



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 320-3/2020-26

Datum: 02.12.2024



GMS - 450

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: DIIP za projekt Razgledni stolp nad Bolfenkom na Mariborskem Pohorju

GRADIVO PRIPRAVIL: MEA INŽENIRING d.o.o. in
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: MEA INŽENIRING d.o.o. – Metka Pavčič univ.dipl.inž.grad.
Mag. Alenka CAJNKAR
Maja HARB, strokovni sodelavec VII/1
Gorazd ŠKRABAR, vodja urada

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi DIIP za projekt Razgledni stolp nad Bolfenkom na Mariborskem Pohorju in pooblasti župana MOM za podpis DIIP-a ter sklepa o potrditvi DIIP-a št.: 320-3/2020-27.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

KABINET ŽUPANA

Številka: 320-3/2020-26

Datum: 02.12.2024



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 20. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

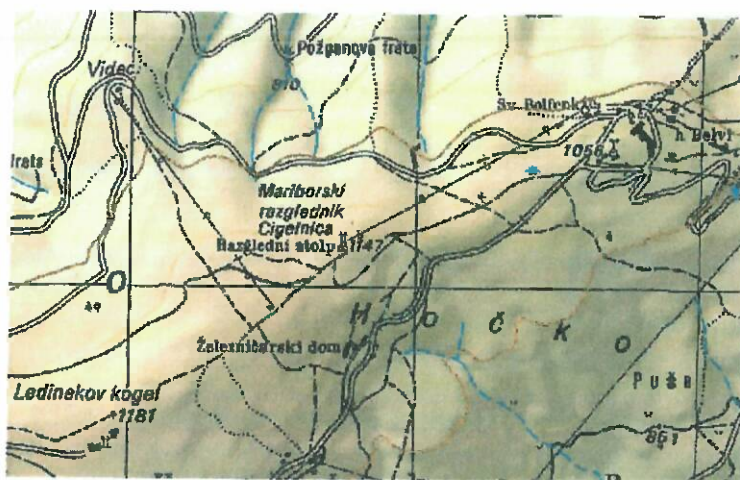
Naslov gradiva:	Vnesite točen naslov gradiva
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	DIIP za projekt Razgledni stolp nad Bolfenkom na Mariborskem Pohorju

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	MEA INŽENIRING d.o.o. in Maja Harb, Strokovni sodelavec VII/1	UGD	02.12.2024 2.12.2024	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada	UGD	3.12.2024	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	mag. Mateja CEKIČ	UFP	4.12.2024	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	4.12.2024	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.12.2024	



DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
za projekt
Razgledni stolp nad Bolfenkom na Mariborskem Pohorju



Izdelaovalec:
MEA INŽENIRING d.o.o.
Vetrinjska ulica 5
2000 Maribor

št.: 321-24-DIIP
Maribor, november 2024



Investitor:
Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

VSEBINA

1	OPREDELITEV ODGOVORNOSTI	3
1.1	Investitor	3
1.2	Upravljanje projekta v fazi delovanja oz. obratovanja	3
1.3	Izdelovalec investicijske dokumentacije	3
2	ANALIZA STANJA IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	4
2.1	Predstavitev investitorja	4
2.2	Analiza stanja in razlogi za investicijsko namero	5
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	11
3.1	Predmet, namen in cilj.....	11
3.2	Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami	12
3.3	Usklajenost z veljavno prostorsko dokumentacijo	14
3.4	Ključni predpisi, ki urejajo predmet del.....	14
4	OPIS VARIANT	15
4.1	Varianta »brez« investicije	15
4.2	Varianta »z« investicijo.....	16
5	OPIS INVESTICIJE / OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN	16
5.1	Opredelitev vrste investicije	16
5.2	Predhodno izdelana dokumentacija in premoženjsko prave zadeve	16
5.3	Opis lokacije.....	17
5.4	Opis del	19
5.5	Okvirni obseg investicije in specifikacija investicijskih stroškov gradnje.....	20
5.6	Skupna ocena investicijskih stroškov.....	21
5.7	Časovni načrt izvedbe	23
5.8	Varstvo okolja	24
5.9	Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	24
5.10	Predvideni viri financiranja	26
5.11	Ekonomska upravičenost projekta	26
6	NADALJNJA PRIPRAVA DOKUMENTACIJE	27
7	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	28
		28
8	PRILOGE	29

1 OPREDELITEV ODGOVORNOSTI

1.1 Investitor

Naziv	Mestna občina Maribor
Kratika institucije	MOM
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja:	Aleksander Saša Arsenovič, župan

Žig

Podpis odgovorne osebe

Telefon	+386 2 220 10 00
Fax	+386 2 220 10 07
E-pošta	mestna.obcina@maribor.si
Davčna št.	SI12709590
Matična št.	5883369
TRR	01270-0100008403

1.2 Upravljanje projekta v fazi delovanja oz. obratovanja

Naziv	Mestna občina Maribor, mestna uprava
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja:	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Telefon	+386 2 220 10 00
Fax	+386 2 220 10 07
E-pošta	mestna.obcina@maribor.si

Odgovorna služba za pripravo investicijske, projektne, tehnične ter druge potrebne dokumentacije	Urad za gospodarske dejavnosti
Odgovorna oseba za pripravo dokumentacije	Gorazd Škrabar, univ.dipl.prav.

Žig

Podpis odgovorne osebe

1.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv	MEA INŽENIRING d.o.o.
Naslov	Vetrinjska ulica 5, 2000 Maribor
Vodja projekta in izdelovalka	Metka Pavčič, univ.dipl.inž.grad.
Telefon	+386 2 250 5000
E-pošta	metka.pavcic@mea-mb.si

Žig



Podpis odgovorne osebe

2.1 Predstavitev investitorja

Maribor, po velikosti drugo slovensko mesto, je gospodarsko in kulturno središče severovzhodne Slovenije. Mesto leži na presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino in prav ta lega je odločilno zaznamovala njegov zgodovinski razvoj. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v Republiko Slovenijo ter tudi na Balkan.¹

Mestna občina Maribor (v nadaljevanju: MOM) je ena izmed 11 mestnih občin in je druga največja občina v Sloveniji. Po statutu MOM (MUV št. 10/2011) je samoupravna lokalna skupnost in obsega mesto Maribor, ki vključuje 6 krajevnih skupnosti (Brestermica - Gaj, Kamnica, Limbuš, Malečnik - Ruperče, Pekre in Razvanje) in 11 mestnih četrti (Brezje - Dogoš - Zrkovci, Center, Ivan Cankar, Koroška vrata, Magdalena, Nova vas, Pobrežje, Radvanje, Studenci, Tabor in Tehno). Površina občine je 148 km², v l. 2022 je bilo v mestu 112.564² (prijavljeno stalno ali začasno prebivališče).



Slika 1 – naselja v MOM, vir: TUS 2023-2035

¹ vir: www.slovenija.info

² Vir: <https://www.stat.si/obcine/si/Municip/GroupedAll/94>

2.2 Analiza stanja in razlogi za investicijsko namero

Maribor ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki Dravi, med Pohorjem na jugu, Kozjakom na zahodu in Slovenskimi goricami na vzhodu, med Dravsko dolino in Dravskim poljem.³ Zaradi lege Maribora kot središča treh pokrajinsko docela različnih predelov imajo meščani in obiskovalci veliko možnosti za izlete v naravi, osrednja točka za športne aktivnosti, oddih in turizem pa je vsekako Mariborsko Pohorje, ki nudi možnosti za preživljanje prostega časa tako v poletnih kot tudi zimskih mesecih.

Pohorje, eno od najbolj ohranjenih naravnih območij v Sloveniji in srednji Evropi, z izjemno biotsko raznovrstnostjo ter velikim številom ogroženih rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov. Srednjeveško krčenje in spreminjanje gozdov v obširne planinske pašnike (planje), glažutarstvo in druge panoge, povezane z izkoriščanjem gozda, še vedno delujoče samotne pohorske kmetije (celki) in planje pričajo o tem, da vpliv človeka na Pohorju sega daleč v zgodovino.⁴

Mariborsko Pohorje velja skupaj z Arehom za največje zimsko središče v Sloveniji. Z več kot 40 km smučarskih prog je primerno za vse smučarje, ob smučanju in zimskih radostih pa tudi v preostalih mesecih v letu ponuja možnosti preživljanja prostega časa. Številne pohodne poti in čudovite razgledne točke tako ponujajo veliko tudi tistim, ki se navdušujejo nad pohodništvom in raziskovanjem narave.⁵

Zaradi pestre zgodovine bližnjih naselij je na Pohorju ohranjena bogata kulturna dediščina, bogato nepremično kulturno dediščino predstavljata predvsem arhitekturna dediščina (gradovi in njihove ruševine, dvorci, vile, domačije, kovačije, žage, mlini, spominska obeležja itd.) in sakralna dediščina (številne cerkve, kapele, znamenitosti)⁶. Med pomembne kulturne spomenike sodi tudi jekleni razgledni stolp nad Bolfenkom na Mariborskem Pohorju, visok skoraj 20 m, ki je v svoji zgodovini preživel štiri države in doživel štiri prenove⁷, a sedaj klavrno propada.

Razgledni stolp nekoč

Zgodovino in kulturno-tehniško dediščino enega izmed najstarejših planinsko-pohodniško-turističnih objektov v Sloveniji, pa tudi pomembnega telekomunikacijskega objekta (prvo oddajanje UKV FM signala v vzhodni Sloveniji) je v znanstvenem članku »Razgledni stolp na Mariborskem Pohorju« odlično povzel mag. Borivoj Breže, ki pravi:

»Razgledni stolp so predali svojemu namenu 20. 06. 1909 člani mariborske podružnice (Sektion Marburg) Nemško avstrijsko alpinističnega združenja Deutsch – Österreichisches Alpenverein (DÖAV). Gradilo ga je dunajsko podjetje Griedel. V tistem času je stolp veljal ne le za enega prvih v avstroogerski monarhiji, ampak tudi v Srednji Evropi. Ni pa prvi razgledni stolp kovinske konstrukcije v Evropi.

³ Vir: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Maribor>

⁴ Vir: Strategija razvoja Pohorja, MRA, 2020

⁵ Vir: <https://maribor.si/turizem/visit-pohorje/>

⁶ Vir: <https://www.pohorje-slovenija.si/o-pohorju>

⁷ Vir: <https://plus.cobiss.net/cobiss/si/si/bib/nuk/90396673>; Razgledni stolp na Mariborskem Pohorju, Borivoj Breže

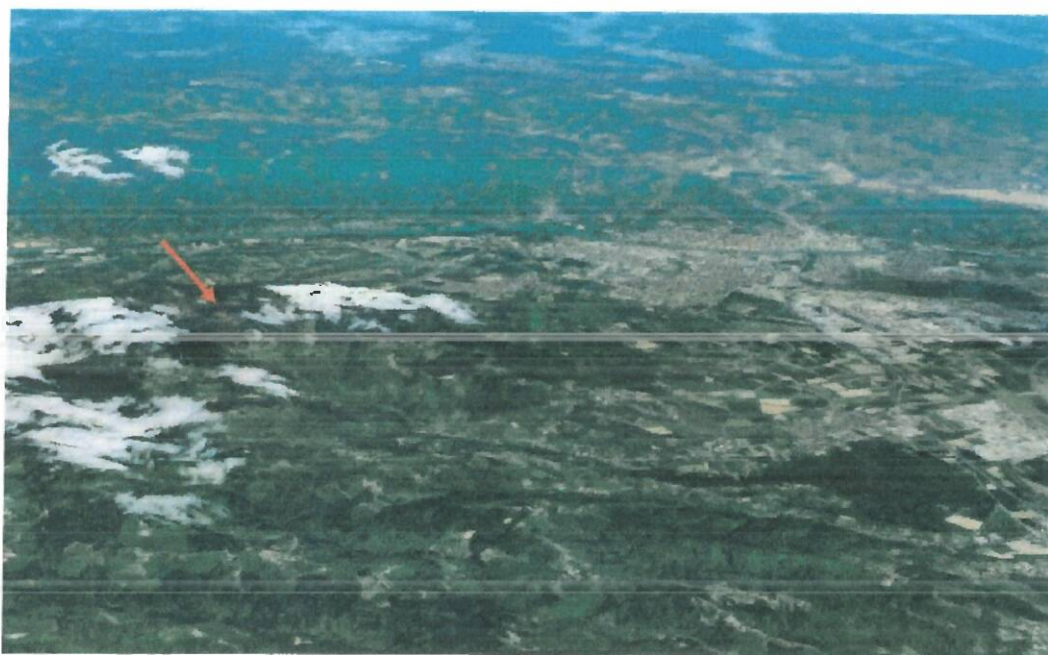


Slika 2 – Razgledni stolp, razglednica z žigom Mariborske koče z dne 18.10.1943 (vir: Razgledni stolp na Mariborskem Pohorju, mag. Borivoj Breže

Razgledni stolp je doslej preživel že štiri države (Avstroogrsko, Kraljevino Jugoslavijo, Tretji rajh in socialistično Jugoslavijo). Je eden najstarejših planinsko-pohodniško-turističnih objektov v Sloveniji, lahko pa ga ovrednotimo v svojem času tudi kot pomemben telekomunikacijski objekt in ne nazadnje predstavlja tudi pomnik kulturno-tehniške dediščine.

Vzpetina, na kateri stoji stolp, omogoča razgled na vse štiri strani daleč naokoli. Z razgledne ploščadi stolpa je možno videti razen najbližjega Maribora z Dravsko dolino in Kozjakom (Urban, Žavcarjev vrh, Duh na Ostrem vrhu) na levem bregu Drave še Areh, Žigartov vrh, Črni vrh, Veliko Kopo in Roglo, proti jugovzhodu pa še Slovenske gorice, Dravsko, Ptujsko in Mursko polje, Donačko goro ter Boč. Pozimi seže pogled po panonski nižini celo do Blatnega jezera. Ob izredno dobri vidljivosti je mogoče videti še Golico, Hochschwab, Svinško planino, Peco, Savinjske planine, Uršljo goro, Obir, Dobrač pri Beljaku, Visoke in Nizke Ture, tudi Ivanjščico, Sljeme pri Zagrebu in celo Gorjance na Dolenjskem. Posebno lep je pogled na Slovenske gorice pred sončnim zahodom, ko zadnji žarki osvetlijo zidove zidanic in cerkva. Najlepši je razgled po dežju, ko je zrak umit.

Po I. svetovni vojni je stolp kar naprej menjaval lastnike. Njegovo vzdrževanje zahteva zaradi neugodnih klimatskih razmer velika sredstva: lesene deli stolpa: stopnice, podest in razgledna ploščad so trohneli, jeklena konstrukcija je rjavela. Prvo generalno popravilo stolpa je bilo že leta 1935, ko je minilo več kot četrto stoletje od njegove postavitve. Stolp so, odkar so ga zgradili, generalno obnovili že štirikrat: leta 1935, 1952, 1969 in 1990. Presledek med dvema zaporednima generalnima obnovama znaša v povprečju nekaj več kot 18 let. Od zadnje obnove leta 1990 je minilo že več kot 25 let.»



Slika 4 – Vzpetina, na kateri stoji stolp, omogoča razgled na vse štiri strani daleč naokoli, vir <https://earth.google.com/web>

Stolp je bil 28. 09. 2015 vpisan v register nepremične kulturne dediščine (kot tehniška zgodovina) z imenom Hrastje na Pohorju – Razgledni stolp pod evidenčno številko dediščine (EID) 1-30223. V kratkem opisu EID je zapisano:

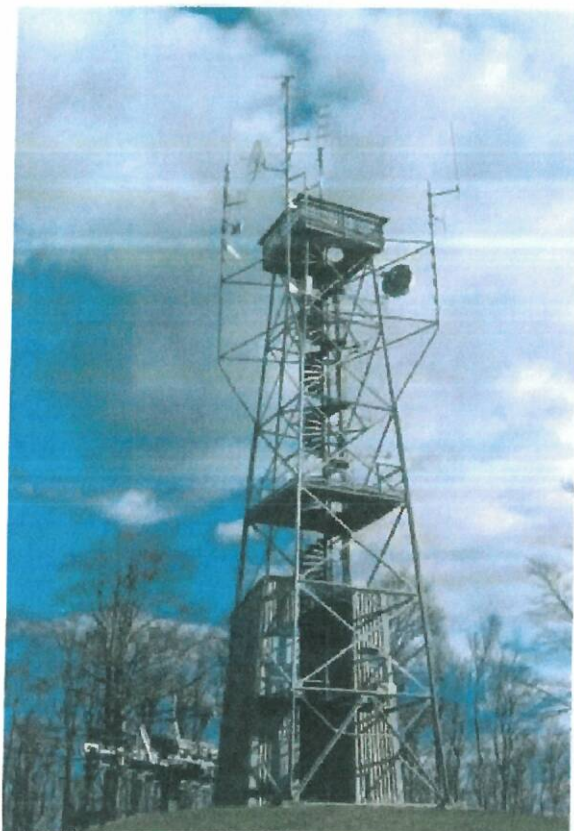
»Kovinski razgledni stolp, visok 20m z vmesno in razgledno ploščadjo, s spiralnimi stopnicami je 1909 postavilo podjetje Griedl. Nanj so 1957 namestili antene in dodali manjši objekt za potrebe oddajanja UKV FM signala (prvo v vzhodni Sloveniji).«

...in danes

Razgledni stolp je bil nazadnje obnovljen l. 1990 – pred 36 leti. Danes je kovinska konstrukcija stolpa zarjavela, lesen podest na vrhu stolpa in lesena ograja pa sta dotrajana in predstavljata direktno nevarnost za padec obiskovalcev stolpa v globino. Zaradi nevarnosti za obiskovalce je razgledni stolp vse od l. 2020 zaprt.

Gradbeni inšpektor RS za okolje je dne 03. 06. 2020 (odločba št. 06122-786/2020/3) nadaljnjo uporabo razglednega stolpa prepovedal, saj stolp ne izpolnjuje bistvenih zahtev, tako da neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi. Inšpektor je Mestno občino Maribor (MOM) pozval, da območje razglednega stolpa zavaruje in do 03. 09. 2020 ustrezno sanira konstrukcijo stolpa.

MOM je takoj po prejemu odločbe pristopila k iskanju rešitev za nadaljnjo uporabo stolpa in prestavitvi anten in naprav, ki so na stolpu nameščene, glede na to, da je uporaba ali opravljanje dejavnosti po odločbi Gradbenega inšpektorja prepovedana. Tako je bil dne 06. 07. 2020 izveden skupni sestanek z vsemi uporabniki anten in naprav, na katerem je bilo predstavljena namera MOM, da bo razgledni stolp namenjen izključno turistični dejavnosti, antene in naprave pa bi bilo potrebno relocirati. Ob tem so uporabniki anten in naprav predstavili številne pomisleke in stališča, ki jih bo potrebno reševati sočasno z izvedbo investicije.



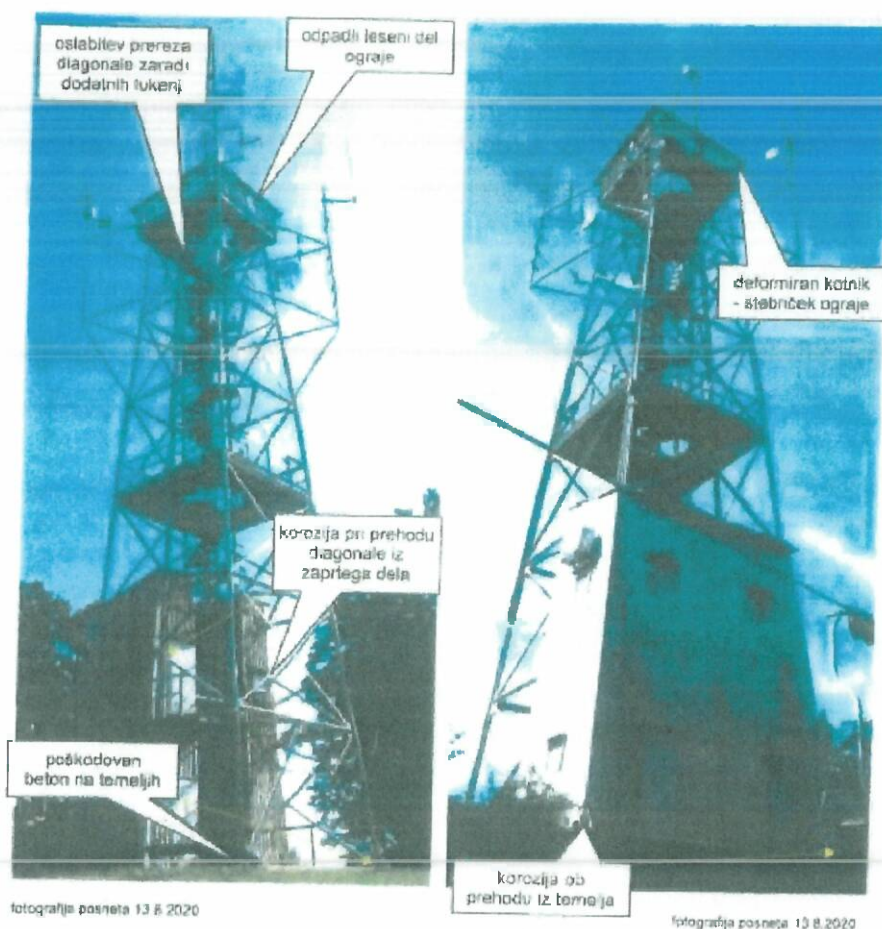
Slika 5: Stolp danes, vir: hribi.net

MOM je nadalje, takoj po prejemu odločbe Gradbenega inšpektorja Inštitutu za metalne konstrukcije iz Ljubljane naročil pregled in oceno stanja konstrukcije stolpa. V poročilu »Pregled in ocena stanja nosilne konstrukcije Razglednega stolpa na Mariborskem Pohorju (Nad Bolfenkom)« (št. P-31098 z dne 24.08.2020) je bilo ugotovljeno, da so na stolpu manjše deformacije, korozijska odstopanja in oslabitve, večje deformacije oz. poškodbe nosilnih jeklenih elementov konstrukcije pa niso bile opažene. Nadalje je pregled pokazal dotrajanost protikorozijske zaščite, izrazitejše korozijske poškodbe površin v spodnjem delu stolpa in na prehodnih elementov iz zaprtega območja z valovito pločevino (lopa).



Slika 6: Poškodbe na spodnjem delu stolpa, Vir Poročilo IMK o stanju konstrukcije

Izrazitejših korozijskih poškodb z vplivom na zmanjšanje nosilnih prerezov elementov, razen na delu obeh prehodov vogalnikov iz temeljev severne strani z zaprto fasado (lopa) ni. Vidni deli betonskih delov temeljev so v slabem stanju — razpoke, krušenje betona, votel zven, ki nakazuje notranjo razpokanost betona. Leseni deli na podestih ter leseni deli ograje zgornjega podesta so v slabem stanju. Zlasti na zgornjem podestu se plohi močno upogibajo pod težo ene osebe. Na južni strani zgornjega podesta je odpadel del lesene ograje.



Slika 7: Stanje konstrukcije danes, Vir Poročila IMK o stanju konstrukcije

Predlogi nadaljnjih ukrepov se razlikujejo glede na rabo stolpa v bodoče. Glede na to, da MOM želi stolp uporabljati kot turistični objekt in se po mnenju Inštituta za metalne konstrukcije ta raba izključuje z uporabo za antene, v nadaljevanju povzemamo potrebne ukrepe ob predvideni turistični rabi stolpa:

1. Potrebna je čimprejšnja celovita obnova nosilne jeklene konstrukcije stolpa in tudi ostalih delov stolpa, ki so pomembni za nosilnost in varno uporabo.
2. Potrebno je opraviti kontrolni statični izračun v skladu z veljavno zakonodajo ter v skladu z veljavnimi predpisi in standardi⁸. Za izdelavo statičnega izračuna bo potrebno imeti izvirno

⁸ Kontrolni statični izračun je osnova za pripravo programa sanacije jeklene konstrukcije stolpa in ostalih funkcionalnih delov (temelji, podesti, stopnice). Statični izračun mora biti opravljen pred dokončno odločitvijo o postopku sanacije stolpa. Morebitna izvedba sanacije posameznih poškodovanih delov konstrukcije ter obnova protikorozijske zaščite, ne da bi bili znani ali upoštevani rezultati kontrolnega statičnega izračuna, bi lahko imela za posledico nepotrebna dodatna dela in stroške.

projektno dokumentacijo ter dokumentacijo o izdelavi razglednega stolpa. Če naročnik s to dokumentacijo ne razpolaga, je potrebno izdelati zanesljiv posnetek konstrukcije stolpa ter ugotoviti mehanske karakteristike vgrajenih materialov.

3. Odstranijo se antene in lopa. Jeklena konstrukcija znotraj lope ni bila pregledana, zato je potrebno pregled opraviti še pred izdelavo kontrolnega statičnega izračuna.
4. Na podlagi kontrolnega statičnega izračuna se izdelava program ali projekt sanacije jeklene konstrukcije in ostalih nosilnih ali sekundarnih delov razglednega stolpa, ki bo vključeval tudi morebitne ojačitve konstrukcije ali delov konstrukcije. Sestavni del projekta sanacije naj bo tudi elaborat protikorozijske zaščite, v katerem naj bodo obdelane vse ključne faze: odstranitve obstoječe protikorozijske zaščite, priprava površine ter izvedba posameznih slojev nove protikorozijske zaščite. Elaborat protikorozijske zaščite naj potrdi dobavitelj premazov.
5. Naslednji pregled jeklene konstrukcije stolpa se opravi takoj po izvedeni sanaciji, pet let kasneje pa je potrebno opraviti naslednji glavni pregled (5 letni interval po Pravilniku o tehničnih predpisih za vzdrževanje jeklenih konstrukcij med eksploatacijo pri nosilnih jeklenih konstrukcijah (Ur. l. SFRJ šte. 6/65).

Ne glede na zapisano, MOM k obnovi stolpa ni mogla pristopiti, saj se je stolp nahajal na nepremičnini, ki je bila v solastnini z fizično osebo.

Aktivnosti so se v fazi urejanja lastništva lahko izvajale le s sredstvi donatorjev. MOM je podpisala donatorsko pogodbo s Športnim društvom 13, ki je bilo ustanovljeno s strani navdušenih športnikov in ljubiteljev Pohorja z osrednjim namenom obnove stolpa. Na podlagi donatorske pogodbe se je nato izvedlo sondiranje temeljev, digitalni 3D model stolpa in v nadaljevanju idejne zasnove prenove.

Po večletnih pogajanjih je občina v l. 2024 skleniti razdružilno pogodbo s fizično osebo, ki je bila solastnik razglednega stolpa na način, da je MOM postala lastnica do celote nepremičnine, parcele št. 494/18, k.o. 675 Hrastje, na kateri se razgledni stolp nahaja. Takoj po ureditvi lastništva je bila naročena izvedba rekonstrukcije telemetrijskega radijskega sistema »Mariborski vodovod, ki se nahaja na stolpu. Dela se bodo zaključila v marcu 2025, s tem pa bo omogočen pristop v pritličje stolpa in izvedba sanacijskih del.

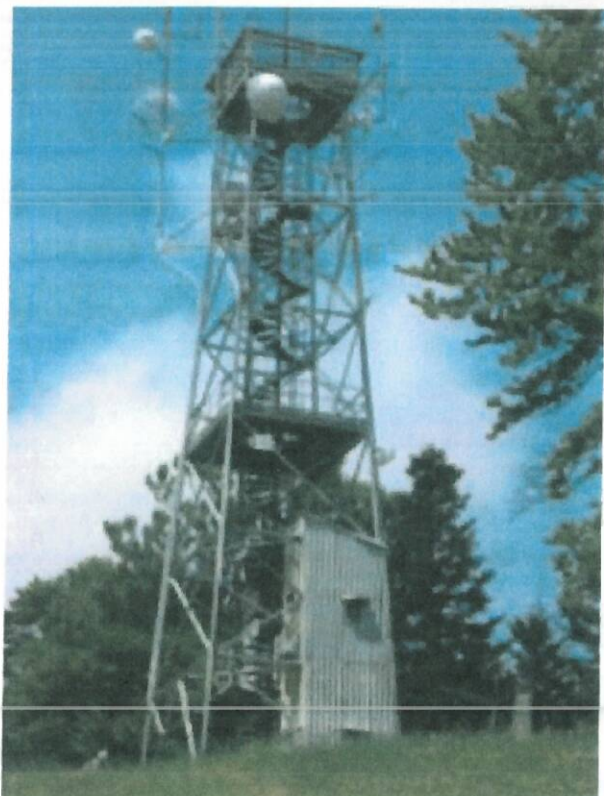
Sočasno je MOM naročila izdelavo predmetnega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ki bo podlaga za nadaljnjo izdelavo projektne dokumentacije in končno izvedbo investicijsko vzdrževalnih del.

Namen te investicije je tako izvedba nujno vzdrževalnih del, ki bodo ponovno zagotovila varno uporabo stolpa s strani meščank in meščanov ter drugih obiskovalcev mesta.

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

3.1 Predmet, namen in cilj

Predmet projekta je izvedba vzdrževalnih del razglednega stolpa nad Bolfenkom skladno z določili gradbenega zakona tako, da bo zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta (gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite uporabe).



Slika 8: Vir: <https://geohub.gov.si> (Fototeka OE Maribor, Dean Damjanovič, 2015)

Cilj naročnika je, da se bo razgledni stolp ponovno namenil obiskovalcem. Glede na to, da je stolp vpisan v register kulturne dediščine je namen, da se le ta vključi v širšo turistično ponudbo širše regije. Glede na to, da sanacija stolpa ni mogoče brez odstranitve anten in opreme ter da hkratna uporaba stolpa za obiskovalce in telekomunikacijske namene ni mogoča, je v sklopu projekta predvidena tudi prestavitev anten in naprava (repetitorjev), ki so trenutno nameščeni na stolp.

Vzdrževalna dela razglednega stolpa nad Bolfenkom vključujejo:

1. celovita obnova nosilne jeklene konstrukcije stolpa in temeljev ter menjava dotrajanih lesenih elementov (leseni podestov, ograj in stopnic), ki so pomembni za nosilnost in varno uporabo,
2. odstranitev drugih anten in opreme (anten, ki niso v lasti Mb vodovoda),
3. obnova strelovoda in ozemljitve,

4. priključitev na NN omrežje (predvidoma na bližnje žičniško napravo) in izvedba elektro instalacij in opreme za potrebe varnostnih luči (zaporne luči za letala), varovanja in delovanja web-kamere na vrhu stolpa.

V predmetno investicijo NI vključena odstranitev in izvedba rekonstrukcije telemetrijskega radijskega sistema »Mariborski vodovod«, saj je le ta že v teku in izgradnja nadomestnega stolpa za telekomunikacijske namene, ki bi bila glede na potrebe mesta nujno potrebna za upravljavce kritične infrastrukture, pomembno za zanesljivost in nemoteno dobavo vodovodnega sistema za 150 vodooskrbnih objektov, za radijsko povezavo Ministrstva za obrambo – URSZR za primere nepredvidljivih dogodkov, za potrebe Policije za celotno regijo in visokotehnološke ter znanstvene namene Univerze Maribor (zemeljska infrastruktura za satelit). Naročnik bo izgradnjo novega telekomunikacijskega stolpa predvidel v okviru drugih virov financiranja, predvidoma sofinanciranih s strani evropske skupnosti.

3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Predmetni projekt je skladen tako z evropskimi, državnimi, regijskimi kakor tudi lokalnimi razvojnimi strategijami oz. politikami.

Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji

Izvajanje evropske kohezijske politika temelji na ključnih programskih dokumentih – predvsem na Programu evropske kohezijske politike in Sporazumu o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2021 – 2027. V programu so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021 – 2027 z namenom doseganja nacionalnih ciljev Strategije razvoja Slovenije 2030. Dokument je izhodišče za nadaljnja usklajevanja tako na ravni države (ministrstva in drugi deležniki), kot tudi z Evropsko komisijo.

V okviru prednostne naloge 8 »Trajnostna turizem in kultura« in specifičnega cilja RSO4.6. »Krepitev vloge kulture in trajnostnega turizma pri gospodarskem razvoju, socialni vključenosti in socialnih inovacijah« so tudi ukrepi namenjeni naložbam v oživljanje kulturne dediščine in njenim vključevanjem v turistično ponudbo.

Regionalni razvojni program Podravja 2021 – 2027

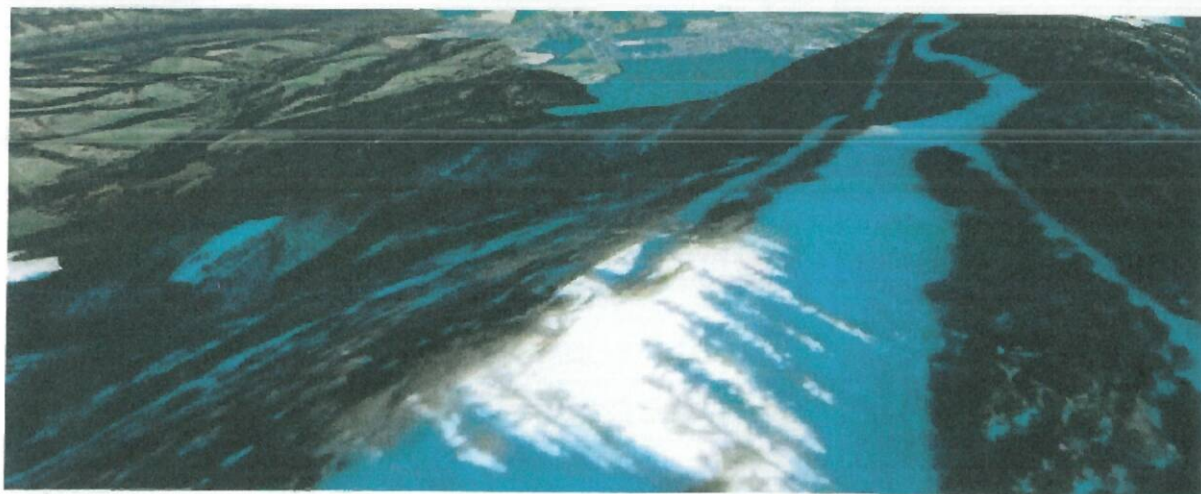
Regionalni razvojni program Podravja je temeljni strateški razvojni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na osnovi ocene stanja opredeljuje razvojne prednosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa.

Razvojni program v okviru razvojnega cilja 1 »Pametnejša, konkurenčna in trajnejša regija«, razvojne prioritete 1.3 »Trajnostni razvoj in promocija vzdržnega turizma spoudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine« med ukrepi navaja tudi valorizacijo naravne in kulturne

dediščine, ki »...celostno ohranja dediščino kot temelj nacionalne identitete in kulturne raznolikosti ter tako prispeva k kakovostni življenja in izboljšanju odnosa do dediščine.«

Strategija razvoja Pohorja

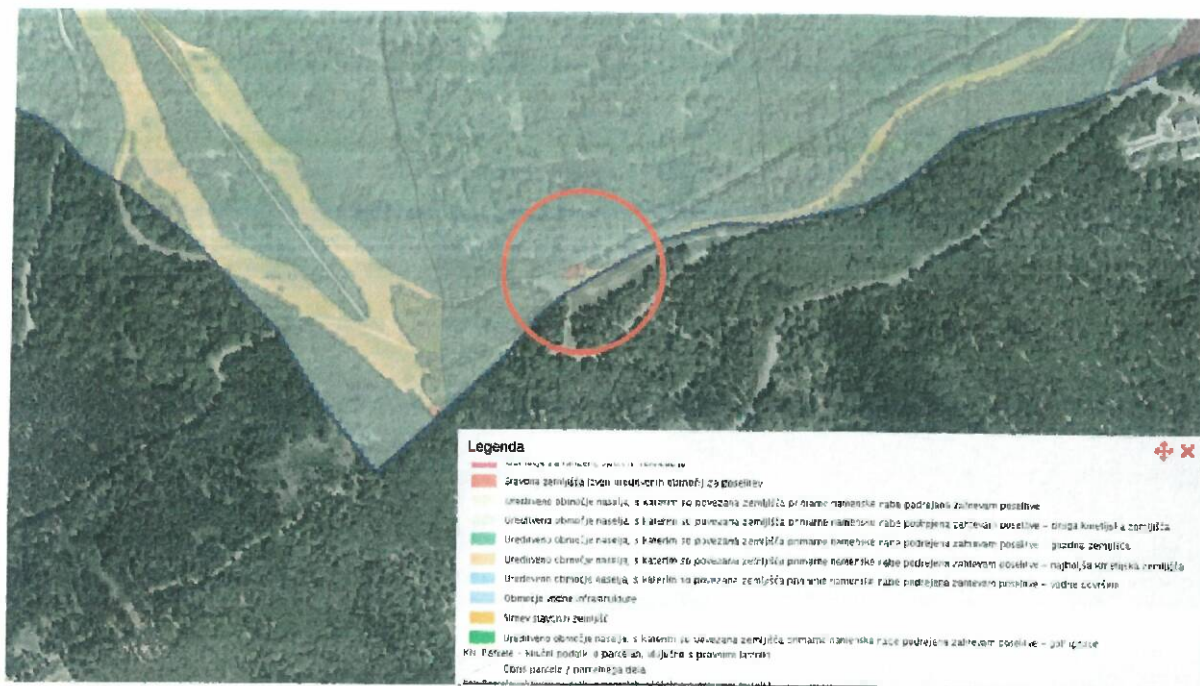
Strategija razvoja Pohorja (MRA, 2020) med drugim navaja, da bo razvoj zelenega turizma temeljil na treh sodobnih turističnih centrov Bolfenk, Rogla in Kope in številnih manjših območij na Pohorju: Trije Kralji, Ribnica na Pohorju, idr., ki bi družno sooblikovala in tržila doživetja za občudovalce narave in kulturne dediščine Pohorja, rekreativce, raziskovalce, udeležence taborov in delavnic, družine z otroki in pare.



Slika 9, 10: Ciglenice in razgledni stolp, prečudovita narava tako pozimi kot poleti, Vir: <https://earth.google.com/web>

3.3 Usklajenost z veljavno prostorsko dokumentacijo

Območje ureja Odlok o ureditvenem načrtu rekreacijskih površin na mariborskem Pohorju – sektor Bellevue (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/96; spremembe in dopolnitve v 1/02 in 18/05; obvezna razlaga v 2/11). Glede na osnovno namensko rabo gre za »stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev«.



Slika 11 – Namenska raba – stavbno zemljišče

Nadalje območje ureja Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 - popr., 17/10 in Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)

Glede na to, da je zemljišče po osnovni namenski rabi stavbno zemljišče, je predviden poseg skladen s prostorskimi akti.

3.4 Ključni predpisi, ki urejajo predmet del

1. Gradbeni zakon (GZ-1), Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A
2. Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24

3. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24
4. Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE
5. Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16)
6. Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21 in 44/22 – ZVO-2)

4 OPIS VARIANT

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ /{Ur. list RS št. 60/2006, 54/2010 in 27/16) je potrebno podati primerjavo variant ter s tem povezane rešitve s tehničnega, ekonomskega, pravnega in organizacijskega vidika in ugotoviti, ali so projektni predlogi dejansko izvedljivi. Kjer ni mogoče izdelati variantnih rešitev za različne lokacije, glede na tehnično – tehnološke rešitve, raven storitev, vire in načine financiranja, roke in dinamiko izvedbe, je potrebno podati minimalno alternativo – varianto »brez« investicije.

Pri predmetni investiciji je bilo ugotovljeno, da je mogoča le primerjava z minimalno alternativo, varianto »brez investicije« in varianta »z« investicijo.

4.1 Varianta »brez« investicije

Varianta brez investicije, predstavlja stroške za ohranjanje obstoječega stanja in ne vključuje stroškov koristi.

Predstavlja torej obstoječe stanje. Razgledni stolp zaradi opustitve vzdrževalnih del v zadnjih 36 letih še naprej propada in zaradi poškodb na nosilni jekleni konstrukciji predstavlja nevarnost za življenje in zdravje ljudi.

Kovinska konstrukcija je zarjavela kar vpliva na njeno nosilnost. Lesen podest in ograja na vrhu stolpa predstavlja direktno nevarnost za padec obiskovalcev stolpa v globino. Stolp ostaja zaradi svoje zanemarjenosti sramota Maribora kot mesta.

Zaradi dotrajanosti in nevarnosti je objekt zavarovan in vidno označen, da je uporaba prepovedana. Žal je zaščitna ograja pogosto tarča vandalizma.

Pri ohranjanju obstoječega stanja so vključeni večkratni stroški, ki nastajajo zaradi zaščite območja razglednega stolpa zagrajenega na zemljišču s parcelno št. 494/18 k.o. Hrastje, saj je izvedeno zaščito zaradi vandalizma potrebno obnavljati vsaj enkrat mesečno. Po podatkih naročnika znaša strošek vsakokratne obnove zaščitne ograje cca. 350 EUR z DDV.

Nadalje je potrebno pri varianti, ki ohranja obstoječe stanje, upoštevati tudi denarno kazen 20.000 EUR, ki zapade v primeru neizpolnitve obveznosti v l. 2025⁹.
izhaja iz izvršbe

Na podlagi razpoložljivih podatkov je letni strošek variante, pri kateri vzdržujemo le zaščitno ograjo in ne vzdržujemo stolpa 24.200, 00 EUR¹⁰.

4.2 Varianta »z« investicijo

Varianta z investicijo, je varianta, ki vključuje projekcijo stroškov in koristi obravnavane variante.

Z izvedbo nujnih vzdrževalnih del na nosilni jekleni konstrukciji in drugih elementih (temeljih, dotrajani leseni elementi) in drugimi nujnimi deli, ki so potrebni za sanacijo (odstranitev anten in opreme, izvedba nujno potrebnih elektro instalacijskih del,...) bi ne le zagotovili varnost in zdravje obiskovalcem temveč ponovno obudili zanimanje za prečudovit razgled iz stolpa in ogled pomembnega kulturnega spomenika.

Po končani celotni investiciji bo občina pridobila pomembno turistično infrastrukturo, ki bo v zadovoljstvo vseh občanov in bo in bo pomemben kazalnik odnosa do kulturne dediščine in družbene razvitosti lokalnega okolja.

Na podlagi razpoložljivih podatkov je strošek celotne investicije ocenjen na 176.664,76 EUR z DDV (nivo cen november 2024). V strošek investicije so vključena tudi prejeta donatorska sredstva.

5 OPIS INVESTICIJE / OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN

5.1 Opredelitev vrste investicije

Predmet investicije so vzdrževalna dela objekta (Razglednega stolpa pod Bolfenkom) skladno z določili Gradbenega zakona GZ-1.

5.2 Predhodno izdelana dokumentacija in premoženjsko prave zadeve

- Pregled in ocena stanja nosilne jeklene konstrukcije Razglednega stolpa na Mariborskem Pohorju – nad Bolfenkom (Inštitut za metalne konstrukcije d.o.o., Ljubljana, poročilo št. P-31098, 24.08.2000)
- Računska analiza razglednega stolpa Bolfenk na Pohorju, diplomsko delo visokošolskega strokovnega študija, Jurše Martin (UM, FGPA, 2003)
- Boriovoj Breže: Razgledni stolp na Mariborskem Pohorju; Časopis za zgodovino in narodopisje, Maribor 87_52(2016), 3, str. 122-149 (Izvirni znanstveni članek, UDK 624.97:908 (497.4Pohorje)

⁹ Sklep o dodelitvi izvršbe Ministrstva za naravne vire in prostor, Inšpektorata RS za naravne vire in prostor, Gradbene inšpekcije (št. 06122-789/2020/58 z dne 30.04.2024)

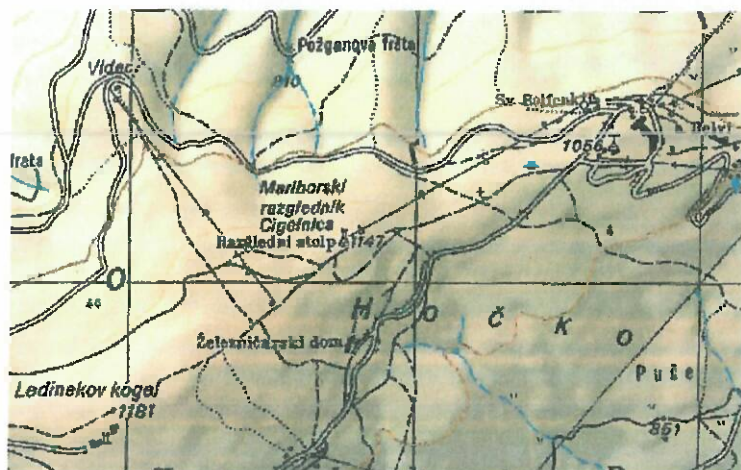
¹⁰ Strošek je ocenjen le za l. 2025. Inšpektorat lahko kazni še povečuje.

- Posnetek stanja razglednega stolpa, ki vključuje lasersko skeniranje razglednega stolpa in modeliranje laserskega skenograma (Modan d.o.o., Maribor, marec 2024)¹¹
- Statična kontrola nosilne jeklene konstrukcije stolpa, Razgledni stolp nad Bolfenkom na Mariborskem Pohorju, (FEM Consulting d.o.o., Maribor, projekt št. 2-10/23, januar 2024, dopolnitev junij 2024)¹¹
- Posnetek stanja in statični izračun, faza IDZ, Razgledni stolp nad Bolfenkom na Mariborskem Pohorju (FEM Consulting d.o.o., Maribor, projekt št. 2-10/23, februar 2024)¹¹
- Idejna zasnova Razgledni stolp na Mariborskem Pohorju s podpisi del – nivo IDZ (Mihael Miholič s.p., projekt št. 06/2024, 12.03.2024)¹¹
- Projektantski predračun - ocena na podlagi razpoložljive dokumentacije – faza IDZ (FEM Consulting d.o.o., Maribor, november 2024)

Občina je v I. 2024 že uredila premoženjsko pravne zadeve. Razgledni stolp se je nahajal na nepremičnini, ki je bila v solastnini z fizično osebo. Občina je s fizično osebo sklenila razdružilno pogodbo na način, da je MOM postala lastnica do celote nepremičnine, 494/18, k.o. 675 Hrastje, do 1/1 na kateri se nahaja Razgledni stolp.

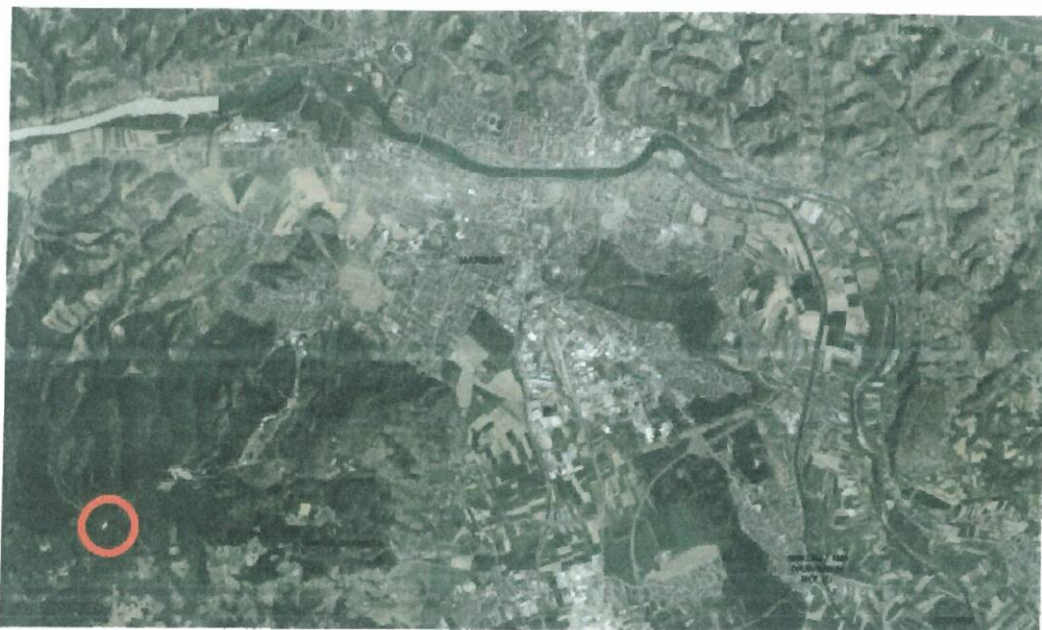
5.3 Opis lokacije

Razgledni stolp stoji na Ciglenicah na Pohorju, med Bolfenkom in Gažuto ter razpotjem za Mariborsko kočo, na nadmorski višini 1147,3 m jugozahodno od cerkve sv. Bolfenka, na vrhu slemena (ledinsko Na Pečici), ob planinski poti, ki vodi od Belvija (Bellevue) proti Mariborski koči. Po podatkih iz registra nepremičnin so koordinate objekta: N: 5152136, E: 5543755Z.



Slika 12: Mariborski razglednik Cigelnica na Pohorju (vir Atlas okolja)

¹¹ Predmet donacije Športnega društva 13



Slika 13 – Lokacija razglednega stolpa (vir: Atlas okolja)



Slika 14 – Lokacija razglednega stolpa (vir: Atlas okolja)

Stolp stoji na parcelni številki 494/18 v k.o. 675 Hrastje. Zemljišče je od leta 2024 v celoti v lasti Mestne občine Maribor.



Slika 15 – Parcela 494/18 k.o. 675 (vir: Atlas okolja)

5.4 Opis del

Opis del za izvedbo razglednega stolpa nad Bolfenkom je povzet iz razpoložljive dokumentacije navedene v točki 5.2. Dela za izvedbo vključujejo:

1. celovita obnova nosilne jeklene konstrukcije stolpa in temeljev ter menjava dotrajanih lesenih elementov (lesenih podestov, ograj in stopnic), ki so pomembni za nosilnost in varno uporabo,
2. odstranitev drugih anten in opreme (anten, ki niso v lasti Mb vodovoda),
3. obnova strelovoda in ozemljitve,
4. priključitev na NN omrežje (predvidoma na bližnje žičniško napravo) in izvedba elektro instalacij in opreme za potrebe varnostnih luči (zaporne luči za letala), varovanja in delovanja web-kamere na vrhu stolpa.

V predmetno investicijo NI vključena odstranitev in izvedba rekonstrukcije telemetrijskega radijskega sistema »Mariborski vodovod«, saj je le ta že v teku in izgradnja nadomestnega stolpa za telekomunikacijske namene, ki bi bila glede na potrebe mesta nujno potrebna za upravljavce kritične infrastrukture, pomembno za zanesljivost in nemoteno dobavo vodovodnega sistema za 150 vodooskrbnih objektov, za radijsko povezavo Ministrstva za obrambo – URSZR za primere nepredvidljivih dogodkov, za potrebe Policije za celotno regijo in visokotehnološke ter znanstvene namene Univerze Maribor (zemeljska infrastruktura za satelit). Naročnik bo izgradnjo novega telekomunikacijskega stolpa predvidel v okviru drugih virov financiranja, predvidoma sofinanciranih s strani evropske skupnosti.

5.5 Okvirni obseg investicije in specifikacija investicijskih stroškov gradnje

- Projektantska ocena stroškov vzdrževalnih del na razglednem stolpu je povzeta iz Projektantskega predračuna izdelanega na osnovi popisov del iz statičnega izračuna (faza IDZ), ki ga je izdelalo podjetje FEM Consulting d.o.o., Maribor (november 2024)

Preglednica 1 - Projektantska ocena stroškov gradnje - GOI (stalne cene, nivo cen november 2024)

VRSTA DEL	VREDNOST DEL brez DDV	DDV	SKUPAJ Z DDV
GRADBENO OBRJNIŠKA DELA IN INŠTALACIJE (GOI)			
pripravljalna dela	900,00 €	198,00 €	1.098,00 €
rušitvena dela	2.698,50 €	593,67 €	3.292,17 €
zemeljska dela	402,90 €	88,64 €	491,54 €
ključavničarska dela	3.707,93 €	815,74 €	4.523,67 €
tesarska dela	6.922,25 €	1.522,90 €	8.445,15 €
antikorozijska zaščita	39.105,00 €	8.603,10 €	47.708,10 €
betonska dela	12.761,85 €	2.807,61 €	15.569,46 €
sanacija nepredvidenih, poškodovanih in dotrajanih delov konstrukcije - 25% GOI	16.624,60 €	3.657,41 €	20.282,01 €
kontrola kvalitete izvedbe (jeklo in antikorozijska zaščita)	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €
priključitev na NN omrežje in elektro instalacije ter oprema (varnostna luč, web kamera, varovanje), izvedba/obnova strelovoda in ozemljitve	9.000,00 €	1.980,00 €	10.980,00 €
skupaj	94.623,03 €	20.817,07 €	115.440,10 €
prestavitve drugih anten in repetitorjev	3.000,00 €	660,00 €	3.660,00 €
nepredvideni stroški – 20 % GOI	18.924,61 €	4.163,41 €	23.088,02 €
SKUPAJ GOI	116.547,64 €	25.640,48 €	142.188,12 €

Projektantska ocena stroškov gradnje, ki vključuje gradbeno obrtniška dela na razglednem stolpu, prestavitve anten in opreme in nepredvidene stroške znaša **116.547,64 EUR brez DDV oz. 142.188,12 EUR z 22 % DDV (stalne cene, nivo november 2024).**

5.6 Skupna ocena investicijskih stroškov

Preglednica 2 - Skupna ocenjena vrednost investicije (stalne cene, november 2024)

VRSTA DEL	VREDNOST DEL brez DDV	DDV	SKUPAJ Z DDV
GRADBENO OBRJNIŠKA DELA IN INŠTALACIJE (GOI)			
pripravljalna dela	900,00 €	198,00 €	1.098,00 €
rušitvena dela	2.698,50 €	593,67 €	3.292,17 €
zemeljska dela	402,90 €	88,64 €	491,54 €
ključavničarska dela	3.707,93 €	815,74 €	4.523,67 €
tesarska dela	6.922,25 €	1.522,90 €	8.445,15 €
antikorozijska zaščita	39.105,00 €	8.603,10 €	47.708,10 €
betonska dela	12.761,85 €	2.807,61 €	15.569,46 €
sanacija nepredvidenih, poškodovanih in dotrajanih delov konstrukcije - 25% GOI	16.624,60 €	3.657,41 €	20.282,01 €
kontrola kvalitete izvedbe (jeklo in antikorozijska zaščita)	2.500,00 €	550,00 €	3.050,00 €
priključitev na NN omrežje in elektro instalacije ter oprema (varnostna luč, web kamera, varovanje), izvedba/obnova strelovoda in ozemljitve	9.000,00 €	1.980,00 €	10.980,00 €
skupaj	94.623,03 €	20.817,07 €	115.440,10 €
prestavitve drugih anten in repetitorjev	3.000,00 €	660,00 €	3.660,00 €
nepredvideni stroški – 20 % GOI	18.924,61 €	4.163,41 €	23.088,02 €
SKUPAJ GOI	116.547,64 €	25.640,48 €	142.188,12 €
DRUGI STROŠKI			
posnetek stanja (lasersko skeniranje in modeliranje), statična kontrola nosilne konstrukcije, IDZ arhitekture, popisi del nivo IDZ (donacija)	8.400,00 €	0,00 €	8.400,00 €
projektna dokumentacija - PDD, PZI, projektantski nadzor	13.400,00 €	2.948,00 €	16.348,00 €
nadzor nad izvedbo - 3 % GOI	3.496,43 €	769,21 €	4.265,64 €
investicijska in druga dokumentacija (pregled in ocena nosilne konstrukcije)	4.400,00 €	968,00 €	5.368,00 €
zemljišče (samo notarski stroški)	95,00 €	0,00 €	95,00 €
SKUPAJ DRUGI STROŠKI	29.791,43 €	4.685,21 €	34.476,64 €
SKUPAJ CELOTNA INVESTICIJA	146.339,07 €	30.325,69 €	176.664,76 €

Skupen strošek investicije, ki vključuje gradbeno obrtniška in inštalacijska dela (vzdrževalna dela) in druge stroške povezane z gradnjo (projektna in druga dokumentacija) znaša **146.339,07 EUR brez DDV** oz. **176.664,76 EUR z 22 % DDV (stalne cene, nivo november 2024)**.

Stroški investicije obsegajo:

- Gradbeno obrtniška dela in instalacije (GOI dela),
- posnetek stanja (lasersko skeniranje in modeliranje), statična kontrola nosilne konstrukcije, IDZ arhitekture, popisi del nivo IDZ (predmet donacije),
- ocenjene stroške izdelave projektne dokumentacije (PDD, PZI, PID celotne dokumentacije),
- strošek investicijske dokumentacije in druge dokumentacije (pregleda in ocene nosilne konstrukcije – IMK),
- ocenjen strošek nadzora (3% gradbeno obrtniških in inštalacijskih del),
- notarske stroške razdružilne pogodbe,
- davek na dodano vrednost v višini 22%.

V investiciji ni zajetega stroška nakupa zemljišč, saj so vsa zemljišča v lasti Mestne občine Maribor oz. je pridobljena pravica graditi.

V investicijo prav tako ni zajet strošek rekonstrukcije telemetrijskega radijskega sistema "Mariborski vodovod", saj se dela, ki bodo omogočila sanacijo stolpa, že izvajajo – vlaganje v lastno infrastrukturo (vodovod).¹² V investicijo prav tako ni vštet strošek rednega vzdrževanja, ki bo časovno in vrednostno ovrednoten v Pravilniku o obratovanju in vzdrževanju.

Glede na predvideno dinamiko je načrtovano, da se bo projekt realiziral v letu 2025.

Naročnik je v I. 2020 že realiziral sredstva v skupni višini 3.050,00 EUR (pregled in ocena nosilne konstrukcije) in že zagotovil sredstva v skupni vrednosti 2.413,00 EUR z DDV (investicijska dokumentacija, notarski stroški), ki bodo realizirana v I. 2024.

Nadalje je bila dne 13.04.2023 sklenjena donatorska pogodba s katero je Športno društvo 13 predalo MOM dokumentacijo v skupni vrednosti 8.400,00 EUR.

Za dokončanje investicije mora občina zagotoviti lastna sredstva iz proračuna za I. 2025 v skupni vrednosti 162.801,76 EUR z DDV.

Opomba: V primeru, da se MOM odloči, da ne bo pristopila k investiciji, mora v proračunu za I. 2025 zagotoviti sredstva za vzdrževanje zatečenega stanja (redno obnovo varovalne ograje - vandalizem) in denarno kazen v skupni vrednosti 24.200,00 EUR.

¹² pogodba št. 3541-8/2024-22, ki sta jo dne 21.10.2024 sklenila MOM in Mb vodovod

Preglednica 3 - Skupna ocenjena vrednost investicije po letih (stalne cene, nivo cen november 2024)

VRSTA DEL	SKUPAJ Z DDV	že realizirano vrednosti z DDV	plan za l. 2024 z DDV	plan za l. 2025 z DDV
GRADBENO OBRTHNIŠKA DELA IN INŠTALACIJE (GOI)				
pripravljalna dela	1.098,00 €		0,00 €	1.098,00 €
rušitvena dela	3.292,17 €		0,00 €	3.292,17 €
zemeljska dela	491,54 €		0,00 €	491,54 €
ključavničarska dela	4.523,67 €		0,00 €	4.523,67 €
tesarska dela	8.445,15 €		0,00 €	8.445,15 €
antikorozijska zaščita	47.708,10 €		0,00 €	47.708,10 €
betonska dela	15.569,46 €		0,00 €	15.569,46 €
sanacija nepredvidenih, poškodovanih in dotrajanih delov konstrukcije - 25% GOI	20.282,01 €		0,00 €	20.282,01 €
kontrola kvalitete izvedbe (jeklo in antikorozijska zaščita)	3.050,00 €		0,00 €	3.050,00 €
priključitev na NN omrežje in elektro instalacije ter oprema (varnostna luč, web kamera, varovanje), izvedba/obnova strelovoda in ozemljitve	10.980,00 €		0,00 €	10.980,00 €
skupaj	115.440,10 €		0,00 €	115.440,10 €
prestavitve drugih anten in repetitorjev	3.660,00 €		0,00 €	3.660,00 €
nepredvideni stroški – 20 % GOI	23.088,02 €		0,00 €	23.088,02 €
SKUPAJ GOI	142.188,12 €	0,00 €	0,00 €	142.188,12 €
DRUGI STROŠKI				
posnetek stanja (lasersko skeniranje in modeliranje), statična kontrola nosilne konstrukcije, IDZ arhitekture, popisi del nivo IDZ (donacija)	8.400,00 €	8.400,00 €	0,00 €	0,00 €
projektna dokumentacija - PDD, PZI, projektantski nadzor	16.348,00 €		0,00 €	16.348,00 €
nadzor nad izvedbo - 3 % GOI	4.265,64 €		0,00 €	4.265,64 €
investicijska in druga dokumentacija (pregled in ocena nosilne konstrukcije)	5.368,00 €	3.050,00 €	2.318,00 €	0,00 €
zemljišče (samo notarski stroški)	95,00 €		95,00 €	0,00 €
SKUPAJ DRUGI STROŠKI	34.476,64 €	11.450,00 €	2.413,00 €	20.613,64 €
SKUPAJ CELOTNA INVESTICIJA	176.664,76 €	11.450,00 €	2.413,00 €	162.801,76 €

5.7 Časovni načrt izvedbe

Investitor je do sedaj zagotovil izvedbo sledečih aktivnosti:

- izvedbo pregleda in ocene stanja nosilne konstrukcije (IMK - 2020),
- izdelavo posnetka stanja razglednega stolpa, ki vključuje lasersko skeniranje razglednega stolpa in modeliranje skenograma v ustrezno programsko opremo – vsebina donacije,

- izdelavo kontrolnega statičnega izračuna v skladu z veljavno zakonodajo ter v skladu z veljavnimi predpisi in standardi (Statično poročilo o posnetku stanja stolpa, faza IDZ) – vsebina donacije,
- izdelavo idejne zasnove arhitekture – vsebina donacije,
- izvedbo rekonstrukcijo telemetrijskega radijskega sistema "Mariborski vodovod" (dela v teku),
- izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta in
- zagotovil zemljišče (razdružilna pogodba).

Za realizacijo investicije in vzpostavitev pogojev za gradnjo (vzdrževalna dela) je potrebno izvesti naslednje aktivnosti:

- v skladu z ZJN-3 izvesti razpis za izbor projektanta,
- izdelati Projektno dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev (PDD)
- pridobiti projektne pogoje,
- izdelati Projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI) vključno z elaborati (npr. protikorozijska zaščita,..)
- pridobiti mnenja oz. soglasja na izdelano dokumentacijo.
- v skladu z ZJN-3 izvesti razpis za gradnjo in pridobiti izvajalca gradnje,
- v skladu z ZJN-3 izvesti razpis za nadzor in pridobiti izvajalca del,
- izvedba (gradnja) objekta,
- zagotoviti Kontrolo kvalitete izvedbe (jeklo in antikorozijska zaščita),
- izdelati Projekt obratovanja in vzdrževanja (POV),
- izdelati projekt izvedenih del (PID) in drugo dokumentacijo vezano na dokončanje del,
- izvesti vpis objekta v evidence.

Podrobnejša dinamika aktivnosti je prikazana v terminskem planu, ki je v prilogi tega dokumenta.

Na podlagi Projekta obratovanja in vzdrževanja (POV) izvajati redna vzdrževalna dela.

5.8 Varstvo okolja

Pričakovani vplivi, ki jih bo nameravana gradnja povzročila v času gradnje oziroma izvajanja del ter ko bo objekt v uporabi oz. obratovanju so sledeči:

- med gradnjo je pričakovati občasno (neznatno) povečanje vplivov, kot so hrup gradbenih strojev in emisij prašnih delcev, dostop in promet okoli trase med gradnjo,

Posebni omilitveni ukrepi za varstvo okolja v času gradnje bodo podani v projektnih pogojih v fazi projektiranja.

5.9 Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Vse aktivnosti za izvedbo projekta bo izvajala Mestna občina Maribor oz. v njenem imenu Urad za gospodarske dejavnosti Mestne uprave.

5.10 Predvideni viri financiranja

Investicija se bo financirala iz proračuna MOM in prejetih donatorskih sredstev Športnega društva 13 s katerim je MOM dne 13.04.2023 sklenila donatorsko pogodbo s katero je Športno društvo 13 predalo MOM dokumentacijo v skupni vrednosti 8.400,00 EUR.

Proračun za leto 2025 še ni sprejet. Po potrditvi DIIPa bo mogoče planirana sredstva vključiti v proračun 2025 (proračunska postavka 742012 Turistična infrastruktura).

Preglednica 4 - Predvideni viri financiranja (stalne cene, november 2024)

STROŠKI – z DDV		176.664,76 €	100,00%
1	Mestna občina Maribor	176.664,76 €	100,00%
VIRI FINANCIRANJA SKUPAJ - z DDV		176.664,76 €	100,00%
1	Mestna občina Maribor	168.264,76 €	95,25%
2	Športno društvo 13 - donacija	8.400,00 €	4,75%

Preglednica 5 - Dinamika financiranja (vrednosti z DDV, stalne cene)

		ŽE VLOŽENO	2024	PLAN 2025	SKUPAJ
1	Mestna občina Maribor	3.145,00 €	2.318,00 €	162.801,76 €	168.264,76 €
2	Športno društvo 13 - donacija	8.400,00 €	0,00 €	0,00 €	8.400,00 €
	SKUPAJ	11.545,00 €	2.318,00 €	162.801,76 €	176.664,76 €

V primeru, da se naročnik ne odloči, da pristopi k investiciji, mora v proračunu za l. 2025 zagotoviti sredstva za vzdrževanje zatečenega stanja (redno obnovo varovalne ograje - vandalizem) in denarno kazen v skupni vrednosti 24.200,00 EUR.

5.11 Ekonomska upravičenost projekta

Izvedba investicije prinaša poleg finančnih učinkov tudi družbeno – ekonomske učinke, ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. Cilj projekta je vpliv na širši razvoj tako samega mesta kot širše regije.

V okviru investicije gre za razvojno prioriteto, katere realizacija bo prispevala k večji konkurenčnosti, hitrejšemu razvoju Pohorja - zelene destinacije z evropsko uveljavljeno tržno znamko in možnosti za ohranitev naravne in kulturne danosti ter spodbuditi skladen gospodarski in turistični razvoj s poudarkom na trajnostni rabi naravnih virov. Posledično ima vpliv tudi na odpiranje novih delovnih mest in večji gospodarski razvoj.

6 NADALJNA PRIPRAVA DOKUMENTACIJE

Dokumentacija je bila izdelana na podlagi javno dostopnih podatkov iz spleta in prejete dokumentacije navedene v točki 5.2 tega dokumenta z izjemo diplomske naloge.

V skladu s 1. odstavkom 4. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS št. 60/2006, 54/2010 in 27/16) glede na ocenjeno vrednost investicije zadostuje dokument Identifikacije investicijskega projekta.

Za realizacijo investicije in vzpostavitev pogojev za delo je potrebno izdelati oz. pridobiti tudi naslednjo dokumentacijo:

- Projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (PDD)
- Projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI) vključno z elaborati (npr. protikorozijska zaščita,..
- Kontrola kvalitete izvedbe (jeklo in antikorozijska zaščita)
- Projekt obratovanja in vzdrževanja (POV)
- Projektno dokumentacijo izvedenih del (PID)

ter izvesti vse potrebne postopke za izbor izdelovalcev projektne dokumentacije in v nadaljevanju izvajalcev gradnje ter kompetentnega nadzora.

[illegible]



8 PRILOGE

1. Donatorska pogodba – Športno društvo13 in MO Maribor, 13.04.2023
2. Popisi del in projektantski predračun, faza PZI (FEM Consulting d.o.o., november 2024)
3. Odločba RS, MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, OE Maribor št. 06122-786/2020/3
4. Sklep o dovolitvi izvršbe RS, MNVP, Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, Gradbena inšpekcija št. 06122-786/2020/58 z dne 30.04.2024
5. Pregled in ocena stanja nosilne jeklene konstrukcije Razglednega stolpa na Mariborskem Pohorju (nad Bolfenkom), IMK poročilo št. P-31098, 24.08.2000

SKLEP O POTRĐITVI DIIP
(Dokument identifikacije investicijskega projekta)

Investitor/občina: **Mestna občina Maribor**

Naslov: **Ulica Heroja Staneta 1**

Pošta: **2000 Maribor**

Številka: **320-3/2020-27**

Datum: **03.12.2024**

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, [14/13 – popr.](#), [101/13](#), [55/15](#) – ZFisP, [96/15](#) – ZIPRS1617, [13/18](#), 195/20 in 18/23), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10, 35/18), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16), Odloka o proračunu Mestne občine Maribor 2024 (MUV št. 3/24) in sklepa št. _____ Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetega na 13. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, z dne _____, je odgovorna oseba investitorja - Župan, dne _____ s sklepom št. _____ sprejel:

1. Potrdi se dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za **investicijo/projekt¹: RAZGLEDNI STOLP NAD BOLFENKOM**, ki ga je izdelal²: MEA INŽENIRING d.o.o., Vetrinjska ulica 5, 2000 Maribor, november 2024.

2. V Načrt-u razvojnih programov se, na osnovi tega sklepa, NRP _____ **Razgledni stolp nad Bolfenkom** (ustrezno označi):

- **uvrsti nova naložba**
- spremeni veljavna naložba

3. Odobri se izvedba investicije.

Občina bo s projektom izvedla naslednjo investicijo:

V letu 2025 se predvideva izvesti:

- izdelava potrebne dokumentacije
- Temeljita sanacija razglednega stolpa.

Kovinska konstrukcija in leseni podesti ter ograja na vrhu stolpa so dotrajani in predstavljajo direktno nevarnost za padec obiskovalcev stolpa v globino. Gradbeni inšpektor RS za okolje je dne 03. 06. 2020 (odločba št. 06122-786/2020/3) nadaljnjo uporabo razglednega stolpa prepovedal, saj neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi. Inšpektor je Mestno občino Maribor (MOM) pozval, da območje razglednega stolpa zavaruje in do 03. 09. 2020 ustrezno sanira konstrukcijo stolpa.

Skladno z DIIP-om in načrtom porabe je finančna konstrukcija naložbe sledeča.

4. Vrednost investicije po stalnih cenah z vključenim DDV znaša 176.664,76 EUR, brez DDV 146.339,07 EUR in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom za leto 2025.

5. Vire za financiranje zagotavljajo (ustrezno izpolniti):

- Lastna finančna sredstva v znesku _____ EUR
- Nepovratna sredstva na osnovi _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- Povratna (kredit) sredstva na osnovi _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- EU viri (navedba kateri) _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- Drugo v znesku _____ / _____ EUR.

Ime in priimek odgovorne osebe:

Aleksander Saša ARSENOVIČ

Datum: _____

žig: _____

podpis: _____