopa podvoz.
- Parcela je dvovišinska, čemur prilagodimo tudi etažnost in namembnost.
- V pol-vkopani kleti se nahaja parkirna garaža ter shrambni ter tehnični prostori za potrebe stanovanjskega dela objekta, dvigalo ter stopnišče- vertikalne komunikacije.
- V pritličju se nahaja ločen vhodni del za javni del objekta; Prostori za potrebe ČS Center (večnamenska dvorana/sejna soba, pisarne, sanitarije).
- V pritličju se nahajajo dodatni shrambni prostori za potrebe stanovalcev in vzdrževanja objekta, ter vertikalne komunikacije. Vhod za stanovanjski del je ločen od poslovnega/javnega vhoda.
- Sledi še prvo in drugo stanovanjsko nadstropje ter stanovanjska mansarda.
- Etažno in višinsko se tako objekt prilagodi sosednjima objektoma v cestnem nizu objektov na nameravani lokaciji.
- Upoštevali smo željo naročnika po čim-večjem številu 1 in 2 sobnih stanovanj.
- S strateško umestitvijo prostorov smo zagotovili enako zasnovo stanovanj v vseh etažah, kar poenostavi način gradnje objekta.

Poslovni del v pritlični etaži:

- sejna soba/večnamenska dvorana za 100 oseb (javne sanitarije za potrebe večnamenske dvorane);
- prostori pisarn ČS center (pisarne, arhiv, sanitarije, čajna kuhinja, avla) z ločenim glavnim vhodom;

- vertikalne povezave v preostali del objekta (stopnice in dvigalo), hodniki, ter ločen glavni vhod za stanovalce.

Stanovanjski del: 1+2+M

- Glavni vhod v pritlični etaži iz cestne smeri, dodatni vhod v kleti.
- V kleti servisni in shrambni prostori ter parkirišča za avtomobile, cca. 19 parkirišč ter kolesarnica.
- V vseh etažah vertikalne komunikacije (stopnice in dvigalo).
- V 1. nadstropju 3 enosobna stanovanja in 1 dvosobno stanovanje.
- V 2. nadstropju 3 enosobna stanovanja in 1 dvosobno stanovanje.
- V mansardni etaži 3 enosobna stanovanja in 1 dvosobno stanovanje.

Skupaj 12 stanovanj.

Skupaj 5 pisarniških prostorov s spremljajočim programom.

Avditorij za 100 oseb s spremljajočim programom.

Kombinirana garažna/kletna etaža, s skupno cca. 19 parkirišč.

C. Opis komunikacij v objektu:

V objekt dostopamo skozi vhodna vrata v pritličju, ki gledajo na javni prostor (severna fasada), in je ločen za poslovni in stanovanjski del. Sekundarni dostop se ponuja v garažni/kletni etaži. Na hodniku pri glavnem vhodu (novogradnja) so glavne vertikalne povezave- stopnice, predvidoma AB izvedbe ter dvigalo.

D. Opis zunanje ureditve:

Zunanja ureditev sledi predpisom prostorskega akta o avtohtoni zasaditvi zelenja. Zasnovani so odprti bivalni prostori, ter funkcionalni prostori (dovozi, utrjene površine, prostor za odpadke, ...).

E. Opis prometne ureditve (dovozi, dostopi, mirujoči promet):

Dostop na parcelo je po obstoječem dovozu, in predstavlja manipulativne utrjene površine. Ob novogradnji se uredi interventna pot okoli objekta ter prostor za parkiranje avtomobilov, postavitev in ureditev mesta za ločeno zbiranje in odvoz odpadkov. Za ustrezno odvodnjavanje je poskrbljeno in opisano pri pogojih mnenjedajalcev. Obstoječi dovoz se rekonstruira.

TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

A. Konstrukcija

Tip konstrukcije: objekt bo grajen na AB plošči, ki bo stransko toplotno izolirana, sledila bo klasična opečna gradnja nosilnih ter predelnih sten z AB ojačitvami, kjer bo to konstrukcijsko potrebno in z AB medetažno ploščo. Stropni zaključek mansardne etaže bo iz sistema Knauf ali podobne zasnove.

B. Streha

Splošni opis predvidene strehe objekta (hladna / topla, naklon, kritina ...):

Streha bo simetrična dvokapnica, naklona 35° s strešnimi mansardnimi izzidki naklona 2-5°.

Streha bo prekrita z pločevinasto kritino v videzu opečne ter zaključeno z odkapno pločevino.

C. Fasada

Izbrani sistem fasade novogradnje, je kontaktna fasada, ki je večslojni sistem, saj je zaključni sloj tesno povezan z toplotno izolacijo, ta pa predstavlja nosilca zaključnega sloja. Fasada bo tudi ometana in prebarvana s trajnim akrilnim slojem.

Del fasade bo pločevinast-kletna in delno pritlična etaža, ter ograja na balkonih.

D. Stavbno pohištvo

Stavbno pohištvo bo izbrano glede na upoštevanje zahtev toplotne izolacije, požarne in zvočne odpornosti. Predvidoma bodo PVC izvedbe ali v kombinaciji PVC/Alu.s senčili ali brez (se določi v PZI).

E. Notranje obdelave prostorov

Tlaki prostorov bodo izbrani glede na uporabo, v mokrih prostorih keramika, v suhih prostorih pa odvisno od želje in potreb investitorja in se bo določilo s PZI projektom.

Uporabljen bo mikroarmiran plavajoči estrih, pod katerim bo sistem talnega ogrevanja in dodatna TI. Vse stene bodo strojno ometane in opleskane. Strop bo v P, etažah ometan in opleskan, v mansardi pa predvidoma sistema Knauf.

F. Inštalacije

Objekt se obvezno priključuje na električne, strojne in telekomunikacijske inštalacije in pripadajoče opreme:

- posebnosti zahtev projektne naloge: se bo določilo v PZI,
- osnovne rešitve sistemov (elektrika, vodovod, kanalizacija, ogrevanje, prezračevanje, ohlajevanje), se bo določilo v PZI,
- potrebni prostori: tehnični prostor, ostalo v PZI.

VAROVANJA IN OMEJITVE

- a) Parcela št. 542/1 k. o. Ptuj, se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture – lokalne ceste.
- b) Parcele se nahajajo v območju varstva kulturne dediščine z oznako EŠD:9155 Arheološko območje na levem bregu reke Drave, ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08, 7/09, 9/10, 12/10).
- c) Parcele se nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom, določeno v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (88. člen).
- d) Parcele se nahajajo v območju I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem, določene v skladu s predpisi o elektromagnetnem sevanju (89. člen).

PRIKAZI



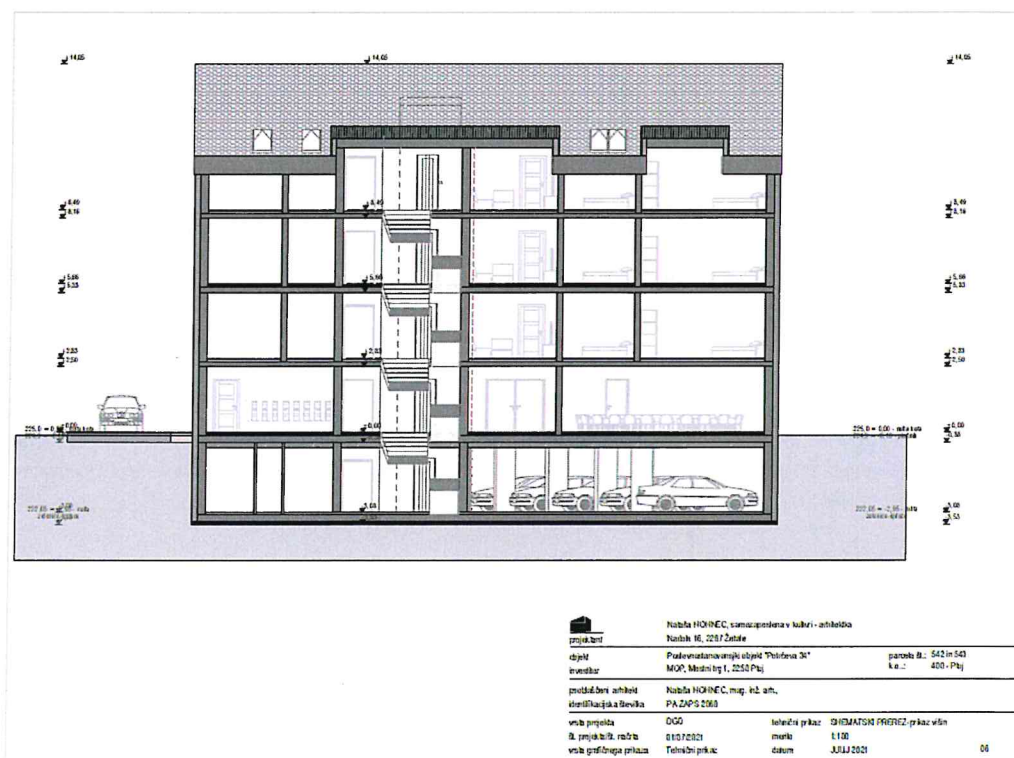
Slika 5: Severna fasada objekta



Slika 6: Južna fasada objekta

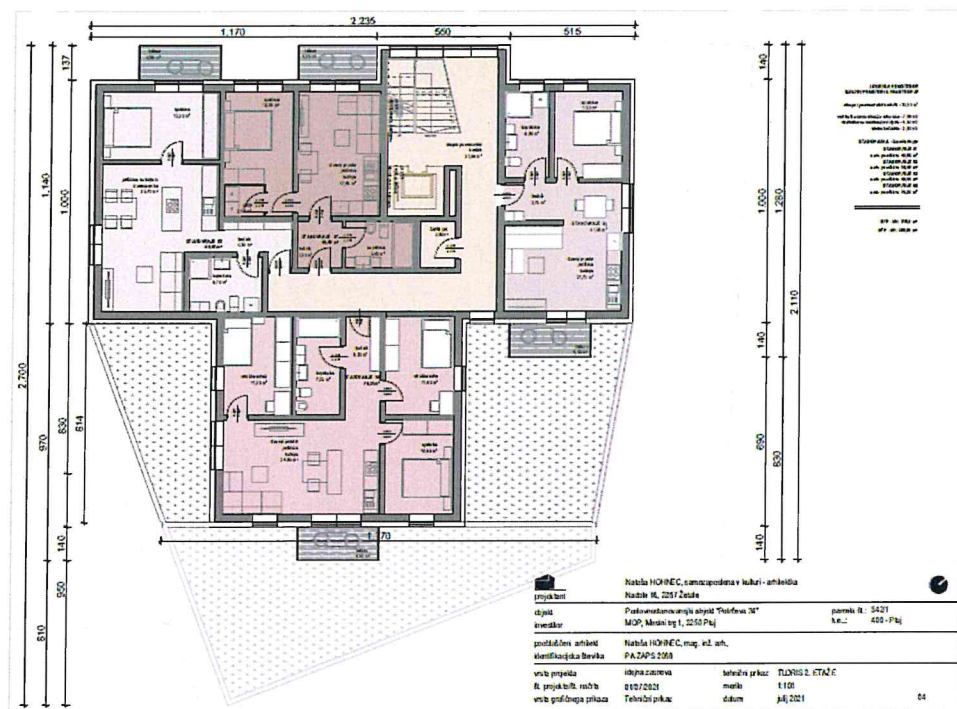


Slika 7: Pogled iz zraka

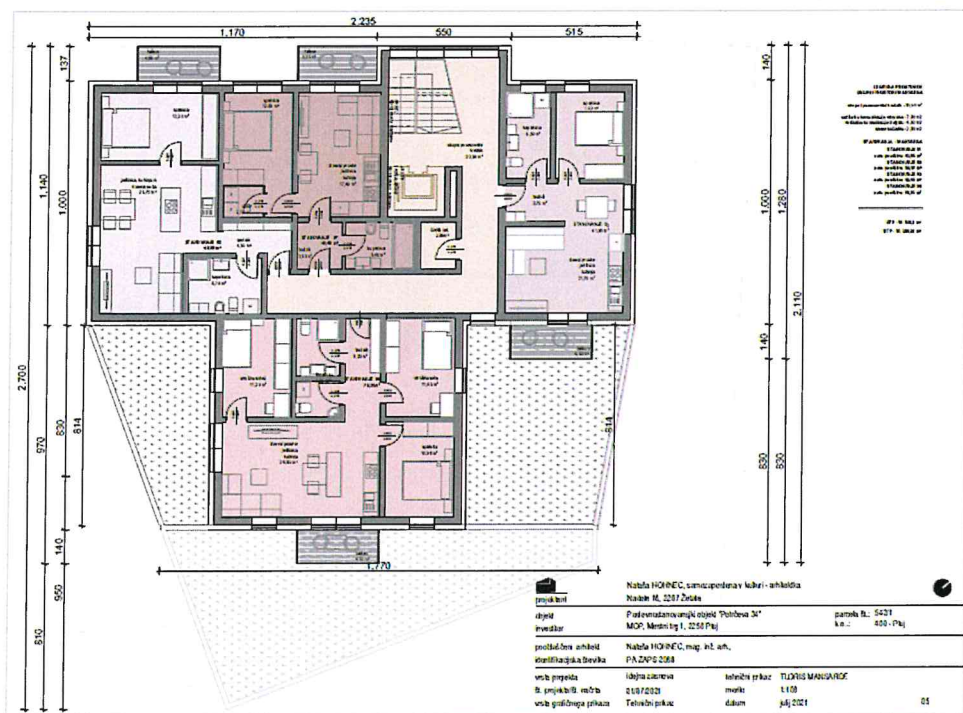


Slika 8: Shematski prerez – prikaz višin





Slika 12: Tloris 2. etaže



Slika 13: Tloris mansarde

6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

V skladu z Uredbo so »investicijski stroški« vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor oziroma investitorji namenijo za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe, izobraževanje in usposabljanje ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt in tudi obratna sredstva (kadar so potrebna).

Predvidena dinamika investiranja traja več kot eno leto, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010, 27/2016), v nadaljevanju, prikazujemo investicijsko vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah.

6.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 2: Vrednost investicije v stalnih cenah

VSEBINA		VREDNOST (EUR)	DDV (EUR)	SKUPAJ (EUR)
0	Zemljišče	161.000,00	0,00	161.000,00
i	Zemljišče	161.000,00	0,00	161.000,00
1	Projektna dokumentacija	38.300,00	6.204,00	44.504,00
i	Projektna dokumentacija	33.300,00	5.104,00	38.404,00
ii	Projektantski nadzor	5.000,00	1.100,00	6.100,00
2	Arheološke raziskave	20.000,00	4.400,00	24.400,00
i	Arheološke raziskave	20.000,00	4.400,00	24.400,00
3	Izvedbena dela	2.643.221,00	581.508,62	3.224.729,62
i	Gradbena dela	1.333.962,00	293.471,64	1.627.433,64
ii	Obrtniška dela	666.981,00	146.735,82	813.716,82
iii	Instalacijska dela	469.357,00	103.258,54	572.615,54
iv	Oprema	49.406,00	10.869,32	60.275,32
v	Zunanja ureditev	123.515,00	27.173,30	150.688,30
4	Nadzor	43.000,00	9.460,00	52.460,00
i	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	5.000,00	1.100,00	6.100,00
ii	Strokovni nadzor	38.000,00	8.360,00	46.360,00
5	Ostale storitve	21.000,00	4.620,00	25.620,00
i	Pravne, cenilne storitve,...	21.000,00	4.620,00	25.620,00
6	VREDNOST SKUPAJ (0-5)	2.926.521,00	606.192,62	3.532.713,62
7	VREDNOST DDV	606.192,62		
8	VREDNOST Z DDV	3.532.713,62		

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša 3.532.713,62 €.

6.2 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Glede na omenjeno uredbo ocenjujemo podražitve s povprečno stopnjo inflacije, ki je bila upoštevana v makroekonomskem scenariju.

Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko po navodilih UMAR-ja iz Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2023 (marec 2023), ki navaja povprečno inflacijo:

- 7,1 % za leto 2023,
- 4,2 % za leto 2024,
- 2,4 % za leto 2025 ter
- 2,4 % za leto 2026.

Tabela 3: Vrednost investicije v tekočih cenah

VSEBINA		VREDNOST (EUR)	DDV (EUR)	SKUPAJ (EUR)
0	Zemljišče	161.000,00	0,00	161.000,00
i	Zemljišče	161.000,00	0,00	161.000,00
1	Projektna dokumentacija	42.670,64	7.118,68	49.789,32
i	Projektna dokumentacija	36.912,93	5.851,98	42.764,91
ii	Projektantski nadzor	5.757,71	1.266,70	7.024,41
2	Arheološke raziskave	22.855,31	5.028,17	27.883,48
i	Arheološke raziskave	22.855,31	5.028,17	27.883,48
3	Izvedbena dela	3.040.907,36	668.999,62	3.709.906,98
i	Gradbena dela	1.524.405,84	335.369,29	1.859.775,13
ii	Obrtniška dela	771.349,36	169.696,86	941.046,21
iii	Instalacijska dela	542.801,40	119.416,31	662.217,71
iv	Oprema	57.814,50	12.719,19	70.533,69
v	Zunanja ureditev	144.536,26	31.797,98	176.334,23
4	Nadzor	49.530,20	10.896,64	60.426,85
i	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	5.757,71	1.266,70	7.024,41
ii	Strokovni nadzor	43.772,49	9.629,95	53.402,44
5	Ostale storitve	23.416,37	5.151,60	28.567,97
i	Pravne, cenilne storitve,...	23.416,37	5.151,60	28.567,97
6	VREDNOST SKUPAJ (0-5)	3.340.379,88	697.194,71	4.037.574,59
7	VREDNOST DDV	697.194,71		
8	VREDNOST Z DDV	4.037.574,59		

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 4.037.574,59 €.

6.3 Navedba osnove za oceno vrednosti

Podlage za oceno investicijske vrednosti so:

1. cenilno poročilo – vrednost zemljišča
2. realizirane aktivnosti - del pri projektni dokumentaciji,
3. ocena vrednosti (izkustveno):
 - del projektne dokumentacije, ki še manjka (PZI, projekt opreme, PID,...)
 - arheološke raziskave
 - izvedbena dela (ocenjena vrednost 1.400 €/m²)
 - nadzor
 - ostale storitve

7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

Z namenom preučevanja projekta ter iskanja najoptimalnejših pristopov za njegovo realizacijo, so bili do sedaj izdelani sledeči dokumenti:

- Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Objekt na Potrčevi« (št. 430-1/2020, z dne 22.4.2020);
- Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Objekt na Potrčevi« (št. 430-1/2020, z dne 9.10.2020);
- DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja), Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi – arhitektka (ZAPS PA 2068), št 01/07/2021, julij 2021;
- Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34« (št. 430-1/2020-3, z dne 2.11.2021);
- Ocena tržne vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za namen nadaljnjih poslovnih odločitev, (mag. Lidija Kavalir, univ.dipl.inž.gr., Ul. heroja Staneta 18, 2000 Maribor, št. odločbe DON-P-1/22-553, z dne 24.5.2023, veljavnost 22.5.2025), ki je v lasti Mestne občine Ptuj

7.2 Opis in grafični prikaz lokacije

Gradnja bo izvedena na območju zemljišča 542/1, k.o. 400 Ptuj, ki je v lasti Mestne občine Ptuj.

ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE	IME KATASTRSKE OBČINE
400	Ptuj
PARCELA	POVRŠINA (m ²)
542/1	868
SKUPAJ	868

Na zemljišču parc. št. 542/1 k.o. Ptuj stojita dva objekta, ki ju bo za potrebe gradnje potrebno porušiti. Zemljišče je komunalno dobro opremljeno, dobro osončeno in povezano z javnim prometom.

NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU VELJA SLEDEČI AKT:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 - obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 - obvezna razlaga, 14/17, 19/17 - obvezna razlaga).

A. NAMENSKA RABA PROSTORA

EUP: Center: CE21; Ptuj - med Potrčevo in Osojnikovo cesto
Območje: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti

Parcela se nahaja v območju centralnih dejavnosti, in sicer v osrednjem območju centralnih dejavnosti (CU), ki so namenjena oskrbnim storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju (znotraj podrobnejše namenske rabe prostora C (območja centralnih dejavnosti) pa kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje).

B. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Omrežje: Vodovodno omrežje

Stanje: obstoječe

Upravljallec: Komunalno podjetje Ptuj, d. d.

Omrežje: Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo in meteorno odpadno vodo

Stanje: obstoječe

Upravljallec: Komunalno podjetje Ptuj, d. d.

Omrežje: Električno omrežje

Stanje: obstoječe

Upravljallec: Elektro Maribor, d. d.

Omrežje: Plinovodno omrežje

Stanje: obstoječe

Upravljallec: Adria Plin d.o.o.

C. PRIKAZ STANJA PROSTORA

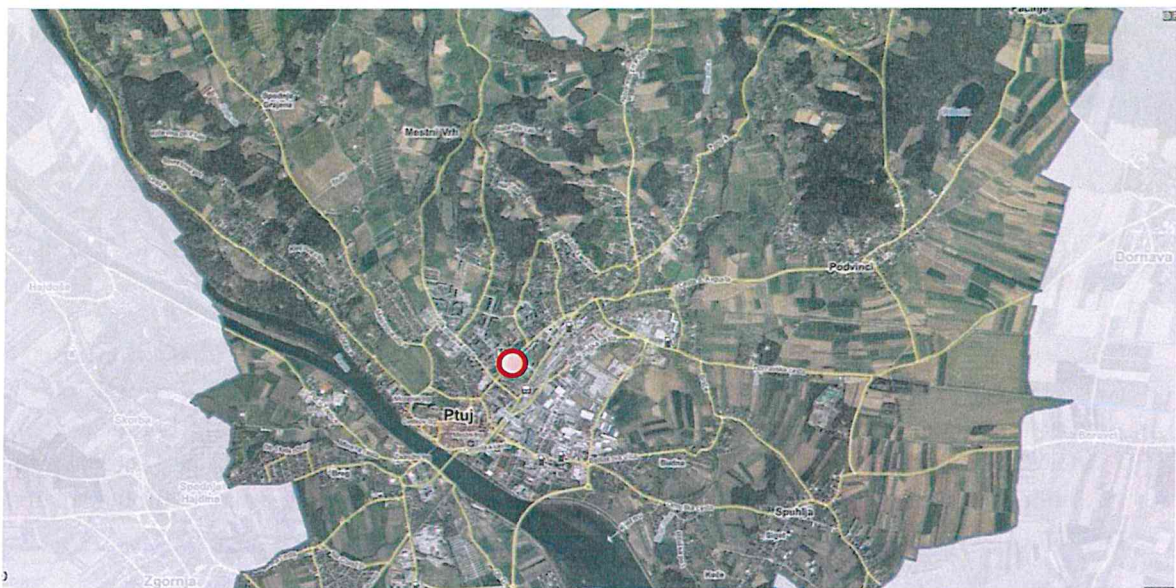
Kulturna dediščina:

Ptuj – Arheološko najdišče Levi breg (spomenik), evidenčna številka območja: 9155, tip: arheološka dediščina

Varovana območja:

Vodovarstveno območje: III. VVO.

Predviden poseg bistveno ne vpliva na vodovarstveno območje



Slika 14: Lokacija Potrčeva 34 (MO Ptuj, parcele)

7.3 Javno zasebno partnerstvo

Javno-zasebno partnerstvo predstavlja razmerje zasebnega vlaganja v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v javnem interesu, ter je sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z izgradnjo, vzdrževanjem in upravljanjem javne infrastrukture ali drugimi projekti, ki so v javnem interesu, in s tem povezanim izvajanjem gospodarskih in drugih javnih služb ali dejavnosti, ki se zagotavljajo na način in pod pogoji, ki veljajo za gospodarske javne službe, oziroma drugih dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu, oziroma drugo vlaganje zasebnih ali zasebnih in javnih sredstev v zgraditev objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu, oziroma v dejavnosti, katerih izvajanje je v javnem interesu.

Javno zasebno partnerstvo (v nadaljevanju: JZP) so različne oblike sodelovanja med javnimi organi in poslovnim svetom s ciljem zagotavljanja zasebne pobude za financiranje, upravljanje, vzpostavitev, prenovu, vodenje in vzdrževanje infrastrukture, oziroma za izvajanje javnih storitev. Značilnost javno zasebnega partnerstva so dolgoročne pogodbe ter delitev tveganja in učinkov poslovanja. Po vsebini so projekti JZP povezani z zasebnimi vlaganji v javne projekte, lahko pa tudi pomenijo javno financiranje zasebnih projektov, ki so v javnem interesu. JZP kot oblika strateškega partnerstva med institucijami javnega in zasebnega sektorja lahko uspešno prispeva k zmanjšanju javnih izdatkov za javne storitve in k ohranjanju dosežene ravni javnih storitev, če so ustrezno opredeljeni vsebina sodelovanja, tveganje in drugi pogodbeni odnosi med javnim in zasebnim partnerjem ter je preverjen javni interes.

Zakon predvideva različne oblike sodelovanja in sicer:

1. razmerje pogodbenega partnerstva (pogodbeno partnerstvo), ki ima lahko naravo:
 - a. koncesijskega razmerja (koncesijsko partnerstvo),
 - b. javno-naročniškega razmerja (javno-naročniško partnerstvo) in
2. razmerje statusnega (institucionalno, equity) partnerstva.

Bistveno za delitev javno-zasebnega partnerstva od javnih naročil je delitev tveganj. Vsaka pogodbeni stranka prevzame tista tveganja, ki jih lažje in bolj obvladuje. Z vključitvijo zasebnega sektorja se stroški delovanja in upravljanja znižajo, saj ta tveganja zasebni sektor v primerjavi z javnim bolje obvlada.

Pregled izkušenj je omejen in strogega vrednotenja tovrstnih modelov primanjkuje. Pomembna so štiri vprašanja: stroški, kakovost, kompleksnost ter fleksibilnost. Izvajanje projektov načrtovanja in izgradnje v javno zasebnem sodelovanju je v veliki meri odvisno od finančnih virov in pogojev za pridobitev le-teh.

7.3.1 Temeljna načela JZP

Temeljna načela, ki jih je potrebno upoštevati v postopku JZP:

1. NAČELO ENAKOSTI

Javni partner zagotovi, da med kandidati v vseh elementih in fazah postopka sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva ni razlikovanja in ne ustvarja okoliščin, ki pomenijo krajevno, predmetno, osebno

diskriminacijo kandidatov, diskriminacijo, ki izvira iz klasifikacije dejavnosti, ki jo izvaja kandidat, ali drugo diskriminacijo.

Javni partner ne sme različno obravnavati kandidatov, ki so v enakem ali bistveno podobnem pravnem in dejanskem položaju, kot tudi ne enako obravnavati kandidatov, ki so v bistveno različnem pravnem ali dejanskem položaju.

2. NAČELO TRANSPARENTNOSTI

Javni partner mora pri sklepanju javno-zasebnega partnerstva z zagotovitvijo čim večje možne stopnje objavljanja v sorazmerju z namenom, naravo in predmetom ter vrednostjo (obsegom) projekta javno-zasebnega partnerstva zagotoviti objektivno iskanje kandidatov.

Vsi razpisi in drugi procesni akti v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva (akt o izbiri ...) morajo biti objavljeni na svetovnem spletu.

Javni partner zagotavlja v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva, da imajo kandidati dostop do enakih podatkov za pripravo vloge in za sodelovanje v postopku sklepanja ter do podatkov o pogojih in merilih za izbiro kandidata. Izvajalec javno-zasebnega partnerstva mora biti izbran na pregleden način in po predpisanem postopku.

3. NAČELO SORAZMERNOSTI

Javni partner sme v postopku sklepanja in pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva uporabiti le tiste ukrepe za doseg z zakonom ali na njegovi podlagi izdanim predpisom določenega cilja, ki:

- objektivno vodijo do tega cilja,
- najmanj omejuje oziroma prizadenejo zasebnega partnerja oziroma predstavljajo najblažji ukrep za doseg tega cilja in
- so po svojem obsegu in posledicah primerljivi s pomenom cilja.

Za enostranske posege javnega partnerja v razmerje javno-zasebnega partnerstva se, če ni z zakonom določeno drugače, smiselno uporabljajo pravila obligacijskega prava o odškodninski odgovornosti zaradi kršitve pogodbe (povračilo dejanske škode in izgubljenega dobička).

4. NAČELO URAVNOTEŽENOSTI

V razmerju javno-zasebnega partnerstva se zagotavlja uravnoteženost pravic, obveznosti in pravnih koristi javnega in zasebnega partnerja. Zagotavljanje javnega interesa (zagotavljanje javnih dobrin ali storitev) je v pristojnosti javnega partnerja, oba partnerja pa zagotavljata interes uporabnikov in vseh drugih udeležencev, tako v postopku nastajanja kot tudi izvajanja projekta javno-zasebnega partnerstva.

Tveganja v razmerju javno-zasebnega partnerstva morajo biti razporejena tako, da jih nosi tista stranka, ki jih najlažje obvladuje; v vsakem primeru pa mora izvajalec javno-zasebnega partnerstva, ne glede na naravo razmerja javno-zasebnega partnerstva, nositi vsaj del poslovnega tveganja (tržnih tveganj v zvezi z obsegom povpraševanja, ponudbe oziroma tveganjem razpoložljivosti).

Če izvajalec javno-zasebnega partnerstva ne nosi niti dela poslovnega tveganja, razmerje, ne glede na poimenovanje oziroma ureditev posebnega zakona, ni javno-zasebno partnerstvo po tem zakonu.

5. NAČELO KONKURENCE

Javni partner v postopku sklepanja javno-zasebnega partnerstva ne sme omejevati konkurence med kandidati. Pri nastajanju in izvajanju razmerja javno-zasebnega partnerstva javni partner ravna v skladu s predpisi o varstvu oziroma preprečevanju omejevanja konkurence.

6. NAČELO PROCESNE AVTONOMIJE

Če ni s predpisi drugače določeno, lahko stranke javno-zasebnega partnerstva pogodbeno razmerje javno-zasebnega partnerstva, skladno z zakonom, ki ureja obligacijska razmerja, prosto urejajo.

Stranke se lahko dogovorijo, da se spori iz razmerja javno-zasebnega partnerstva rešujejo z arbitražo, če ni z zakonom drugače določeno.

7. NAČELO SUBSIDIARNE ODGOVORNOSTI

Projekt javno-zasebnega partnerstva se mora, skladno s predpisi, izvajati neprekinjeno, nemoteno in enakopravno do vseh uporabnikov in drugih udeležencev ter skladno z vnaprej določenimi pogoji in standardi, kar se podrobno uredi v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Javni partner subsidiarno odgovarja za škodo, ki jo pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva povzroči njegov izvajalec uporabnikom storitev ali drugim osebam. Uporabnik storitev oziroma druga oseba lahko zahteva povračilo škode od javnega partnerja zatem, ko je zoper izvajalca javno-zasebnega partnerstva vložil pisni odškodninski zahtevek in mu postavil razumen rok za povračilo škode, pa izvajalec na zahtevo ni odgovoril ali je povračilo škode delno ali v celoti zavrnil. Javni partner ima v razmerju do izvajalca pravico do povračila škode in vseh stroškov, ki so s tem nastali.

Javni partner s prenosom izvajanja predmeta javno-zasebnega partnerstva na izvajalca javno-zasebnega partnerstva ni rešen odgovornosti za neprekinjeno, nemoteno in enakopravno izvajanje projekta. Drugačen dogovor med strankama ne vpliva na razmerja do tretjih oseb.

8. NAČELO SODELOVANJA

Javni partner pomaga izvajalcu javno-zasebnega partnerstva pri zagotavljanju potrebnih stvarnih in drugih pravic ter raznih dovoljenj, ki jih sam ne more pridobiti, skladno s predpisi in sklenjeno pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

7.3.2 Kritična tveganja znotraj JZP

1. ČLOVEŠKI VIRI

A) Upravljanje projekta

Tveganje: Obstaja tveganje, da člani projektne skupine, zaposleni s strani Mestne občine Ptuj ali izbranega zasebnega partnerja, ne bodo sodelovali v projektu, zaradi tega, ker ne bodo zaposleni več v občini.

Stopnja tveganja: majhna

Rešitev tveganja: V tem primeru bomo našli osebe, ki bodo po referencah in izkušnjah ustrezali osebam, ki jih bodo zamenjali. Primerne osebe bomo poiskali z razpisom v katerem bodo definirane natančne zahteve in pogoji novega člana projektne skupine.

2. FINANČNA TVEGANJA

A) Povečanje vrednosti investicije

Tveganje: Obstaja tveganje, da se poveča vrednost investicije zaradi dodatnih nenačrtovanih stroškov, predvsem pri izgradnji.

Stopnja tveganja: majhna

Rešitev tveganja: V tem primeru bomo našli dodatna finančna sredstva, predvsem z povečanjem zadolženosti do drugih s strani zasebnega partnerja.

3. POSLOVNA TVEGANJA

A) Prodaja stanovanj

Tveganje: Obstaja tveganje, da zasebni partner ne bo mogel prodati vseh stanovanj.

Stopnja tveganja: srednja

Rešitev tveganja: V tem primeru bo moral zasebni partner imeti dober dolgoročni vir financiranja, da si zagotovi premostitveni čas do odprodaje stanovanj.

7.4 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Predvidena dinamika investiranja traja več kot eno leto, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010, 27/2016), v nadaljevanju, prikazujemo investicijsko vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah.

7.4.1 Ocena investicijskih stroškov in dinamika financiranja po stalnih cenah

Tabela 4: Vrednost investicije v stalnih cenah po letih

VSEBINA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	VREDNOST (EUR)	DDV (EUR)	SKUPAJ (EUR)
0 Zemljišče	0,00	161.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.000,00	0,00	161.000,00
i Zemljišče	0,00	161.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.000,00	0,00	161.000,00
1 Projektna dokumentacija	7.100,00	0,00	3.000,00	0,00	23.400,00	4.800,00	38.300,00	6.204,00	44.504,00
i Projektna dokumentacija	7.100,00	0,00	3.000,00	0,00	20.000,00	3.200,00	33.300,00	5.104,00	38.404,00
ii Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	3.400,00	1.600,00	5.000,00	1.100,00	6.100,00
2 Arheološke raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
i Arheološke raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00	4.400,00	24.400,00
3 Izvedbena dela	0,00	0,00	0,00	0,00	1.902.131,00	741.090,00	2.643.221,00	581.508,62	3.224.729,62
i Gradbena dela	0,00	0,00	0,00	0,00	1.333.962,00	0,00	1.333.962,00	293.471,64	1.627.433,64
ii Obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	0,00	333.490,50	333.490,50	666.981,00	146.735,82	813.716,82
iii Instalacijska dela	0,00	0,00	0,00	0,00	234.678,50	234.678,50	469.357,00	103.258,54	572.615,54
iv Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.406,00	49.406,00	10.869,32	60.275,32
v Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123.515,00	123.515,00	27.173,30	150.688,30
4 Nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	28.733,33	14.266,67	43.000,00	9.460,00	52.460,00
i Koordinator za varnost in zdravje pri delu	0,00	0,00	0,00	0,00	3.400,00	1.600,00	5.000,00	1.100,00	6.100,00
ii Strokovni nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	25.333,33	12.666,67	38.000,00	8.360,00	46.360,00
5 Ostale storitve	16,00	150,00	0,00	20.834,00	0,00	0,00	21.000,00	4.620,00	25.620,00
i Pravne, cenilne storitve,...	16,00	150,00	0,00	20.834,00	0,00	0,00	21.000,00	4.620,00	25.620,00
6 VREDNOST SKUPAJ (0-5)	7.116,00	161.150,00	3.000,00	20.834,00	1.974.264,33	760.156,67	2.926.521,00	606.192,62	3.532.713,62
7 VREDNOST DDV	3,52	33,00	0,00	4.583,48	434.338,15	167.234,47	606.192,62		
8 VREDNOST Z DDV	7.119,52	161.183,00	3.000,00	25.417,48	2.408.602,49	927.391,13	3.532.713,62		

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša **3.532.713,62 €**.

7.4.2 Ocena investicijskih stroškov in dinamika financiranja po tekočih cenah

Glede na omenjeno uredbo ocenjujemo podražitve s povprečno stopnjo inflacije, ki je bila upoštevana v makroekonomskem scenariju. Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko po navodilih UMAR-ja iz Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2023 (marec 2023), ki navaja povprečno inflacijo 7,1 % za leto 2023, 4,2 % za leto 2024, 2,4 % za leto 2025 ter 2,4 % za leto 2026.

Tabela 5: Vrednost investicije v tekočih cenah po letih

VSEBINA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	VREDNOST (EUR)	DDV (EUR)	SKUPAJ (EUR)
0 Zemljišče	0,00	161.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.000,00	0,00	161.000,00
i Zemljišče	0,00	161.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.000,00	0,00	161.000,00
1 Projektna dokumentacija	7.100,00	0,00	3.213,00	0,00	26.740,71	5.616,92	42.670,64	7.118,68	49.789,32
i Projektna dokumentacija	7.100,00	0,00	3.213,00	0,00	22.855,31	3.744,61	36.912,93	5.851,98	42.764,91
ii Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	3.885,40	1.872,31	5.757,71	1.266,70	7.024,41
2 Arheološke raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	22.855,31	0,00	22.855,31	5.028,17	27.883,48
i Arheološke raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	22.855,31	0,00	22.855,31	5.028,17	27.883,48
3 Izvedbena dela	0,00	0,00	0,00	0,00	2.173.689,81	867.217,55	3.040.907,36	668.999,62	3.709.906,98
i Gradbena dela	0,00	0,00	0,00	0,00	1.524.405,84	0,00	1.524.405,84	335.369,29	1.859.775,13
ii Obrtniška dela	0,00	0,00	0,00	0,00	381.101,46	390.247,90	771.349,36	169.696,86	941.046,21
iii Instalacijska dela	0,00	0,00	0,00	0,00	268.182,51	274.618,89	542.801,40	119.416,31	662.217,71
iv Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.814,50	57.814,50	12.719,19	70.533,69
v Zunanja ureditev	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.536,26	144.536,26	31.797,98	176.334,23
4 Nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	32.835,46	16.694,74	49.530,20	10.896,64	60.426,85
i Koordinator za varnost in zdravje pri delu	0,00	0,00	0,00	0,00	3.885,40	1.872,31	5.757,71	1.266,70	7.024,41
ii Strokovni nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	28.950,06	14.822,43	43.772,49	9.629,95	53.402,44
5 Ostale storitve	16,00	150,00	0,00	23.250,37	0,00	0,00	23.416,37	5.151,60	28.567,97
i Pravne, cenilne storitve,...	16,00	150,00	0,00	23.250,37	0,00	0,00	23.416,37	5.151,60	28.567,97
6 VREDNOST SKUPAJ (0-5)	7.116,00	161.150,00	3.213,00	23.250,37	2.256.121,30	889.529,21	3.340.379,88	697.194,71	4.037.574,59
7 VREDNOST DDV	3,52	33,00	0,00	5.115,08	496.346,69	195.696,43	697.194,71		
8 VREDNOST Z DDV	7.119,52	161.183,00	3.213,00	28.365,45	2.752.467,99	1.085.225,63	4.037.574,59		

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 4.037.574,59 €.

7.5 Varstvo okolja

Investicijski projekt je usklajen s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16 in 61/17 – GZ) in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so/bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje).

Nameravani poseg ne spada med dejavnosti in naprave, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, ki so določene v Uredbi o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (Uradni list RS, št. 57/2015).

Pri načrtovanju in izvedbi investicije se morajo upoštevati naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov);
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza);
- zmanjševanje negativnih vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oziroma strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

7.5.1 Opis pričakovanih vplivov na okolje v času izvajanja investicije – gradbena dela/rekonstrukcija

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

Nameravana rušitev in izgradnja sta zasnovani tako, da se na najmanjšo možno mero zmanjša oddajanje strupenih plinov, ki jih oddajajo gradbeni material ali deli objekta, prisotnost nevarnih delcev ali plinov v zraku, emisije nevarnega sevanja in zmanjša onesnaženje ali zastrupljanje vode ali zemlje ter preprečuje napačno odvajanje odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, in prisotnost vlage v delih objekta ali na površinah znotraj objekta.

A. ZRAK

Zaradi del na ožjem področju izvajanja del pričakujemo povečano onesnaženost zraka predvsem s pralnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja strojev in prometa s tovornimi vozili zaradi dovoza in odvoza materiala. Emisije snovi v zrak, ki bodo nastale pri rušenju/gradnji, se bodo z vetrom disperzno širile v prostor, pri čemer se bodo predvsem partikularni delci onesnaževanja (»aerosoli«) v pretežni meri odlagali v neposredno bližino gradbišča, kar pa je z do sedaj znanimi tehničnimi rešitvami težko kontrolirati in zmanjšati. Za preprečitev širjenja prahu, predvsem z vetrom, je treba poskrbeti za stalno vlaženje obratovanja gradbene mehanizacije z dizelskimi

motorji, in sicer pričakujemo predvsem emisije dušikovega oksida, ogljikovega monoksida, organskih snovi in prašnih delcev. Za zmanjšanje emisij snovi v zraku iz motorjev z notranjim izgorevanjem gradbenih strojev in naprav, predlagamo, da se le ti v času, ko se ne bodo uporabljali za delo izključijo. ***Glede na napisano in ob upoštevanjem predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na zrak v času gradnje zmeren in ne bo presegal mejnih vrednosti.***

B. POVRŠINSKE VODE IN ODPADNA VODA

Izvajanje gradbenih del bo nekoliko povečalo onesnaževanje padavinskih vod s prašnimi delci, prav tako bo pri gradnji nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela višji pH zaradi vsebnosti cementa in apna. Priporočamo, da se vse odpadne in tehnološke vode zbirajo in ponovno uporabijo. V času gradnje je treba za delavce na gradbišču postaviti kemična stranišča.

Glede na napisano in ob upoštevanjem predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadnih vod v času gradnje, neznaten.

C. TLA IN PODTALNICA

Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedli na utrjene površine deloma na zelene površine. Pri gradnji se lahko uporabljajo le gradbeni stroji, ki so redno servisirani in vzdrževani (puščanje naftnih derivatov). Na gradbišču ne smejo biti postavljene postavke za pretakanje in skladiščenje goriva, naprave za separacijo ter mesta za pranje, vzdrževanje motornih vozil in naprav.

Glede na napisano in ob upoštevanjem predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na tla in podtalje v času gradnje, neznaten.

D. NASTAJANJE ODPADKOV

Pri izvajanju del bodo nastali gradbeni odpadki kot so ostanki lesa, opeke, peska, malte, betona in podobno. Lesene odpadke naj se uporabi za kurjenje. Inertne gradbene odpadke se ne sme uporabljati za zasipavanje. Za gradnjo objektov se lahko uporabljajo le materiali, ki ne vsebujejo snovi, ki lahko ogrožajo vodo. Na načrtovani lokaciji se ne smejo uporabiti materiali iz jalovišč, žlindre in kemičnih stranišč je treba voziti preko pooblaščenega podjetja na ustrezno biološko čistilno napravo.

Gradbene odpadke je treba hraniti ali začasno skladiščiti na gradbišču ločeno po vrsti, tako da se prepreči onesnaževanje okolja. Če začasno skladiščenje na gradbišču ni mogoče, je treba gradbene odpadke hraniti v zabojnikih na ali ob gradbišču. Gradbene odpadke je potrebno oddajati zbiralcu gradbenih odpadkov.

Glede na napisano in ob upoštevanjem predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadkov v času gradnje, neznaten.

E. EMISIJE HRUPA

V času izvajanja del pričakujemo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev in povečane intenzitete prometa s tovornimi vozili. Hrup, ki bo nastajal zaradi izvajanja gradbenih del z gradbeno mehanizacijo bo le časovno omejen. Za zmanjšanje širjenje hrupa z gradbišča v sosednjo

okolico priporočamo ograditev gradbišča z gradbeno ograjo. Gradbene stroje in naprave je v času, ko se le ti ne bodo uporabljajo za delo potrebno izključiti.

Glede na napisano in ob upoštevanjem predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da hrupa v času gradnje v mejah dopustnega.

F. OHRANJANJE BIOTSKE RAZNOVRSTNOSTI

Območje predvidene investicije leži na območju, ki je od območja Natura oddaljeno več kot 500 m. Izvedba projekta zaradi značilnosti posega in oddaljenosti ne bo vplivala na rastlinske in živalske vrste ter habitatne tipe, zaradi katerih je bilo Natura območje opredeljeno.

7.5.2 Opis pričakovanih vplivov na okolje po končanju investicije – ob obratovanju objekta

Glede na dostopne podatke in naravo investicije je v tej fazi mogoče oceniti, da negativnih vplivov zaradi uporabe zgradbe ne bo, saj:

- objekt v zvezi z vplivi na mehansko odpornost in stabilnost okolice ne bo predstavljal nevarnosti za sosednje nepremičnine;
- uporaba objekta ne bo vplivala na rabo sosednjih nepremičnin;
- gradnja ne poslabšuje bivalnih pogojev in pogojev rabe zunanjih površin na sosednjih parcelah;
- uporaba objekta ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od maksimalno dopustnega hrupa, predpisanega za območje;
- se bodo komunalne odpadne vode v skladu s predpisi prečiščevale in speljale v kanalizacijska omrežja.

Podrobnejša analiza vplivov na okolje bo izvedena v fazi priprave nadaljnje investicijske dokumentacije – predinvesticijska zasnova in investicijski program.

7.5.3 Opis pričakovanih vplivov na okolje

Projekt se bo izvajal v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH) okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in sprememba Uredbe (EU) 2019/2088 (UL L 198, 22. junija 2020, str. 13), kar pomeni, da:

- projekt ne bo povzročil večjih emisij toplogrednih plinov;
- projekt ne bo imel negativnih vplivov na podnebje (na trenutne in pričakovane razmere);
- projekt ne bo imel negativnega vpliva na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov;
- projekt bo skladen s konceptom krožnega gospodarstva;
- projekt ne bo bistveno povečal emisij, onesnaževal v zrak, vodo ali tla;
- projekt ne bo bistveno škodoval varovanju in ohranjanju biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

7.6 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov.

7.7 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo v poslovno stanovanjski objekt na Potrčevi 34 (gradnjo) bo izvajal zunanji partner (izbran po ZJZP) in Mestna občina Ptuj kot javni subjekt.

Za izvedbo investicijskega projekta je odgovoren direktor občinske uprave, Alen Jevtović in oseba s strani izbranega promotorja/zasebnega investitorja v JZP.

V nadaljevanju prikazujemo projektno skupino s strani MO Ptuj.

Tabela 6: Člani projektne skupine za izvedbo projekta

Ime in priimek	Izobrazba in položaj	Leta delovnih izkušenj	Zadolžitev v okviru projekta (strokovno področje, ki ga pokriva)
Alen Jevtović	mag. upr. ved., direktor	14	Odgovorna oseba za izvedbo (MO Ptuj)
Mojca Brunčič	univ. dipl. inž. gradb., višja svetovalka	18	Skrbnica projekta in vodja investicijskega projekta (MO Ptuj)
Adela Ferme	univ. dipl. pravnica, višja svetovalka	17	Pravna podpora pri pripravi in izvedbi investicijskega projekta (MO Ptuj)
Simona Kašman	univ. dipl. ekon.	30	Priprava investicijske dokumentacije (MO Ptuj)

Za potrebe nadaljevanj postopkov JZP se bo izvedlo naročilo strokovno usposobljeni instituciji z večletnimi izkušnjami na tem področju.

Predstavniki zasebnega partnerja bodo imenovani po izvedbi postopka JZP in izbiri le-tega.

7.8 Predvideni viri financiranja po tekočih cenah

Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša **3.340.379,88 € (brez DDV)** ali **4.037.574,59 € z DDV**.

Ker še ni izbran zasebni partner in dogovorjena oblika JZP (to bo opredeljeno v pozivu promotorjem in nadaljnji investicijski dokumentaciji), tukaj prikazujemo delitev stroškov ter s tem virov financiranja investicije na osnovi sledečih opredeljenih stroškov:

- MO Ptuj:
 - 0 - zemljišče, cenitev zemljišča,
 - 1 - projektna dokumentacija (DGD), pridobitev GD
 - 5 - ostale storitve - storitve za izvedbo postopka JZP (priprava ostale investicijske dokumentacije (Test JZP, PIZ, IP, Študija po 25. členu ZNKP), priprava gradiva za občinski svet v okviru katerega se pripravi predlog akta o javno-zasebnem partnerstvu in njegova obrazložitev).
- Zasebni partner:
 - 1 - preostala projektna dokumentacija (PZI, PID,...) in projektantski nadzor,
 - 2 - arheološke raziskave,
 - 3 - izvedbena dela,
 - 4 - nadzor.

Tabela 7: Predvidena finančna konstrukcija projekta po letih

Financer/partner	2022	2023	2024	2025	2026	2027	VREDNOST (EUR)	DDV (EUR)	SKUPAJ (EUR)
1 MO Ptuj	7.116,00	161.150,00	3.213,00	23.250,37	-	-	194.729,37	5.151,60	199.880,97
0 Zemljišče	-	161.000,00	-	-	-	-	161.000,00	-	161.000,00
1 Projektna dokumentacija	7.100,00	-	3.213,00	-	-	-	10.313,00	-	10.313,00
5 Ostale storitve	16,00	150,00	-	23.250,37	-	-	23.416,37	5.151,60	28.567,97
2 Zasebni partner	-	-	-	-	2.256.121,30	889.529,20	3.145.650,50	692.043,11	3.837.693,61
1 Projektna dokumentacija	-	-	-	-	26.740,71	5.616,92	32.357,63	7.118,68	39.476,31
2 Arheološke raziskave	-	-	-	-	22.855,31	-	22.855,31	5.028,17	27.883,48
3 Izvedbena dela	-	-	-	-	2.173.689,81	867.217,55	3.040.907,36	668.999,62	3.709.906,98
4 Nadzor	-	-	-	-	32.835,46	16.694,74	49.530,20	10.896,64	60.426,85
6 VREDNOST SKUPAJ (1 in 2)	7.116,00	161.150,00	3.213,00	23.250,37	2.256.121,30	889.529,21	3.340.379,88	697.194,71	4.037.574,59
7 VREDNOST DDV	3,52	33,00	0,00	5.115,08	496.346,69	195.696,43	697.194,71		
8 VREDNOST Z DDV	7.119,52	161.183,00	3.213,00	28.365,45	2.752.467,99	1.085.225,63	4.072.994,59		

7.9 Terminski plan izvedbe investicije

Tabela 8: Terminski plan izvedbe investicije

AKTIVNOST	IZVAJALEC / ODGOVOREN	ČASOVNI OKVIR	STATUS
Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Objekt na Potrčevi«	MO Ptuj	apr. - jun. 2020	izvedeno
Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Objekt na Potrčevi«	MO Ptuj	okt. - dec. 2020	izvedeno
Projektna naloga "Poslovno stanovanjski objekt na Potrčevi 34"	MO Ptuj	april 2021	izvedeno
PD - Projektna dokumentacija DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja)	MO Ptuj	apr. - jul. 2021	izvedeno
Ocena tržne vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za namen nadaljnjih poslovnih odločitev	MO Ptuj	maj 2023	izvedeno
ID - Investicijska dokumentacija - Izdelava DIIP	MO Ptuj	junij 2023	izvedeno
Pravnomočno Gradbeno dovoljenje	MO Ptuj	avgust 2024	
Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Poslovno-stanovanjski objekt na Potrčevi 34«	MO Ptuj	december 2024	
Priprava ostale investicijske dokumentacije (Test JZP, PIZ, IP, Študija po 25. členu ZNKP)	MO Ptuj	mar. - jun. 2025	
Priprava gradiva za mestni svet s predlogom akta o javno-zasebnem partnerstvu in njegovo obrazložitvijo in potrditev na MS MO Ptuj	MO Ptuj	jul. - okt. 2025	
Objava javnega razpisa	MO Ptuj	november 2025	
Sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu	MO Ptuj in izbrani javni partner	april 2026	
Izvajanje pogodbe po dogovorjenem terminskem planu po fazah	partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe	
Pridobitev stavbne pravice	partnerja		
PD - PD - Projektna dokumentacija PZI,...	izbrani zasebni partner		
Izvajanje investicije (rušenje in gradnja objekta,...)	izbrani zasebni partner		
Pridobitev uporabnega dovoljenja	izbrani zasebni partner		
Prevzem objekta	partnerja		

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

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije. Ker je vrednost projekta po stalnih cenah in vključenim DDV višja od 500.000,00 EUR bo investitor pripravil Predinvesticijsko zasnovo Investicijski program za predstavljen projekt.

8.1 Ugotovitve o potrebi in smiselnosti investicije

Projekt izgradnje poslovno-stanovanjskega objekta na Potrčevi 34 v Mestni občini Ptuj je utemeljen na več ključnih dejavnikih, ki izhajajo iz trenutnega stanja in razvojnih potreb območja. Prav tako je bila kot izvedbena varianta izbrana javno-zasebno partnerstvo (JZP), ki omogoča učinkovito financiranje in izvedbo investicije.

i. STANOVANJSKE POTREBE IN DEMOGRAFSKI IZZIVI

Mestna občina Ptuj se sooča s pomanjkanjem stanovanjskih enot, kar otežuje zadrževanje mladih prebivalcev in privabljanje novih. Po podatkih SI-STAT iz decembra 2022 v MO Ptuj živi 23.440 prebivalcev, pri čemer je gostota poselitve 353 prebivalcev/km², kar presega slovensko povprečje (103,9 preb./km²).

Investicija vključuje gradnjo 12 novih stanovanjskih enot, kar bo prispevalo k reševanju stanovanjske problematike in izboljšanju demografske slike mesta. Sodoben stanovanjski fond bo omogočil boljšo dostopnost do stanovanj za mlade družine in tako prispeval k dolgoročni demografski stabilnosti.

ii. IZBOLJŠANJE SKUPNOSTNE INFRASTRUKTURE

Projekt vključuje tudi prostore za Četrtno skupnost Center in Četrtno skupnost Ljudski vrt, kar bo omogočilo večjo socialno povezanost in organizacijo lokalnih dogodkov. Predvideni so prostori za srečanja, večnamenska dvorana in pisarne, kar bo povečalo dostopnost do javnih storitev in okrepilo skupnostne aktivnosti.

iii. TRAJNOSTNI RAZVOJ IN IZBOLJŠANJE URBANEGA OKOLJA

Projekt se osredotoča na trajnostno gradnjo z uporabo energetske učinkovitih materialov in tehnologij. Lokacija je dobro povezana z javnim prevozom, kar bo pripomoglo k zmanjšanju potrebe po osebнем prevozu in posledično zmanjšanju okoljskega odtisa. Prav tako se predvideva izboljšava prometne infrastrukture in kolesarskih poti, kar bo prispevalo k večji trajnostni mobilnosti.

iv. IZBRANA VARIANTA IZVEDBE – JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO (JZP)

Za izvedbo projekta je bila kot najprimernejša izbrana oblika javno-zasebnega partnerstva (JZP). Ta model omogoča:

- Optimalno porazdelitev finančnih tveganj – javni in zasebni partner delita stroške in tveganja projekta, kar zmanjša obremenitev občinskega proračuna.
- Hitrejšo izvedbo projekta – zaradi dostopa zasebnega partnerja do dodatnih virov financiranja in strokovnega znanja.
- Boljšo kakovost izvedbe in vzdrževanja – zasebni partner je pogosto bolj motiviran za učinkovito upravljanje objekta na dolgi rok.
- Manjši pritisk na javne finance – občina ne prevzema celotnega finančnega bremena investicije.

Model JZP zagotavlja, da bo projekt realiziran učinkovito, finančno vzdržno in kakovostno, pri čemer se upošteva tudi dolgoročne koristi za občane in investitorje.

8.2 *Možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne in druge dokumentacije*

Za uspešno izvedbo projekta poslovno-stanovanjskega objekta na Potrčevi 34 v Mestni občini Ptuj je ključno, da se v naslednjih fazah ustrezno pripravi potrebna dokumentacija. Nadaljnji koraki vključujejo več sklopov, pri čemer je treba upoštevati pravne, tehnične, finančne in organizacijske vidike projekta. Sistematična priprava vseh teh dokumentov bo omogočila pravočasno izvedbo projekta, učinkovito pridobivanje sredstev in uspešno realizacijo investicije v skladu s cilji Mestne občine Ptuj.

i. PRIPRAVA IN DOPOLNITEV INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

V tej fazi je treba zagotoviti skladnost projekta s predpisi ter dopolniti ekonomsko in tehnično utemeljitev investicije:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) – že pripravljen, vendar ga je treba po potrebi posodobiti glede na rezultate dodatnih analiz in mnenj deležnikov.
- Predinvesticijska zasnova (PIZ) – v primeru večjih sprememb je priporočljivo izdelati podrobnejšo oceno investicijskih tveganj, finančne vzdržnosti in trajnostnih vidikov projekta.
- Investicijski program (IP) – potrebno ga bo pripraviti, saj bo podlaga za končno odločitev o investiciji in financiranju. IP mora vključevati natančen opis projekta, stroškovne ocene, vire financiranja in pričakovane učinke investicije.

ii. PRIPRAVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Tehnična dokumentacija mora zagotoviti izvedljivost projekta in skladnost s prostorskim načrtovanjem ter gradbenimi predpisi:

- Projekt za izvedbo (PZI) – po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo potreben podrobnejši projekt, ki vključuje načrte vseh faz gradnje in specifikacijo materialov.
- Projekt izvedenih del (PID) – po končani gradnji bo potrebno izdelati dokumentacijo o dejanski izvedbi objekta.

iii. PRIPRAVA FINANČNE IN PRAVNE DOKUMENTACIJE

Glede na izbrano javno-zasebno partnerstvo (JZP) je treba zagotoviti jasne pogoje za sodelovanje javnega in zasebnega partnerja:

- Razpisna dokumentacija za izbiro zasebnega partnerja – priprava razpisa, ki bo določil pogoje in kriterije za izbor najboljšega ponudnika.
- Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu – pravna določitev odgovornosti, financiranja, vzdrževanja in upravljanja objekta.
- Model financiranja – določitev deleža sredstev iz občinskega proračuna, sredstev zasebnega partnerja in morebitnih evropskih skladov.

8.3 Zaključna ocena

Na podlagi celovite analize investicijskega projekta poslovno-stanovanjskega objekta na Potrčevi 34 v Mestni občini Ptuj lahko ugotovimo, da je projekt utemeljen, strateško pomemben ter izvedljiv ob ustrezni pripravi in usklajevanju deležnikov.

i. POTREBA PO INVESTICIJI

Investicija je nujna in smiselna zaradi več ključnih dejavnikov:

- ✓ Stanovanjska problematika – primanjkljaj stanovanj, zlasti za mlade in družine, kar negativno vpliva na demografsko strukturo mesta.
- ✓ Demografski trendi – MO Ptuj se sooča s stagnacijo prebivalstva in izseljevanjem mladih, kar zahteva proaktivne ukrepe za izboljšanje bivanjskih pogojev.
- ✓ Potreba po skupnostnih prostorih – vključitev četrtinskih skupnosti v objekt bo okrepila socialno kohezijo in omogočila večjo vključenost prebivalcev v lokalno dogajanje.

ii. IZVEDBENA VARIANTA – JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO (JZP)

Izbrana izvedbena varianta javno-zasebnega partnerstva (JZP) je optimalna rešitev za realizacijo projekta, saj omogoča:

- ✓ Razbremenitev občinskega proračuna s prenosom dela finančnega bremena na zasebnega partnerja.
- ✓ Hitrejšo in učinkovitejšo izvedbo projekta zaradi dostopa do dodatnih virov financiranja in upravljaljskega znanja zasebnega sektorja.
- ✓ Boljše upravljanje in vzdrževanje objekta skozi dolgoročno sodelovanje med javnim in zasebnim partnerjem.

iii. PRIPRAVA IN IZVEDBA PROJEKTA

Za uspešno realizacijo projekta bo potrebno zagotoviti:

- ✚ Pripravo investicijske dokumentacije (DIIP, IP, finančne ocene).
- ✚ Pridobitev vseh potrebnih dovoljenj (gradbeno dovoljenje, prostorske uskladitve).

- ✂ Pripravo in izvedbo razpisa za zasebnega partnerja, ki bo ključen za transparentno in konkurenčno izbiro investitorja.

iv. PRISPEVEK K TRAJNOSTNEMU RAZVOJU

Projekt v celoti sledi načelom trajnostnega urbanega razvoja, saj prinaša:

- 🌍 Energetsko učinkovite stanovanjske rešitve, ki zmanjšujejo ogljični odtis.
- 🚲 Spodbujanje trajnostne mobilnosti z izboljšanjem prometne infrastrukture in kolesarskih poti.
- 🏠 Krepitev lokalne skupnosti s prostori za četrtne skupnosti in večnamenskimi vsebinami.

Projekt izgradnje poslovno-stanovanjskega objekta na Potrčevi 34 je strateško utemeljen, izvedljiv in dolgoročno koristen za Mestno občino Ptuj. Naslavlja ključne izzive na področju stanovanjske problematike, demografskih sprememb in trajnostnega razvoja. Javno-zasebno partnerstvo (JZP) je ustrezna izvedbena rešitev, ki omogoča optimalno razporeditev tveganj in sredstev. Ob ustrezni pripravi investicijske, projektne in pravne dokumentacije je projekt realno izvedljiv v predvidenem časovnem okviru.

Z ustreznim upravljanjem in sodelovanjem vseh deležnikov bo projekt pomemben korak k izboljšanju kakovosti bivanja in urbanega razvoja Ptuja ter bo prispeval k večji privlačnosti mesta za nove prebivalce in investitorje.



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Na podlagi 11. in 18. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) in 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) sprejemam naslednji

SKLEP
O POTRĐITVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)
»POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT NA POTRČEVI 34«

1.

Potrjujem Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Poslovno stanovanjski objekt na Potrčevi 34«.

2.

Projekt bo financiran iz proračuna Mestne občine Ptuj in s sredstvi zasebnega partnerja skladno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

3.

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema.

Številka: 351-278/2021

Datum: 19. 6. 2023



Nuška Gajšek
županja