



MESTNA OBČINA PTUJ

Mestni trg 1

250 PTUJ

Številka: 351 – 836/2020-41

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16))

UREDITEV KULTURNE DVORANE GRAJENA



Ptuj, junij 2021

Naziv investicijskega projekta:

Ureditev Kulturne dvorane Grajena

Investitor:

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 PTUJ

Odgovorna oseba investitorja (ime, priimek, podpis, žig):

Nuška Gajšek, županja

Odgovorna oseba za izvedbo investicije (ime, priimek, podpis, žig):

Alen Jevtović, direktor OU MO Ptuj

Skrbnik investicijskega projekta (ime, priimek, podpis, žig):

David Majcen, svetovalec – Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Izdelovalci projektne dokumentacije:

Henrik Glatz, LEA Spodnje Podravje, Prešernova ulica 18, 2250 Ptuj

Branko Jug, Normapro d.o.o., Ob Dravi 3b, 2250 Ptuj

Izdelovalec DIIP-a št. 351 – 836/2020-41 (ime, priimek, podpis, žig):

David Majcen, svetovalec – Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Kabinet župana, Služba za projekte in investicije

Bodoči upravljavec predmeta investicije:

Mestna občina Ptuj, Četrtna skupnost Grajena, Grajena 57, 2250 Ptuj

Odgovorna oseba (ime, priimek, podpis, žig):

Ivan Šimenko, predsednik ČS Grajena

Kraj in datum izdelave dokumenta: **Ptuj, junij 2021**

Investicijski dokument vsebuje podatke, ki so poslovna skrivnost in jih nihče nima pravice kopirati ali posredovati drugim osebam ali kakorkoli razkriti brez izrecnega soglasja investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije.

KAZALO VSEBINE

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	5
1.1	<i>Navedba investitorja</i>	<i>5</i>
1.2	<i>Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije.....</i>	<i>5</i>
1.3	<i>Navedba upravljavca</i>	<i>6</i>
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	7
2.1	<i>Predstavitev občine.....</i>	<i>7</i>
2.2	<i>Pregled in analiza obstoječega stanja.....</i>	<i>7</i>
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	11
3.1	<i>Predmet in namen investicije</i>	<i>11</i>
3.2	<i>Cilj investicije</i>	<i>11</i>
3.3	<i>Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi.....</i>	<i>12</i>
4	OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENA V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE.....	14
4.1	<i>Varianta 0: Investicija se ne izvede.....</i>	<i>14</i>
4.2	<i>Varianta 1: Investicija se izvede tako, kot je predvideno v DIIP</i>	<i>14</i>
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE.....	15
5.1	<i>Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije</i>	<i>15</i>
5.2	<i>Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah</i>	<i>15</i>
5.3	<i>Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah</i>	<i>16</i>
5.4	<i>Navedba osnove za oceno vrednosti.....</i>	<i>16</i>
6	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	17
6.1	<i>Predhodna idejna rešitev ali študija</i>	<i>17</i>
6.2	<i>Opis in grafični prikaz lokacije.....</i>	<i>21</i>
6.3	<i>Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe (po letih)</i>	<i>21</i>
6.4	<i>Varstvo okolja</i>	<i>22</i>
6.5	<i>Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov</i>	<i>23</i>
6.6	<i>Kadrovsko organizacijska shema projekta.....</i>	<i>23</i>
6.7	<i>Predvideni viri financiranja po tekočih cenah.....</i>	<i>24</i>
6.8	<i>Terminski plan izvedbe investicije.....</i>	<i>24</i>
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	25
7.1	<i>Obseg obdelave dokumentacije.....</i>	<i>25</i>
7.2	<i>Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor</i>	<i>25</i>

KAZALO PREGLEDNIC

Tabela 1: Ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah.....	15
Tabela 2: Ocena investicijskih stroškov v tekočih cenah.....	16
Tabela 3: Ocena investicijskih stroškov v tekočih cenah po letih.....	21
Tabela 4: Predvideni viri financiranja po tekočih cenah	24
Tabela 5: Terminski plan izvedbe investicije	24

KAZALO SLIK

Slika 1: Izsek iz PZI za vgradnjo TČ	17
Slika 2: Prikaz novih razvodov ogrevanja in hlajenja	18
Slika 3: Obstoječe stanje društvenih prostorov.....	19
Slika 4: Prikaz stanja fasade, napušča, stranskih vhodov.....	20
Slika 5: Prikaz lokacije obravnavanega objekta KD Grajena	21
Slika 6: Kadrovska organizacijska shema projekta.....	23

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

1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Spletna stran	www.ptuj.si
Davčna številka	SI85675237
Transakcijski račun	01296-0100016538
Odgovorna oseba	Nuška Gajšek, županja

1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv	LEA Spodnje Podravje
Naslov	Prešernova ulica 18, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	dr. Janez Petek
Telefon	05 99 746 58
E-pošta	info@lea-ptuj.si
Davčna številka	SI28218728
Transakcijski račun	SI56 6100 0000 4078 809
Odg. oseba za pripravo proj. dok.	Henrik Glatz
Telefon	05 99 746 58
E-pošta	info@lea-ptuj.si

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv	Normapro d.o.o.
Naslov	Ob Dravi 3 b, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Branko Jug
Telefon	031 623 821
E-pošta	Branko.jug@normapro.eu
Davčna številka	SI36815047
Transakcijski račun	SI56 6100 0001 8286 690
Odg. oseba za pripravo proj. dok.	Branko Jug

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
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
Odg. oseba za pripravo inv. dok.	Simona Kašman, podsekretarka
Priprava DIIP	David Majcen, svetovalec
	Kabinet župana, Služba za projekte in investicije
Telefon	02 748 29 99
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si

1.3 Navedba upravljavca

BODOČI UPRAVLJAVEC INVESTICIJE	
Naziv	Četrtna skupnost Grajena
Naslov	Grajena 57, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Šimenko Ivan, predsednik
Telefon	051 333 345
E-pošta	ivan.simenko@teleing.com

DEJAVNOST IN ORGANIZIRANOST

Mestna občina Ptuj je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij na območju Mestne občine Ptuj, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev.

Dejavnost in organiziranost investitorja je opredeljena v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in ostalo veljavno zakonodajo. Med nalogami, ki jih opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev.

LASTNA SREDSTVA ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Mestna občina Ptuj bo v proračunskih letih 2021 in 2022 zagotovila finančna sredstva za izvedbo investicije na proračunski postavki PP 6609 Kulturna dvorana Grajena.

LASTNIŠTVO OBJEKTA

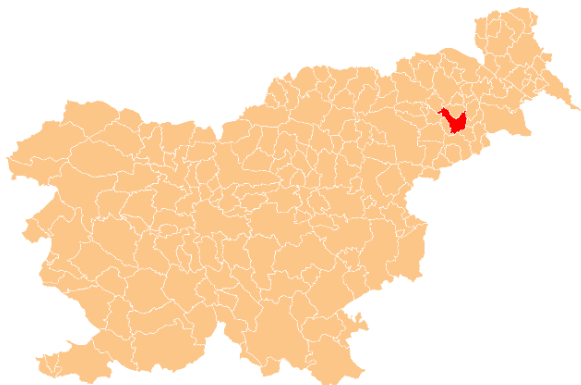
Mestna občina Ptuj je večinski lastnik objekta, saj je objekt razdeljen na 11 delov stavbe. Deli stavbe, ki niso v lastništvu MO Ptuj so deli stavbe št. 1, 3, 6. V solastništvu so deli stavbe št. 10 in 11. V celotni lasti so deli stavbe št. 2, 4, 5, 7, 8 in 9.

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev občine

Mestna občina Ptuj (MO 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. Mestno občino Ptuj sestavljajo naslednja naselja: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurberku, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja, ki so združena v osem četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg- Turnišče, Grajena, Rogznica in Spuhlja).

V Mestni občini Ptuj živi 23.443¹ prebivalcev, kar znaša 1,12 % vseh prebivalcev Slovenije. Samo v naselju Ptuj živi 78 % vseh prebivalcev Mestne občine Ptuj. Po številu prebivalcev sodi med manjše mestne občine, saj je uvrščena na 9. mesto od 11. mestnih občin. Gostota poselitve v MO Ptuj je **352 prebivalcev na km²**, kar močno presega slovensko povprečje (102 preb./km²). Po površini je Mestna občina Ptuj na predzadnjem mestu med mestnimi občinami.



2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

Kulturni dom Grajena je v lasti Mestne občine Ptuj in v upravljanju Četrtne skupnosti Grajena. Kulturno društvo Grajena ima v souporabi v domu tri prostore, namenjene delovanju dramske skupine in moškega pevskega zbora, dvorana s pripadajočimi prostori pa je predvsem namenjena za razne kulturne prireditve in izvedbo vaj in priprav na nastope. Dvorano uporabljajo tudi druga gostujoča društva za nastope in gostovanja v Grajeni.

V letu 1975 je bil Kulturni dom Grajena v celoti dograjen in adaptiran s sredstvi samoprispevka takratne KS Grajena in s prostovoljnim delom krajanov. Z dograditvijo doma so bili ustvarjeni pogoji za širše delovanje društva. Tako je bil leta 1976 ustanovljen Moški pevski zbor Grajena, v prostore doma pa je

¹ Podatek SI STAT, 1.7.2019

bila preseljena ljudska knjižnica takratnega KUD Grajena. Leta 1997 se je lastnina doma iz takratne KS Grajena prenese na MO Ptuj.

Danes kulturni dom Grajena z dvorano pomeni mnogo, tako z vidika kulturnega življenja kot družabnega. Dvorana in oprema v dvorani je v zelo slabem - dotrajanem stanju. Dvorana nima primerne osvetlitve, ozvočenja, ometi in tla so potrebni adaptacije.

Zgodovina

Spomladi 1948 se je po sklepu volivcev in na predlog partije pričela gradnja združenega doma – današnjega Doma krajanov Grajena. Prva faza je bila opravljena s prostovoljnim delom domačinov, ki so bila za nekaj let prekinjena in so ponovno oživela leta 1954, vendar brez načrtov za gradnjo, saj so le-ti skrivnostno izginili. Zato je gradbeni inšpektor OLO Ptuj delo ustavil. 28. marca 1955 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo doma, vendar je delo ponovno zastalo, streha je zamakala. Spomladi 1958 so se dela nadaljevala, v zgradbi, ki je bila v surovem stanju, sta stanovali tudi dve mladi družini, brez vodovodne in električne napeljave, ki ju v domu takrat še ni bilo. Dvorana je bila pod streho, brez ogrevanja in urejenih sanitarij. Kljub temu so jo krajanje uporabljali za krajevne proslave, gledališke predstave in veselice. Z denarjem od zmage v radijskem kvizu leta 1970 (4000 din) in zaslužkom od izjemno uspešne predstave, s katero so člani dramske skupine Prosvetnega društva Grajena gostovali po okoliških krajih (4000 din), se je uredilo strop v dvorani, električno napeljavo in oplesk zidov. Marca 1975 so v KS Grajena začeli teči prvi dogovori o obnovi in dokončni ureditvi združenega doma, saj je bil izglasovan dodatni krajevni samoprisevek. Tudi delegati Zbora delegatov KS so se odpovedali svojim dnevnici in jih namenili za opremo dvorane, mladinci so vložili več kot 1.000 ur prostovoljnega dela v urejanje okolice in notranjosti doma. 8. avgusta 1975 je bila svečana otvoritev doma, ki se je preimenoval v Dom Franca Osojnika Grajena. Še vedno ni bilo dokončno urejeno ogrevanje dvorane in spremljevalni prostori, vendar je dom v polni meri služil svojemu namenu. V devetdesetih letih so člani Kulturnega društva Grajena s prostovoljnim delom uredili še leseni opaz v dvorani, saj so gostili občinsko srečanje pevske zborov v dvorani. Leta 2003 smo v domu s sredstvi iz natečaja uredili plinsko ogrevanje dvorane (z dvema plinskima sevaloma na stropu), leta 2005 je bila prekrita streha doma, v letu 2006 pa je bil delno obnovljen oder, na novo je bila urejena elektrika za namene odra, ostrešje nad dvorano je bilo ojačano, nameščen je bil novi strop, dograjeno je bilo ogrevanje na odru.

Obstoječe stanje

Dom krajanov Grajena, kot se imenuje danes, je že desetletja osrednji prostor kulturnega in družabnega dogajanja. V ČS Grajena so aktivna številna društva, med njimi tudi Kulturno društvo Grajena, Društvo vinogradnikov in sadjarjev osrednje Slovenske gorice, Društvo Kmetič Mestne občine Ptuj,...

V dvorani so vsa leta tekale vaje dramske skupine Kulturnega društva in predstave, ki so jih pripravljali. Vsaj trikrat na leto potekajo v dvorani kulturne prireditve ob različnih praznikih. V dvorani imajo vsa krajevna društva svoje letne občne zbor. Novembra pripravi društvo vinogradnikov martinovanje, enkrat letno pa ocenjevanje vin. Društvo žena pripravi enkrat letno razstavo kmečkih dobrot. Vsako leto se pripravi v dvorani srečanje starejših krajanov in predstava za najmlajše ob božično-novoletnih praznikih. V dvorani se odvijajo tudi zbori krajanov ČS Grajena. V zimskem času gostuje v dvorani več

različnih dramskih skupin iz okoliških občin. Vsako leto je v njej tudi srečanje ljudskih pevcev in godcev iz bližnje in daljne okolice.

Vsa navedena društva delujejo v okviru ljubiteljske kulturne dejavnosti. Za svojo dejavnost nimajo na razpolago primerne dvorane. Pomanjkanje ustreznih prostorov za organiziranje raznih kulturnih prireditev je omejevalni faktor pri izvajanju kulturnih dejavnosti v lokalni skupnosti. Med občani je namreč veliko zanimanja za organiziranje gledaliških predstav, nastope pevcev, nastope glasbenikov, srečanja ljudskih pevcev in godcev ter nastope domačih kulturnih društev in tujih kulturnih društev.

Vse dejavnosti, ki so se v preteklosti odvijale v dvorani, so v glavnem potekale v zimskem času. Zaradi neustrezno rešenega ogrevanja je bilo v dvorani v času nekaterih dejavnosti tudi manj kot deset stopinj. Pa vseeno je dvorana živela.

Razlogi za obnovo

Dvorana doma krajanov je največja dvorana v MO Ptuj, ki jo je mogoče koristiti za javne kulturne in druge s kulturo povezane dejavnosti. Ima odličen oder, v dvorano in na balkon je mogoče namestiti več kot 350 gledalcev. Glede na bližino Ptuja bo z ureditvijo lahko postala osrednji prostor gledaliških dogodkov (revij dramskih skupin) in pevskih srečanj. Urejeni pogoji bodo predstavljali tudi veliko prednost za delo vseh sekcij Kulturnega društva Grajena (dramska sekcija, moški pevski zbor in ljudski pevci), ki so zelo aktivna.

V kraju so zelo dejavna različna društva, ki skrbijo za raznovrstno in razgibano dogajanje v kraju. Večina vseh dejavnosti poteka v dvorani Doma krajanov.

Do leta 2003 so v izgradnjo in obnovo doma vlagali samo krajanje (preko samoprispevka in prostovoljnega dela). Dokončna ureditev doma bo pripomogla k dvigu kvalitete ponudbe različnih dejavnosti, ne le za prebivalce ČS Grajena, temveč za celotno MO Ptuj.

Vsa aktivna kulturna društva Četrtna skupnosti Grajena imajo zelo pomembno vlogo, saj Četrtna skupnost Grajena z vsemi društvi zelo dobro sodeluje, ter v soorganizaciji organizira javne kulturne in druge s kulturo povezane dejavnosti. Za prvomajski zajtrk pripravijo kulturni program z družabnimi igrami. Za krajevni praznik Četrtna skupnosti Grajena prav tako organizira bogat kulturni program, kolesarski trim po Četrtni skupnosti Grajena in družabne igre med naselji Mestni vrh, Grajenščak, Krčevine pri Vurbergu in Grajena.

Smiselno in potrebno je urediti obstoječi Dom krajanov Grajena za potrebe zgoraj naštetih dejavnosti. V tem dokumentu obravnavamo območje Četrtna skupnosti Grajena, saj bo Dom krajanov Grajena, namenjen javnim kulturnim in drugim s kulturo povezanimi dejavnostim in tako služil vsem prebivalcem Četrtna skupnosti za zagotavljanje njihovih potreb na področju kulturnih dejavnosti in kulturnega razvoja.

Vsa navedena društva sodelujejo na kulturnih prireditvah, praznovanjih in ostalih aktivnostih v Četrtni skupnosti ter na medobčinskih in regijskih srečanjih. Občina želi še bolj vzpodbujati kulturno dejavnost

med občani in čim večjemu številu omogočiti dostopnost do kulturnih programov, vendar je pri tej svoji nameri omejena zaradi pomanjkanja primerne prostora. Zato ni čudno, če kulturna društva iz občine več nastopajo drugje kot doma. Iz pregleda njihovih programov dela je razvidno, da si želijo predvsem kulturne izmenjave s podobnimi društvi iz bližnje in daljne okolice ter naših rojakov v tujini in to v primernih prostorih.

Zakon o lokalni samoupravi v svojem 21. členu določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena. Med nalogami, ki jih opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev je tudi pospeševanje kulturno umetniške ustvarjalnosti, omogočanje dostopnosti do kulturnih programov in skrb za kulturno dediščino na njenem območju. Podrobneje so njene naloge in pristojnosti v zvezi s kulturo in umetnostjo opredeljene v Zakonu o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 in 21/18 – ZNOrg).

Objekt je precej dotrajan in ga intenzivno uničuje vlaga v konstrukciji, tako da je del objekta praktično neuporaben.

Zato se je Mestna občina Ptuj kot investitorka in lastnica Doma krajanov Grajena odločila, da realizira projekt ureditve tako, da se bo lahko uporabljal za javne kulturne in druge s kulturo povezane dejavnosti.

Bodoče stanje

Namen investicije je z obnovo omogočiti izvajanje javnih kulturnih in s kulturo povezanih dejavnosti v Domu krajanov Grajena. Projekt se bo izvajal v dveh fazah. Predmet investicije so obrtniška dela za vgradnjo TČ za hlajenje in ogrevanje objekta, ureditev prostorov za delovanje društev, ter izvedba toplotno izolacijske fasade Doma krajanov Grajena

- I. faza (2021)**
 - a. Vgradnja toplotne črpalke za ogrevanje in hlajenje objekta.
 - b. Preureditev /adaptacija prostorov za namene delovanja društev.
- II. faza (2022)**
 - a. Izdelava toplotno izolacijske fasade celotnega objekta.

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

3.1 Predmet in namen investicije

Namen investicije je ureditev Doma krajanov Grajena ter s tem povečanje ugodja bivanja in delovanja v objektu.

Investitor želi zagotoviti primerne sanitarno-tehnične in prostorske pogoje za kulturno in družabno dogajanje v ČS Grajena in širše, kar bo pozitivno vplivalo na razvoj v lokalnem okolju in povečalo kulturno dejavnost ter s tem spodbudilo kulturno družbeni razvoj širšega območja.

3.2 Cilj investicije

Cilji investicije so:

- dvig kvalitete ponudbe različnih kulturnih in družabnih dejavnosti, ne le za prebivalce ČS Grajena, temveč za celotno MO Ptuj,
- povečanje ugodja bivanja in delovanja v objektu z namenom zvišanja kvalitete za kulturno osveščanje krajanov in izmenjave s podobnimi društvi iz bližnje in daljne okolice (tudi iz tujine),
- zagotavljanje rasti kvalitete življenja v Mestni občini Ptuj in njeni okolici,
- povečanje interdisciplinarnosti in multifunkcionalnosti prostora,
- povečanje družbenih učinkov, kot so npr.: povečana motiviranost in vključevanje mladih v kulturno in družbeno življenje, izboljšanje pogojev za bivanje in delovanje društev, večje medgeneracijsko druženje, boljša varnost, boljša dostopnost do storitev, dostopnost za ranljive skupine (npr. ljudje s posebnimi potrebami, starostniki ipd.) itn.
- povečanje ohranjanja in spodbujanja bogastva ljudskega izročila in tradicije in s tem povečati pozitiven odnos do tradicije,
- zagotovitev ohranjanja tradicionalnih znanj na podeželju (domače obrti, običaji),
- razširitev programa interesnih, kulturnih in družabnih dejavnosti,
- slediti trendom energetske varčne gradnje v Mestni občini Ptuj,
- ustrezno urediti celotno podobo objekta in obenem spodbujati uporabnike k ohranitvi kvalitete in dvigniti raven odgovornosti do javnega dobra,
- dvig ravni urejenosti okolja.

Vsa projektantska in izvajalska dela bo investitor oddal v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja javno naročanje, najugodnejšemu ponudniku po predpisanih postopkih. Pri oddaji in izvajanju del bo dosledno spoštoval vso veljavno zakonodajo (slovensko, EU).

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje, pravzaprav bo zaradi obnovitve celo pomagala k učinkovitosti izrabe naravnih virov.

V investicijo je vključena priprava investicijske in projektne dokumentacije ter izvedba obnove Doma krajanov Grajena.

Investicija »Ureditev doma krajanov Grajena« predstavlja pomemben korak pri vzpostavitvi funkcionalnih prostorov, ki se bodo urejali/adaptirali in s tem omogočili delovanje javnih kulturnih in drugih s kulturo povezanih dejavnosti, ki so nujni predpogoj splošnega kulturnega razvoja. Zaradi svoje funkcije predstavlja objekt pomemben del kulturnega bogastva in tako pomembno prispeva k vrednosti kulturnega razvoja. Investicija predstavlja pomembno pridobitev tako z vidika lokalnega kakor tudi regionalnega pomena, saj predstavlja osnovo za komuniciranje z različnimi javnostmi na temo kulture in z njo povezanih dejavnosti. Ohranjanje in oživljanje kulturnih programov predstavlja pomemben del nacionalnega bogastva ter prispeva k vrednosti bruto domačega proizvoda.

Obravnavana investicija predstavlja specifičen projekt, katerega koristi ocenjujemo v nedenarni obliki. Z izvedbo investicije bo tako omogočeno:

- izvajanje javnih kulturnih prireditev in s kulturo povezanih dejavnosti,
- izboljšanje kvalitete življenja s kulturno vsebino,
- povečanje števila javnih kulturnih in s kulturo povezanih dejavnosti,
- dvig kvalitete organizacije in izvedbe kulturnih prireditev in s kulturo povezanih dejavnosti,
- razširitev programa javnih kulturnih in s kulturo povezanih dejavnosti,
- aktivno sledenje trendu razvoja na področju kulture,
- aktivno sledenje trendu razvoja na področju kulturne infrastrukture in urbane urejenosti okolja,
- povečanje dodane vrednosti prostora,
- izpolnjevanje ciljev Integralnega razvojnega programa Mestne občine Ptuj na področju kulture.

Čeprav investicija ne prikazuje finančne upravičenosti, je naložba v javno-kulturno infrastrukturo širšega družbenega pomena, predvsem v smislu kulturne ozaveščenosti prebivalstva in s tem omogočanje razvoja, oživljanja in nadgradnje javnih kulturnih in ostalih s kulturo povezanih dejavnosti.

Projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje, oz. bo učinkovit pri izrabi naravnih virov, okoljsko učinkovit, trajnostno dostopen in pri projektu bodo v vseh fazah smiselno zagotovljene enake možnosti.

3.3 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Investicija je uvrščena v Načrt razvojnih programov (NRP) Mestne občine Ptuj za obdobje 2021-2024 (NRP št. OB 096-20-0062).

Usklajenost projekta z Regionalnim razvojnim programom za Podravje 2014-2020

Razvojna prioriteta	CILJ	UKREP
IV. Trajnostni turizem in razvoj podeželja s povečanjem konkurenčnosti kmetijstva in gozdarstva	Spodbuditi ohranjanje in obnovo kulturne dediščine	Naložbe v turistično, športno in kulturno infrastrukturo

Usklajenost projekta z Območnim razvojnim programom za Spodnje Podravje 2014 -2020

Razvojna prioriteta	CILJ	UKREP
III. Trajnostni turizem in razvoj podeželja	Povečanje konkurenčnosti turizma in razvoj podeželja	Ohranjanje in obnova kulturne dediščine

Usklajenost z lokalnim kulturnim programom Mestne občine Ptuj 2020-2023

Splošni strateški cilji na področju kulture	1. Uveljavitev kulture kot generatorja sprememb in katalizatorja družbenega razvoja 2. Spodbujanje razvoja programov kulturno-umetnostne vzgoje in povečevanje dostopnosti kulturnih vsebin 3. Razvoj inovativnih in sodobnih oblik prezentacije in vključevanje kulturne dediščine 4. Uveljavitev Ptuja kot regionalnega kulturnega, inovacijskega in ustvarjalnega središča
--	---

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

4.1 *Varianta 0: Investicija se ne izvede.*

Varianta 0 pomeni, da Mestna občina Ptuj ne gre v obnovo Kulturnega doma Grajena.

Varianta brez investicije bi pomenila, zaradi neustreznih pogojev za izvajanje kulturnih in družabnih prireditev, stagnacijo in počasen zaton le-teh.

Posredni negativni učinki na gospodarskem, turističnem, socialnem in kulturnem področju bi se vnaprej stopnjevali. Iz teh razlogov je varianta brez investicije absolutno nesprejemljiva.

4.2 *Varianta 1: Investicija se izvede tako, kot je predvideno v DIIP*

Varianta z investicijo je smiselna, ker investicija pomeni, da z obnovo omogočimo izvajanje javnih kulturnih in drugih s kulturo povezanih dejavnosti v Domu krajanov Grajena. Zato so se pri izbiri variante upoštevali le različni materiali in minimalni stroški. Varianta z investicijo nam nudi izboljšanje kvalitete življenja s kulturno vsebino, ki se lahko izvaja v dvorani z organizacijo gledaliških predstav, nastopov pevcev, glasbenikov, srečanja ljudskih pevcev in godcev ter nastopov domačih kulturnih društev in tujih kulturnih društev.

Varianta 1 pomeni obnovo Kulturnega doma Grajena, kot je to navedeno v DIIP.

Varianta »z« investicijo je mnogo ugodnejša z vidika razvoja mesta z okolico in kulturne ter družabne dejavnosti v našem okolju.

Ureditev dvorane ter ureditev nekaterih spremljevalnih prostorov (društveni prostori) bo pripomogla k dvigu kvalitete ponudbe različnih dejavnosti, ne le za prebivalce ČS Grajena, temveč za celotno MO Ptuj.

Iz zgoraj navedenega je evidentno, da je izvedba investicije več kot potrebna za nadaljnji razvoj tega predela Ptujja.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

5.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije

Projekt se bo izvajal v dveh fazah. Predmet investicije so obrtniška dela za vgradnjo TČ za hlajenje in ogrevanje objekta, ureditev prostorov za delovanje društev, ter izvedba toplotno izolacijske fasade Doma krajanov Grajena.

- I. faza (2021)**
 - a. Vgradnja toplotne črpalke za ogrevanje in hlajenje objekta.
 - b. Preureditev /adaptacija prostorov za namene delovanja društev.
- II. faza (2022)**
 - a. Izdelava toplotno izolacijske fasade celotnega objekta.

5.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Predvideno trajanje projekta je v skladu s fazno izvedbo zastavljeno na 2 leti, 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 v stalnih in tekočih cenah. Upoštevan faktor inflacije za leto 2022 je 1,2% skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj (Umar, marec 2021).

Tabela 1: Ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah

	VSEBINA	2021	2022	VREDNOST	DDV	SKUPAJ Z DDV
1	Projektna in investicijska dokumentacija	5.300,00	0,00	5.300,00	1.166,00	6.466,00
a	Projektna dokumentacija	5.300,00	0,00	5.300,00	1.166,00	6.466,00
b	Investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	GOI dela za ureditev društvenih prostorov	45.565,85	0,00	45.565,85	10.024,49	55.590,34
a	Ureditev društvenih prostorov	45.565,85	0,00	45.565,85	10.024,49	55.590,34
3	Vgradnja TČ za ogrevanje in hlajenje	39.716,58	0,00	39.716,58	8.737,65	48.454,23
a	Vgradnja TČ	34.124,91	0,00	34.124,91	7.507,48	41.632,39
b	Elektro inštalacije	5.591,67	0,00	5.591,67	1.230,17	6.821,84
4	Izdelava fasade	0,00	70.000,00	70.000,00	15.400,00	85.400,00
a	Izdelava fasade in ostala zaključna dela	0,00	70.000,00	70.000,00	15.400,00	85.400,00
5	Nadzor	1.500,00	1.000,00	2.500,00	550,00	3.050,00
a	Strokovni nadzor in VN	1.500,00	1.000,00	2.500,00	550,00	3.050,00
6	VREDNOST SKUPAJ (1-5)	92.082,43	71.000,00	163.082,43	35.878,13	198.960,56
7	DDV	20.258,13	15.620,00	35.878,13		
8	VREDNOST Z DDV	112.340,56	86.620,00	198.960,56		

5.3 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Tabela 2: Ocena investicijskih stroškov v tekočih cenah

	VSEBINA	2021	2022	VREDNOST	DDV	SKUPAJ Z DDV
1	Projektna in investicijska dokumentacija	5.300,00	0,00	5.300,00	1.166,00	6.466,00
a	Projektna dokumentacija	5.300,00	0,00	5.300,00	1.166,00	6.466,00
b	Investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	GOI dela za ureditev društvenih prostorov	45.565,85	0,00	45.565,85	10.024,49	55.590,34
a	Ureditev društvenih prostorov	45.565,85	0,00	45.565,85	10.024,49	55.590,34
3	Vgradnja TČ za ogrevanje in hlajenje	39.716,58	0,00	39.716,58	8.737,65	48.454,23
a	Vgradnja TČ	34.124,91	0,00	34.124,91	7.507,48	41.632,39
b	Elektro inštalacije	5.591,67	0,00	5.591,67	1.230,17	6.821,84
4	Izdelava fasade	0,00	70.840,00	70.840,00	15.584,80	86.424,80
a	Izdelava fasade in ostala zaključna dela	0,00	70.840,00	70.840,00	15.584,80	86.424,80
5	Nadzor	1.500,00	1.012,00	2.512,00	552,64	3.064,64
a	Strokovni nadzor in VN	1.500,00	1.012,00	2.512,00	552,64	3.064,64
6	VREDNOST SKUPAJ (1-5)	92.082,43	71.852,00	163.934,43	36.065,57	200.000,00
7	DDV	20.258,13	15.807,44	36.065,57		
8	VREDNOST Z DDV	112.340,56	87.659,44	200.000,00		

Upoštevan faktor inflacije za leto 2022 je 1,2 % skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj (Umar, marec 2021).

5.4 Navedba osnove za oceno vrednosti

Osnova za oceno celotne vrednosti projekta so delno projektantske ocene delno vrednosti na podlagi pridobljenih ponudb, pri oceni stroška nadzora smo izhajali iz vrednosti na primerljivih objektih. Vrednost izdelave projektne dokumentacije je na osnovi pogodbe/naročilnice z izbranim projektantom.

6 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

Izvedba vgradnje toplotne črpalke za ogrevanje in hlajenje objekta

Obstoječi energent UNP (utekočinjen naftni plin) se nadomesti z vgradnjo visokotemperaturne toplotne črpalke. Obstoječa dva plinska stenska kotla moči 42 kW za dvoranski del in 24 kW za oder in prostore za njim se odstranita. Uredijo se cevne prevezave. Toplotna črpalka bo imela eno zunanjo enoto postavljeno na zahodni del stavbe na opuščenem vhodu in dve notranji visokotemperaturni hidro enoti. Hlajenje bo urejeno z vgradnjo stropnih kasetnih enot, katere imajo prav tako sposobnost ogrevanja v zimskem času.

VRSTE GRADNJE	INVESTICIJSKO VZDRŽEVALNA DELA
DOKUMENTACIJA	
vrsta dokumentacije	PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje)
	☐ sprememba dokumentacije
PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI	
številka projekta	LEA-10-20
datum izdelave	december 2020
PODATKI O PROJEKTANTU	
projektant (naziv družbe)	LEA Spodnje Podravje
sedež družbe	Prešernova ulica 18, 2250 Ptuj
vodja projekta	Henrik Glatz, univ. dipl. inž. str.
identifikacijska številka	PI IZS S-0430
podpis vodje projekta	 
odgovorna oseba projektanta	Dr. Janez Petek
podpis odgovorne osebe projektanta	 
0 – VODILNI NAČRT - PZI Naziv gradnje: VGRADNJA TOPLOTNE ČRPALKE ZA OGREVANJE IN HLAJENJE Štev. načrta: LEA-10-20, december 2020	

Slika 1: Izsek iz PZI za vgradnjo TČ



Slika 3: Obstoječe stanje društvenih prostorov

Fasada objekta

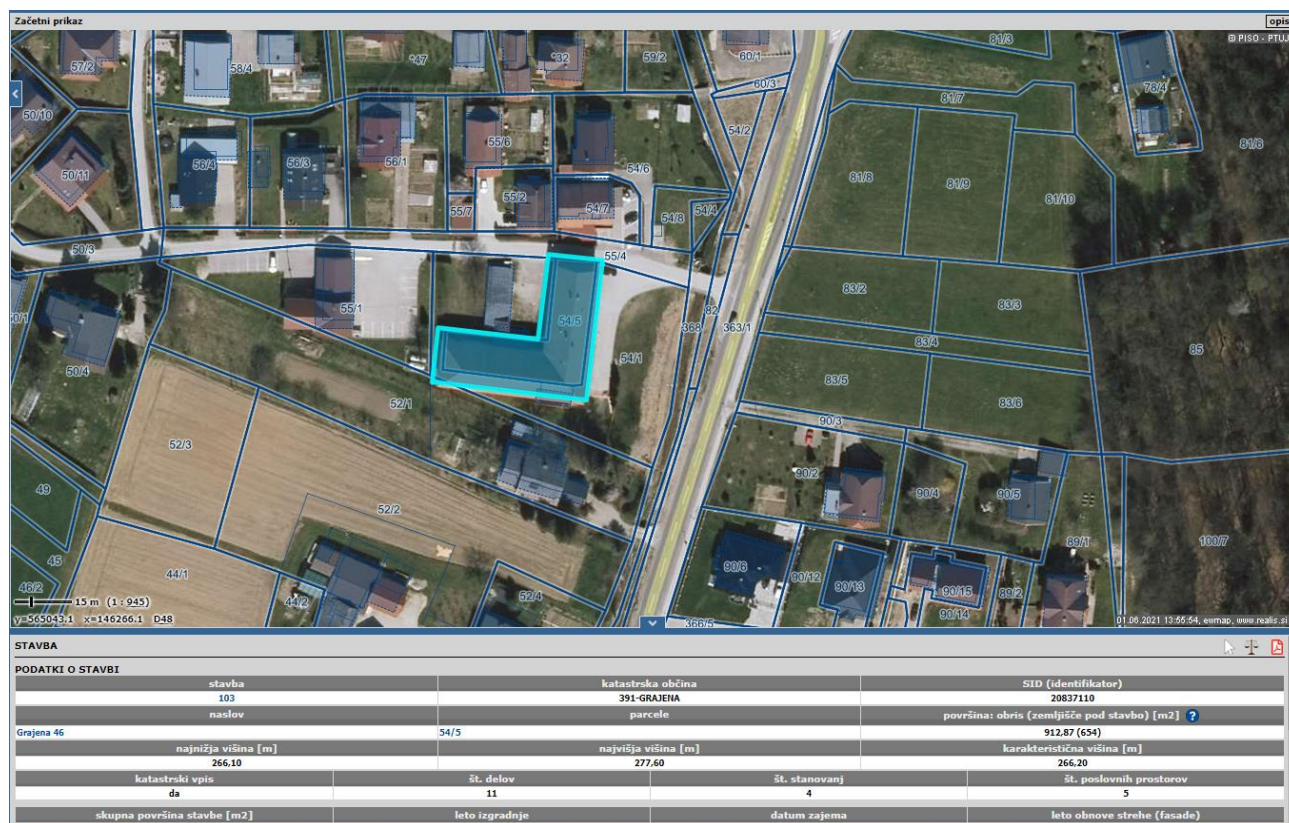
Obstoječa fasada je klasična – teranova. Predvidena je nova izvedba toplotno izolacijske fasade na celotnem zunanjem obodu objekta, sistem Jubizol EPS, v predvideni debelini 17 cm. Zamenja oz. obdelava se tudi škatla napušča z izdelavo podkonstrukcije. Zamenjajo se okenske police na objektu. Pri vходу v objekt se zamenja keramika.



Slika 4: Prikaz stanja fasade, napušča, stranskih vhodov

6.2 Opis in grafični prikaz lokacije

Lokacija Kulturne dvorane Grajena je na nepremičnini katastrska občina 391-GRAJENA parceli 54/1 na naslovu Grajena 46, katere lastnik je Mestna občina Ptuj. Parcela se po prostorski opredelitvi nahaja v območju površin podeželskega naselja.



Slika 5: Prikaz lokacije obravnavanega objekta KD Grajena

6.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe (po letih)

Tabela 3: Ocena investicijskih stroškov v tekočih cenah po letih

	VSEBINA	2021	2022	VREDNOST	DDV	SKUPAJ Z DDV
1	Projektna in investicijska dokumentacija	5.300,00	0,00	5.300,00	1.166,00	6.466,00
a	Projektna dokumentacija	5.300,00	0,00	5.300,00	1.166,00	6.466,00
b	Investicijska dokumentacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	GOI dela za ureditev društvenih prostorov	45.565,85	0,00	45.565,85	10.024,49	55.590,34
a	Ureditev društvenih prostorov	45.565,85	0,00	45.565,85	10.024,49	55.590,34

	VSEBINA	2021	2022	VREDNOST	DDV	SKUPAJ Z DDV
3	Vgradnja TČ za ogrevanje in hlajenje	39.716,58	0,00	39.716,58	8.737,65	48.454,23
a	Vgradnja TČ	34.124,91	0,00	34.124,91	7.507,48	41.632,39
b	Elektro inštalacije	5.591,67	0,00	5.591,67	1.230,17	6.821,84
4	Izdelava fasade	0,00	70.840,00	70.840,00	15.584,80	86.424,80
a	Izdelava fasade in ostala zaključna dela	0,00	70.840,00	70.840,00	15.584,80	86.424,80
5	Nadzor	1.500,00	1.012,00	2.512,00	552,64	3.064,64
a	Strokovni nadzor in VN	1.500,00	1.012,00	2.512,00	552,64	3.064,64
6	VREDNOST SKUPAJ (1-5)	92.082,43	71.852,00	163.934,43	36.065,57	200.000,00
7	DDV	20.258,13	15.807,44	36.065,57		
8	VREDNOST Z DDV	112.340,56	87.659,44	200.000,00		

6.4 Varstvo okolja

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje. Upošteva se obstoječa komunalna infrastruktura.

1. Varstvo zraka in varstvo pred hrupom

V skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju ter Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju se obravnavana parcela nahaja v III. območju. Med izvajanjem del bosta občasno povečana hrup in prašenje.

2. Varstvo voda

V skladu z Odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode se obravnavana lokacija nahaja izven varstvenih pasov.

3. Varstvo pred požarom

Skladno z določili Zakona o varstvu pred požarom, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega izvedbenega akta, pri projektiranju, gradnji rekonstrukcij in vzdrževanju objektov (Ur.l. RS, št. 71/93) so bili pri lokacijski dokumentaciji upoštevani naslednji ukrepi za varnost pred požarom:

- v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur.l. RS, št. 30/91), je potrebno zagotoviti zadostno količino požarne vode.

Ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki urejajo izvedbo tovrstnih investicij, predlaganih okoljevarstvenih ukrepov in monitoringa ocenjujemo, da je nameravani poseg z vidika obremenitev in sprememb okolja sprejemljiv in dopusten, ker ne bo presežena dovoljena stopnja obremenjevanja okolja v vseh njegovih elementih.

Vplivi:

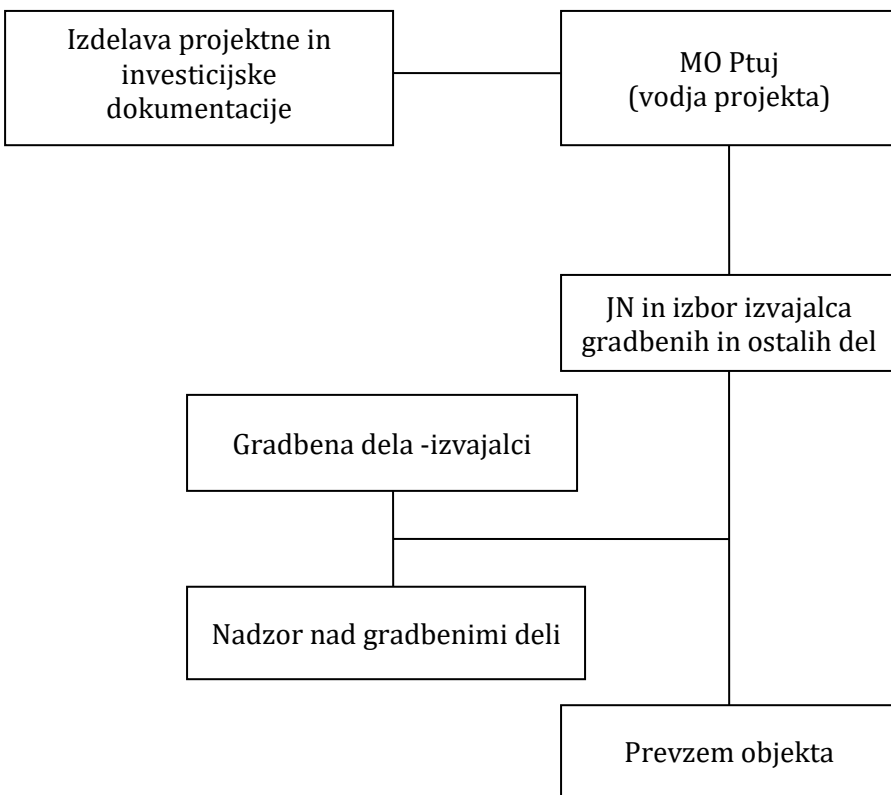
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin, okoljska učinkovitost),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje končnih odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje so pri obravnavani investiciji pozitivni (upoštevane bodo vse smernice učinkovitosti – nove tehnike; in zmanjševanja vplivov na okolje, vendar se jih ne da eksplicitno številčno oceniti).

6.5 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.

6.6 Kadrovska organizacijska shema projekta

Za izvedbo investicije ni predvidene posebne organizacije. Investitorica Mestna občina Ptuj je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta in bo izvajala investicijo s pomočjo zunanjih organizacij. Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.



Slika 6: Kadrovska organizacijska shema projekta

6.7 Predvideni viri financiranja po tekočih cenah

Tabela 4: Predvideni viri financiranja po tekočih cenah

VIRI FINANCIRANJA		2021	2022	SKUPAJ	Delež
1	Mestna občina Ptuj	105.255,31	87.659,44	192.914,75	96%
2	Eko sklad j.s.	7.085,25	0,00	7.085,25	4%
SKUPAJ		112.340,56	87.659,44	200.000,00	100,00%

Investicija je uvrščena v Načrt razvojnih programov NRP Mestne občine Ptuj za obdobje 2021-2024 (NRP št. OB 096-20-0062). Sredstva zanjo so prevedena na proračunski postavki 6609 Kulturna dvorana Grajena.

6.8 Terminski plan izvedbe investicije

Tabela 5: Terminski plan izvedbe investicije

AKTIVNOST	trajanje	leto
Priprava projektne dokumentacije za vgradnjo TČ	november - december	2020
Priprava projektne dokumentacije za preureditev društvenih prostorov	maj - junij	2021
Priprava investicijske dokumentacije (DIIP)	junij	2021
Izbira izvajalca za vgradnjo TČ	junij	2021
Izvedbena dela vgradnje TČ	julij	2021
Izbira izvajalca za preureditev društvenih prostorov	julij	2021
GOI dela za preureditev društvenih prostorov	avgust - september	2021
Predaja v uporabo	oktober	2021
Izbira izvajalca izdelave fasade	februar	2022
Izvedbena dela izdelave fasade	marec - april	2022
Predviden zaključek investicije	maj	2022

7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Čeprav investicija ne prikazuje ekonomske upravičenosti, je naložba v javno kulturno infrastrukturo širšega družbenega pomena, zato je ni mogoče gledati in ocenjevati samo z ozke ekonomsko-finančne perspektive.

Ker se ocenjuje, da so nedenarne koristi investicije večje od denarnih stroškov v življenjski dobi investicije ugotavljamo, da je izvedba predstavljenega projekta smiselna. To pomeni, da je potrebno pristopiti k nadaljevanju izvedbe investicije.

Na podlagi predstavljenih podatkov ter izdelanih analiz je projekt primeren za realizacijo in ima dolgoročno gledano tudi pozitivne družbeno ekonomske učinke.

Projekt je zaželen, ni pa tudi finančno donosen. Vendar pozitivno prispeva k boljši kakovosti življenja občanov v MO Ptuj in širši kulturno družbeni ponudbi.

7.1 Obseg obdelave dokumentacije

Za zagotovitev virov financiranja načrtovane investicije mora investitor zagotoviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- minimalno investicijsko dokumentacijo v skladu z **Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uradni list RS , št. 60/2006, 54/2010, 27/2016** ki vsebuje:
 - dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP).

V skladu z navodili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je za omenjeno investicijo potrebno pripraviti DIIP, saj investicija ne presega zneska 500.000 €.

7.2 Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

Izvedba vgradnje toplotne črpalke, ureditev društvenih prostorov ter izdelava fasade spadajo pod investicijsko vzdrževalna dela, zato za predvidene posege ni potrebno pridobivati upravnih dovoljenj.

Mestna občina Ptuj je naročila izdelavo PZI projektne dokumentacije za samo izvedbo vgradnje TČ, kot tudi za preureditev društvenih prostorov. Za izdelavo fasade se bo ponudbe pridobilo na podlagi popisa del.