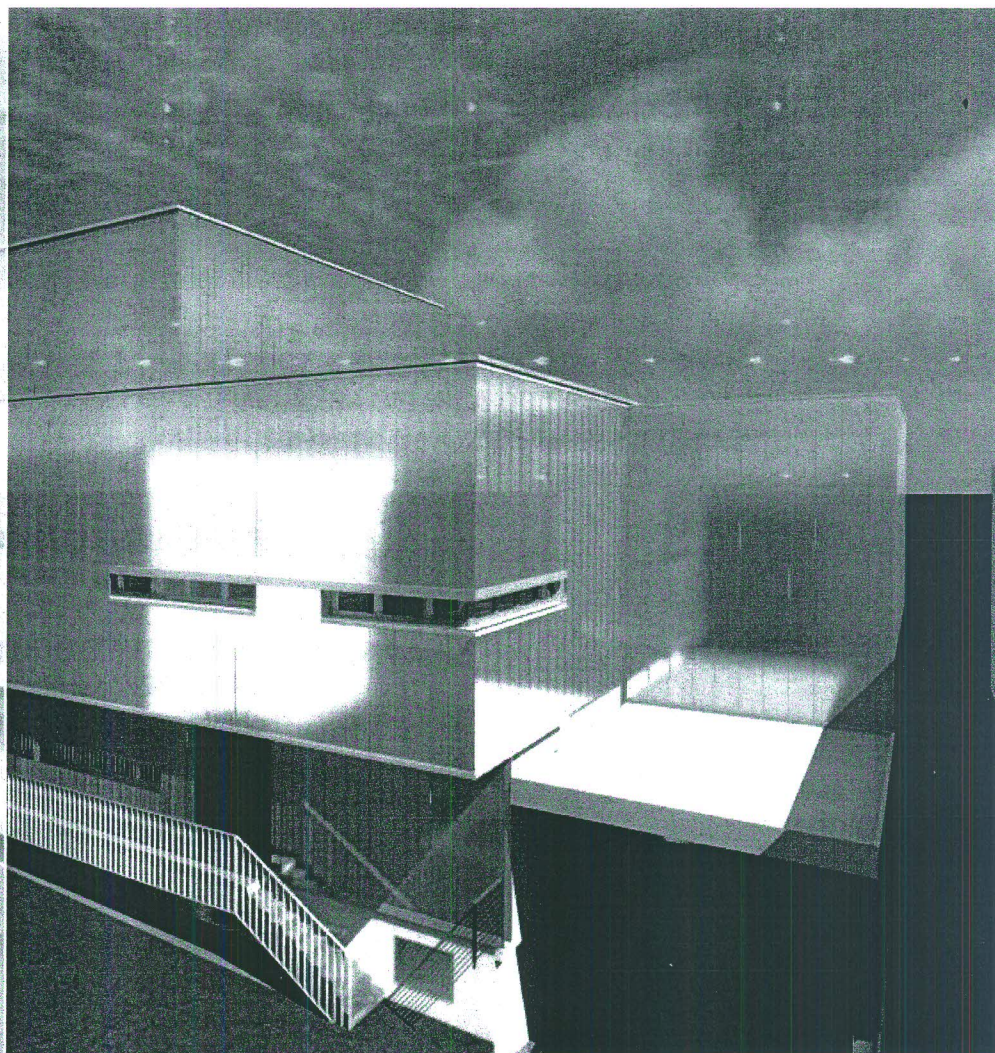


PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

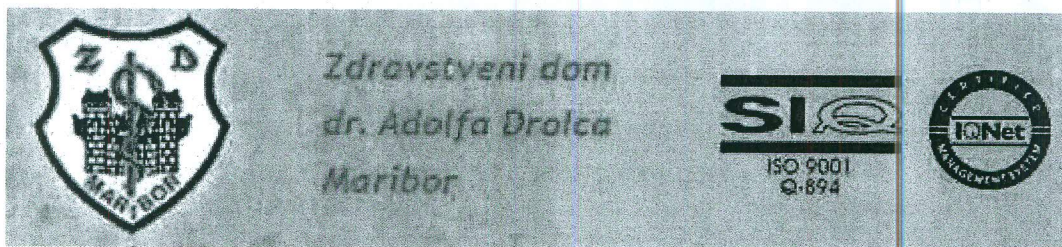
ZIM

Zasnove in vodenje investicij d.o.o.

2013



**ZDRAVSTVENI DOM
DR. ADOLFA DROLCA
MARIBOR –
dozidava k zdravstvenemu
domu – objekt za fizikalno
in rehabilitacijsko
medicino**



 **ZIM**
ZASNOVE IN VODENJE INVESTICIJ, d.o.o.
Oživljamo ideje - že od 1981

NALOGA: **PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA**

INVESTICIJA: **ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA
MARIBOR – dozidava k zdravstvenemu domu –
objekt za fizikalno in rehabilitacijsko medicino**

LOKACIJA: **Ulica talcev – Vošnjakova ulica, Maribor**

INVESTITOR: **ZDRAVSTVENI DOM DR. ADOLFA DROLCA
MARIBOR
Ulica talcev 9
2000 MARIBOR**

SOINVESTITORJI (občine ustanoviteljice):

- OBČINA DUPLEK,
Cesta 4. Julija, 2241 Sp. Duplek**
- OBČINA HOČE SLIVNICA,
Pohorska cesta 15, 2311 Hoče**
- OBČINA KUNGOTA,
Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota**
- OBČINA LOVRENC NA POHORJU,
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju**
- MESTNA OBČINA MARIBOR,
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor**
- OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU,
Nad izviri 6, 2206 Miklavž na Dravskem polju**

OBČINA PESNICA PRI MARIBORU,
Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri
Mariboru

OBČINA RAČE FRAM,
Grajski trg 14, 2327 Rače

OBČINA RUŠE,
Trg vstaje 11, 2342 Ruše

OBČINA SELNICA OB DRAVI,
Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi

OBČINA STARŠE,
Starše 93, 2205 Starše

OBČINA ŠENTILJ,
Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj

IZDELOVALEC DOKUMENTACIJE:

ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o.
Slovenska ul. 40
2000 MARIBOR
Direktor:
Franc Beber, univ.dipl.inž.str.

ŠTEVILKA NALOGE:

27995/2013

DATUM IZDELAVE:

Junij 2013

VSEBINA DOKUMENTA

1.0.	UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, FINANCERJEV IN IZDELOVALCEV PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE TER NAMEN IN CILJI PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE	6
1.1.	Uvodno pojasnilo	6
1.2.	Predstavitev investitorja, sofinancerjev in izdelovalcev predinvesticijske zasnove	7
1.2.1.	Predstavitev investitorja	7
1.2.2.	Predstavitev sofinancerjev	10
1.2.3.	Izdelovalec predinvesticijske zasnove	10
1.3.	Namen in cilji investicijskega projekta	11
1.4.	Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije	11
1.5.	Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta	12
1.5.1.	Namen projekta	12
1.5.2.	Opis variant	12
1.5.3.	Ocena vrednosti investicije	13
1.5.4.	Terminski plan izvedbe investicije po DIIP	13
1.6.	Ugotovitev sprememb, nastalih med DIIP in PIZ	13
1.6.1.	Projektne rešitve	13
1.6.2.	Vrednost investicije	14
1.6.3.	Premoženjsko – pravne zadeve	14
1.6.4.	Dinamika izvedbe investicije	15
2.0.	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, FINANCERJIH, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	16
2.1.	Podatki o investitorju in naročniku ter financerjih	16
2.2.	Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije	17
2.3.	Podatki o upravljavcu	18
3.0.	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN DOKUMENTI	19
3.1.	Analiza obstoječega stanja	19
3.2.	Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	19
3.3.	Usklajenost projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in strategijami	20
4.0.	ANALIZA VARIANT	22
4.1.	Predstavitev variant	22
4.1.1.	Alternativa »brez« investicije	22
4.1.2.	Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji	22
4.2.	Tehnično – tehnološki del	22
4.2.1.	Opis tehnično – tehnološke rešitve investicijskega projekta	22
4.2.2.	Konstrukcija in materiali	26
4.2.3.	Energetska in komunalna ureditev lokacije	29
4.3.	Seznam prostorov in površin po etažah novogradnje	31
4.3.1.	Seznam prostorov in površin – novogradnja	31
4.3.2.	Seznam prostorov in površin – rekonstrukcija	33
4.4.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	34
4.4.1.	Osnova in izhodišča za oceno vrednosti projekta	34
4.4.2.	Ocena vrednosti investicije	35
5.0.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	37
6.0.	ANALIZA ZAPOSLENIH	38
6.1.	Alternativa »brez« investicije	38
6.2.	Alternativa »z« investicijo	38

7.0.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI, SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA	39
8.0.	NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	40
9.0.	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	42
9.1.	Struktura prihodkov in odhodkov pred investicijo in po investiciji	42
9.2.	Analiza stroškov in koristi	42
9.2.1.	Finančna analiza	43
9.2.2.	Ekonomska analiza	44
10.0.	ANALIZA OBCUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA PRED IN PO INVESTICIJI	46
10.1.	Izhodiščna neto sedanja vrednost	46
10.2.	Analiza vplivov spremembe investicijske vrednosti	47
10.3.	Analiza vplivov na odhodke	48
10.4.	Analiza vplivov na prihodke	49
11.0.	ZAKLJUČEK	51
	PRILOGE IN VIRI	52

1.0. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, FINANCERJEV IN IZDELOVALCEV PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE TER NAMEN IN CILJI PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE

1.1. Uvodno pojasnilo

Predmet investicije je izgradnja objekta za fizikalno in rehabilitacijsko medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, ki trenutno deluje na lokaciji Sodne ulice 13, v Mariboru.

Javni zavod Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (v nadaljevanju ZDM), skladno z registriranimi dejavnostmi, v okviru enote Splošnega zdravstvenega varstva, izvaja tudi storitve fizikalne medicine in medicinske rehabilitacije z zdravstveno rehabilitacijo. Te storitve izvaja Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino (v nadaljevanju FRM) in sicer v obstoječem objektu na naslovu Sodna ulica 13. Terapevtski postopki potekajo v več etažah (deloma v kleti, pritličju, 1. in 3. nadstropju) ter na različnih mikrolokacijah v sklopu več objektov ZDM. Prostori so iz navedenih razlogov lokacijsko neustrezni, funkcionalno slabo povezani in dotrajani.

Namen investicije v nove prostore je zagotoviti lokacijsko enovite in funkcionalno – tehnološko ustrežnejše pogoje tako za delo zaposlenih kot tudi za obravnavo pacientov.

Predmet projekta je umestitev novega zdravstvenega objekta z dodatnimi skupnimi prostori ZDM, v okviru katerega želi uporabnik pridobiti rešitev za naslednje programske in funkcionalne potrebe:

- prostore za Službo FRM,
- nadomestne prostore za dejavnosti iz obstoječih objektov, ki jih bo (na predvideni lokaciji) potrebno odstraniti in izvesti rekonstrukcijo,
- interno prometno ureditev z manipulativnimi površinami za dostavo materiala s kombiniranimi vozili, parkirišči in garažnimi prostori (za službena vozila),
- prostor za hrambo koles,
- posredno in/ali neposredno priključevanje novega objekta na gospodarsko javno infrastrukturo.

V skladu z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor (MUV, št. 18/99, 9/06 – v nadaljevanju Odlok o ustanovitvi JZ) opravlja ZDM osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni za občanke in občane na območju občin soustanoviteljic: Mestne občine Maribor in občin Duplek, Hoče-Slivnica, Kungota, Lovrenc na Pohorju, Miklavž na Dravskem polju, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Starše in Šentilj.

Ocena strokovnjakov ZDM in predstavnikov občin ustanoviteljic je, da je potrebna preselitev celotne službe FRM v nadomestne in funkcionalno ustrezne prostore. Glede na to je potrebno poudariti, da po številu programov tako fizioterapija kot fizioterapija ZDM na območju občin ustanoviteljic ne dosegata slovenskega povprečja, kar pomeni, da je interes pridobiti dodatne programe, za kar pa so potrebni tudi dodatni in ustrežnejši prostori. Trenutno služba FRM uporablja prostore v obstoječem objektu na naslovu Sodna ulica 13, v skupni izmeri 1.000 m² neto površine.

1.2. Predstavitev investitorja, sofinancerjev in izdelovalcev predinvesticijske zasnove

1.2.1. Predstavitev investitorja

ZGODOVINA ZDRAVSTVENEGA DOMA

Zgodovina ZDM sega dobrih 56 let nazaj. Dne 19.12.1956 je takratni Občinski ljudski odbor Maribor - Center sprejel sklep o ustanovitvi Zdravstvenega doma Maribor. ZDM je pričel z delom dne 01.01.1957. Istega leta je bila ukinjena privatna zdravstvena praksa. To dejstvo in močan gospodarski razvoj mesta ter okolice sta povzročila pritisk prebivalstva na javno osnovno zdravstveno službo, ki se je do tedaj razvijala nepovezano.

Dolgo so strokovni razlogi narekovali potrebo po združitvi celotne osnovne zdravstvene službe. Šele aprila leta 1967 sprejet zakon o organizaciji zdravstvene službe je sprožil njeno dokončno integracijo. K ZDM se je priključilo 18 do tedaj samostojnih zdravstvenih zavodov, med njimi vse obratne ambulante in reševalna služba.

Vzporedno z združevanjem enot je ZDM razvijal tudi njihovo dejavnost in pospeševal strokovni dvig. Med prvimi v tedanji Jugoslaviji je uvajal dispanzersko metodo dela praktično v vso svojo dejavnost. Organiziral je tudi zdravljenje in zdravstveno nego pacientov na domu. Ustanovil je več dispanzerjev in specialističnih ambulantnih dejavnosti, pri čemer se je s specialistično strokovno pridobitvijo najbolj obogatila zobozdravstvena služba.

Zaradi svoje visoke strokovnosti je ZDM tudi priznana učna baza primarnega zdravstvenega varstva za srednje, visokošolske in univerzitetne študijske programe. Zavod aktivno sodeluje pri oblikovanju zdravstvene politike Mestne občine Maribor in občin ustanoviteljic ter sodeluje z vsemi strateškimi partnerji pri oblikovanju zdravstvene politike na državnem nivoju.

Za dijake Srednje zdravstvene šole Maribor je Zdravstveni dom Maribor učna baza že od leta 1966 dalje. Od ustanovitve Višje zdravstvene šole, ki se je kasneje preoblikovala v Visoko zdravstveno šolo v Mariboru, sedaj Fakulteto za zdravstvene vede, je le-ta učna baza tudi za študente zdravstvene nege ter za študente Medicinske fakultete Univerze v Mariboru in Univerze v Ljubljani.

ZDM je tudi sedež Kolaborativnega centra Svetovne zdravstvene organizacije za primarno zdravstveno nego. Je ustanova, ki v celoti izpeljuje funkcijo organizacije in izvajanje popolnega primarnega zdravstvenega varstva. Od meseca februarja 2006 je zavod vpisan v register znanstveno raziskovalnih organizacij pri Agenciji za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije. Javni zavod ZDM je danes strokovno razvita zdravstvena institucija.

DEJAVNOST ZAVODA

V skladu z Odlokom o ustanovitvi in Statutom zavoda, se v zavodu opravlja naslednja dejavnost:

1. Osnovna zdravstvena dejavnost:

- spremljanje zdravstvenega stanja prebivalcev, predlaganje ukrepov za varovanje zdravja, krepitev in izboljšanje zdravja, preprečevanje, odkrivanje, zdravljenje in rehabilitacija pacientov
- preventivno zdravstveno varstvo rizičnih skupin in drugih prebivalcev v skladu s programom preventivnega zdravstvenega varstva in z mednarodnimi konvencijami;
- zdravstvena vzgoja s svetovanjem za ohranitev in krepitev zdravja;
- preprečevanje, odkrivanje in zdravljenje ustnih in zobnih bolezni ter rehabilitacija;
- zdravstvena rehabilitacija otrok in mladostnikov z motnjami v telesnem in duševnem razvoju;
- patronažna zdravstvena nega v družinah, zdravstvena nega otročnic in novorojenčkov;
- zdravljenje in rehabilitacija pacientov na domu in v socialnovarstvenih ter drugih zavodih;

- neprekinjena nujna medicinska pomoč in reševalna služba;
 - zdravstveni pregledi športnikov;
 - ugotavljanje začasne nezmožnosti za delo;
 - diagnostične in terapevtske storitve;
 - socialna medicina;
2. Specialistična ambulantna dejavnost
 3. Mrliško pregledna služba
 4. Raziskovalni in eksperimentalni razvoj na področju medicine, naravoslovja in družboslovja
 5. Druge dejavnosti v skladu z zakonom:
 - prodaja zdravstvenih in spremljajočih storitev na trgu;
 - preventivna dejavnost s področja medicine dela, prometa in športa;
 6. Izvajanje praktičnega pouka dijakov zdravstvenih šol ter kliničnih vaj študentov univerzitetnih in visokošolskih zdravstvenih programov
 7. Izvajanje pripravništva za poklice zdravstvene smeri
 8. Izvajanje specializacije na področjih zdravstvenega in zobozdravstvenega varstva
 9. Izvajanje drugih dejavnosti, potrebnih za zagotovitev celovitega izvajanja dejavnosti, za katero je zavod ustanovljen.

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je javni zavod, sestavljen iz naslednjih organizacijskih enot:

Splošno zdravstveno varstvo; Organizacijska enota Splošno zdravstveno varstvo (OE SZV) opravlja osnovno zdravstveno dejavnost v okviru služb in sicer: preventivno, dispanzersko in ambulantno varstvo prebivalcev in specifičnih rizičnih populacijskih skupin, vključno z razvijanjem koncepta družinske medicine, zdravstvene vzgoje in svetovanja za ohranitev in krepitev zdravja. Izvaja tudi laboratorijsko in drugo diagnostiko, zdravljenje pacientov s pljučnimi in alergijskimi boleznimi, fizikalno medicino in medicinsko rehabilitacijo ter mrliško pregledno službo;

Medicina dela, prometa in športa; Organizacijska enota Medicine dela, prometa in športa (OE MDPŠ) izvaja zdravstveno varstvo delavcev, udeležencev v prometu, študentov, športnikov in rekreativcev;

Zobozdravstveno varstvo; Organizacijska enota zobozdravstvenega varstva (OE ZV) izvaja primarno zdravstveno varstvo: preventivno, kurativno in zdravstveno – vzgojno dejavnost. Mladinsko zobozdravstveno varstvo je ohranilo obliko dispanzerskega načina dela;

Varstvo otrok in mladine; Organizacijska enota Varstva otrok in mladine (OE VOM) izvaja primarno zdravstveno varstvo (preventivno, kurativno in zdravstveno – vzgojno dejavnost) za zelo občutljiv del populacije. Posamezne službe so med seboj povezane strokovno in funkcionalno, organizirane so v obliki dispanzerjev, ki v slovenskem merilu in tudi preko meja veljajo za primer sodobno organizirane visoko – strokovne oblike primarnega zdravstvenega varstva;

Patronažno varstvo; Organizacijska enota Patronažnega varstva (OE PV) skrbi za celotno populacijo območja občin ustanoviteljic. Izvajajo patronažno zdravstveno nego s preventivno in kurativno dejavnostjo;

Nujna medicinska pomoč; Organizacijska enota nujne medicinske pomoči (OE NMP) izvaja nujno medicinsko pomoč na terenu, nujno medicinsko pomoč z motorjem, dežurno zdravniško službo, nujne reševalne prevoze, ne nujne reševalne prevoze in sanitetne ter onkološke prevoze.

Varstvo žensk; Organizacijska enota varstva žensk (OE VŽ) z dispanzerjem za ženske izvaja na primarni ravni izven bolnišnično ginekološko in predporodno zdravstveno varstvo žensk. Ginekološka dispanzerska dejavnost zajema preventivne ukrepe, diagnostiko, terapijo in rehabilitacijo. Obenem

aktivno spremlja in proučuje zdravstveno stanje žensk ter socialno higienske razmere, v katerih živijo in delajo. V okviru OE VŽ deluje tudi Oddelek za radiologijo s Centrom za bolezni dojk.

PREDSTAVITEV SLUŽBE ZA FIZIKALNO IN REHABILITACIJSKO MEDICINO

Služba FRM je del organizacijske enote Splošnega zdravstvenega varstva v Zdravstvenem domu dr. Adolfa Drolca Maribor in je timsko organizirana v dveh ambulantah fizioterapije in fizioterapevtskih kabinetih.

Ambulantni del sestavljata dva zdravstvena tima: dva specialista fiziatra, dve srednji medicinski sestri in dva zdravstvena administratorja (eden od zdravstvenih administratorjev vodi tudi administrativni del službe);

Fizioterapevtski del sestavljajo: dvanajst fizioterapevtov (eden je mag. kinezioloških znanosti), in zdravstvena administratorka v recepciji;

Fizioterapevtski del postopkov, s kabinetskim načinom izvajanja, se deli na sledeče terapije:

- elektroterapija (diadinamika, interferenca, tens, ultrazvok, laser, trakcije, magnetoterapija - bioimpulz),
- termoterapija (parafango, parafin, v bodoče tudi termopak in krioterapija),
- kinezioterapija,
- hidrototerapija (galvanske kopeli, lokalne kopeli, izmenične kopeli),
- limfna drenaža v kabinetu za limfno drenažo in cirkulatorne motnje,
- kineziološka obravnava pacienta z dinamometrijskim merjenjem mišične sile Myorom, podprto z računalniškim programom in ciljanimi vajami po Saundersu ter protibolečinska terapija Ultra reiz – Myomed v kineziološkem kabinetu.

Specialist fizioterapevt na osnovi anamneze in pregleda postavi diagnozo ter predpiše ustrezno nadaljnjo obravnavo:

- medikamentozno terapijo (per os ali parenteralno, blokade itd.),
- fizioterapevtske storitve,
- po potrebi medicinsko tehnične pripomočke,
- po potrebi nadaljnje diagnostično terapevtske postopke - laboratorij, rentgen, CT (računalniška tomografija), MR (magnetna resonanca), ultrazvočna preiskava, scintigrafija skeleta, EMG (elektro miografija) itd.
- po potrebi napoti na konzultacijo k drugim specialistom.

Cilji fizioterapevtskega tima so:

- zmanjšanje ali odpravljanje različnih vrst bolečine z zgoraj navedenimi postopki,
- vzpostavitev oz. obnovitev optimalnih motoričnih funkcij obravnavanih delov lokomotornega sistema,
- izvajanje zdravstvene vzgoje s poudarkom na pomembnosti rednega izvajanja terapevtskih vaj, hoje, kolesarjenja, plavanja itd., ustreznega ležišča z ergonomskim vzglavnikom, pravilne drže pri dvigovanju bremen, v kolikor ni kontraindikacije,
- učna baza za dijake srednje zdravstvene šole, študente visokošolskih in univerzitetnih študijskih programov, fizioterapije in zdravstvene nega, pripravnike in zdravnike specializante.

1.2.2. Predstavitev sofinancerjev

V skladu z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda opravlja Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca, Maribor osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni na območju:

1. Mestne občine Maribor,
2. Občine Duplek,
3. Občine Hoče-Slivnica,
4. Občine Kungota,
5. Občine Lovrenc na Pohorju,
6. Občine Miklavž na Dravskem polju,
7. Občine Pesnica,
8. Občine Rače-Fram,
9. Občine Ruše,
10. Občine Selnica ob Dravi,
11. Občine Starše in
12. Občine Šentilj.

Ustanoviteljice Zdravstvenega doma so tako zgoraj navedene občine, ki so tudi lastnice nepremičnega in premožnega premoženja, ki je namenjeno izvajanju zdravstvene dejavnosti za potrebe njihovih občanov, vsaka na svojem območju.

Solastniški deleži na premoženju v skupni uporabi vseh ustanoviteljic so naslednji:

Mestna občina Maribor 63,12 %, Občina Duplek 3,32 %, Občina Hoče - Slivnica 5,37 %, Občina Kungota 2,44 %, Občina Lovrenc na Pohorju 1,76 %, Občina Miklavž na Dravskem polju 3,20 %, Občina Pesnica 3,99 %, Občina Rače - Fram 3,32 %, Občina Ruše 4,10 %, Občina Selnica ob Dravi 2,60 %, Občina Starše 2,21 % in Občina Šentilj 4,57 %.

Zdravstveni dom Maribor izvaja svoje storitve za občanke in občane vseh občin ustanoviteljic.

1.2.3. Izdelovalec predinvesticijske zasnove

Izdelovalec predinvesticijske zasnove je podjetje ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o., Slovenska ulica 40, Maribor.

1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Namen investicije je omogočiti nemoteno delovanje zaposlenih v Službi za fizikalno in rehabilitacijsko medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor in predvsem izboljšanje storitev za paciente in to na enoviti mikrolokaciji.

Javni zavod ZDM je z javno objavo preveril tudi možnosti pridobitve ustrezne lokacije za ureditev prostorov Službe za fizikalno in medicinsko rehabilitacijo v neposredni bližini dosedanje lokacije (do 100 m), ki pa ni dala ustreznega rezultata, saj ni prejel nobene ponudbe.

Skladno s prostorsko ureditvijo izhajajo razvojne možnosti investicije iz potrebe po ureditvi funkcionalno zaključenih prostorov citirane službe, ki bodo skladni z veljavno Prostorsko tehnično smernico TSG- 12640-001:2008 in to v okviru kompleksa objektov Zdravstvenega doma.

Primarni cilj investicije je zagotoviti primerne prostore za dejavnost Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, kar bo (skladno z veljavnim prostorskim aktom, t.j. PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor) omogočala, že pred desetletji načrtovana, zazidava objektov Zdravstvenega doma.

Takratna prostorska zasnova je vključevala zazidavo na vzhodni strani stavbnega kareja ob Vošnjakovi ulici (objekt A in B), na zahodni strani kareja ob Ulici talcev (objekt D) in v notranjosti stavbnega kareja objekt C, ki bi v vseh etažah povezoval oba stavbna sklopa na nivoju kleti (parkirišča) in na nivoju etaž (ostali programi in dejavnosti ZDM). Ker je bil del dejavnosti (načrtovan v objektu C) že umeščen v nadzidavo objekta laboratorija (zaključen v letu 2011) je, poleg skupnih služb ZDM in potrebnih parkirišč za službena vozila, smiselna umestitev Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino na to mikrolokacijo.

Ostali cilji investicije pa so sledeči:

- zagotavljanje enakih pogojev za zadovoljevanje skupnih potreb prebivalcev v skladu z razvojnimi cilji države in primarne ravni zdravstvene dejavnosti,
- zagotavljanje kakovostnih storitev, varnosti, dostopnosti in enakih možnosti za zdravljenje vseh prebivalcev občin soustanoviteljic ter ostalih pacientov, ki koristijo storitve ZDM, natančneje Službe za fizikalno in rehabilitacijsko medicino,
- ureditev prostorskih možnosti za kakovostno izvajanje zdravstvenih storitev in povečanje oziroma izboljšanje odzivnosti uslužbencev ZDM,
- izboljšanje pogojev dela zaposlenih,
- doseganje višje kakovosti poslovanja in delovanja,
- zagotavljanje permanentnega strokovnega izpopolnjevanja in izobraževanja uslužbencev.

1.4. Razlogi za izdelavo investicijske dokumentacije

Uvodoma opisani posegi bodo izvedeni na javni gospodarski infrastrukturi, ki je v lasti lokalne skupnosti in drugih pravnih subjektov, zato je skladno s predpisano metodologijo, ki jo narekuje Uredba o enotni metodologiji za izdelavo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/2006, 54/2010 - v nadaljevanju Uredba), potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo, s katero želi investitor opredeliti obseg in vrednost investicije, možnosti morebitnih variantnih rešitev, dinamiko zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev in možnosti fazne izvedbe investicije.

Na podlagi določb 10. člena zgoraj navedene Uredbe investicijska dokumentacija predvidoma obsega:

- dokument identifikacije investicijskega projekta,
- predinvesticijsko zasnovo in
- investicijski program.

Za investicijo, ki je predmet obravnave v tem dokumentu, je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP). Navedeni dokument je bil potrjen s strani večine občin soustanoviteljic (razen Občine Rače - Fram in Občine Hoče - Slivnica):

1. Mestna občina Maribor – na 19. redni seji, dne 2.7.2012;
2. Občina Duplek – na 15. redni seji, 27.9.2012;
3. Občina Kungota – na 12. redni seji, 17.10.2012;
4. Občina Lovrenc na Pohorju – na 14. redni seji, 25.9.2012;
5. Občina Miklavž na Dravskem polju – na 18. redni seji, 2.7.2012;
6. Občina Pesnica – na 13. redni seji, 16.10.2012;
7. Občina Ruše – na 13. redni seji, 24.9.2012;
8. Občina Selnica ob Dravi – na 12. redni seji, 13.9.2012;
9. Občina Starše – na 13. redni seji, 12.9.2012;
10. Občina Šentilj – na 9. redni seji, 11.10.2012.

S potrditvijo DIIP-a večine ustanoviteljic so se občine zavezale k sofinanciranju investicije v deležih, navedenih v točki 1.2.2. tega dokumenta.

1.5. Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

1.5.1. Namen projekta

Namen investicije je omogočiti nemoteno delovanje zaposlenih v Službi za fizikalno in rehabilitacijsko medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor in predvsem izboljšanje storitev za paciente.

1.5.2. Opis variant

Varianta 1 – Obstoječe stanje brez prenove (brez investicije)

Varianta »brez investicije« ni bila predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev in razlogov, ki narekujejo investicijo. Je tista varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. To praktično pomeni, da bi glede na obstoječe stanje varianta »brez investicije« stanje v prihodnosti samo še poslabšala.

Varianta 2 – Prenova (z investicijo)

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je bila varianta »z investicijo« in sicer investicija v novogradnjo objekta C v dvoriščnem delu kompleksa Zdravstvenega doma dr. Adolfa

Drolca Maribor, med objektoma D in A. Objekt C, kot povezovalni člen med objektom A (ob Vošnjakovi ulici) in objektom D (ob Ulici talcev) je bil zasnovan že ob gradnji objektov Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, vendar nikoli ni bil izveden.

1.5.3. Ocena vrednosti investicije

Zap. št.		Ocenjena vrednost
1.	Rušitvena dela	23.820,00
2.	Nadomestna TP in prestavitev SN kablovodov	160.000,00
3.	Novogradnja	2.066.006,50
	gradbena dela	1.584.164,00
	električne instalacije	77.212,50
	strojne instalacije	404.630,00
4.	Rekonstrukcija (objekt D in vozni park)	105.000,00
5.	Ostali stroški izvedbe (dvorišče, priključki)	30.000,00
6.	Projektiranje, strokovno tehnični nadzor, svetovanje	110.000,00
	Skupaj (brez DDV)	2.494.826,50
	Skupaj (z vključenim DDV)	2.993.791,80

1.5.4. Terminski plan izvedbe investicije po DIIP

Leto	Izvedena dela
2012	razpis, dokumentacija za rušitev, upravni postopek za rušitev
2012	javno naročila za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije
2012	izdelava projektne dokumentacije IDZ, PGD, PZI
2012	upravni postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo
2012	razpis za izbiro izvajalca rušitve in prestavitev TP
2012	razpis za izvedbo novogradnje
2013	oddaja del in gradnja v celoti

1.6. Ugotovitev sprememb, nastalih med DIIP in PIZ

1.6.1. Projektne rešitve

V času od izdelave DIIP do priprave PIZ so bile izvedene vse aktivnosti za oddajo storitev in izdelavo izvedbene projektne dokumentacije (faza PGD in PZI). Izdelana je bila projektna dokumentacija za odstranitev obstoječih pritličnih objektov na lokaciji in izgradnjo nadomestne transformatorske postaje.

Na podlagi dopolnitve investitorjeve projektne naloge ter predhodno izdelane idejne zasnove in idejnega projekta je projektant (izbran v postopku javne objave naročila storitev) izdelal projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki vključuje novogradnjo (dozidavo) objekta in rekonstrukcijo pritličja objekta D (Ulica talcev 5) – parcelna številka 1241/2 ter rekonstrukcijo dela pritličnega objekta – parcelna številka 1239. Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja je že oddana na pristojni Upravni enoti.

1.6.2. Vrednost investicije

Vrednost investicije se je povečala iz 2.993.791,80 EUR (z DDV) na 3.498.183,90 EUR (z DDV, + tekoče cene).

Vrednost investicije se je povečala izključno zaradi vključitve vrednosti opreme in izdelave projekta opreme v skupno investicijsko vrednost (skupaj 456.177,37 EUR) ter zaradi povišanje stopnje davka na dodano vrednost iz 20% na 22% (v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014, Ur. L RS št. 46/2013, z dne 29.5.2013).

1.6.3. Premoženjsko – pravne zadeve

V teku so aktivnosti za ureditev premoženjsko – pravnih zadev in sicer:

- sklenitev Pogodbe za ustanovitev stavbne pravice z Mestno občino Maribor, ki je zemljiško knjižna lastnica zemljišč, predvidenih za novogradnjo, in objektov, predvidenih za rekonstrukcijo, ter z Zavodom za zdravstveno zavarovanje Slovenije, ki je zemljiško knjižni lastnik enega od zemljišč (parcelna številka 1237/1), na delu katerega je predvidena izgradnja podzemnega dela objekta (parkirišča). Z ustanovitvijo oziroma podelitvijo stavbne pravice bodo izpolnjeni pogoji za pridobitev gradbenega dovoljenja (v skladu s 54. in 56. členom ZGO-1D, Ur. list, št. 57/12).
- pridobitev soglasij (predvidenih) strank v postopku, to je tistih, ki so znotraj 4 - metrskega odmika od zemljišča, predvidenega za dozidavo novega objekta (parcelna številka 1226/1, 1237/1).

PGD dokumentacija za dozidavo objekta in rekonstrukcijo obstoječih objektov predstavlja usklajeno rešitev, za katero so bile uporabljene naslednje podlage:

- novelirana projektna naloga uporabnika,
- predhodna projektna dokumentacija (IDZ in IDP) ter pogoji soglasodajalcev,
- geološke raziskave in poročilo ter načrt zaščite gradbene jame.

V primerjavi s predhodno projektno fazo (IDZ) predstavlja PGD dokumentacija realnejšo podlago za novo oziroma dopolnjeno oceno vrednosti investicije.

Iz tehničnih razlogov, pogojenih s končno konstrukcijsko rešitvijo objekta novogradnje (izkop in zaščita gradbene jame), definirano Študijo požarne varnosti objekta, delnimi spremembami notranje funkcionalne ureditve prostorov fizikalne in rehabilitacijske medicine ter ureditve skupnih prostorov, so nastale manjše spremembe v površinah novogradnje objekta. Površine, navedene v DIIP-u (izdelanem na podlagi idejne zasnove) znašajo: bruto 3.432,35 m². V Investicijskem programu (izdelanem na podlagi PGD dokumentacije) pa so bruto površine novogradnje objekta 3.684,40 m².

Nekoliko spremenjene so tudi površine dela objektov, ki so predvideni za rekonstrukcijo in sicer:

- Objekt D: prvotna (bruto) površina, brez posega v fasadni del stavbe, 78,00 m², spremenjena površina, ki pa vključuje tudi referenčno ambulanto, znaša 166,45 m².
- Pritlični objekt (parcelna številka 1239): prvotna (bruto) površina 62,20 m², spremenjena (bruto) površina: 63,30 m².

Zaradi povečanja površin in konstrukcijskih rešitev kletnih nivojev je sicer nekoliko povečana povprečna vrednost GOI del, ki pa v skupni vrednosti GOI del (zaradi ugodnejše rešitve požarne zaščite parkirnih nivojev) lahko ostaja nespremenjena.

1.6.4. Dinamika izvedbe investicije

Dinamika izvedbe investicijskega projekta se je zaradi postopkov javnega naročila storitev izdelave projektne dokumentacije, postopkov izdelave projektne dokumentacije nadomestne transformatorske postaje in odstranitvenih del ter s tem povezanih upravnih postopkov zamaknila v leto 2015. Rok za zaključek investicije in predajo objekta v uporabo je tako maj 2015.

V časovnem obdobju med izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (15. 6. 2012) in Predinvesticijske zasnove (junij 2013) sta bili pridobljeni dve gradbeni dovoljenji in sicer:

- gradbeno dovoljenje za »odstranitev obstoječe garažne stavbe in za prestavitve vročevoda, na zemljiščih s parcelno št. 1241/3, 1239, 1241/2, 1238/1, 1237/1, 1240/2 in 1230/5, k.o., Maribor – grad«, št. 351-1106/2012/8 (7128), z dne 2.1.2013 (pravnomočno dne 17.1.2013). Dne 12.2.2012 pa je bila investitorju izdana sprememba gradbenega dovoljenja, št. 351-60/2013/4 (7128), in sicer za »odstranitev obstoječe garažne stavbe in za prestavitve vročevoda in cevi tople vode, na zemljiščih s parcelno št. 1241/3, 1239, 1241/2, 1238/1, 1237/1, 1240/2 in 1230/5, k.o., Maribor – grad«. Sprememba je postala pravnomočna dne 28.2.2013.
- Investitorju (podjetju Elektro Maribor d.d.) je bilo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje za »rušitev obstoječe transformatorske postaje in za gradnjo manj zahtevnega objekta – transformatorske postaje TP 577 Zdravstveni dom, vključno z vključitvijo le-te v SN električno omrežje na zemljišču s parcelno št. 1241/1 in 1241/3, k.o., Maribor – grad«, št. 351-1107/2012/12 (7128), z dne 8.1.2013 (pravnomočno dne 24.1.2013).

2.0. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, FINANCERJIH, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB



2.1. Podatki o investitorju in naročniku ter financerjih

NAROČNIK IN INVESTITOR	
Naziv	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drojca Maribor
Naslov	Ulica talcev 9, 2000 Maribor
Direktor	prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec.
Telefon	+386 2 22 86 257
Telefax	+386 2 22 86 585
Matična številka	5054095
Davčna številka	49672509
E-pošta	tajnistvo.gd@zd-mb.si
Vodja projekta	prim.asist.mag. Jernej Završnik, dr.med.spec.
Telefon	+386 2 22 86 257
Telefax	+386 2 22 86 585
E-pošta	tajnistvo.gd@zd-mb.si
Žig in podpis	

SOINVESTITORJI IN FINANCERJI	
Naziv	Občina Duplek
Naslov	Cesta 4. Julija, 2241 Sp. Duplek
Naziv	Občina Hoče Slivnica
Naslov	Pohorska cesta 15, 2311 Hoče
Naziv	Občina Kungota
Naslov	Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota
Naziv	Občina Lovrenc na Pohorju
Naslov	Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju
Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Naziv	Občina Miklavž na Dravskem polju
Naslov	Nad izviri 6, 2206 Miklavž na Dravskem polju

Naziv	Občina Pesnica pri Mariboru
Naslov	Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru
Naziv	Občina Rače Fram
Naslov	Grajski trg 14, 2327 Rače
Naziv	Občina Ruše
Naslov	Trg vstaje 11, 2342 Ruše
Naziv	Občina Selnica ob Dravi
Naslov	Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi
Naziv	Občina Starše
Naslov	Starše 93, 2205 Starše
Naziv	Občina Šentilj
Naslov	Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj

2.2. Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije

IZDELAVA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Podjetje	ZIM zasnove in vodenje investicij d.o.o.
Naslov	Slovenska ulica 40, 2000 Maribor
Direktor	Franc Beber, univ.dipl.inž.str.
Telefon	+386 2 22 01 582
Telefax	+386 2 25 10 573
Matična številka	5222125
Davčna številka	87949300
Odgovorni vodja projekta izdelave investicijske dokumentacije	Franc Beber, univ.dipl.inž.str.
Izdelava investicijskega programa	mag. Tatjana Dolenc, univ.dipl.ekon. dr. Aleš Magdič, univ.dipl.inž.grad.
Telefon	+386 2 22 01 594, +386 2 22 01 592
Telefax	+386 2 25 10 573
E-pošta	tatjana.dolenc@zim.si, ales.magdic@zim.si
Žig in podpis	 

2.3. Podatki o upravljavcu

UPRAVLJALEC	
Ime upravljavca	Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor
Naslov	Ulica talcev 9, 2000 Maribor
Direktor	prim.asist.mag. Jernej Zavišnik, dr.med.spec.
Telefon	+386 2 22 86 257
Telefaks	+386 2 22 86 585
E-pošta	tajnistvo.gd@zd-mb.si

3.0. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN DOKUMENTI

3.1. Analiza obstoječega stanja

Obstoječe stanje

Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor trenutno deluje na lokaciji Sodne ulice 13, v Mariboru. Terapevtski postopki, ki jih ta služba izvaja, potekajo v več etažah (deloma v kleti, pritličju, v 1. in 3. nadstropju) ter na različnih mikrolokacijah v sklopu različnih objektov v ZDM.

Z nadgradnjo dvorišnega objekta, so postali že prej dotrajani kletni prostori, ki jih uporablja Služba za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, za te potrebe bistveno manj uporabni.

V posameznih prostorih je prisotna vlaga, kar ima za posledico odpadanje ometa, dotrajane so tudi talne površine (tla cvetijo in se luščijo, saj so zaradi dodatnega dvakratnega izliva vode v času nadgradnje, dvignjena od podlage). V prostorih je prisoten smrad zaradi neurejene kanalizacije oz. sifonov ter neprimernih, prav tako vlažnih, sanitarij za paciente (arhitektonska bariera) in osebje. Posamezne napeljave in cevovodi (centralna napeljava, električna napeljava ter kanalizacija) so nameščeni izven stropne konstrukcije (pa tudi stranskih sten), zaradi česar je znižana svetla višina prostorov. Zaradi takšnih razmer je bilo že mnogo pritožb s strani pacientov, o katerih so poročali tudi v medijih.

Posledično se je moral del fizioterapije v mesecu januarju 2011 iz kleti začasno preseliti v nove prostore Medicini dela, prometa in športa, in sicer v 3. nadstropje. Zaradi pomanjkanja prostora so bili začasno ukinjeni terapevtski postopki hidroterapije, telovadnica in kabinet za individualne vaje. Tako se izvaja fizioterapija v štirih etažah: v kletnih prostorih le termoterapija z recepcijo, delno pa v pritličju, v 1. in 3. nadstropju.

Ambulantni del (s sprejemom) je lociran v pritličju in je zaradi pomanjkanja prostora za kartoteke in ostali material prav tako neustrezen. Ker je brez prezračevalnih naprav, je posledično v prostoru prisoten neprijeten vonj.

Del prostorov v 3. nadstropju bo potrebno vrniti Medicini dela, prometa in športa in tako se bo posledično še dodatno zmanjšala površina za fizioterapevtsko dejavnost, kar bo imelo za posledico tudi delno ukinitve posameznih fizioterapevtskih storitev.

Takšno prostorsko in tehnično - higiensko stanje torej narekuje čim hitrejšo rešitev za funkcionalno in tehnično ustrezno ter enovito lokacijo prostorov za potrebe Službe FRM, ki bodo ustrezali kriterijem in pogojem iz Prostorske tehnične smernice TSG-12640-001:2008/Zvezek3 (Zdravstveni dom); poglavje 3; Splošne zahteve, podpoglavje: (10) Fizikalna medicina in pa interna organiziranost Službe FRM).

3.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Dolgoročni cilji zavoda ZDM izhajajo iz vizije, poslanstva in politike zavoda ter večletnega dela in programa:

- ohranitev obstoječega obsega dejavnosti v mreži osnovne zdravstvene dejavnosti v občinah, ustanoviteljih zavoda,
- zagotavljanje zdravstvenega varstva za vse prebivalstvo,

- na osnovi veljavne zakonodaje ohraniti strokovni in organizacijski nivo sedanje oblike organiziranosti zdravstvenega varstva in na starih, zdravih temeljih delovati v dobro zaposlenih, predvsem pa uporabnikov storitev,
- povečati dostopnost zdravstvenih storitev,
- skrbeti za nenehni strokovni razvoj,
- nenehno strokovno in splošno izpopolnjevanje zaposlenih,
- slediti poslanstvu, viziji in vrednotam ZDM,
- ustvariti čim boljše pogoje za dobro in kakovostno delo v vseh ambulantah zdravstvenega doma,
- načrtovanje, izvajanje, organiziranje in nadzor delovnih postopkov,
- spodbujanje razvojnega pristopa h kakovosti,
- ob izpolnjevanju vseh pogodbenih obvez do ZZSZ spodbujanje izvajanja samoplačniških in nadstandardnih storitev v zdravstvu in zobozdravstvu,
- v vseh organizacijskih enotah spodbujati znanstveno raziskovalno, publicistično in pedagoško delo,
- nadaljevati in poglobiti sodelovanje z vsemi zdravstveno – izobraževalnimi ustanovami in zdravstvenimi zavodi ipd.

Primarni cilj investicije je zagotoviti primerne prostore za vse programe službe FRM in to na lokaciji znotraj kompleksa objektov ZDM, za kar je, na podlagi predhodne prostorske preveritve in skladno z veljavnimi prostorskimi aktom, na razpolago že več desetletij načrtovana lokacija objekta »C«.

Z dograditvijo objekta, povezanega z objektom »D«, kot je to dopustno z veljavnim prostorskim aktom, bi zaključili gradnjo znotraj stavbnega kareja »prostorsko planske enote Rotovž 2c« (krajše Rt-2C) v urejeno, funkcionalno povezano celoto.

Investicija v novogradnjo in rekonstrukcijo dela obstoječih objektov omogoča:

- zagotavljanje enakih pogojev za zadovoljevanje skupnih potreb prebivalcev v skladu z razvojnimi cilji države na primarni ravni zdravstvene dejavnosti,
- zagotavljanje kakovosti storitev, varnosti, dostopnosti ter enakih možnosti za zdravljenje za vse prebivalce občin soustanoviteljic ter ostale paciente, ki koristijo storitve ZDM,
- izboljšanje pogojev dela zaposlenih,
- doseganje višje kakovosti poslovanja,
- ponovno izvajanje programov, ki jih je bilo zaradi prostorske stiske nujno ukiniti ter
- povezanost z ostalimi dejavnostmi in službami ZDM.

3.3. Usklajenost projekta z razvojnimi dokumenti, usmeritvami in strategijami

Lokacija prostorov, ki so predmet investicijskega projekta je v okviru območja, ki se ureja z veljavnim prostorskim aktom Mestne občine Maribor, in sicer z Odlokom o PUP za urbanistično zasnovo mesta Maribor (MUV št. 19/06, 11/07, 5/07, 14/08, 15/08, 1/09, 5/09, 10/12).

Za realizacijo investicije mora investitor izvesti vse predpisane postopke po veljavnem Zakonu o javnih naročilih (ZJN-2, ZJN-2A, ZJN-2B, ZJN-2C, Ur.l. RS št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11), ki vključuje vse postopke odstranitve objektov, izvedbe GOI del, dobave in montaže opreme, vodenja projekta in nadzora GOI del, ter po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, ZGO-1B, ZGO-1C, ZGO-1D, Ur.l.RS št. 102/04, 126/07, 108/09, 57/2012) to je pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja.

V skladu z Dogovorom o zagotavljanju sredstev za dozidavo k Zdravstvenemu domu – objekt za fizikalno in rehabilitacijsko medicino, bo investicija financirana s proračunskimi sredstvi občin soustanoviteljic, v skladu s točko 12.0. tega dokumenta.

fof
ni
do
* VO
INDA
DOKA

4.0. ANALIZA VARIANT

4.1. Predstavitev variant

4.1.1. Alternativa »brez« investicije

Alternativa »brez« investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče doseči razvojnih ciljev in razlogov, ki narekujejo investicijo. Je tista alternativa, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. To praktično pomeni, da bi glede na obstoječe stanje alternativa »brez« investicije stanje v prihodnje samo še poslabšala.

4.1.2. Alternativa »z« investicijo na predvideni lokaciji

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je alternativa »z« investicijo, in sicer investicija v dozidavo objekta C k objektu D (lociranem ob Ulici talcev), v dvoriščnem delu kompleksa ZDM, ki na vzhodu meji na objekt A (lociran ob podaljšku Vošnjakove ulice).

Izbrana alternativa »z« investicijo predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto, saj obravnavano investicijo upravičujejo ekonomsko nemerljivi vidiki, ki utemeljujejo njeno upravičenost s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika.

Investicija je upravičena tako z ekonomskega kot sociološkega vidika kot tudi z vidika družbene koristi, saj bodo storitve na področju primarne zdravstvene dejavnosti v novih prostorih kakovostnejše. Tak rezultat posodobitve zdravstvenih prostorov in opreme na področju primarne zdravstvene dejavnosti pa zagotovo prinaša večje zadovoljstvo uporabnikov zdravstvenih storitev in tudi izvajalcev.

Menimo, da je optimalna alternativa »z« investicijo, saj omogoča doseganje ciljev obravnavane investicije.

4.2. Tehnično – tehnološki del

4.2.1. Opis tehnično – tehnološke rešitve investicijskega projekta

Arhitekturna zasnova

Umestitev novega objekta na predvideno lokacijo (znotraj stavbnega kareja) je načrtovana kot dozidava obstoječega objekta (ob Ulici talcev), ki je v funkciji zdravstvene dejavnosti uporabnika, in sicer na dvoriščni strani blokovske grajene strukture širšega območja in predstavlja objekt, ki ob sodobnem arhitekturnem izrazu, ob upoštevanju tehničnih, tehnoloških in energetskih parametrov - v celoti upošteva določila in smernice veljavnega prostorskega akta, kot so določeni v zadnji spremembi in dopolnitvi "Odloka o urbanistični zasnovi mesta Maribor" in se nanašajo na prostorsko-plansko enoto Rt 2C. (objava v MUV, št. 10/12)

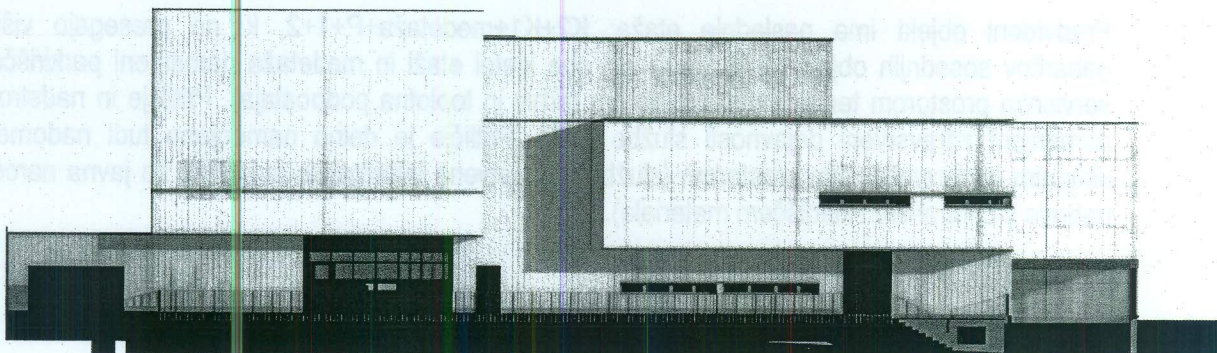


Slika 1 - Lokacija načrtovane gradnje

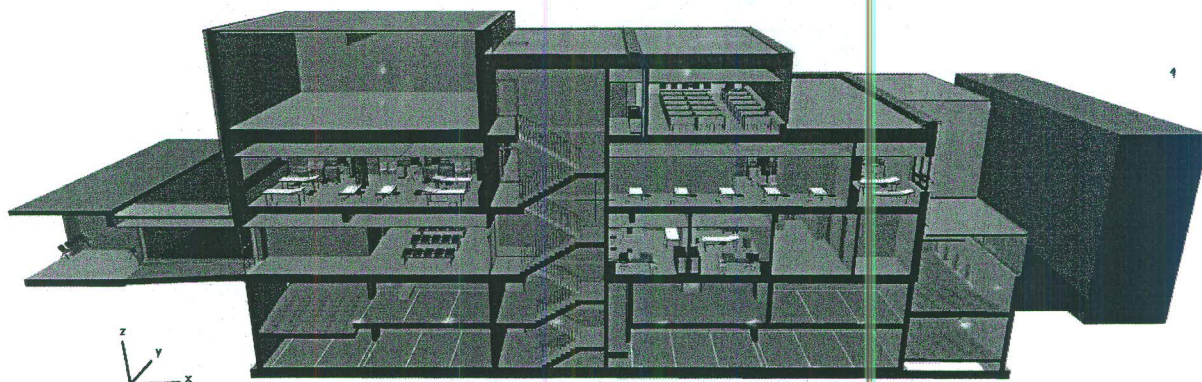
Načrtovani objekt je pravokotne oblike, z vzdolžno osjo vzhod-zahod in je - med obstoječa objekta A in B na vzhodni strani stavbnega kareja (ob Vošnjakovi ulici) in zahodni strani kareja objekt D (ob Ulici talcev) - umeščen centralno, z odmiki od le-teh, kar zagotavlja še zadostne pogoje naravne osvetlitve obstoječih objektov in ne pogojuje posegov v njih (razen navezave v pritličju objekta D, kar ga opredeljuje kot dozidavo, oziroma prizidek).

Na predvideni lokaciji se trenutno nahajajo pritlični objekt z vzdolžno osjo vzhod-zahod (parcelna številka 1241/3), za katerega je bilo (v ločenem upravnem postopku) izdano dovoljenje za odstranitev in objekt z vzdolžno osjo sever-jug (parcelna številka 1239), za katerega je (po istem upravnem postopku) predvidena odstranitev severnega dela.

Na severozahodnem vogalu lokacije (parcelna številka 1241/1) je obstoječa transformatorska postaja, ki jo je potrebno - pred pričetkom gradnje novega objekta in skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem prestaviti na jugozahodni del lokacije.



Slika 2 – Južna fasada objekta



Slika 3 – Shematski prikaz objekta v vzdolžnem prerezu z navezavo na objekt D v Ulici talcev

Proporci načrtovanega objekta sledijo omejitvam obstoječega nezazidanega prostora in velikosti razpoložljivega zemljišča. Višina objekta je podrejena robnim vencem obodne karejske gradnje. Arhitektura v načrtovanih proporcijah in volumnu okupira nepozidano dvorišče in s svojo pojavnostjo zapira odprt prostor znotraj kareja. Obstoječi objekti bodo iz dvoriščne strani z novogradnjo delno izgubili kvaliteto dosedanje naravne osvetlitve in pogledov.

V notranjosti je objekt prilagojen kriterijem, ki upoštevajo določila Prostorsko tehnične smernice, TSG-12640-001:2008 / Zvezek 3 (Zdravstveni dom); Poglavje 3. Splošne zahteve, podpoglavje : (10) Fizikalna medicina in pa interna organiziranost službe FRM in drugim smernicam in predpisom s področja požarnega varstva, dostopa oseb z gibalnimi ovirami, itd.

Najvišja kota strehe: 16,02 m, absolutna kota objekta: $+0,00=267,80$ mnv

Zunanji gabariti objekta: tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem 45,08 m x 17,54 m

Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišču:

- podzemni del: 51,56 m x 29,34 m
- nadzemni del 45,08 m x 17,54 m

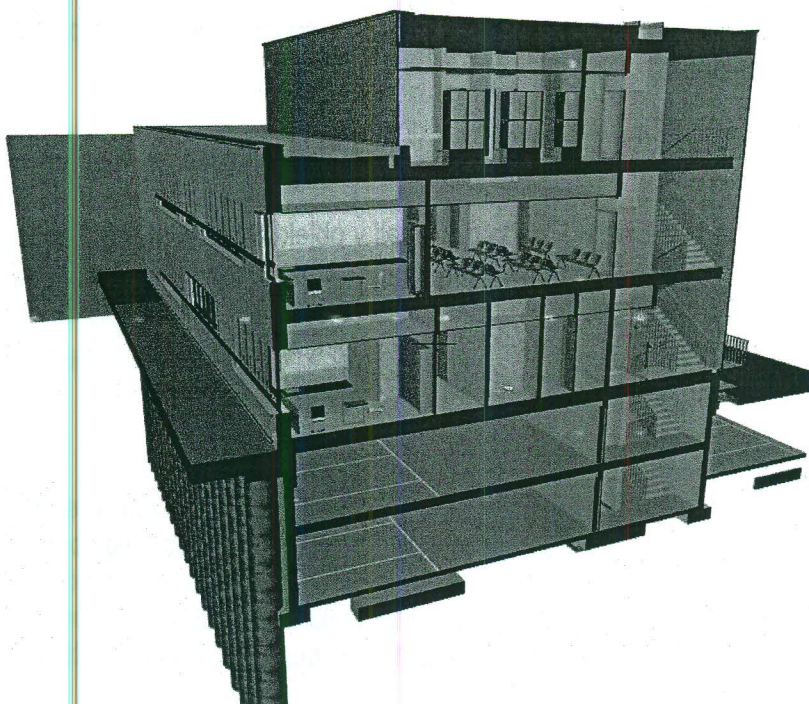
Največji svetli razpon armirano betonske konstrukcije je 7.8 m, višina nad terenom je 12.7 m

Največja vkopanost je 5.2 m, oz. 6.4 m do kote dna temeljev.

Po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. list RS, št. 37/2008) je predviden objekt mišljen kot zahtevni objekt.

Funkcionalna zasnova

Predvideni objekt ima naslednje etaže: K2+K1+medetaža+P+1+2, ki ne presegajo višinskih gabaritov sosednjih objektov. Od tega sta obe kletni etaži in medetaža namenjeni parkiriščem in servisnim prostorom ter skupnim prostorom (arhiv in toplotna podpostaja). Pritličje in nadstropji so namenjeni zdravstveni dejavnosti službe FRM. Pritličje je delno namenjeno tudi nadomestnim skupnim in spremljajočim prostorom (službe zdravstvene informatike in službe za javna naročila in nabavo s centralnim skladiščem materiala).



Slika 4 - shematski prikaz objekta v prerezu s stopniščem

Klet 1 z medetažo in klet 2. – garaža, tehnični prostori, delavnica, skladišče, arhiv

V kletnih nivojih zavzema ključno mesto podzemna garaža za 55 vozil, vključno s prostorom za gibalno ovirane osebe. Na nivoju 1. kleti so še prostor za arhiv in tehnični prostor (toplotna podpostaja), na območju enega parkirnega mesta (zraven toplotne podpostaje) pa je predvidena ureditev zamreženega, zaprtega boksa za snežni plug (namenjen čiščenju prometnih površin na nivoju terena).

Pritličje – prostori za zdravstvo, vodstvo službe FRM in nadomestni prostori zaradi odstranitve obstoječih objektov

Prostori zdravstva vključujejo: ambulantne dejavnosti s pripadajočim programom (sprejem, čakalnica, prostori za posege, administracija) in dva kabineta (kineziološki ter galvanske kopeli). Na vzhodnem delu stavbe so prostori zdravstvene informatike, UPS in službe za javna naročila in nabavo s centralnim skladiščem materiala.

Prvo nadstropje – prostori za zdravstvo

V celotnem 1. nadstropju so umeščeni prostori za fizioterapevtsko dejavnost.

Drugo nadstropje – skupni in servisni prostori

V 2. nadstropju so skupni prostori za zaposlene v Službi fizikalne in rehabilitacijske medicine (garderobe, sanitarije, čajna kuhinja, sejna soba).

Pritličje objekta D – pritlični del objekta Ulice talcev 5

V pritličju objekta D (Ulica talcev 5), ki je zaradi dozidave novega objekta in vzpostavitve vhoda predvideno za rekonstrukcijo, so bili doslej umeščeni prostori očne ambulante, ki pa so že preseljeni na drugo lokacijo. Prostori pritličja v objektu D se (poleg komunikacijske povezave z novogradnjo prizidka FRM) z rekonstrukcijo (brez posega v gradbeno konstrukcijo) namenijo za Referenčno ambulanto.