



MESTNA OBČINA PTUJ

Mestni trg 1
2250 Ptuj



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ

»Naložbo sofinancirata Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj in Republika Slovenija«

INVESTICIJSKI PROGRAM (NOVELACIJA 2) Ureditev mestne tržnice

(V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
(Ur. list RS, št. 60/06, 54/2010, 27/2016)



Ptuj, december 2019

Naziv investicijskega projekta

Ureditev mestne tržnice

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):

Andrej Trunk, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti

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

Mojca Brunčič, višja svetovalka na Oddelku za gospodarske dejavnosti

Izdelovalec Novelacije 2 investicijskega programa (ime, priimek, podpis, žig):

Tina Zamuda, višja svetovalka v Kabinetu župana

Izdelovalec projektne dokumentacije

ARK ARHITEKTURA KRUŠEC d.o.o.

Odgovorni projektant (ime, priimek, podpis, žig):

Izr. prof. mag. Tomaž Krušec, u.d.i.a

Bodoči upravljavec predmeta investicije:

JAVNE SLUŽBE PTUJ d.o.o., Lackova 3, 2250 Ptuj

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

mag. Alen Hodnik, direktor

Kraj in datum izdelave dokumenta: Ptuj, december 2019

KAZALO VSEBINE

1	RAZLOGI ZA NOVELACIJO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	7
2	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA	9
2.1	Uvodno pojasnilo.....	9
2.2	Programska opredelitev degradiranega območja	10
2.3	Opis degradiranega območja - Staro mestno jedro	10
2.4	Metodologija in osnove DUO	11
2.5	Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijskega programa	14
2.5.1	Opredelitev in podatki investitorja.....	14
2.5.2	Opredelitev in podatki o pripravljavcu investicijskega programa	15
2.5.3	Opredelitev in podatki upravljavca	15
2.5.4	Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije	15
2.6	Namen in cilj investicijskega projekta	16
2.7	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta	17
3	POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	18
3.1	Cilji investicije	18
3.2	Spisek strokovnih podlag.....	18
3.3	Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante	19
3.4	Navedba odgovornih oseb	20
3.5	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo	20
3.5.1	Podatki o investitorju in organizacijske rešitve	20
3.5.2	Način in postopek izbire izvajalcev.....	20
3.5.3	Časovni načrt vseh aktivnosti	20
3.5.4	Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije	21
3.5.5	Način končnega prevzema in vzpostavitev obratovanja in vzdrževanja	21
3.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije v stalnih in tekočih cenah	22
3.7	Zbirni prikaz rezultatov izračunov	23
4	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU.....	24
4.1	Osnovni podatki o investitorju.....	24
4.1.1	Predstavitev občine investitorke	24
4.2	Osnovni podatki o upravljavcu	25
4.3	Osnovni podatki o pripravljavcu investicijske dokumentacije	25
4.4	Osnovni podatki o pripravljavcu projektne dokumentacije	25
5	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	26

5.1	Zgodovinski razvoj	26
5.2	Urbanistične, arhitekturne, krajinsko-arhitekturne, naravne ipd. značilnosti območja	28
5.3	Omrežja gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra	28
5.4	Opis stanja degradiranega območja	30
5.5	Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	33
5.6	Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi in drugimi dokumenti sprejetimi za izvajanje mehanizma CTN	34
6	ANALIZA POVPRŠEVANJA IN TRŽNIH MOŽNOSTI.....	36
7	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	40
7.1	Splošni opis investicije.....	41
7.1.1	Umestitev v prostor.....	41
7.1.2	Opis velikosti vertikalnega gabarita	42
7.1.3	Opis namembnosti objekta	42
7.1.4	Obstoječe stanje zemljišča in ostalih objektov.....	42
7.2	Funkcionalna zasnova.....	43
7.2.1	Opis objekta.....	43
7.2.2	Opis prometne in zunanje ureditve.....	45
7.2.3	Opis navezave na energetska in komunalno infrastrukturo	49
7.2.4	Površine objekta	50
7.2.5	Površine zunanje ureditve	51
7.3	TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE	53
7.3.1	Temeljenje	54
7.3.2	Zasnova medetažnih konstrukcij	54
7.3.3	Vertikalna konstrukcija	54
7.3.4	Streha	54
7.3.5	Tlaki in stojnice	54
7.3.6	Obdelava sten in stropa.....	55
7.3.7	Zasnova stavbnega pohištva.....	55
7.3.8	Način zaščite pred vlago in talno vodo.....	55
7.3.9	Ozelenitev.....	56
7.3.10	Urbana oprema	57
7.3.11	Osvetlitev javnih površin	57
7.3.12	Taktilne označbe.....	58
8	ANALIZA ZAPOSLENIH	61
9	Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah	62
9.1	Izhodišča vrednotenja	62

9.2	Ocena investicijske naložbe v stalnih cenah.....	63
10	Analiza lokacije	65
11	Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje	68
11.1	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	70
12	Časovni načrt izvedbe investicije	71
12.1	Organizacija vodenja projekta.....	71
12.2	Analiza izvedljivosti.....	72
13	Načrt financiranja	74
13.1	Dinamika financiranja.....	74
13.2	Viri financiranja	75
14	Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po izvedeni investiciji	76
14.1	Prihodki.....	76
14.2	Stroški	77
15	Vrednotenje drugih stroškov in koristi	79
15.1	Finančna analiza	79
15.1.1	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi.....	81
15.2	Ekonomska analiza	82
15.2.1	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi	86
16	Analiza tveganj in analiza občutljivosti.....	87
16.1	Analiza tveganja.....	87
16.2	Analiza občutljivosti.....	88
17	Predstavitev in razlaga rezultatov	89

KAZALO TABEL

Tabela 1:	Funkcionalna degradacija.....	12
Tabela 2:	Sum na socialno degradacijo (ocene).....	13
Tabela 3:	Terminski plan izvedbe investicije.....	20
Tabela 4:	Ocenjena vrednost investicije	22
Tabela 5:	Število ponudnikov pred obnovo na sedanji mestni tržnici	37
Tabela 6:	Število ponudnikov po ureditvi mestne tržnice.....	37
Tabela 7:	Gibanje števila prebivalcev po starostnih skupinah med leti 2008 in 2017 v mestnem naselju Ptuj.....	37
Tabela 8:	Prihodi turistov na Ptuj v obdobju med leti 2008 in 2016	38
Tabela 9:	Prenočitve turistov na Ptuj v obdobju med leti 2008 in 2016.....	38
Tabela 10:	Člani projektne skupine za izvedbo projekta.....	61
Tabela 11:	Skupna vrednost investicije v stalnih cenah.....	63
Tabela 12:	Vrednost upravičenih stroškov investicije.....	64
Tabela 13:	Časovni načrt izvedbe investicije.....	71
Tabela 14:	Člani projektne skupine za izvedbo projekta.....	71
Tabela 15:	Vrednost investicije v stalnih cenah po letih.....	74

Tabela 16: Viri financiranja projekta Ureditev mestne tržnice	75
Tabela 17: Finančni prihodki	76
Tabela 18: Stroški obratovanja in vzdrževanja mestne tržnice.....	77
Tabela 19: Finančni tok investicije	80
Tabela 21: Ocena ekonomskih koristi	83
Tabela 22: Ekonomski tok investicije	85
Tabela 23: Spremembe ključnih spremenljivk pri finančni in ekonomski analizi	88

KAZALO SLIK

Slika 1: Preglednica z vrednotenjem območja starega mestnega jedra po Merilih in kriterijih za določitev degradiranih območij (DUO2) z nadgradnjo določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO).....	14
Slika 2: Pogled na cerkev Sv. Jurija – takoj po 2. Svetovni vojni	26
Slika 3: Pogled na mestno tržnico z zahoda	27
Slika 4: Gospodarska javna infrastruktura (energetika, komunala, komunikacije)	28
Slika 5: Vrednotenje območja, šifra 18 – kamor spada območje starega mestnega jedra, Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij	33
Slika 6: Prikaz območja ureditve/predmeta investicije.....	40
Slika 7: Prikaz umestitve v prostor s pogledom iz severnega dela Slomškove ulica	42
Slika 8: Pogled na amfiteatralno stopnišče z možnostjo posedanja	45
Slika 9: Pogled na tržno ploščad, viden je tudi vodni element	47
Slika 10: Nova zasaditev ob Miklošičevi ulici in stojala za kolesa	48
Slika 11: Pogled na novo teraso na objektu in stopnišče proti cerkvi.....	49
Slika 12: Območje skupnih urejenih odprtih površin (rumena barva), ki meri 6.003,3 m ²	52
Slika 13: Vzdolžni prerez objekta	53
Slika 14: Pogled na gručo dreves (<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis') z urbano opremo (stoli)	56
Slika 15: Pogled na gručo dreves (<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis') z urbano opremo (stoli) od blizu ..	57
Slika 16: Kombinacija barv kontrastnih označitev za označitev ovir.....	59
Slika 17: Prikaz območja CTN (naselje Ptuj) z označenim območjem izvajanja operacije Ureditev mestne tržnice - CTN	65
Slika 18: Nerevitalizirana območja iz Popisa nerevitaliziranih območij (staro mestno jedro, znotraj katerega se nahaja mestna tržnica, območje št. 18).....	66
Slika 19: Območje obnove (meja območja obdelave označena z rdečo linijo).....	67
Slika 20: Kadrovsko-organizacijska shema projekta Ureditev mestne tržnice.....	72

1 RAZLOGI ZA NOVELACIJO INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Novelacija 2 investicijskega programa Ureditev mestne tržnice je potrebna zaradi spremembe terminskega plana izvedbe investicije, virov financiranja in posledično dinamike črpanja evropskih sredstev. V skladu s 6. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ti razlogi zahtevajo novelacijo investicijskega dokumenta.

Mestna občina Ptuj je julija 2019 z Ministrstvom za okolje in prostor podpisala pogodbo o sofinanciranju projekta Ureditev mestne tržnice v višini 4.262.148,30 EUR. Do sedaj smo na podlagi vloženih in odobrenih zahtevkov prejeli 2.561.884,71 EUR, do konca leta pričakujemo še 810.007,23 EUR, skupaj bo v letu 2019 izplačanih 3.371.891,94 EUR sofinancerskih sredstev. Preostala »še nepočrpana sredstva« v višini 890.256,36 EUR bodo na podlagi vloženih zahtevkov izplačana v letu 2020. Še prej mora upravičenka Mestna občina Ptuj skleniti aneks k pogodbi o sofinanciranju in s tem podaljšati obdobje upravičenosti stroškov, saj so v pogodbi o sofinanciranju bili le ti predvideni do konca leta 2019.

Opis razlogov za novelacijo investicijskega programa:

1. Sprememba terminskega plana izvedbe investicije in posledično prenos dela stroškov in prihodkov v proračunsko leto 2020.

Terminski načrt izvedbe investicije se podaljšuje na podlagi izvedbenega dela investicije. Največji razlogi za podaljšanje časa gradnje so bila razna nepredvidena dela ter povečan obseg arheoloških raziskav. Ureditev mestne tržnice se izvaja v območju starega mestnega jedra, ki je v preteklosti bilo že večkrat preoblikovano, hkrati pa zadnji posegi segajo 30 do tudi 90 let nazaj. Ob zavedanju tega stanja so projektanti sicer veliko posegov v projektni dokumentaciji že predvideli, vendar mestno jedro, kot vedno, ponuja presenečenja na vsakem koraku. Zaradi teh razlogov je bila Mestna občina Ptuj kot naročnik primorana potrditi kar nekaj dodatnih nepredvidenih del ter izvajalec izvesti dela v drugačnih količinah od predvidenih. Zavod za varstvo kulturne dediščine je v svojih pogojih predvidel arheološke raziskave le na 15 % celotne površine ureditve in izvedbo raziskave tlorisa območja Male kasarne, z namenom natančno dokumentirati njen tloris in gradbeni razvoj. Zaradi močne preoblikovanosti prostora na podlagi predhodnih gradbenih posegov so v pogojih predvidevali majhno območje ohranjenih arheoloških plasti in njihovo debelino ocenili na 1 m. Med izvedbo raziskav se je izkazalo, da je območje ohranjenih arheoloških plasti večje, prav tako so potrebne večje globine za raziskavo, kar je obseg arheoloških raziskav povečalo za 78%. K razlogom za podaljšanje časa gradnje štejemo tudi naknadno naročeno izvedbo vročevoda na območju ureditve mestne tržnice. Mestna občina Ptuj je v sodelovanju z Javnimi službami Ptuj d.o.o. pristopila k projektu DOLB Ptuj - Razširitev obstoječega daljinskega ogrevanja. Del trase novega vročevoda poteka tudi preko območja ureditve mestne tržnice. Ker izvedba po ureditvi ne bi bila možna, se je priprava dela projekta čez to območje pospešila, tako da se je vročevod izvedel že v času ureditve mestne tržnice. Ker izvedba vročevoda v začetku projekta Ureditev mestne tržnice ni bila predvidena, je njegova izvedba vplivala na časovni potek del na tržnici.

Vrednost celotne investicije se je, glede na vlogo za sofinanciranje operacije in novelacije 1 investicijskega programa (5.370.390,25 EUR), povečala na 6.087.981,39 EUR, kar je povišanje za 717.591,14 EUR, oziroma 13,36%. Razlogi povišanja vrednosti so večji obseg arheoloških raziskav (povečanje vrednosti v višini 17.949,44 EUR); dodatno naročilo storitev supernadzora v višini 23.058,00 EUR in ocenjeno povišanje vrednosti obračuna po gradbeni pogodbi višini 676.583,70 EUR.

- **Povečanje investicijske vrednosti zaradi arheoloških raziskav:**

Zavod za varstvo kulturne dediščine je v svojih pogojih predvidel arheološke raziskave le na 15 % celotne površine ureditve in izvedbo raziskave tlorisa območja Male kasarne, z namenom natančno dokumentirati njen tloris in gradbeni razvoj. Zaradi močne preoblikovanosti prostora na podlagi predhodnih gradbenih posegov so v pogojih predvidevali majhno območje ohranjenih arheoloških plasti in njihovo debelino ocenili na 1 m. Med izvedbo raziskav se je izkazalo, da je območje ohranjenih arheoloških plasti večje, prav tako so potrebne večje globine za raziskavo.

- **Dodaten supervnadzor:**

Zaradi suma nepravilnosti pri izvajanju storitev inženirja po pogodbenih določilih FIDIC in nadzornika po Zakonu o graditvi objektov pri izvedbi projekta Ureditev mestne tržnice, je Mestna občina Ptuj naročila preveritev aktivnosti, povezanih z nadzorom nad izvedbo ureditve mestne tržnice v obsegu, kot je predviden v projektni dokumentaciji v obliki supervnadzora.

- **Dodatna nepredvidena dela:**

Med gradnjo je zaradi nepredvidenih okoliščin bilo potrebno naročiti dodatna nepredvidena dela, prav tako je prišlo do odstopanj pri količinah predvidenih del, zato je izvajalec novembra 2019 pripravil simulacijo končnega obračuna. Na podlagi izvajalčeve ocene končne vrednosti se predvideva povišanje gradbene pogodbe za 676.583,70 EUR. Točen znesek končnega obračuna bo znan ob zaključku gradnje. Predvideno povišanje zajema naslednje stroške:

- sanacijo zidu pri stanovanjskem objektu župnišča, nepredvidena komunalna infrastruktura na ulici z mačjimi glavami in varovanje gradbene jame,
- podaljšanja roka in arheoloških raziskav;
- sanacije gradbene jame ob Slomškovi ulici;
- nepredvidenih del na Miklošičevi ulici (betonska plošča, javni vodovod, razbremenilne plošče, varnost, priključki, odstranitev obstoječih komunalnih vodov, predelava JR1);
- nepredvidenih dela na objektu (JG cementno mleko, filc, fasadni odri), semafor;
- bypass vodovoda;
- rušitvenih del (betonska plošča na Slomškovi in SZ vogal Miklošičeve);
- dilatacije na opornem zidu za objektom, nepredvidena dela pri izvedbi vhoda v klet Slomškove 9, zaščita arheoloških najdb, priključki na Slomškovi;
- zamenjave opažnih plošč;
- nepredvidenih del pri vodovodnih priključkih;
- sanacije zidu pri stopnišču ob bivši trgovini Peko;
- krpanja kamnitega tlaka v uvozu na dvorišče Miklošičeve 10;
- sprememb sestave tlaka;
- sprememb tlakovanja povezovalne ulice med Miklošičevo in Mestnim trgom;
- novo tlakovanje dela Miklošičeve ulice;
- povečane količine pogodbenih postavk.

2 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA

2.1 Uvodno pojasnilo

Investitorica Mestna občina Ptuj se je v mesecu juniju 2017 s projektom Ureditev mestne tržnice prijavila na I. fazo povabila za predložitev vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih. Pogoj za potrditev projekta na II. fazo in s tem tudi sofinanciranje s sredstvi mehanizma CTN je bila pripravljena študija izvedljivosti in ostala dokumentacija skladna z Vsebinskimi izhodišči Ministrstva za okolje in prostor za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3. Mestna občina Ptuj je dne, julija 2019 je investitorica Mestna občina Ptuj z Ministrstvom za okolje in prostor podpisala pogodbo o sofinanciranju za projekt Ureditev mestne tržnice. Zaradi spremembe terminskega plana in s tem posledično prenosa stroškov in prihodkov v proračunsko leto 2020 mora investitorica Mestna občina Ptuj skleniti aneks 1 h pogodbi o sofinanciranju.

Z investicijo bo investitorica pomembno prispevala k izboljšanju oziroma revitalizaciji urbanih površin v mestu. Investicije v ta ukrep so možne samo znotraj mestnega naselja Ptuj na območju degradiranih urbanih površin, ki so določena v skladu z merili in kriteriji, ki jih je pripravila Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani. Med degradirane površine spada tudi celotno staro mestno jedro znotraj katerega se nahaja mestna tržnica.

Prenova mestne tržnice je eden izmed projektov, ki smo ga v času priprave Vizije in strategije Mestne občine Ptuj 2015-2025 oziroma Trajnostne urbane strategije prepoznali kot pomembnega in z vidika oživljanja starega mestnega jedra zelo potrebnega.

Sedanja mestna tržnica ne zagotavlja primernih pogojev za izvedbo trženjske dejavnosti in prireditev, še manj pa ugleden prostor, kamor bi obiskovalci in prebivalci mesta z veseljem zahajali.

Mestna občina Ptuj potrebuje funkcionalno in stavbno prenovo mestne tržnice na Ptuj, ki bo obsegala ureditev notranjih prostorov in zunanjih površin, z ustrezno prometno ureditvijo peš, tekočega in mirujočega motornega prometa s površinami za dostavo in intervencijo na območju kareja.

S prenovo mestne tržnice si želimo pridobiti urejen prostor, ki bo središče dogajanja, prodaje domačih proizvodov, kulinarčnih užitkov, prostor za izvedbo različnih prireditev (kulturnih, zabavnih, športnih..) in privlačen kraj za druženje in preživljanje prostega časa. Z obnovo tržnice bo spremenjen tudi prometni režim v tem delu mesta, povečala se bo peš cona in s tem bo narejen prvi korak k zmanjšanju števila avtomobilov v starem mestnem jedru, število parkirnih mest se bo zmanjšalo, prav tako bo promet na območju mestne tržnice omejen za dostavo in stanovalce.

Glede na merila in kriterije za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2) z nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NERUO) je območje izvedbe projekta definirano kot območje funkcionalne degradacije in suma na socialno degradacijo.

Območje obdelave meri 6.003,3 m² zunanjih površin, obnovljenih bo tudi 859,6 m² notranjih prostorov, ki sedaj zaradi slabega stanja in nefunkcionalnosti niso v uporabi. Novi poslovni prostori bodo omogočali tudi nove dejavnosti na mestni tržnici, kar pomeni nove zaposlitve po koncu projekta.

2.2 Programska opredelitev degradiranega območja

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 je dokument, v katerem so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020.

Glede na to, da je namen projekta sanirati degradirano območje v mestnem jedru Ptujja, ki je po Kriterijih in merilih za določitev degradiranih urbanih območij funkcionalno degradirano, zanj pa obstaja tudi sum socialne degradacije lahko trdimo, da je projekt skladen s prednostno naložbo 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«.

2.3 Opis degradiranega območja - Staro mestno jedro

Po naročilu Ministrstva za okolje in prostor je Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Katedra za urbanizem, aprila 2016, izdelala Merila in kriterije za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2) z nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO) z namenom opredelitve, lociranja in analize stanja degradiranih območij v 11 mestnih občinah Slovenije, ki služijo za izvajanje finančnega mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020.

Območje starega mestnega jedra, kjer se nahaja tudi mestna tržnica, je na podlagi zgoraj navedenih meril in kriterijev uvrščeno med degradirana območja v Mestni občini Ptuj.

Mestna tržnica - del starega mestnega jedra

Pri pripravi Trajnostne urbane strategije Mestne občine Ptuj smo veliko pozornosti in razprav namenili staremu mestnemu jedru. Ugotovili smo, da je to območje, ki ga je potrebno obravnavati s posebnim poudarkom, glede na ostale dele mesta Ptuj. Tako kot v ostalih evropskih mestih predstavlja staro mestno jedro Ptujja potencial tako iz turističnega vidika, pa tudi z vidika druženja, bivanja in srečevanja prebivalcev mesta, vendar pa morajo za to biti izpolnjeni določeni pogoji, katere pa naše mestno jedro ne izpolnjuje. Vsi projekti, ki jih načrtujemo v okviru ukrepa 6.3 Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč... s specifičnim ciljem 1: Učinkovita raba prostora na urbanih področjih so prostorsko umeščeni v staro mestno jedro. Potrebno je urediti trge, obnoviti spomenike kulturne dediščine, povečati peš cono in s tem zmanjšati promet ter obnoviti stanovanja, ki so trenutno neuporabna za bivanje in s tem izboljšati stanovanjski fond v starem mestnem jedru. Vse to z namenom, da bo mesto postalo privlačnejše za prebivalce in obiskovalce. Staro mestno jedro Ptujja nedvomno sodi med degradirana in najbolj ogrožena območja mesta Ptuj. Na to kažejo številni podatki in analize ter že v preteklosti pripravljene strateški dokumenti mesta.

Vzroki za funkcionalno degradacijo in sum na socialno degradacijo

Sum na socialno degradacijo: upadanje števila prebivalstva v starem mestnem jedru, kar je pokazala demografska študija (v obravnavanem obdobju 2011 – 2015 je število prebivalcev upadlo za 129 oseb oz. za 9,8 %. To pomeni, da se je število prebivalstva v starem mestnem jedru vsako leto v povprečju zmanjšalo za okrog 26 prebivalcev), visok indeks staranja, nizek povprečni bruto dohodek na

prebivalca, zmanjševanje števila zaposlenega prebivalstva, slaba izobrazbena struktura, v mestu je prisoten vandalizem, kar se kaže v poškodovani urbani opremi, grafitih na stavbah in poškodovanih objektih.

Funkcionalna degradacija, ki je prisotna z več vidikov: opuščena raba, saj je v starem mestnem jedru relativno visok delež opuščenih stavb, prisotna je prometna obremenjenost, saj so na območju starega mestnega jedra težave s parkiranjem in tranzitnim prometom, prisotna je problematika dostopnosti, saj predvsem površine za pešce in kolesarje niso ustrezno urejene (pločniki so zelo ozki, ali pa jih sploh ni, prav tako ni površin za kolesarje), primanjkuje odprtih zelenih javnih površin in stanja objektov, ki so v slabem fizičnem stanju. Delež tranzitnega prometa skozi staro mestno jedro je trenutno zelo visok in v času dnevnih konic na posameznih odsekih dosega skoraj 100 odstotkov skupnega prometa motornih vozil. Z ustreznimi ukrepi ga bo treba v prihodnje občutno zmanjšati oziroma v celoti odpraviti. Številna parkirišča in motorni promet so umeščeni neposredno pred pomembne znamenitosti mesta (mestni stolp z vzdanimi rimskimi spomeniki na vznožju, Orfejev spomenik, magistrat ali stara mestna hiša, cerkev sv. Jurija, gledališka zgradba), s čimer prispevajo k njihovem hitrejšemu propadanju in zmanjšujejo njihov kulturnozgodovinski in turistični potencial. Odstotek dolgoročnega parkiranja (tri in več ur) v modri coni znotraj starega mestnega jedra (parkirišča na ulici) je zelo visok in ponekod presega dve tretjini razpoložljivih parkirišč. Hkrati pa le malenkost bolj oddaljena parkirišča niso povsem izkoriščena. Staro mestno jedro Ptuj se podobno kot nekatera ostala stara mestna jedra v Sloveniji, ki niso (uspešno) pristopila k njihovi obnovi in revitalizaciji, srečuje s problematiko zagotavljanja normativov glede parkirnih prostorov za tamkajšnje stanovalce, ustreznim deležem zelenih površin, zadostno osončenostjo in ustrezno komunalno opremljenostjo stanovanj, starim stanovanjskim fondom, ki je v mnogih primerih potreben temeljite obnove, tudi ob upoštevanju kulturnovarstvenih usmeritev in pogojev, problematiko hrupa v bližini gostinskih lokalov ipd., kar neugodno vpliva tudi na zagotavljanje sodobnih in kvalitetnih bivanjskih razmer. Za staro mestno jedro Ptuj je prav tako značilno pomanjkanje mestotvornih dejavnosti (oskrbne, športne, kulturne ipd.) in delovnih mest, ki bi v zadostni meri zadovoljevale osnovne potrebe tamkajšnjega prebivalstva. To pa se posledično odraža tudi v upadanju števila prebivalstva in nadaljnjemu propadanju starega mestnega jedra.

2.4 Metodologija in osnove DUO

Staro mestno jedro spada med območja centralnih dejavnosti¹: B – Območja centralnih dejavnosti (mešane rabe) so območja, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju; 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.

Obrazložitev degradiranosti po Merilih in kriterijih

Na območju starega mestnega jedra govorimo o **funkcionalni degradaciji in sumu na socialno degradacijo**.

Funkcionalna degradacija

Kriteriji in merila določajo ustreznost rabe z vidika intenzivnosti, obremenjenosti okolja, združljivosti z rabo v sosednjih območjih, ustreznost z vidika strukturne lege in strukturnih sprememb, ki že potekajo ali so načrtovane.

¹ Območje številka 18 (Novelacija investicijskega programa Ureditev mestne tržnice, stran 71)

Tabela 1: Funkcionalna degradacija

Kriteriji – funkcionalna degradacija	Ocena
Fud-a: Dejanska raba 1 Skladno 5 Neskladno	1 (dejavnost na območju je skladna z rabo, dejavnost je opredeljena v veljavnih prostorskih dokumentih)
Fud-b: Opuščena raba 1 0 - 10 3 10 - 40 od ___ do vključno z ___ % območja. 5 40 - 100	3 (na območju je zapuščeno od 10% do vključno 40% rabe dejavnosti ali stavb, gledano na celoto površine vrednotenega območja)
FuD-c Mešana raba 1 Zadostna 5 Nezadostna	5 (na območju ni zadostne mešane rabe, torej števila centralnih dejavnosti in servisov glede na potrebe prevladujoče dejanske rabe območja)
FuD-d Prometna obremenjenost 1 Neobremenjeno 3 Srednje obremenjeno 5 Zelo obremenjeno	5 (na območju so stalno prisotni problemi s parkiranjem – neustrezno parkiranje, premalo parkirnih mest, težave z tranzitnim prometom, ki povzročata motnje za rabo/dejavnost)
FuD-e Dostopnost 1 Dostopno 3 Težave z dostopnostjo 5 Ni dostopno	3 (Na območju je zaznati težave s prometno dostopnostjo, vendar ta bistveno ne poslabšuje razmer za opravljanje dejavnosti na območju. Obstaja nekaj ovir za promet, vendar se te ne pojavljajo na mestih, ki bi ovirale dejavnost na območju. Površine za pešce so ustrezno urejene in ločene od ostalih prometnih površin na bolj prometno obremenjenih točkah na območju)
FuD-f Prehodna raba 1 V uporabi 3 Prisotnost prehodne rabe 5 Zapuščeno	3 (Na več kot polovici območja, ki je opuščeno, je prisotna prehodna raba. Prehodna raba ni v konfliktu z rabo/dejavnostjo na sosednjih območjih)
Skupna ocena	3,33

Opis:

Degradirano območje, ki je predmet projekta je obstoječa mestna tržnica, ki jo sestavljajo zaprti prostori, ki so sedaj v propadajočem stanju in niso v uporabi, tlakovane površine odprte tržnice, ki so poškodovane in nevarne, zaradi tega območje tudi ni privlačno za izvedbo prireditvev prav tako je neprimerna in zastarela urbana oprema, ki jo uporabljajo prodajalci na tržnici.

Projekt prenove poleg tržnice vključuje tudi del Slomškove in Miklošičeve ulice, vključno s parkirnimi površinami na tem območju. Obstoječi prometni režim z motornim prometom po Slomškovi (enosmerni promet) in Miklošičevi (slepa ulica) ulici ter parkiranje v prihodnje ne bosta več mogoča. Prostor tržnice, vključno z osrednjim prireditvenim prostorom se bo namreč razširil tudi na te površine. Po naročilu Mestne občine Ptuj, je bila izdelana prometna študija št. 18-0/2017 PROM: »Prometna študija za ureditev mestne tržnice na Ptuj«.«

V sklopu projekta bo odpravljena degradacija z naslednjimi ukrepi:

- Fizična prenova območja (rušitev, obnova, vzdrževanje, gradnja).
- Oblikovanje novega javnega prostora za druženje in izvedbo prireditev.
- Gospodarska in socialna oživitev mestnega območja.

Načrtovana prenova tržnice bo odpravila slabosti obstoječe prometne infrastrukture in pripadajočih javnih prostorov, ki za ljudi niso privlačni oziroma so mestoma celo nevarni ter jih ne spodbujajo k sprehajanju, druženju in zadrževanju v tem prostoru, pri čemer pa bo ključno iskanje novega ravnovesja med individualnim motornim prometom in ostalimi oblikami mobilnosti v mestu. V skladu s projektno rešitvijo Miklošičeva ulica v celoti postane območje za pešce, po kateri bosta sicer možna dostava in dostop za stanovalce v starem mestnem jedru. Vhod v to območje bo omejeval potopni valj s pripadajočim semaforjem. Slomškova ulica se infrastrukturno oblikuje kot območje skupnega prostora (angl. »Shared Space«) in s prometno signalizacijo označi kot območje umirjenega prometa

Socialna degradacija

Tabela 2: Sum na socialno degradacijo (ocene)

Kriteriji – Sum na socialno degradacijo (prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolp, vandalizma, getoizacije, izseljevanja ali ostarevanja)	Ocena
1 - Na območju ni zaznati suma 5 - Na območju je bil zaznan sum	5 (Prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolp, vandalizma, getoizacije, izseljevanja ali ostarevanja)
Skupna ocena	5

Sum na socialno degradacijo na območju izvedbe projekta se kaže v vandalizmu (poškodovana urbana oprema, neprimerni grafiti na stenah, smeti...Sum na socialno degradacijo se kaže tudi v upadanju števila prebivalstva v starem mestnem jedru, kar je pokazala demografska študija, visokim indeksom staranja, nizkem povprečnem bruto dohodku na prebivalca, zmanjševanju števila zaposlenega prebivalstva in slabi izobrazbeni strukturi.

Sum na okoljsko degradacijo in fizična degradacija na območju starega mestnega jedra nista bila zaznana na dovolj visoki ravni, da bi lahko govorili o nerevitaliziranem območju na teh dveh področjih, čeprav je dejansko opazna tudi fizična degradacija območja.

šifra	I. št. EUP	II. lastništvo	III. kulturna dediščina	IV. kvadratura (m ²)	V. št. parcele	VII. sifrant PNR	VIII. - FuD						IX. - FID					X. - SoD		XI. - OkD		XII. ocena vrste degradacije				XIII. neverealizirano območje			
							a	b	c	d	e	f	a	b	c	d	e	a	a	FuD (popr. vrednost)	FID (povprečna vrednost)	SoD (obstoječa suma)	OkD (obstoječa suma)	1	2		3	4	
13 B	BT 14	zasebno	NE	14405	1774/2, 1774/5, 1775/2, 1775/6, 1777, 1778, 1779, 1784, 1780/1, 1780/2, 1781	C B	1	1	1	3	1	1	6	1	1	3	1	5	5	1	1	1	1	1,33	2,20	1	1		
14	BT 08	zasebno	DA	57007		C A	5	3	5	1	1	3	6	5	5	1	3	5	5	1	1	1	3,00	3,80	1	1	DA		
15	BT 13, BT 06	zasebno	DA	68396	1934, 1935, 1931/1, 1931/2, 1932, 1930, 1929, 1927, 1928, 1926, 1925, 1923, 1924, 971, 970/2	B B	5	1	1	1	3	1	6	5	1	3	1	5	5	1	1	1	2,00	3,00	1	1	DA		
16 A	BT 27	zasebno	NE	12673	2438, 2445/1, 2443, 2440/3, 2447, 2446/1, 2449/3, 2449/2, 2708/2, 2708/3, 2708/4, 4229/3, 4222/1	C B	1	3	1	1	1	3	6	1	1	3	3	5	5	1	1	1	1,67	2,60	1	1			
16 B	BT 27	zasebno	NE	16787	3109, 3107/1, 3107/2, 3108, 3105, 3100, 3096, 3093, 3094, 2911, 2018/1, 2018/2, 2917, 2920, 2922/2, 2923, 2924, 2937, 2939/1, 2939/4, 2939/6, 2939/8, 2938/3, 2938/2	C B	1	3	1	1	1	3	6	1	1	3	5	1	5	1	1	1	1,67	2,20	1	1			
17	BT 25	mešano	DA	45111		C B	1	3	5	1	3	5	6	1	1	3	5	1	5	1	1	1	3,00	2,20	1	1	DA		
18	CE01, CE02, CE03, CE04, CE05, CE06, CE07, CE08, CE09, CE10, CE11, CE12, CE13, CE14, CE20, CE15, CE16	mešano	DA	318071		C B	1	3	5	5	3	3	6	1	1	3	5	1	5	5	1	1	3,33	2,20	5	1	DA		

Slika 1: Preglednica z vrednotenjem območja starega mestnega jedra po Merilih in kriterijih za določitev degradiranih območij (DUO2) z nadgradnjo določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO)

2.5 Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijskega programa

2.5.1 Opredelitev in podatki investitorja

INVESTITOR	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba	Nuška GAJŠEK, županja
Telefon	02 748 29 99
Telefax	02 748 29 98
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Davčna številka	SI85675237
Transakcijski račun	01296-0100016538

2.5.2 Opredelitev in podatki o pripravljavcu investicijskega programa

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov	MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba	Nuška GAJŠEK, županja
Telefon	02 748 29 99
Telefax	02 748 29 98
E-pošta	obcina.ptuj@ptuj.si
Davčna številka	SI85675237
Transakcijski račun	01296-0100016538
Priprava študije izvedljivosti	Tina Zamuda, višja svetovalka, Kabinet župana
Telefon	02 748 29 23
Telefax	02 748 29 98
E-pošta	tina.zamuda@ptuj.si

2.5.3 Opredelitev in podatki upravljavca

BODOČI UPRAVLJAVEC INVESTICIJE	
Naziv	Javne službe Ptuj d.o.o.
Naslov	Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	mag. Alen Hodnik, direktor
Telefon	02 620 73 41
Telefax	02 620 73 31
E-pošta	info@js-ptuj.si

2.5.4 Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv	ARK ARHITEKTURA KRUŠEC d.o.o
Naslov	Vrtača 8, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba	Lena Krušec, u.d.i.a
Telefon	01 425 75 43
Telefax	08 381 15 67
E-pošta	info@arhitekturakrusec.si
Odgovorni projektant	Izr. prof.mag. Tomaž Krušec, u.d.i.a
Telefon	01 425 75 43
e-mail	tomaz.krusec@arhitekturakrusec.si

2.6 Namen in cilj investicijskega projekta

Cilj projekta je funkcionalna in stavbna prenova mestne tržnice, zasnovana ob upoštevanju usklajenega urejanja celotnega kareja in v skladu z ureditvami ožjega mestnega jedra in s tem odprava funkcionalne degradacije in suma socialne degradacije², ki sta bila zaznana v Merilih in kriterijih za določitev degradiranih urbanih območij z nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO), ki jih je izdelala Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Katedra za urbanizem, po naročilu Ministrstva za okolje in prostor.

Z namenom ohranitve delovanja tržnice, ki je eden od znakov življenjskega utripa vsakega mesta, je potrebno mestno tržnico na sedanji lokaciji prilagoditi sodobnim potrebam in novim standardom ter jo bolje povezati z najbolj frekventnimi koridorji pešcev oz. z Novim in Mestnim trgom.

S projektom Ureditev mestne tržnice bomo dosegli učinkovitejšo rabo prostora v urbanih območjih, spodbujali izkoriščanje notranjih potencialov mestnega območja. Vlagali bomo v reaktivacijo prostih in slabo izkoriščenih površin znotraj mestnega jedra. S tem bomo zagotovili zmanjšanje konflikta zaradi poseganja na nova zemljišča in posledično zmanjšali obremenitve okolja z vidika učinkovitejše rabe virov. Na ta način bomo ustvarili pogoje za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti ter večjo privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.

Splošni cilji projekta so:

- Prenova in revitalizacija degradiranega urbanega območja in s tem odprava funkcionalne degradacije in suma na socialno degradacijo,
- zagotoviti enakomernejši dostop do javnih funkcij in storitev za prebivalstvo,
- izboljšati kakovost življenja in dela v lokalni skupnosti,
- zagotoviti infrastrukturo za izvajanje večjih kulturnih prireditev v lokalni skupnosti in širše,
- izboljšati pogoje za trženje lokalnih pridelkov in izdelkov, njihovo promocijo in ponudbo tako prebivalcem mesta kot obiskovalcem,
- gospodarska rast občine in s tem regije,
- rekonstrukcija mestne tržnice z namenom povečanja atraktivnosti mestnega jedra in ohranitve kulturnega spomenika lokalnega pomena.

Operativni cilji projekta so:

- povečanje območja tržnice in obnovljenega trga skupaj (6.003,3 m²),
- ureditev notranjih prostorov (859,6 m²),
- obnova komunalne infrastrukture na območju obnove,
- zamenjava tlakov,
- sprememba prometnega režima,
- nabava urbane opreme,
- nove zasaditve.

² Degradiranost območja je natančneje opisana v poglavju Analiza obstoječega stanja

Kazalniki učinka, ki jih bomo s prenovo mestne tržnice dosegli in so pomembni za upravičenost operacije:

1. Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celostnimi strategijami za urbani razvoj: 23.205
2. Odprt prostor, ustvarjen in saniran na urbanih območjih CO 38: 6.003,3 m²
3. Javne ali poslovne stavbe, zgrajene ali prenovljene na urbanih območjih CO 39: 859,6 m²

2.7 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Ureditev mestne tržnice – CTN je bil potrjen na seji mestnega sveta v oktobru 2016. Izdelan je bil skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06, 54/2010, 27/2016), po kateri je po 4. členu za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000,00 EUR potreben tudi investicijski program.

Vrednost investicije po tekočih cenah v DIIP: 2.500.000,00 EUR

Viri financiranja:

Mestna občina Ptuj: 500.000,00 EUR

ESRR: 1.600.000,00 EUR

RS MOP: 400.000,00 EUR

Terminski plan izvedbe investicije: junij 2016 - junij 2018

Varianta »brez« investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta Mestne občine Ptuj Ureditev mestne tržnice. Alternativa brez investicije pomeni v danem primeru, da se površina mestne tržnice in neposrednih mestnih površin, ki so v zelo slabem stanju ne adaptira, pač pa le najnujnejše in interventno investicijsko vzdržuje, Mestna občina Ptuj pa ostane brez dodatne obnovljene površine v starem mestnem jedru, ki je spomenik lokalnega pomena in brez nujno potrebne mestne tržnice, ki bi predstavljala prostor družbenih interakcij, potrebnih za oživljanje starega mestnega središča.

Varianta »z« investicijo pomeni celostno ureditev mestne tržnice, v infrastrukturnem in programskem smislu, ki bo pomenila revitalizacijo urbane površine in ostalih objektov ter preprečitev pred nadaljnjim propadanjem. Z njim bo mestno jedro pridobilo revitaliziran trg, ki bo pomenil tudi nov del turističnega in kulturnega mozaika mesta Ptuj in okolice. Glede na slabo obstoječe stanje trga, ki bi omogočal nadaljevanje programskih vsebin, je alternativa z investicijo nujna, saj zagotavlja sanacijo in celovito obnovo dela starega mestnega jedra – mestne tržnice ter kasnejše umeščanje turistično atraktivnih kulturnih programov in vsebin v središče mesta.

Zaradi tega se ugotovi, da je alternativa brez investicije nesmiselna in se nadaljuje z nameravano investicijo, z ureditvijo mestne tržnice na Ptuj.

3 POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

3.1 Cilji investicije

Cilj projekta je funkcionalna in stavbna prenova mestne tržnice, zasnovana ob upoštevanju usklajenega urejanja celotnega kareja in v skladu z ureditvami ožjega mestnega jedra in s tem odprava funkcionalne degradacije in suma socialne degradacije, ki sta bila zaznana v Merilih in kriterijih za določitev degradiranih urbanih območij z nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO), ki jih je izdelala Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Katedra za urbanizem, po naročilu Ministrstva za okolje in prostor.

Z namenom ohranitve delovanja tržnice, ki je eden od znakov življenjskega utripa vsakega mesta, je treba mestno tržnico na sedanji lokaciji prilagoditi sodobnim potrebam in novim standardom ter jo bolje povezati z najbolj frekventnimi koridorji pešcev oz. z Novim in Mestnim trgom.

Splošni cilji projekta so:

- Prenova in revitalizacija degradiranega urbanega območja in s tem odprava funkcionalne degradacije in suma na socialno degradacijo,
- zagotoviti enakomernejši dostop do javnih funkcij in storitev za prebivalstvo,
- izboljšati kakovost življenja in dela v lokalni skupnosti,
- zagotoviti infrastrukturo za izvajanje večjih kulturnih prireditev v lokalni skupnosti in širše,
- izboljšati pogoje za trženje lokalnih pridelkov in izdelkov, njihovo promocijo in ponudbo tako prebivalcem mesta kot obiskovalcem,
- gospodarska rast občine in s tem regije,
- rekonstrukcija mestne tržnice z namenom povečanja atraktivnosti mestnega jedra in ohranitve kulturnega spomenika lokalnega pomena.

3.2 Spisek strokovnih podlag

Seznam strokovnih podlag:

- Projektna naloga;
- Nagrajeni elaborat natečaja, št. 17597, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o.;
- Idejni projekt (IDP), št. 185/2017-1 iz februarja 2017, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o.;
- Pogoji na idejni projekt;
- Projekt za pridobitve gradbenega dovoljenje za odstranitev objekta in novogradnjo (PGD, št. 185/2017, junij 2017, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o., s soglasji;
- Gradbeno dovoljenje, izdano 7.2.2018 s strani UE Ptuj, št. 351-1029/2017-51 (04063);
- Projekt za izvedbo za odstranitev objekta in novogradnjo (PZI), št. 185-RVD/2017, oktober 2017, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o., s soglasji;
- Projekt za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del (PZI), št. 185-RVD/2017, oktober 2017, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o., s soglasji;

- Prometna študija za ureditev mestne tržnice na Ptuju, št. 18-0/2017.

Seznam še potrebne dokumentacije:

- varnostni načrt in druga tehnična dokumentacija za organizacijo gradbišča;
- projekt izvedenih del za odstranitev objekta in novogradnjo (PID);
- projekt izvedenih del za izvedbo investicijsko vzdrževalnih (PID);
- dokazilo o zanesljivosti objekta in navodila za vzdrževanje in obratovanje.

POMEMBNI DOKUMENTI, KI DOLOČAJO PRAVILA IN POGOJE ZA PRIJAVO PROJEKTOV NA MEHANIZEM CTN

- Partnerski sporazum med Republiko Slovenijo in Evropsko komisijo 2014-2020.
- Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020.
- Navodila OU za izvajanje mehanizma CTN.
- Navodila OU za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje, poročanje in vrednotenje izvajanja EKP.
- Metodologija za izračun indikativne alokacije sredstev (NPB).
- Sporazum o izvajanju nalog mehanizma CTN.
- OSUN - Opis sistema upravljanja in nadzora za izvajanje OP 2014 -2020.
- Navodila OU o upravičenih stroških.
- Vsebinska izhodišča MOP za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3.
- Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij(DUO2), z nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO) Ministrstvo za okolje in prostor.

3.3 Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante

Varianta brez investicije – izhodiščna varianta

Alternativa brez investicije pomeni v danem primeru, da se površina mestne tržnice in neposrednih mestnih površin, ki so v zelo slabem stanju ne obnovi, pač pa le najnujnejše in interventno investicijsko vzdržuje, Mestna občina Ptuj pa ostane brez obnovljene površine v starem mestnem jedru, ki je spomenik lokalnega pomena in brez nujno potrebne mestne tržnice, ki bi predstavljala prostor družbenih interakcij, potrebnih za oživljanje starega mestnega središča. Iz izhodiščne variante smo izbrali dve možni varianti, ki smo ju podrobneje obravnavali v nadaljevanju študije izvedljivosti.

Varianta z izbrano investicijo z EU sredstvi

Alternativa z nameravano investicijo pomeni celostno ureditev mestne tržnice, v infrastrukturnem in programskem smislu, ki bo pomenila revitalizacijo urbane površine in ostalih objektov ter preprečitev pred nadaljnjim propadanjem. Z njim bo mestno jedro pridobilo revitaliziran trg, ki bo pomenil tudi nov del turističnega in kulturnega mozaika mesta Ptuj in okolice. Glede na slabo obstoječe stanje trga, ki bi omogočal nadaljevanje programskih vsebin, je alternativa z investicijo nujna, saj zagotavlja sanacijo in celovito obnovo dela starega mestnega jedra – mestne tržnice ter kasnejše umeščanje turistično atraktivnih kulturnih programov in vsebin v središče mesta.

3.4 Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba investitorja: Nuška GAJŠEK, županja Mestne občine Ptuj

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije: Izr. prof. mag. Tomaž Krušec, u.d.i.a , ARK ARHITEKTURA KRUŠEC d.o.o

Izdelava investicijske dokumentacije:

- DIIP: Tina Zamuda in Mojca Brunčič, Mestna občina Ptuj
- IP IN NOVELACIJA IP: Tina Zamuda, Mestna občina Ptuj
- Študija izvedljivosti: Tina Zamuda, Mestna občina Ptuj

Odgovorna oseba upravljavca: mag. Alen Hodnik, Javne službe Ptuj d.o.o.

3.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo

3.5.1 Podatki o investitorju in organizacijske rešitve

Za vodenje investicije je župan Mestne občine Ptuj imenoval odgovorno osebo za vodenje investicije in skrbnika investicije, ki vodita in koordinirata vse potrebne aktivnosti za pravočasno in strokovno izvedbo del.

3.5.2 Način in postopek izbire izvajalcev

Investitorka Mestna občina Ptuj bo opravila postopek izbire izvajalcev v skladu z veljavno zakonodajo (ZJN-3) in internimi Navodili za izvedbo postopkov javnega naročanja.

3.5.3 Časovni načrt vseh aktivnosti

Tabela 3: Terminski plan izvedbe investicije

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Priprava projektne dokumentacije (IDZ, PGD, PZI, OPREMA)	01/2017	10/2017
Priprava investicijske dokumentacije (DIIP, IP, ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI)	10/2016	03/2018
Aktivnosti informiranja in obveščanja	10/2016	05/2020
Izvedba JN za izbiro izvajalca arheoloških raziskav	11/2017	07/2019
Izvedba JN za izbiro gradbenega izvajalca	12/2017	08/2018
Izvedba JN za izbiro strokovnega nadzora	12/2017	04/2018
Izvedba gradbenih del	09/2018	04/2020
Izvedba monitoringa objektov	12/2017	05/2020
Pridobitev uporabnega dovoljenja	11/2019	01/2020

3.5.4 Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Novelacija investicijskega programa je pripravljena na podlagi sledeče dokumentacije:

- Projektna naloga;
- Nagrajeni elaborat natečaja, št. 17597, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o.;
- Idejni projekt (IDP), št. 185/2017-1 iz februarja 2017, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o.;
- Pogoji na idejni projekt;
- Projekt za pridobitve gradbenega dovoljenje za odstranitev objekta in novogradnjo (PGD, št. 185/2017 junij 2017, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o., s soglasji;
- Projekt za izvedbo za odstranitev objekta in novogradnjo (PZI), št. 185-RVD/2017, oktober 2017, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o., s soglasji;
- Gradbeno dovoljenje izdano s strani UE Ptuj, št. 351-1029/2017-51(04063);
- Projekt za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del (PZI), št. 185-RVD/2017, oktober 2017, ki ga je pripravila ARK Arhitektura Krušec d.o.o., s soglasji;
- Prometna študija za ureditev mestne tržnice na Ptuj, št. 18-0/2017;
- Varnostni načrt in druga tehnična dokumentacija za organizacijo gradbišča.

Projekt Ureditev mestne tržnice je skladen z:

- Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020.
- Vsebinskimi izhodišči Ministrstva za okolje in prostor za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3.
- Navodili organa upravljanja za izvajanje mehanizma CTN v programskem obdobju 2014-2020,
- Navodili organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020.
- Merili in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij(DUO2), z nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO), Ministrstvo za okolje in prostor.

Za izvedbo investicijskega projekta je potrebno pripraviti še naslednjo dokumentacijo:

- projekt izvedenih del za odstranitev objekta in novogradnjo (PID);
- projekt izvedenih del za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del (PID);
- dokazilo o zanesljivosti objekta in navodila za vzdrževanje in obratovanje.

3.5.5 Način končnega prevzema in vzpostavitev obratovanja in vzdrževanja

V skladu z Odlokom o lokalnih gospodarskih javnih službah v Mestni občini Ptuj, je urejanje in vzdrževanje javnih tržničnih prostorov izbirna gospodarska javna služba, ki jo kot koncesionirano dejavnost v skladu z Odlokom o koncesiji za opravljanje določenih lokalnih gospodarskih javnih služb v Mestni občini Ptuj, izvaja (ter jo bo izvajalo tudi po izvedbi investicije) občinsko podjetje Javne službe Ptuj, d.o.o na podlagi pogodbe o podelitvi koncesije za opravljanje izbirne lokalne gospodarske javne službe urejanja in vzdrževanja tržničnih prostorov v Mestni občini Ptuj in aneksa k tej pogodbi.

V okviru navedene dejavnosti koncesionar med drugim vodi poslovanje na tržnici ter razporeja in oddaja v najem tržnične površine prodajalcem in skrbi za urejenost tržnice in manipulativnih površin, uporabnost tržne opreme, za čistočo in odstranjevanje odpadkov, itd. Od prihodkov iz naslova oddajanja v najem tržnih površin prodajalcem se predvideva koncesijska dajatev občini v določenem odstotku prejetih plačil.

3.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije v stalnih in tekočih cenah

Tabela 4: Ocenjena vrednost investicije

	VSEBINA	SKUPAJ	DDV	VREDNOST
1	Projektna dokumentacija	182.903,89	40.110,28	223.014,17
i.	Javni natečaj	17.334,26	4.072,85	21.407,11
ii.	Projektna dokumentacija	153.051,63	33.283,47	186.335,10
iii.	Projektantski nadzor	4.218,00	927,96	5.145,96
iv.	Projekt izvedenih del	8.300,00	1.826,00	10.126,00
2	Izvedbena dela	4.807.946,93	965.552,98	5.773.499,91
i.	Arheološka izkopavanja	221.842,26	48.805,30	270.647,56
ii.	Gradbeno obrtniška dela	4.572.227,47	913.694,70	5.485.922,17
iv.	Druga dela med gradnjo	13.877,20	3.052,98	16.930,18
3	Nadzor	40.900,00	8.998,00	49.898,00
i.	Strokovni nadzor	22.000,00	4.840,00	26.840,00
ii	Supernadzor	18.900,00	4.158,00	23.058,00
4	Informiranje in obveščanje	10.823,20	2.381,10	13.204,30
i.	Informiranje in obveščanje	10.823,20	2.381,10	13.204,30
5	Druge storitve	23.250,00	5.115,00	28.365,00
i.	Druge storitve	23.250,00	5.115,00	28.365,00
6	VREDNOST SKUPAJ (1-5)	5.065.824,02	1.022.157,37	6.087.981,39
7	VREDNOST DDV	1.022.157,37		
8	VREDNOST Z DDV	6.087.981,39		

*avtorska pogodba

Stroški gospodarske javne infrastrukture (GJI) so zajeti v vsebini zunanje ureditve in zajemajo:

PROMETNA INFRASTRUKTURA

V okviru projekta se bodo izvedla vzdrževalna dela v javno korist na območju trga in cest. Izvedla se bo rekonstrukcija odseka ceste LC329421, javne poti JP 830731 in javne poti JP 830732.

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

V okviru projekta bomo zamenjali napeljavo javne razsvetljave in dodali svetilke na mestih, ki z obstoječo razsvetljavo niso pokrita.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

V okviru projekta bomo v severozahodnem vogalu Miklošičeve ulice prestavili glavni vod fekalne kanalizacije bliže objektom, z namenom, da odstranimo jaške iz osrednjega tlaka. Obnovili bomo

naslednje obstoječe vode fekalne kanalizacije: vod po Slomškovi ulici, vod v povezovalni ulici med Miklošičevo in Mestnim trgom.

Za potrebe tržnice z objektom bomo zgradili nov sistem meteorne kanalizacije s ponikanjem in varnostnim prelivom v obstoječo kanalizacijo.

Glavni vod vodovoda se v celoti zamenja. Izvedli se bodo tudi novi vozliščni jaški in vozlišča z zapornimi elementi.

V stroških drugih storitev so zajeti stroški svetovanja pri izvedbi javnega naročila za izbiro izvajalca ter stroški začetnega in končnega monitoringa objektov.

3.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov

FINANČNI KAZALNIKI:

Neto sedanja vrednost investicije (FNPV) negativna in znaša -6.046.200,30.

Finančna interna stopnja donosnosti (FIRR) je **negativna**.

EKONOMSKI KAZALNIKI:

Ugotavljamo, da projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, je pa upravičen iz ekonomskega vidika in na podlagi širših družbenih koristi, ki so naslednje:

- Posreden vpliv na zaposlovanje v občini in regiji.
- Porast vrednosti nepremičnin na vplivnem območju.
- Vpliv na razvoj lokalnega podjetništva in drugih dejavnosti prispevek projekta h gospodarskemu, sektorju in storitvenim dejavnostim (pozitiven vpliv na povečanje lokalne samooskrbe, boljši pogoji in atraktivnejši urbani prostor za izvedbo prireditev in raznovrstnih dogodkov).
- Vpliv na podobo (image) okolja/regije.

Neto sedanja vrednost investicije (ENPV) pozitivna in znaša 401.040,42 EUR.

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) je 8,55.

DVI (dobra vračanja investicije) med 6. in 7. letom

K/S (razmerje med koristmi in stroški) = -1,07

Ekonomske kazalniki so pozitivni, kar pomeni, da je vpliv izvedbe projekta na širše družbeno okolje pozitiven oziroma so družbeno-ekonomske koristi izvedbe projekta večje kot so stroški izvedbe.

4 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU

4.1 Osnovni podatki o investitorju

Naziv: Mestna občina Ptuj

Naslov: Mestni trg1, 2250 Ptuj

Odgovorna oseba: Nuška Gajšek, županja

Telefon: 02 748 29 99

Telefax: 02 748 29 98

e-pošta: obcina.ptuj@ptuj.si

ID za DDV: SI85675237

4.1.1 Predstavitev občine investitorke

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. 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 8 četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg-Turnišče, Grajena, Rogoznica in Spuhlja).

V Mestni občini Ptuj živi 23.205 prebivalcev, kar znaša 1,13% 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 **348 prebivalcev na km²**, kar močno presega slovensko povprečje (101 preb./km²). Po površini je Mestna občina Ptuj na predzadnjem mestu med mestnimi občinami.

Število prebivalcev Mestne občine Ptuj se znižuje, na kar kažejo podatki o negativnem naravnem in majhnem pozitivnem selitvenem prirastu, ki znaša (+44). V prejšnjih letih smo beležili negativen selitveni prirast. Indeks staranja prebivalstva v Mestni občini Ptuj je višji od povprečja Slovenije (120,5). Povprečna starost Ptujčana je 43,8 let (moški 41,5 let; ženske 46,0 let).

V register nepremične kulturne dediščine Ministrstva za kulturo je na območju Mestne občine Ptuj vpisanih 308 enot kulturne dediščine, od katerih je 5 objektov državnega pomena (Ptujski grad, grad Turnišče, park gradu Turnišče, Orfejev spomenik in Tretji mitrej z rezervatom). Spomenikov lokalnega pomena je 153, od tega jih je 132 v starem mestnem jedru. Eden od pomembnih spomenikov lokalnega pomena je tudi mestno jedro (EŠD 580), eno od območij, ki zahteva celovito obnovo in ureditev je mestna tržnica, katere obnova bo prispevala k revitalizaciji tega kompleksnega spomenika in smiselno dopolnila že obnovljene urbane površine v starem mestnem jedru (Mestni trg).

S projektom ureditve mestne tržnice bo v starem mestnem jedru Ptujkega preurejen ter nadgrajen sedanji prostor tržnice v središče srečevanja, trgovanja in druženja.

4.2 Osnovni podatki o upravljavcu

Naziv: Javne službe Ptuj d.o.o.
Naslov: Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba: mag. Alen Hodnik, direktor
Telefon: 02 620 73 41
Telefax: 02 620 73 31
e-pošta: info@js-ptuj.si

4.3 Osnovni podatki o pripravljavcu investicijske dokumentacije

Naziv: Mestna občina Ptuj
Naslov: Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba: Nuška Gajšek, županja
Telefon: 02 748 29 99
Telefax: 02 748 29 98
E-pošta: obcina.ptuj@ptuj.si
ID za DDV: SI85675237
Priprava IP: Tina Zamuda, višja svetovalka, Kabinet župana
Priprava študije izvedljivosti: Tina Zamuda, višja svetovalka, Kabinet župana
Telefon: 02 748 29 23
e-pošta: tina.zamuda@ptuj.si

4.4 Osnovni podatki o pripravljavcu projektne dokumentacije

Naziv: ARK ARHITEKTURA KRUŠEC d.o.o
Naslov: Vrtača 8, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba: Lena Krušec, u.d.i.a
Telefon: 01 425 75 43
Telefax: 08 381 15 67
e-pošta: info@arhitekturakrusec.si
Odgovorni projektant: Izr. prof.mag. Tomaž Krušec, u.d.i.a
Telefon: 01 425 75 43
e-mail: tomaz.krusec@arhitekturakrusec.si

5 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

5.1 Zgodovinski razvoj

Leta 1751 je Marija Terezija na Ptuju ustanovila invalidsko vojaško upravo. Vojaki so se naselili v dveh kasarnah, Mali in Veliki. Prva je bila proviantna hiša, ki so jo postavili štajerski deželni stanovi leta 1588. Z njeno dograditvijo se je zaključila prva faza velikih utrdbenih del proti turškim vpadom. V prvih letih 17. Stoletja so to stavbo uporabljali protestanti za pridige in za šolanje otrok. Ko je poslopje zavzela invalidska vojaška uprava, so ga kmalu začeli dozidavati. Prvotna usklajenost trinadstropne stavbe je porušena. Leta 1860 je bila invalidska vojaška uprava razpuščena. V mestu je sicer še zmeraj živelo veliko vojakov, a kmalu so se začeli mestni veljaki spraševati o potrebnosti toliko kasarn. Leta 1905 so se odločili, da porušijo Malo kasarno in sosednjo Hlebovo in Kropfovo hišo in na njihovem zemljišču uredijo sodoben živilski trg. Branjevke so se leta 1923 dokončno preselile iz Slovenskega trga na prostor pod proštijško cerkvijo. Vir: Ptuj z okolico (1988)



Slika 2: Pogled na cerkev Sv. Jurija – takoj po 2. Svetovni vojni

(PTUJ – For me, the most beautiful is Ptuj, tekst: M. Ciglencečki, fotografije: S. Kerbler, 1995)

Mestna tržnica se nahaja v samem centru mesta. Upravlavec tega prostora so Javne službe Ptuj d.o.o.. Na tržnici se izvaja prodaja blaga na drobno (Miklošičeva ulica 7, na parc. št. 1166/4, k. o. Ptuj), ki je poseben organiziran in urejen poslovni prostor za trgovanje z blagom. Zahteve in pogoji glede

delovanja tržnice v okviru gospodarske javne dejavnosti je opredeljen v Tržnem redu Mestne občine Ptuj (2012). Tržnica je namenjena tudi kulturnim, zabavnim in športnim prireditvam.

Na območju ureditve mestne tržnice se nahaja obstoječa mestna tržnica. Površina je asfaltirana, odvodnjavanje je izvedeno v obliki muld z granitnimi kockami. Na SZ obstoječe tržnice se nahaja oporni zid s stopniščem. Na JZ delu je objekt s pohodno streho, ki se uporablja kot terasa z gostinsko ponudbo.



Slika 3: Pogled na mestno tržnico z zahoda

Tržnica je potrebna temeljite obnove, česar se močno zavedamo. Projekt obnove mestne tržnice je eden od projektov Vizije in strategije Mestne občine Ptuj 2015-2025, problematika neurejenosti mestne tržnice je izpostavljena tudi v projektu ADHOC in delno tudi v Celostni prometni strategiji Mestne občine Ptuj.

Potrebna je infrastrukturna posodobitev obstoječe tržnice, povečanje prodajnih površin, pridobitev dodatnih zaprtih prostorov ob tržnici za prodajo izdelkov, ki se morajo prodajati v zaprtih prostorih, pridobitev dodatnih manjših trgovin, ločitev živilskega z neživilskim delom in drugo. Dejavnost tržnice je potrebno nadgraditi in obogatiti tudi po vsebini, povečati ponudbo blaga, predvsem kmetijskih pridelkov in izdelkov lokalnega okolja, prostor pa nameniti tudi prireditveni dejavnosti. S tem bomo utrdili Ptuj kot sejmsko in trgovsko mesto, prebivalcem mesta omogočili večjo ponudbo domače hrane in izdelkov, prostor pa naredili privlačen tudi za obiskovalce mesta in turiste, saj je splošno znano, da so mestne tržnice dobro obiskana turistična točka po vseh mestih.

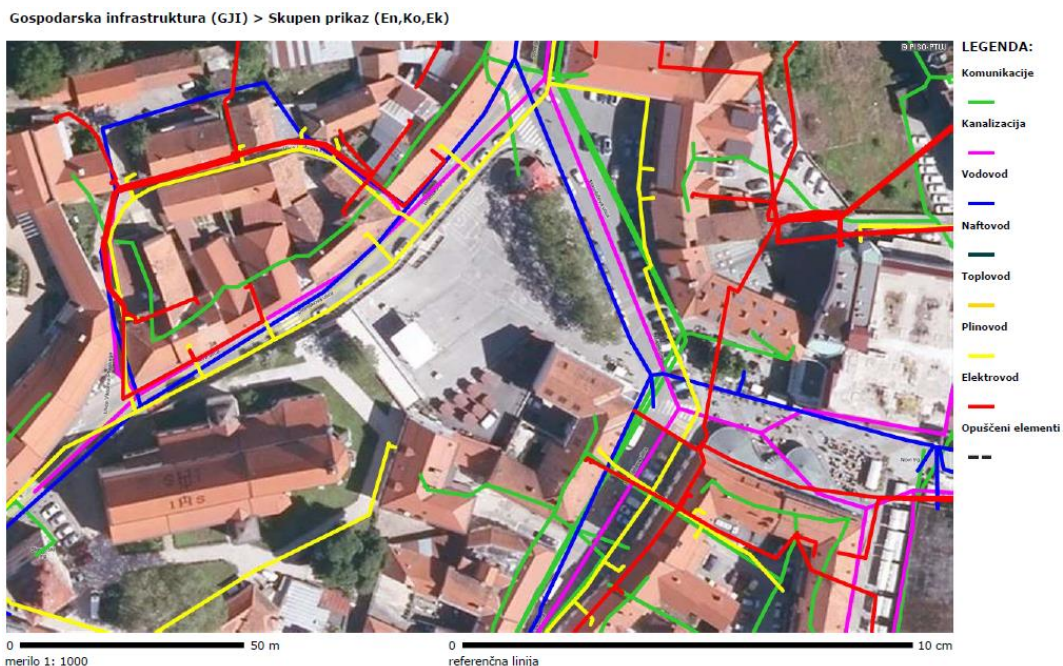
5.2 Urbanistične, arhitekturne, krajinsko-arhitekturne, naravne ipd. značilnosti območja

Na Ptujju sta prisotna dva različna morfološka vzorca. Novi trg in trg s tržnico spada med morfološki vzorec, ki kaže odprto postavitev volumnov in neartikulirane fasadne plašče. Ta vzorec kliče k dopolnitvi, sklenitvi in uravnoteženju obstoječega stavbnega fonda.

Zato je smiselno posegati v zunanji prostor radikalneje z odstranjevanjem in dodajanjem volumnov, vzpostavljanjem čitljivosti prostora z uvajanjem programov, ki se skladno s sodobno doktrino gradnje mest prepletajo iz notranjosti stavb v zunanji mestni prostor. V tej morfološki skupini je prostor za sodobno zasnovano kontekstualno arhitekturo in enakovredno obravnavo zunanjega mestnega prostora.

5.3 Omrežja gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra

Na območju obdelave (parcele št. 1166/4, 4011, 4012/2 in 4012/1 vse k.o. Ptuj) poteka gospodarska javna infrastruktura, kot je razvidno iz spodnje slike:



Slika 4: Gospodarska javna infrastruktura (energetika, komunala, komunikacije)

(Vir: www.geoprostor.net/piso)

Komunalna infrastruktura

Po preverjanju dimenzij in globin s strani Komunalnega podjetja Ptuj, so obstoječe kanalizacijske (betonske) cevi dimenzij \varnothing 800-1000 mm, stare 30 let in več, na naslednjih globinah:

1. pri Gostilni Rozika: 3,85 m (globina dna cevi),
2. pri bivši »Hranilnici«: 2,31 m (globina dna cevi).

Plinovodno omrežje

Gradnja objektov ob plinovodu je opredeljena v 34. členu Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Ur. l. RS št. 26/02 in Ur.l. RS, št. 54/02), ki pravi:

»Pri graditvi plinovoda ob gradbenem objektu je treba z varnostnimi odmiki zagotoviti stabilnost plinovodov in gradbenih objektov.«

Cestno omrežje

Območje ureditve je omejeno s cestno infrastrukturo. SZ del območja je lokalna cesta, JV del pa javna pot.

Dejavnosti

Območje obkroža več poslovnih dejavnosti, od katerih prevladuje trgovska. Na sami tržnici se izvaja dejavnost tržnice, ki jo ureja Odlok o potrditvi tržnega reda Mestne občine Ptuj, izvajajo pa jo Javne službe Ptuj d.o.o..

Dejavnost upravljanja tržnih površin pri Javnih službah Ptuj vključuje oddajanje tržničnih površin v najem, njihovo urejanje, vzdrževanje, čiščenje. Ponudba zajema še oddajanje v najem stojnic in prodajnih hišic.

Upravljavca Javne službe Ptuj si prizadeva, da s kvalitetnim opravljanjem storitev na mestni tržnici ter drugih lokacijah, kljub naraščajoči konkurenci trgovskih centrov, oddajo čim več razpoložljivih prodajnih prostorov, ki jih tehnološko in funkcionalno prilagajajo zahtevam ter željam najemnikov.

Na tržnici se trgovanje opravlja v skladu z določili Tržnega reda in drugimi predpisi, ki urejajo trgovanje s kmetijskim in drugim blagom. Tržni red določa tudi pravice in dolžnosti upravljavca tržnic in prodajalcev. Trguje se na drobno z živilskimi in neživilskimi izdelki, po obsegu in pomenu za preskrbo prebivalcev pa so najpomembnejši kmetijski pridelki. Ponudba je pestra in odvisna od vremenskih pogojev, kakovost pridelkov in drugega blaga pa nadzorujejo pristojni inšpektorati ministrstev Republike Slovenije.

Mestna tržnica v zadnjem času postaja tudi večji prireditveni prostor, kjer se izvajajo najrazličnejši dogodki javnega interesa (koncerti, proslave, športni dogodki,...).

Lastništvo

Vsa zemljišča v območju obdelave so v lasti Mestne občine Ptuj. Območje obdelave je na naslednjih zemljiških parcelah: 1166/2; 1166/4; 4011; 4012/1; 4012/2; 1155; 1165; 1166/3; 1148/9 vse k.o. Ptuj.

Zemljišče s parc. št. 1166/4 k.o. Ptuj – tržnica je dana v upravljanje Javnim službam Ptuj d.o.o.

Zemljišča s parc. št. 4011 k.o. Ptuj (LC329421), parc. št. 4012/1 (JP 830731) in 4012/2 (JP 830732), vzdržuje koncesionar Javne službe Ptuj d.o.o.

Znotraj območja se nahaja zemljišče z objektom, parc. št. 1166/2 k.o. Ptuj, na katerem je podeljena stavbna pravica tretji osebi. S projektom oziroma z aktivnostmi, ki se bodo izvajale na projektu ne bomo posegali v stavbo, kjer je bila podeljena stavbna pravica in ni del projekta Ureditev mestne tržnice.

5.4 Opis stanja degradiranega območja

Fakulteta za arhitekturo, Katedra za urbanizem, Univerze v Ljubljani, je po naročilu Ministrstva za okolje in prostor, aprila 2016 izdelala Merila in kriterije za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2) nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO) z namenom opredelitve, lociranja in analize stanja degradiranih območij v 11 mestnih občinah Slovenije, ki služijo za izvajanje finančnega mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020.

Območje mestne tržnice je na podlagi zgoraj navedenih meril in kriterijev uvrščeno med degradirana območja v Mestni občini Ptuj. Zaznana je funkcionalna degradacija in sum na socialno degradacijo.

Vzroki za funkcionalno degradacijo in sum na socialno degradacijo

Sum na socialno degradacijo: upadanje števila prebivalstva v starem mestnem jedru, kar je pokazala demografska študija (v obravnavanem obdobju 2011 – 2015 je število prebivalcev upadlo za 129 oseb oz. za 9,8 %. To pomeni, da se je število prebivalstva v starem mestnem jedru vsako leto v povprečju zmanjšalo za okrog 26 prebivalcev), visok indeks staranja, nizek povprečni bruto dohodek na prebivalca, zmanjševanje števila zaposlenega prebivalstva, slaba izobrazbena struktura, v mestu je prisoten vandalizem, kar se kaže v poškodovani urbani opremi, grafitih na stavbah in poškodovanih objektih.

Funkcionalna degradacija, ki je prisotna z več vidikov: opuščena raba, saj je v starem mestnem jedru relativno visok delež opuščenih stavb, prisotna je prometna obremenjenost, saj so na območju starega mestnega jedra težave s parkiranjem in tranzitnim prometom, prisotna je problematika dostopnosti, saj predvsem površine za pešce in kolesarje niso ustrezno urejene (pločniki so zelo ozki, ali pa jih sploh ni, prav tako ni površin za kolesarje), primanjkuje odprtih zelenih javnih površin in stanja objektov, ki so v slabem fizičnem stanju. Delež tranzitnega prometa skozi staro mestno jedro je trenutno zelo visok in v času dnevnih konic na posameznih odsekih dosega skoraj 100 odstotkov skupnega prometa motornih vozil. Z ustreznimi ukrepi ga bo treba v prihodnje občutno zmanjšati oziroma v celoti odpraviti. Številna parkirišča in motorni promet so umeščeni neposredno pred pomembne znamenitosti mesta (mestni stolp z vzdanimi rimskimi spomeniki na vznožju, Orfejev spomenik, magistrat ali stara mestna hiša, cerkev sv. Jurija, gledališka zgradba), s čimer prispevajo k njihovemu hitrejšemu propadanju in zmanjšujejo njihov kulturnozgodovinski in turistični potencial. Odstotek dolgoročnega parkiranja (tri in več ur) v modri coni znotraj starega mestnega jedra (parkirišča na ulici) je zelo visok in ponekod presega dve tretjini razpoložljivih parkirišč. Hkrati pa le malenkost bolj oddaljena parkirišča niso povsem izkoriščena. Staro mestno jedro Ptuj se podobno kot nekatera ostala stara mestna jedra v Sloveniji, ki niso (uspešno) pristopila k njihovi obnovi in revitalizaciji, srečuje s problematiko zagotavljanja normativov glede parkirnih prostorov za tamkajšnje stanovalce, ustreznim deležem zelenih površin, zadostno osončenostjo in ustrezno komunalno opremljenostjo stanovanj, starim stanovanjskim fondom, ki je v mnogih primerih potreben temeljite obnove, tudi ob upoštevanju kulturnovarstvenih usmeritev in pogojev, problematiko hrupa v bližini gostinskih lokalov ipd., kar neugodno vpliva tudi na zagotavljanje sodobnih in kvalitetnih bivanjskih razmer. Za staro mestno jedro Ptuj je prav tako značilno pomanjkanje mestotvornih dejavnosti (oskrbne, športne, kulturne ipd.) in delovnih mest, ki bi v zadostni meri zadovoljevale osnovne potrebe tamkajšnjega prebivalstva. To pa se posledično odraža tudi v upadanju števila prebivalstva in nadaljnjemu propadanju starega mestnega jedra.

Staro mestno jedro spada med območja centralnih dejavnosti³: B – Območja centralnih dejavnosti (mešane rabe) so območja, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju; 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.

Obrazložitev degradiranosti

Na območju starega mestnega jedra govorimo o funkcionalni degradaciji in sumu na socialno degradacijo.

Funkcionalna degradacija⁴

Kriteriji in merila določajo ustreznost rabe z vidika intenzivnosti, obremenjenosti okolja, združljivosti z rabo v sosednjih območjih, ustreznost z vidika strukturne lege in strukturnih sprememb, ki že potekajo ali so načrtovane.

Kriteriji – funkcionalna degradacija	Ocena
Fud-a: Dejanska raba 1 Skladno 5 Neskladno	1 (dejavnost na območju je skladna z rabo, dejavnost je opredeljena v veljavnih prostorskih dokumentih)
Fud-b: Opuščena raba 1 0 - 10 3 10 - 40 od ___ do vključno z ___ % območja. 5 40 - 100	3 (na območju je zapuščeno od 10% do vključno 40% rabe dejavnosti ali stavb, gledano na celoto površine vrednotenega območja)
FuD-c Mešana raba 1 Zadostna 5 Nezadostna	5 (na območju ni zadostne mešane rabe, torej števila centralnih dejavnosti in servisov glede na potrebe prevladujoče dejanske rabe območja)
FuD-d Prometna obremenjenost 1 Neobremenjeno 3 Srednje obremenjeno 5 Zelo obremenjeno	5 (na območju so stalno prisotni problemi s parkiranjem – neustrezno parkiranje, premalo parkirnih mest, težave z tranzitnim prometom, ki povzročata motnje za rabo/dejavnost)
FuD-e Dostopnost 1 Dostopno 3 Težave z dostopnostjo 5 Ni dostopno	3 (Na območju je zaznati težave s prometno dostopnostjo, vendar ta bistveno ne poslabšuje razmer za opravljanje dejavnosti na območju. Obstaja nekaj ovir za promet, vendar se te ne pojavljajo na mestih, ki bi ovirale dejavnost na območju. Površine za pešce so ustrezno urejene in ločene od ostalih prometnih površin na bolj prometno obremenjenih točkah na območju)
FuD-f Prehodna raba 1 V uporabi	3 (Na več kot polovici območja, ki je opuščeno, je prisotna prehodna raba. Prehodna raba ni v

³ Območje številka 18 (Novelacija 2 investicijskega programa Ureditev mestne tržnice, stran 66)

⁴ Povzeto po Merilih in kriterijih za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2) z nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NEURO)

3 5	Prisotnost prehodne rabe Zapuščeno	konfliktu z rabo/dejavnostjo na sosednjih območjih)
OCENA		3,33

Opis:

Degradirano območje, ki je predmet projekta je obstoječa mestna tržnica, ki jo sestavljajo zaprti prostori, ki so sedaj v propadajočem stanju in niso v uporabi, tlakovane površine odprte tržnice, ki so poškodovane in nevarne, zaradi tega območje tudi ni privlačno za izvedbo prireditev. Neprimerna urbana oprema in zastarela oprema, ki jo uporabljajo prodajalci na tržnici.

Projekt prenove poleg tržnice vključuje tudi del Slomškove in Miklošičeve ulice, vključno s parkirnimi površinami na tem območju. Obstoječi prometni režim z motornim prometom po Slomškovi (enosmerni promet) in Miklošičevi (slepa ulica) ulici ter parkiranje v prihodnje ne bosta več mogoča. Prostor tržnice, vključno z osrednjim prireditvenim prostorom se bo namreč razširil tudi na te površine. Po naročilu Mestne občine Ptuj, je bila izdelana prometna študija št. 18-0/2017 PROM: »Prometna študija za ureditev mestne tržnice na Ptuj«. Načrtovana prenova tržnice bo odpravila slabosti obstoječe prometne infrastrukture in pripadajočih javnih prostorov, ki za ljudi niso privlačni oziroma so mestoma celo nevarni ter jih ne spodbujajo k sprehajanju, druženju in zadrževanju v tem prostoru, pri čemer pa bo ključno iskanje novega ravnovesja med individualnim motornim prometom in ostalimi oblikami mobilnosti v mestu. V skladu s projektno rešitvijo Miklošičeva ulica v celoti postane območje za pešce, po kateri bosta sicer možna dostava in dostop za stanovalce v starem mestnem jedru. Vhod v to območje bo omejeval potopni valj s pripadajočim semaforjem. Slomškova ulica se infrastrukturno oblikuje kot območje skupnega prostora (angl. »Shared Space«) in s prometno signalizacijo označi kot območje umirjenega prometa

Socialna degradacija

Kriteriji – Sum na socialno degradacijo (prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolp, vandalizma, getoizacije, izseljevanja ali ostarevanja)	Ocena
1 - Na območju ni zaznati suma 5 - Na območju je bil zaznan sum	5 (Prisotnost kriminala, zasvojenosti, tolp, vandalizma, getoizacije, izseljevanja ali ostarevanja)
OCENA	5

Sum na socialno degradacijo na območju izvedbe projekta se kaže v vandalizmu (poškodovana urbana oprema, neprimerni grafiti na stenah, smeti...Sum na socialno degradacijo se kaže tudi v upadanju števila prebivalstva v starem mestnem jedru, kar je pokazala demografska študija, visokim indeksom staranja, nizkem povprečnem bruto dohodku na prebivalca, zmanjševanju števila zaposlenega prebivalstva in slabi izobrazbeni strukturi.

V sklopu projekta bo tako odpravljena FUNKCIONALNA degradacija in SUM NA SOCIALNO DEGRADACIJO z naslednjimi ukrepi:

- Fizična prenova območja (rušitev, obnova, vzdrževanje, gradnja).
- Oblikovanje novega javnega prostora za druženje in izvedbo prireditev.
- Gospodarska in socialna oživitev mestnega območja.
- Sprememba prometnega režima, ki bo prijaznejši pešcem in kolesarjem

Sum na okoljsko degradacijo in fizična degradacija na območju starega mestnega jedra nista bila zaznana na dovolj visoki ravni, da bi lahko govorili o nerevitaliziranem območju na teh dveh področjih, čeprav je dejansko opazna tudi fizična degradacija območja.

Šifra	Št. EUP	Lastništvo	Kulturna dediščina	Kvadratura (m ²)	Št. parcel	Vrsta PMS	Vrsta FID						Št. - FID					K. - SOD		AL - OGD		Kil. ocena vrste degrad.		Kil.					
							a	b	c	d	e	f	a	b	c	d	e	a	a	FID (povprečna vrednost)	SOD (obstoječa sума)	OGD (obstoječa sума)	Nerevitalizirano območje						
13 B	BT 14	zasebno	NE	14405	1774/2, 1774/5, 1775/2, 1775/6, 1777, 1778, 1779, 1784, 1780/1, 1780/2, 1781	C	B	1	1	1	3	1	1	6	1	1	3	1	5	1	1	1	1	1,33	2,20	1	1		
14	BT 08	zasebno	DA	57007		C	A	5	3	5	1	1	3	6	5	5	1	3	5	5	1	1	1	3,00	3,00	1	1	DA	
15	BT 13, BT 06	zasebno	DA	68396	1934, 1935, 1931/1, 1931/2, 1932, 1930, 1929, 1927, 1928, 1926, 1925, 1923, 1924, 971, 970/2	B	B	5	1	1	1	3	1	6	5	1	3	1	5	5	1	1	1	2,00	3,00	1	1	DA	
16 A	BT 27	zasebno	NE	12673	2438, 2445/1, 2443, 2440/3, 2447, 2446/1, 2449/3, 2449/2, 2708/2, 2708/3, 2708/4, 4229/3, 4222/1	C	B	1	3	1	1	1	3	6	1	1	3	3	5	5	1	1	1	1,67	2,60	1	1		
16 B	BT 27	zasebno	NE	16787	3109, 3107/1, 3107/2, 3108, 3105, 3100, 3096, 3093, 3094, 2911, 2018/1, 2018/2, 2917, 2920, 2922/2, 2923, 2924, 2937, 2939/1, 2939/4, 2939/6, 2939/8, 2938/3, 2938/2	C	B	1	3	1	1	1	3	6	1	1	3	5	1	5	5	1	1	1	1,67	2,20	1	1	
17	BT 25	mešano	DA	45111		C	B	1	3	5	1	3	5	6	1	1	3	5	1	5	1	1	1	3,00	2,20	1	1	DA	
18	CE01, CE02, CE03, CE04, CE05, CE06, CE07, CE08, CE09, CE10, CE11, CE12, CE13, CE14, CE20, CE15, CE16	mešano	DA	318071		C	B	1	3	5	5	3	3	6	1	1	3	5	1	5	5	1	1	3,33	2,20	5	1	DA	



OBMOČJE STARO MESTNO JEDRO

Slika 5: Vrednotenje območja, šifra 18 – kamor spada območje starega mestnega jedra, Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij

5.5 Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Predmeti investicije so:

- Rušitev dotrajanega opornega zidu s stopniščem ob Slomškovi ulici ter njegova nadomestitev z doživljajskim večnamenskim urbanim stopniščem.
- Rušitev obstoječega objekta pokrite tržnice.
- Rušitev objekta javnih sanitarij z zunanjim stopniščem.
- Umestitev novega večnamenskega objekta za potrebe trženja, raznovrstnih dogodkov, prireditev na mestu dosedanjega, dotrajanega objekta pod cerkvijo, z umestitvijo stopnišča, ki bo povezalo prostor trga z zgornjo teraso pred cerkvijo. V prostorih pod arkadami se zasnovane površine za

skladiščenje zložljivih stojnic, skladišča za hranjenje živil, javne sanitarije in 2 poslovna lokala namenjena prodaji lokalnih izdelkov in gostinski lokal.

- Umiritev prometa na Slomškovi ulici in v območju trga, kot prostora namenjenega pretežno pešcem.
- Miklošičeva ulica v celoti postane območje za pešce, po kateri bosta sicer možna dostava in dostop za stanovalce na tem območju.
- Odstranitev neprimerne drevesne iz osrčja tržnice in ponovna zasaditve dreves na obrobju trga.
- Izvedba primerne tlaka na osrednji površini trga in na njegovih robovih.
- Umestitve urbane opreme (luči, klopi, mize, projekcijske površine, infrastrukturne priključke, oder, stojnice).
- Obnova komunalne infrastrukture na območju prenove – vodovod in kanalizacija s pripadajočimi priključki.

Z namenom ohranitve delovanja tržnice, ki je eden od znakov življenjskega utripa vsakega mesta, je treba mestno tržnico na sedanji lokaciji prilagoditi sodobnim potrebam in novim standardom ter jo bolje povezati z najbolj frekventnimi koridorji pešcev oz. z Novim trgom, Mestnim trgom in Slovenskim trgom.

5.6 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi in drugimi dokumenti sprejetimi za izvajanje mehanizma CTN

Usklajenost projekta z Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike 2014-2020

CILJ	UKREP
Boljše stanje okolja in biotska raznovrstnost	Izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč

Usklajenost projekta z Regionalnim razvojnim programom za Podravje 2014-2020

Razvojna prioriteta	CILJ	UKREP
III. Varstvo okolja in učinkovita raba naravnih virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo	Izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju	Razvoj in revitalizacija urbanih in mestnih središč
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
II. Varstvo okolja in učinkovita raba virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo	Izboljšanje kakovosti življenja, povečati samooskrbo in energetska učinkovitost ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja	Razvoj in revitalizacija urbanih središč
III. Trajnostni turizem in razvoj podeželja	Povečanje konkurenčnosti turizma in razvoj podeželja	Ohranjanje in obnova kulturne dediščine

Usklajenost z Vizijo in strategijo Mestne občine Ptuj 2015-2025 in Trajnostno urbano strategijo

Razvojna prioriteta	CILJ	UKREP
Zakladnica tisočletij	Revitalizacija starega mestnega jedra	<ul style="list-style-type: none"> - Prostorska in vsebinska prenova starega mestnega jedra v skladu z načrtom. - Ponovno oživljanje lokacij in objektov kulturne dediščine, ki so potrebni delne ali popolne obnove.

Usklajenost projekta s Celostno prometno strategijo Mestne občine Ptuj

Cilji na področju kolesarjenja	Cilji na področju hoje
Izboljšanje pogojev za kolesarjenje z izgradnjo kolesarskega omrežja	Izboljšanje prometne varnosti in varnega občutka pri hoji
Izboljšanje pogojev za kolesarjenje z obnovo obstoječe infrastrukture	Izboljšanje splošnih pogojev za pešačenje
Izboljšanje pogojev za parkiranje koles	Povečanje deleža hoje v urbanih naseljih in na relacijah, ki so dostopne pešcem
Vzpostavitev možnosti izposoje koles	Promocija hoje v konceptu trajnostne mobilnosti
Promocija kolesarjenja	

6 ANALIZA POVPRASEVANJA IN TRŽNIH MOŽNOSTI

Namen investicijskega projekta je rekonstrukcija mestne tržnice, ki bo po obnovi obdržala in izboljšala svojo namembnost, hkrati bo nastal večji osrednji prireditveni prostor in središče družbenega življenja v mestnem jedru Ptuja. Mestna tržnica bo predana v upravljanje Javnim službam Ptuj za namene izvajanja tržnične dejavnosti. Javne službe Ptuj bodo upravljale tudi z ostalimi skupnimi prostori kot so skladišče, garderobe, stranišča, hodniki itd...

V skladu z Odlokom o lokalnih gospodarskih javnih službah v Mestni občini Ptuj, je urejanje in vzdrževanje javnih tržnih prostorov izbirna gospodarska javna služba, ki jo kot koncesionirano dejavnost v skladu z Odlokom o koncesiji za opravljanje določenih lokalnih gospodarskih javnih služb v Mestni občini Ptuj, izvaja (ter jo bo izvajalo tudi po izvedbi investicije) občinsko podjetje Javne službe Ptuj, d.o.o.

V okviru navedene dejavnosti koncesionar med drugim vodi poslovanje na tržnici ter razporeja in oddaja v najem tržnične površine prodajalcem in skrbi za urejenost tržnice in manipulativnih površin, uporabnost tržnične opreme, za čistočo in odstranjevanje odpadkov, itd. Od prihodkov iz naslova oddajanja v najem tržnih površin prodajalcem se predvideva koncesijska dajatev občini v določenem odstotku prejetih plačil.

Prihodki iz naslova tržnične dejavnosti so oddajanje tržničnega prostora v najem ponudnikom različnih pridelkov in izdelkov.

Direktni prihodki investitorja bodo oddaja dveh poslovnih prostorov v najem. Cena najema poslovnega prostora bo usklajena z Odlokom o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 7/12, 8/13, 15/13).

Prihodki in stroški projekta so obravnavani v poglavju analiza stroškov in koristi investicije.

Metodologija za projekcije povpraševanja:

- Analiza podatkov Statističnega urada RS o gibanju števila prihodov turistov.
- Analiza podatkov Statističnega urada RS o gibanju števila prenočitev turistov.
- Analiza podatkov Zavoda za turizem Ptuj oz. Strategije razvoja in trženja turistične destinacije Ptuj za obdobje 2017-2021.
- Podatki o ponudbi na mestni tržnici v letu 2017.

Predpostavke in izhodišča

- promet pred obnovo
- predviden promet po obnovi

Analiza povpraševanja z vidika trženja pridelkov s strani domačih pridelovalcev

Do sedaj za prodajo na mestni tržnici ni bilo velikega povpraševanja, poletnem času je bila tržnica sicer malo bolje zasedena, medtem ko je v zimskem času na tržnici zelo malo ponudnikov. Po obnovi se bodo pogoji za prodajo izboljšali, mogoča bo prodaja tudi v zaprtih prostorih, ki bodo ustrezno opremljeni s hladilniki, tako da se bo razširila ponudba izdelkov, ki potrebujejo posebne pogoje za prodajo.

Tabela 5: Število ponudnikov pred obnovo na sedanji mestni tržnici:

	od novembra do marca	od aprila do oktobra
Ponudniki, ki potrebujejo posebne pogoje za prodajo	0	0
Ponudniki, ki ne potrebujejo posebnih pogojev za prodajo	4	12

Tabela 6: Število ponudnikov po ureditvi mestne tržnice:

	od novembra do marca	od aprila do oktobra
Ponudniki, ki potrebujejo posebne pogoje za prodajo	5	5
Ponudniki, ki ne potrebujejo posebnih pogojev za prodajo	10	18

Z izboljšanjem pogojev za trženje lokalnih pridelkov se bo povečala lokalna samooskrba. Lokalna trajnostna oskrba s hrano predstavlja lokalno pridelano in predelano hrano, ki je fizično in cenovno dostopna lokalnemu prebivalstvu ter porabljena na lokalnih trgih – “od njive do krožnika v lokalnem okolju”.

Zadostna lokalna pridelava, predelava in poraba hrane je pomembna tudi iz vidika:

- Zmanjšanja odvisnosti od zunanje trgovine, kar je pomembno predvsem v času motene globalne oskrbe.
- Urejenosti in obdelanosti podeželja.
- Ohranjanja delovnih mest na podeželju in v živilsko predelovalni industriji.
- Zmanjšanja revščine in družbene neenakosti.
- Varovanja okolja (dolgi transporti živil, prispevajo k povečani porabi fosilnih goriv, hrupu in onesnaženju zraka, povečani uporabi embalaže in dodajanju umetnih barvil ter konzervansov živilom).
- Izboljšanja zdravja prebivalstva kot posledica uživanja s stališča prehranske vrednosti kakovostnejše hrane (višja hranilna vrednost, višja vsebnost vitaminov) in trajnejšega zagotavljanja virov živil ter posledično manjše možnosti deficita določenih mikrohranil v prehrani.

Analiza povpraševanja z vidika turistične ponudbe

Tabela 7: Gibanje števila prebivalcev po starostnih skupinah med leti 2008 in 2017 v mestnem naselju Ptuj

starostno obdobje/leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-14 let	2.326	2.329	2.337	2.320	2.329	2.356	2.327	2.357	2.356	2.349
15-64 let	12.971	12.661	12.563	12.370	12.302	12.096	11.945	11.800	11.687	11.628
65+ let	3.041	3.331	3.304	3.474	3.496	3.520	3.598	3.653	3.726	3.803
Skupaj	18.338	18.321	18.204	18.164	18.127	17.972	17.870	17.810	17.769	17.780

Vir: SURS, SI-STAT.

V opazovanem desetletnem obdobju je opazno rahlo naraščanje števila najmlajših prebivalcev v starostnem obdobju 0-14 let in upad v starostnem obdobju 15-64 let in stalno naraščanje starejšega prebivalstva s starostjo nad 65 let.

Po urejenih zelenih površinah povprašujejo predvsem prebivalci MO Ptuj oz. mestnega naselja Ptuj, to so starejši in družine z otroki, kjer je opazen pozitiven trend gibanja teh starostnih skupin z vidika povpraševanja po urejenih urbanih javnih površinah oz. obiska mestne tržnice.

Tabela 8: Prihodi turistov na Ptuj v obdobju med leti 2008 in 2016

prihodi turistov/leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Domači	25.810	25.085	26.088	25.369	24.032	23.268	26.214	27.026	25.910
Tuji	30.220	27.529	27.230	30.139	31.795	31.085	30.399	32.101	33.909
SKUPAJ	56.030	52.614	53.318	55.508	55.827	54.353	56.613	59.127	59.819

Vir: SURS, SI-STAT.

V opazovanem devetletnem obdobju med leti 2008 in 2016 je opazen porast tujih turistov, ki obišejo Ptuj, kar je spodbudno za razvoj turizma in ostalih dejavnosti v občini.

Tabela 9: Prenočitve turistov na Ptuj v obdobju med leti 2008 in 2016

prenočitve turistov/leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Domači	75.830	76.626	77.378	74.798	69.402	65.246	70.660	77.555	74.594
Tuji	68.305	62.395	61.554	73.022	78.179	69.492	65.748	68.145	68.293
SKUPAJ	144.135	139.021	138.932	147.820	147.581	134.738	136.408	145.700	142.887

Vir: SURS, SI-STAT.

Med leti 2008 in 2014 se je gibanje števila prenočitev domačih in tujih turistov spreminjalo, enkrat v smeri upadanja, drugič v smeri naraščanja števila prenočitev. V zadnjih dveh letih je opazno naraščanje števila prenočitev tujih gostov na Ptuj, pri domačih obiskovalcih je zaznan upad.

Ugotovitev analize zbranih podatkov je, da je na Ptuj v zadnjih letih zaznati porast prihoda turistov in tudi porast prenočitev turistov. V letu 2015 je Ptuj obiskalo skupno 59.127 turistov, kar je 4,4 % več kot leto poprej in leta 2016 kar 59.819 turistov, kar je 1,17 % več od leta 2015. Delež tujih turistov je leta 2015 predstavljal 54,3 % (32.101), kar je 5,6 % več kot leto poprej, leta 2016 je bil delež tujih obiskovalcev že 56,7 % (33.909), to je 5,6 % kot leta 2015. Razmerje med tujimi in domačimi gosti je na Ptuj precej enakovredno, medtem ko je na ravni Slovenije delež tujih gostov v letu 2015 znašal 68,9 %.

Glede na to, da je Ptuj leta 2016 prejel srebrni zeleni znak in se tako pridružil zelenim destinacijam Slovenije, ki sodelujejo v tako imenovani zeleni shemi Slovenske turistične organizacije za pospeševanje razvoja trajnostnega turizma v Sloveniji na vseh treh stebrih trajnostnega razvoja: okoljskem, družbenem in ekonomskem, in da je zaznan porast turistov na Ptuj, je investicija v ureditev

kvalitetne in vsebinsko obogatene javne površine za domače in tuje obiskovalce potrebna in nujna za zagotavljanje ustreznega standarda zelene destinacije.

Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021 navaja dva možna scenarija nadaljevanja rasti slovenskega turizma:

- Scenarij nadaljevanja dosedanje rasti slovenskega turizma.

Prvi scenarij je pasiven, temelji na razvojnih trendih iz obdobja 2008–2015 in predvideva manjše spremembe v trenutnem turističnem sistemu. V skladu s tem scenarijem bi leta 2021 dosegli 2,76 milijarde evrov prilivov iz naslova izvoza potovanj.

- Scenarij pospešenega trajnostnega razvoja slovenskega turizma.

Drugi scenarij predvideva pospešen razvoj, ki temelji na proaktivnosti pristojnih ministrstev v podporo razvoju turizma. Ta scenarij predpostavlja naslednje:

- povečanje izkoriščenosti turističnih zmogljivosti in posledično porast števila prenočitev za 6–8 % povprečno na leto,
- povečanje turistične potrošnje na prenočitev za 7–10 % povprečno na leto.

Mesto Ptuj z okolico je zanimiva turistična destinacija iz več razlogov: je butično urbano okolje z zelenimi površinami v objemu primestnega, podeželskega okolja. Zgodovinski dokumenti ga umeščajo med najstarejša mesta v tem delu Evrope, ponaša se z bogato kulturno dediščino in naravnimi danosti, pestro festivalsko in umetniško produkcijo ter ponuja možnosti za izjemna vinsko-kulinarična doživetja.

Na Ptuju je v zadnjih letih zaznati porast prihoda turistov in tudi porast prenočitev turistov. V letu 2015 je Ptuj obiskalo skupno 59.127 turistov, kar je 4,4 % več kot leto poprej. Delež tujih turistov je predstavljal 54,3 % (32.101), kar je 5,6 % več kot leto poprej. Razmerje med tujimi in domačimi gosti je na Ptuju precej enakovredno, medtem ko je na ravni Slovenije delež tujih gostov v letu 2015 znašal 68,9 %.

Z urejeno mestno tržnico bodo vzpostavljeni pogoji za izvedbo različnih prireditev v organizaciji javnega in zasebnega sektorja, s čimer se bo povečala prepoznavnost teh dogodkov v širši slovenski in tuji javnosti.

Povzetek zgoraj navedenih prednosti tržnih možnosti območja:

- revitalizirane degradirane javne urbane površine,
- zagotovljen varen in enakomernejši dostop do javnih površin za prebivalstvo,
- na novo oplemenitene javne površine z izvajanjem dogodkov in prireditev
- bogata zgodovina in tradicija ter poimenovanje »najstarejše slovensko mesto«,
- pestrejša ponudba domačih izdelkov in pridelkov

7 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Predlog ureditve območja tržnice je potrebno razumeti skozi prizmo celostne ureditve mestnih površin oziroma kot del strategije oživljanja mestnega središča Ptuj. V tem kontekstu se celotno območje predvidi kot peš cona, ki mora biti tako fizično kot tudi percepcijsko povezana z ostalimi mestnimi trgi in ulicami.

Projekt zajema novogradnjo objekta in amfiteatralnega stopnišča ter vzdrževalna dela v javno korist na območju celotnega trga, na jugu vse od meje ureditve Mestnega trga, na zahodu od križišča z Ulico Viktorina Ptujskega, na vzhodu od meje z Novim trgom in severno od vključno predvidevane lokacije mestnih vrat.



Slika 6: Prikaz območja ureditve/predmeta investicije

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

7.1 Splošni opis investicije

7.1.1 Umestitev v prostor

Na južni strani trga, pod cerkvijo Sv. Jurija, se danes nahaja terasa, ki je večinoma neuporabljena. Na območju se nahaja tudi stopnišče, ki Slomškovo ulico povezuje s teraso za cerkvijo. Obstoječe stopnišče danes v večji meri obide dostop na teraso.

Arhitekturna zasnova tržničnega objekta sledi hierarhiji, ki je značilna za srednjeveška mestna središča. Cerkevna ladja z zvonikom in poudarjenimi okni s šilastimi loki predstavlja vertikalni poudarek, ki dominira nad horizontalno geometrijo preostale mestne strukture.

Skladno z opisanim je tržnični objekt zasnovan kot horizontalni antipod vertikalni dominantni cerkve. Od tod poudarjena horizontalna geometrija objekta, ki nadaljuje horizontalne linije širokega amfiteatralnega stopnišča. Celoten ansambel stopnišča in tržničnega objekta ima vlogo podstavka, ki še dodatno poudari dominantno vlogo cerkvene stavbe.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja obravnava tudi stopnišče na zahodnem delu obstoječega trga. V tem kontekstu projekt predvideva odstranitev obstoječega zidu z ograjo in izgradnjo novega, širokega stopnišča.

V sklopu projekta bo izvedena rušitev naslednjih obstoječih objektov:

- Obstoječ objekt pokrite tržnice, kjer se nahaja šest ločenih prodajnih lokalov, ki so sedaj zapuščeni in niso v funkciji
- Objekt javnih sanitarij z zunanjim stopniščem, ki preko terase objekta pokrite tržnice, povezuje nivo Slomškove ulice s cerkvenim platom
- Oporni zid s stopniščem, ki višinsko oddvaja površino trga od Slomškove ulice

Projekt investicijskih vzdrževalnih del obravnava območje obstoječe tržnice, dela Slomškove ulice, Miklošičeve ulice in stransko ulico, ki iz Miklošičevo povezujejo z Mestnim trgom in cerkvijo sv. Jurija.



Slika 7: Prikaz umestitve v prostor s pogledom iz severnega dela Slomškove ulice

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

7.1.2 Opis velikosti vertikalnega gabarita

Vertikalni gabarit objekta je K+P. Venec stavbe ne presega vencev okoliških objektov. Streha je izvedena kot pohodna in je višinsko prilagojena višini Slomškove ulice na mestu stikovanja s streho objekta.

Stopnišče sledi poteku Slomškove ulice.

Projekt obravnava prenovo tlakov, zamenjavo, prilagoditev ali prenovo obstoječih komunalnih in energetskih vodov ter novo zasaditev. V okviru projekta se bodo odstranili obstoječi tlaki in obstoječa zazelenitev.

7.1.3 Opis namembnosti objekta

Novozgrajen objekt bo služil delovanju tržnice in občasnih prireditvev, ki se bodo odvijale na trgu. Oblikovan je kot »transparenten«, prehoden volumen s poudarjeno betonsko horizontalo (streho). Le ta privabi obiskovalčev pogled na historični zid in vertikalo cerkve Sv. Jurija. Zaradi transparentne zasnove lahko obiskovalec neposredno dostopa do zidu, ki podpira ploščad okoli cerkve.

Stopnišče je projektirano kot zunanja ureditev, ki je namenjena uporabi javnosti.

7.1.4 Obstoječe stanje zemljišča in ostalih objektov

Na mestu, kjer bo stal objekt, se danes nahaja objekt iste namembnosti, torej prodajalne (opuščene), skladišča in drugi prostori, ki služijo delovanju tržnice.

Na mestu širokega stopnišča se nahaja armirano-betonski zid, stopnišče in armirano-betonska ograja.

Na mestu stopnišča (povezava Slomškove s cerkvenim platojem) se nahaja objekt javnih sanitarij z zunanjim stopniščem.

Na mestu posegov se danes nahajajo dotrajane površine istega namena, torej zunanja mestna tržnica oziroma prostor za prireditve, prometne površine in površine za pešce.

7.2 Funkcionalna zasnova

7.2.1 Opis objekta

Objekt je namenjen tržnici z vsemi pripadajočimi funkcijami.

V pritličju se nahajata dva lokala (gostinski in trgovski lokal), prostor za pokrite in odprte stojnice, pisarna za vodjo tržnice, javne sanitarije (vključno s sanitarijami za invalide), jašek za dvizno ploščad, prostor za odpadke in stopnišče, ki vodi v kletne prostore.

Gostinski lokal ima skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih in minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 88/00, 114/04, 52/08 in 21/14) zagotovljeno:

- skladišče za pijačo,
- garderobe za zaposlene in
- sanitarije za zaposlene.

Gostinski lokal je projektiran tako, da ima v okviru strežnega dela zasnovan šank in retro pult. Sedišča so projektirana ob strežnem pultu (šanku) in ob mizah, ki so razporejene po lokalu.

Trgovski lokal ima skladno Pravilnikom o minimalnih tehničnih in drugih pogojih, ki se nanašajo na prodajne objekte za opravljanje trgovinske dejavnosti, in pogojih za prodajo blaga zunaj prodajaln (Uradni list RS, št. 28/93, 34/93 – popr., 57/93, 110/02 – ZVPot-A, 24/08 – ZT-1 in 37/09) zagotovljen prostor za hladilne omare in predpripravo hrane ter sanitarije za zaposlene. Tudi sicer so vse karakteristike trgovskega prostora (višina prostora, dimenzije prostora, itd...) skladne Pravilnikom o minimalnih tehničnih in drugih pogojih, ki se nanašajo na prodajne objekte za opravljanje trgovinske dejavnosti, in pogojih za prodajo blaga zunaj prodajaln (Uradni list RS, št. 28/93, 34/93 – popr., 57/93, 110/02 – ZVPot-A, 24/08 – ZT-1 in 37/09).

V okviru javnih sanitarij so v moških sanitarijah predvideni:

- ena kabina s konzolno straniščno školjko (+ vgradni kotliček), vrata s zapahom, metlico za straniščno školjko,
- dva pisoarja in en umivalnik,
- pribor za umivanje in sušenje rok (električni sušilec ali naprava za papirnate brisače s košem za odpadne brisače),
- stenski dozirnik za tekoče milo,
- koš za odpadke,
- metlica za straniščno školjko,
- splošna razsvetljava,
- obešalniki za obleko in osvetljeno ogledalo.

V ženskih sanitarijah so predvideni:

- dve kabini s konzolnima straniščnima školjkama (+ vgradni kotliček), vrata s zapahom, metlico za straniščno školjko,
- ena večja kabina z nižano straniščno školjko (prilagojena otrokom) in previjalno mizo, metlico za straniščno školjko,
- dva umivalnika,
- pribor za umivanje in sušenje rok (električni sušilec ali naprava za papirnate brisače s košem za odpadne brisače),
- stenski dozirnik za tekoče milo,
- koš za odpadke,
- splošna razsvetljava,
- obešalniki za obleko in osvetljeno ogledalo.

Vsa navedena oprema mora biti zagotovljena tudi v kopalnicah in sanitarijah za zaposlene oziroma v okviru garderobnih sklopov kletnih prostorih.

Stranišče za funkcionalno ovirane osebe je ločeno od sanitarij za moške in ženske in ima površino večjo kot 3,5m², pri čemer je krajša stranica dolga 1,6m. V sanitarnem prostoru za funkcionalno ovirane osebe se nahaja:

- splošna razsvetljava,
- sanitarna konzolna školjka primerna za uporabo invalidov (+ vgradni kotliček), opremljena s konzolnim ali zidnim držalom za roke,
- konzolni umivalnik oblikovan za uporabo invalidov, ki je montiran na višini 80 – 85 cm in je odmaknjen od zidu vsaj 20cm,
- osvetljeno nagibno ogledalo,
- koš za odpadke,
- metlica za straniščno školjko,
- držalo za toaletni papir, ki je dosegljivo z invalidskega vozička,
- dozirnik za tekoče milo, ki je dosegljiv z invalidskega vozička,
- pribor za umivanje in sušenje rok (električni sušilec ali naprava za papirnate brisače s košem za odpadne brisače), ki je dosegljiv z invalidskega vozička,
- obešalnik za obleko, ki je dosegljiv z invalidskega vozička in
- klicna naprava za primer, če je potrebna pomoč. Ta naprava mora omogočati nemoteno sporazumevanje tudi osebam z okvaro sluha.

V predprostoru pred sanitarijami se nahaja omarica s priborom za prvo pomoč.

V kletnih prostorih se poleg večjih prostorov, namenjenih skladiščenju stojnic in drugih elementov zunanje tržnice, nahajajo še štiri sklopi garderob s kopalnico in sanitarijami. Predvideni sta dve večji in dve manjši garderobi, ki se lahko delijo na moške in ženske garderobe. Garderobe se uporabljajo ob prireditvah na tržnični ploščadi kot garderobe za nastopajoče. Garderobe služijo tudi kot garderobe za prodajalce na zunanji tržnici.

V kletnih prostorih je količina ljudi, ki se lahko istočasno nahajajo v kletnih prostorih omejeno na 50. V celotnem objektu se istočasno nikoli ne sme nahajati več kot 100 ljudi.

7.2.2 Opis prometne in zunanje ureditve

Objekt:

Dostop do objekta je zagotovljen iz obstoječega trga oziroma tržnice, ki se nahaja na severni strani objekta. Iz severne strani je zasnovan dovoz za dostavo in dostop za uporabnike tržnice.

Zaradi specifične zasnove, je iz Slomškove ulice omogočen tudi dostop na streho objekta. Zaradi prilagoditve višin je dostop zasnovan v obliki blage klančine. Na pohodno streho je prepovedan dostop za vsa motorna vozila.

Iz nivoja Slomškove ulice, na stiku s streho objekta je zasnovan tudi dostop do nivoja cerkve. Dostop je oblikovan kot položno zunanje stopnišče.

Široko stopnišče:

Stopnišče je dostopno iz nivoja Slomškove ulice in iz nivoja tržnice oziroma trga. Stopnišče je zasnovano tako, da višinsko sledi poteku Slomškove ulice. Na stopnišču sta zasnovani dve poti za pešce ter območja za posedanje.



Slika 8: Pogled na amfiteatralno stopnišče z možnostjo posedanja

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

Slomškova ulica:

Slomškova ulica je zasnovana kot območje za motorna vozila in pešce, pri čemer sta cestišče in pločnik na vzhodni strani izvedena na enaki višinski koti. Takšna zasnova govori o dejstvu, da je območje prvenstveno namenjeno pešcem.

Slomškova ulica ohranja podobo ulice, pri čemer se vzhodni rob preoblikuje v široko urbano stopnišče. Iz nivoja Slomškove ulice je mogoč dostop tudi na streho pokrite tržnice in na ploščad za cerkvijo.

Glede na celostno prometno strategijo mesta Ptuj se na Slomškovi ulici ukine parkiranje. Ulica je urejena kot enosmerna.

Ulica je tlakovana s kockami iz pohorskega tonalita na način, da proti tržnici ni višinske ločitve med pločnikom in cestiščem. Ločitev se izvede z »bunkami« iz nerjavečega jekla, ki imajo vgrajena svetila. Pred hišami (zahodna stran) je izveden višinsko privzdignjen pločnik (višinska razlika je minimalna – 2cm in zagotavlja neoviran dostop za vse) iz različno velikih plošč iz pohorskega tonalita.

Na vhodu v mesto – tik pred območjem nekdanjih »Pivskih mestnih vrat« se izvede cestni greben, ki označi vhod na tržno ploščad in umiri promet.

Tržna ploščad:

Tržna ploščad je poleg vsakodnevne funkcije osrednjega mestnega trga namenjena:

- postavitvi montažnih stojnic,
- organizaciji različnih prireditev,
- postavitvi montažne začasne strehe in
- ostalim dogodkom, ki se že danes odvijajo na trgu.

Tlakovanje je zasnovano tako, da omogoča počasno vožnjo servisnim vozilom in intervenciji. Na tržni ploščadi so oblikovana območja, ki omogočajo postavitve vrtov gostinskih lokalov. Na severni strani trga je zasnovan zelen zaslon iz Gledičja / *Gleditsia triacanthos* 'Inermis'. Na vzhodni strani trga je predvideno večje drevo (lipa / *Tilia cordata*), pod katero se nahaja vodni element.

Osrednji del tržne ploščadi je tlakovan z litim teracom, ki je naknadno deljen na pravilne segmente. V tlaku so izvedeni utori za instalacije in osem ležišč za postavitve začasne strehe, ki se jo uporablja izključno ob prireditvah (vendar le ob slabem vremenu). Dolgotrajna postavitve montažne strehe ni dovoljena. Vsa ležišča so pokrita s pokrovi, ki so pokriti s teracom v enaki barvi in strukturi, kot ostali tlak na trgu.

Tržna ploščad je zaprta za motorni promet. Omogočen je le dovoz za potrebe dostave in intervencije. Kontroliran dostop omogočajo potopni stebrički na severo-zahodnem vogalu trga.

Tržna ploščad je ozelenjena z linijo Gledičja na severni strani trga in lipo na vzhodni strani trga.

Na trgu je zasnovan prostor za hranjenje koles in predinstalacija za izposojlo koles.

Severni in južni del tržne ploščadi ima predvidena območja za postavitve vrtov gostinskih lokalov.

Severni del tržne ploščadi (območje nekdanje srednjeveške ulice) je tlakovan s klanimi kamnitimi kockami iz pohorskega tonalita.

Vsi prostori pred obodnimi stavbami so tlakovani z različno velikimi kamnitimi ploščami iz pohorskega tonalita.



Slika 9: Pogled na tržno ploščad, viden je tudi vodni element

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

Območje med Miklošičevo ulico in tržno ploščadjo:

Območje je namenjeno postavitvi nepremične urbane opreme (urbani stoli) in gruči dreves (Gledičije / *Gleditsia triacanthos 'Inermis'*).

Območje med Miklošičevo ulico in tržnico je tlakovano s klanimi kockami iz pohorskega tonalita.

Vsi prostori pred obodnimi stavbami so tlakovani z različno velikimi kamnitimi ploščami iz pohorskega tonalita. Iz enakih plošč je v tlak zarisana tudi silhueta nekdanje stavbe, ki je stala ob nekdanji vojašnici in katere obris je možno razbrati v Franciscejskem katastru.

Na območju je oblikovana gruča dreves (Gledičije), pod katerimi so razpostavljene različne kombinacije urbanih stolov (fiksirani v tla).



Slika 10: Nova zasaditev ob Miklošičevi ulici in stojala za kolesa

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

Območje je zaprto za motorni promet (razen dostave in intervencije).

Miklošičeva ulica:

Miklošičeva ulica je zasnovana kot odprta, za motorni promet zaprta, mestna ulica.

Miklošičeva ulica je tlakovana s klanimi kockami iz pohorskega tonalita. Vsi prostori pred obodnimi stavbami so tlakovani z različno velikimi kamnitimi ploščami iz pohorskega tonalita.

Kamnita linija, ki je nakazana v obstoječem tlaku Mestnega trga se smiselno nadaljuje tudi na obravnavano območje.

Območje je zaprto za motorni promet (razen dostave in intervencije).

Zaledna ulica zahodno od Miklošičeve ulice:

Zaledna ulica zahodno od Miklošičeve ulice je zasnovana kot odprta, za motorni promet zaprta, mestna ulica, ki ima zaradi ohranjanja značilnega tlaka iz »mačjih glav« poseben ambientalni karakter.

Ulica v zaledju Miklošičeve ulice je tlakovana s prodniki večjih dimenzij (»mačje glave«), ki se jih ohrani, konzervira in na poškodovanih mestih nadomesti z novimi. Zaradi neustreznosti tlakovanja z »mačjimi glavami«, katero se je izkazalo po izvedenem tlakovanju, se je Mestna občina Ptuj odločila, da tudi to območje tlakuje z granitnimi kockami.

Območje je zaprto za motorni promet (razen dostave in intervencije).

Obstoječo asfaltirano površino na območju ulice se nadomesti z enakim tlakom.

Dostop do cerkve sv. Jurija iz vzhodne smeri:

Stopnišče se v popolnosti ohrani, konzervira. Edini predvideni posegi so omejeni na sanacijo poškodovanih delov tlaka in sten. Na stene se montira držalo za roke, ki ima na spodnji strani montirano linijsko led sveto.

Stopnišče je v popolnosti ohranjeno v svoji izvorni obliki in služi izključno dostopu do cerkve sv. Jurija. Poleg stopnišča se nahaja ohranjeno srednjeveško obzidje, ki se ohrani, konzervira in prezentira skladno s smernicami ZVKDS.



Slika 11: Pogled na novo teraso na objektu in stopnišče proti cerkvi

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

7.2.3 Opis navezave na energetska in komunalna infrastrukturo

Objekt se priključuje na obstoječo energetska in komunalna infrastrukturo. Skladno z načrti vodovoda, kanalizacije, elektro vodov se na območju posega predvideva zamenjava dotrajanega vodovoda, posodobitev in obnova kanalizacijskih vodov ter prilagoditev elektro vodov.

7.2.4 Površine objekta

PRITLIČJE	
PROSTOR	POVRŠINA (m2)
PRODAJALNA	32,03
PREDPROSTOR Z GARDEROBO	4,58
SKLADIŠČE	5,00
SANITARIJE	2,25
KAVARNA	29,00
PREDPROSTOR Z GARDEROBO	3,35
SKLADIŠČE	3,92
SANITARIJE	1,97
PREDPROSTOR	3,89
HODNIK	3,67
PISARNA	7,72
WC - ŽENSKO	10,14
WC - MOŠKI	5,18
WC - INVALIDI	3,64
STOPNIŠČE S PODESTOM	13,83
PROSTOR ZA KOMUNALNE ODPADKE	17,03
SKUPAJ	147,20
	POVRŠINA (m2)
POKRITI ODPRTI PROSTORI	
POKRITA TRŽNICA	99,42
POKRITE KOMUNIKACIJSKE POVRŠINE	55,30
NADTSREŠKI	39,09
SKUPAJ	193,81
PRITLIČJE SKUPAJ	341,01

KLET	
PROSTOR	POVRŠINA (m2)
STOPNIŠČE IN POVRŠINA POD STOPNICAMI	8,88
KOMUNIKACIJE	23,32
SKLADIŠČE 1	48,65
SKLADIŠČE 2	86,83
SKLADIŠČE 3	15,71
GARDEROBA 1	23,40
WC V GARDEROBI 1	3,01

KOPALNICA V GARDEROBI 1	3,75
GARDEROBA 2	23,51
WC V GARDEROBI 2	3,01
KOPALNICA V GARDEROBI 2	4,21
GARDEROBA 3	5,06
KOPALNICA V GARDEROBI 3	3,67
GARDEROBA 4	4,99
KOPALNICA V GARDEROBI 4	3,68
DVIŽNA PLOŠČAD	9,87
PROSTOR ZA ČISTILA	3,99
SKUPAJ	275,54

POHODNA STREHA

PROSTOR	POVRŠINA (m²)
RAZGLEDNA PLOŠČAD	243,04
SKUPAJ	243,04

NETO TLORISNA POVRŠINA SKUPAJ **859,59 m²**

BRUTO TLORISNA POVRŠINA SKUPAJ **992,70 m²**

7.2.5 Površine zunanje ureditve

Površine zunanje ureditve:

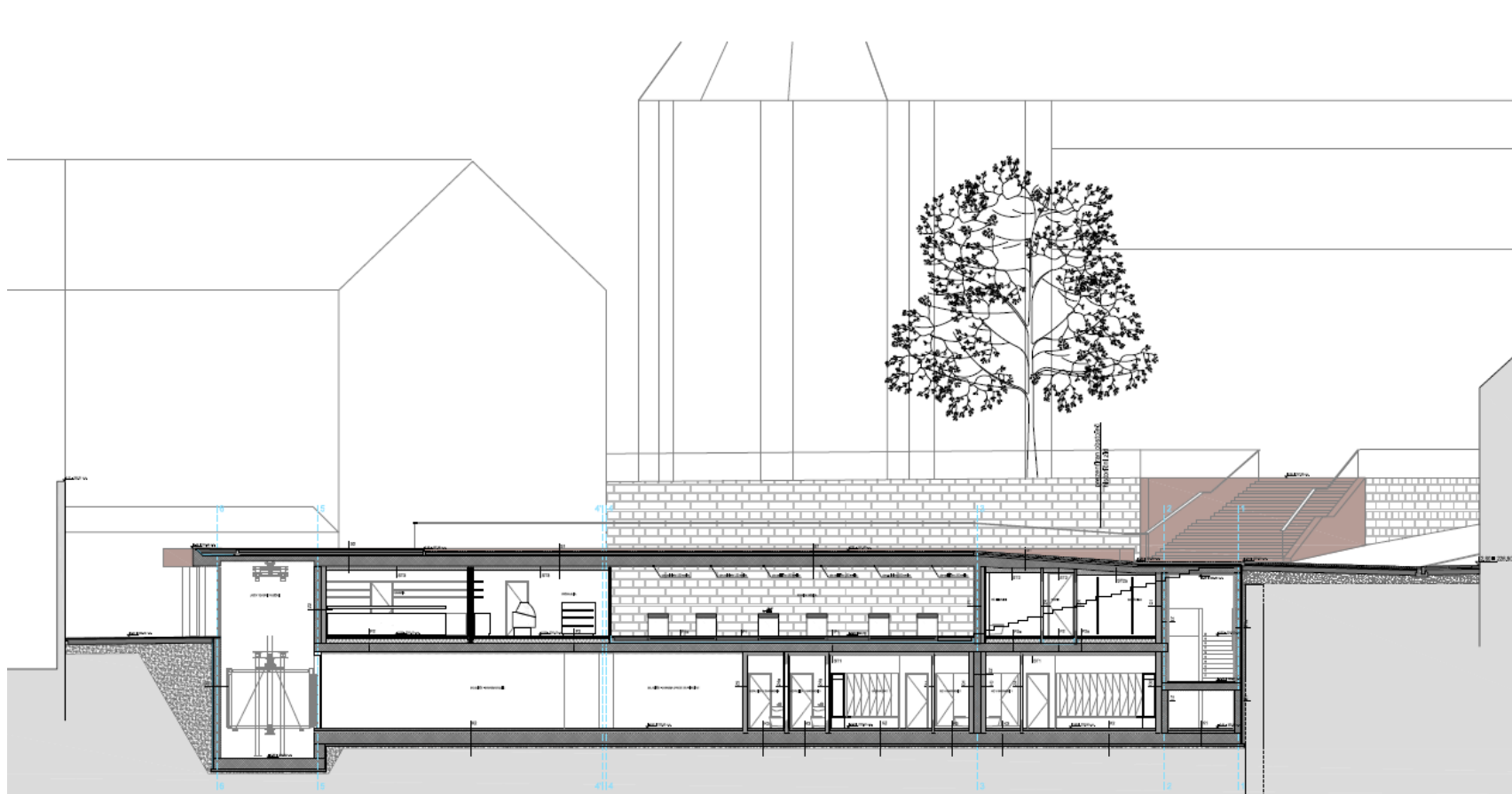
Seštevek kvadratur posameznih tlakov	5.076,81 m²
Kamniti tlak (plošče iz pohorskega tonalita)	502,31 m ²
Kamniti tlak na stopnicah (plošče iz pohorskega tonalita v enem kosu)	51,53 m ²
Klane kocke (iz pohorskega tonalita)	2.905,87 m ²
Betonski tlak (liti terazzo)	1.975,69 m ²
Prodec (rastišče dreves)	19,68 m ²
Vodni element	14,88 m ²
Asfaltirana površina (S območje na vhodu v mesto)	123,00 m ²

Skupne urejene odprte površine: 6003,3m²



Slika 12: Območje skupnih urejenih odprtih površin (rumena barva), ki meri 6.003,3 m²

7.3 TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE



Slika 13: Vzdolžni prerez objekta

Vzdolžni prerez objekta prikazuje: a) spodaj od leve: tovorno dvižno ploščad, skladišči garderobe in stopnice; b) zgoraj: gostinski lokal, trgovski lokal, pokrito tržnico, pisarno upravljavca in javne sanitarije.

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

7.3.1 *Temeljenje*

Zasnova temeljenja izhaja iz zahtev predhodnega geotehničnega poročila št. projekta 40/17, ki ga je izdelalo podjetje GEOEKSPERT, Igor Resanovič, univ. dipl. inž. rud. In geotehnol. s.p..

Objekt je v celoti podkleten in je temeljen z armirano-betonsko temeljno ploščo debeline 40 cm.

Proti cerkvi je gradbena jama varovana s sistemom "jet grouting". Pilotna stena omogoča vertikalni izkop in onemogoča posedanje ali kakršno koli drugo poškodovanje srednjeveškega kamnitega zidu, ki obkroža cerkev. Vertikalni izkop po sistemu "jet grouting" je izveden tudi na zahodu objekta in deloma tudi na vzhodni strani.

Proti severu (stran trga) se izvede izkop pod kotom, ki onemogoča sipanje zemljine oziroma omogoča varno uporabo gradbišča.

Na straneh, kjer je izveden vertikalni izkop je jet grouting stena dodatno obdelana s torkret betonom in izravnana do te mere, da omogoča izvedbo hidroizolacije v obliki npr. Preprufe, ali enakovredno, membrane.

Temeljenje stopnišča je izvedeno kot niz temeljnih gred, na katere so montirani montažni, predizdelani (prefabricirani) elementi stopnišča.

7.3.2 *Zasnova medetažnih konstrukcij*

Medetažne konstrukcije so izvedene kot armirano-betonske plošče:

- med kletjo in pritličjem debeline 30 cm,
- med pritličjem in strešno teraso debeline 40 cm oziroma 20 cm nad prostorom za dvizno ploščad ter 25 cm nad javnimi sanitarijami in stopniščem.

40 cm debela plošča nad pritličjem je izvedena kot pigmentiran vidni beton.

7.3.3 *Vertikalna konstrukcija*

Vertikalne nosilne stene so izvedene po sistemu armiranobetonskih sten debeline 25cm (ali drugače, skladno s statičnim izračunom in grafičnimi načrti načrta za arhitekturo).

Nekatere nosilne stene so izvedene kot pigmentiran vidni beton.

7.3.4 *Streha*

Streha objekta je izvedena kot tlakovana obrnjena ravna streha. Streha je deloma tlakovana s kockami iz pohorskega tonalita, deloma pa z na mestu litim terazzo tlakom. Na strehi je izvedena tudi ograja višine 1,1 meter od površine, kjer lahko stoji človek.

7.3.5 *Tlaki in stojnice*

Tlaki v predmetnem objektu se delijo na notranje in zunanje tlake.

Notranji tlaki so izvedeni iz brušenega litega terazza in samorazlivnega epoksidnega tlaka v kletnih prostorih in prostoru za odpadke. Kopalnice imajo tlake izvedene iz keramičnih ploščic.

Zunanji tlaki:

V osnovi so tlaki, ki so predmet tega projekta deljeni na:

- tlak iz litega terazza,
- tlak iz kock iz pohorskega tonalita in
- tlak iz plošč iz pohorskega tonalita.

Odpрте pokrite stojnice:

Odpрте stojnice so izvedene kot monolitni, predizdelani (prefabricirani) elementi iz brušenega betona (terazza). Stojnice so zaradi statičnih razlogov izvedene v enem kosu (ločena izvedba vertikalnih in horizontalne površine ni dovoljena). Stojnice imajo robove izvedene s trikotnimi letvami.

Beton, ki bo koriščen za izdelavo terazza se mora barvno ujemati z betonom, iz katerega bo izveden betonski tlak.

7.3.6 Obdelava sten in stropa

Vse fasadne stene so izvedene kot vidni beton, katerega barva in struktura se zgleduje po barvi in teksturi terazzo tlaka.

Znotraj objekta so stene večinoma obložene z toplotno izolacijo in dvema plastema mavčno-kartonastih plošč. Na notranji, topli strani je izvedena primerna parna zapora. Stene so bandažirane, kitane in barvane s stensko barvo.

Zaradi zadostne toplotne izoliranosti, je toplotna izolacija izvedena tudi na stropu.

V skladiščnih prostorih je potrebno zaradi morebitnih toplotnih mostov stene in strop obložiti s toplotno izolativno oblogo, ki je odporna na udarce in jo je lahko sanirati. Predvidena je obloga iz penobetona (npr.: Ytong Multipor ali podobno). Izbrana obloga ne potrebuje dodatne parne zapore.

7.3.7 Zasnova stavbnega pohištva

Stavbno pohištvo je izvedeno iz toplotno izoliranih aluminijastih okvirjev. Troslojna zasteklitev je, zaradi zagotavljanja varnosti pri uporabi, kaljena.

7.3.8 Način zaščite pred vlago in talno vodo

Temeljna plošča je hidroizolirana na zunanji strani, pod temeljno ploščo s hidroizolacijo iz bele sintetične folije, na bazi HDPE s posebnim patentiranim nanosom, ki v kontaktu s svežim betonom reagira v trajno elastično lepljiv spoj z visoko adhezijo (npr.: PREPRUFE 300R ali enakovredno). Prehod v vertikalo se izvede v višini 40cm po celotnem obodu temeljne plošče, ki ni premazana s hladnim bitumenskim premazom. S tem doseženo popolno tesnjenje med folijo in betonom, ob tem pa je omogočeno tudi to, da morebitne napetosti v talni plošči (nastanek razpok ali dilatiranje v linijah delovnih stikov), ne morejo poškodovati folije – ne prihaja do pretrgov hidroizolacije, ker gre za trajnoelastični površinski kontakt.

Na območju vertikalnega izkopa, kjer se izvede "jet grouting" in izravna z torkret betonom, se hidroizolacija montira na torkret beton. Uporabi se hidroizolacija iz enake bele sintetične folije, na bazi HDPE s posebnim patentiranim nanosom, ki v kontaktu s svežim betonom reagira v trajno elastično lepljiv spoj z visoko adhezijo (npr.: PREPRUFE 800 PA ali enakovredno).

Na straneh, kjer se izvede širok izkop, se vertikalna hidroizolacija izvede s sintetično membrano na bazi HDPE (npr.: Bithutene 4000) debeline 1,5mm, ki ima tovarniško vgrajen samolepilni nanos zmesi kavčuk/bitumen. Folija mora biti kemično kompatibilna s horizontalno hidroizolacijo (npr.: Preprufe 300R), ki se z njo vodotesno zlepiti v preklapu širine min. 150 mm. Folija se zalepi na stensko površino, predhodno premazano s hladnim bitumenskim premazom z nazivom npr. **Primer B2** ali **Primer S2** ali podobno. Hidroizolacija mora omogočati tudi zelo dober zaključek, saj mora imeti odličen oprijem na PVC in pločevino.

Ploščad nad objektom oziroma pohodna streha je hidroizolirana z hidroizolacijo, ki je popolnoma zalepljena na podlogo in omogoča prehajanje vode med izolacijo in podlogo, kar nudi dodatno varnost.

Uporabiti je potrebno sistem na bazi premazne substance dvokomponentne bitumen - lateksne zmesi in posebnih zaščitnih bitumenskih plošč debeline 3 ali 6mm (npr.: Servideck/Servipack ali enakovredno).

7.3.9 Ozelenitev

Trg bogatita dva velika zelena volumna (*Tilia cordata*), postavljena na njegove robove. Drevesi sta prostorotvorni in postavljeni tako, da med njima vlada prostorska napetost. Ta napetost ob sekvenčnem doživljanju prostora povečuje dinamiko prostora, okvirja poglede in poudarja prevoj prostora v vertikalo cerkvenega stolpa.

Učinek senčnega roba, ki ga je prej tvoril niz katalp – s čimer je tudi zapiral trg – je poustvarjen v nizu gledičij (*Gleditsia triacanthos* 'Inermis' 'Inermis'), prestavljenem na rob trga ob cesto, s čimer trg po novem ostaja odprt. Novi niz ima tudi ugoden mikroklimatski učinek – senči fasade stavbnega niza in tla, kljub temu, da so krošnje te drevesne vrste dovolj redke. Trg ob izteku v ulico zapira gruča dreves iste vrste (tudi *Gleditsia triacanthos* 'Inermis'), ki poustvarja volumen nekdanje tam stoječe hiše. S tem ustvarja senčni del trga, ki je namenjen daljšemu zadrževanju – sedenje v senci. Ta del doživljajsko podpira še vodni motiv.

Zaradi slabših rastnih pogojev – drevesa so vsa sajena v tlak – se, kljub temu, da so izpusti v tlaku dovolj veliki - ne bodo razvila do svojih skrajnih velikosti.



Slika 14: Pogled na gručo dreves (*Gleditsia triacanthos* 'Inermis') z urbano opremo (stoli)

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

7.3.10 Urbana oprema



Slika 15: Pogled na gručo dreves (*Gleditsia triacanthos* 'Inermis') z urbano opremo (stoli) od blizu

(Vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o., 2017)

Urbano opremo sestavljajo sledeči elementi:

- urbani stoli,
- klopi,
- stojala za kolesa,
- premične stojnice,
- koši za smeti,
- oglasne table,
- vodni element,
- potopni količki,
- delilni element cestišča in pločnik z vgrajenimi svetili,
- senčniki, itd...

7.3.11 Osvetlitev javnih površin

Pomen svetlobe v urbanem okolju

Svetloba sooblikuje prostor. Človek prostor doživlja skozi svoje čute, kar 80% našega doživljanja pa je odvisnih od naših oči. S premišljeno postavitvijo svetil dobimo boljšo orientacijo v prostoru, ločimo volumne in materiale ter izboljšamo vizualno ugodje v nočnem času. Celostna rešitev povezuje uporabnika, grajen prostor in urbano zelenje.

Osvetlitev zidu

Poudarjanja razlike med višinskimi nivoji in umestitev trga ob historični objekt. S svetlobo poudarimo strukturo zidu. Barvna temperatura svetlobe 3000K.

Osvetlitev drevoreda

Talna vgradna svetila, v skladu z uredbo o svetlobnem onesnaževanju, zagotavljajo splošno osvetlitev javnih površin. Ustvarjen svetlobni pas da občutek varnosti v temnem območju spomeniško zaščitenih fasad na Miklošičevi ulici. Barvna temperatura svetlobe 3000K.

Park

S svetili, ki so umeščena v krošnje dreves želimo ustvariti intimni prostor, kjer bodo uporabniki lahko brali, sedeli in se družili tudi v nočnem času. Igra sence in svetlobe skozi listje in veje dreves daje v prostor umesti dinamiko. Barvna temperatura 3000K.

7.3.12 *Taktilne označbe*

Taktilne oznake delimo glede na funkcijo v več različnih skupin in sicer:

Vodilne oznake, ki slepemu nakažejo bližajoči se prehod za pešce, ter služijo vodenju po prostoru; (bela, rebrast raster)

Opozorilne oznake, ki naznanjajo, da se približujemo prehodu čez cesto, stopnicam itd., uporabljene so tudi na križišču več poti; (bela, čepkast raster)

Kontrastne oznake, (temna, gladka), služijo za vizualni in taktilni kontrast v pomoč slabovidnim osebam ter tipni kontrast v pomoč slepim osebam; Kontrastne oznake v območju asfaltnih površin niso potrebne, saj asfalt s svojo teksturo in barvo zagotavlja zadosten kontrast glede na bele taktilne oznake.

Standardne taktilne oznake so dveh vrst glede na njihovo strukturo: oznake s čepasto strukturo in oznake z rebrasto strukturo. Čepasta struktura se uporablja tam, kjer sta potrebni večja pozornost in pazljivost, rebra pa z nakazovanjem smeri vodijo in usmerjajo, uporabljajo pa se tudi za nekatere posebne oznake npr. označitev vstopnega mesta na avtobusnem postajališču). Geometrija taktilnih oznak mora biti skladna s standardom SIST 1186:2016

Na območjih tlakovanih površin se dimenzije posameznih taktilnih plošč prilagodijo rastru obstoječega tlaka, vendar širina taktilnih polj ne sme biti manjša od predpisane.

V zasnovi smo predvideli naslednje materiale taktilnih oznak:

- Tlakovci iz betona (na asfaltnih pločniku ob prehodu za pešce).
- Naknadno profilirani čepkasti tlakovci oz. čepkasti tlakovci iz kamna v vidnem izgledu tlakovcev, predvidenih po arhitekturni zasnovi.
- Gladke plošče v vidnem izgledu tlakovcev, predvidenih po arhitekturni zasnovi (glej PRILOGO - nestandardne oznake).
- Hladno brizgana strukturna plastika (na vozišču, čez prehod za pešce).

Princip postavitve taktilnih oznak predvideva orientacijo slepih osebe ob zgradbah oz. ob robniku, kjer ne tem mestu ni kolesarske steze. Zato so taktilne oznake navezane na objekte oz. prečno čez cel hodnik od objekta do robnika in nato speljane do roba hodnika – prehode čez cesto.

Kontrastne označitve so za označitev ovir, katerih umik ni mogoč in so namenjene slabovidni populaciji. Med ovire štejemo stebričke, stopnice, drogove javne razsvetljave, prometni znaki itd.

S kontrastnimi trakovi označimo ovire ali robove ovir in v kolikor je mogoče, to označimo v najbolj zaznavnem vidnem polju človeka. Kontrastne ovire so lahko različne barve. Lahko so tudi teksturno zaznavne (npr. trakovi na stopnicah).

Kombinacije barv predstavljajo svojevrsten kontrast. Iz spodnje tabele so razvidni faktorji kontrastov glede na posamezno barvno kombinacijo. Najboljši in največkrat uporabljen kontrast je rumeno- rdeča barvna kombinacija, vendar so dobre tudi druge kombinacije, ki so prikazane na spodnji sliki.

					
<i>Pozitivni kontrast</i>	<i>Pozitivni kontrast</i>	<i>Negativni kontrast</i>	<i>Pozitivni kontrast</i>	<i>Pozitivni kontrast</i>	<i>Negativni kontrast</i>
bela na rdeči podlagi	rumena na črni podlagi	rdeča na sivi podlagi	bela na črni podlagi	bela na sivi podlagi	črna na sivi podlagi
Kontrast > 0,65	Kontrast > 0,6	Kontrast > 0,5	Kontrast > 0,7	Kontrast > 0,3	Kontrast > 0,4

Slika 16: Kombinacija barv kontrastnih označitev za označitev ovir

Na območja posebne arhitekturne ureditve oz. zaščitena območja namestimo čimbolj diskretne trakove, vendar v skladu z zgornjim prikazom kontrastov.

Vsi obstoječi pokrovi jaškov na mestih predvidenih taktilnih oznak se zamenjajo s pokrovi z okvirji, ki omogočajo naknadno vgrajevanje plošč.

Prehodi za pešce morajo biti izvedeni v skladu z zahtevami in tehničnimi rešitvami za varno vključevanje pešcev v območja povečanja konfliktnih točk med pešci in vozniki. Zato so predvideni naslednji dodatni ukrepi: namestitev dopolnilne table 4713-1, ki označuje vodilno pot za slepe in slabovidne na obstoječ prometni znak 2431 oziroma namestitev dopolnilne table 4713-1 in prometnega znaka 2431, kjer se vzpostavlja nov prehod za pešce.

Po celotnem območju urejanja je potrebno zagotoviti zadostno višino prometnih znakov, ki na pohodnih površinah mora biti prometni znak dvignjen 2,25m od tal.

Plošče iz naravnega kamna

Vgradnja plošč iz naravnega kamna je predvidena na območjih posebnih arhitekturnih ureditev, območij obstoječe kulturne dediščine, na območjih kjer je obstoječa pohodna površina iz naravnega kamna,... Kamnite plošče se lahko profilirajo direktno na terenu, vendar je priporočeno, da se tlakovci najprej profilirajo in šele nato vgradijo. Tlakovci se potem vgradijo tako, da se taktilna površina (čepki in rebra) dviga nad okoliški tlak in je osnovna površina tlakovca poravnana s okoliško površino. S tem je dosežena boljša taktilnost ter je preprečeno zastajanje vode.

Hladno brizgana strukturna plastika

Hladno brizgana strukturna plastika je predvidena za vodenje čez prehod za pešce, posebno v primerih, ko smer prehoda ni enaka smeri poti, ki vodi do prehoda, uredimo z nanosom debeloslojne linije hladno brizgane strukturne plastike. Izvede se 3 linije široke 3cm. Višina linije mora biti skladna s 27. členom Pravilnika o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah. Življenjska doba nanosov iz strukturne plastike je približno 3-5 let, v odvisnosti od obremenitev, zato je potrebna obnova nanosov na vsake 3 leta.

Nestandardne taktilne oznake

Nestandardne taktilne oznake so predvidene v primerih, ko ne gre za vodenje in opozarjanje na prometnih površinah. Standardni gradniki taktilnih oznak se lahko nadomestijo z drugimi gradniki, ki imajo podobne tipno in vidno zaznavne lastnosti (npr. granitne kocke, tekstilne obloge). Zelo pomembno je namreč, da je izbran material res dovolj tipno kontrasten z okoliškim.

8 ANALIZA ZAPOSLENIH

Za izvedbo investicije ni predvidene posebne organizacije. Investitorica Mestna občina Ptuj je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta in je pri pripravi projekta sodelovala s Skupno občinsko upravo občin v Spodnjem Podravju, z zunanjimi sodelavci z javnih inštitucij s turističnega in prometnega področja in s pogodbenimi izvajalci izbranimi v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/15) in internimi Navodili za izvedbo postopkov javnega naročanja.

Za vodenje investicije je župan Mestne občine Ptuj imenoval odgovorno osebo za vodenje investicije in skrbnika investicije, ki vodita in koordinirata vse potrebne aktivnosti za pravočasno in strokovno izvedbo del.

Tabela 10: Člani projektne skupine za izvedbo projekta

Ime in priimek	Zadolžitev v okviru projekta in strokovno področje, ki ga oseba pokriva
Andrej Trunk	Odgovorna oseba za izvedbo projekta/investicije.
Mojca Brunčič	Skrbnik projekta. Izvedba investicije. Sodelovanje pri pripravi tehnične in investicijske dokumentacije.
Snežana Sešel	Strokovna pomoč pri pripravi tehnične dokumentacije.
Tina Zamuda	Priprava investicijske dokumentacije. Priprava vloge na povabilo ZMOS in MOP (mehanizem CTN).
Elena Zupanc	Sodelovanje pri pripravi investicijske dokumentacije. Priprava vloge na povabilo ZMOS in MOP (mehanizem CTN).
Adela Ferme	Sodelovanje in strokovna pomoč pri izvedbi JN in pogodb o izvedbi.
Tamara Vrabl	Sodelovanje in strokovna pomoč pri finančah in analitiki.

V okviru projekta ne bo novih zaposlitev na strani Mestne občine Ptuj in pri upravljavcu. Investicija bi lahko imela posreden učinek na ustvarjanje novih delovnih mest v občini in regiji.

9 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

9.1 Izhodišča vrednotenja

Predvidena dinamika investiranja je krajša od enega leta, 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 samo v stalnih cenah.

Skupna ocenjena vrednost investicije izhaja iz ponudbe za izbiro izvajalca gradbenih del, pogodbene vrednosti za izdelavo projektne dokumentacije, storitve nadzora in koordinatorja za varnost in zdravje pri delu.

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni 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 ter druge izdatke za blago in storitve.

9.2 Ocena investicijske naložbe v stalnih cenah

Tabela 11: Skupna vrednost investicije v stalnih cenah

	VSEBINA	SKUPAJ	DDV	VREDNOST
1	Projektna dokumentacija	182.903,89	40.110,28	223.014,17
i.	Javni natečaj	17.334,26	4.072,85*	21.407,11
ii.	Projektna dokumentacija	153.051,63	33.283,47	186.335,10
iii.	Projektni nadzor	4.218,00	927,96	5.145,96
iv.	Projekt izvedenih del	8.300,00	1.826,00	10.126,00
2	Izvedbena dela	4.807.946,93	965.552,98	5.773.499,91
i.	Arheološka izkopavanja	221.842,26	48.805,30	270.647,56
ii.	Gradbeno obrtniška dela	4.572.227,47	913.694,70	5.485.922,17
iv.	Druga dela med gradnjo	13.877,20	3.052,98	16.930,18
3	Nadzor	40.900,00	8.998,00	49.898,00
i.	Strokovni nadzor	22.000,00	4.840,00	26.840,00
ii	Supernadzor	18.900,00	4.158,00	23.058,00
4	Informiranje in obveščanje	10.823,20	2.381,10	13.204,30
i.	Informiranje in obveščanje	10.823,20	2.381,10	13.204,30
5	Druge storitve	23.250,00	5.115,00	28.365,00
i.	Druge storitve	23.250,00	5.115,00	28.365,00
6	VREDNOST SKUPAJ (1-5)	5.065.824,02	1.022.157,37	6.087.981,39
7	VREDNOST DDV	1.022.157,37		
10	VREDNOST Z DDV	6.087.981,39		

*avtorske pogodbe

V okviru projekta se bo v severozahodnem vogalu Miklošičeve ulice prestavil glavni vod fekalne kanalizacije bliže objektom, z namenom, da se odstranijo jaški iz osrednjega tlaka. Obnovili se bodo naslednji obstoječi vode fekalne kanalizacije: vod po Slomškovi ulici, vod v povezovalni ulici med Miklošičevo in Mestnim trgom. Za potrebe tržnice z objektom bomo zgradili nov sistem meteorne kanalizacije s ponikanjem in varnostnim prelivom v obstoječo kanalizacijo. Glavni vod vodovoda se v celoti zamenja. Izvedeli se bodo tudi novi vozliščni jaški in vozlišča z zapornimi elementi.

V stroških drugih storitev so zajeti stroški svetovanja pri izvedbi javnega naročila za izbiro izvajalca ter stroški začetnega in končnega monitoringa objektov.

Tabela 12: Vrednost upravičenih stroškov investicije

	VSEBINA	2017	2018	2019	2020	Vrednost	Upravičen davek	Skupaj
1	Projektna dokumentacija	89.203,13	63.144,50	0,00	12.518,00	164.865,63	40.110,28	204.975,91
i.	Javni natečaj	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.072,85	4.072,85
ii.	Projektna dokumentacija	89.203,13	63.144,50	0,00	0,00	152.347,63	33.283,47	185.631,10
iii.	Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	4.218,00	4.218,00	927,96	5.145,96
iv.	Projekt izvedenih del	0,00	0,00	0,00	8.300,00	8.300,00	1.826,00	10.126,00
2	Izvedbena dela	8.070,00	223.936,17	3.316.798,26	1.259.142,50	4.807.946,93	940.094,82	5.748.041,75
i.	Arheološka izkopavanja	8.070,00	16.367,00	170.520,50	26.884,76	221.842,26	47.770,62	269.612,88
ii.	Gradbeno obrtniška dela	0,00	201.000,15	3.138.969,58	1.232.257,74	4.572.227,47	889.335,94	5.461.563,41
	Druga dela med gradnjo	0,00	6.569,02	7.308,18	0,00	13.877,20	2.988,26	16.865,46
3	Nadzor	0,00	1.179,20	34.729,28	4.991,52	40.900,00	8.807,24	49.707,24
i.	Strokovni nadzor	0,00	1.179,20	18.402,80	2.418,00	22.000,00	4.737,39	26.737,39
	Supernadzor	0,00	0,00	16.326,48	2.573,52	18.900,00	4.069,85	22.969,85
4	Informiranje in obveščanje	238,29	2.054,55	7.100,67	1.429,69	10.823,20	2.330,62	13.153,82
i.	Informiranje in obveščanje	238,29	2.054,55	7.100,67	1.429,69	10.823,20	2.330,62	13.153,82
5	Druge storitve	0,00	16.850,00	1.200,00	5.200,00	23.250,00	5.006,56	28.256,56
i.	Druge storitve	0,00	16.850,00	1.200,00	5.200,00	23.250,00	5.006,56	28.256,56
6	VREDNOST SKUPAJ (1-5)	97.511,42	307.164,42	3.359.828,21	1.283.281,71	5.047.785,76	996.349,53	6.044.135,29
7	Vrednost upravičenega davka	20.618,05	63.512,88	639.655,85	272.562,75	996.349,53		
8	VREDNOST SKUPAJ	118.129,47	370.677,30	3.999.484,06	1.555.844,46	6.044.135,29		

Vrednost upravičenih stroškov na projektu Ureditev mestne tržnice znaša 6.044.135,29 EUR.

Ker iz potrdila Finančne uprave izhaja, da celoten davek na dodano vrednost ni upravičen strošek na projektu, smo ga razdelili glede na delež – 2,12%, ki izhaja iz potrdila FURS.

Vrednost neupravičenih stroškov na projektu Ureditev mestne tržnice znaša 43.846,10. Od tega predstavlja neupravičen delež davka na dodano vrednost 25.807,84 EUR in stroški javnega natečaja, ki so nastali pred potrditvijo DIIP.

V skladu z Navodili organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 ter Navodili za izvajanje mehanizma CTN so v projektu Ureditev mestne tržnice neupravičeni stroški tisti, ki so nastali pred potrditvijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Upravičeni stroški do sofinanciranja ostajajo enaki kot so bili v času oddaje vloge za neposredno potrditev operacije. Ti so znašali 5.327.685,38 EUR.

10 ANALIZA LOKACIJE

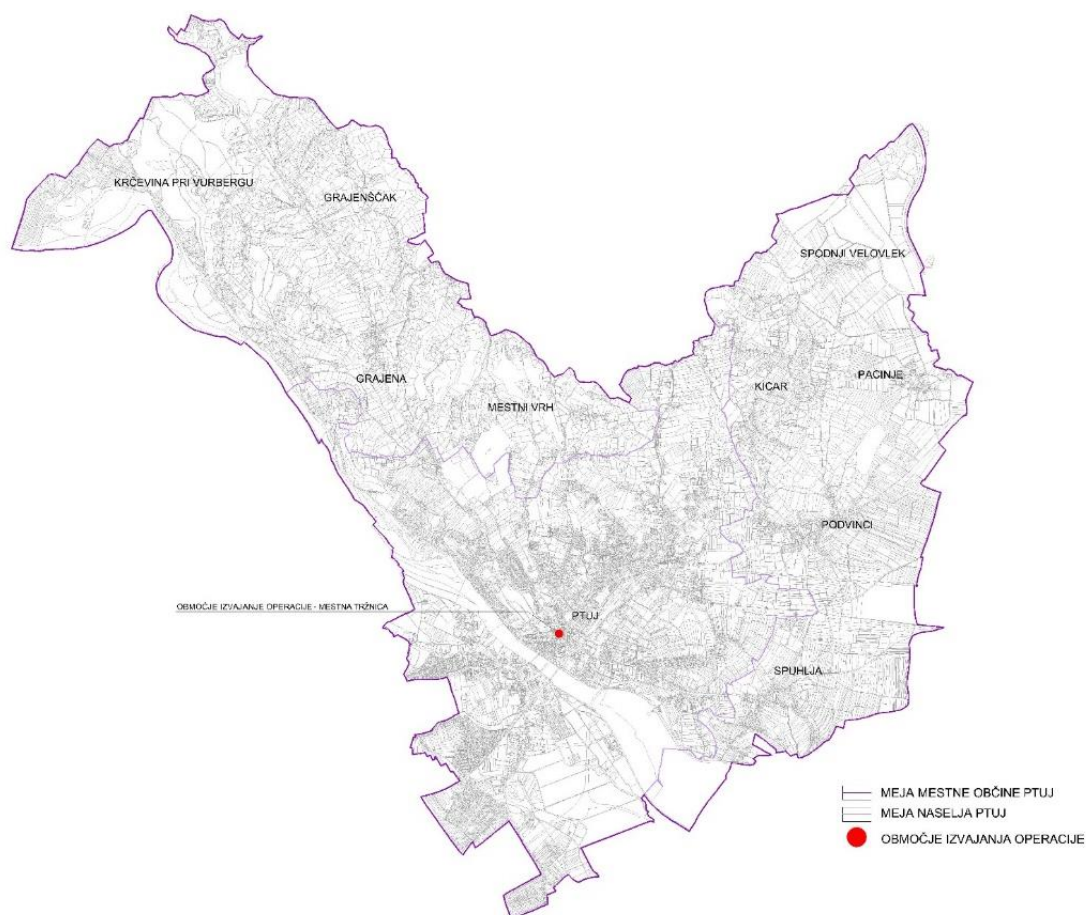
Območje nameravane investicije se nahaja znotraj starega mestnega jedra in obsega površino obstoječe mestne tržnice in se izven svojih dimenzij širi do sosednjih objektov.

Območje investicije obsega zemljišča parc. št.: 1148/9, 1155, 1165, 1166/2, 1166/3, 1166/4, 4011 (LC329421), 4012/1 (JP 830731) in 4012/2 (JP 830732), vse k.o. Ptuj.

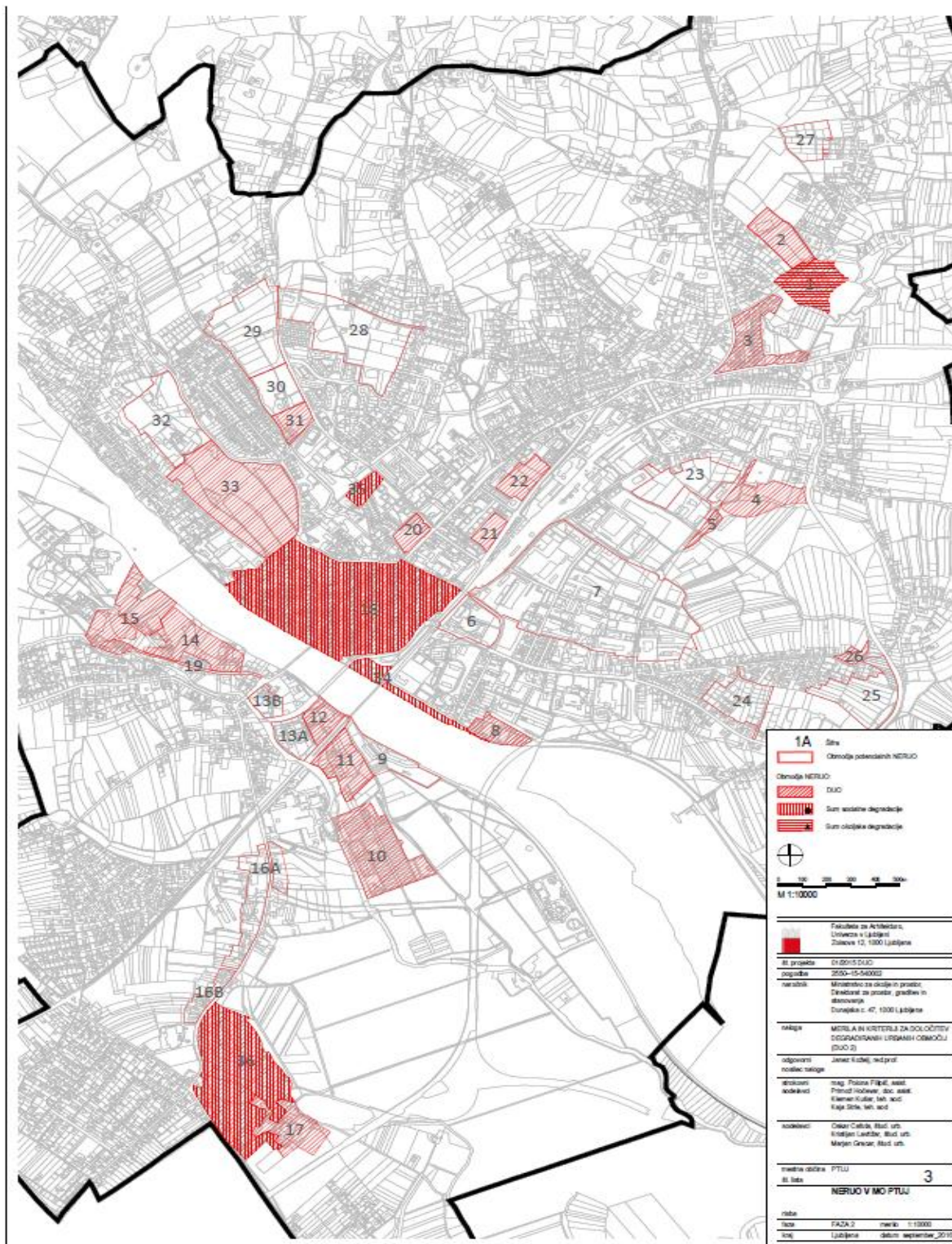
Območje zapade v naslednje enote urejanja prostora:

- Center: CE04 (OPPN-p); Ptuj-SMJ-kare4 (parc. št. 1148/9, 1155, 1165, 1166/2, 1166/3,, 1166/4, 4011, 4012/1, 4012/2, vse k. o. Ptuj).
- Center: CE05 (OPPN-p); Ptuj-SMJ-kare5 (del parc. št. 4011 k. o. Ptuj).

Parcele se nahajajo v območju stavbnih zemljišč, in sicer v osrednjem območju centralnih dejavnosti (CU).



Slika 17: Prikaz območja CTN (naselje Ptuj) z označenim območjem izvajanja operacije Ureditev mestne tržnice - CTN



Slika 18: Nerevitalizirana območja iz Popisa nerevitaliziranih območij (staro mestno jedro, znotraj katerega se nahaja mestna tržnica, območje št. 18)



Slika 19: Območje obnove (meja območja obdelave označena z rdečo linijo)

11 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV NA OKOLJE V ČASU IZVAJANJA INVESTICIJE – GRADBENIH DELIH - Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje

Nameravana gradnja je zasnovana 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.

ZRAK: zaradi del na ožjem področju izvajanja del pričakujemo povečano onesnaženost zraka predvsem s prašnimi 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 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.

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.

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.

NASTAJANJE ODPADKOV: pri izvajanju del bodo nastali gradbeni odpadki kot so ostanki lesa, opeke, peska, malte, betona. 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 vsebuje 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.

EMISIJE HRUPA: v času izvajanja del pričakujemo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev (bager) 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.

OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV NA OKOLJE V ČASU OBRATOVANJA

EMISIJE V ZRAK: po zaključku investicije pričakujemo zmanjšanje onesnaževanja zraka predvsem zaradi zmanjšanja prometa.

Glede na napisano in ob upoštevanjem predlaganih ukrepov, ocenjujemo, da bo vpliv objekta na zrak, pozitiven.

EMISIJSKE POVRŠINSKE VODE IN NASTAJANJE ODPADNIH VOD: zaradi obnove že obstoječih površine ne pričakujemo dodatnih emisij površinskih voda in nastajanja odpadnih vod.

Glede na napisano in ob upoštevanjem predlaganih ukrepov, ocenjujemo, da bo vpliv odpadnih vod na obremenjevanje okolja, nevtralen.

EMISIJE V TLA IN PODTALJE

Tla objekta bodo vodotesna in oljeodporna brez odtokov v tla ali podtalje, kar je ustrezno.

Zunanje površine je treba zgraditi v vodotesni obliki (asfalt ali beton). V primeru tlakovanja parkirnih površin je treba tlakovane površine izvesti vodotesno (podlaga iz betona, nepropustna folija).

Glede na napisano in ob upoštevanjem predlaganih ukrepov, ocenjujemo, da bo vpliv emisij v tla in podtalje na obremenjevanje okolja, nevtralen.

OSVETLITEV

Dnevna osvetlitev vseh prostorov je skladna s predpisi in zagotavlja normalno uporabo vseh prostorov namenjenih uporabnikom.

HRUP

Predvideno območje je namenjeno poslovni in kulturni dejavnosti. Maksimalna dopustna raven, ki ga povzroča posamezni vir hrupa pri viru (neposredno v okolici objektov) ne bo preseгла maksimalne dopustne ravni hrupa za obravnavano območje.

ODPADKI

V okviru objekta bodo nastajali le običajni komunalni odpadki, odvoz katerih je na predmetnem območju urejen.

11.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi obnove mestne tržnice 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.

12 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Tabela 13: Časovni načrt izvedbe investicije

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Priprava projektne dokumentacije (IDZ, PGD, PZI, OPREMA)	01/2017	10/2017
Priprava investicijske dokumentacije (DIIP, IP, ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI)	10/2016	03/2018
Aktivnosti informiranja in obveščanja	10/2016	05/2020
Izvedba JN za izbiro izvajalca arheoloških raziskav	11/2017	07/2019
Izvedba JN za izbiro gradbenega izvajalca	12/2017	08/2018
Izvedba JN za izbiro strokovnega nadzora	12/2017	04/2019
Izvedba gradbenih del	09/2018	04/2020
Izvedba monitoringa objektov	12/2017	05/2020
Pridobitev uporabnega dovoljenja	11/2019	01/2020

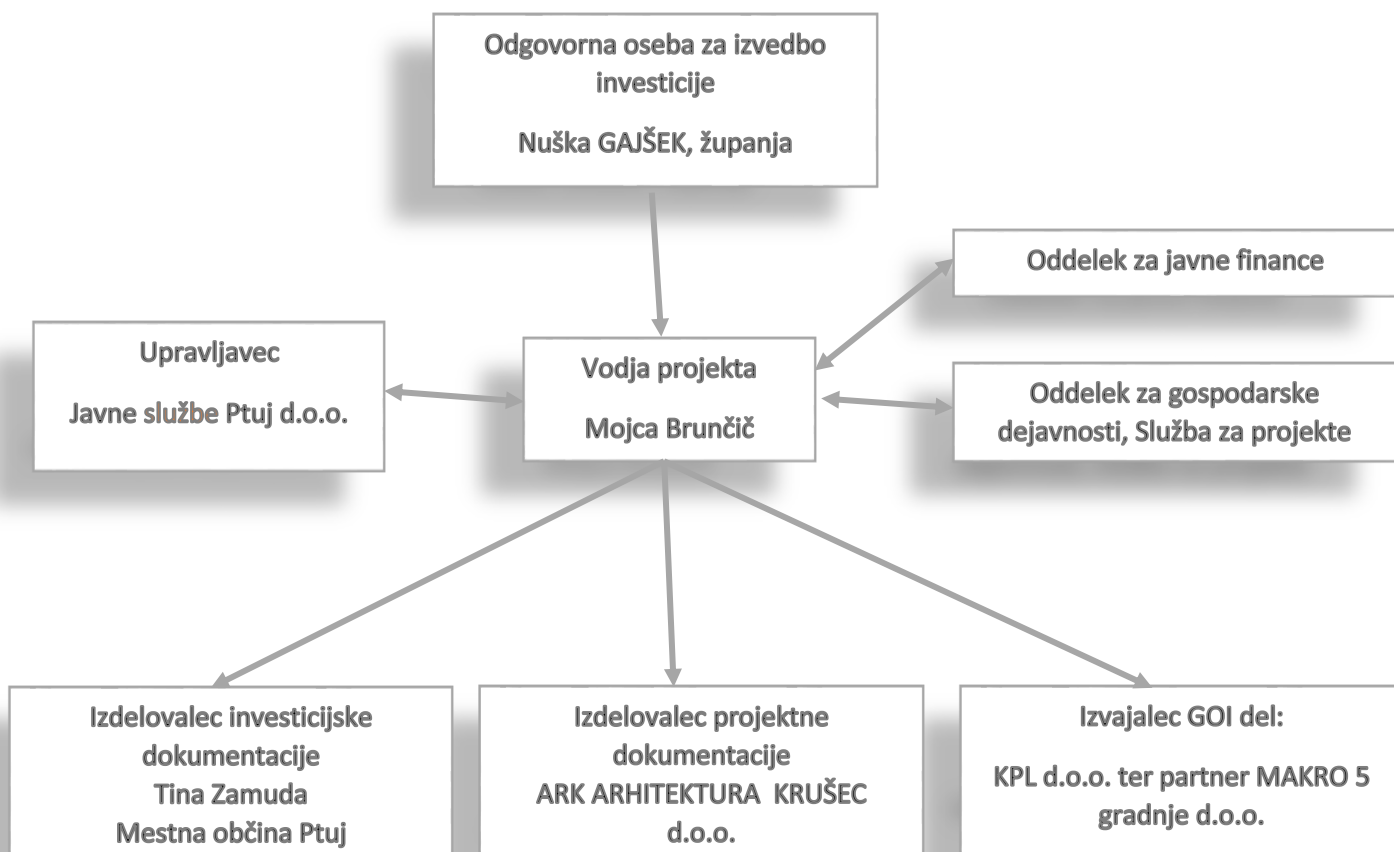
12.1 Organizacija vodenja projekta

Za izvedbo investicije ni predvidene posebne organizacije. Investitorica Mestna občina Ptuj je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta in bo izvajala investicijo v sodelovanju s Skupno občinsko upravo občin v Spodnjem Podravju, zunanjimi sodelavci iz javnih inštitucij iz kulturno - turističnega vidika, upravljavcem ter s pogodbenimi izvajalci izbranimi v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15) in internimi Navodili za izvedbo postopkov javnega naročanja.

Tabela 14: Člani projektne skupine za izvedbo projekta

Ime in priimek	Izobrazba in položaj	Leta del. izkušenj	Zadolžitev v okviru projekta Strokovno področje, ki ga pokriva
Mojca Brunčič	univ. dipl. inž. gradb., višja svetovalka	9	Skrbnik projekta Izvedba investicije Sodelovanje pri pripravi tehnične in investicijske dokumentacije
Snežana Sešel	univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka - urbanistka	22	Strokovna pomoč pri pripravi tehnične dokumentacije
Tamara Vrabl	dipl. ekonomistka, višja svetovalka	9	Sodelovanje in strokovna pomoč pri finančnih in analitiki
Elena Zupanc	univ. dipl. geografinja, višja svetovalka	11	Sodelovanje pri pripravi investicijske dokumentacije. Pomoč pri pripravi vloge na povabilo ZMOS in MOP (mehanizem CTN).

Tina Zamuda	univ. dipl. ekonomistka, višja svetovalka	11	Sodelovanje pri pripravi investicijske dokumentacije Priprava vloge na povabilo ZMOS in MOP Priprava zahtevkov in poročil za črpanje EU sredstev
-------------	---	----	--



Slika 20: Kadrovsko-organizacijska shema projekta Ureditev mestne tržnice

12.2 Analiza izvedljivosti

Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov investicije:

Ključni mejniki

Priprava:

Študija izvedljivosti: marec 2018

Projektna dokumentacija: november 2017

Sklenitev pogodbe z izvajalcem: avgust 2018

Izvedba:

Zaključek gradnje: april 2020

Nadzor nad gradnjo: v času izvajanja gradbenih del

Tehnični pregledi in uporabna dovoljenja: v roku 1 meseca po izgradnji

Predaja v obratovanje: po pridobitvi uporabnega dovoljenja

Analiza izvajanja:

Poročilo o izvajanju investicije: mesečno v času gradnje

Poročilo o učinkih projekta: letno poročilo upravljavca

Časovni načrt je realen in izvedljiv. Lahko se zamakne pričetek izvajanja del, v kolikor bi prišlo do revizijskega postopka pri izboru najugodnejšega ponudnika.

Izvedljivost izbrane možnosti je realna. Projekt ima pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in izdelano vso potrebno projektno in investicijsko dokumentacijo. Prav tako so pridobljena vsa ostala potrebna soglasja. Projekt ima definirano časovno, organizacijsko in finančno strukturo, zato menimo da je izvedljiv. Mestna občina Ptuj ima planirana sredstva v proračunu za izvedbo investicije.

Investitor bo zagotovil ustrezen nadzor in spremljanje izvajanja investicije. V ta namen bodo izdelana poročila o izvajanju investicije, kjer bodo zajeti tudi ukrepi za reševanje dilem in težav, ki se bodo morda pojavila med izvajanjem projekta.

Projekt ima definirano časovno, finančno in organizacijsko strukturo, zato menimo da je izvedljiv.

13 NAČRT FINANCIRANJA

13.1 Dinamika financiranja

Tabela 15: Vrednost investicije v stalnih cenah po letih

	VSEBINA	2016	2017	2018	2019	2020	SKUPAJ	DDV	VREDNOST
1	Projektna dokumentacija	18.038,26	89.203,13	63.144,50	0,00	12.518,00	182.903,89	40.110,28	223.014,17
i.	Javni natečaj	17.334,26	0,00	0,00	0,00	0,00	17.334,26	4.072,85	21.407,11
ii.	Projektna dokumentacija	704,00	89.203,13	63.144,50	0,00	0,00	153.051,63	33.283,47	186.335,10
iii.	Projektantski nadzor	0,00	0,00	0,00	0,00	4.218,00	4.218,00	927,96	5.145,96
iv.	Projekt izvedenih del	0,00	0,00	0,00	0,00	8.300,00	8.300,00	1.826,00	10.126,00
2	Izvedbena dela	0,00	8.070,00	223.936,17	3.316.798,26	1.259.142,50	4.807.946,93	965.552,98	5.773.499,91
i.	Arheološka izkopavanja	0,00	8.070,00	16.367,00	170.520,50	26.884,76	221.842,26	48.805,30	270.647,56
ii.	Gradbeno obrtniška dela	0,00	0,00	201.000,15	3.138.969,58	1.232.257,74	4.572.227,47	913.694,70	5.485.922,17
iv.	Druga dela med gradnjo	0,00	0,00	6.569,02	7.308,18	0,00	13.877,20	3.052,98	16.930,18
3	Nadzor	0,00	0,00	1.179,20	34.729,28	4.991,52	40.900,00	8.998,00	49.898,00
i.	Strokovni nadzor	0,00	0,00	1.179,20	18.402,80	2.418,00	22.000,00	4.840,00	26.840,00
ii.	Supernadzor	0,00	0,00	0,00	16.326,48	2.573,52	18.900,00	4.158,00	23.058,00
4	Informiranje in obveščanje	0,00	238,29	2.054,55	7.100,67	1.429,69	10.823,20	2.381,10	13.204,30
i.	Informiranje in obveščanje	0,00	238,29	2.054,55	7.100,67	1.429,69	10.823,20	2.381,10	13.204,30
5	Druge storitve	0,00	0,00	16.850,00	1.200,00	5.200,00	23.250,00	5.115,00	28.365,00
i.	Druge storitve	0,00	0,00	16.850,00	1.200,00	5.200,00	23.250,00	5.115,00	28.365,00
6	VREDNOST SKUPAJ (1-5)	18.038,26	97.511,42	307.164,41	3.359.828,21	1.283.281,72	5.065.824,02	1.022.157,37	6.087.981,39
7	VREDNOST DDV	4.227,73	21.064,62	64.888,52	653.510,27	278.466,23	1.022.157,37		
8	VREDNOST Z DDV	22.265,99	118.576,04	372.052,93	4.013.338,48	1.561.747,95	6.087.981,39		

13.2 Viri financiranja

Investitorica Mestna občina Ptuj se je v mesecu juniju 2017 s projektom Ureditev mestne tržnice prijavila na I. fazo povabila za predložitev vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih. Mestna občina Ptuj je julija 2019 z Ministrstvom za okolje in prostor podpisala pogodbo o sofinanciranju projekta Ureditev mestne tržnice v višini 4.262.148,30 EUR. Do sedaj smo na podlagi vloženih in odobrenih zahtevkov prejeli 2.561.884,71 EUR, do konca leta pričakujemo še 810.007,23 EUR, skupaj bo v letu 2019 izplačanih 3.371.891,94 EUR. Preostala »še nepočrpana sredstva« v višini 890.256,36 EUR bodo na podlagi vloženih zahtevkov izplačana v letu 2020. Še prej mora upravičenka Mestna občina Ptuj skleniti aneks k pogodbi o sofinanciranju in s tem podaljšati obdobje upravičenosti stroškov.

Tabela 16: Viri financiranja projekta Ureditev mestne tržnice

Viri financiranja	2016	2017	2018	2019	2020	Skupaj	Delež %
Mestna občina Ptuj	22.265,99	118.576,04	372.052,93	641.446,54	671.491,59	1.825.833,09	29,99
Evropski sklad za regionalni razvoj	0,00	0,00	0,00	2.697.513,55	712.205,09	3.409.718,64	56,01
Ministrstvo za okolje in prostor	0,00	0,00	0,00	674.378,39	178.051,27	852.429,66	14,00
Skupaj	22.265,99	118.576,04	372.052,93	4.013.338,48	1.561.747,95	6.087.981,39	100,00

Naložbo sofinancirata Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj in Republika Slovenija v višini 70,01 % stroškov investicije.

Za izvedbo investicije Ureditev mestne tržnice bo MO Ptuj zagotovila 29,99 % stroškov investicije, kar znaša 1.825.833,09 EUR (v letih 2016, 2017, 2018 in 2019 in 2020). Sredstva v proračunu so in bodo s sprejemom proračuna 2020 zagotovljena na proračunski postavki 6560 – Ureditev mestne tržnice.

14 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO IZVEDENI INVESTICIJI

14.1 Prihodki

Tabela 17: Finančni prihodki

Leto	Prihodki iz naslova najemnin poslovnih prostorov	Prihodki iz naslova oddajanja stojnic v najem	Najem opreme za komercialno prireditve	SKUPAJ PRIHODKI
2018	0,00	0,00	0,00	0,00
2019	0,00	0,00	0,00	0,00
2020	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2021	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2022	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2023	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2024	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2025	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2026	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2027	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2028	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2029	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2030	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2031	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2032	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2033	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2034	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2035	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2036	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
2037	9.060,00	14.862,00	12.000,00	35.922,00
	163.080,00	267.516,00	216.000,00	646.596,00

1. OCENA PRIHODKOV IZ NASLOVA DAJANJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

1. poslovni prostor	46,2 m ²	8,7 EUR	402,00 EUR/mesec	4.824 EUR/Leto
2. poslovni prostor	40,54 m ²	8,7 EUR	353,00 EUR/mesec	4.236 EUR/Leto
Skupaj				9.060 EUR/Leto

2. OCENA PRIHODKOV IZ NASLOVA ODDAJANJA STOJNIC V NAJEM

12 stojnic za oddajo v najem za opravljanje tržnične dejavnosti

cena stojnice v najem / mesec	103,21 EUR
število stojnic=12	14.862,00 EUR

3. OCENA PRIHODKOV ZA ODDAJO OPREME ZA OPRAVLJANJE PRIREDITVENE DEJAVNOSTI

Na leto smo predvideli 4 večje komercialne prireditve, kjer bo najemnikom na razpolago vsa opreme za izvedbo prireditve:

OPREMA	Cena najema/EUR
stojnice	20,00
oder	200,00

Investicijski program (novelacija 2) – Ureditev mestne tržnice

stoli	300,00
hiške	300,00
streha	2.180,00
Skupaj	3.000,00

V povprečju bo najem opreme na prireditve stala 3.000,00 EUR

14.2 Stroški

Tabela 18: Stroški obratovanja in vzdrževanja mestne tržnice

	Enkratni strošek za obnovo	Stroški obratovanja in vzdrževanja tržnične dejavnosti	Stroški obratovanja in vzdrževanja prireditvene dejavnosti	SKUPAJ STROŠKI
2018		0,00	0,00	0,00
2019		0,00	0,00	0,00
2020		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2021		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2022		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2023		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2024		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2025		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2026		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2027		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2028		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2029		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2030	88.425,00	40.000,00	30.000,00	158.425,00
2031		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2032		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2033		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2034		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2035		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2036		40.000,00	30.000,00	70.000,00
2037		40.000,00	30.000,00	70.000,00
	88.425,00	720.000,00	540.000,00	1.348.425,00

V stroških obratovanja in vzdrževanja tržnične dejavnosti so ocenjeni mesečni stroški naslednji:

1	odvoz odpadkov	489,10
2	voda	338,10
3	elektrika, wi fi...	300,00
4	čiščenje tržničnega prostora	1.296,14
5	manipulacija opreme	450,00
6	zavarovanje in fizično varovanje	460,00
	Skupaj	3.333,34 EUR/mesec

V stroških obratovanja in vzdrževanja prireditvene dejavnosti so upoštevani stroški, ki bodo nastali z opravljanjem dejavnosti izven tržnične dejavnosti:

Število prireditev na mestni tržnici je predvideno 20/leto

1	odvoz odpadkov	86,00
2	voda	12,30
3	elektrika	30,80
4	čiščenje	650,00
5	manipulacija opreme	476,00
6	varnost	245,00
	Skupaj	1.500,00 EUR/prireditev

15 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI

15.1 Finančna analiza

Namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih rezultatov projekta z vidika investitorja. Izhodišča, omejitve in predpostavke:

Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« investicijo.

- **Referenčno obdobje** Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti, je do leta 2037. Upoštevana ekonomska doba je 20 let vključno z leti gradnje.
- **Diskontna stopnja:** 4 %.

Za diskontiranje finančnih tokov na zdajšnjo raven in izračun neto sedanje vrednosti je treba določiti primerno diskontno stopnjo. Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).

- **Ostane vrednosti:** 0,00 EUR. Ostanek vrednosti je bil izračunan kot seštevek diskontiranih neto prihodkov po zaključku referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe. Ker so neto prihodki projekta v celotnem obravnavanem obdobju negativni je ostanek vrednosti enak 0,00 EUR.

Vrednotenje prihodkov in stroškov: predvideni prihodki in stroški izhajajo iz izračunov, ki predvidevajo opravljanje dejavnosti na novem urejenem prostoru, ki ga do sedaj ni bilo in se tržnična dejavnost ni opravljala v taki meri in obsegu.

- **Prihodki:** 646.596,00 EUR brez DDV.

Prihodki predstavljajo oddajo v najem dveh poslovnih prostorov in sicer v vrednosti 9.060 EUR/leto, prihodke od najema stojnic v znesku 14.862,00 in najem opreme za izvedbo prireditve v znesku 12.000,00 leto.

- **Stroški:** 1.348.425,00 EUR brez DDV
- **Stroški ne vsebujejo stroškov amortizacije.**

Stroški vzdrževanja in obratovanja mestne tržnice so ocenjeni na 40.000,00 EUR letno. Predvidevamo, da bodo v 12. letu obratovanja mestne tržnice (leta 2030) nastali enkratni stroški vzdrževanja v višini 88.425,00 EUR, zaradi večjih obnovitvenih in vzdrževalnih del na objektu. Na novem prireditvenem prostoru smo predvideli tudi stroške obratovanja in vzdrževanja prireditvene dejavnosti v znesku 30.000,00 leto.

Tabela 19: Finančni tok investicije

Vlagatelj: Mestna občina Ptuj		Naziv operacije: Ureditev mestne tržnice											
VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) 4%						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2018	512.894,96	0,00	0,00		-512.894,96	1	2018	493.168,23	0,00	0,00	0,00	-493.168,23
2	2019	4.013.338,48	0,00	0,00		-4.013.338,48	2	2019	3.710.557,03	0,00	0,00	0,00	-3.710.557,03
3	2020	1.561.747,95	70.000,00	35.922,00		-1.595.825,95	3	2020	1.388.388,24	62.229,75	31.934,53	0,00	-1.418.683,46
4	2021		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	4	2021	0,00	59.836,29	30.706,28	0,00	-29.130,02
5	2022		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	5	2022	0,00	57.534,90	29.525,27	0,00	-28.009,63
6	2023		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	6	2023	0,00	55.322,02	28.389,68	0,00	-26.932,34
7	2024		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	7	2024	0,00	53.194,25	27.297,77	0,00	-25.896,48
8	2025		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	8	2025	0,00	51.148,31	26.247,85	0,00	-24.900,46
9	2026		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	9	2026	0,00	49.181,07	25.238,32	0,00	-23.942,75
10	2027		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	10	2027	0,00	47.289,49	24.267,62	0,00	-23.021,88
11	2028		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	11	2028	0,00	45.470,67	23.334,25	0,00	-22.136,42
12	2029		158.425,00	35.922,00		-122.503,00	12	2029	0,00	98.951,79	22.436,78	0,00	-76.515,01
13	2030		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	13	2030	0,00	42.040,19	21.573,82	0,00	-20.466,36
14	2031		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	14	2031	0,00	40.423,26	20.744,06	0,00	-19.679,20
15	2032		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	15	2032	0,00	38.868,52	19.946,21	0,00	-18.922,30
16	2033		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	16	2033	0,00	37.373,57	19.179,05	0,00	-18.194,52
17	2034		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	17	2034	0,00	35.936,13	18.441,39	0,00	-17.494,73
18	2035		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	18	2035	0,00	34.553,97	17.732,11	0,00	-16.821,86
19	2036		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	19	2036	0,00	33.224,97	17.050,11	0,00	-16.174,86
20	2037		70.000,00	35.922,00		-34.078,00	20	2037	0,00	31.947,09	16.394,33	0,00	-15.552,75
	Skupaj	6.087.981,39	1.348.425,00	646.596,00	0,00	-6.789.810,39		Skupaj	5.592.113,50	874.526,21	420.439,41	0,00	-6.046.200,30

Investicijski program (novelacija 2) – Ureditev mestne tržnice

15.1.1 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi

Kazalnika uspešnosti pri finančni analizi sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosnosti.

Neto sedanja vrednost

Ker investicija v svoji življenjski dobi ustvarja sicer nekaj prihodkov vendar so ti nižji od stroškov je neto sedanja vrednost investicijskega projekta izrazito negativna.

Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost. To dobimo tako, da vse bodoče donose D_k z uporabo izbrane diskontne stopnje i reduciramo na začetni trenutek in od tako dobljene vrednosti odštejemo investicijski vložek I_0 , kar bi v simboličnem zapisu za investicijo, ki ima samo vložek na začetku življenjske dobe investicije pomenilo:

- Vrednost investicije z DDV - $I_0 = 6.087.981,39$ €
- Diskontna stopnja – $i = 4$ %
- Trajanje investicije – $n = 20$ let
- Prihodki investicije: $646.596,00$ €

$$NSV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

- NSV neto sedanja vrednost
- D_n donos
- i diskontna stopnja (4 %)
- n leta (0,1,2...)

Kot pričakovano je neto sedanja vrednost investicije (FNPV) negativna in znaša – 6.046.200,30.

Finančna interna stopnja donosnosti (FIRR) je **negativna**.

Temeljni namen investicije ni ustvarjanje dobička temveč pridobitev privlačnega urbanega prostora, za večjo atraktivnost starega mestnega jedra in s tem izboljšanje kvalitete življenja prebivalcev Mestne občine Ptuj in ostalih obiskovalcev.

15.2 Ekonomska analiza

Namen ekonomske analize je ocena vplivov izvedbe projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se namreč ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.

V praksi je ekonomska analiza ovrednotenje direktnih koristi projekta s tem, da nadomestimo finančne prihodke projekta (najemnine, uporabnine...) z oceno koristi zaradi povečanja vrednosti nepremičnin (na območju odpravljene degradacije) ter koristi zaradi povečanega turističnega obiska (izračunanih po metodi pripravljene plačati).

Osnovo za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi (stroški), ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče kvantificirati v denarju (ekonomske koristi). Uporabljeni dodatni parametri predstavljajo možne vplive izvedbe projekta na širše okolje. V tem primeru je proučevan vpliv projekta na nivoju lokalne skupnosti.

Za vrednostno oceno koristi, ki bi jih lahko upoštevali v ekonomski analizi, ni na razpolago ustreznih kriterijev, ki bi ustrezali slovenskemu prostoru in zagotovili primerno vrednotenje ekonomskih učinkov investicije in primerljivost med projekti, zato smo izhajali iz ciljnih vrednosti pričakovanih letnih koristi.

Ekonomske koristi smo ocenili na podlagi naslednjih predpostavk⁵:

- **Koristi od obiskovalcev (metoda stroška potovanja):** Urejena in atraktivna mestna tržnica in s tem privlačno staro mestno jedro bo zagotavljalo višjo kvaliteto bivanja občanov in vplivalo na povečanje prihoda gostov v mesto. Predvideli smo, da se bo povečal obisk mesta iz bližnjih mest in okolice za 10%. Domači obiskovalci mesta niso zajeti v analizi.

	Število obiskovalcev (na leto)	10% povečanje zaradi projekta	Potni stroški v EUR	Koristi od obiskovalcev (število x cena)
Okoliški obiskovalci	5.705	6.275	3	18.825,00
Obiskovalci iz Maribora	1.300	1.430	7	10.010,00
Obiskovalci iz Ormoža	1.100	1.210	5,5	6.655,00
Obiskovalci iz Ljubljane	900	990	22,00	21.780,00
Skupaj				57.270,00

- **Porast vrednosti nepremičnin** je ocenjena na podlagi povečane atraktivnosti urbanega prostora v prvih petih letih po končani investiciji. Na podlagi študije AD HOC⁶, ki je bila izdelana za namene revitalizacije starega mestnega jedra smo pridobili podatke o stanovanjskih in poslovnih površinah v starem mestnem jedru. Podatki iz Na podlagi cenilnih poročil smo uporabili podatek o ceni m² stanovanja in poslovnega prostora in na takšen način dobili vrednost stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v starem mestnem jedru.

⁵ Metode za izračun družbenih prihodkov smo povzeli po Usposabljanju v okviru tehnične pomoči na področju ocenjevanja javnih investicij

⁶ AD HOC študija, interdisciplinarna analiza ptujskega mestnega središča, 2010. Podatki so bili pridobljeni iz Katastra stavb, leta 2010. Vir podatkov: Geodetska uprava RS

Skupna vrednost stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v starem mestnem jedru znaša 93.680.928,00 EUR. Predvidevamo, da se bo vrednost površin za poslovno rabo povišala za 8% in 4 % za stanovanjsko rabo. Na takšen način smo izračunali, da bo vrednost nepremičnin skupaj porasla za 6.549.396,48 EUR. Vendar pa ta vpliv porasta ne bo trajal v celotni ekonomski dobi investicije ampak samo prvih pet let v enakem znesku, ki znaša 1.309.879,30 EUR.

1. leto	1.309.879,30
2. leto	1.309.879,30
3. leto	1.309.879,30
4. leto	1.309.879,30
5. leto	1.309.879,30

	Kvadratura	cena/m2	Skupaj vrednost	Povečanje vrednosti	Nova vrednost	Razlika v ceni
Stanovanjske površine	52.272 m2	452 EUR	23.626.944,00	4%	24.572.021,76	945.077,76
Poslovne površine	185.328 m2	378 EUR	70.053.984,00	8%	75.658.302,72	5.604.319
Skupaj vrednost nepremičnin v SMJ			93.680.928,00		100.230.324,48	6.549.396,48

Tabela 20: Ocena ekonomskih koristi

Leto	Turistični obisk	Porast vrednosti nepremičnin	Skupaj družbeni prihodki
2018	0,00	0,00	0,00
2019	0,00	0,00	0,00
2020	57.270,00	1.309.879,30	1.367.149,30
2021	57.270,00	1.309.879,30	1.367.149,30
2022	57.270,00	1.309.879,30	1.367.149,30
2023	57.270,00	1.309.879,30	1.367.149,30
2024	57.270,00	1.309.879,30	1.367.149,30
2025	57.270,00	0,00	57.270,00
2026	57.270,00	0,00	57.270,00
2027	57.270,00	0,00	57.270,00
2028	57.270,00	0,00	57.270,00
2029	57.270,00	0,00	57.270,00
2030	57.270,00	0,00	57.270,00
2031	57.270,00	0,00	57.270,00
2032	57.270,00	0,00	57.270,00
2033	57.270,00	0,00	57.270,00
2034	57.270,00	0,00	57.270,00
2035	57.270,00	0,00	57.270,00
2036	57.270,00	0,00	57.270,00
2037	57.270,00	0,00	57.270,00
	1.030.860,00	6.549.396,48	7.580.256,48

Skupaj ekonomske koristi: 7.580.256,48 EUR.

V finančni analizi so vse cene brez DDV, zato je korekcijski faktor enak 1,0.

Ostanek vrednosti je bil izračunan kot seštevek diskontiranih neto prihodkov po zaključku referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe. Ker je referenčno obdobje enako ponderirani življenjski dobi je ostanek vrednosti enak 0,00 EUR.

Tabela 21: Ekonomski tok investicije

Vlagaatelj: Mestna občina Ptuj		Naziv operacije: Ureditev mestne tržnice											
VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) 5,000%						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Ekonomske koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2018	422.714,09	0,00	0,00		-422.714,09	1	2018	402.584,85	0,00	0,00	0,00	-402.584,85
2	2019	3.359.828,21	0,00	0,00		-3.359.828,21	2	2019	3.047.463,23	0,00	0,00	0,00	-3.047.463,23
3	2020	1.283.281,72	70.000,00	1.367.149,30		13.867,58	3	2020	1.108.547,00	60.468,63	1.180.994,96	0,00	11.979,33
4	2021		70.000,00	1.367.149,30		1.297.149,30	4	2021	0,00	57.589,17	1.124.757,11	0,00	1.067.167,94
5	2022		70.000,00	1.367.149,30		1.297.149,30	5	2022	0,00	54.846,83	1.071.197,25	0,00	1.016.350,42
6	2023		70.000,00	1.367.149,30		1.297.149,30	6	2023	0,00	52.235,08	1.020.187,86	0,00	967.952,78
7	2024		70.000,00	1.367.149,30		1.297.149,30	7	2024	0,00	49.747,69	971.607,48	0,00	921.859,79
8	2025		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	8	2025	0,00	47.378,76	38.762,59	0,00	-8.616,17
9	2026		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	9	2026	0,00	45.122,62	36.916,75	0,00	-8.205,87
10	2027		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	10	2027	0,00	42.973,93	35.158,81	0,00	-7.815,12
11	2028		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	11	2028	0,00	40.927,55	33.484,58	0,00	-7.442,97
12	2029		158.425,00	57.270,00		-101.155,00	12	2029	0,00	88.216,97	31.890,08	0,00	-56.326,89
13	2030		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	13	2030	0,00	37.122,49	30.371,50	0,00	-6.750,99
14	2031		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	14	2031	0,00	35.354,76	28.925,24	0,00	-6.429,52
15	2032		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	15	2032	0,00	33.671,20	27.547,85	0,00	-6.123,35
16	2033		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	16	2033	0,00	32.067,81	26.236,05	0,00	-5.831,76
17	2034		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	17	2034	0,00	30.540,77	24.986,71	0,00	-5.554,06
18	2035		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	18	2035	0,00	29.086,45	23.796,87	0,00	-5.289,58
19	2036		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	19	2036	0,00	27.701,38	22.663,68	0,00	-5.037,69
20	2037		70.000,00	57.270,00		-12.730,00	20	2037	0,00	26.382,26	21.584,46	0,00	-4.797,80
	Skupaj	5.065.824,02	1.348.425,00	7.580.256,49	0,00	1.166.007,47		Skupaj	4.558.595,08	791.434,34	5.751.069,84	0,00	401.040,42

Investicijski program (novelacija 2) – Ureditev mestne tržnice

15.2.1 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti s še naslednjimi podatki je sledeč:

Vrednost investicije brez DDV: 5.065.824,02 EUR

Ekonomska doba investicije: 20 let

Ekonomska diskontna stopnja: 5 %

$$NSV = \frac{D_1}{1+i} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} - I_0 = \left(\sum_{k=1}^n \frac{D_k}{(1+i)^k} \right) - I_0$$

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENSV) znaša 401.040,42 EUR.

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) je **8,55**.

Relativno razmerje med koristmi in stroški: 1,07

DVI (doba vračanja investicije): med 6. in 7. letom

Vsi izračunani ekonomski kazalniki kažejo na pozitiven vpliv izvedbe investicije na širše družbeno okolje. To pomeni, da so družbeno-ekonomske koristi izvedbe projekta večje kot so stroški zanj.

Glede na pozitivno neto sedanjo vrednost in pozitivno interno stopnjo donosa pri ekonomski analizi je investicija v Ureditev mestne tržnice upravičena.

16 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

16.1 Analiza tveganja

Analiza tveganj se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta in jih lahko razdelimo na:

Tveganje izvedbe: fazi izvedbe lahko pravočasno izvedbo ogrozijo nepredvidene vremenske razmere, na katere tako izvajalec kot tudi naročnik nima vpliva. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar pa se da ponovno preprečiti s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba).

Tveganje obratovanja objekta: V fazi obratovanja objekta je lahko investicija podvržena višji stopnji tveganja predvsem takrat, kadar osebje, ki je zadolženo za upravljanje mestne tržnice ni primerno strokovno usposobljeno ter ne upošteva podanih navodil glede obratovanja in vzdrževanja objekta, ki jih pripravi izvajalec del. Za preprečitev tovrstnega tveganja je potrebno poskrbeti za ustrezno izpopolnjevanje tehničnega osebja.

Finančna tveganja: Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino. Tveganje plačilne sposobnosti se skuša obvladati z načrtovanjem denarnih tokov.

Ekološka tveganja: Ekološko tveganje je omejeno z izbiro najbolj primernih materialov, ki bodo preprečevala ekološko obremenitev.

Tveganje javnega interesa: javni interes za izvedbo investicije je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal kvaliteto življenja prebivalcev na območju Mestne občine Ptuj. Prenovljena mestna tržnica bo urejen prostor, kjer bo središče dogajanja, prodaje domačih proizvodov, kulinarčnih ponudbe, prostor za izvedbo prireditev in privlačen kraj za druženje in preživljanje prostega časa. Z obnovo tržnice bo tudi spremenjen prometni režim v tem delu mesta, povečana bo peš cono in s tem narejen prvi korak k zmanjšanju števila avtomobilov v starem mestnem jedru.

Posebno pozornost je treba posvetiti:

- Rednim pregledom, s katerim pravočasno preprečujemo nastajanje poškodb in negativne učinke staranja.
- Ukrepom rednega vzdrževanja (stanje inštalacije, opreme), s katerimi objekt vzdržujemo v dobrem stanju. Redno vzdrževanje pomeni ohranjanje obstoječega stanja in odklanjanje poškodb v fazi, ko so posegi še lahko omejeni na minimum, torej zahtevajo najmanj stroškov. Poškodbe na teh sestavinah namreč povzročajo največjo škodo in če jih prepozno zaustavimo, zahtevajo velike investicije.

16.2 Analiza občutljivosti

Cilj te analize je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta. To izvedemo s spreminjanjem spremenljivk projekta za določen odstotek in potem opazujemo posledice teh sprememb na kazalnike finančnih in ekonomskih učinkov. Z analizo občutljivosti ugotavljamo, kateri so kritični parametri načrtovane investicije. Spremenljivke spreminjamo posamično, pri tem ohranimo ostale parametre nespremenjene. Priročnik predlaga, da so kot »kritične« obravnavane tiste spremenljivke, pri katerih je 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroča ustrezno 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti NSV.

Neto sedanja vrednost (FNSV)= - 6.046.200,30

Neto sedanja vrednost (ENSV)= 401.040,42

Tabela 22: Spremembe ključnih spremenljivk pri finančni in ekonomski analizi

Preizkušena spremenljivka	FNSV		Sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-	FIRR (%)
Osnovni izračun	-6.046.200,30	100,00%		ni izračunljiva
Naložbeni stroški – porast za 1 %	-6.102.121,43	100,92	-0,92	
Naložbeni stroški – znižanje za 1 %	-5.990.279,16	99,08	0,92	
Prihodki – povečanje za 1%	-6.041.995,90	99,93	0,07	
Prihodki – znižanje za 1%	-6.050.404,69	100,07	-0,07	
Stroški obratovanja in vzdrževanje - porast za 1 %	-6.054.945,56	100,14	-0,14	
Stroški obratovanja in vzdrževanje - znižanje za 1 %	-6.037.455,04	99,86	0,14	

Preizkušena spremenljivka	ENSV		Sprememba ekonomske čiste sedanje vrednosti (%) +/-	EIRR (%)		Sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-
Osnovni izračun	401.040,42	100,00%		8,552	100,00%	
Ekonomске koristi – porast za 1 %	458.551,12	114,34	-14,34	9,0362	105,66	-5,66
Ekonomске koristi – znižanje za 1 %	343.529,73	85,66	14,34	8,0635	94,29	5,71
Ekonomски stroški investicije – porast za 1 %	355.454,47	88,63	11,37	8,1269	95,03	4,97
Ekonomски stroški investicije – znižanje za 1 %	85.613,10	21,35	78,65	8,9843	105,05	-5,05
Ekonomски stroški (obratovanje in vzdrževanje) – porast za 1 %	393.126,08	98,03	1,97	8,495	99,33	0,67
Ekonomски stroški (obratovanje in vzdrževanje) – znižanje za 1 %	408.954,77	101,97	-1,97	8,61	100,68	-0,68

Z analizo občutljivosti ugotavljamo, da je investicija iz finančnega vidika najbolj občutljiva na spremembo investicijske vrednosti, iz ekonomskega vidika pa na spremembo ekonomskih koristi.

17 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Z investicijo je Mestna občina Ptuj pristopila k ureditvi degradiranega urbanega območja v mestnem jedru Ptuja. Območje obdelave investicije meri cca. 6.003,3 m² zunanjih površin, obnovljenih bo tudi 859,6 m² notranjih prostorov, ki sedaj zaradi slabega stanja in nefunkcionalnosti niso v uporabi. Novi poslovni prostori bodo omogočali tudi nove dejavnosti na mestni tržnici.

Prenovljena mestna tržnica bo urejen prostor, kjer bo središče dogajanja, prodaje domačih proizvodov, kulinarčnih ponudbe, prostor za izvedbo prireditev in privlačen kraj za druženje in preživljanje prostega časa. Z obnovo tržnice bo tudi spremenjen prometni režim v tem delu mesta, povečana bo peš cona in s tem narejen prvi korak k zmanjšanju števila avtomobilov v starem mestnem jedru.

Ocenjena vrednost investicije znaša 6.087.981,39 EUR. Sofinanciranje v znesku 4.262.148,30 EUR bo Mestna občina Ptuj pridobila s sredstvi CTN, preostala sredstva bo Mestna občina Ptuj zagotovila iz proračuna v vrednosti 1.825.833,09 EUR.

Rezultati finančne analize so negativni, vendar pa v prid investicije kažejo ekonomski kazalniki iz katerih izhaja, da je pri 5 % diskontni stopnji ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) pozitivna in znaša 401.040,42 EUR, ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) znaša 8,55.

Investicija sicer prinaša minimalne prihodke, ki pa ne zagotavljajo pokritja stroškov vzdrževanja in obratovanja. Zato so pri projektu pomembne širše ekonomske koristi, ki jih ocenjujemo na podlagi površin stanovanjskih in poslovnih prostorov v starem mestnem jedru in njihove cene ter ocene prihoda turistov v staro mestno jedro. Na takšen način izračunani ekonomski kazalci dokazujejo, da je investicija v celoti upravičena in bo pozitivno ter razvojno vplivala na razvoj občine in dvig standarda njenih prebivalcev.

Ocenjujemo, da je načrtovani projekt primeren za realizacijo in ima dolgoročno gledano tudi pozitivne ekonomske koristi, ki pa se jih težko ovrednoti z denarjem.

Na podlagi vseh navedenih postopkov ocenjujemo, da je ta naložba družbeno-ekonomsko upravičena.

Opomba: vse analize in izračuni so bili opravljeni z vso skrbnostjo in na podlagi vseh trenutno razpoložljivih podatkov, pridobljenih s strani Mestne občine Ptuj in z lastnim poizvedovanjem. Tako izračunani rezultati so močno odvisni od uporabljenih vhodnih podatkov in lahko kot taki v realnosti odstopajo od izračunanih vrednosti.