



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

## INVESTICIJSKI PROGRAM

# Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)

(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, april 2022



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

Naziv investicijskega projekta

**Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja  
(Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)**

Investitor:

**MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ**

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

**Nuška Gajšek, županja**

---

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

**Alen Jevtović, direktor OU Mestne občine Ptuj**

---

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

**Mojca Brunčič, višja svetovalka v Kabinetu župana, Mestna občina Ptuj**

---

Izdelovalec IP št. 410-130/2022 (ime, priimek, podpis, žig):

**Simona Kašman, podsekretarka, vodja Službe za projekte in investicije, Mestna občina Ptuj  
Elena Zupanc, višja svetovalka v Kabinetu župana, Mestna občina Ptuj**

---

Priprava projektne dokumentacije

**Arhitekt Šmid d.o.o., Ulica heroja Bračiča 18, 2000 Maribor**

---

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

**Andrej Šmid, univ. dipl. inž. arh.**

---

Bodoči upravljavec predmeta investicije (turistične vsebine):

**Javni zavod za turizem Ptuj, Mestni trg 4, 2250 Ptuj**

---

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

**Tanja Srečkovič Bolšec, direktorica**

---

Bodoči upravljavec predmeta investicije (javne površine - ulice):

**JAVNE SLUŽBE PTUJ d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj**

---

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

**mag. Alen Hodnik, direktor**

---

**Kraj in datum izdelave dokumenta: Ptuj, april 2022**

*Investicijski program*

*Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)*

**KAZALO VSEBINE**

<b>1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA .....</b>	<b>6</b>
1.1 UVODNO POJASNILO .....	6
1.2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	8
1.2.1 Opredelitev in podatki investitorja.....	8
1.2.2 Opredelitev in podatki o pripravljavcu investicijskega programa .....	8
1.2.3 Opredelitev in podatki upravljavca .....	8
1.2.4 Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije .....	9
1.3 NAMEN IN CILJ INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	9
1.4 POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	10
<b>2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....</b>	<b>11</b>
2.1 CILJI INVESTICIJE .....	11
2.2 SPISEK STROKOVNIH PODLAG .....	13
2.3 OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE .....	14
2.4 NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB .....	14
2.5 PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO .....	15
2.5.1 Način končnega prevzema in vzpostavitev obratovanja in vzdrževanja .....	15
2.6 PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE IN VIRI FINANCIRANJA .....	15
<b>3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU.....</b>	<b>17</b>
3.1 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU .....	17
3.1.1 Predstavitev občine investitorke .....	17
3.2 OSNOVNI PODATKI O UPRAVLJAVCU .....	17
3.3 OSNOVNI PODATKI O PRIPRAVLJAVCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	18
3.4 OSNOVNI PODATKI O PRIPRAVLJAVCU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE.....	18
<b>4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....</b>	<b>19</b>
4.1 PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA.....	19
4.1.1 Zgodovina območja .....	19
4.1.2 Obstoječe stanje z opisom razlogov za investicijo .....	20
4.2 USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI .....	24
<b>5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE.....</b>	<b>27</b>
<b>6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL .....</b>	<b>28</b>
6.1 Opis operacije.....	28



<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Ocena vrednosti projekta po stalnih IN TEKOČIH CENAH .....</b>	<b>30</b>
8.1	Izhodišča vrednotenja .....	30
8.2	Ocevrednosti projekta po stalnih cenah .....	30
8.3	Ocena vrednosti projekta po TEKOČIH cenah .....	31
8.4	Ocena upravičenih in ostalih stroškov po TEKOČIH cenah.....	32
<b>9</b>	<b>Analiza lokacije .....</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje .....</b>	<b>35</b>
10.1	Analiza vplivov projekta na okolje med in po gradnji .....	35
10.2	Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora .....	37
10.3	Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe .....	37
10.4	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov .....	37
<b>11</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPAJ Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....</b>	<b>38</b>
11.1	Organizacija vodenja projekta.....	38
11.2	Analiza izvedljivosti .....	39
11.3	Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske in projektne dokumentacije .....	39
<b>12</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....</b>	<b>41</b>
12.1	Dinamika financiranja.....	41
12.2	Viri financiranja .....	42
<b>13</b>	<b>Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja po izvedeni investiciji .....</b>	<b>43</b>
13.1	Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize .....	43
13.2	Prihodki .....	44
13.3	Stroški.....	44
<b>14</b>	<b>Vrednotenje drugih stroškov in koristi ter presoja upravičenosti v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV</b>	<b>46</b>
14.1	Drugi stroški in koristi investicije.....	46
14.2	finančna analiza .....	48
14.2.1	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi.....	50
14.2.2	Izračun finančne vrzeli.....	51
14.3	Ekonomska analiza .....	52
14.3.1	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi .....	54
14.3.2	Koristi, ki se jih ne da ovrednotiti z denarjem .....	54
<b>15</b>	<b>Analiza tveganj in analiza občutljivosti.....</b>	<b>55</b>
15.1	Analiza tveganj .....	55



15.2	Analiza občutljivosti.....	55
<b>16</b>	<b>Predstavitev in razlaga rezultatov.....</b>	<b>57</b>

**SEZNAM TABEL**

Tabela 1:	Vrednost investicije po stalnih cenah.....	30
Tabela 2:	Vrednost investicije po tekočih cenah.....	31
Tabela 3:	Vrednost upravičenih in neupravičenih stroškov v tekočih cenah.....	32
Tabela 4:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta .....	38
Tabela 5:	Dinamika financiranja .....	41
Tabela 6:	Viri financiranja po letih .....	42
Tabela 7:	Finančni prihodki .....	44
Tabela 8:	Stroški obratovanja in vzdrževanja.....	45
Tabela 9:	Ekonomske koristi od obiskovalcev.....	46
Tabela 10:	Ekonomske koristi povečanja vrednosti nepremičnin.....	47
Tabela 11:	Družbene koristi.....	47
Tabela 12:	Prikaz finančnih tokov v obdobju od 2022-2036.....	49
Tabela 13:	Izračun najvišjega zneska sofinanciranja .....	51
Tabela 14:	Izračun ponderirane življenjske dobe projekta .....	52
Tabela 15:	Ekonomska analiza projekta .....	53
Tabela 16:	Spremembe ključnih spremenljivk .....	56

**SEZNAM SLIK**

Slika 1:	Obstoječe stanje dostopnih poti do turističnih znamenitosti.....	21
Slika 2:	Gospodarska javna infrastruktura (energetika, komunala, komunikacije).....	23
Slika 3:	Prikaz območja obdelave (PISO) .....	34
Slika 4:	Kadrovsko-organizacijska shema projekta.....	39



## 1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA

### 1.1 UVODNO POJASNILO

Investitorica Mestna občina Ptuj se bo s projektom »Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)« prijavila na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, ki ga je 18. 3. 2022 objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT). Eden izmed pogojev prijave je izdelana investicijska dokumentacija, zato smo pristopili k izdelavi investicijskega programa (ocenjena vrednost investicije je več kot 500.000,00 EUR). Decembra 2017 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta Ureditev Ulice heroja Lacka in Zelenikove ulice za potrebe prijave projekta na I. fazo Povabila za predložitev vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih (mehanizem CTN), ki pa ni bil prijavljen na II. fazo mehanizma CTN.

Finančna sredstva za izvedbo javnega razpisa zagotavlja Evropska unija iz naslova **Sklada za okrevanje in odpornost - iz Načrta za okrevanje in odpornost Republike Slovenije** (v nadaljevanju: NOO). Javni razpis je v NOO uvrščen v **razvojno področje C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino in v naložbo C: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah**.

Javni razpis je skladno cilji te komponente usmerjen v investicije v objekte javne in skupne turistične infrastrukture, z vzpostavitvijo, obnovo in urejanjem katerih se bo v slovenskih turističnih destinacijah izboljšala funkcionalnost, varnost in kakovost turistične ponudbe. Predmet sofinanciranja bodo zgolj vlaganja, ki bodo glede na naravo projektov usmerjena v okoljsko učinkovite in zeleno naravnane rešitve ter nadgrajena s sodobnimi digitalnimi orodij in rešitvami, ki bodo zagotavljala visoko kakovostno uporabniško izkušnjo.

Z ureditvijo dostopov do turističnih znamenitosti v starem mestnem jedru Ptuja, z obnovo Lackove in Zelenikove ulice, bo investitorica pomembno prispevala k izboljšanju oziroma urejenosti javne in skupne turistične infrastrukture v vodilni turistični destinaciji Ptuj. Območje obdelave je v slabem stanju in je nezadostno urejeno ter kazi podobo in izgled nosilnega produkta destinacije - starega mestnega jedra (staro mestno jedro, Ptujski grad). Z ureditvijo ulic v območju za pešce, sprehajalce in kolesarje bodo izboljšali dostop do nosilnega produkta s področja vinarstva in kulinarike, to je Ptujška klet in degustacija vina ter nosilnih produktov s področja kulture in umetnosti (festivali), kulturna dediščina (kurentovanje, rimsko obdobje). V okviru projekta bo nameščena spremljajoča infrastruktura (digitalna in IT oprema: interaktivna informacijska tabla).

Projekt predstavlja pomembno infrastrukturno, kakovostno, trajnostno izboljšanje in nadgradnjo obstoječe javne turistične infrastrukture v vodilni turistični destinaciji Ptuj.

V okviru projekta bodo v sodelovanju z Javnim zavodom za turizem Ptuj nadgrajeni trije integralni turistični produkti: Mistični kurent, Vinsko popotovanje, Srednjeveški Ptuj in izdelana nadgradnja spletne



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

strani Zavoda za turizem Ptuj (rezervacijski sistem za turistične produkte). Izvedene bodo tudi ostale aktivnosti informiranja in komuniciranja na ravni projekta.

Z ureditvijo dostopa do elitne turistične znamenitosti Ptuja in do posameznih turističnih atrakcij se bo ustvarila celostna povezava starega mestnega jedra, s čimer bo mesto dobilo enovito in arhitekturno urejeno podobo. Z interaktivno informacijsko tablo bo turistična predstavitev Ptuja boljše dostopna obiskovalcem mesta, ki bodo imeli lažji in stalno dostopen vpogled v celostno predstavitev ter lokalno, avtentično, izkustveno in edinstveno ponudbo destinacije Ptuj. Z nadgradnjo integralnih turističnih produktov bomo prispevali k personalizaciji turistične ponudbe.

Vrednost investicijskega projekta znaša 1.606.486,24 EUR z DDV po stalnih cenah in 1.664.982,01 EUR z DDV po tekočih cenah.

Za izvedbo projekta bo MO Ptuj zagotovila 846.138,40 EUR lastnih sredstev. Sofinanciranje iz Sklada za okrevanje in odpornost - Načrt za okrevanje in odpornost Republike Slovenije (NOO) znaša do največ 60% vrednosti upravičenih stroškov (vrednosti investicije brez DDV). Sofinanciranje iz mehanizma NOO je predvideno v višini 818.843,61 EUR.

Vsebinsko so v dokumentu obdelani vsi vidiki investicijskega projekta in to v obsegu, ki ga zahteva investicijski program. Sicer pa je obravnavani investicijski dokument izdelan v skladu z določili "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 60/06, 54/2010, 27/16).



## 1.2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 1.2.1 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
E-pošta	<a href="mailto:obcina.ptuj@ptuj.si">obcina.ptuj@ptuj.si</a>
Davčna številka	SI85675237
Transakcijski račun	SI56 011000100009652

### 1.2.2 Opredelitev in podatki o pripravljavcu investicijskega programa

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	Mestna občina Ptuj
Naslov	Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba za pripravo investicijske dokumentacije	Simona Kašman, podsekretarka, vodja Službe za projekte in investicije
Telefon	02 748 29 27
E-pošta	<a href="mailto:simona.kasman@ptuj.si">simona.kasman@ptuj.si</a>
Priprava investicijskega programa	Simona Kašman, podsekretarka, vodja Službe za projekte in investicije Elena Zupanc, višja svetovalka
Telefon	02 748 29 27, 02 748 29 23
E-pošta	<a href="mailto:simona.kasman@ptuj.si">simona.kasman@ptuj.si</a> , <a href="mailto:elena.zupanc@ptuj.si">elena.zupanc@ptuj.si</a>

### 1.2.3 Opredelitev in podatki upravljavca

BODOČI UPRAVLJAVEC INVESTICIJE (JAVNE POVRŠINE – ULICE)	
Naziv	Javne službe Ptuj d.o.o.
Naslov	Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	mag. Alen HODNIK
Telefon	02 620 73 41
E-pošta	<a href="mailto:info@jsp.si">info@jsp.si</a>





BODOČI UPRAVLJAVEC INVESTICIJE (TURISTIČNE VSEBINE)	
Naziv	Javni zavod za turizem Ptuj
Naslov	Mestni trg 4, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba	Tanja Srečkovič Bolšec, direktorica
Telefon	031 347 123
E-pošta	tanja@visitptuj.eu

#### 1.2.4 Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv	Arhitekt Šmid d.o.o.
Naslov	Ulica heroja Bračiča 18, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Andrej Šmid
Telefon	02 620 07 50
E-pošta	andrej@studio-baza.si
Odgovorni projektant	Andrej Šmid, univ. dipl. inž. arh.
E-pošta	andrej@studio-baza.si

### 1.3 NAMEN IN CILJ INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

**Namen projekta** je krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in dvig kakovosti ter s tem konkurenčnosti vodilne turistične destinacije Ptuj in njenih deležnikov, višja kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

**Cilj projekta** je izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture z ureditvijo Lackove in Zelenikove dostopne poti do turistične znamenitosti staro mestno jedro s posameznimi turističnimi atrakcijami ter do Ptuske kleti z vsebinsko nadgradnjo turistične ponudbe, kar prispeva k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov v destinaciji Ptuj.

Cilji projekta so:

- Funkcionalna prenova ulic s povezano gospodarsko javno infrastrukturo
- Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti turistične ponudbe vodilne destinacije Ptuj
- Učinkovitejša raba prostora v urbanem prostoru z izkoriščanjem notranjih potencialov mestnega območja za potrebe turizma in lokalnega prebivalstva
- Zagotovitev kvalitetnega, urejenega dostopa do javne in skupne turistične infrastrukture
- Izboljšanje kakovosti življenja in v lokalni skupnosti



- Zagotovitev infrastrukture za implementacijo edinstvenih, lokalnih, avtentičnih, izkustvenih turističnih vsebin destinacije Ptuj
- Prispevek k povečanemu turističnemu obisku destinacije
- Sodelovanje in mreženje ponudnikov starega mestnega jedra
- Povečanje atraktivnosti mestnega jedra in ohranitev kulturnega spomenika lokalnega pomena
- Boljša prepoznavnost turistične destinacije Ptuj
- Gospodarska rast občine in s tem regije

Ciljne skupine: turisti (domači in tuji), lokalni ponudniki, občani, obiskovalci, sprehajalci, ostala javnost in ostali deležniki s področja turizma na območju vodilne destinacije.

#### 1.4 POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Ureditev Ulice heroja Lacka in Zelenikove ulice je bil potrjen na seji mestnega sveta decembra 2017. 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 stalnih cenah v DIIP:** 1.155.340,00 EUR

**Vrednost investicije po tekočih cenah v DIIP:** 1.179.392,14 EUR

**Viri financiranja:**

Mestna občina Ptuj: 235.878,43 EUR

EU - ESRR: 754.810,97 EUR; RS MOP: 188.702,74 EUR

**Terminski plan izvedbe investicije:** december 2017 – december 2019

Dokument identifikacije investicijskega projekta obravnava dve varianti in sicer:

**Varianta »brez« investicije:** Varianta »brez« investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta Mestne občine Ptuj. Alternativa brez investicije pomeni v danem primeru, da se površina, ki meji na že urejeno površino Mestnega trga, ne adaptira, pač pa le najnujnejše in interventno investicijsko vzdržuje, Mestna občina Ptuj pa ostane brez dodatne obnovljene kulturne dediščine in nujno potrebne vpadnice v Mestni trg.

**Varianta »z« investicijo:** Alternativa z nameravano investicijo pa pomeni obnovo kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki bo pomenil revitalizacijo površine in ostalih objektov ter preprečitev pred nadaljnjim propadanjem. Z njim bo mestno jedro pridobilo revitalizirane vpadnice v mestno središče, ki bo pomenil tudi nov del turističnega in kulturnega mozaika mesta Ptuj in okolice. Glede na slabo obstoječe stanje vpadnic na Mestni trg, je alternativa z investicijo nujna, saj zagotavlja sanacijo in celovito obnovo kulturno zgodovinskega dela mesta.

Zaradi tega se ugotovi, da je alternativa brez investicije nesmiselna in se nadaljuje z nameravano investicijo obnovo Ulice heroja Lacka in Zelenikove ulice.



## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

---

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16) je povzetek investicijskega programa razdeljen na 7 podpoglavij opisanih v nadaljevanju.

### 2.1 CILJI INVESTICIJE

**Predmet investicije:** Mestna občina Ptuj želi funkcionalno prenovo Zelenikove ulice, Ulice heroja Lacka in delno Vodnikove ulice na Ptuju, ki bo obsegala ureditev zunanjih površin, z ustrezno prometno ureditvijo peš, tekočega in mirujočega motornega prometa s površinami za dostavo in intervencijo, hortikulturno ureditev, namestitev urbane in turistične opreme (interaktivna tabla). Urejena dostopna pot do nosilnih produktov s področja vinarstva in kulinarike (Ptujška klet idr.), kulture in umetnosti, kulturne dediščine bo pomembno vplivala na izkušnjo turistov v vodilni turistični destinaciji Ptuj.

Z ureditvijo dostopa do elitne turistične znamenitosti Ptuja in do posameznih turističnih atrakcij se bo ustvarila celostna povezava starega mestnega jedra, s čimer bo mesto dobilo enovito in arhitekturno urejeno podobo. Z interaktivno informacijsko tablo bo turistična predstavitev Ptuja boljše dostopna obiskovalcem mesta, ki bodo imeli lažji in stalno dostopen vpogled v celostno predstavitev ter lokalno, avtentično, izkustveno in edinstveno ponudbo destinacije Ptuj. Z nadgradnjo integralnih turističnih produktov bomo prispevali k personalizaciji turistične ponudbe.

Območje obdelave meri cca. 2.220 m<sup>2</sup> zunanjih površin, ki se rekonstruirajo.

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

Infrastrukturne aktivnosti investicije vezane ureditev dostopnih poti so:

- Ureditev tlakovanih površin omenjenih ulic,
- Ureditev hortikulture in urbane opreme na obravnavanih ulicah,
- Ureditev prometa v tem delu mesta,
- Ureditev tlakovanja v enotni višini, urediti odvodnjavanje površine,
- Zamenjava obstoječega drevesa na Ulici heroja Lacka z novim,
- Ob urejeni površini so poslovni prostori, ki so lahko namenjeni gostinski dejavnosti s podaljški terase na urejeno ulico,
- Obnova komunalne infrastrukture na območju prenove – vodovod in kanalizacija s pripadajočimi priključki, zamenjava elektroinstalacij za javno razsvetljavo, zamenjava ostalih instalacij, telekomunikacijskih vodov.



Aktivnosti vezane na turistične vsebine so:

- Spremljajoča infrastruktura (digitalna in IT oprema: interaktivna informacijska tabla),
- Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (nadgradnja treh integralnih turističnih produktov),
- Izdelava in nadgradnja spletne strani Zavoda za turizem Ptuj (nadgradnja spletne strani Zavoda za turizem z rezervacijskega sistemom, ostale promocijske aktivnosti).
  
- Ostale aktivnosti informiranja in komuniciranja na ravni projekta.

**Namen projekta** je krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in dvig kakovosti ter s tem konkurenčnosti vodilne turistične destinacije Ptuj in njenih deležnikov, višja kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

Zaradi vse večje potrebe po prenovi samega prostora, kot tudi vse večjega števila obiskovalcev na tem območju, bo prostor smiselno preoblikovan in bo tako omogočal boljše povezovanje ljudi z samim mestom. S spremembami obstoječe prometne ureditve bomo tako pridobili iz ozkih pločnikov sončne terase lokalov, ki so locirani na tem območju. Namesto parkirišč imamo tako široke sprehajalne prostore. Tako bi privabili tudi nove trgovske in gostinske lokale.

Samo mestno središče je programsko namenjeno vsakodnevnemu urbanemu življenju domicilnega prebivalstva, rednim obiskom prebivalcev iz regije, turističnim obiskom kulturno zgodovinskih spomenikov, zbirk, razstav, prireditvam in masovnim prireditvam regijskega in državnega pomena.

Nameni projekta so:

- Ureditev kvalitetnega dostopa do starega mestnega jedra in njegovih turističnih znamenitosti z obnovo obstoječih ulic in oživitev tega urbanega predela mesta, da bo prispeval k urejenemu izgledu mesta in pozitivnem vtisu turistov ob obisku destinacije;
- Nadgradnja turistične ponudbe s personalizacijo turističnih produktov, z digitalnimi vsebinami in promocijo.
- Pozitiven vpliv na povečanje turistične atraktivnosti najstarejšega slovenskega mesta in Podravske regije.
- Pridobiti urejen prostor, ki bo središče dogajanja, prodaje domačih proizvodov, kulinarčnih užitek, prostor za izvedbo prireditev in privlačen kraj za druženje in preživljanje prostega časa;
- Spremeniti prometni režim v tem delu mesta, povečati peš cono in s tem narediti prvi korak k zmanjšanju števila avtomobilov v starem mestnem jedru;
- Izboljšati podobo samega območja, ureditev zunanjih površin, ustrezna prometna ureditev peš, tekočega in mirujočega motornega prometa s površinami za dostavo in intervencijo na območju obdelave);
- Prostor optično razširiti, povečati;
- Območje prostorsko prepoznavno definirati;



- Vzpostavitev boljše fizične povezave med nivojem obstoječega preurejenega Mestnega trga do obravnavanih ulic;
- Spodbuditev odpiranja novih trgovskih in gostinskih lokalov;
- Izboljšanje življenjskega standarda prebivalcev.
- Pozitiven vpliv na ohranjanje okolja, kulturne dediščine, identitete mesta.

**Cilj projekta** je izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture z ureditvijo Lackove in Zelenikove dostopne poti do turistične znamenitosti staro mestno jedro s posameznimi turističnimi atrakcijami ter do Ptuske kleti z vsebinsko nadgradnjo turistične ponudbe, kar prispeva k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov v destinaciji Ptuj.

Cilj je funkcionalna prenova obstoječih ulic, ki se navezujejo na Mestni trg, zasnovana ob upoštevanju usklajenega urejanja celotnega videza (nadaljevanje ureditev po vzoru Mestnega trga) in v skladu z ureditvami ožjega mestnega jedra. Z namenom ohranitve življenjskega utripa mesta in izgleda turistične destinacije Ptuj, je potrebno glavne ulice, ki so sedaj najbolj frekventni koridorji pešcev, sprehajalcev in kolesarjev, prilagoditi sodobnim potrebam in novim standardom ter jih bolje povezati z središči dogajanja.

#### Splošni cilji projekta so:

- Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti turistične ponudbe vodilne destinacije Ptuj
- Zagotovitev kvalitetnega, urejenega dostopa do javne in skupne turistične infrastrukture
- Izboljšanje kakovosti življenja in v lokalni skupnosti
- Zagotoviti enakomernejši dostop do javnih funkcij in storitev za prebivalstvo,
- Zagotovitev infrastrukture za implementacijo edinstvenih, lokalnih, avtentičnih, izkustvenih turističnih vsebin destinacije Ptuj
- Prispevek k povečanemu turističnemu obisku destinacije
- Sodelovanje in mreženje ponudnikov starega mestnega jedra
- Povečanje atraktivnosti mestnega jedra in ohranitev kulturnega spomenika lokalnega pomena
- Boljša prepoznavnost turistične destinacije Ptuj
- Gospodarska rast občine in s tem regije

## 2.2 SPISEK STROKOVNIH PODLAG

- Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev IZP, št. 7-011418-A z dne 27. 9. 2018, ki jo je pripravil Andrej Šmid d.o.o.
- Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje PZI, št. 7-011418 z dne 28.11.2018, ki jo je izdelal Andrej Šmid d.o.o.



## 2.3 OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

Investicijskem programu sta obravnavani dve varianti, in sicer:

- varianta "brez" investicije ter
- varianta "z" investicijo.

### **Varianta brez investicije – izhodiščna varianta**

Alternativa brez investicije pomeni v danem primeru, da se površina, ki meji na že urejeno površino Mestnega trga, ne obnovi, pač pa le najnujnejše in interventno investicijsko vzdržuje. Vodilna destinacija Ptuj ostane brez vzorno urejene dostopne poti do starega mestnega jedra in Ptujске kleti kot dveh ključnih nosilnih produktov, kar ima negativen vpliv na vtise in doživetja obiskovalcev ter turistov. Prav tako ostane brez vsebinske nadgradnje turistične ponudbe, kar ne doprinese k povečanemu turističnemu obisku destinacije.

### **Varianta z izbrano investicijo z EU sredstvi**

Alternativa z nameravano investicijo pomeni, da se infrastrukturno uredi dostop (obnova Lackove in Zelenikove ulice) do elitne turistične znamenitosti Ptuja in do posameznih turističnih atrakcij, s čimer bo mesto dobilo enovito in arhitekturno urejeno podobo. Z interaktivno informacijsko tablo bo turistična predstavitev Ptuja boljše dostopna obiskovalcem mesta, ki bodo imeli lažji in stalno dostopen vpogled v celostno predstavitev ter lokalno, avtentično, izkustveno in edinstveno ponudbo destinacije Ptuj. Z nadgradnjo integralnih turističnih produktov bomo prispevali k personalizaciji turistične ponudbe.

Zaradi tega se ugotovi, da je alternativa brez investicije nesmiselna in se nadaljuje z nameravano investicijo ureditve dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica).

## 2.4 NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB

**Odgovorna oseba investitorja:** Nuška Gajšek, županja Mestne občine Ptuj

**Vodja projekta:** Mojca Brunčič, Služba za projekte in investicije v Kabinetu župana, Mestna občina Ptuj

**Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:** Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh., Arhitekt Šmid d.o.o.

**Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:** Simona Kašman, vodja Službe za projekte in investicije v Kabinetu župana, Mestna občina Ptuj

**Izdelava investicijske dokumentacije:**

- DIIP: Simona Kučič Pogorelc, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestna občina Ptuj  
Tina Zamuda, Kabinet župana, Mestna občina Ptuj
- IP: Simona Kašman, Elena Zupanc, Služba za projekte in investicije v Kabinetu župana, Mestna občina Ptuj

**Odgovorna oseba upravljavca (javne površine-ulice):** mag. Alen Hodnik, Javne službe Ptuj d.o.o.

**Odgovorna oseba upravljavca (turistične vsebine):** Tanja Srečkovič Bolšec, Javni zavod za turizem Ptuj

## 2.5 PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO

Izvedbo investicije bo strokovno spremljala Mestna občina Ptuj, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti:

- Odgovorna oseba Mestne občine Ptuj je županja Nuška GAJŠEK;
- Odgovorna oseba za vodenje operacije – vodja projekta Mojca Brunčič;
- Izvajalca del in nadzora bo Mestna občina Ptuj izbrala na podlagi Zakona o javnem naročanju;
- Z izbranim izvajalcem del za izvedbo celotne investicije naročnik podpiše pogodbo;
- Naročnik med izvajanjem investicije poskrbi za ustrezen strokovni nadzor.
- Turistične vsebine prevzame Javni zavod za turizem Ptuj.

### 2.5.1 Način končnega prevzema in vzpostavitev obratovanja in vzdrževanja

Po dokončanju del bo izveden kvalitetni pregled, prevzem izvedenih del, odpravljene eventualne pomanjkljivosti, s strani izvajalca del predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi. Javne površine - ulice bodo po končanju del uradno predane v upravljanje in vzdrževanje upravljavcu Javne službe Ptuj d.o.o. Turistične vsebine bo upravljal Javni zavod za turizem Ptuj – oprema za ITP, informacijska podpora za interaktivno turistično tablo in rezervacijski sistem na njihovi spletni strani.

## 2.6 PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE IN VIRI FINANCIRANJA

**Vrednost investicije po stalnih cenah (z DDV): 1.606.486,24 EUR**

**Vrednost investicije po tekočih cenah (z DDV): 1.664.982,01 EUR**

**Viri financiranja:**

**Sredstva NOO-MGRT: 818.843,61 EUR**

**Lastni proračunski vir (MO Ptuj): 846.138,40 EUR**

Za izvedbo projekta »Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)« bo MO Ptuj zagotovila 846.138,40 EUR lastnih sredstev. Sofinanciranje iz Sklada za okrevanje in odpornost - Načrt za okrevanje in odpornost Republike Slovenije (NOO) znaša do največ 60% vrednosti upravičenih stroškov (vrednosti investicije brez DDV). Sofinanciranje iz mehanizma NOO je predvideno v višini 818.843,61 EUR.



## ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV

### FINANČNI KAZALNIKI:

**Neto sedanja vrednost investicije (FNPV) negativna in znaša - 1.549.725,87 EUR**

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

Relativna neto sedanja vrednost znaša (RNSV) je **- 1,0391**.

### EKONOMSKI KAZALNIKI:

**Neto sedanja vrednost investicije (ENPV) pozitivna in znaša 251.370,46 EUR**

Finančna interna stopnja donosnosti (EIRR) je **9,370**.

Relativna neto sedanja vrednost znaša (RNSV) je **0,209**.

Doba vračanja: **15 let**

Na podlagi izračunov, se je investicija izkazala kot ekonomsko upravičeno. Izkazani finančni kazalniki so sicer manj ugodni, kar je razumljivo glede na naravo projekta. Projekt pripomore k izboljšanju funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture z ureditvijo Lackove in Zelenikove dostopne poti do turistične znamenitosti staro mestno jedro s posameznimi turističnimi atrakcijami ter do Ptujске kleti z vsebinsko nadgradnjo turistične ponudbe, kar prispeva k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov v destinaciji Ptuj. Projekt bo doprinesel tudi k večji privlačnosti starega mestnega jedra za domače in tuje obiskovalce.

Predvsem pa je pomemben vpliv projekta iz naslova oživitve območja in posledično k večji privlačnosti starega mestnega jedra, kamor sedaj turisti in obiskovalci zaradi fizične in funkcionalne degradiranosti niso radi zahajali in z vidika nadgradnje turistične ponudbe vodilne destinacije Ptuj. Upravičenost projekta utemeljujejo širši družbeni, razvojno gospodarski in socialni vidiki.





### 3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU

#### 3.1 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

**Naziv:** Mestna občina Ptuj  
**Naslov:** Mestni trg 1, 2250 Ptuj  
**Odgovorna oseba:** Nuška GAJŠEK, županja  
**Telefon:** 02 748 29 99  
**e-pošta:** [obcina.ptuj@ptuj.si](mailto:obcina.ptuj@ptuj.si)  
**ID za DDV:** SI85675237

##### 3.1.1 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 Ptujskega polja, s skrajnim jugozahodnim delom pa sega na Dravsko polje na desnem bregu reke Drave. Po površini obsega 66,65 km<sup>2</sup>, kar predstavlja 0,3% ozemlja Slovenije. Mestno občino Ptuj sestavljajo naslednja naselja: Grajena, Grajenščak, Kicar, Krčevina pri Vurberku, Mestni vrh, Pacinje, Podvinci, Ptuj, Spodnji Velovlek in Spuhlja, ki so združena v osem četrtnih skupnosti (Center, Ljudski vrt, Panorama, Jezero, Breg- Turnišče, Grajena, Rogoznica in Spuhlja).

V Mestni občini Ptuj živi 23.636 (SURSA, I. 2020) 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 km<sup>2</sup>**, kar močno presega slovensko povprečje (101 preb./km<sup>2</sup>). Po površini je Mestna občina Ptuj na predzadnjem mestu med mestnimi občinami.

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

Dejavnost in organiziranost investitorja je opredeljena v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in ostalo veljavno zakonodajo.

#### 3.2 OSNOVNI PODATKI O UPRAVLJAVCU

Upravljavec	Javne površine-ulice	Turistične vsebine
Naziv	Javne službe Ptuj d.o.o.	Javni zavod za turizem Ptuj
Odgovorna oseba	mag. Alen Hodnik, direktor	Tanja Srečkovič Bolšec, direktorica
Naslov	Ul. heroja Lacka 3, 2250 Ptuj	Mestni trg 4, 2250 Ptuj
Telefon	02 620 73 41	031 347 123
E-pošta	info@jsp.si	tanja@visitptuj.eu



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

### 3.3 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

E-pošta: [obcina.ptuj@ptuj.si](mailto:obcina.ptuj@ptuj.si)

Priprava IP: Simona Kašman, podsekretarka; Elena Zupanc, višja svetovalka

Telefon: 02 748 29 27, 02 748 29 38

e-pošta: [simona.kasman@ptuj.si](mailto:simona.kasman@ptuj.si); [elena.zupanc@ptuj.si](mailto:elena.zupanc@ptuj.si)

### 3.4 OSNOVNI PODATKI O PRIPRAVLJAVCU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Naziv: Arhitekt Šmid d.o.o.

Naslov: Ulica heroja Bračiča 18, 2000 Maribor

Odgovorna oseba: Andrej Šmid

Telefon: 02 620 07 50

E-pošta: [andrej@studio-baza.si](mailto:andrej@studio-baza.si)

Odgovorni projektant: Andrej Šmid, univ. dipl. inž. arh.



## 4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

### 4.1 PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA

#### 4.1.1 Zgodovina območja

Območje mesta Ptuj, kot ga poznamo danes, je začelo svoje prvo poglavje že v mlajši kameni dobi. Naselbina je skozi zgodovino prav zaradi specifičnih naravnih danosti odigrala pomembno vlogo na področjih politike, uprave in umetnosti.

Skozi rimsko Poetovio, najpomembnejše rimsko mesto na območju današnje Slovenije, je potekala pomembna antična trgovska pot, t.i. jantarna pot, ki je vodila od današnjega Ogleja do Panonske nižine. Struga Drave je v tem času potekala bolj južno, oba bregova pa je povezoval most. Sicer mesto Poetovia ni bilo zasnova kot klasično rimsko mesto, saj se je mesto razvijalo kot ob-cestno mesto z nepravilno obliko. Po vojaškem udaru leta 69 so bile mestu podeljene pravice kolonije ter sta-tut mesta. S tem je bila ustanovljena samoupravna enota – Colonia Ulpia Traiana Poetovio. Največji razcvet je mesto doseglo v 2. in 3. stol., ko je postalo veliko provincialno mesto s štirimi mestnimi četrtmi in pomembnimi državnimi uradi. Z zatonom rimskega imperija je začel slabiti tudi strateški pomen mesta Poetovio. Mesto je bilo močno uničeno zaradi napada Hunov in naravnih katastrof. S poselitvijo v 6. stoletju so bile popolnoma zabrisane sledi rimskega časa.

Ob koncu 8. stoletja je Podravje prešlo v okvir frankovske države in s tem se je naselbina pričela ponovno razvijati, vendar le na levem rečnem bregu, pod imenom Pettau. Izrazito linearna naselbina je takrat obsegala območje med današnjim Malim gradom (Knjižnico Ivana Potrča), Dominikanskim samostanom in Proštijško cerkvijo sv. Jurija.

Po vmesnem obdobju napadov Ogrov se je razvoj mesta nadaljeval v 12. stoletju. Na ostankih zgodnjerednjeveške naselbine se je začelo razvijati mesto kot ga poznamo danes. Po pridobitvi mestnih pravic leta 1250 je mesto pridobilo tudi pravico do mestnega obzidja, ka-mor so vključili Dominikanski samostan na zahodni strani in Minoritski samostan na vzhodni strani mesta. S tem je bila trikotna zasnova mesta jasno poudarjena in se odraža v grajskem in mestnem trikotniku.

Najpomembnejši objekti so se nizali vzdolž današnje Prešernove ulice, ki se je na vzhodni strani zaključila v trikotno tržno površino, današnji Slovenski trg. Poleg Prešernove je pomembno os predstavljala tudi Murkova ulica. Iz te osi se je proti Dravi širil rebrast sistem ulic, proti grajskemu griču pa so se razvile le medhišne zagate za dostop do dvorišč v ozadju.

V drugi polovici 13. stoletja se je ob umiku Drave proti jugu začel razvijati vzhodni del Ptujja, ki stoji na rečni na-plavini. Območje se je razvijalo v drugačni geometriji in sistemu ulic, kar je razvidno še danes.

Mesto je končno podobo dobilo v 15. stoletju, konec 16. stoletja pa se je končala tudi njegova pomembnost v evropskem prostoru. Zaradi strateške lege je Ptuj prevzel pomembno obrambo funkcijo vpadov pred Turki in opustil trgovsko vlogo. Mesto je bilo popolnoma ohromljeno zaradi številnih poplav, kužnih bolezni in požarov in se znašlo na robu gospodarskega propada.



V 18. stoletju je bilo mesto odrinjeno od pomembnih prometnic, z vzpostavitvijo glavne povezave Dunaj – Trst, v 19. stoletju pa še s povezavo Južne železnice. Tako se je Ptuj vse bolj preoblikoval v podeželsko mesto.

Konec 19. stoletja je mesto pridobilo statut mesta in postalo sedež avtonomne občine. S tem se je mesto pričelo ponovno razvijati, cvetela je lokalna industrija, trgovina in obrt. Mestno jedro se je počasi širilo in si počasi priključevalo sosednja predmestja, poleg tega pa je napredovalo tudi upravno. Z razvojem objektov javnih funkcij so pričeli nastajati tudi parki, promenade in ostale odprte javne površine. Gradnja je v tistem času potekala po vnaprej določenih »zazidalnih« načrtih ob obrobju me-sta.

V začetku 20. stoletja se je mesto širilo v severovzhodni in jugozahodni smeri. S številom nemško govorečih prebivalcev se je povečevala tudi nestrpnost med njimi, ki je dosegla vrhunec s t.i. Septembrskimi dogodki. Pred I. sv. vojno so se pojavile nove javne stavbe kot npr. gledališče na Slovenskem trgu, mestno kopališče in bolnišnica, poleg tega pa se je oblikoval tudi prostor tržnice.

#### 4.1.2 Obstoječe stanje z opisom razlogov za investicijo

Projekt je usmerjen v investicijo v infrastrukturno ureditev dostopne poti do javne in skupne turistične infrastrukture, z obnovo in urejanjem Lackove in Zelenikove ulice in nadgradnjo turističnih vsebin, s čimer se bo v turistični destinaciji Ptuj izboljšala funkcionalnost, varnost in kakovost turistične ponudbe.

Pristop k nameravani investiciji so izražene potrebe po kvalitetni ureditvi dostopov v starem mestnem jedru (do Mestnega trga) in Ptujске kleti kot nosilnih produktov destinacije. Potrebno je urediti dostope, ki bodo nakazovali enovit izgled. Prenovljen Mestni trg spodbuja razvoj kulturnega turizma v mestu ter prebivalcem ponudi kvalitetno izvedbo glasbenih, uprizoritvenih in drugih dejavnosti.

##### Cilji investicije so:

- Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture z ureditvijo Lackove in Zelenikove dostopne poti do turistične znamenitosti staro mestno jedro s posameznimi turističnimi atrakcijami ter do Ptujске kleti
- Vsebinska nadgradnja turistične ponudbe, ki prispeva k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov v destinaciji Ptuj.

Primaren namen in cilj investicijskega projekta je rekonstrukcija Zelenikove ulice, Ulice heroja Lacka ter del Vodnikove ulice na Ptujju. Predmet prenove je tlakovanje površine, ureditev hortikulture, ureditev javne razsvetljave, meteorno odvodnjavanje in vse potrebne infrastrukture. Investicijski del pa obogatimo z nadgrajenimi digitalnimi turističnimi vsebinami.

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), kjer se nahajajo tudi ulice, ki so predmet obnove v predlaganem projektu.

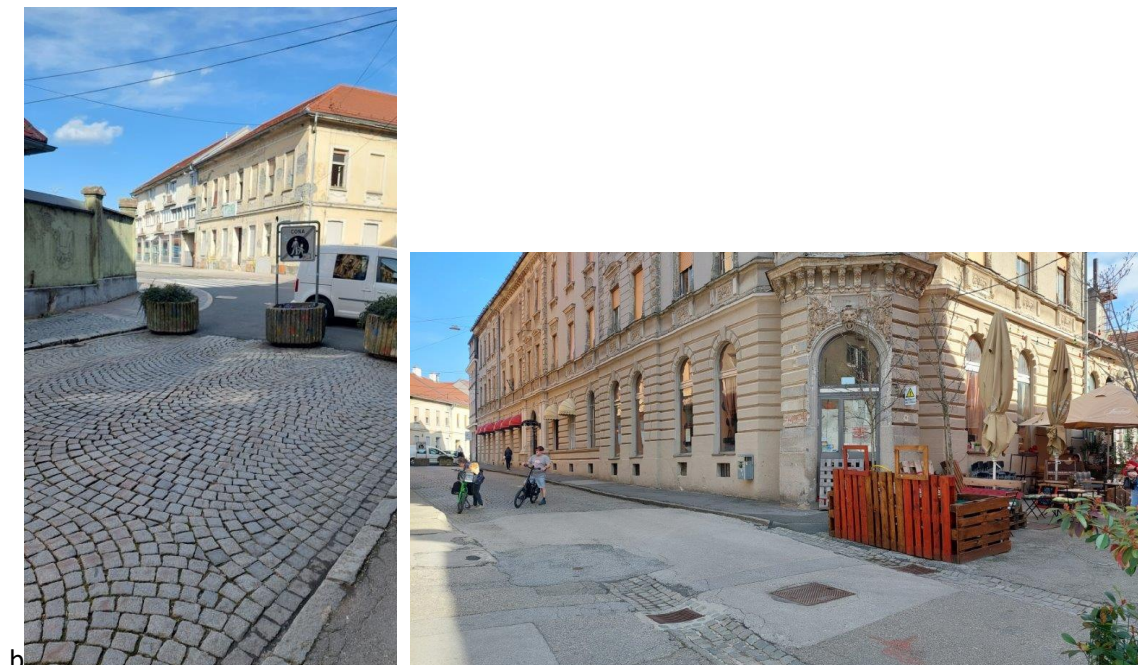
Mestni trg je trg protokola – upravni utrip. Je eden najbolj razgibanih mestnih prostorov, ki ga obvladuje središčno postavljena skulptura sv. Jurija in občinska fasada. Prostor določa poleg zaključenih stavbnih volumnov s fasadnimi plašči tudi pet vhodnih ulic, kar ga dela fluidnega in optimističnega.

Z ureditvijo Mestnega trga, se je v ta predel mesta pričelo druženje, kulturni in športni dogodki. Mestni trg na Ptujju je vpet v mestno središče s šestimi ulicami, je neregularne oblike, višinsko razgiban in obkrožen s fasadnim plaščem iz različnih obdobj. Dominantni objekt je mestna hiša iz leta 1907. Historično najpomembnejšo povezavo v smeri vzhod-zahod tvorita Ulica heroja Lacka in Murkova ulica, v smeri jug-sever pa Krempljeva ulica in Miklošičeva ulica. Objekti opreme na trgu so iz različnih obdobj ter so krasilne in komunalne narave.

Talna površina je delno iz pokrpanega asfalta, delno popokana in razdeljena s sugestivno muldo iz granitnih kock, ki ločuje povozno površino od pokockane ob fasadah. Ureditev je iz časov, ko je ta predel mesta bil še namenjen motornemu prometu.

Ulice, ki se stekajo v urejen Mestni trg so: Murkova ulica, Krempljeva ulica, Ulica heroja Lacka, Miklošičeva ulica in Zelenikova ulica. Z nadaljevanjem ureditve po vzoru Mestnega trga, bi pridobili lep, urejen, odprti prostor, tako za opravljanje dejavnosti, kot tudi za druženje.

Slika 1: Obstoječe stanje dostopnih poti do turističnih znamenitosti





V tehničnem pogledu ulice nimajo enotnega videza, nimajo izvedene ustrezne komunalne infrastrukture, vhodi v objekte so na različnih višinah, ... Tlak je mešan: delno asfalt, delno granitne kocke, pločniki ob stavbah so dvignjeni nad vozišče z granitnimi robniki, določeni deli so v makedamu in posledično zaradi neurejenosti, obiskovalci in domačini na tem prostoru parkirajo (Zelenikova ulica). V vseh pogledih obstoječa infrastruktura ne privabi obiskovalcev, kvečjemu jih neurejenost odvrača, da se ne sprehodijo po teh poteh in bi prešli v Mestni trg, ki je resnično lep prostor in si zasluži urejenost iz vseh vhodnih ulic.

Obstoječo javno razsvetljava je potrebno obnoviti in urediti v podobo iz Mestnega trga.

Prostorsko ureditveni pogoji (PUP):

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje P11-C1 Staro mestno jedro Ptuja (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 38/1988); prostorski ureditveni pogoji (PUP-i) določajo rabo prostora, pogoje za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje območja, komunalno in prometno ureditev ter podajajo izhodišča in smernice za posege v prostor ob upoštevanju opredelitev o varovanju in prenovi kulturnozgodovinskega mestnega jedra na Ptuj

Staro mestno jedro je v celoti varovano kot urbanistični spomenik. Razen objektov, ki so zaščiteni kot kulturni spomenik, je potrebno ohranjati in varovati tipično gradbeno strukturo, historično parcelacijo, mestne ambience, merilo uličnih prostorov in trgov, dvorišč ter varovati in omogočiti raznolikost urbanih funkcij.

## **URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE, KRAJINSKO-ARHITEKTURNE, NARAVNE IPD. ZNAČILNOSTI OBMOČJA**

Na Ptuj sta prisotna dva različna morfološka vzorca.

Novi trg in trg s tržnico spada med morfološki vzorec, ki kaže odprto postavitve volumnov in neartikulirane fasadne plašče. Ta vzorec kliče k dopolnitvi, sklenitvi in uravnoveženju 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.



## OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN JAVNEGA DOBRA

Na območju obdelave (parcele št. 4016, 4027/1, 1226 in 1148/9 vse k.o. Ptuj) poteka gospodarska javna infrastruktura, kot je razvidno iz spodnje slike:

Slika 2: Gospodarska javna infrastruktura (energetika, komunala, komunikacije)

(Vir: [www.geoprostor.net/piso](http://www.geoprostor.net/piso))

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (En,Ko,Ek)



### Komunalna infrastruktura

V območju obdelave potekajo naslednji obstoječi komunalni vodi:

- Kanalizacija mešan sistem
- Kanalizacija meteorna
- Vodovod
- Plinovod
- Električna javna razsvetljava
- Električna NN nizka napetost
- Električna SN srednja napetost
- Telekomunikacijski vodi

### 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. Severni del je kategorizirana občinska cesta 830741, na vzhodni strani je kategorizirana cesta 830743, na južni strani pa je kategorizirana cesta 830738. Na severni strani je cesta namenjena izključno dostopu stanovalcem in dostavi za poslovne prostore, vzhodna cesta in južna nista vozni cesti, dovoljen je dostop pešcem in kolesarjem.

### **Dejavnosti**

Območje obkroža več poslovnih dejavnosti. Na severnem delu prevladuje pretežno trgovska dejavnost, na vzhodnem predelu je gostinska dejavnost, na južnem delu pa je trenutno prazna ulica – Zelenikova ulica.

Na sami ulici Heroja Lacka se izvajajo tudi sejmi, ki se nadaljujejo iz Mestnega trga po Ulici heroja Lacka proti Novemu trgu.

Prizadevamo si, da s kvalitetnim zunanjim videzom ureditve, kljub naraščajoči konkurenci trgovskih centrov, oddamo čim več razpoložljivih poslovnih prostorov, in s tem oživimo še dodatni del zgodovinskega mesta.

Ulica heroja Lacka in delno Vodnikova ulica 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.

Zemljišča s parc. št. 4016, 4027/1, 1226 in 1148/9 vse k.o. Ptuj, vzdržuje koncesionar Javne službe Ptuj d.o.o.

## **4.2 USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI**

**Usklajenost projekta z Načrtom za okrevanje in odpornost:** Razvojno področje C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino in v naložbo C: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah.

**Usklajenost projekta s Strategijo razvoja Slovenije 2030**, ki je krovni razvojni načrt države, ki za doseganje splošnega cilja – kakovostno življenje za vse – opredeljuje 12 razvojnih ciljev.



**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 energetske 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	Dvig kakovosti in zasedenosti kapacitet obstoječe in razvoj nove turistične ponudbe Ptuja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Razvoj inovativnih in doživljajskih programov in produktov na osnovi najbolj prepoznavnih danosti mesta</li> <li>- Dvig kakovosti obstoječih programov na področju turizma, kult. dediščine, in kulturnih prireditev.</li> </ul>
Zakladnica tisočletij	Izboljšanje dostopnosti in prepoznavnosti turističnih znamenitosti in dogodkov	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vzdrževanje in ohranjanje naravne in kulturne dediščine Ptuja</li> </ul>
Zakladnica tisočletij	Revitalizacija starega mestnega jedra	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prostorska in vsebinska prenova starega mestnega jedra v skladu z načrtom.</li> <li>- Ponovno oživljanje lokacij in objektov kulturne dediščine, ki so potrebni delne ali popolne obnove.</li> </ul>

**Usklajenost projekta s Celostno prometno strategijo Mestne občine Ptuj**

Steber 2: Celovita promocija hoje
Ukrep 2.3.1 Staro mestno jedro se opredeli kot območje za pešce in območje omejena prometa
Ukrep 2.4.1: Ureditev pešpoti za dnevno mobilnost

**Usklajenost s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021, z ukrepi:** 3.3.2 Makro destinacije in turistični produkti, 3.3.4 Nastanitve, turistična infrastruktura in naložbe (ukrepi: Turistična infrastruktura in Ukrepi za izboljšanje nastanitvev, turistične infrastrukture in naložbene politike).

**Usklajenost s Strategijo razvoja in trženja turistične destinacije Ptuj 2017-2021:** projekt naslavlja vse razvojne prioritete, predvsem pa 1. Konkurenčnost in rast (1.2. Inovacije in inovativen razvoj turističnih produktov), 2. Prepoznavnost in učinkovito trženje (2.5. Učinkovito trženje turistične ponudbe destinacije), 4. Trajnostni razvoj (4.2. Ohranjanje kulturne dediščine).

Ptuj se je v letu 2016 vključil v Zeleno shemo slovenskega turizma in z izpolnjevanjem ključnih kriterijev pridobil naziv slovenske zelene destinacije (Slovenia Green Destination). Kot navaja STO, zajema zeleni turizem vse poglede trajnostnega turizma, ki temelji na štirih osnovnih principih: okoljskem, družbenem, gospodarskem in podnebnem. Zeleni turizem minimizira vplive turizma na okolje in maksimira njegovo prilagoditev podnebnim spremembam. Zelena in trajnostno naravnana drža turizma na Ptujju je krovna usmeritev, skozi katero bodo presojani vsi drugi ukrepi in aktivnosti na tem področju. Destinacija si bo pri svojem razvoju tudi prizadevala za razvoj zelenih turističnih produktov.

Glede na zgoraj navedeno vidimo, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi.



## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE

---

Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci. Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

Namen investicijskega projekta je ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja - obnova Lackove in Zelenikove ulice in nadgradnja turističnih vsebin.

Javne površine bodo dane v upravljanje javnemu podjetju Javne službe Ptuj d.o.o. Občinsko podjetje Javne službe Ptuj d.o.o., ki je v izključni lasti Mestne občine Ptuj, opravlja obvezno lokalno gospodarsko javno službo vzdrževanja občinskih javnih cest ter urejanja in čiščenja javnih površin v Mestni občini Ptuj na podlagi pogodbe o podelitvi koncesije (Odlok o koncesiji za opravljanje določenih lokalnih gospodarskih javnih služb v MO Ptuj).

Upravljanje turističnih vsebin bo prevzel Javni zavod za turizem Ptuj. V okviru projekta bodo nadgrajeni trije integralni turistični produkti (ITP), izdelana nadgradnja spletne strani Zavoda za turizem Ptuj (rezervacijski sistem za turistične produkte), vzpostavljena interaktivna turistično informacijska tabla.

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



## 6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

---

### 6.1 OPIS OPERACIJE

Predlog ureditve območja mestnih ulic 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.

V okviru ureditve predvidenih ulic so predvideni sledeči ukrepi:

- pregled obstoječe vegetacije (dreves),
- priprava arborističnega mnenja glede obstoječe vegetacije,
- na podlagi mnenja se v projektno dokumentacijo predvidi ukrep (odstranitev in ponovna zasaditev, ohranitev...),
- predvideti dodatno zasaditev dreves, namestitev urbane opreme (klopi, koši za smeti),
- zamenjava komunalne infrastrukture (kanalizacija, vodovod, elektro, telekomunikacije, plinovod...).
- vzpostavitev boljše fizične povezave med nivojem Mestnega trg in obravnavanih ulic,
- opustitev obstoječega hodnika za pešce in preureditev v enotno tlakovano površino z urejenim odvodnjavanjem,
- nivo obstoječe ureditev mora upoštevati vse vhode v stanovanjske in poslovne stavbe, ki mejijo na obravnavane ulice,
- obstoječa parkirišča na parceli. Št. 1148/9 k.o. Ptuj se morajo ali odstraniti/preurediti/prestaviti, skladno z rešitvijo, ki jo poda projektant projektne dokumentacije.

Ulice se tlakujejo z granitnimi kockami nabora 6,00 do 8,00 cm v cestarskem vzorcu. V območju trga preide le ta v vzorec valovnice. Ob ponikovalno režo meteorne kanalizacije se postavi trak kamnitih plošč (žgan pohorski granit) v širini 50,00 cm.

Predlagan princip tlakovanja nadaljuje oblikovni koncept, ki je bil nedavno uresničen na Mestnem trgu. Na ta način bo tlakovanje mestnega središča Ptuj dobilo enotno arhitekturno podobo.

Tlakovanje je večinoma izvedeno iz kock iz pohorskega tonalita. Material in način polaganja je potrebno uskladiti z novim tlakovanjem Mestnega trga. Na ta način bo mestno središče Ptuja dobilo enotno podobo. Pri načrtovanju se upoštevajo usmeritve kulturnovarstvenih pogojev, ki bodo opozorile na ključna mesta, kjer se lahko ponazori nekatere historične poteze.

Urbana oprema in zasaditev bo zasnovana skladno s celostno podobo ureditve Mestnega trga in se bo nadaljevala na obravnavane mestne ulice.

Na območju ureditve so se nahajala srednjeveška mestna vrata, tako imenovana Ogrska vrata, ki se bodo na podlagi arheoloških raziskav ugotovljenega stanja ohranjenosti in izpovednosti prezentirala javnosti.



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

## 7 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 z Zavodom za turizem Ptuj in s pogodbenimi izvajalci izbranimi v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3 in internimi Navodili za izvedbo postopkov javnega naročanja.

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

Po končani izvedbi projekta ne bo novih zaposlitev na strani Mestne občine Ptuj in pri upravljavcu.



## 8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 8.1 IZHODIŠČA VREDNOTENJA

Predvidena dinamika investiranja je daljša 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 v stalnih in tekočih cenah. Upoštevan faktor inflacije za leto 2023 in 2024 je 1,9 % skladno z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj (UMAR, september 2021).

Skupna ocenjena vrednost investicije izhaja iz lastne ocene primerljivih investicijskih projektov, ki jih je Mestna občina Ptuj izvedla v preteklih letih ter ponudbenih vrednosti za investicije v spremljajočo infrastrukturo in ocene opreme za izboljšanje turistične ponudbe.

- Vrednost investicije je prikazana v stalnih in tekočih cenah.
- Razdelitev stroškov na upravičene in neupravičene je izračunana po tekočih cenah.

### 8.2 OCEVREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH CENAH

Tabela 1: Vrednost investicije po stalnih cenah

	VSEBINA	VREDNOST	DDV	SKUPAJ
		(EUR)	(EUR)	(EUR)
<b>1</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>35.000,00</b>	<b>7.700,00</b>	<b>42.700,00</b>
i	Projektna dokumentacija (IZP)	5.000,00	1.100,00	6.100,00
ii	Projektna dokumentacija (PZI)	23.000,00	5.060,00	28.060,00
iii	Projektantski nadzor	7.000,00	1.540,00	8.540,00
<b>2</b>	<b>Izvedbena dela</b>	<b>1.263.664,00</b>	<b>278.006,08</b>	<b>1.541.670,08</b>
i	Rekonstrukcija ulic	765.800,00	168.476,00	934.276,00
ii	Javna razsvetljava	41.572,00	9.145,84	50.717,84
iii	Vodovod	120.340,00	26.474,80	146.814,80
iv	Kanalizacija	54.700,00	12.034,00	66.734,00
v	Urbana oprema in zasaditev	8.752,00	1.925,44	10.677,44
vi	Arheološke raziskave	200.000,00	44.000,00	244.000,00
vii	Spremljajoča infrastruktura (1.2.b)	21.000,00	4.620,00	25.620,00
viii	Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (1.2.c)	21.500,00	4.730,00	26.230,00
ix	Izdelava in nadgradnja spletne strani (2.1)	30.000,00	6.600,00	36.600,00
<b>3</b>	<b>Nadzor</b>	<b>13.128,00</b>	<b>2.888,16</b>	<b>16.016,16</b>
i	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	2.188,00	481,36	2.669,36
ii	Strokovni nadzor	10.940,00	2.406,80	13.346,80
<b>4</b>	<b>Informiranje in obveščanje</b>	<b>5.000,00</b>	<b>1.100,00</b>	<b>6.100,00</b>
i	Informiranje in obveščanje	5.000,00	1.100,00	6.100,00
<b>4</b>	<b>VREDNOST SKUPAJ (0-4)</b>	<b>1.316.792,00</b>	<b>289.694,24</b>	<b>1.606.486,24</b>
<b>5</b>	<b>VREDNOST DDV</b>	<b>289.694,24</b>		
<b>6</b>	<b>VREDNOST Z DDV</b>	<b>1.606.486,24</b>		



### 8.3 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH

Tabela 2: Vrednost investicije po tekočih cenah

	VSEBINA	VREDNOST	DDV	SKUPAJ
		(EUR)	(EUR)	(EUR)
<b>1</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>35.800,53</b>	<b>7.876,12</b>	<b>43.676,64</b>
i	Projektna dokumentacija (IZP)	5.095,00	1.120,90	6.215,90
ii	Projektna dokumentacija (PZI)	23.437,00	5.156,14	28.593,14
iii	Projektantski nadzor	7.268,53	1.599,08	8.867,60
<b>2</b>	<b>Izvedbena dela</b>	<b>1.310.163,82</b>	<b>288.236,04</b>	<b>1.598.399,86</b>
i	Rekonstrukcija ulic	795.176,85	174.938,91	970.115,76
ii	Javna razsvetljava	43.166,74	9.496,68	52.663,43
iii	Vodovod	124.956,36	27.490,40	152.446,76
iv	Kanalizacija	56.798,35	12.495,64	69.293,98
v	Urbana oprema in zasaditev	9.087,74	1.999,30	11.087,04
vi	Arheološke raziskave	207.672,20	45.687,88	253.360,08
vii	Spremljajoča infrastruktura (1.2.b)	21.805,58	4.797,23	26.602,81
viii	Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (1.2.c)	21.500,00	4.730,00	26.230,00
ix	Izdelava in nadgradnja spletne strani (2.1)	30.000,00	6.600,00	36.600,00
<b>3</b>	<b>Nadzor</b>	<b>13.631,60</b>	<b>2.998,95</b>	<b>16.630,56</b>
i	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	2.271,93	499,83	2.771,76
ii	Strokovni nadzor	11.359,67	2.499,13	13.858,80
<b>4</b>	<b>Informiranje in obveščanje</b>	<b>5.143,40</b>	<b>1.131,55</b>	<b>6.274,95</b>
i	Informiranje in obveščanje	5.143,40	1.131,55	6.274,95
<b>4</b>	<b>VREDNOST SKUPAJ (0-4)</b>	<b>1.364.739,36</b>	<b>300.242,66</b>	<b>1.664.982,01</b>
<b>5</b>	<b>VREDNOST DDV</b>	<b>300.242,66</b>		
<b>6</b>	<b>VREDNOST Z DDV</b>	<b>1.664.982,01</b>		



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

#### 8.4 OCENA UPRAVIČENIH IN OSTALIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH

Tabela 3: Vrednost upravičenih in neupravičenih stroškov v tekočih cenah

	VSEBINA	2022	2023	2024	VREDNOST	DDV	SKUPAJ
					(EUR)	(EUR)	(EUR)
<b>1</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>0,00</b>	<b>28.532,00</b>	<b>7.268,53</b>	<b>35.800,53</b>	<b>7.876,12</b>	<b>43.676,64</b>
i	Projektna dokumentacija (IZP)	0,00	5.095,00	0,00	5.095,00	1.120,90	6.215,90
ii	Projektna dokumentacija (PZI)	0,00	23.437,00	0,00	23.437,00	5.156,14	28.593,14
iii	Projektantski nadzor	0,00	0,00	7.268,53	7.268,53	1.599,08	8.867,60
<b>2</b>	<b>Izvedbena dela</b>	<b>51.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.258.663,82</b>	<b>1.310.163,82</b>	<b>288.236,04</b>	<b>1.598.399,86</b>
i	Rekonstrukcija ulic	0,00	0,00	795.176,85	795.176,85	174.938,91	970.115,76
ii	Javna razsvetljava	0,00	0,00	43.166,74	43.166,74	9.496,68	52.663,43
iii	Vodovod	0,00	0,00	124.956,36	124.956,36	27.490,40	152.446,76
iv	Kanalizacija	0,00	0,00	56.798,35	56.798,35	12.495,64	69.293,98
v	Urbana oprema in zasaditev	0,00	0,00	9.087,74	9.087,74	1.999,30	11.087,04
vi	Arheološke raziskave	0,00	0,00	207.672,20	207.672,20	45.687,88	253.360,08
vii	Spremljajoča infrastruktura (1.2.b)	0,00	0,00	21.805,58	21.805,58	4.797,23	26.602,81
viii	Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (1.2.c)	21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	4.730,00	26.230,00
ix	Izdelava in nadgradnja spletne strani (2.1)	30.000,00	0,00	0,00	30.000,00	6.600,00	36.600,00
<b>3</b>	<b>Nadzor</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.631,60</b>	<b>13.631,60</b>	<b>2.998,95</b>	<b>16.630,56</b>
i	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	0,00	0,00	2.271,93	2.271,93	499,83	2.771,76
ii	Strokovni nadzor	0,00	0,00	11.359,67	11.359,67	2.499,13	13.858,80
<b>4</b>	<b>Informiranje in obveščanje</b>	<b>0,00</b>	<b>2.547,50</b>	<b>2.595,90</b>	<b>5.143,40</b>	<b>1.131,55</b>	<b>6.274,95</b>
i	Informiranje in obveščanje	0,00	2.547,50	2.595,90	5.143,40	1.131,55	6.274,95
<b>4</b>	<b>VREDNOST SKUPAJ (0-4)</b>	<b>51.500,00</b>	<b>31.079,50</b>	<b>1.282.159,86</b>	<b>1.364.739,36</b>	<b>300.242,66</b>	<b>1.664.982,01</b>
<b>5</b>	<b>VREDNOST DDV</b>	<b>11.330,00</b>	<b>6.837,49</b>	<b>282.075,17</b>	<b>300.242,66</b>		
<b>6</b>	<b>VREDNOST Z DDV</b>	<b>62.830,00</b>	<b>37.916,99</b>	<b>1.564.235,02</b>	<b>1.664.982,01</b>		





Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

Vrednost upravičenih stroškov po tekočih cenah znaša **1.364.739,36 EUR**

Vrednost neupravičenih stroškov po tekočih cenah znaša **300.242,66 EUR** (vrednost DDV)



## 9 ANALIZA LOKACIJE

Območje nameravane investicije se nahaja znotraj starega mestnega jedra

Območje nameravane investicije se nahaja znotraj starega mestnega jedra in obsega površino obstoječih mestnih ulic.

Območje investicije obsega zemljišča parc. št.: 4016, 4027/1, 1226 in 1148/9 vse k.o. Ptuj.

Območje zapade v naslednje enote urejanja prostora:

- Center: CE014 (parc. št. 4027/1, 1226, vse k. o. Ptuj).
- Center: CE05 (del parc. št. 1148/9, 4016, vse k. o. Ptuj).

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

Slika 3: Prikaz območja obdelave (PISO)





## 10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

### 10.1 ANALIZA VPLIVOV PROJEKTA NA OKOLJE MED IN PO GRADNJI

**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**

**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 (»aerosoliki«) 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 upoštevanju 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 upoštevanju 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 upoštevanju predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na tla in podtalje v času gradnje, neznatno.***

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

**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 širjenja 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.***

#### HRUP

Predvideno območje je namenjeno poslovnim in kulturnim dejavnostim. 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.



## 10.2 ANALIZA VPLIVOV Z VIDIKA ZAGOTAVLJANJA UČINKOVITE RABE PROSTORA

Prostorske sestavine so določene z veljavnim prostorskim aktom Mestne občine Ptuj. Projekt je skladen z veljavnimi prostorskimi akti mestne občine Ptuj.

## 10.3 ANALIZA VPLIVOV Z VIDIKA SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE

Pri pripravi prostorsko razvojnih projektov je pomembno tako horizontalno sodelovanje s sektorskimi politikami, ki imajo velik geografski vpliv (na primer, promet, kmetijska in okoljska politika), kot vertikalno sodelovanje med različnimi upravnimi ravni.

Pristop k trajnostnemu razvoju mesta daje osrednjo vlogo tudi kulturi in ohranjanju kulturne dediščine in upošteva, da je razpoložljivost javnega prostora in njegova kvalitetna izraba bistvenega pomena za vse prebivalce. Kulturna dediščina danes niso več samo kulturnozgodovinski spomeniki, temveč celotna paleta človekovega dela in ustvarjalnosti od prvih znanih začetkov njegovega bivanja do danes. Mestno središče je kulturnozgodovinski spomenik v katerem so se ohranili prepoznavni stavbni stilni elementi, prostorske značilnosti mesta in njegovega razvoja, naravna dediščina mesta, itd.

Konkurenčnost turističnih destinacij, zasebnih ponudnikov turističnih nastanitvenih objektov ter dodatne turistične ponudbe je v veliki meri odvisna od urejenosti, ustreznosti, varnosti in kakovosti javnih turistične infrastrukture. Celostno doživetje turistov in njihovo vrednotenje kakovosti destinacije in njenih posameznih deležnikov je namreč odvisno od delovanja vseh funkcij destinacije.

S sodobno funkcionalnostjo ter široko javno rabo se odnos do dediščine spreminja v pozitivno smer, ki omogoča njeno razumevanje in s tem ohranjanje. Nudi ji možnost nadaljnega razvoja ter celovito vključenost v razvojne vsebine mesta, ponuja ohranjanje obstoječih stavbnih površin, izogibanje rušitvam in nepotrebnim novim gradnjam sredi historičnih urbanih celot. Celotno mestno središče spada v območje kulturne dediščine, zato je cilj projekta njena dolgoročna ohranitev, večja prepoznavnost in privlačnost mestnega središča ter njegova posodobitev primerna času in potrebam v katerem živimo.

S projektom oživitve tega dela starega mestnega jedra se bo okrepila vloga Mestne občine Ptuj v regijskem prostoru, povečala privlačnost območja za obiskovalce, izboljšala podoba in image mesta ter izboljšali pogoji tako za življenje in bivanje njenih prebivalcev kakor tudi za poslovne dejavnosti.

## 10.4 OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi investicije 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.



## 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPAJ Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

V nadaljevanju je podan okvirni terminski načrt izvedbe projekta.

Tabela 4: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Priprava projektne dokumentacije - revidiranje (IZP, PZI)	01/2023	06/2023
Priprava investicijske dokumentacije (DIIP, IP)	12/2017	04/2022
Prijava Javni razpis MGRT	04/2022	04/2022
Priprava zahtevkov za črpanje sredstev mehanizma NOO-MGRT	09/2023	11/2024
Izvedba turističnih vsebin (JZTP)	06/2022	09/2024
Aktivnosti informiranja in obveščanja	06/2022	09/2024
Izvedba JN za izbiro izvajalca arheoloških raziskav	06/2023	09/2023
Izvedba JN za izbiro gradbenega izvajalca	06/2023	09/2023
Izvedba gradbenih del	09/2023	09/2024
Prevzem objekta/kvalitetni pregled	10/2024	11/2024
Predaja objekta v upravljanje	11/2024	12/2024

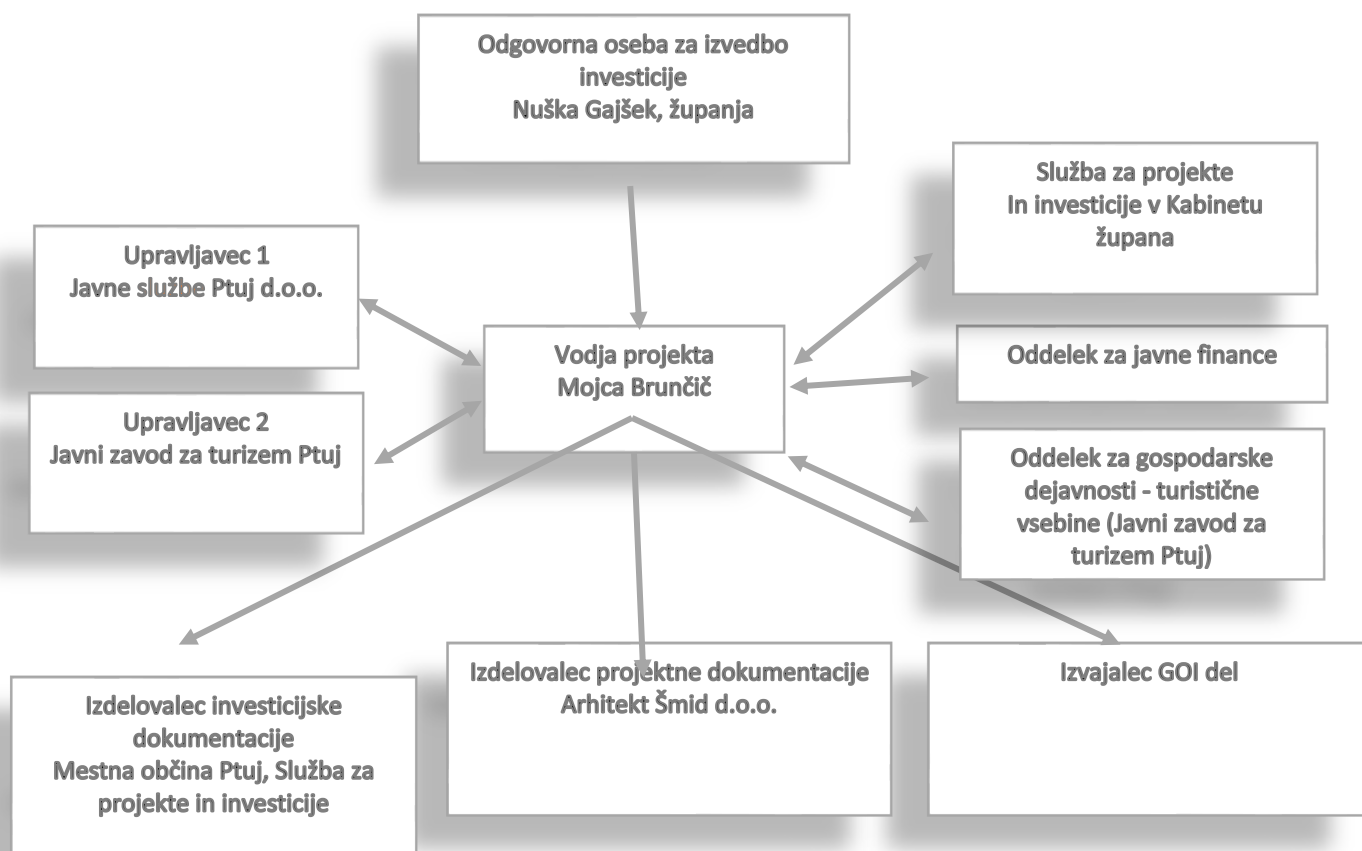
### 11.1 ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA

Za izvedbo investicije ni predvidene posebne organizacije. Investitorica Mestna občina Ptuj je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta in je pri pripravi projekta sodelovala z Zavodom za turizem Ptuj in s pogodbenimi izvajalci izbranimi v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3 in internimi Navodili za izvedbo postopkov javnega naročanja.

Člani projektne skupine za izvedbo projekta:

Ime in priimek	Zadolžitev v okviru projekta in strokovno področje, ki ga oseba pokriva
Alen Jevtovič	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.
Nina Majcen Ogrizek	Ureditev pravno premoženjskih zadev
Klavdija Petek	Priprava podatkov in usmeritev s področja turističnih vsebin
Simona Kašman	Priprava investicijske dokumentacije.
Elena Zupanc	Priprava investicijske dokumentacije; Priprava vloge na JR MGRT. Priprava zahtevkov in poročil za črpanje sredstev NOO-MGRT.
Adela Ferme	Sodelovanje in strokovna pomoč pri izvedbi JN in pogodb o izvedbi.
Tamara Vrabl	Sodelovanje in strokovna pomoč pri finančah in analitiki.

Slika 4: Kadrovsko-organizacijska shema projekta



## 11.2 ANALIZA IZVEDLJIVOSTI

Za projekt je bil izdelan in potrjen DIIP (decembra 2017). Potrjen Investicijski program je ena od obveznih prilog k prijavi na javni razpis MGRT – mehanizem NOO.

Mestna občina Ptuj predhodno je pridobila idejno zasnovo za ureditev Zelenikove ulice, Ulice heroja Lacka in del Vodnikove ulice. Projektno dokumentacijo (PZI) iz leta 2018 bomo revidirali.

Gradbeno dovoljenje za izvedbo projekta ni potrebno, saj gre za dela, ki spadajo med investicijsko vzdrževalna dela v javno korist.

## 11.3 SEZNAM ŽE PRIPRAVLJENE IN PREGLED ŠE POTREBNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Seznam že pripravljene dokumentacije:

- Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev IZP, št. 7-011418-A z dne 27. 9. 2018, ki jo je pripravil Andrej Šmid d.o.o.



- Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje PZI, št. 7-011418 z dne 28.11.2018, ki jo je izdelal Andrej Šmid d.o.o.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta Ureditev Ulice heroja Lacka in Zelenikove ulice, december 2017
- Investicijski program Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica), april 2022

Seznam potrebne dokumentacije:

- Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje PZI – revidirana
- Razpisna dokumentacija za oddajo javnega naročila za izvedbo del in nadzora
- Pogodba z izvajalcem za izvedbo del ter pogodba z nadzornikom
- Dokumentacija za izvedbo turističnih vsebin
- Vloga za prijavo na javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah





Mestna občina Ptuj

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJOFinancira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

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

### 12.1 DINAMIKA FINANCIRANJA

Tabela 5: Dinamika financiranja

	VSEBINA	2022	2023	2024	VREDNOST	DDV	SKUPAJ
					(EUR)	(EUR)	(EUR)
<b>1</b>	<b>Projektna dokumentacija</b>	<b>0,00</b>	<b>28.532,00</b>	<b>7.268,53</b>	<b>35.800,53</b>	<b>7.876,12</b>	<b>43.676,64</b>
i	Projektna dokumentacija (IZP)	0,00	5.095,00	0,00	5.095,00	1.120,90	6.215,90
ii	Projektna dokumentacija (PZI)	0,00	23.437,00	0,00	23.437,00	5.156,14	28.593,14
iii	Projektantski nadzor	0,00	0,00	7.268,53	7.268,53	1.599,08	8.867,60
<b>2</b>	<b>Izvedbena dela</b>	<b>51.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.258.663,82</b>	<b>1.310.163,82</b>	<b>288.236,04</b>	<b>1.598.399,86</b>
i	Rekonstrukcija ulic	0,00	0,00	795.176,85	795.176,85	174.938,91	970.115,76
ii	Javna razsvetljava	0,00	0,00	43.166,74	43.166,74	9.496,68	52.663,43
iii	Vodovod	0,00	0,00	124.956,36	124.956,36	27.490,40	152.446,76
iv	Kanalizacija	0,00	0,00	56.798,35	56.798,35	12.495,64	69.293,98
v	Urbana oprema in zasaditev	0,00	0,00	9.087,74	9.087,74	1.999,30	11.087,04
vi	Arheološke raziskave	0,00	0,00	207.672,20	207.672,20	45.687,88	253.360,08
vii	Spremljajoča infrastruktura (1.2.b)	0,00	0,00	21.805,58	21.805,58	4.797,23	26.602,81
viii	Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (1.2.c)	21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	4.730,00	26.230,00
ix	Izdelava in nadgradnja spletne strani (2.1)	30.000,00	0,00	0,00	30.000,00	6.600,00	36.600,00
<b>3</b>	<b>Nadzor</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.631,60</b>	<b>13.631,60</b>	<b>2.998,95</b>	<b>16.630,56</b>
i	Koordinator za varnost in zdravje pri delu	0,00	0,00	2.271,93	2.271,93	499,83	2.771,76
ii	Strokovni nadzor	0,00	0,00	11.359,67	11.359,67	2.499,13	13.858,80
<b>4</b>	<b>Informiranje in obveščanje</b>	<b>0,00</b>	<b>2.547,50</b>	<b>2.595,90</b>	<b>5.143,40</b>	<b>1.131,55</b>	<b>6.274,95</b>
i	Informiranje in obveščanje	0,00	2.547,50	2.595,90	5.143,40	1.131,55	6.274,95
<b>4</b>	<b>VREDNOST SKUPAJ (0-4)</b>	<b>51.500,00</b>	<b>31.079,50</b>	<b>1.282.159,86</b>	<b>1.364.739,36</b>	<b>300.242,66</b>	<b>1.664.982,01</b>
<b>5</b>	<b>VREDNOST DDV</b>	<b>11.330,00</b>	<b>6.837,49</b>	<b>282.075,17</b>	<b>300.242,66</b>		
<b>6</b>	<b>VREDNOST Z DDV</b>	<b>62.830,00</b>	<b>37.916,99</b>	<b>1.564.235,02</b>	<b>1.664.982,01</b>		

Investicijski program

Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

## 12.2 VIRI FINANCIRANJA

Investitorica Mestna občina Ptuj se bo s projektom Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica) prijavila na javni razpis MGRT za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacija.

Obdobje upravičenosti stroškov se začne z dnem oddaje vloge na javni razpis (rok: 20.4.2022), razen za stroške za projektno dokumentacijo, ki se začne od 1. 6. 2021. Obdobje upravičenosti stroškov se konča 30. 9. 2024.

Tabela 6: Viri financiranja po letih

Viri financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo - mehanizem NOO	0,00	0,00	818.843,61	818.843,61	49,18
Mestna občina Ptuj	62.830,00	37.916,99	745.391,41	846.138,40	50,82
<b>Skupaj</b>	<b>62.830,00</b>	<b>37.916,99</b>	<b>1.564.235,02</b>	<b>1.664.982,01</b>	<b>100,00</b>

Za izvedbo projekta »Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)« bo MO Ptuj zagotovila 846.138,40 EUR lastnih sredstev.

Sofinanciranje iz Sklada za okrevanje in odpornost - Načrt za okrevanje in odpornost Republike Slovenije (NOO) znaša do največ 60% vrednosti upravičenih stroškov (vrednosti investicije brez DDV). Sofinanciranje iz mehanizma NOO je predvideno v višini 818.843,61 EUR.

Sredstva za izvedbo projekta bodo zagotovljena na novi proračunski postavki 6623 Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica). Projekt bo uvrščen v Načrt razvojnih programov 2022-2025 ob rebalansu proračuna za leto 2022 (predvidoma v juniju 2022).



## 13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO IZVEDENI INVESTICIJI

### 13.1 METODOLOGIJA IZVEDBE FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Namen finančne analize je izračun kazalnikov finančnih rezultatov projekta z vidika investitorja. 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.

Izhodišča, omejitve in predpostavke:

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« investicijo.
- Referenčno obdobje za katerega je opravljen izračun rentabilnosti, je do leta 2036. Upoštevana ekonomska doba je 15 let vključno z letom gradnje.
- Pri finančni analizi je upoštevana 4% diskontna stopnja
- Pri ekonomski analizi je upoštevana 5% diskontna stopnja
- Pri izračunu projekcij prihodkov in stroškov je uporabljen inkrementalni pristop.
- Investicijska vrednost projekta, ki je bila uporabljena pri finančni analizi je v stalnih cenah z DDV brez nepredvidenih del, pri ekonomski analizi pa v stalnih cenah brez DDV.
- Prihodki in stroški so v ekonomski analizi enaki kot v finančni analizi, zmanjšani za davke in prispevke, konverzijski faktor tako znaša 0,8197.
- Pri izračunu amortizacije je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/6, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).
- V finančni analizi je ostanek vrednosti po koncu referenčnega obdobja enak 0,00 EUR. V projektu gre za osnovna sredstva, ki jih po koncu referenčnega obdobja ni mogoče prodati. V skladu z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest v Mestni občini Ptuj (Ur. vestnik Mestne občine Ptuj, št. 4/18) po nepremičninah parc. št. 4016, 4027/1, 1226 in 1148/9 vse k.o. Ptuj. V skladu s 3. členom Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 - odl. US, 46/15, 10/18) so javne ceste (občinske ceste) javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem in ali drugih stvarnih pravic.



### 13.2 PRIHODKI

V okviru prihodkov so v ekonomski dobi (2022-2036) obravnavani in prikazani naslednji prihodki:

- Prihodki iz naslova prodaje treh novih integralnih turističnih produktov: Mistični kurent, Vinsko popotovanje, Srednjeveški Ptuj.

Tabela 7: Finančni prihodki

Z.š.	Leto	Količina ITP	Cena ITP	SKUPAJ PRIHODKI
1	2022	0	250,00	-
2	2023	0	250,00	-
3	2024	0	250,00	-
4	2025	15	250,00	3.750,00
5	2026	20	250,00	5.000,00
6	2027	25	250,00	6.250,00
7	2028	25	250,00	6.250,00
8	2029	25	250,00	6.250,00
9	2030	25	250,00	6.250,00
10	2031	25	250,00	6.250,00
11	2032	25	250,00	6.250,00
12	2033	25	250,00	6.250,00
13	2034	25	250,00	6.250,00
14	2035	25	250,00	6.250,00
15	2036	25	250,00	6.250,00
	<b>Skupaj</b>			<b>71.250,00</b>

### 13.3 STROŠKI

Stroški obratovanja in vzdrževanja:

- Stroški obratovanja in vzdrževanja tekoče stroške vzdrževanja javnih površin (pometanje, čiščenje, zimsko službo idr.) in tekoče vzdrževanje spremljajoče infrastrukture (digitalna info tabla). Letni strošek znaša skupaj 36.000,00 EUR.
- Enkratni strošek za obnovo objekta v letu 2035 (po desetih letih od dokončanja investicije) je ocenjen na podlagi 0,4% vrednosti GOI del za vsako leto in predstavlja 58.128,80 EUR.
- K stroškom je potrebno prišteti amortizacijo osnovnih sredstev, katerih amortizacijska doba je krajša od ekonomske dobe 15 let. Ta sredstva so urbana oprema in spremljajoča infrastruktura (digitalna info tabla), katerih amortizacijska doba je 5 let (v ekonomski dobi projekta se ta amortizacija obračuna 9. in 14. leto) in znašajo 72.594,88 EUR.



Tabela 8: Stroški obratovanja in vzdrževanja

Z.š.	Leto	Stroški obratovanja in vzdrževanja	Enkratni strošek za obnovo	Amortizacija OS	SKUPAJ STROŠKI
1	2022	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2023	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2024	0,00	0,00	0,00	0,00
4	2025	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
5	2026	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
6	2027	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
7	2028	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
8	2029	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
9	2030	3.000,00	0,00	36.297,44	39.297,44
10	2031	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
11	2032	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
12	2033	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
13	2034	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
14	2035	3.000,00	58.128,80	36.297,44	97.426,24
15	2036	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
<b>Skupaj</b>		<b>36.000,00</b>	<b>58.128,80</b>	<b>72.594,88</b>	<b>166.723,68</b>



## 14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

### 14.1 DRUGI STROŠKI IN KORISTI INVESTICIJE

#### Neposredni stroški v času izvedbe

- Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah brez DDV in brez nepredvidenih del znaša 3.316.792,00 EUR

#### Posredne koristi po izvedbi investicije

**korist 1:** zonal travel cost method in

**korist 2:** povečanje vrednosti nepremičnin na območju

- Pri izračunu amortizacije je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

#### Ekonomske koristi smo ocenili na podlagi naslednjih predpostavk:

- **Koristi od obiskovalcev (metoda stroška potovanja:** Urejene javne površine, novi integralni turistični produkti 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 5%. Domači obiskovalci mesta niso zajeti v analizi.

Tabela 9: Ekonomske koristi od obiskovalcev

	Število obiskovalcev (na leto)	5% povečanje obiska zaradi projekta	Potni stroški v EUR	Koristi od obiskovalcev (število x cena)
Okoliški obiskovalci	1.700	1.785	3	5.355,00
Obiskovalci iz Maribora	700	735	7	5.145,00
Obiskovalci iz Ormoža	500	525	5,5	2.887,50
Obiskovalci iz Ljubljane	400	420	22,00	9.240,00
<b>Skupaj</b>	<b>3.300</b>	<b>3.465</b>		<b>22.627,50</b>

- **Porast vrednosti nepremičnin** je ocenjena na podlagi povečane atraktivnosti urbanega prostora v prvih petih letih po končani investiciji. Na podlagi študije AD HOC<sup>1</sup>, ki je bila izdelana za namene revitalizacije starega mestnega jedra smo pridobili podatke o stanovanjskih in poslovnih površinah v starem mestnem jedru. Na podlagi cenilnih poročil smo uporabili podatek o ceni m<sup>2</sup> stanovanja in

<sup>1</sup> AD HOC študija, interdisciplinarna analiza ptujskega mestnega središča, 2010. Podatki so bili pridobljeni iz Katastra stavb, leta 2010. Vir podatkov: Geodetska uprava RS



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

poslovnega prostora in na takšen način dobili vrednost stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v starem mestnem jedru.

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. Upoštevali smo 20% stavbnega fonda v starem mestnem jedru, ki znaša 1.309.879,30 EUR. Vendar pa ta vpliv porasta ne bo trajal v celotni ekonomski dobi investicije ampak samo prvih pet let v enakem znesku (1/5), ki znaša 261.975,86 EUR/leto.

Tabela 10: Ekonomske koristi povečanja vrednosti nepremičnin

	Kvadratura (m <sup>2</sup> )	cena/m <sup>2</sup>	Skupaj vrednost	Povečanje vrednosti	Nova vrednost	Razlika v ceni	20% stavbnega fonda je v vplivnem območju obdelave
Stanovanjske površine	52.272	452 EUR	23.626.944,00	4%	24.572.021,76	945.077,76	189.015,55
Poslovne površine	185.328	378 EUR	70.053.984,00	8%	75.658.302,72	5.604.318,72	1.120.863,74
<b>Skupaj vrednost nepremičnin v SMJ</b>			<b>93.680.928,00</b>		<b>100.230.324,48</b>	<b>6.549.396,48</b>	<b>1.309.879,30</b>

Tabela 11: Družbene koristi

z.š.	Leto	Turistični obisk	Porast vrednosti nepremičnin	Skupaj družbeni prihodki
1	2022	0,00	0,00	0,00
2	2023	0,00	0,00	0,00
3	2024	0,00	0,00	0,00
4	2025	22.627,50	261.975,86	284.603,36
5	2026	22.627,50	261.975,86	284.603,36
6	2027	22.627,50	261.975,86	284.603,36
7	2028	22.627,50	261.975,86	284.603,36
8	2029	22.627,50	261.975,86	284.603,36
9	2030	22.627,50	0,00	22.627,50
10	2031	22.627,50	0,00	22.627,50
11	2032	22.627,50	0,00	22.627,50
12	2033	22.627,50	0,00	22.627,50
13	2034	22.627,50	0,00	22.627,50
14	2035	22.627,50	0,00	22.627,50
15	2036	22.627,50	0,00	22.627,50
	<b>Skupaj</b>	<b>271.530,00</b>	<b>1.309.879,30</b>	<b>1.581.409,30</b>

**Skupaj ekonomske koristi: 1.581.409,30 EUR.**



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

**Ostane vrednosti** je bil izračunan kot seštevek diskontiranih neto prihodkov po zaključku referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe. Ponderirana življenjska doba je 32 let, kar pomeni, da je za 17 let daljša od referenčnega obdobja, zato je v 15. letu ekonomske dobe ostane vrednosti 561.536,67 EUR pripisan kot prihodek projekta.

## 14.2 FINANČNA ANALIZA

Izračun finančnih kazalnikov temelji na sledečih predpostavkah:

- Referenčna doba projekta znaša 15 let
- Zaključek projekta je predviden leta 2036
- Investicijska vrednost znaša 1.606.486,24 EUR z DDV brez nepredvidenih del





Mestna občina Ptuj

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJOFinancira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

Tabela 12: Prikaz finančnih tokov v obdobju od 2022-2036

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)		DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)											
Zap. št.	Leto	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	4%						
zap.št.	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok							
0	2022	62.830,00	0,00	0,00		-62.830,00	0	2022	62.830,00	0,00	0,00	0,00	-62.830,00
1	2023	37.210,00	0,00	0,00		-37.210,00	1	2023	35.778,85	0,00	0,00	0,00	-35.778,85
2	2024	1.506.446,24	0,00	0,00		-1.506.446,24	2	2024	1.392.794,23	0,00	0,00	0,00	-1.392.794,23
3	2025		3.000,00	3.750,00		750,00	3	2025	0,00	2.666,99	3.333,74	0,00	666,75
4	2026		3.000,00	5.000,00		2.000,00	4	2026	0,00	2.564,41	4.274,02	0,00	1.709,61
5	2027		3.000,00	6.250,00		3.250,00	5	2027	0,00	2.465,78	5.137,04	0,00	2.671,26
6	2028		3.000,00	6.250,00		3.250,00	6	2028	0,00	2.370,94	4.939,47	0,00	2.568,52
7	2029		3.000,00	6.250,00		3.250,00	7	2029	0,00	2.279,75	4.749,49	0,00	2.469,73
8	2030		39.297,44	6.250,00		-33.047,44	8	2030	0,00	28.714,25	4.566,81	0,00	-24.147,44
9	2031		3.000,00	6.250,00		3.250,00	9	2031	0,00	2.107,76	4.391,17	0,00	2.283,41
10	2032		3.000,00	6.250,00		3.250,00	10	2032	0,00	2.026,69	4.222,28	0,00	2.195,58
11	2033		3.000,00	6.250,00		3.250,00	11	2033	0,00	1.948,74	4.059,88	0,00	2.111,14
12	2034		3.000,00	6.250,00		3.250,00	12	2034	0,00	1.873,79	3.903,73	0,00	2.029,94
13	2035		97.426,24	6.250,00		-91.176,24	13	2035	0,00	58.511,68	3.753,59	0,00	-54.758,09
14	2036		3.000,00	6.250,00		3.250,00	14	2036	0,00	1.732,43	3.609,22	0,00	1.876,79
	Skupaj	1.606.486,24	166.723,68	71.250,00	0,00	-1.701.959,92		Skupaj	1.491.403,08	109.263,22	50.940,43	0,00	-1.549.725,87

Investicijski program

Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)



### 14.2.1 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.

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 v stalnih cenah z DDV = 1.606.486,24 €
- Diskontna stopnja = 4 %
- Trajanje investicije = 15 let
- Prihodki investicije v ekonomski dobi: 71.250,00 €
- Operativni stroški v ekonomski dobi: 166.723,68 €

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

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

#### Prikaz finančnih kazalnikov z vidika projekta

Neto sedanja vrednost investicije (FNSV): -1.549.725,87

Finančna interna stopnja donosnosti (ISD) ni izračunljiva

Relativna neto sedanja vrednost: -1,0391

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



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

#### 14.2.2 Izračun finančne vrzeli

Tabela 13: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja

	v EUR
Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	1.606.486,24
Od tega upr. javni stroški (EC) - v <b>TEKOČIH</b> cenah	1.364.739,36
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	1.491.403,08
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-58.322,79

	če je DNR>0:	če je DNR<0:
Najvišji upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	1.549.725,87	4.229.533,05
Finančna vrzel (R=EE/DIC):	<b>103,91%</b>	<b>100,00%</b>
Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.418.108,84	1.364.739,36
Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	60%	60%
<b>Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):</b>	<b>850.865,30</b>	<b>818.843,62</b>

Za izračun finančne vrzeli smo upoštevali upravičene stroške investicije (EC), ki znašajo 1.364.739,36 EUR in jih razdelili z diskontiranimi investicijskimi stroški (DIC), ki znašajo 1.491.403,08 EUR in tako (glede na dejstvo, da je DNR<0) izračunali, da znaša finančna vrzel 100,00%.

Glede na izračunano finančno vrzel (100%) je predvideno sofinanciranje v maksimalni višini 60% od upravičenih stroškov projekta, kar znese 818.843,62 EUR.

V izračunih učinkov projekta so bili upoštevani samo dejanski denarni tokovi in samo na njihovi podlagi se je izkazalo, da projekt nima ugodnih kazalnikov učinkovitosti.

Ugotavljamo, da je neto sedanja vrednost negativna, kar pomeni, da pričakovani bodoči diskontirani donosi projekta ne pokrivajo sedanjega diskontiranega zneska investicijskih vlaganj. Izračunana interna stopnja donosa je tudi negativna oziroma manjša od 4%, prav tako relativna neto sedanja vrednost, ki meri neto donos na enoto investicijskih stroškov.

Izkazani finančni kazalniki so sicer manj ugodni, kar je razumljivo glede na naravo projekta. Projekt v prvi vrsti pripomore k izboljšanju funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture z ureditvijo Lackove in Zelenikove dostopne poti do turistične znamenitosti staro mestno jedro s posameznimi turističnimi atrakcijami ter do Ptujске kleti z vsebinsko nadgradnjo turistične ponudbe, kar prispeva k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov v destinaciji Ptuj in k dvigu kakovosti življenja lokalnega prebivalstva.



### 14.3 EKONOMSKA ANALIZA

Osnovo za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju.

Predpostavke ekonomske analize:

- Referenčno obdobje: 15 let
- Predpisana diskontna stopnja: 5%
- Investicijska vrednost brez DDV in brez nepredvidenih del znaša 1.316.792,00 EUR
- Ostanek vrednosti je izračunan v skladu z 18. členom Delegirane Uredbe Komisije (EU) št. 480/2014 z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja projekta do konca ponderirane življenjske dobe projekta pri čemer so bila upoštevana naslednja izhodišča, ki so prikazana v tabeli.

Tabela 14: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta

	Nabavna vrednost (brez DDV)	Am. stopnja	Am. doba	Ponderji	Ponderirana ar. sredina
Projektna dokumentacija in nadzor	48.128,00	2,00%	50,00	0,05	2,26956
Vodovod	120.340,00	2,00%	50,00	0,11	5,67485
Kanalizacija, ceste, tlaki	820.500,00	3,33%	30,00	0,77	23,21530
Urbana oprema	8.752,00	20,00%	5,00	0,01	0,04127
Razsvetljava	41.572,00	6,67%	15,00	0,04	0,58812
Spremljajoča infrastruktura	21.000,00	20,00%	5,00	0,02	0,09903
	<b>1.060.292,00</b>			<b>1,00</b>	<b>31,88814</b>

Življenjska doba projekta je (zaokroženo) 32 let.

Po preteku ekonomske dobe projekta (15 let), je neamortizirano še 561.536,67 EUR.

Odpisana vrednost na leto	15 let	Preostanek vrednosti
33.250,36	498.755,33	<b>561.536,67</b>

Ker je ekonomska doba projekta 15 let in s tem krajša od življenjske dobe projekta se preostala vrednost po 15 letih v višini 561.536,67 EUR pripiše kot prihodek investicije.



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

Tabela 15: Ekonomska analiza projekta

<b>Vlagatelj:</b> Mestna občina Ptuj		<b>Naziv operacije:</b> Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Lackova in Zelenikova ulica)													
VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) 5,000%								
Zap.št.	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ekonomske koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Zap.št.	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	51.500,00	0,00	-	0,00		-51.500,00	0	2022	51.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-51.500,00
1	2023	30.500,00	0,00	-	0,00		-30.500,00	1	2023	29.047,62	0,00	0,00	0,00	0,00	-29.047,62
2	2024	1.234.792,00	0,00	-	0,00		-1.234.792,00	2	2024	1.119.992,74	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.119.992,74
3	2025		2.459,02	3.073,77	284.603,36		285.218,11	3	2025	0,00	2.124,19	2.655,24	245.851,08	0,00	246.382,13
4	2026		2.459,02	4.098,36	284.603,36		286.242,70	4	2026	0,00	2.023,04	3.371,73	234.143,89	0,00	235.492,58
5	2027		2.459,02	5.122,95	284.603,36		287.267,29	5	2027	0,00	1.926,70	4.013,97	222.994,18	0,00	225.081,44
6	2028		2.459,02	5.122,95	284.603,36		287.267,29	6	2028	0,00	1.834,96	3.822,82	212.375,41	0,00	214.363,28
7	2029		2.459,02	5.122,95	284.603,36		287.267,29	7	2029	0,00	1.747,58	3.640,79	202.262,29	0,00	204.155,50
8	2030		32.211,02	5.122,95	22.627,50		-4.460,57	8	2030	0,00	21.801,68	3.467,41	15.315,18	0,00	-3.019,09
9	2031		2.459,02	5.122,95	22.627,50		25.291,43	9	2031	0,00	1.585,10	3.302,30	14.585,89	0,00	16.303,08
10	2032		2.459,02	5.122,95	22.627,50		25.291,43	10	2032	0,00	1.509,62	3.145,05	13.891,32	0,00	15.526,75
11	2033		2.459,02	5.122,95	22.627,50		25.291,43	11	2033	0,00	1.437,74	2.995,28	13.229,83	0,00	14.787,38
12	2034		2.459,02	5.122,95	22.627,50		25.291,43	12	2034	0,00	1.369,27	2.852,65	12.599,84	0,00	14.083,22
13	2035		79.857,57	5.122,95	22.627,50		-52.107,12	13	2035	0,00	42.350,18	2.716,81	11.999,85	0,00	-27.633,52
14	2036		2.459,02	5.122,95	22.627,50	561.536,67	586.828,10	14	2036	0,00	1.241,97	2.587,44	11.428,43	283.614,18	296.388,07
	Skupaj	1.316.792,00	136.658,75	58.401,64	1.581.409,30	561.536,67	747.896,85		Skupaj	1.200.540,36	80.952,03	38.571,49	1.210.677,19	283.614,18	251.370,46

Investicijski program

Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica)

### 14.3.1 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, brez nepredvidenih del: 1.316.792,00 EUR

Ekonomska doba investicije: 15 let

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 251.370,46 EUR

**Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)** je 9,370

**DVI** (doba vračanja investicije): po 15. letu

**Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (ERNSV):** 0,209

**Razmerje med koristmi in stroški:** 0,97

Vsi izračunani ekonomski kazalniki kažejo na pozitiven vpliv izvedbe investicije na širše družbeno okolje. Cilj projekta je izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture z ureditvijo Lackove in Zelenikove dostopne poti do turistične znamenitosti staro mestno jedro s posameznimi turističnimi atrakcijami ter do Ptujске kleti z vsebinsko nadgradnjo turistične ponudbe, kar prispeva k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov v destinaciji Ptuj. Projekt dosega zadovoljivo donosnost ob upoštevanju ekonomskih koristi.

Izračunana interna stopnja donosa je višja od 5%, kar govori v prid tudi temu, da je projekt upravičen do sofinanciranja z evropskimi sredstvi.

### 14.3.2 Koristi, ki se jih ne da ovrednotiti z denarjem

- Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti turistične ponudbe vodilne destinacije Ptuj
- Izboljšanje kakovosti življenja in v lokalni skupnosti
- Zagotovitev infrastrukture za implementacijo edinstvenih, lokalnih, avtentičnih, izkustvenih turističnih vsebin destinacije Ptuj
- Prispevek k povečanemu turističnemu obisku destinacije
- Sodelovanje in mreženje ponudnikov starega mestnega jedra
- Povečanje atraktivnosti mestnega jedra in ohranitev kulturnega spomenika lokalnega pomena
- Boljša prepoznavnost turistične destinacije Ptuj
- Gospodarska rast občine in s tem regije.

## 15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

---

### 15.1 ANALIZA TVEGANJ

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

#### Tveganje razvoja projekta

Za razvoj oz. izvedbo projekta so pomembna predvsem finančna sredstva ter strokovno usposobljena ekipa za pripravo projekta.

#### Tveganje izvedbe

V 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).

V primeru izbora nestrokovnega izvajalca del ali dobavitelja opreme, bo naročnik skladno s pogodbenimi določili zaščiten.

Naročnik je upravičen do unovčitve garancije za dobro izvedbo del v primeru izvajalčeve zamude, neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti pa tudi v primeru nekvalitetno izvedenih del. V kolikor višina garancije ne bi zadoščala, bo moral, skladno s pogodbenimi določili, izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov.

#### Splošna tveganja

Menimo, da so splošna tveganja – politična, gospodarska, družbena, kulturna povsem minimalna in ne bodo ogrozila izvedbe projekta.

### 15.2 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.

Tabela 16: Spremembe ključnih spremenljivk

Preizkušena spremenljivka	FNSV		Sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-
Osnovni izračun	-1.549.725,87	100,00%	
Naložbeni stroški – porast za 1 %	-1.564.639,90	100,96	-0,96
Naložbeni stroški – znižanje za 1 %	-1.534.811,84	99,04	0,96
Prihodki – povečanje za 1%	-1.549.216,46	99,97	0,03
Prihodki – znižanje za 1%	-1.550.235,27	100,03	-0,03
Stroški obratovanja in vzdrževanje - porast za 1 %	-1.550.818,50	100,07	-0,07
Stroški obratovanja in vzdrževanje - znižanje za 1 %	-1.548.633,24	99,93	0,07

Preizkušena spremenljivka	ENSV		Sprememba ekonomske čistesedanje vrednosti (%) +/-	EIRR (%)		Sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-
<b>Osnovni izračun</b>	<b>251.370,46</b>	<b>100,00%</b>		<b>9,370</b>	<b>100,00%</b>	
Naložbeni stroški – porast za 1 %	239.365,05	95,22	4,78	9,123	97,36	2,64
Naložbeni stroški – znižanje za 1 %	263.375,86	104,78	-4,78	9,621	102,68	-2,68
Ekonomске koristi – porast za 1 %	266.699,09	106,10	-6,10	9,63	102,77	-2,77
Ekonomске koristi – znižanje za 1 %	236.041,83	93,90	6,10	9,109	97,21	2,79
Ekonomski stroški (obratovanje in vzdrževanje) – porast za 1 %	250.560,94	99,68	0,32	9,358	99,87	0,13
Ekonomski stroški (obratovanje in vzdrževanje) – znižanje za 1 %	252.179,98	100,32	-0,32	9,382	100,13	-0,13

Z analizo občutljivosti ugotavljamo, da je investicija iz finančnega vidika najbolj občutljiva na spremembo investicijske vrednosti, iz ekonomskega vidika pa na spremembo ekonomskih koristi in vrednosti investicije, zato je še posebej pomembno izvesti investicijo v okviru načrtovanih vrednosti oziroma z minimalnimi odstopanji.



## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Projekt predstavlja pomembno infrastrukturno, kakovostno, trajnostno izboljšanje in nadgradnjo obstoječe javne turistične infrastrukture v vodilni turistični destinaciji Ptuj.

Izvedbo projekta Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti v območju za pešce v starem mestnem jedru Ptuja (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica) lahko vsebinsko razdelimo na dva dela:

1. **Obnova dostopne poti do turističnih znamenitosti:** obnova Lackove in Zelenikove ulice bo obsegala prenovu gospodarske javne infrastrukture, rekonstrukcijo ulic, umestitev urbane opreme, zasaditev ter javna razsvetljava. Namestitve spremljajoče infrastrukture (digitalna in IT oprema: interaktivna informacijska tabla).
2. **Turistične vsebine:** Oprema za izboljšanje turistične ponudbe, vezana na oblikovanje turističnih produktov (oprema za nadgradnjo ITP). Izdelava in nadgradnja spletne strani Zavoda za turizem Ptuj (rezervacijski sistem).

Vrednost investicije (tekoče cene) z DDV:	1.664.982,01 EUR
Vrednost investicije (tekoče cene) brez DDV:	1.364.739,36 EUR
Upravičeni stroški do sofinanciranja	1.364.739,36 EUR
Neupravičeni stroški	300.242,66 EUR
Viri financiranja (tekoče cene):	
• Mestna občina Ptuj	846.138,40 EUR
• Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo – mehanizem NOO	818.843,61 EUR
Referenčno obdobje	15 let
Diskontna stopnja	4 %
Finančna neto sedanja vrednost	-1.549.725,87
Finančna interna stopnja donosnosti	negativna
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,0391
Ekonomska neto sedanja vrednost	251.370,46
Ekonomska interna stopnja donosnosti	9,370
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,209
Doba vračanja	15 let

**Namen projekta** je krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in dvig kakovosti ter s tem konkurenčnosti vodilne turistične destinacije Ptuj in njenih deležnikov, višja kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

Vrednost investicijskega projekta znaša 1.606.486,24 EUR z DDV po stalnih cenah in 1.664.982,01 EUR z DDV po tekočih cenah. Za izvedbo projekta bo MO Ptuj zagotovila 846.138,40 EUR lastnih sredstev.



Mestna občina Ptuj



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Financira  
Evropska unija  
NextGenerationEU

**Sofinanciranje iz Sklada za okrevanje in odpornost (NOO)** znaša do največ 60% vrednosti upravičenih stroškov in je predvideno v višini 818.843,61 EUR.

Sredstva za izvedbo projekta bodo zagotovljena na novi proračunski postavki 6623 Ureditev dostopov do turističnih znamenitosti (Ulica heroja Lacka in Zelenikova ulica). Projekt bo uvrščen v Načrt razvojnih programov 2022-2025 ob rebalansu proračuna za leto 2022.

Ocenjujemo, da je načrtovani projekt primeren za realizacijo in ima dolgoročno gledano tudi pozitivne družbeno ekonomske učinke.