



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI  
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



## OBČINA DORNAVA

Dornava 135a, 2252 Dornava

Tel.: 02/754 01 10, faks: 02/755 07 91

e-pošta: [obcina.dornava@dornava.si](mailto:obcina.dornava@dornava.si), [www.dornava.si](http://www.dornava.si)

# ***DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA***

(Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ

– Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

## **»GASILSKO-KULTURNI DOM MEZGOVCI«**

Dornava, december 2017

Župan: Rajko JANŽEKOVIČ

Naziv investicijskega projekta:  
**»GASILSKO-KULTURNI DOM MEZGOVCI«**

Investitor:

**OBČINA DORNAVA**  
**DORNAVA 135A**  
**2252 DORNAVA**

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

**Rajko JANŽEKOVIČ, župan**

---

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

**Viljem MAR, direktor občinske uprave Občine Dornava**

---

Izdelovalec investicijske dokumentacije (ime, priimek, podpis in žig):

**FIMA Projekti d.o.o.**  
**Osojnikova cesta 3**  
**2250 Ptuj**

**Matej ROGAČ, direktor**

---

Upravljavec gasilsko-kulturnega doma (ime, priimek, podpis in žig):

**Prostovoljno gasilsko društvo Mezgovci ob Pesnici**  
**Mezgovci ob Pesnici 38**  
**2252 Dornava**

**ŠACER Robert, zastopnik**

---

**KAZALO**

<b>1</b>	<b>NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV .....</b>	<b>8</b>
1.1	Navedba investitorja .....	8
1.2	Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije .....	9
1.3	Navedba upravljavca.....	10
1.4	Datum izdelave DIIP .....	10
<b>2</b>	<b>ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>11</b>
2.1	Predstavitev občine.....	11
2.2	Pregled in analiza obstoječega stanja.....	14
2.3	Temeljni razlogi za investicijsko namero.....	15
<b>3</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>16</b>
3.1	Opredelitev razvojnih ciljev .....	16
3.1.1	Predmet projekta.....	16
3.1.2	Namen projekta.....	17
3.1.3	Cilji projekta.....	17
3.2	Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi .....	18
3.3	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje .....	18
3.3.1	Usklajenost s prostorskimi akti.....	21
<b>4</b>	<b>OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENE V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE .....</b>	<b>27</b>
4.1	Različica »brez« investicije .....	27
4.2	Različica »z« investicijo.....	28
<b>5</b>	<b>OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE.....</b>	<b>29</b>
5.1	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije.....	29
<b>6</b>	<b>OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....</b>	<b>39</b>

<b>6.1</b>	<b>Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah .....</b>	<b>39</b>
6.1.1	Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah .....	40
6.1.2	Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah .....	40
6.1.3	Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah .....	40
<b>6.2</b>	<b>Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah .....</b>	<b>41</b>
6.2.1	Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah .....	41
6.2.2	Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah .....	42
6.2.3	Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah .....	42
<b>6.3</b>	<b>Navedba osnove za oceno vrednosti .....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>43</b>
<b>7.1</b>	<b>Predhodna idejna rešitev ali študija .....</b>	<b>43</b>
<b>7.2</b>	<b>Opis in grafični prikaz lokacije .....</b>	<b>43</b>
<b>7.3</b>	<b>Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe .....</b>	<b>46</b>
<b>7.4</b>	<b>Okoljski omilitveni ukrepi .....</b>	<b>47</b>
7.4.1	Učinkovita izraba naravnih virov .....	47
7.4.2	Okoljska učinkovitost .....	47
7.4.3	Trajnostna dostopnost .....	47
7.4.4	Zmanjšanje vplivov na okolje .....	48
7.4.5	Hrup .....	48
7.4.6	Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje .....	48
<b>7.5</b>	<b>Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov .....</b>	<b>48</b>
<b>7.6</b>	<b>Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo .....</b>	<b>49</b>
<b>7.7</b>	<b>Predvideni viri financiranja .....</b>	<b>52</b>
<b>7.8</b>	<b>Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta ...</b>	<b>52</b>
<b>8</b>	<b>ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI .....</b>	<b>53</b>
<b>8.1</b>	<b>Finančna analiza .....</b>	<b>53</b>
8.1.1	Projekcija prihodkov in operativnih stroškov .....	54
8.1.2	Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – finančna analiza .....	55
8.1.3	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi .....	59
<b>8.2</b>	<b>Ekonomska analiza in denarni tok .....</b>	<b>60</b>
8.2.1	Projekcija prihodkov – javno dobro .....	60
8.2.2	Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza .....	62

8.2.3	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi .....	64
8.2.4	Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči .....	65
<b>8.3</b>	<b>Analiza občutljivosti in tveganj .....</b>	<b>66</b>
8.3.1	Splošna analiza občutljivosti .....	66
8.3.2	Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk projekta .....	67
<b>9</b>	<b>ANALIZA TVEGANJA .....</b>	<b>68</b>
<b>10</b>	<b>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>69</b>
<b>10.1</b>	<b>Potrebna investicijska dokumentacija .....</b>	<b>69</b>
<b>10.2</b>	<b>Smiselnost investicije .....</b>	<b>70</b>

#### **Kazalo tabel**

<i>Tabela 1: Število prebivalcev po naseljih občine .....</i>	<i>13</i>
<i>Tabela 2: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah in z 22% DDV (v EUR) .....</i>	<i>39</i>
<i>Tabela 3: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR .....</i>	<i>40</i>
<i>Tabela 4: Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah .....</i>	<i>40</i>
<i>Tabela 5: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%) .....</i>	<i>40</i>
<i>Tabela 6: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah in z 22 % DDV (v EUR) .....</i>	<i>41</i>
<i>Tabela 7: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR .....</i>	<i>41</i>
<i>Tabela 8: Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah .....</i>	<i>42</i>
<i>Tabela 9: Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%) .....</i>	<i>42</i>
<i>Tabela 10: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah .....</i>	<i>46</i>
<i>Tabela 11: Terminski plan .....</i>	<i>46</i>
<i>Tabela 12: Projektna skupina .....</i>	<i>49</i>
<i>Tabela 13: Preglednica članov projektne skupine .....</i>	<i>51</i>
<i>Tabela 14: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR .....</i>	<i>52</i>
<i>Tabela 15: Projekcija prihodkov in operativnih stroškov .....</i>	<i>54</i>
<i>Tabela 16: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – finančna analiza .....</i>	<i>55</i>
<i>Tabela 17: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja .....</i>	<i>57</i>
<i>Tabela 18: Projekcija prihodkov – javno dobro .....</i>	<i>60</i>
<i>Tabela 19: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – ekonomska analiza .....</i>	<i>62</i>
<i>Tabela 20: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk .....</i>	<i>66</i>
<i>Tabela 21: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1% .....</i>	<i>67</i>

## **Kazalo slik**

<i>Slika 1: Baročni dvorec v Dornavi.....</i>	<i>12</i>
<i>Slika 2: Grafični prikaz mej Občine Dornava .....</i>	<i>13</i>
<i>Slika 3: Prikaz obstoječega gasilskega doma .....</i>	<i>14</i>
<i>Slika 4: Prerez A-A (leva slika) prerez B-B (desna slika) in Prerez C-C (spodnja slika) Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci.....</i>	<i>35</i>
<i>Slika 5: Prerez D-D Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci .....</i>	<i>36</i>
<i>Slika 6: Tloris pritličja Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci .....</i>	<i>37</i>
<i>Slika 7: Tloris etaže Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci.....</i>	<i>38</i>
<i>Slika 8: Lokacija izvedbe investicije v občini Dornava .....</i>	<i>43</i>
<i>Slika 9: Prikaz parcele kjer bo potekala investicija.....</i>	<i>44</i>
<i>Slika 10: Grafični prikaz lokacije investicije .....</i>	<i>45</i>
<i>Slika 11: Kadrovsko-organizacijska shema.....</i>	<i>49</i>

# 1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

## 1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA DORNAVA
Naslov:	DORNAVA 135A, 2252 DORNAVA
Odgovorna oseba:	Rajko JANŽEKOVIČ, župan
Telefon:	02/ 754 01 10
Telefaks:	02/ 755 07 91
E-pošta:	<a href="mailto:obcina.dornava@dornava.si">obcina.dornava@dornava.si</a>
ID za DDV:	SI44295839
Transakcijski račun:	SI56 0122 4010 0016 768, odprt pri Uprava Republike Slovenije za javna plačila
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Viljem MAR, direktor občinske uprave
Telefon:	02/ 754 01 10
Telefaks:	02/ 755 07 91
E-pošta:	<a href="mailto:viljem.mar@dornava.si">viljem.mar@dornava.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Rajko JANŽEKOVIČ, župan
Telefon:	02/ 754 01 10
Telefaks:	02/ 755 07 91
E-pošta:	<a href="mailto:zupan@dornava.si">zupan@dornava.si</a>





## 1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	IDEAAL PROJEKT podjetje za inženiring in projektiranje d.o.o.
Naslov:	Trg svobode 26, 2310 Slovenska Bistrica
Odgovorna oseba:	Igor KRAŠEVAC
Telefon:	02 84 30 300
E-pošta:	<a href="mailto:info@ideaal.si">info@ideaal.si</a>
ID za DDV:	SI55888364
Transakcijski račun:	0215 0001 0540 304, NLB Ljubljana
Odgovorna oseba za pripravo projektnih dokumentov:	Igor KRAŠEVAC
Telefon:	02 84 30 300
E-pošta:	<a href="mailto:igor@ideaal.si">igor@ideaal.si</a>



IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA Projekti d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
Telefon:	02/62 00 788
Telefaks:	040 211 491
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>
ID za DDV:	SI43904459
Transakcijski račun:	SI56 610000002287510, odprt pri Delavska hranilnica d.d. LJUBLJANA
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
Telefon:	02/ 62 00 788
Telefaks:	040/ 211 491
E-pošta:	<a href="mailto:info@b2b-group.net">info@b2b-group.net</a>



### **1.3 Navedba upravljavca**

<b>UPRAVLJAVEC GASILSKO-KULTURNEGA DOMA</b>	
<b>Naziv:</b>	PROSTOVOLJNO GASILSKO DRUŠTVO MEZGOVCI OB PESNICI
<b>Naslov:</b>	Mezgovci ob Pesnici 38, 2252 Dornava
<b>Odgovorna oseba:</b>	Robert ŠACER, zastopnik
<b>Telefon:</b>	02/ 7554004
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:predsednik@mezgovci.si">predsednik@mezgovci.si</a>
<b>Davčna številka:</b>	55294715
<b>Transakcijski račun:</b>	SI56 0420 2000 0625 781, Nova KBM

### **1.4 Datum izdelave DIIP**

**Datum izdelave DIIP-a:**

DECEMBER 2017

## 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

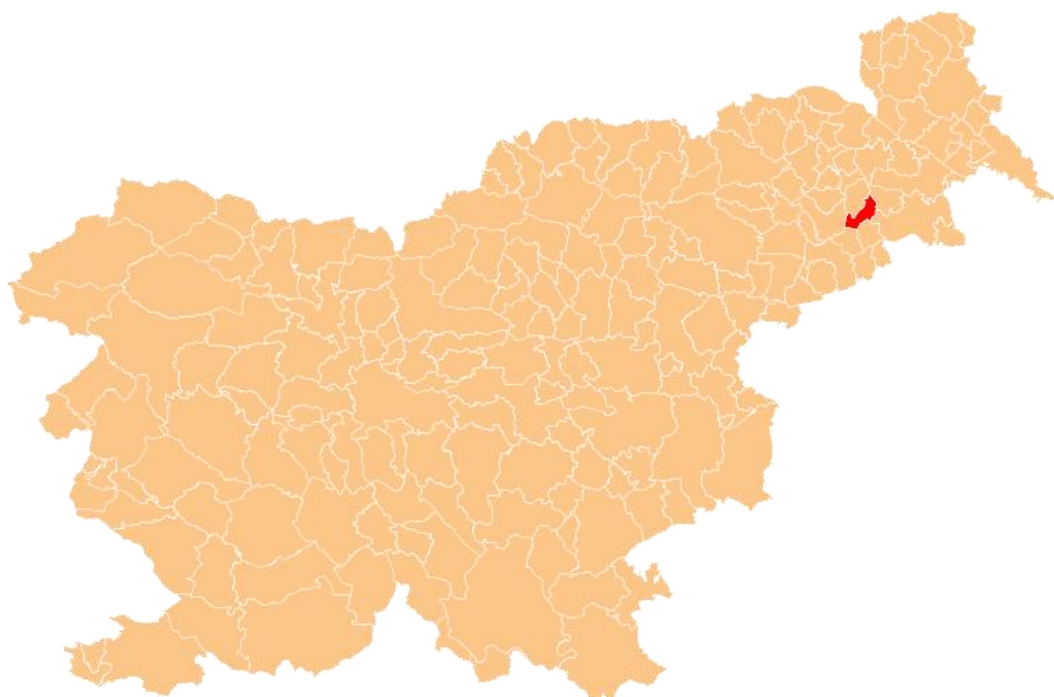
### 2.1 Predstavitev občine

Občina Dornava je bila ustanovljena 26. 12. 1994 v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi. Leži v Severovzhodni Sloveniji, na delu Ptujkega polja in delu Slovenskih goric. Na ravninskem delu ležita naselji Dornava in Mezgovci, ki sta v času velike bivše občine Ptuj bili združeni v KS Dornava. Na območju Slovenskih goric pa so vasi bivše KS Polenšak: Bratislavci, Brezovci, Lasigovci, Polenci, Polenšak, Slomi, Strejaci, Strmec pri Polenškaku in Žamenci. Občina meji na Občino Markovci, Gorišnica, Ormož, Juršinci, Sveti Tomaž in Ptuj. Središče občine je v Dornavi, kjer živi več kot tretjina prebivalcev občine. V Dornavi stoji tudi najlepši baročni dvorec v Sloveniji.

Površina: 28,4 km<sup>2</sup>

Prebivalci: 2.905<sup>1</sup>

Gospodinjstev: 969<sup>2</sup>



Prvič zasledimo ime te vasi v starem salzburškem urbarju leta 1322. Lastniki in branitelji tega kraja so bili salzburški škofje, a so ga dali v fevd Gospodom Ptujskim. Dornava je znana po baročnem gradu.

---

<sup>1</sup> Stanje: 1.1.2017. Vir: SURS.

<sup>2</sup> Stanje 1. 1. 2015. Vir: SURS

*Slika 1: Baročni dvorec v Dornavi*



Grof Dizma Attems je v letih 1737 - 1740 zgradil na mestu nekdanjega lovskega gradiča mogočen grad v baročnem slogu, ki je sedaj ponos kraja. V gradu je bila tudi lepa kapela v čast Marijinemu brezmadežnemu spočetju. Cerkev sv. Doroteje v Dornavi je po zgodovinskih virih bila zgrajena leta 1519, saj jo je 26. oktobra 1519 posvetil lavantinski škof L. Pewerl. Ob dvestoti obletnici te prvotne cerkvice, leta 1725, so krajanje cerkvico podrli in jo zgradili na novo v sedanji velikosti. Zgradili so cerkveni stolp in jo znotraj opremili. Leta 1740 je orglarski mojster Janez Janeček iz Celja napravil za cerkev manjše orgle. Za leto 1790 je zapisano da spada podružnična cerkev s. Doroteje k župniji sv. Petra in Pavla na Ptuju. Dornava je postala samostojna župnija leta 1965.

V Dornavi deluje devetletna osnovna šola. V občini delujeta tudi dve zasebni glasbeni šoli, to sta glasbena šola NOCTURNO in glasbena šola Zlatka Munda.

Nekoč v dvorcu, danes pa v modernih novih prostorih deluje Zavod za varstvo in usposabljanje, dr. Marjana Borštnarja Dornava, ki je eden največjih zavodov za otroke in mladino z motnjami v telesnem in duševnem razvoju v Sloveniji.

V občini delujeta tudi dve župniji in sicer župnija sv. Doroteje v Dornavi in župnija sv. Marije na Polenšaku, kjer je nekoč bila zelo znana romarska pot ob drugem biseru v občini, to je prelepi baročni cerkvi.

Območje Občine Dornava je predvsem kmetijsko področje. Na ravninskem področju prevladuje poljedelstvo, v gričevnatem delu pa živinoreja. Podjetništvo in obrt sta razviti predvsem v Dornavi in Mezgovcih.

V Občini Dornava je tudi pet tradicionalnih prireditev. Najstarejša, Praznik žetve ter razstava kruha in pogač je na Polenšaku, kjer jo vsako leto pripravi zelo dejavno Turistično društvo Polenšak. V Žamencih PGD Žamenci pripravljajo tradicionalni Gobarski praznik, ki je verjetno tudi najbolj obiskana prireditev v občini. TED Lükari pa v Dornavi pripravlja vsakoletni Lükarski praznik.

V začetku leta pa je organizirana tu zelo dobro obiskana pustna povorka oziroma "Fašenk po dornovsko", kjer ne manjka pustnih mask, še posebej pa izstopajo dornavski cigani in dornavski orači, ki tudi zadnja leta prirejajo prireditev Prva brazda, s katero se točno ob polnoči po svečnici začne pustni čas.

PGD Mezgovci že nekaj let uspešno organizirajo praznik od Paše do sira, ki se je razvil iz dolgoletnega druženja tistih, ki so bili včasih pastirji. Vse prireditve spremlja bogat kulturni in kulinarčni program.

*Slika 2: Grafični prikaz mej Občine Dornava*



*Tabela 1: Število prebivalcev po naseljih občine*

<b>NASELJE</b>	<b>PREBIVALCI</b>
Bratislavci	176
Brezovci	92
Dornava	1243
Lasigovci	112
Mezgovci ob Pesnici	480
Polenci	194
Polenšak	176
Prerad	154
Slomi	85
Strejaci	61
Strmec pri Polenškaku	64
Žamenci	68
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.905</b>

\*Vir: Stanje: 1.1.2017. Vir: SURS.

## **2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja**

Obstoječi gasilski dom v Mezgovcih ne zadošča sodobnim potrebam in zahtevam gasilcev in krajanov ter je dotrajan, zato namerava Občina Dornava zgraditi nov gasilsko-kulturni dom, ki se bo nahajal na mestu odstranjenega obstoječega objekta, na parcelni št. 12/4 k.o. 383 - Mezgovci.

Stara stavba obstoječega gasilskega doma je bila zgrajena leta 1978, leta 1995 pa je bila obnovljena streha. Obstoječi gasilski dom je dotrajan, zato se bo odstranil in se bo izvedla novogradnja. Obstoječi objekt je max. tlorisnih dimenzij 36,58 m x 16,22 m. Objekt je pritličjen z podstrešjem, zidovi so iz opečnih zidakov. Ostrešje je leseno. Strešna kritina je opečna.

	<b>PARC. ŠT.</b>	<b>K.O.</b>	<b>KVADRATURA OBJEKTA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VOLUMEN OBJEKTA (m<sup>3</sup>)</b>
Obstoječi objekt – Gasilski dom Mezgovci	12/4	383 Mezgovci	387,44 m <sup>2</sup>	2.053,43 m <sup>3</sup>

Starost in dotrajanost stavbe je neprimerna za izvajanje dejavnosti v njej ter povzroča visoke stroške vzdrževanja. Ker je investiranje v star objekt večkrat neekonomično in predstavlja samo začasno sanacijo ne pa tudi trajno rešitev težav, se je Občina Dornava odločila, da se star gasilski dom poruši in se namesto njega zgradi nov gasilsko-kulturni dom.

*Slika 3: Prikaz obstoječega gasilskega doma*





### **2.3 Temeljni razlogi za investicijsko namero**

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- vzpostavitev kakovostnejšega življenjskega okolja,
- realizacija projektov, ki jih je Občina Dornava umestila v Načrt razvojnih programov,
- zagotoviti ustrezne in sodobne prostore za izvajanje kulturnih dejavnosti in za opravljanje gasilske dejavnosti,
- zagotoviti varno okolje za prebivalce Občine Dornava
- povečati požarno varnost v naselju in njegovi okolici;
- urediti ustrezne prostore za garažiranje gasilskih vozil.

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

#### 3.1 Opredelitev razvojnih ciljev

Občina Dornava želi z investicijskim projektom in podobnimi projekti, ki jih bo izvajala na območju občine, zagotoviti delovanje kulturne dejavnosti in povečati opremljenost za zaščito in reševanje na svojem območju. Predvsem pa želi izboljšati pogoje za kakovostnejše bivanje na podeželju.

Trenutno za investicije v gasilsko-kulturne domove ni sprejet noben program ali strategija, ki bi pokrivala to področje.

Pokriva pa to področje Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), ki v svojem 21. členu določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena "(izvirne naloge)", ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Občina tako za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja med drugim te naloge:

- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

Načrtovana investicija v novogradnjo gasilsko-kulturnega doma v naselju Mezgovci ob Pesnici je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

#### 3.1.1 Predmet projekta

**Predmet projekta** »Gasilsko-kulturni dom Mezgovci« je novogradnja gasilsko-kulturnega doma v naselju Mezgovci ob Pesnici, v občini Dornava.

Če želimo izgraditi nov gasilsko-kulturni dom v naselju Mezgovci ob Pesnici, moramo urediti:

- Izgradnja stavbe v osnovnem tlorisu približno 14,10 m x 31,40 m



Dela v okviru investicije bodo obsegala:

- a) Rušitev obstoječe stavbe
- b) Izgradnja novega gasilsko-kulturnega doma

Prostori, ki bodo v novem objektu, bodo sledeči:

- **Pritličje:**  
Gasilska garaža, garderoba za gasilce, klubski prostor, dvorana, prostor za nastopajoče, shramba, priročna kuhinja in delilna kuhinja;
- **Etaža:**  
Mala sejna dvorana, velika sejna dvorana, pisarna, galerija, razstavni prostor, silos, prostor za ogrevanje in klimo ter tehnični prostor.

### 3.1.2 Namen projekta

**Osnovni namen** predvidene investicije Občine Dornava je, da se zagotovi urejen prostor za izvajanje družabnih in kulturnih prireditev v naselju Mezgovci ob Pesnici, s čimer se poveča varnost udeležencev prireditev, izboljša turistična privlačnost prostora in pospeši turistični razvoj z zagotavljanjem družbenih in kulturnih dogodkov v naselju. Z ureditvijo garaže za gasilska vozila pa se bodo uredili tudi ustrezni prostori za gasilsko dejavnost, ki bodo ustrezali vsem sodobnim standardom na tem področju.

**Namen investicije** je pospešiti skladen razvoj z uravnoteženjem družbenega, gospodarskega in turističnega razvoja ter razvoj z vidika okolja, z zagotavljanjem visoke življenjske ravni in kakovosti zdravja ter bivalnega okolja, kot dvig življenjskega standarda vseh občanov v Občini Dornava.

S cilji investicije na področju ureditve prostora za opravljanje gasilske dejavnosti in izvajanje družabnih ter kulturnih prireditev bo investitor zasledoval sledeče namene:

- izvajanje strateške usmeritve države na področju javne infrastrukture;
- zagotavljanje požarne varnosti v naselju in bližnji okolici
- ohranjanje poseljenosti območja;
- znižanje stroškov obratovanja in vzdrževanja;
- izboljšanje možnosti za medgeneracijsko druženje;
- lepša podoba naselja;
- drugo.

### 3.1.3 Cilji projekta

Cilji načrtovane investicije so:

- izboljšanje družbenega in kulturnega življenja občanov;
- izboljšanje pogojev za izvajanje družbenih in kulturnih dogodkov;

- sodobna ureditev gasilsko-kulturnega doma v naselju Mezgovci pri Pesnici;
- povečanje požarne varnosti v naselju in njegovi okolici;
- ureditev ustreznih prostorov za garažiranje gasilskih vozil;
- povečanje možnosti razvoja turizma in podeželja.

### **3.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi**

Občina Dornava želi z investicijskim projektom in podobnimi projekti, ki jih bo izvajala na območju občine, zagotoviti delovanje kulturne dejavnosti in povečati opremljenost za zaščito in reševanje na svojem območju. Predvsem pa želi izboljšati pogoje za kakovostnejše bivanje na podeželju.

Trenutno za investicije v gasilsko-kulturne domove ni sprejet noben program ali strategija, ki bi pokrivala to področje.

Pokriva pa to področje Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), ki v svojem 21. členu določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena "(izvirne naloge)", ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Občina tako za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja med drugim te naloge:

- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

Načrtovana investicija v novogradnjo gasilsko-kulturnega doma v naselju Mezgovci ob Pesnici je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

### **3.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje**

Pri pripravi vse potrebne dokumentacije za predmetni projekt in izdelavo nadaljnje investicijske dokumentacije projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko zakonodajo, slovensko zakonodajo in zakonodajo občin, ki bodo vključene v projekt.

**Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP) ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov. Določa tudi pogoje za opravljanje dejavnosti

prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti prostorskega načrtovanja.

**Zakon o graditvi objektov** (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15)

*3. člen (pogoji za začetek gradnje)*

(1) Gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka lahko investitor na lastno odgovornost začne z gradnjo iz prejšnjega odstavka tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

*75. člen (obličnost naročila)*

Če investitor sam ne izpolnjuje pogojev za izvajalca oziroma nadzornika, je njegova odločitev, pri kateri pravni oziroma fizični osebi bo naročil gradnjo oziroma izvajanje del in opravljanje gradbenega nadzora, prosta pod pogoji, ki jih določa zakon. Če pri gradnji nastopa samo en odgovorni vodja del, v zvezi s to gradnjo nastopa tudi kot odgovorni vodja gradbišča.

*80. člen (obveznost zakoličenja objekta)*

(1) Pred začetkom gradnje novega objekta, za katerega je s tem zakonom predpisano gradbeno dovoljenje, mora izvajalec poskrbeti tudi za zakoličenje objekta.

(2) Zakoličenje objekta se izvede v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju.

*82. člen (pogoji za začetek izvajanja del)*

(1) Investitor mora v primerih, določenih s predpisi o zagotavljanju varstva pri delu na gradbiščih, sestaviti prijavo gradbišča in jo poslati inšpekciji za delo najpozneje 15 dni pred začetkom del.

(2) Investitor mora poskrbeti za ustrezen načrt organizacije gradbišča, izdelan v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja in za izdelavo varnostnega načrta v skladu s predpisi o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu ter zagotoviti, da bo gradbišče urejeno v skladu z varnostnim načrtom. Izvajalec oziroma v primeru, če je več izvajalcev, tisti izvajalec, ki ga imenuje investitor, mora gradbišče urediti v skladu z varnostnim načrtom in izvajanje del organizirati tako, da zaradi njih na gradbišču ne bodo ogroženi varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, promet, sosedni objekti ali okolje.

(3) Investitor mora poskrbeti za označitev gradbišča s tablo, na kateri so navedeni vsi udeleženci pri graditvi objekta, imena, priimki, nazivi in funkcija odgovornih oseb ter podatki o gradbenem dovoljenju. Dnevnik o izvajanju del se mora voditi kot gradbeni dnevnik. Če so cene v gradbeni pogodbi določene za mersko enoto posameznih del, se mora poleg gradbenega dnevnika voditi še knjiga obračunskih izmer.

*83. člen (obveznosti izvajalca)*

(1) Izvajalec mora na gradbišču:

1. pravočasno ukreniti, kar je treba za varnost delavcev, mimoidočih, prometa in sosednjih objektov ter varnost same gradnje in del, ki se izvajajo na gradbišču, opreme, materiala in strojnega parka,
2. izvajati dela po projektu za izvedbo,
3. sproti pripravljati vse potrebno, da se po končani gradnji izdela projekt izvedenih del,
4. izvajati dela v skladu z gradbenimi predpisi, ki veljajo za gradnjo, ki jo izvaja, ter po pravilih gradbene stroke,
5. vgrajevati samo tiste gradbene proizvode, ki ustrezajo nameravani uporabi in so bili dani v promet skladno s predpisi o dajanju gradbenih proizvodov v promet in katerih skladnost je potrjena z ustreznimi listinami o skladnosti in takšne naravne materiale oziroma mineralne surovine, za katere obstoji dokaz, da so bile pridobljene v skladu s predpisi o rudarstvu oziroma da so iz legalnega kopa,
6. investitorju oziroma nadzorniku sproti izročati vso dokumentacijo, ateste, dokazila o pregledih in meritvah ustreznosti izvedbe del, ki se nanašajo na vgrajene materiale in proizvode,
7. z lastno kontrolo zagotoviti, da se dela izvajajo v skladu s prejšnjimi točkami in v primeru, da se dela izvajajo na objektu, ki je varovan v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine, tudi zagotoviti ustrezno sodelovanje s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

**85. člen (nadzornik)**

(1) Investitor mora zagotoviti gradbeni nadzor najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču. Gradbeni nadzor se poveri nadzorniku, ki je lahko projektant ali izvajalec, ki ne izvaja gradnje na istem objektu.

**89. člen (zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja)**

(1) Investitor pri upravnem organu za gradbene zadeve, ki je izdal gradbeno dovoljenje, vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ko skupaj z odgovornim nadzornikom in odgovornim vodjo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ugotovi, da je bila gradnja izvedena v skladu z gradbenim dovoljenjem, tako da je objekt mogoče uporabljati, in da je izdelan projekt izvedenih del.

**92. člen (dokazilo o zanesljivosti objekta)**

(1) Za dokazilo o zanesljivosti objekta mora poskrbeti izvajalec, podpisati pa ga morata odgovorni vodja del oziroma odgovorni vodja gradbišča, kadar je bil imenovan ter odgovorni nadzornik in odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če je izvajalcev več, mora investitor pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve predložiti skupno dokazilo o zanesljivosti, iz katerega je razvidno, da bo objekt kot celota pri uporabi in vzdrževanju izpolnjeval predpisane bistvene zahteve.

**Zakon o prostorskem načrtovanju** (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

### *3. člen (cilji prostorskega načrtovanja)*

(1) Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

1. trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
2. kakovostne bivalne razmere,
3. prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
4. prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
5. ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
6. sanacijo degradiranega prostora,
7. varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
9. zagotavljanje zdravja prebivalstva,
10. funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
11. obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.

#### 3.3.1 Usklajenost s prostorskimi akti

Projekt je usklajen z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2013)

### 10. člen (splošni cilji prostorskega razvoja občine)

(1) Splošni cilji prostorskega razvoja občine, ob upoštevanju izhodišč ugotovljenih v analizi stanja in razvojnih potreb občine, medsebojnih vplivov in povezav s sosednjimi občinami, sovpadajo s cilji prostorskega razvoja v Republiki Sloveniji.

(2) Splošni cilji prostorskega razvoja občine so združeni v naslednje vsebinske sklope:

- skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj,
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovano poselitve,
- optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru,
- prostorske možnosti za razvojno usmerjenost pomembnejših naselij v občini, zlasti občinskega središča in oskrbnih središč,
- dobra infrastrukturna opremljenost in povezanost infrastrukturnih omrežij,
- preudarna raba naravnih virov z uravnoteženo namensko rabo prostora,
- prostorski razvoj, usklajen s prostorskimi omejitvami in skrb za ekološko ravnovesje in
- ohranjanje in varovanje okolja, narave in kulturne dediščine ter zagotavljanje varstva ljudi, živali, premoženja, kulturne dediščine ter okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami.

41. člen (usmeritve za razvoj dejavnosti)

(1) V naseljih Občine Dornava prevladujejo stanovanjske dejavnosti, dejavnosti kmetijstva ter spremljajoče storitvene in obrtne dejavnosti. Predvsem naselji Dornava in Polenšak opravljata poleg navedenih še določene centralne družbene in poslovne dejavnosti. Sekundarne storitvene in proizvodne dopolnilne dejavnosti so prisotne v vseh naseljih občine, najmočneje pa so zastopane v naselju Mezgovci ob Pesnici.

(2) V večini naselij v Občine Dornava je prisotna intenzivna kmetijska proizvodnja s stavbami za pridelavo rastlin in rejo živali, območja za intenzivno kmetijsko proizvodnjo se opredeli v naseljih Brezovci, Žamenci in Polenšak.

(3) V naseljih zunaj občinskega središča Dornava ter Mezgovcev ob Pesnici se razpoložljiva stavbna zemljišča prednostno namenjajo gradnji za potrebe kmečkih in mešanih gospodarstev ter za razvoj dopolnilnih dejavnosti, vključno s turistično ponudbo.

(4) S predvidenim zagonom obstoječe gospodarske cone Dornava v naselju Mezgovci ob Pesnici, bo omogočen nadaljnji razvoj proizvodnih dejavnosti v občini in ustvarjena možnost preselitve teh dejavnosti iz stanovanjskih naselij na prostorsko ločeno namensko območje.

(5) V občini se spodbuja razvoj turizma in s turizmom povezanih dejavnosti, kot so trgovina, obrt in podobno. Konkurenčnost lokalne turistične destinacije se gradi na visoki kakovosti turističnih proizvodov in storitev, na najbolj prepoznavnih in atraktivnih naravnih ter kulturnih danostih občine. Dejavnost turizma se prednostno umešča v okolico dvorca in parka Dornava, v naselje Polenšak, pa tudi v ostala naselja s potenciali za razvoj turizma. Zaradi trajnostne rabe prostora se daje prednost obnovi in revitalizaciji obstoječih objektov pred gradnjo novih ter uredi nepozidane površine za pristočasne dejavnosti.

(6) Z nadaljevanjem urejanje športno-rekreacijskega območja se dokonča sanacija gramoznice v Dornavi. Območje po potrebi služi kot območje za zaščito pred naravnimi in drugimi nesrečami.

65. člen (splošni PIP o vrstah dopustnih objektov glede na namen)

(1) V EUP so na površinah PNRP v skladu s Prilogo 1b dopustne gradnje objektov (stanovanjski objekti, nestanovanjski objekti in gradbeno inženirski objekti), ki so navedeni v PIP za PNRP.

(2) V EUP so na površinah PNRP dopustne gradnje NO in EO po predpisih o vrsti objektov glede na zahtevnost in določilih, ki so za posamezno PNRP določena v Prilogi 1a, če izpolnjujejo splošne PIP za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov.

(3) V EUP so na površinah PNRP poleg objektov iz prvega in drugega odstavka tega člena dopustne gradnje objektov, če so namenjeni:

- dopustnim dejavnostim, ki so določene v podrobnejših PIP za posamezno površino PNRP in
- spremljajočim dejavnostim, ki izboljšujejo pogoje za razvoj dopustnih dejavnosti v EUP.

(4) Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena je v EUP na površinah PNRP dopustna gradnja objektov GJI namenjene komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda in narave, varstvu kulturne dediščine in obrambi.

67. člen (splošni PIP o legi objektov)

(1) Kot oddaljenost od parcelne meje po določitih tega odloka se šteje najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko objekta. Če ima objekt streho z napuščem ali kakšno drugačno konzolno konstrukcijo, se kot najkrajša razdalja šteje najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in navpičnico najbolj izpostavljenega dela napušča oziroma konzolne konstrukcije.

(2) Objekti morajo biti med seboj oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, ki ji objekt pripada.

(3) Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti, nad in pod terenom, od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 4 m, na območjih proizvodnih dejavnosti, ki mejijo na območja stanovanj, centralnih dejavnosti in posebnih območij najmanj 5,0 m.

(4) Novi linijski gradbeno inženirski objekti morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika sosednje zemljiške parcele, so lahko le-ti postavljeni do parcelne meje.

(5) Odmik je lahko manjši v primerih če:

- so po krajevni tradiciji objekti od meje oddaljeni manj ali tako narekuje oblikovanost terena, vendar le pod pogojem, da je zadoščeno sanitarnim in požarnim zahtevam, da ni prizadeta javna korist, kadar gre za gradnjo na meji odprtega javnega prostora, da zmanjšan odmik ne poslabšuje prostorske zasnove obstoječih objektov, ne poslabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v neposredni okolici ter s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel in so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji,
- gre za gradnjo objektov v nizu oziroma v smislu tradicionalnega razvitega tlorisa,
- gre za odstranitev obstoječe, zakonito zgrajene stavbe, in gradnjo nove stavbe, ki je po legi, velikosti in namembnosti enaka odstranjeni ali
- je tako določeno v občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Razlogi za odmike, ki so manjši od 4 m, morajo biti utemeljeni v načrtu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(6) Med sosednjimi vinskimi kletmi je potrebno zagotoviti minimalni razmik v dvakratniku širine vinske kleti, pri čemer je merodajna širina večje vinske kleti. Odmiki so lahko tudi manjši glede na predpisane minimalne požarno varstvene odmike, če to pogojujeta oblika tradicionalne parcelne strukture ali relief, kar pa mora biti v projektni dokumentaciji posebej utemeljeno, z drugimi ukrepi pa mora biti poskrbljeno za požarno varnost. Zahtevan minimalni odmik projekcije najbolj izpostavljenega dela objekta od meje zemljiške parcele drugega lastnika je 2,0 m, ob pisnem soglasju lastnika sosednje zemljiške parcele pa je lahko tudi manjši; pri tem so zajeta vsa zemljišča, ki se nahajajo v oddaljenosti 2 m od vertikalne projekcije najbolj izpostavljenega dela objekta. Izjemoma, če to zahteva konfiguracija terena, so podzemni deli vinskih kleti lahko postavljeni do meje sosednjega zemljišča ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne ob javnih poteh, kjer je minimalen odmik 1,0 m ter je potrebno pridobiti pisno soglasje upravljavca javne ceste.

(7) Ograja se lahko ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč postavi do meje zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje od cestišča 5 m, razen če upravljavec ceste pisno soglašata z manjšim odmikom.

(8) Pri določanju lege objektov se upoštevajo regulacijske črte, ki določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Regulacijske črte so:

- regulacijske linije, ki razmejujejo površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi,
- gradbene linije, ki predstavljajo linijo, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljišču ob tej liniji,
- gradbene meje, ki določajo linijo, katere novozgrajeni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je odmaknjen od nje v notranjost gradbene parcele.

(9) Regulacijske črte niso določene v grafičnem delu OPN, zato se le-te povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb na območju. Postavitve stavb mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja ali dela naselja ali ulice.

(10) Pri določanju kote pritličja objektov na meji z javnim prostorom se zagotovi, da se objekt s pritličjem navezuje na koto javnega prostora, tako da je višinska razlika med koto javnega prostora in pritličjem objekta čim manjša.

(11) Odmiki od javnih zemljišč: nove stavbe morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljene glede na določila tega odloka v zvezi z regulacijskimi črtami in v skladu s cestnoprometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste.

#### 68. člen (splošni PIP o oblikovanju objektov)

(1) Objekti in prostorske ureditve se prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opreми in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.

(2) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in usklajeni z osnovnim objektom glede gabaritov, naklonov in oblikovanja streh in fasad ter morajo biti praviloma manjši in nižji od osnovnega objekta. Izjema so EUP, v katerih so posebej dopustni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih ter obstoječi objekti, ki se rekonstruirajo.

(3) Pri določanju višine stavb se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhuate naselja in da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti.

(4) Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kvalitetam oblikovanja osnovne stavbe, tako da se oblikuje gabaritno in oblikovno poenoten objekt. Pri nadzidavah se varuje silhueto naselja.

(5) Material gradnje objektov naj upošteva sodobna dognanja v stroki, predvsem glede varovanja okolja in energetske varčnosti objektov, pri čemer se dopušča tudi lesene izvedbe objektov.

(6) Strehe: obliko, naklon, kritino in smeri slemen se prilagodi splošni oziroma kakovostni podobi v EUP. Dopustne so kritine v temnejših, umirjenih, nebleščečih (mat) odtenkih rdeče, rjave in sive barve. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta. Pri sodobnih objektih, predvsem pa pri pomožnih objektih, kot so nadstreški in garaže, so dopustne tudi ravne strehe oziroma blage enokapnice, skrite za vencem. Dopustne so tudi travnate strehe (zelene, ozelenjene strehe), na objektih tradicionalne tipologije tudi slamnate strehe.

(7) Osvetlitev mansard je pri objektih dopustna z mansardnimi in strešnimi okni ter strešnimi izzidki, ki se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo. Mansardno okno ima streho in zidce ob straneh; glede na obliko strehe ločimo: dvokapno mansardno okno, ki ima dvokapno simetrično streho; čopasto



mansardno okno, ki ima streho zaključeno s čopom ter enokapno mansardno okno z enokapno streho; sodobnejše oblike mansardnega okna nimajo zidcev ob straneh, oblike strehe so trikotne, trapezne, ovalne ipd. Strešna okna naj bodo izvedena tako, da ne prekinjajo napušča.

(8) Na vseh strešinah, kjer to dopušča gradbenotehnično stanje objektov, se dopusti namestitev sončnih sprejemnikov, ki ne smejo presegati slemena streh. Smer slemena stavb mora biti praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smer slemena prečno na plastnice.

(9) Fasade: pri oblikovanju fasad se upošteva kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v EUP glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve oziroma drugo (struktura, materiali). Dovolj se pastelne barve fasad. Uporaba signalnih, kričočih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dopustna. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva. Dovolj se tudi fasade z leseno oblogo (ravno rezan les), brunarice pa le v primeru, da je zemljišče, na katerem se gradi objekt v neposredni bližini gozda (zemljišče s PNRP gozd ali zemljišča, ki je v naravi gozd).

(10) Ob javnem prostoru se ob upoštevanju regulacijskih črt oblikuje glavna fasada stavbe, skladno s pomenom in značajem javnega prostora. Zadnje fasade objektov in servisne manipulacijske površine se načeloma (če je to možno urediti drugje na gradbeni parceli) ne urejajo ob javnih površinah, kot so pomembnejše ceste.

(11) Izvedba kleti je dopustna pri vseh objektih, razen pri objektih v poplavnem območju in tistih, pri katerih gradnja kleti ne bi bila skladna z določili tega odloka. Izvedba kleti na območjih naselij Dornava in Mezgovci ob Pesnici se zaradi visokega nivoja podzemne vode ne priporoča.

(12) Objekti se gradijo nad srednjo gladino podzemne vode. Izkopi so dovoljeni le do nivoja 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Izjeme za gradnjo v globino se dovolijo v primeru, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot za 10%. Dno gnojišč, zbiralnika gnojnice in gnojevke ali hlevskega izpusta mora biti najmanj 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Vsi objekti morajo biti vodotesni.

(13) Pri gradnji kleti na ravninskem terenu lahko klet sega največ 1 m nad teren. Na nagnjenem terenu mora biti zadnja stena kleti v celoti vkopana, prednja stran kleti je lahko v celoti nad terenom na strmem terenu (30% in več), na položnejšem terenu (pod 30%) pa mora biti delno vkopana.

(14) Objekti in površine v javni rabi se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam. Za prilagoditev obstoječega objekta neoviranemu dostopu funkcionalno oviranim osebam je dovoljena tudi namestitev dvigala na fasado objekta. V primeru, da se ga izvede na glavni fasadi, mora biti njegovo oblikovanje transparentno.

(15) Odstopanja od splošnih PIP o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna:

- za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN,
- pri dominantah v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno), pri objektih javnega pomena in pomembnejših nestanovanjskih objektih,
- kadar se glede na pomen objekta vzpostavi nova prostorska dominanta ali
- če je to dovoljeno s PIP za PNRP in EUP.

117. člen (podrobnejši PIP za posamezne PNRP)

(6) Podrobnejši PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, opredeljena v okviru naslednjih EUP: DO6, DO7, POL6, SL1/1.		
1 Tipologija zazidave: Prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu kjer so značilni. Razen objekta hleva vsi objekti dovoljeni v SK (v območjih naselji Dornava in Mezgovci ob Pesnici), poleg teh pa še objekti družbene infrastrukture ter servisni objekti. Dovoljeni so tudi večstanovanjski in drugi objekti, če so v območju že prisotni oziroma je to določeno v EUP. Dovoljeni so pomožni objekti ter nezahtevni in enostavni objekti iz Priloge 1a.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,8 FI: do 1,5	Dopustna so odstopanja na območju jeder naselij, kjer je strnjena gradnja tradicionalna
3 Dopustne dejavnosti: Ob pogojih iz 64. člena, ki določa splošni PIP za dejavnosti po PNRP, so dovoljene:		
<ul style="list-style-type: none"><li>- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo,</li><li>- D Oskrba z električno energijo plinom in paro: 35.119 druga proizvodnja električne energije,</li><li>- F Gradbeništvo,</li><li>- G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil,</li><li>- H Promet in skladiščenje: 49.31 mestni in primestni kopenski potniški promet, 49.32 obratovanje taksijev, 53 poštna in kurirska dejavnost,</li><li>- I Gostinstvo,</li><li>- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,</li><li>- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,</li><li>- L Poslovanje z nepremičninami,</li><li>- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,</li><li>- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,</li><li>- P Izobraževanje,</li><li>- O Dejavnost javne uprave in obrambe,</li><li>- Q Zdravstvo in socialno varstvo,</li><li>- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,</li><li>- S Druge dejavnosti,</li><li>- T - dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo in sorodne dopolnilne dejavnosti na kmetiji.</li></ul>		
4 Dopustni objekti: stanovanjski objekti, nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju, skladno s Prilogo 1b.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Za suburban stanovanjski objekt in objekt hleva velja, da se dovoli le legalizacija, rekonstrukcija in dozidava obstoječega v okviru dovoljenih gabaritov.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: skladno s splošnimi PIP o tipologiji objektov.		
7 Druga merila in pogoji: zagotovi se parkovne, športne in druge zelene površine, ki zajemajo najmanj 15% območja CU.		

## **4 OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENE V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE**

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 27/2016) mora dokument identifikacije investicijskega projekta vsebovati najmanj različico »brez« in različico »z« investicijo.

### **4.1 Različica »brez« investicije**

Različica »brez« investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta Občine Dornava.

Različica brez investicije zaradi neurejenega gasilskega doma v naselju Mezgovci ob Pesnici ne zagotavlja ustrezne javne infrastrukture za izvajanje kulturnih in družabnih dejavnosti. Z vidika požarne varnosti naselja in njegove okolice pa je smiselno urediti gasilski dom z ustreznimi garažami za gasilska vozila. Brez teh garaž Prostovoljno gasilsko društvo Mezgovci nima prostorov, ki ustrezajo standardom sodobnih objektov za garažiranje gasilskih vozil in hrambo gasilske opreme. Ta mora biti namreč hranjena v suhih in zračnih prostorih, da se ohranijo bistvene lastnosti in da deluje v primeru uporabe brezhibno. V kolikor so prostori neustrezni, prostovoljno gasilsko društvo ne more izvajati gasilske dejavnosti, ki se od društva zahteva na podlagi zakonov s področja zaščite in reševanja ter gasilske dejavnosti.

Različica brez investicije tudi onemogoča razvoj vasi in prav tako onemogoča hitrejši turistični razvoj naselja Mezgovci ob Pesnici in same Občine Dornava. Ima tudi negativne učinke na gospodarskem, socialnem in okoljevarstvenem področju. Iz teh razlogov je različica brez investicije nesprejemljiva.

Različica »brez« investicije pomeni, da bi se v prihodnje trenutno stanje ohranilo oz. se modernizacija le-tega ne bi izvedla. To pomeni, da bi se glede na prej obstoječe stanje javne infrastrukture še naprej:

- povečevali stroški vzdrževanja in obratovanja obstoječe stavbe,
- bi bili prostori neustreznih dimenzij, postavitvev in materialov,
- pojavljale bi se težave z izvedbo družabnih in kulturnih prireditev,
- turistična privlačnost kraja zmanjševala, kar bi povzročalo manjši obisk turistov in posledično temu manjši prihodek iz tega naslova.

Različica »brez« investicije je minimalna različica pri kateri bi obdržali obstoječe stanje in ne bi imeli nobenih investicijskih stroškov.

## **4.2 Različica »z« investicijo**

Različica »z« investicijo je mnogo ugodnejša z vidika stroškov vzdrževanja in obratovanja, možnosti izvedbe različnih dejavnosti in ne nazadnje tudi zagotovitve osnovne javne infrastrukture v naselju Mezgovci ob Pesnici.

Občina bo z novogradnjo gasilsko-kulturnega doma pridobila objekt, ki bo razdeljen na gasilske prostore in prostore za potrebe večnamenske dvorane. Prostori v objektu bodo sledeči:

- **Pritličje:**

Gasilska garaža, garderoba za gasilce, klubski prostor, dvorana, prostor za nastopajoče, shramba, priročna kuhinja in delilna kuhinja;

- **Etaža:**

Mala sejna dvorana, velika sejna dvorana, pisarna, galerija, razstavni prostor, silos, prostor za ogrevanje in klimo ter tehnični prostor.

Različica »z« investicijo je edina možnost za realizacijo projekta, saj bosta Občina Dornava in naselje Mezgovci ob Pesnici pridobili ustrezne prostore za izvajanje kulturnih in družabnih dogodkov kot tudi prostore za izvajanje gasilske dejavnosti.

Urejen in sodoben gasilsko-kulturni dom bo bistveno prispeval k lepši podobi naselja ter k povečanju kulturne in turistične dejavnosti na njegovem ter občinskem območju.

Oblikovno bo objekt zasnovan kot samostojen objekt. Lociran bo tako, da bo imel uvoz za gasilska vozila iz južne strani. Vhod v kulturni dom bo iz zahodne strani, kjer bo tudi parkirišče za obiskovalce. Objekt bo dvoetažen. V pritličju bodo garaže, dvorana, sanitarije in spremni prostori. V etaži so predvidene pisarne, večnamenska manjša dvorana, razstavni prostor in kurilnica. Dvorana v pritličju ima predviden zaodrski prostor in skladišče.

Dimenzija osnovnega tlorisa objekta bo znašala 14,10 m x 31,40 m, pri čemer bo bruto tlorisna površina znašala 742,15 m<sup>2</sup>, neto tlorisna površina pa 628,60 m<sup>2</sup>.

**Izvedba projekta je upravičena in smiselna, saj je nov in sodoben gasilsko-kulturni dom nujno potreben za izvajanje kulturnih dejavnosti in za izvedbo družabnih dogodkov. Prav tako bo z novogradnjo stavbe Prostovoljno gasilsko društvo Mezgovci pridobilo prostore za svojo dejavnost. Z investicijo bo občina dosegla številne cilje, ki bodo prinesli pozitivne posledice na področju izvajanja kulturne dejavnosti kot za zaščito in reševanje na območju Občine Dornava.**

## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

### 5.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Investicijska namera predvideva naslednje aktivnosti:

- Izgradnja stavbe v osnovnem tlorisu približno 14,10 m x 31,40 m

V okviru investicije bo izvedeno:

- Rušitev obstoječe stavbe
- Izgradnja novega gasilsko-kulturnega doma

Klasifikacija posameznih delov objekta

Delež v skupni rabi površin objekta	Šifra podrazreda
65%	12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo (dvorane za družabne prireditve)
35%	12740 – Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (gasilski domovi)

#### **Lokacija in obseg investicije**

V okviru investicije je predvidena izgradnja novega gasilsko-kulturnega doma v naselju Mezgovci ob Pesnici.

Investicija se bo izvedla na naslednji parcelni številki:

- k.o. Mezgovci (383), parc. št. 12/4

Seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:	Elektrika: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci
	Vodovod: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci
	Fekalna kanalizacija: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci
	Meteorna kanalizacija: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci
	TK vod: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci

<b>Seznam zemljišč preko katerih poteka priključek na javno cesto:</b>	Parc. št. 12/4 in 399/2, k.o. Mezgovci
--	--

Obstoječi gasilski dom v Mezgovcih ne zadošča sodobnim potrebam in zahtevam gasilcev in krajanov ter je dotrajan, zato namerava Občina Dornava zgraditi nov gasilsko-kulturni dom, ki se bo nahajal na mestu odstranjenega obstoječega objekta.

### OSNOVNI PODATKI O VELIKOSTI OBJEKTA

Zazidalna površina	442,74 m <sup>2</sup>
Bruto tlorisna površina	742,15 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina	628,60 m <sup>2</sup>
Bruto prostornina	3.261,83 m <sup>3</sup>
Neto prostornina	2.609,47 m <sup>3</sup>
Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem	442,74 m <sup>2</sup>
Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče	452,35 m <sup>2</sup>
Absolutna višinska kota	P = ± 0,00 m = 216,00 m
Relativne višinske kote etaž	P = ± 0,00 m M = +2,97 m (delno) M = +4,08 m (delno)
Najvišja višina objekta	+8,25 m
Število etaž	2 etaži – P + M (pritličje + mansarda)
Število parkirnih mest	9 PM (avtomobili) + 9 PM (kolesa)

### OBLIKOVANJE OBJEKTA

Fasada	Fasada bo izvedena v Demit izvedbi debeline 15 cm. Fasadni omet bo gladek in v svetlem tonu, talni zidec pa zariban in v sivem barvnem odtenku. Leseni deli bodo barvani v srednje temnih barvnih odtenkih avtohtonih vrst lesa.
Orientacija slemena	S - J
Naklon strehe	30°
Kritina	Kritina bo opečna v temni ali rdeči barvi.

Pred samim pričetkom novogradnje se bo obstoječi gasilski dom porušil.

### **RUŠITEV OBJEKTA**

- Najprej bodo postavljeni lovilni odri z zunanje in notranje stani objekta.
- Z avtodvigalom se odstrani leseno ostrešje in ga dvigne na deponijo oz. direktno na vozilo.
- Zidove se ruši ročno od notranje strani iz varnih odrov, material odlaga v posode, pripete na dvigalno napravo ali direktno po ustreznih ceveh na deponijo ali direktno na vozilo.
- Rušenje se izvaja postopoma po opisanem postopku in sicer najprej stene enakomerno po vsej višini.
- Ves material od rušitve se delno (les in strešna kritina) deponira na občinskem odlagališču po pogojih upravljavca deponije, delno (material temeljev in zidov) pa se uporabi za zasip in planiranje po končani rušitvi in ureditvi okolice.

Seznam rušenega materiala po materialih

<b>Vrsta rušenega materiala</b>	<b>Količina</b>
Beton	75,24 m <sup>3</sup>
Opeka	220,20 m <sup>3</sup>
Keramika	2,65 m <sup>3</sup>
Les	65,02 m <sup>3</sup>
Steklo	1,05 m <sup>3</sup>
Plastika	2,37 m <sup>3</sup>
Bitumenske mešanice, ki vsebujejo katran	73,33 m <sup>3</sup>
Železo in jeklo	457 kg

Izvoz gradbenih odpadkov se bo vršil preko obstoječega dovoza na parcelo.

## **ZASNOVA**

Oblikovno je objekt zasnovan kot samostojen objekt. Lociran je tako, da ima uvoz za gasilska vozila iz južne strani. Vhod v kulturni dom je iz zahodne strani, kjer je tudi parkirišče za obiskovalce. Objekt je dvoetažen. V pritličju so garaže, dvorana, sanitarije in spremni prostori. V etaži so pisarne, večnamenska manjša dvorana, razstavni prostor in kurilnica. Dvorana v pritličju ima predviden zaodrski prostor in skladišče.

Pred objektom so predvidena parkirišča za stranke. Dovoz je obstoječi iz lokalne ceste. Proste površine so predvidene kot zazelenjene in zasajene v nizkoraslim grmičevjem.

## **PROSTORI**

### **PRITLIČJE**

Gasilska garaža	epoksi	63,00 m <sup>2</sup>
Garderoba gasilci	keramika	17,60 m <sup>2</sup>
WC M	keramika	8,30 m <sup>2</sup>
WC Ž	keramika	8,80 m <sup>2</sup>
Klubski prostor	keramika	28,00 m <sup>2</sup>
Stopnišče	kamen	16,00 m <sup>2</sup>
Predverje	kamen	9,20 m <sup>2</sup>
Dvorana	keramika	144,00 m <sup>2</sup>
Prostor za nastopajoče	keramika	24,00 m <sup>2</sup>
WC	keramika	2,70 m <sup>2</sup>
Vetrolov	keramika	2,50 m <sup>2</sup>
Hodnik	keramika	7,00 m <sup>2</sup>
Shramba	keramika	5,80 m <sup>2</sup>
Garderoba WC	keramika	6,10 m <sup>2</sup>

WC Ž + invalidi	keramika	3,20 m <sup>2</sup>
Priročna kuhinja	keramika	21,00 m <sup>2</sup>
Delilna kuhinja	keramika	18,40 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>		<b>385,60 m<sup>2</sup></b>

#### **ETAŽA**

Stopnišče	kamen	13,80 m <sup>2</sup>
Mala sejna dvorana	lam. parket	28,00 m <sup>2</sup>
Velika sejna dvorana	lam. parket	63,00 m <sup>2</sup>
Stopnišče	kamen	9,20 m <sup>2</sup>
Pisarna	lam. parket	26,40 m <sup>2</sup>
Galerija	kamen	12,00 m <sup>2</sup>
Razstavni prostor	keramika	51,60 m <sup>2</sup>
Silos	beton	13,00 m <sup>2</sup>
Ogrevanje, klima	keramika	13,00 m <sup>2</sup>
Tehnični prostor	keramika	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj</b>		<b>242,00 m<sup>2</sup></b>

PRITLIČJE + ETAŽA: skupna velikost prostorov znaša **627,60 m<sup>2</sup>**.

#### **KONSTRUKCIJA**

Zasnova nosilne konstrukcije objekta je klasična z zidanimi opečnimi zidovi z vertikalnimi in horizontalnimi vezmi. Temelji so pasovni. Medetažna plošča je AB monolitna. Strešna konstrukcija dvorane je iz lesenih primarnih lepljenih nosilcev ter lesenih nosilnih panelov. Strešna konstrukcija je montažna iz primarnih in sekundarnih lepljenih nosilcev ter sendvič montažnih panelov. Notranje predelne nosilne stene so opečne. Večji razpon je le iz strešnih tipskih lepljenih nosilcev.

#### **MATERIALI FINALIZACIJE**

Materiali finalizacije so klasični, ki omogočajo lahko vzdrževanje in niso gorljivi.

<b><u>Streha je v sestavi:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cinkova pločevina</li><li>- Strešna lepenka</li><li>- OSB plošča 2,2 cm</li><li>- Toplotna izolacija 26 cm</li><li>- Parna zapora</li><li>- OSB plošča 1,8 cm</li><li>- Pobešen modularni ali mavčno-kartonski strop</li></ul>	<b><u>Fasadna stena:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fasadni omet 2 cm</li><li>- Toplotna izolacija 16 cm</li><li>- Opečna stena 30 cm</li><li>- Notranji omet 2 cm</li></ul>	<b><u>Stropna konstrukcija:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Finalni tlak 2 cm</li><li>- Armiran estrih 6 cm</li><li>- Parna zapora</li><li>- Toplotna izolacija 4 cm</li><li>- AB plošča 18 cm</li><li>- Omet 2 cm</li></ul>
---	---	--



<p><b><u>Talna konstrukcija:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Finalni tlak 2 cm</li><li>- Armiran estrih 8 cm</li><li>- Parna zapora</li><li>- Toplotna izolacija TP 10 cm</li><li>- Gumbasta hidroizolacija</li><li>- Armiran podbeton 10 cm</li><li>- Utrjeno gramozno nasutje 30 cm</li></ul>	<p><b><u>Stene:</u></b></p> <p>Predelne stene v sanitarijah in spremnih prostorih so montažne mavčno kartonske. Vse stene so predvidene kot negorljive z min odpornostjo R30. Med posameznimi sektorji so stene R60.</p>	<p><b><u>Streha:</u></b></p> <p>Strešna konstrukcije je iz notranje strani obdelana kot OSB plošče in je delno vidna. Streha je odvodnjavana s »skritimi« žlebovi in zunanjimi vidnimi odtoki.</p>
<p><b><u>Kleparski izdelki:</u></b></p> <p>Kleparski izdelki so iz barvane ALU pločevine v barvi po izboru avtorja objekta. Odtoki so zunanji vidni in speljani v peskolovce.</p>	<p><b><u>Fasada:</u></b></p> <p>Fasada je klasična izolativna. V pritličju so izvedene dekorativne črte. Fasada je barvana v barvi po izboru avtorja objekta. Cokel objekta je iz strukturne obloge tipa Kulirplast.</p>	<p><b><u>Tlaki:</u></b></p> <p>Tlak je pretežno v keramiki in lamelni parket. V garaži je epoksi tlak.</p>
<p><b><u>Stavbno pohištvo:</u></b></p> <p>Stavbno pohištvo je iz ALU konstrukcije s prekinjenim toplotnim mostom. Okna, fasadna površina in vhodna vrata so zastekljeni z IZO steklom. Okna dvorane, sejne sobe in razstavnih prostorov imajo zunanje žaluzije. Notranja vrata so pretežno lesena. Vrata med posameznimi požarnimi sektorji so kovinska EI 30.</p>	<p><b><u>Strop:</u></b></p> <p>V večini prostorov je spuščen modularni strop. V dvorani je spuščen mavčno kartonski polni strop.</p> <p>Stene so ometane in obeljene v pastelnih barvah.</p>	<p><b><u>Oprema:</u></b></p> <p>Med opremo spada ploščad za invalide, ki je predvidena ob notranjem robu stopniščnih ram.</p>

## **INSTALACIJE**

Predvideno je ogrevanje s sekanci. Ogrevanje prostorov je kombinirano z radiatorji, sevali in toplozračno s toplotnimi črpalkami. Prostori, kjer se zadržuje večje število ljudi so hlajeni in umetno prezračevani. Sanitarije so prisilno prezračevane. Ostali prostori so prezračevani naravno. Objekt je priključen na javni vodovod. Topla voda se pripravlja lokalno. Elektro priklop je na zunanji omarici. V objektu so tri razdelilne omare, ki omogočajo funkcionalno uporabo prostorov. V objektu je napeljana instalacija telekomunikacij. Kanalizacija je ločena in sicer fekalna v javno kanalizacijo, meteorna je speljana v lastno ponikovalnico.

Način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe:

- **Oskrba s pitno vodo**

Oskrba z pitno vodo za gasilsko – kulturni dom Mezgovci bo urejena preko obstoječega vodovodnega priključka na obstoječi vodovod, ki poteka po parceli investitorja. Priklop vodovoda bo izveden preko vodomernega jaška.

- **Oskrba z elektriko**

Oskrba z električno energijo za gasilsko – kulturni dom Mezgovci bo urejena z ustreznim N.N. zemeljskim priključkom (obstoječ) od predvidene PMO na parceli investitorja.

- **Odvajanje odpadnih voda**

Komunalna odpadna voda objekta bo speljana po interni vodotesni kanalizaciji v javno kanalizacijo z iztokom v skupno čistilno napravo. Uporabi se obstoječ priključen na javno kanalizacijo. Padavinska odpadna voda objekta in okolja bo speljana preko ustrezno dimenzioniranega peskolova in lovilca olj po interni vodotesni kanalizaciji v javno kanalizacijo z iztokom v ponikovalno polje.

- **TK vod**

Oskrba z telekomunikacijskim omrežjem za gasilsko – kulturni dom Mezgovci bo urejena z ustreznim TK zemeljskim priključkom (obstoječ) na parceli investitorja. Priklop bo izveden preko TK omarice.

- **Ogrevanje**

Objekt bo ogrevan na lesno biomaso in delno z toplotno črpalko (zrak/zrak).

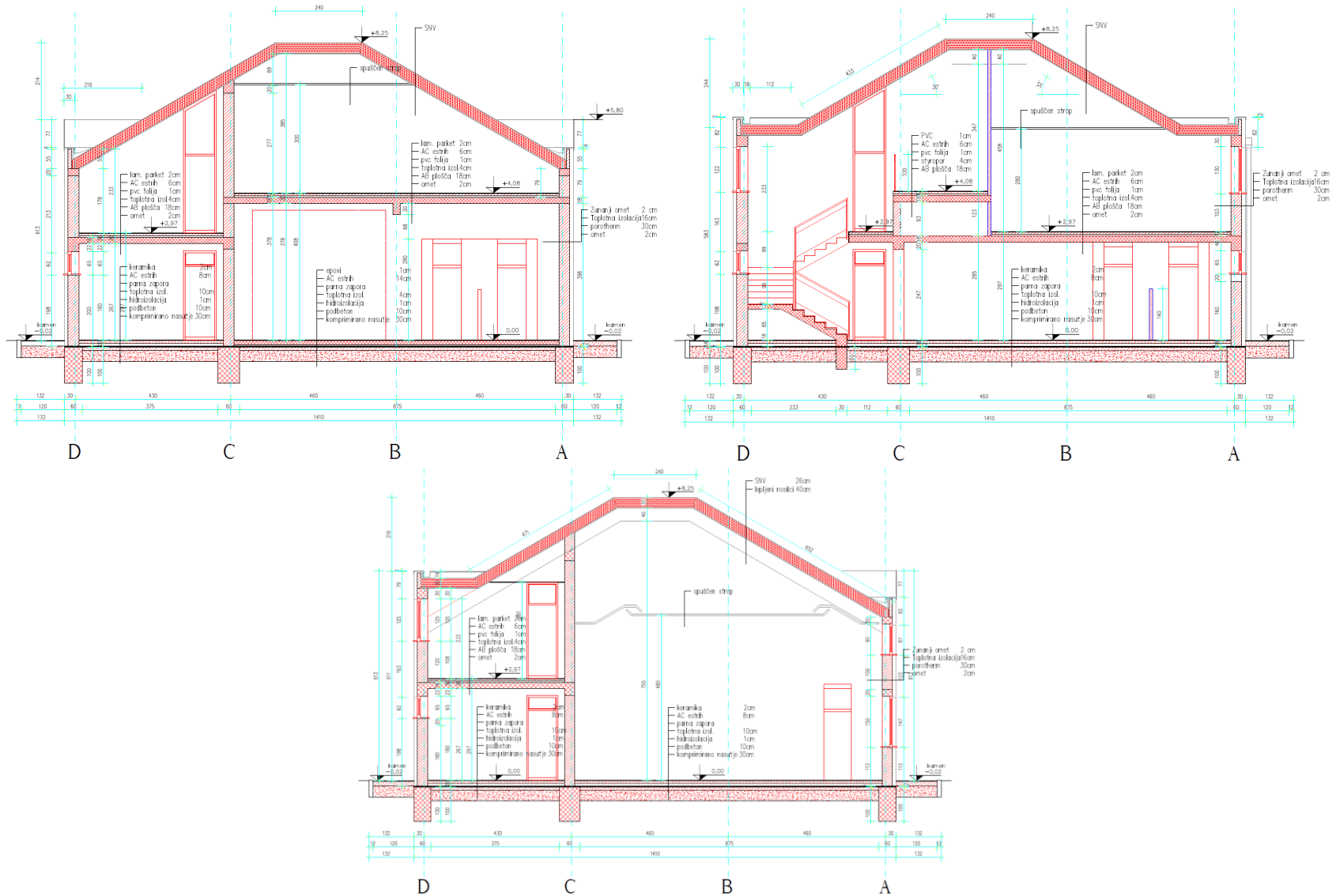
- **Dostop do javne ceste**

Do predvidenega objekta je obstoječ dovoz, ki se priključuje na obstoječo asfaltno cesto - 076021, ki poteka po parc. št. 399/2 k.o. Mezgovci. Parkiranje (9 PM) je zagotovljeno na parceli investitorja.

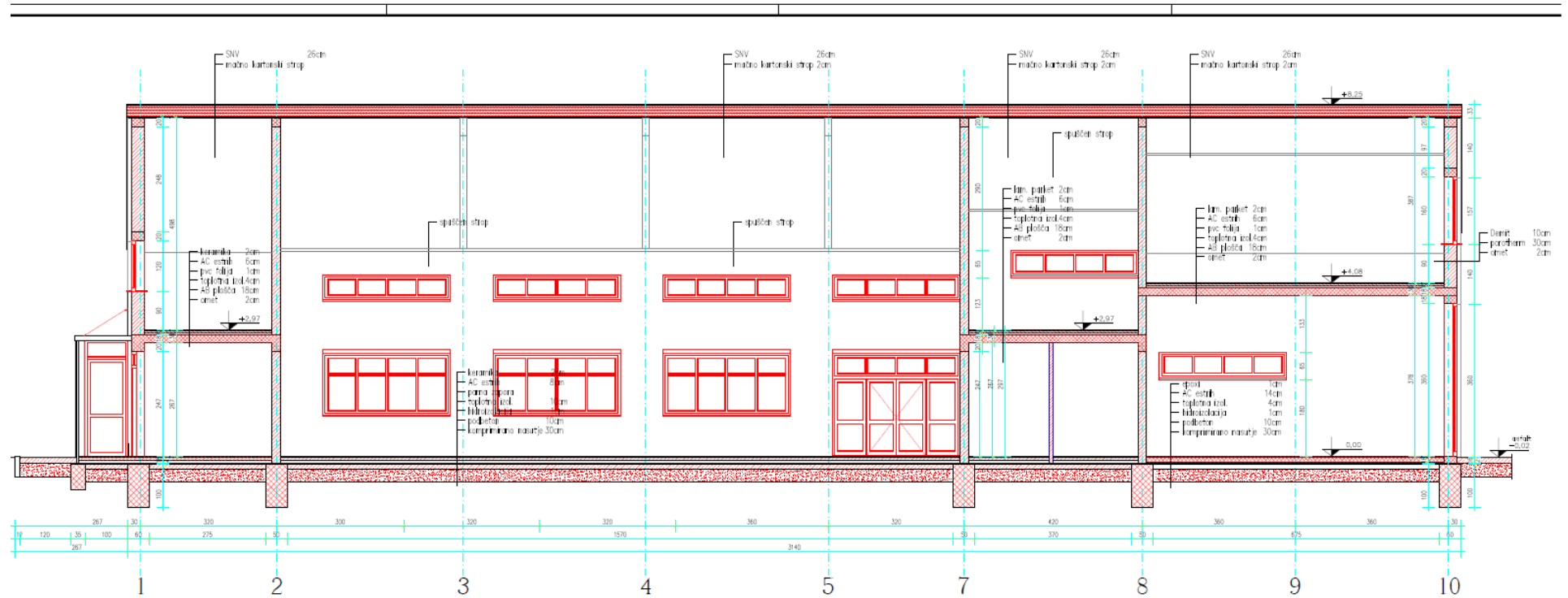
## **OKOLJE**

Okolica objekta je predvidena kot asfaltirana z robniki. Asfaltirane površine se odvodnjavajo preko predpisano dimenzioniranega mastolovca v meteorno kanalizacij, ki je združena s strešno kanalizacijo speljana v ponikovalnico.

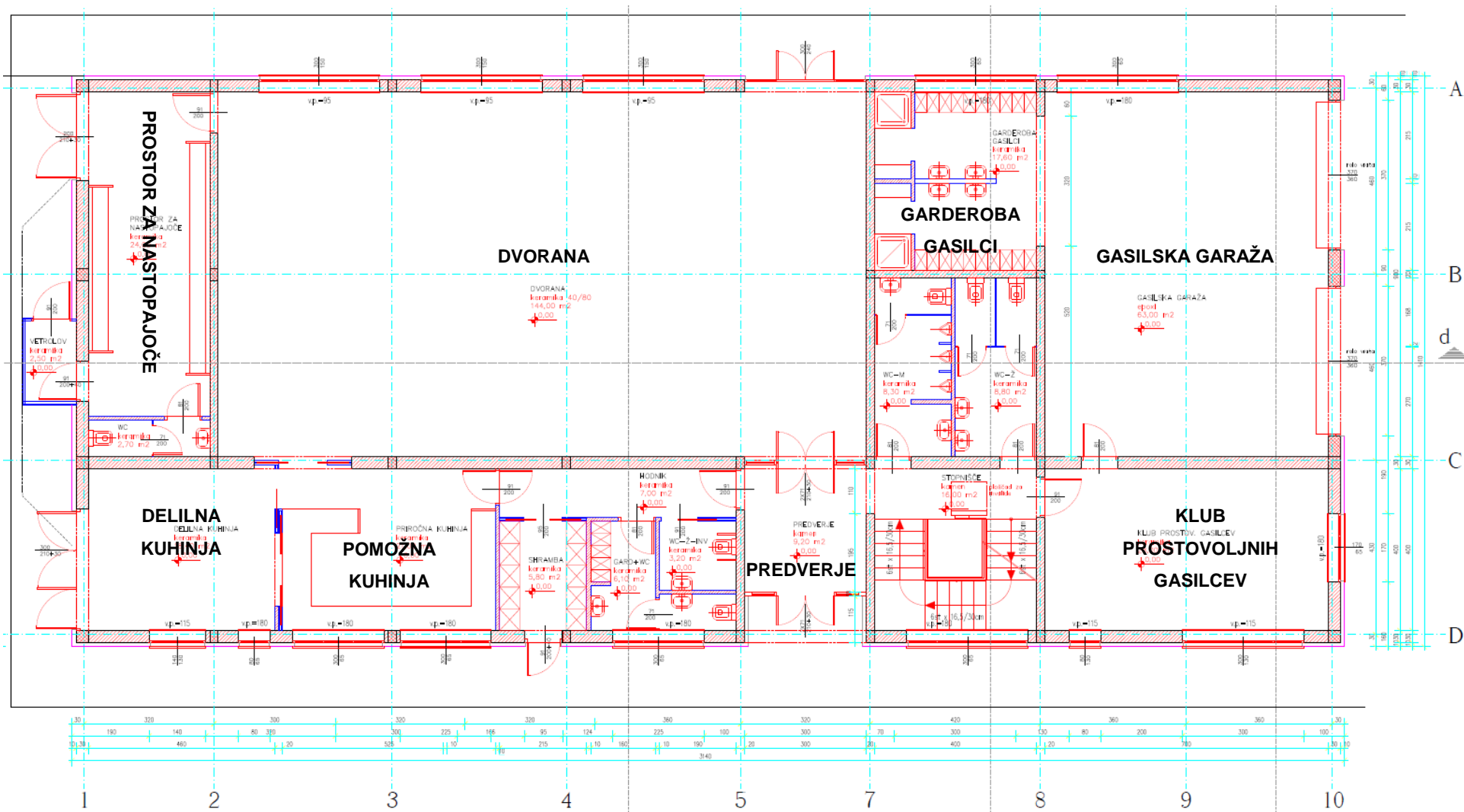
Slika 4: Prerez A-A (leva slika) prerez B-B (desna slika) in Prerez C-C (spodnja slika) Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci



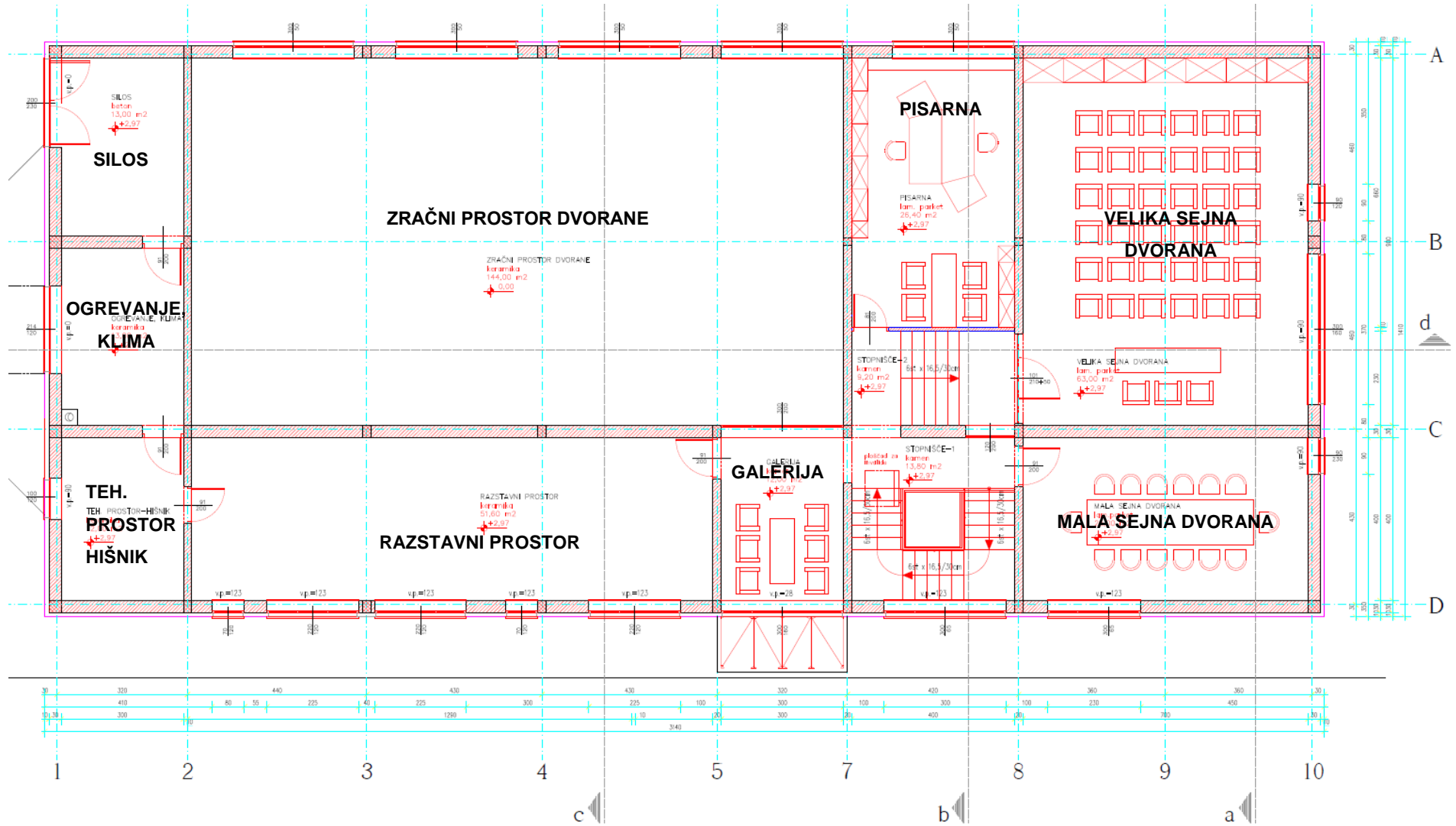
Slika 5: Prerez D-D Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci



Slika 6: Tloris pritličja Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci



Slika 7: Tloris etaže Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci



## 6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo celotnega investicijskega projekta, ki je namenjen za novogradnjo Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci. V končni investicijski vrednosti je potrebno upoštevati stroške priprave dokumentacije, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav ter nadzor in so neposredno vezane na investicijski projekt.

Skupna vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah z DDV znaša **691.862,48 EUR**.

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) potrebno investicijsko vrednost prikazati tudi v tekočih cenah.

Skupna vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah z DDV znaša **717.754,00 EUR**.

### 6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 2: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah in z 22% DDV (v EUR)

Zap. Št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	Z DDV
1.	DIIP	738,19	900,59
2.	IP	935,04	1.140,75
3.	PZI	7.775,59	9.486,22
4.	GOI	549.844,23	670.809,96
5.	Gradbeni nadzor	7.807,34	9.524,96
<b>SKUPAJ brez DDV</b>		<b>567.100,39</b>	
<b>DDV</b>			<b>124.762,09</b>
<b>SKUPAJ z DDV</b>			<b>691.862,48</b>

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah:

- brez DDV-ja: **567.100,39 EUR**,
- z DDV: **691.862,48 EUR**

### 6.1.1 Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »upravičeni stroški« tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Tabela 3: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR

	<b>VRSTA DEL</b>	<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>
1.	IP	935,04
2.	PZI	7.775,59
3.	GOI	549.844,23
4.	Gradbeni nadzor	7.807,34
5.	DDV (razen DDV za DIIP)	124.599,69
	<b>SKUPAJ</b>	<b>690.961,89</b>

Skupna vrednost upravičenih stroškov po stalnih cenah znaša **690.961,89 EUR**.

### 6.1.2 Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah

Tabela 4: Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah

<b>Stroški po namenih</b>	<b>Vrednost</b>
DIIP	738,19
DDV za DIIP	162,40
<b>SKUPAJ</b>	<b>900,59</b>

### 6.1.3 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah

Tabela 5: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)

<b>Leto</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Letni korektor</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<b>INVESTICIJA</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Upravičeni stroški	0,00	225.477,36	241.001,95	224.482,58
Neupravičeni stroški	0,00	900,59	0,00	0,00
<b>Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>226.377,95</b>	<b>241.001,95</b>	<b>224.482,58</b>



## **6.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah**

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) potrebno investicijsko vrednost prikazati v stalnih in tekočih cenah.

Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali sledeče predpostavke:

- Za leto 2018 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 1,60 % v skladu s podatki UMAR-ja.
- Za leto 2019 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 2,10 % v skladu s podatki UMAR-ja
- Za leto 2020 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 2,10 % v skladu s podatki UMAR-ja

*Tabela 6: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah in z 22 % DDV (v EUR)*

<b>Zap. Št.</b>	<b>VRSTA DELA</b>	<b>VREDNOST brez DDV</b>	<b>Z DDV</b>
1.	DIIP	750,00	915,00
2.	IP	950,00	1.159,00
3.	PZI	7.900,00	9.638,00
4.	GOI	570.622,95	696.160,00
5.	Gradbeni nadzor	8.100,00	9.882,00
<b>SKUPAJ brez DDV</b>		<b>588.322,95</b>	
<b>DDV</b>			<b>129.431,05</b>
<b>SKUPAJ z DDV</b>			<b>717.754,00</b>

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah:

- brez DDV-ja: **588.322,95 EUR**,
- z DDV: **717.754,00 EUR**

### **6.2.1 Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah**

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »upravičeni stroški« tisti del stroškov, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

*Tabela 7: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR*

	<b>VRSTA DEL</b>	<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>
1.	IP	950,00
2.	PZI	7.900,00
3.	GOI	570.622,95
4.	Gradbeni nadzor	8.100,00
5.	DDV	129.266,05
<b>SKUPAJ</b>		<b>716.839,00</b>

Skupna vrednost upravičenih stroškov po tekočih cenah znaša **716.839,00 EUR**.

### 6.2.2 Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah

Tabela 8: Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah

<b>Stroški po namenih</b>	<b>Vrednost</b>
DIIP	750,00
DDV za DIIP	165,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>915,00</b>

### 6.2.3 Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah

Tabela 9: Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)

<b>Leto</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Letni korektor</b>	<b>1,000</b>	<b>1,016</b>	<b>1,037</b>	<b>1,059</b>
<b>INVESTICIJA</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Upravičeni stroški	0,00	229.085,00	250.000,00	237.754,00
Neupravičeni stroški	0,00	915,00	0,00	0,00
<b>Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>230.000,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>237.754,00</b>

### 6.3 Navedba osnove za oceno vrednosti

Podlaga za oceno investicijske vrednosti je že izdelana projektna dokumentacija oz. povprečne tržne cene za tovrstne posege. Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt. Za izračun upravičenih stroškov smo upoštevali le tisti del stroškov celotne investicije, ki je osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

## **7 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO**

### **7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija**

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Strokovna podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je:

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja – ID/PR/17343/12 za projekt: »Gasilsko-kulturni dom Mezgovci«, ki ga je izdelalo podjetje IDEAAL Projekt d.o.o, Trg svobode 26, 2310 Slovenska Bistrica, januar 2013.

### **7.2 Opis in grafični prikaz lokacije**

Novogradnja gasilsko-kulturnega doma v naselju Mezgovci ob Pesnici se bo izvedla na naslednji parcelni številki:

- k.o. Mezgovci (383), parc. št. 12/4

Novogradnja bo locirana tako, da bodo odmiki od sosednjih zemljišč:

- od parc. št. 12/104 k.o. Mezgovci je objekt odmaknjen 3,51 m;
- od parc. št. 399/2 k.o. Mezgovci je objekt odmaknjen 7,28m;
- od parc. št. 12/54 k.o. Mezgovci je objekt odmaknjen 10,31 m.

*Slika 8: Lokacija izvedbe investicije v občini Dornava*



Slika 9: Prikaz parcele kjer bo potekala investicija



Slika 10: Grafični prikaz lokacije investicije



### 7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 10: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah

Leto	Vrsta specifikacije	Vrednost v stalnih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v stalnih cenah v EUR, z DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, brez DDV	Vrednost v tekočih cenah v EUR, z DDV
2018	DIIP	738,19	900,59	750,00	915,00
	IP	935,04	1.140,75	950,00	1.159,00
	PZI	7.775,59	9.486,22	7.900,00	9.638,00
	GOI	173.686,59	211.897,63	176.465,57	215.288,00
	Gradbeni nadzor	2.420,29	2.952,76	2.459,02	3.000,00
	<b>Skupaj 2018</b>		<b>185.555,70</b>	<b>226.377,95</b>	<b>188.524,59</b>
2019	GOI	194.579,44	237.386,92	201.844,26	246.250,00
	Gradbeni nadzor	2.963,14	3.615,03	3.073,77	3.750,00
	<b>Skupaj 2019</b>		<b>197.542,58</b>	<b>241.001,95</b>	<b>204.918,03</b>
2020	GOI	181.578,20	221.525,41	192.313,12	234.622,00
	Gradbeni nadzor	2.423,91	2.957,17	2.567,21	3.132,00
	<b>Skupaj 2020</b>		<b>184.002,11</b>	<b>224.482,58</b>	<b>194.880,33</b>
<b>Skupaj</b>		<b>567.100,39</b>	<b>691.862,48</b>	<b>588.322,95</b>	<b>717.754,00</b>

Tabela 11: Terminski plan

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Izdelava investicijske dokumentacije DIIP	December 2017	December 2017
Potrditev investicijske dokumentacije DIIP	December 2017	December 2017
Izdelava investicijske dokumentacije IP	December 2017	December 2017
Potrditev investicijske dokumentacije IP	December 2017	December 2017
Izbira izvajalca del	Januar 2018	Marec 2018
Novogradnja gasilsko-kulturnega doma	April 2018	Avγουst 2020
Končni obračun	September 2020	September 2020

## **7.4 Okoljski omilitveni ukrepi**

Predmetna investicija je namenjena tudi varovanju okolja in preprečevanju njenega onesnaževanja. Načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje. Neposredne koristi novogradnje gasilsko-kulturnega doma se bodo odrazile v manjšem obremenjevanju okolja, v smislu ureditve površin ter skrbi za ohranjanje njene urejenosti.

Načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje.

### **7.4.1 Učinkovita izraba naravnih virov**

Z novogradnjo gasilsko-kulturnega doma se bodo izrabile vse obstoječe površine, katerih potenciali do sedaj niso bili 100% izkoriščeni, za kulturne in družabne dejavnosti ter za prostore namenjene zaščiti in reševanju, kar ugodno vpliva na ohranjanje poseljenosti območja občine. Zraven učinkovite rabe neuporabljenih površin je pomembna tudi energetska učinkovitost.

Obravnava posega ne predstavlja velikega porabnika naravnih virov.

### **7.4.2 Okoljska učinkovitost**

Izvajanje investicije ne bo ustvarjalo nevarnih odpadnih vod. Pri gradnji bodo uporabljeni naravni in okolju prijazni materiali – opeka, beton, les, prav tako vgrajena oprema iz lesa, ki ne bo povzročala prekomernega hrupa in vibracij v okolju.

Investicija je zasnovana in bo izvedena v skladu z veljavnimi okoljevarstvenimi standardi in bo upoštevala vse zahteve, v času obratovanja pa bo vpliv objekta na okolje pod dopustno stopnjo obremenjevanja.

### **7.4.3 Trajnostna dostopnost**

Trajnostna dostopnost se z novogradnjo gasilsko-kulturnega doma kaže predvsem v tem, da bo zaradi novih prostorov prišlo do izboljšanja življenjskega standarda občanov in vpliva na večje preseljevanje mladih družin v občino ter da se bo povečal občutek varnosti in zaščite pri občanah.

#### 7.4.4 Zmanjšanje vplivov na okolje

- **Tla**

Neposrednega vpliva na tla ne bo. Zaradi izvajanja projekta ne bo prišlo do spremembe rabe in dodatnega obremenjevanja tal. Urejena komunalna infrastruktura bo preprečila onesnaževanje tal.

- **Voda**

Vpliva na površinske vode z vidika sprememb morfoloških značilnosti ne bo. Z urejenostjo okolice in komunalne infrastrukture se bo preprečil vdor fekalnih voda v podtalnico, ki bi povzročil onesnaženje tal ter pitno vodo. Tudi ostali posegi v okolico ne bodo imeli negativnih vplivov na okolje in podtalnico.

- **Emisije v zrak**

Večje emisije v zrak se ne pričakujejo. Izvedeni bodo vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije v zrak.

#### 7.4.5 Hrup

Obremenitev okolja s hrupom je predpisana z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

Nov vir hrupa ne sme povzročiti čezmerne obremenitve s hrupom na območju varstva pred hrupom, na katerem pred posegom novega vira v okolje celotna obremenitev območja varstva pred hrupom ni bila presežena. Prav tako se ne sme povečati celotne obremenitve s hrupom na območju varstva pred hrupom, na katerem je ta obremenitev pred posegom novega vira v okolje čezmerna. V času izvedbe operacije bo hrup povečan, vendar ne bo presegal dopustnih ravni hrupa na poseljenih območjih. Tudi kumulativni vpliv hrupa ob izvedbi plana je sprejemljiv.

#### 7.4.6 Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje

Dodatni omilitveni ukrepi niso predvideni, saj bo investicija prednostno usmerjena v zmanjševanje negativnih vplivov.

### **7.5 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov**

Ocena vpliva na okolje za projekt »Gasilsko-kulturni dom Mezgovci« ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.



### 7.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajala Občina Dornava. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan Občine Dornava, g. Rajko JANŽEKovič.

V nadaljevanju prikazujemo kadrovska organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina Dornava je določila glavnega koordinatorskega projekta, to je g. Viljem MAR, ki skrbi za koordinacijo projekta.

Slika 11: Kadrovska-organizacijska shema

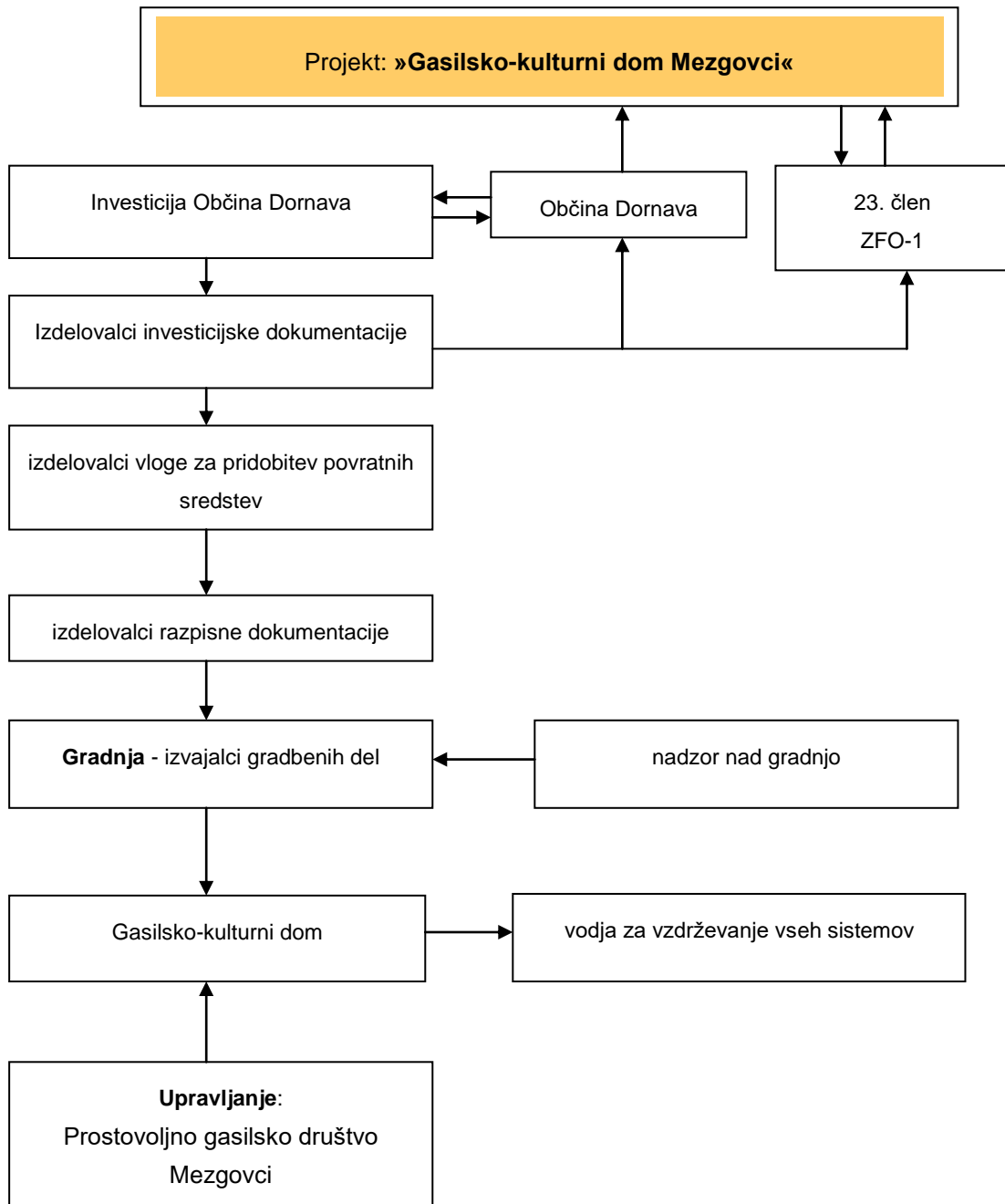


Tabela 12: Projektna skupina

<b>Naziv dela</b>	<b>Izvajalec</b>
Vodja investicije:	Rajko JANŽEKOVIČ, Občina Dornava
Koordinator projekta:	Viljem MAR, Občina Dornava
Strokovna pomoč:	FIMA Projekti d.o.o. (izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta)

Z gasilsko-kulturnim domom bo upravljalo Prostovoljno gasilsko društvo Mezgovci.

Zaposlitev nove osebe za upravljanje in vzdrževanje na novo zgrajenega gasilsko-kulturnega doma ne bo potrebna, saj bo le-to opravljala oseba, ki je zadolžena s strani Prostovoljnega gasilskega društva Mezgovci za vzdrževanje ter s tem zagotavljala redno kontrolo.

Projektno dokumentacijo so izdelali strokovni izdelovalci tovrstne dokumentacije iz podjetja IDEAAL Projekt d.o.o, Trg svobode 26, 2310 Slovenska Bistrica.

Razpisno dokumentacijo in postopke javnega naročanja izvajalcev (projektiranja, gradnje,...) bo izvedla Občinska uprava Občine Dornava.

Gradbeni nadzor bo izvajal usposobljeni nadzornik. Izvajalec bo izbran na osnovi javnega naročila. Enako velja za koordinatorja varnosti na gradbišču, kot tudi revizor projektne dokumentacije.

Tabela 13: Preglednica članov projektne skupine

<b>ČLANI PROJEKTNE SKUPINE ZA VODENJE PROJEKTA</b>				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
<b>Rajko JANŽEKVIČ</b>	univ. dipl. teol.	11	Vodenje in koordiniranje investicij, župan	Nosilec projekta
<b>Viljem MAR</b>	dipl. org. man.	27	Vodenje in koordiniranje investicij, direktor občinske uprave	Vodja projekta in tehnična - strokovna podpora
<b>Matej ROGAČ</b>	univ. dipl. pravnik	11	Zakonodaja, pravo, finance	Tehnična in strokovna podpora

FIMA PROJEKTI d.o.o. (izdelovalec investicijske dokumentacije):

- Matej ROGAČ ima dolgoletne izkušnje na področju pripravljanja investicijskih programom (DIIP, PIZ, IP, elaboratov, poslovnih načrtov, strategij,...), priprave projektov za prijave na Strukturne in Evropske sklade, vodenja projektov na področju turizma, kmetijstva, gospodarstva, socialnega in družbenega razvoja, podjetništva, prijavljanja na razpise za črpanje nepovratnih sredstev iz Strukturnih skladov - Kmetijskega sklada, Podjetniškega sklada, Cilj 3.

## **7.7 Predvideni viri financiranja**

Tabela 14: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

<b>Viri financiranja po tekočih cenah v EUR</b>						
<b>Leto</b>	<b>Vrednost</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Delež</b>
LASTNA SREDSTVA - občinski proračun Občine Dornava	<b>672.865,00</b>	0,00	185.111,00	250.000,00	237.754,00	93,75%
MGRT – ZFO-1 (povratna sredstva)	<b>44.889,00</b>	0,00	44.889,00	0,00	0,00	6,25%
<b>SKUPAJ</b>	<b>717.754,00</b>	<b>0,00</b>	<b>230.000,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>237.754,00</b>	<b>100,00%</b>

Predviden znesek povratnih sredstev, ki ga bo Občina Dornava za izvedbo investicijskega projekta »Gasilsko-kulturni dom Mezgovci« črpala po ZFO-1 iz Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo znaša **44.889,00 EUR**.

Občina Dornava bo za investicijo zagotovila **672.865,00 EUR z DDV** lastnih proračunskih sredstev.

## **7.8 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta**

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **družbenem področju**:

- povečanju prepoznavnosti Občine Dornava;
- izboljšanju življenjskega standarda na območju občine;
- enakovrednejšim bivalnim pogojem na podeželju;
- pozitivnemu družbenemu učinku na več skupin prebivalcev;
- večjemu medgeneracijskemu druženju občanov zaradi urejenega prostora;
- preprečitvi odseljevanje mladih družin z občine;
- možnosti ohranjanja poseljenosti in dvigu ravni socialno-ekonomskega razvoja krajanov;
- boljšemu počutju občanov zaradi kulturnih in družabnih dogodkov ter povečanju občutku varnosti zaradi ustreznih prostorov gasilskega doma
- razvoju vaškega družbenega, turističnega in gospodarskega življenja.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na **razvojno gospodarskem področju**:

- celovitemu razvoju podeželja;
- povečanju ponudbe kulturnih in družabnih dogodkov
- povečanje prihodka lokalnih ponudnikov zaradi teh dogodkov v naselju

## 8 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI TER DOLOČITEV NEPOVRATNE POMOČI

### 8.1 Finančna analiza

Cilj finančne analize investicije je ocena finančne donosnosti neposredne naložbe brez stranskih vplivov in učinkov.

V finančni analizi bomo upoštevali naslednje podatke:

- ocenjeni strošek investicije v višini 691.862,48 EUR po stalnih cenah z DDV,
- obratovalni in vzdrževalni **stroški gasilsko-kulturnega doma**: Upoštevali smo obratovalne in vzdrževalne stroške v višini 750 EUR.
- **prihodki** iz naslova najemnin: Na letnem nivoju smo predvidevali prihodke v višini 750 EUR.
- upošteva se tudi **ostanek vrednosti** investicije v višini 71.479,75 EUR.

Upoštevana diskontna stopnja v obravnavanem 30-letnem referenčnem ekonomskem obdobju je 4%.

8.1.1 Projekcija prihodkov in operativnih stroškov

Tabela 15: Projekcija prihodkov in operativnih stroškov

Leto	Prihodki		Operativni stroški	
	Najemnine	Skupaj	Vzdrževalni in obratovalni stroški	Skupaj
2017	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
2018	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
2019	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
2020	300	<b>300</b>	350	<b>350</b>
2021	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2022	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2023	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2024	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2025	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2026	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2027	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2028	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2029	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2030	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2031	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2032	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2033	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2034	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2035	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2036	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2037	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2038	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2039	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2040	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2041	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2042	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2043	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2044	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2045	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2046	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
2047	750	<b>750</b>	750	<b>750</b>
<b>Skupaj</b>	<b>20.550</b>	<b>20.550</b>	<b>20.600</b>	<b>20.600</b>

8.1.2 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – finančna analiza

Tabela 16: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – finančna analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Prihodki (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano - 4% (€)		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
								A	C+D-B	(C+D-B)-A
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	1	226.378	0	0	0	0	-226.378	217.671	0	-217.671
2019	2	241.002	0	0	0	0	-241.002	222.820	0	-222.820
2020	3	224.483	350	300	0	-50	-224.533	199.564	-44	-199.609
2021	4	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2022	5	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2023	6	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2024	7	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2025	8	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2026	9	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2027	10	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2028	11	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2029	12	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2030	13	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2031	14	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2032	15	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2033	16	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2034	17	0	750	750	0	0	0	0	0	0

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**  
**Gasilsko-kulturni dom Mezgovci**

2035	18	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2036	19	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2037	20	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2038	21	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2039	22	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2040	23	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2041	24	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2042	25	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2043	26	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2044	27	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2045	28	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2046	29	0	750	750	0	0	0	0	0	0
2047	30	0	750	750	71.480	71.480	71.480	0	22.039	22.039
<b>Skupaj</b>		<b>691.862</b>	<b>20.600</b>	<b>20.550</b>	<b>71.480</b>	<b>71.430</b>	<b>-620.433</b>	<b>640.055</b>	<b>21.994</b>	<b>-618.061</b>
Skupaj diskontirano		640.055	11.199	11.154	22.039	21.994	-618.061			

Obrazložitev:

- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi. Amortizacija je vključena v kalkulacijo celotne investicije. Pri tem smo upoštevali nabavno vrednost osnovnih sredstev, kot maksimalni znesek za obračun amortizacije v celotnem načrtovanem obdobju. Upoštevali smo 3% amortizacijsko stopnjo.
- Ostanek vrednosti - pri investicijskem projektu imamo poleg periodičnih donosov preostanka vrednosti ob koncu življenjske dobe. V naših izračunih smo upoštevali ostanek vrednosti, ki še ni amortiziran na ekonomsko dobo investicije 30 let in znaša 71.480 EUR
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje
- Denarni tok je v finančni analizi negativen



IZRAČUN NAJVIŠJEGA ZNESKA SUBVENCije

Tabela 17: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		691.862,48
Od tega upravičeni stroški (EC)		<b>716.839,00</b>
Diskontirani inv. stroški (DIC)	640.055,15	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	21.994,09	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	<b>618.061,06</b>		640.055,15
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	<b>96,56</b>	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	<b>692.206,40</b>		716.839,00
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja (CRpa):	<b>100,00%</b>	%	<b>100,00%</b>
3 b Izračun najvišjega zneska (DA*Crpa):	<b>692.206,40</b>		716.839,00

Obrazložitev:

- Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo **716.839,00 EUR**
- Najvišja stopnja financiranja po znaša 100,00 % upravičenih stroškov
- DNR je večji od 0 (nič)
- Glede na vse upoštevane prihodke iz naslova investicije in višino upravičenih izdatkov, finančno vrzel in DNR smo prišli do maksimalne subvencije **692.206,40 EUR**

Izračun upravičenosti investicije z vidika subvencije smo izračunali v skladu z Dokumentom 4, kjer smo ustvarjene prihodke na projektu prikazali v investicijskem dokumentu, ki upošteva določila 55. člena Uredbe 1083/2006 ter iz tega izhajajoče obveze za pripravo analize stroškov in koristi skladno z Delovnim dokumentom št. 4.

**IZRAČUN FINANČNE VRZELI**

Za izračun finančne vrzeli smo upoštevali upravičene stroške investicije (EE), ki znašajo 618.061,06 EUR in jih razdelili z diskontiranimi investicijskimi stroški (DIC), ki znašajo 640.055,15 EUR in tako izračunali, da znaša finančna vrzel 96,56%.

**KORAKI ZA DOLOČITEV ZNESKA SUBVENCije**

- korak: Izračun stopnje primanjkljaja v financiranju (R):

$$R = \text{maks. EE/DIC}$$

$$R = (618.061,06 / 640.055,15) * 100 = 96,56\%$$

Pri čemer so:

- maks. EE *najvišji upravičeni stroški* = DIC-DNR
  - DIC (*diskontirani stroški naložbe*),
  - DNR (*diskontirani neto prihodki*) = diskontirani prihodki - diskontirani operativni stroški + diskontirana preostala vrednost
- korak: Izračun zneska (DA) »decision amount« na podlagi določitve Komisije, tj. »zneska, za katerega se uporablja stopnja sofinanciranja za prednostno os«

$$DA=EC*R$$

$$DA= 716.839,00*96,56\%=692.206,40$$

Pri čemer so:

- EC upravičeni stroški.
- korak: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja:

$$\text{donacija} = DA * \text{maks. CRpa}$$

$$\text{donacija} = 692.206,40 * 100\% = 692.206,40$$

Pri čemer je:

- maks. CR najvišja stopnja sofinanciranja, ki je določena za prednostno os v odločitvi Komisije o sprejetju operativnega programa.

Finančna vrzel (R) je 96,56%, upravičeni izdatki (EE) znašajo **618.061,06 EUR**, diskontirani investicijski stroški (DIC) pa **640.055,15 EUR**.

Na podlagi tega znaša znesek DA 692.206,40 EUR in najvišji znesek sofinanciranja 692.206,40 EUR. V skladu z izračunom najvišje vrednosti sofinanciranja je projekt upravičen do sofinanciranja v višini 692.206,40 EUR, vendar je v skladu z deleži sredstev občin za sofinanciranja investicij v letih 2017 in 2018 občina v letu 2018 upravičena do 44.889,00 EUR povratnih sredstev.

### 8.1.3 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije = 691.862,48 EUR,
- ekonomska doba investicije  $i = 30$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4\%$ .

$$\text{FNSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} = \mathbf{-618.061}$$

Kot pričakovano je neto finančna sedanja vrednost investicije negativna in znaša -618.061 €, finančna stopnja donosnosti pa je prav tako negativna.

#### Finančna interna stopnja donosnosti

**FIRR = negativna**

#### Relativna neto sedanja vrednost

**RNSV = -0,966**

Obrazložitev:

- Finančna neto sedanja vrednost ima oznaka FNSV,
- V osnovnem izračunu je FNSV negativna in znaša **-618.061 EUR**,
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom),
- Finančna interna stopnja donosa ima oznako FIRR,
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 30 let,
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4%, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

## 8.2 Ekonomska analiza in denarni tok

### 8.2.1 Projekcija prihodkov – javno dobro

Tabela 18: Projekcija prihodkov – javno dobro

Leto	Prihodki – javno dobro			
	Lokalni razvoj	Družbeni razvoj	Povečanje požarne varnosti	Skupaj
2017	0	0	0	0
2018	0	0	0	0
2019	0	0	0	0
2020	10.000	10.000	7.500	27.500
2021	25.000	25.000	17.500	67.500
2022	25.000	25.000	17.500	67.500
2023	25.000	25.000	17.500	67.500
2024	25.000	25.000	17.500	67.500
2025	25.000	25.000	17.500	67.500
2026	25.000	25.000	17.500	67.500
2027	25.000	25.000	17.500	67.500
2028	25.000	25.000	17.500	67.500
2029	25.000	25.000	17.500	67.500
2030	25.000	25.000	17.500	67.500
2031	25.000	25.000	17.500	67.500
2032	25.000	25.000	17.500	67.500
2033	25.000	25.000	17.500	67.500
2034	25.000	25.000	17.500	67.500
2035	25.000	25.000	17.500	67.500
2036	25.000	25.000	17.500	67.500
2037	25.000	25.000	17.500	67.500
2038	25.000	25.000	17.500	67.500
2039	25.000	25.000	17.500	67.500
2040	25.000	25.000	17.500	67.500
2041	25.000	25.000	17.500	67.500
2042	25.000	25.000	17.500	67.500
2043	25.000	25.000	17.500	67.500
2044	25.000	25.000	17.500	67.500
2045	25.000	25.000	17.500	67.500
2046	25.000	25.000	17.500	67.500
2047	25.000	25.000	17.500	67.500
<b>Skupaj</b>	<b>685.000</b>	<b>685.000</b>	<b>480.000</b>	<b>1.850.000</b>

Javno dobro – Lokalni razvoj

Urejena infrastruktura za namene kulturne dejavnosti omogoča primerne pogoje za prihod turistov v kraje občine. S tem ko bodo urejeni prostori za izvedbo kulturnih in družabnih dogodkov, bodo ti lahko vključeni v del turistične ponudbe Občine Dornava. S prihodom turistov se lahko pričakuje povečanje prihodkov z naslova turistične dejavnosti, prav tako bodo od tega imeli korist tudi ostali poslovni subjekti v občini. Lokalni ponudniki bodo ob teh dogodkih lahko ponudili svoje izdelke in storitve, ki jih bodo koristili občani in obiskovalci iz drugih krajev. Z ureditvijo infrastrukture v občini se lahko pričakuje nadaljnji turistični in gospodarski razvoj, s tem pa tudi celotni lokalni razvoj. Ocenjujemo, da bo korist javnega dobra na letni ravni znašala 25.000 EUR.

Javno dobro – Družbeni razvoj

Delovanje gasilsko-kulturnega doma je med drugim namenjeno izvedbi različnih kulturnih in družbenih aktivnosti. Povečanje ponudbe na tem področju bistveno pripomore k vključevanju še več ljudi v te aktivnosti. V kolikor so na voljo ustrezni prostori za izvajanje različnih aktivnosti se privabi k druženju raznolike skupine ljudi, ki se drugače med seboj ne bi srečevale. Tako pride ob teh dejavnostih do medgeneracijskega druženja in do prenosa znanj in izkušenj iz starejše na mlajšo generacijo. Poveča pa se tudi povezanost med ljudmi in občutek pripadnosti občini. Ocenjujemo, da bo korist javnega dobra na letni ravni znašala 25.000 EUR.

Javno dobro – Povečanje požarne varnosti

Površine v naselju Mezgovci ob Pesnici so med drugim namenjene tudi za razvoj gospodarskih dejavnosti (gospodarska cona) kar pomeni, da to območje nujno potrebuje dobro razvito požarno varnost. Tamkajšnje prostovoljno gasilsko društvo bo z ustreznimi prostori lahko opravljalo gasilsko dejavnost in s tem poskrbelo za varovanje ljudi in stvarnega premoženja pred požari in drugimi naravnimi nesrečami. Hitro ukrepanje gasilcev lahko prepreči nastanek hujših posledic ter zmanjša obseg škode (finančne in materialne). Ocenjujemo, da bo korist javnega dobra na letni ravni znašala 17.500 EUR.

8.2.2 Preglednica investicije, prihodkov in stroškov – ekonomska analiza

Tabela 19: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – ekonomska analiza

Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Stroški Skupaj (€)	Prihodki - javna korist (€)	Ostane vrednosti (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano 4% (€)		
									Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
A	B	A+B	C	E	C+E-B	C+E-B-A	A	C+E-B	C+E-B-A		
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	1	226.378	0	226.378	0	0	0	-226.378	217.671	0	-217.671
2019	2	241.002	0	241.002	0	0	0	-241.002	222.820	0	-222.820
2020	3	224.483	350	224.833	27.800	0	27.450	-197.033	199.564	24.403	-175.161
2021	4	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	57.699	57.699
2022	5	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	55.480	55.480
2023	6	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	53.346	53.346
2024	7	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	51.294	51.294
2025	8	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	49.322	49.322
2026	9	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	47.425	47.425
2027	10	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	45.601	45.601
2028	11	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	43.847	43.847
2029	12	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	42.160	42.160
2030	13	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	40.539	40.539
2031	14	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	38.980	38.980
2032	15	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	37.480	37.480
2033	16	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	36.039	36.039
2034	17	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	34.653	34.653

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**  
**Gasilsko-kulturni dom Mezgovci**

2035	18	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	33.320	33.320
2036	19	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	32.038	32.038
2037	20	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	30.806	30.806
2038	21	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	29.621	29.621
2039	22	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	28.482	28.482
2040	23	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	27.387	27.387
2041	24	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	26.333	26.333
2042	25	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	25.320	25.320
2043	26	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	24.347	24.347
2044	27	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	23.410	23.410
2045	28	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	22.510	22.510
2046	29	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	21.644	21.644
2047	30	0	750	750	68.250	71.480	138.980	138.980	0	42.850	42.850
<b>Skupaj</b>		<b>691.862</b>	<b>20.600</b>	<b>712.462</b>	<b>1.870.550</b>	<b>71.480</b>	<b>1.921.430</b>	<b>1.229.567</b>	<b>640.055</b>	<b>1.026.335</b>	<b>386.280</b>
Skupaj diskontirano		640.055	11.199	651.254	1.015.495	22.039	1.026.335	386.280			
<b>Ekonomska stopnja donosnosti EIRR</b>				<b>4,182%</b>							

Obrazložitev:

- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi enako kot pri finančni analizi. Upoštevali 3% amortizacijsko stopnjo 71.480 EUR
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4% stopnjo za diskontiranje
- V investicijo so vključeni učinki JAVNO DOBRO
- Denarni tok je v ekonomski analizi pozitiven
- Doba vračanja investicije je 12,84 let

### 8.2.3 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti na podlagi podatkov iz zgornje preglednice in še z nekaterimi vhodnimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije = 691.862,48 €,
- ekonomska doba investicije  $i = 30$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4\%$ .

$$\text{ENSV} = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+p)^i} = \mathbf{386.280}$$

Neto ekonomska sedanja vrednost investicije je pozitivna in znaša 386.280 €, ekonomska stopnja donosnosti je prav tako pozitivna.

#### **Ekonomska interna stopnja donosnosti**

$$\text{EIRR} = \mathbf{4,182\%}$$

#### **Relativna neto sedanja vrednost**

$$\text{RNSV} = \mathbf{0,60}$$

#### **Doba vračanja investicije**

$$\text{DVI} = \mathbf{12,84}$$

Obrazložitev:

- Ekonomska doba projekta je bila narejena na 30 let
- Neto sedanja vrednost je ob uporabljeni 4% letni obrestni meri (diskontni stopnji) pozitivna
- Interna stopnja donosa je pri uporabljeni diskontni stopnji pozitivna in znaša 4,182%
- Pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,04182 enote akumulacije.



#### 8.2.4 Izračun ekonomske upravičenosti operacije z jasno opredeljenimi izhodišči

Pri izračunu neto sedanje vrednosti smo upoštevali naslednje parametre:

- vrednost investicije (stalne cene): 691.862,48 EUR z DDV
- ekonomska doba investicije v letih: 30 let
- diskontna stopnja: 4%

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV) je pri teh parametrih pozitivna in znaša **386.280 EUR**. S tega vidika je investicija ekonomsko upravičena.

Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja je **ekonomska doba** povračila investicijskih stroškov po stalnih cenah izračunana na **30 let**.

Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4% je neto sedanja vrednost pozitivna, kar pomeni, da je interna stopnja donosnosti višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, s čimer je investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

Interna stopnja donosnosti v ekonomski analizi znaša **4,182%**, kar je več od upoštevane diskontne stopnje 4%.

Odločitev **za investicijo** je ekonomsko upravičeno in sprejemljiva le v pogoju, ko vstopi Občina Dornava z deležem investicije maksimalno 93,75 % in ob upoštevanju pogojev za pridobitev povratnih sredstev po ZFO-1 minimalno 6,25 % od vseh stroškov investicije z DDV.

### **8.3 Analiza občutljivosti in tveganj**

#### **8.3.1 Splošna analiza občutljivosti**

V okviru analize občutljivosti ugotavljamo mogoče spremembe ključnih spremenljivk, ki vplivajo na izvedbo projekta. V okviru tega projekta bomo predpostavili:

- Povečanje investicije za 5%,
- Povečanje investicije za 10%,
- Zmanjšanje investicije za 5%,
- Zmanjšanje investicije za 10%,
- Povečanje operativnih stroškov za 5%,
- Povečanje operativnih stroškov za 10%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%
- Povečanje prihodkov za 5%,
- Povečanje prihodkov za 10%,
- Zmanjšanje prihodkov za 5%,
- Zmanjšanje prihodkov za 10%,
- Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%.

*Tabela 20: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk*

<b>Element</b>	<b>ENSV</b>	<b>% odmika od osnove</b>	<b>EIRR</b>	<b>% odmika od osnove</b>
<b>OSNOVNI IZRAČUN</b>	<b>386.280</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,18%</b>	<b>100,00%</b>
Povečanje investicije za 5%	354.277	91,72%	3,70%	88,45%
Povečanje investicije za 10%	322.274	83,43%	3,25%	77,73%
Zmanjšanje investicije za 5%	418.283	108,28%	4,70%	112,50%
Zmanjšanje investicije za 10%	450.285	116,57%	5,27%	126,10%
Povečanje operativnih stroškov za 5%	385.720	99,86%	4,18%	99,87%
Povečanje operativnih stroškov za 10%	385.160	99,71%	4,17%	99,73%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 5%	386.840	100,14%	4,19%	100,13%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 10%	387.400	100,29%	4,19%	100,27%
Povečanje prihodkov za 5%	437.055	113,14%	4,68%	111,89%
Povečanje prihodkov za 10%	487.829	126,29%	5,17%	123,58%
Zmanjšanje prihodkov za 5%	335.505	86,86%	3,67%	87,88%
Zmanjšanje prihodkov za 10%	284.730	73,71%	3,16%	75,50%
Povečanje investicijskih stroškov za 10% in hkrati zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%	220.725	57,14%	2,28%	54,55%

Obrazložitev:

V primeru **povečanja investicije za 5% oz. 10%** se interna stopnja donosa zmanjša, vendar še vedno ostaja v ekonomskih mejah upravičenosti, pri upoštevanju 4% diskontne stopnje. V obeh primerih je neto sedanja vrednost pozitivna.

Povečanje **operativnih stroškov za 5% oz. 10%** se interna stopnja ne zniža pod 4,00%. Občutljivost investicije glede na operativne stroške je minimalna.

**Zmanjšanje prihodkov za 5% oz. 10%** pomeni, da v prvem primeru interna stopnja donosa ne pade pod 3,67%, v drugem primeru pa ne pod 3,16%, vendar je projekt glede na kazalnike še vedno ekonomsko opravičljiv.

Povečanje **investicijskih stroškov za 10%** in hkrati **zmanjšanje pričakovanih učinkov za 10%** pomeni, da je interna stopnja donosa enaka 2,28%.

Glede na okvirno merilo uspešnosti o dolgoročnih rezultatih ekonomske rasti in trenutnih časovnih preferenčnih stopenj je projekt z interno stopnjo donosa nad **4% ekonomsko upravičen**.

### 8.3.2 Analiza občutljivosti za opredelitev kritičnih spremenljivk projekta

Tabela 21: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
<b>OSNOVNI IZRAČUN</b>	<b>386.280</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,18%</b>	<b>100,00%</b>
Povečanje investicije za 1%	379.879	98,34%	4,08%	97,62%
Zmanjšanje investicije za 1%	392.680	101,66%	4,28%	102,42%
Povečanje operativnih stroškov za 1%	386.168	99,97%	4,18%	99,97%
Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%	386.392	100,03%	4,18%	100,03%
Povečanje prihodkov za 1%	396.435	102,63%	4,28%	102,40%
Zmanjšanje prihodkov za 1%	376.125	97,37%	4,08%	97,59%

Obrazložitev:

Naredili smo izračun kritične spremenljivke. Upoštevali smo 1% odstopanje investicije, operativnih stroškov in prihodkov (povečanje oziroma zmanjšanje spremenljivk) ter ugotovili, da ni večjih odklonov od 10% glede, na osnovno neto sedanjo stopnjo in spremenjeno neto sedanjo stopnjo v tabeli.

Prav tako smo ugotovili, da 1% odstopanja spremenljivk bistveno ne vpliva na interno stopnjo donosa v tabeli.

Glede na te dve postavki lahko ugotovimo, da v tej investiciji, pri upoštevanju 1% odstopanja ni kritičnih spremenljivk.

## **9 ANALIZA TVEGANJA**

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

### 1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je občina izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost tem tveganjem nizka.

### 2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino, saj brez nepovratne pomoči ne bo mogla zaprti finančne konstrukcije, saj je za tovrstno investicijo zelo težko pridobiti privatnega investitorja. Da omejimo tveganje in zapremo finančno konstrukcijo smo se prijaviili na razpis za povratna sredstva.

Kreditno tveganje je prisotno zanemarljivo. Četudi si bo občina za to investicijo najela kredit, si ga bo najela preko javnega razpisa pri katerem znaša obrestna mera 0 %. S tem tudi ne bo imela valutnega tveganja, saj bo kredit najet v EUR.

Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

### 3. Ekološko tveganje

Ekološko tveganje smo omejili z izbiro najbolj primernih materialov, ki bodo vgrajeni v gasilsko-kulturni dom.

### 4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo pomagal pri izvajanju kulturnih in družabnih dogodkov v naselju, s čimer se bo izboljšal življenjski standard prebivalcev v Občini Dornava, kot v njeni širši okolici. Druga pomembna korist novogradnje je v zagotovitvi prostorov za izvajanje gasilske dejavnosti in za gasilska vozila, ki se bodo nahajala na tej lokaciji.

### 5. Organizacijska struktura projekta

Strokovno podkovan vodja investicije Viljem MAR in Prostovoljno gasilsko društvo Mezgovci, ki bo skrbelo za vzdrževanje gasilsko-kulturnega doma, imata zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

## **10 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE**

### **10.1 Potrebna investicijska dokumentacija**

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

1. za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 EUR najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte **nad vrednostjo 500.000 EUR** dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
3. za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 EUR dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
4. za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 EUR je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
  - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
  - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
  - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Pri projektih z ocenjeno vrednostjo pod 100.000 EUR se vsebina investicijske dokumentacije lahko ustrezno prilagodi (poenostavi), vendar mora vsebovati vse ključne prvine, potrebne za odločanje o investiciji in zagotavljanje spremljanja učinkov.

Celotna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost je ocenjena na **691.862,48 EUR**. Glede na to, da je ocenjena vrednost celotnega projekta po stalnih cenah nad vrednostjo 500.000 EUR, je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za omenjen projekt izdelati Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP).

## **10.2 Smiselnost investicije**

Investicija je zraven ekonomske upravičenosti, upravičena predvsem zato, ker omogoča primerne pogoje za prihod turistov v kraje občine. S tem ko bodo urejeni prostori za izvedbo kulturnih in družabnih dogodkov, bodo ti lahko vključeni v del turistične ponudbe Občine Dornava. S prihodom turistov se lahko pričakuje povečanje prihodkov z naslova turistične dejavnosti, prav tako bodo od tega imeli korist tudi ostali poslovni subjekti v občini.

Delovanje gasilsko-kulturnega doma je med drugim namenjeno izvedbi različnih kulturnih in družbenih aktivnosti. Tako pride ob teh dejavnostih do medgeneracijskega druženja in do prenosa znanj in izkušenj iz starejše na mlajšo generacijo. Poveča pa se tudi povezanost med ljudmi in občutek pripadnosti občini.

Realizacija investicije bo pripomogla k višji kakovosti bivanja, k povečanju poseljenosti in razvoja obravnavanega območja in regije.

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki.

Načrtovana naložba je ekonomsko upravičena na osnovi naslednjih kriterijev:

- ENSV, ki je večji od nič (0),
- EIRR je večji od 4% in znaša **4,182%**.

Neto denarni tok v referenčni dobi je negativen in znaša **-618.061 EUR**, zato je investicija upravičena do sofinanciranja.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji razvoj območja potrebna.

Dokumentom identifikacije investicijskega projekta je bilo potrebno izdelati v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter DELOVNIM DOKUMENTOM 4 – Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (08/2006).

Od potrebne projektne dokumentacije je izdelan Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja – ID/PR/17343/12 za projekt: »Gasilsko-kulturni dom Mezgovci«, ki ga je izdelalo podjetje IDEAL Projekt d.o.o, Trg svobode 26, 2310 Slovenska Bistrica, januar 2013.