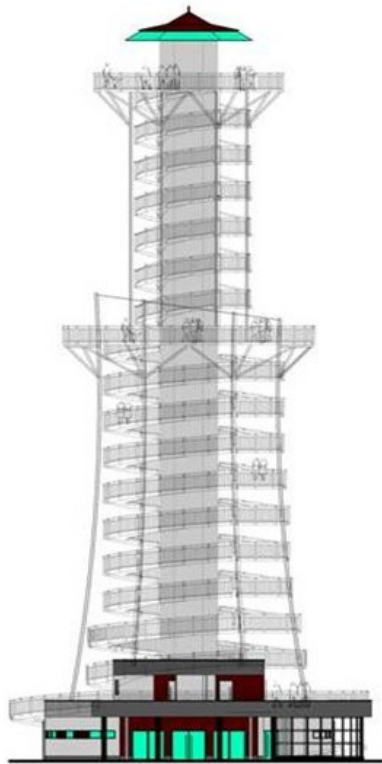


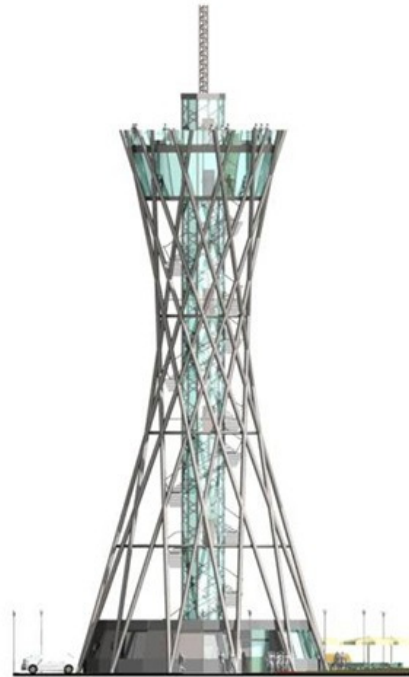
## **PREDSTAVITEV RECENZIJE IN IZBOLJŠAV NA PROJEKTU »RAZGLEDNI STOLP NA TURISTIČNI CESTI LENDAVSKE GORICE«**

OBSTOJEČI PROJEKT:



A

PREDLOG IZBOLJŠAVE:



B

## POVZETEK

Predstavitev rezultatov recenzije in predlaganih sprememb je namenjena boljšemu informiranju javnosti ter doseganju večjega konsenza glede tega, kolikšen je lahko njegov prispevek k razvoju turizma v lokalnem okolju in v širšem regijskem prostoru. Želimo, da se s projektom in njegovimi izboljšavami seznanijo zainteresirana javnost ter v njem spozna priložnosti, ki jih prinaša. V predstavitvenih materialih so prikazane estetske in funkcionalne izboljšave projekta ter povzetek marketinškega načrta, na katerem temeljijo predvideni trženjski učinki.

Estetske in funkcionalne izboljšave so v smislu lažje, prosojne in okolju prijaznejše konstrukcije. Spremenjena zasnova temelji na elementih, kot je pletenje košar in vinogradniških stebrih. Ekonomika projekta se spreminja v prid zmanjšanja vrednosti investicije izgradnje stolpa ter na ta račun pridobitev virov za vlaganja v ureditev okolju prijaznega in organiziranega prevoza obiskovalcev. Marketinški koncept temelji na »pogledu v 4 države« (pogled k sosedom) in trženju izključno lokalnih kmetijskih in drugih produktov ter atraktivnemu preživljanju prostega časa (pohodništvo, kolesarjenje).

Pri sedanji infrastrukturi bo optimalno število obiskovalcev 30.000 – 40.000 letno, kar bo prineslo najmanj 150.000 EUR prihodkov ter 25.000 EUR razlike med prihodki in odhodki. Načrtovano število obiskovalcev ne bo predstavljalo posebnih nevšečnosti v prometu, saj želimo, da vsaj 25 % obiskovalcev pride peš ali s kolesi, večina drugih pa z lokalno organiziranimi turističnimi prevozi.

Projekt bo veliko prispeval k ureditvi okolju prijaznega lokalnega prometa, ki bo služil turistom in lokalnemu prebivalstvu ter omogočil povezovanje lokalne turistične ponudbe v organizirano celoto. S projektom se zagotavljajo 3 delovna mesta neposredno na upravljanju te turistične točke, 6 – 10 rednih ali začasnih delovnih mest, vezanih na gostinsko ponudbo in vsaj 3 delovna mesta vezana na izvajanje lokalnih prevozov. Možnosti za širitev ponudbe v širši okolici so praktično neomejene in so odvisne od iniciativnosti občanov. S tem projektom se občina vključuje v širšo turistično iniciativo Pomurja in čezmejnega prostora (Avstrija, Hrvaška, Madžarska) ter aktivno nastopa pri oblikovanju skupnih turističnih produktov (ne samo opazovalci ampak kreatorji te ponudbe). Sestavni del predstavitvenega materiala je prikaz statusa tega projekta in opravljenih aktivnosti za izboljšave in vloženi sredstev z namenom, da je s tem javnost korektno informirana.

Pripravljalci gradiva smo prepričani, da so predlagane spremembe smiselne in ne povzročajo neobvladljivih tveganj. Realizacija projekta se bo zamaknila za nekaj mesecev, ki jih je potrebno izkoristiti za organizacijo ponudbe, trženja in povezovanja.

## ÖSSZEFOGLALÓ

A recenzió megállapításainak és a javasolt módosításoknak az ismertetésével kívánjuk tájékoztatni a nyilvánosságot, és nagyobb konszenzust elérni arra vonatkozóan, hogyan járulhat hozzá a helyi környezet és a szélesebb regionális térség idegenforgalmi fejlődéséhez. Célunk, hogy a projekttel és ennek kiigazításával az érdekelt nyilvánosság megismerkedjen, és felismerje az általa biztosított lehetőségeket. A bemutatóanyagok tartalmazzák a projekt esztétikai és funkcionális javításait, valamint a tervezett piaci hatásokra épülő marketingterv összefoglalóját.

Az esztétikai és funkcionális kiigazítások a könnyebb, átláthatóbb és környezetbarát szerkezet vonatkozásában jelennek meg. A módosított tervezet olyan elemekre épít, mint a kosárfonás és a szőlőhegyi támaszszlopok. A projekt gazdaságossága szempontjából csökkent a kilátótorony építési beruházási költsége, ezáltal pedig további forrásokhoz jutunk, amelyekkel a látogatók számára a környezetbarát, szervezett szállítást biztosítjuk. A marketingkoncepció a „4 országra való kilátáson” (kilátás a szomszédokhoz), valamint a kizárólag helyi mezőgazdasági és egyéb termékek értékesítésén, továbbá a szabadidő attraktív eltöltésén (túrázás, kerékpározás) alapul.

A jelenlegi infrastruktúra esetében éves szinten, optimálisan 30.000 – 40.000 látogatóra számíthatunk, ami legalább 150.000 EUR bevételt biztosít, míg a bevételek és kiadások várható különbözete 25.000 EUR lesz. A tervezett látogatói létszám nem jelent különösen közlekedési fennakadásokat, mivel a látogatók legalább 25%-a gyalog vagy kerékpárral, a többiek pedig helyileg szervezett idegenforgalmi utaztatással érkeznek.

A projekt jelentősen hozzájárul a látogatókat és a helyi lakosságot szolgáló, környezetbarát helyi közlekedés kialakításához, valamint lehetővé teszi a helyi idegenforgalmi kínálat szervezett egységbe foglalását. A projekt által, közvetlenül a turisztikai pont irányításában, 3 munkahely nyílik, további 6-10 állandó vagy ideiglenes munkahely a vendéglátáshoz kapcsolódóan, és legalább 3 új munkahely a helyi szállítási szolgáltatásokkal kapcsolatban. A polgárok kezdeményezései függvényében, szinte korlátlan lehetőségek adódnak a kínálatnak a szélesebb környezetre történő kiterjesztéséhez. A projekt által, a község csatlakozik a Muravidék és a határon átnyúló térség (Ausztria, Horvátország) szélesebb idegenforgalmi kezdeményezéseihez, valamint aktív szerepet vállal a közös idegenforgalmi termékek fejlesztésében (nem a kínálat megfigyelőjeként, hanem alakítójaként szerepel). A nyilvánosság korrekt tájékoztatása érdekében, a bemutatóanyag részét képezi a projekt státusának, valamint a kiigazítással kapcsolatos tevékenységeknek és a befektetett forrásoknak az ismertetése.

Az anyag készítőinek meggyőződése, hogy a javasolt változtatások ésszerűek és jelentenek kezelhetetlen kockázatokat. A projekt megvalósításában jelentkező néhány hónapos késést a kínálat, az értékesítés és a kapcsolatépítés szervezésére kell fordítani.

## IZVAJALCI RECENZIJE IN NAMEN

### Namen recenzije in izboljšav:

- dopolnitev marketinške strategije po sklepu občinskega sveta
- proučitev prometnega režima na podlagi vprašanj sveta KS Gorice pri Lendavi
- boljša informiranost občanov in konsenz v okolju glede sprememb

### Izvajalci:

#### 1. Projektna dokumentacija, estetika in funkcionalnost

Avtor recenzije: Lineal d.o.o. Maribor

- odgovorna oseba: Samo Peter Medved

Avtor idejne zasnove spremenjene rešitve: Vires d.o.o. Maribor

- odgovorna oseba: Oskar Virag

#### 2. Marketinška strategija in trženje

RRA Mura d.o.o. Murska Sobota

- odgovorna oseba Franc Gönc, Urad župana

#### 3. Ekonomika projekta in sprememba projektne naloge

Občinska uprava

- Urad župana

## I. OBSTOJEČE STANJE IN NAMEN

### 1. Obstoječe stanje:

- Gradbeno dovoljenje št. 351-402/2012-9 (0512) z dne 28. 12. 2012 (izdala Upravna enota Lendava)
- Pogodba o sofinanciranju št. C2130-14533003 z dne 17. 4. 2014 (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo)
- Odlok o proračunu Občine Lendava za leto 2014, Ur. list RS, št. 3/14 z dne 10. 1. 2014 (Občinski svet Občine Lendava)
- Izbran izvajalec del, odločitev o oddaji javnega naročila št. 4311-0005/2014-15 z dne 27. 2. 2014 (Javno naročilo in pravnomočni sklep)

## **2. Razlogi predlagane spremembe:**

- Pasivnost zainteresirane javnosti v fazi priprave projekta in pridobivanja gradbenega dovoljenja (leta 2012)
- Povečan interes javnosti v zaključni fazi projekta (konec leta 2013 in začetek 2014)
- Sklep OS o dopolnitvi marketinške strategije (september 2013)
- Pripombe dela strokovne javnosti glede estetike projekta (začetek leta 2014)
- Odločitev glede preverjanja možnih izboljšav na projektu (februar 2014)
- Namen dodatnega komuniciranja z zainteresirano javnostjo ter krepitev konsenza v okolju
- Upravičenost predlaganih sprememb

## **3. Podlage in postopki predlaganih sprememb**

- a) Analiza pripomb in predlogov  
(formalni in neformalni viri)
- b) Strokovne recenzije in preverjanja
  - marketing, trženje in promet
  - projektna dokumentacija
  - ekonomika in predpisani postopki
- c) Oblikovanje možnih sprememb in izboljšav
  - marketing, trženje in promet
  - estetika in funkcionalnost
  - ekonomika in postopki
- d) Preverjanje predlaganih sprememb
  - Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
  - Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
  - Upravna enota Lendava
  - Izbrani izvajalec del (MarkoMark d.o.o.)
  - Zainteresirana javnost (predstavitev)
- e) Odločitev glede sprejemljivosti sprememb
  - Občinski svet Občine Lendava

## II. UGOTOVITVE IN PREDLOGI

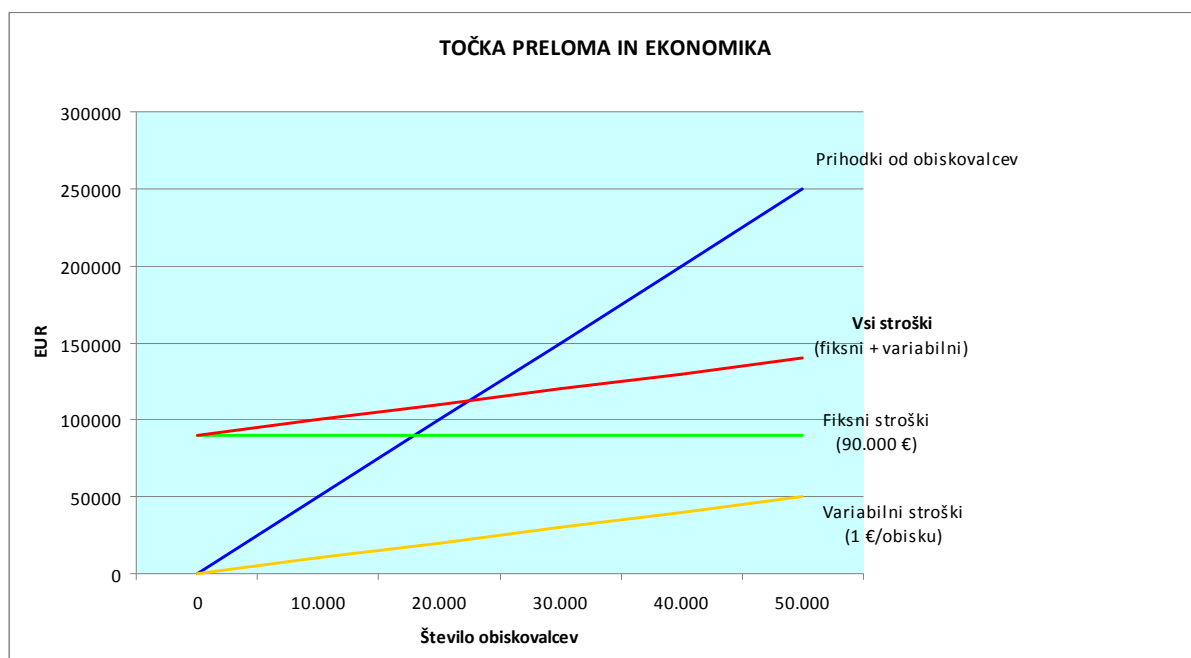
### 1. Marketing, trženje in promet

#### 1.1. Marketing in trženje

Ugotovitve:

- Lendava 110.000 nočitev, 30.000 + 20.000 obiskovalcev
- Pomurje 800.000 nočitev, 250.000 + 100.000 obiskovalcev
- Razgledni stolp je turistična atrakcija, ki bo pritegnila obstoječe in nove obiskovalce
- Pri marketingu in trženju je treba iskati sinergijske učinke in povezave v širšem prostoru
- Razgledni stolp je treba marketinško uporabiti za trženje vinske ceste in širšega območja
- Upoštevati je treba posredne učinke s faktorjem 2-3
- Točka preloma pri ekonomiki stolpa je pri 22.500 obiskovalcih
- Fiksni stroški bodo 90.000 EUR letno
- Prihodki bodo 150.000 EUR letni pri 30.000 obiskovalcih/letno
- Variabilni stroški so ocenjeni na 1 EUR/obiskovalca
- Ciljno stanje je 30.000 in rast do 40.000 obiskovalcev/letno

#### Točka preloma in ekonomika, grafični prikaz



Točka preloma pri 22.500 obiskovalcih oz. 112.500 EUR prihodkov.

## Predlogi:

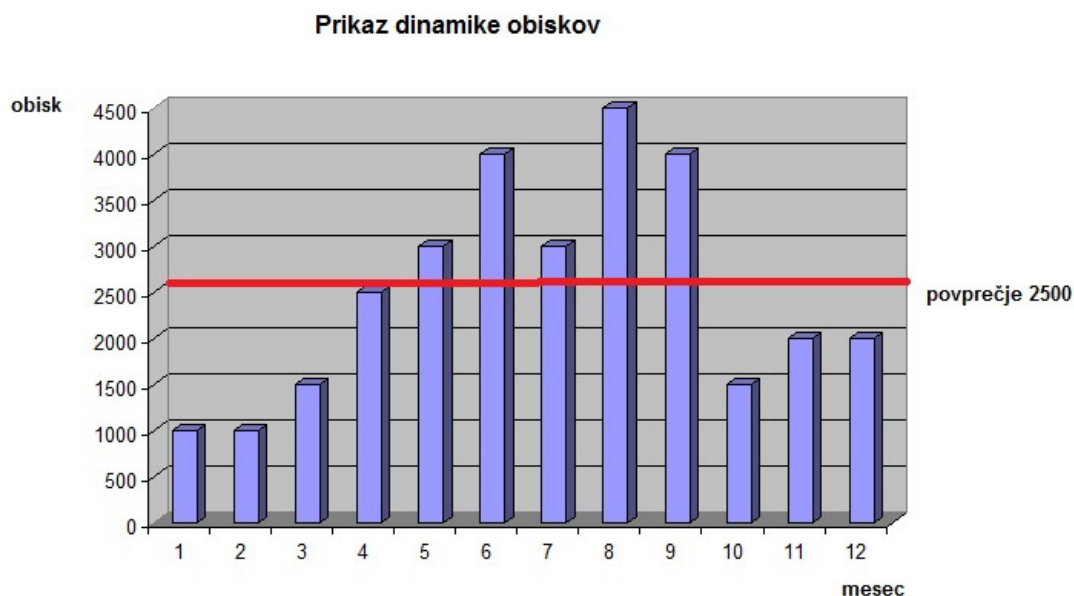
- Oblikovanje povprečne cene na ravni 5 EUR/obiskovalcu
- Uvedba organiziranih prevozov in trženjskih paketov
- Razširitev ter obogatitev ponudbe pri stolpu in vinsko-turistični cesti
- Ciljno stanje min. 30.000 obiskovalcev – max. 40.000 obiskovalcev
- Vlaganja v promocijo in trženje
- Reinvestiranje dobička v vzdrževanje in trženje
- Vključitev v RDO Pomurje in prekomejne mreže
- Vključitev turističnih agencij
- Javno-zasebna partnerstva
- Širitev programa na obstoječi lokaciji

## 1.2. Promet in logistika

### Ugotovitve:

- Obiskovalci stolpa po načinu prihoda
  - z organiziranim prevozom ~ 50 % (avtobus, turistični vlak)
  - z osebnimi avtomobili (~ 25 %)
  - peš in s kolesom (~ 25 %)
- Simulacija na 30.000 obiskovalcev letno, 50 tednov v letu, 5 dni v tednu, 8 ur na dan
- Upoštevanje sezonskih nihanj in večje frekvence ob koncu tedna
- Promet in logistika ne predstavljata problema

## Grafični prikaz dinamike obiskov



Skupaj: 30.000 obiskovalcev letno



## Projekcija (maksimalne obremenitve)

- Organiziran prevoz: 2000 obiskovalcev:50 oseb = 40 avtobusov/mesec  
40 avtobusov : 4 tedni = 10 avtobusov/teden  
10 avtobusov : 5 dni = 2 avtobusa/dan

*Opomba: Predvideni so organizirani prevozi.*

- Osebni avtomobili: 1000 obiskovalcev:2 osebi =500 avtomobilov/mesec  
500 avtomobilov:4 tedni =125 avtomobilov/teden  
125 avtomobilov:5 dni = 25 avtomobilov/dan  
25 avtomobilov: 8 ur = 3,125 na uro
- Peš in s kolesom 1.500 obiskovalcev mesečno  
375 tedensko  
75 dnevno

## Predlogi:

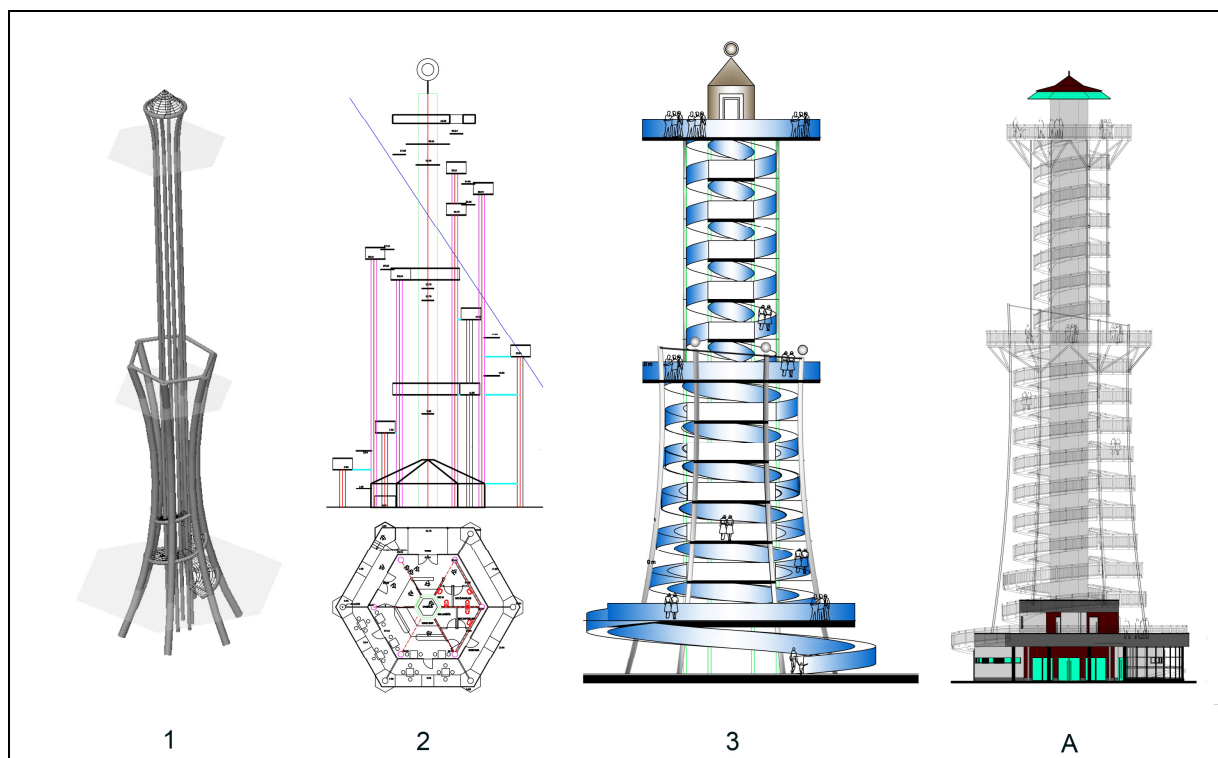
- Uvesti turistični avtobus s panoramskimi ogledi širše okolice (z okolju prijaznimi vozili)
- Spodbujati organizirane vožnje
- Spodbujati kolesarjenje in pohodništvo
- Urediti izogibališča (avtobus – avtomobil)
- Urediti parkirišča in prometno signalizacijo

## 2. Funkcionalnost in estetika:

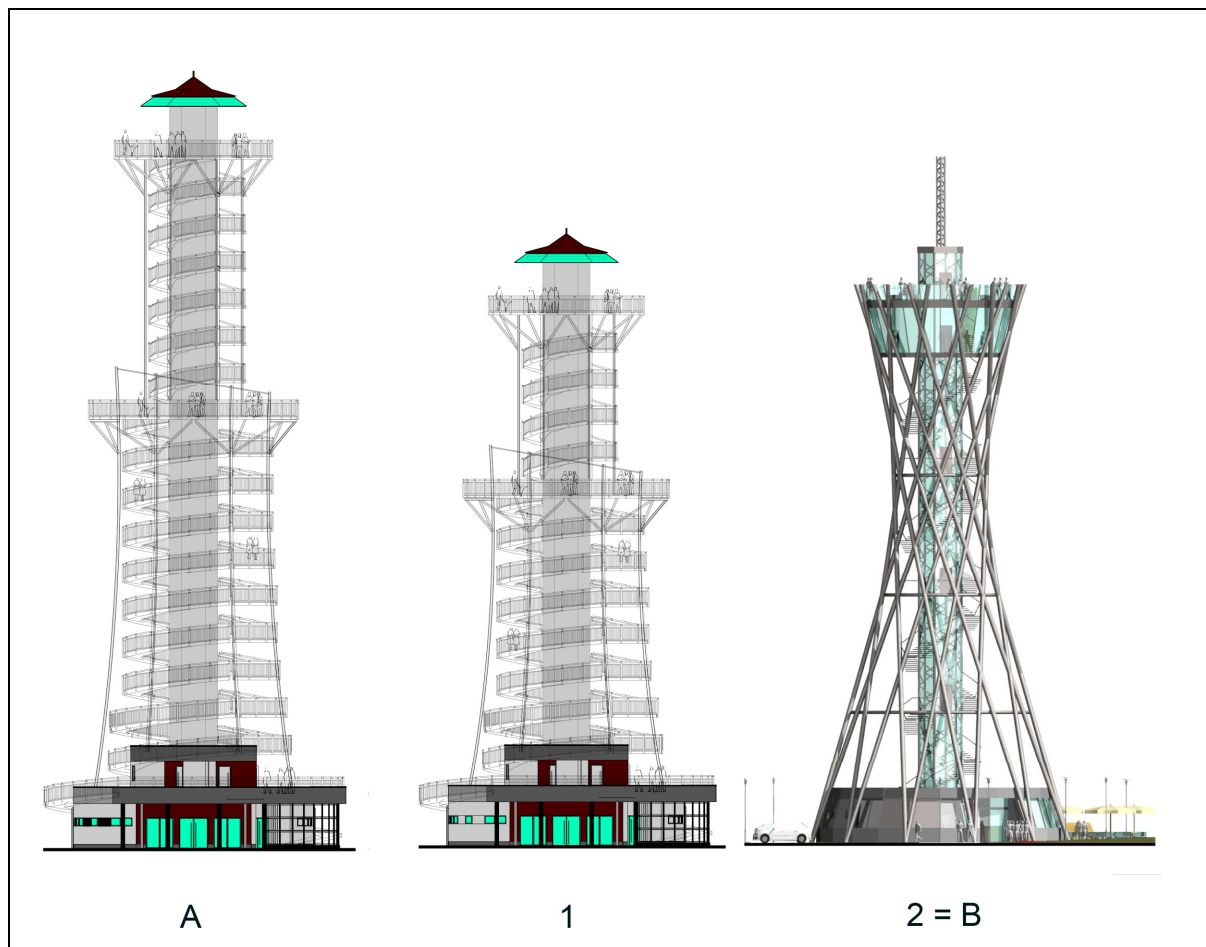
Ugotovitve:

- Pri varianti A je ideja »Svetilnik v Panonskem morju« dobesedno povzeta v izrazito inženirski konstrukciji
- Varianta B se opira na idejo pletenja košar, vinogradniških stebrov ter na lahko, prosojno in elegantno konstrukcijo
- Funkcionalni gostinsko-servisni del ostaja površinsko v enakih dimenzija, vendar se vsebina iz prvega nadstropja prenaša na vrh – pod razgledno ploščad
- Rampa za vzpenjaje bi povzročala težave v zgornjem delu stolpa, predvidena je izvedba s stopnicami
- Betonski dvizni jašek se zamenja s steklenim in prosojnim jaškom
- Spremenjena konstrukcija je lažja in enostavnejša ter omogoča hitrejšo izvedbo
- Spremenjena varianta je za cca. 10 metrov nižja in cenejša za cca. 200.000 evrov
- V neposredni bližini stolpa smo predvideli otroško igrišče in »gostinski otok« (v vseh variantah)

Slika 1: Razvoj ideje za varianto A (leto 2012)



Slika 2: Razvoj ideje za varianto B (leto 2014)



Predlogi:

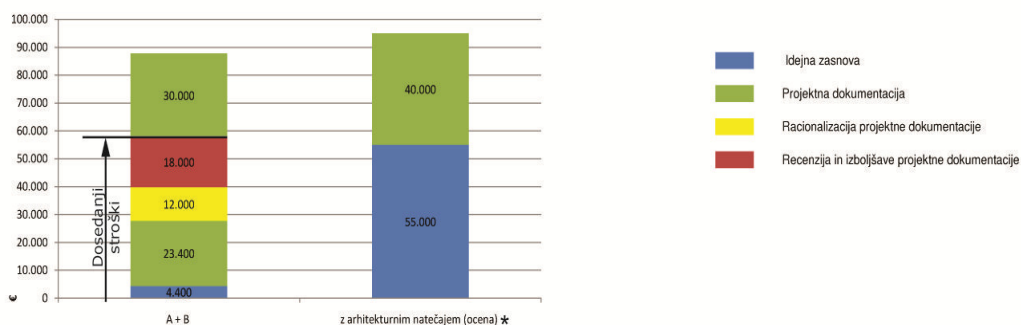
- Posodobljeno varianto B predstaviti javnosti
- Elaborirati mnenja in pripombe zainteresirane javnosti
- Uskladiti arhitekturne rešitve in marketinški koncept
- Sprejeti odločitev o realizaciji variante A ali variante B
- V primeru odločitve za varianto B
  - pridobiti podaljšanje pogodbenega roka
  - pripraviti manjkajočo projektno dokumentacijo
  - vložiti zahtevek za spremembo gradbenega dovoljenja
  - ponoviti razpis za izbor izvajalca
  - določiti nov ciljni datum dokončanja projekta

### 1.3 Ekonomika in predpisani postopki:

#### Ugotovitve:

- Pri varianti AB ni bilo arhitekturnega natečaja (je priporočljiv, ni pa obvezen)
- Pri varianti A se je z majhnim vložkom prišlo do rešitev, ki so potrebne korekcij (izboljšav)
- Pri postopku za arhitekturni natečaj (ZAPS) je potreben velik vložek v idejno zasnovo in razmeroma veliko časa (rezultat ni povsem gotov)
- V končni fazi bo varianta A+B stala približno enako kot priporočljiv postopek po ZAPS

#### Prikaz:



#### Predlagane rešitve:

- Kljub visokim stroškom je pri večjih projektih smiselno izvajati »postopek po ZAPS« (večja verjetnost kakovostnih rešitev, manj improvizacij in manj tveganj)
- Investitor naj strateške projekte pripravi na zalogo in sistematično išče vire financiranja
- Pri manjših in strateško manj pomembnih projektih (glede na pričakovan presežek) ni smiselno delati po »postopkih ZAPS« (visok vložek, daljši čas priprave)
- Ob sprejemanju NRP-ja naj občinski svet določi projekte, za katere se naj pripravlja projektna dokumentacija po »postopku ZAPS«

\*Opomba: »Postopek po ZAPS« – mišljen arhitekturni natečaj

