



OBČINA VIDEM

10. REDNA SEJA

K 7
točki dnevnega reda

**Dokument identifikacije investicijskega projekta – DIIP za
»Gasilski in večnamenski objekt z dvorano v Leskovcu«.**

PROSTOVOLJNO GASILSKO DRUŠTVO LESKOVEC

Zgornji Leskovec 8

2285 Zgornji Leskovec

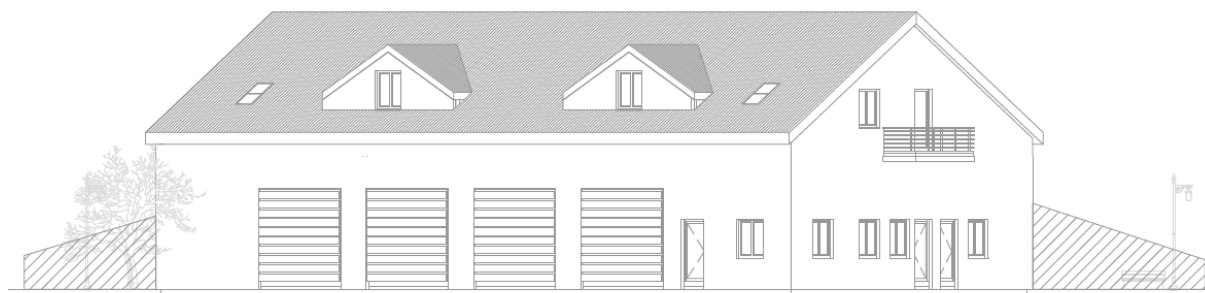
Tel.: (02) 763 13 71

e-pošta: jagarinecpeter@gmail.com

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)

»Gasilski in večnamenski objekt z dvorano v Leskovcu«



Leskovec, december 2023

Zastopnik: Peter JAGARINEC

Naziv investicijskega projekta:
»Gasilski in večnamenski objekt z dvorano v Leskovcu«

Investitor:

PROSTOVOLJNO GASILSKO DRUŠTVO LESKOVEC
Zgornji Leskovec 8
2285 Zgornji Leskovec

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

Peter JAGARINEC, zastopnik

Soinvestitor:

Občina Videm
Videm pri Ptujju 54
2284 Videm pri Ptujju

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

Brane KOLEDNIK, župan

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

Peter JAGARINEC, zastopnik

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

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

Matej ROGAČ, direktor



Upravljavec gasilskega doma (ime, priimek, podpis in žig):

PROSTOVOLJNO GASILSKO DRUŠTVO LESKOVEC
Zgornji Leskovec 8
2285 Zgornji Leskovec

Peter JAGARINEC, zastopnik

Upravljavec večnamenske dvorane (ime, priimek, podpis in žig):

Občina Videm
Videm pri Ptujju 54
2284 Videm pri Ptujju

Brane KOLEDNIK, župan

KAZALO

1	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV.....	7
1.1	Navedba investitorja	7
1.2	Navedba soinvestitorja.....	7
1.3	Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije.....	8
1.4	Navedba upravljavca	9
1.5	Datum izdelave DIIP	9
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	10
2.1	Predstavitev investitorja.....	10
2.1.1	Kronološka predstavitev društva	10
2.1.2	PGD Leskovec – danes	12
2.2	Predstavitev soinvestitorja	16
2.3	Pregled in analiza obstoječega stanja.....	18
2.4	Temeljni razlogi za investicijsko namero.....	20
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	21
3.1	Opredelitev razvojnih ciljev	21
3.1.1	Predmet projekta.....	21
3.1.2	Namen projekta.....	21
3.1.3	Cilji projekta	22
3.2	Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi.....	22
3.3	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje.....	23
3.3.1	Usklajenost s prostorskimi akti.....	24
4	OPIS RAZLIČICE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENE V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	27
4.1	Različica »brez« investicije.....	27
4.2	Različica »z« investicijo.....	28

5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	29
5.1	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije.....	29
6	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	37
6.1	Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah	37
6.1.1	Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah	38
6.2	Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah	38
6.2.1	Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah	39
6.3	<i>Navedba osnove za oceno vrednosti.....</i>	39
7	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	41
7.1	Predhodna idejna rešitev ali študija	41
7.2	Opis in grafični prikaz lokacije.....	41
7.3	Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe.....	42
7.4	Okoljski omilitveni ukrepi	43
7.4.1	Učinkovita izraba naravnih virov	44
7.4.2	Okoljska učinkovitost.....	44
7.4.3	Trajnostna dostopnost	44
7.4.4	Zmanjšanje vplivov na okolje	44
7.4.5	Hrup.....	45
7.4.6	Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje.....	45
7.5	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	45
7.6	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	46
7.7	Predvideni viri financiranja	47
7.8	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta	49
8	ANALIZA TVEGANJA.....	50
9	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE.....	51
9.1	Potrebna investicijska dokumentacija.....	51
9.2	Smiselnost investicije	52

Kazalo tabel

<i>Tabela 1: Število prebivalcev in gospodinjstev po naseljih občine*</i>	17
<i>Tabela 2: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah in z 22% DDV (v EUR)</i>	37
<i>Tabela 3: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)</i>	38
<i>Tabela 4: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah in z 22 % DDV (v EUR)</i>	38
<i>Tabela 5: Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)</i>	39
<i>Tabela 6: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah</i>	42
<i>Tabela 7: Terminski plan</i>	43
<i>Tabela 8: Projektna skupina</i>	47
<i>Tabela 9: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR</i>	47

Kazalo slik

<i>Slika 1: Prikaz trenutne opreme PGD Leskovec</i>	13
<i>Slika 2: Prvi posredovalci Leskovec</i>	14
<i>Slika 3: Prikaz operativne enote PGD Leskovec</i>	15
<i>Slika 4: Prikaz pionirjev PGD Leskovec</i>	15
<i>Slika 5: Grafični prikaz mej Občine Videm</i>	18
<i>Slika 6: Lokacija obstoječega objekta</i>	19
<i>Slika 7: Prikaz pritličja ter prikaz fasade</i>	35
<i>Slika 8: Lokacija izvedbe investicije</i>	42
<i>Slika 9: Kadrovsko-organizacijska shema</i>	46

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

1.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	PROSTOVOLJNO GASILSKO DRUŠTVO LESKOVEC
Naslov:	Zgornji Leskovec 8, 2285 Zgornji Leskovec
Odgovorna oseba:	Peter JAGARINEC, zastopnik
Telefon:	02 / 763 13 71
E-pošta:	jagarinecpeter@gmail.com
Davčna številka:	41309391
Transakcijski račun:	SI56 3300 0000 9568 556, Addiko Bank d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Peter JAGARINEC, zastopnik
Telefon:	02 / 763 13 71
E-pošta:	jagarinecpeter@gmail.com
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Peter JAGARINEC, zastopnik
Telefon:	02/ 763 13 71
E-pošta:	jagarinecpeter@gmail.com

1.2 Navedba soinvestitorja

SOINVESTITOR	
Naziv:	Občina Videm
Naslov:	Videm pri Ptujju 54, 2284 Videm pri Ptujju
Odgovorna oseba:	Brane KOLEDNIK, župan
Telefon:	02/761 94 00
Telefaks:	02/761 94 01
E-pošta:	info@videm.si

Matična številka:	5883423000
ID za DDV:	SI 21061742
Transakcijski račun:	SI56 0133 5010 0017 246, odprt pri UJP



1.3 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	SPIGRAD, inženiring in tehnično svetovanje, Simon Spindler s.p.
Naslov:	Vinarje 5, 2000 Maribor
Odgovorna oseba:	Simon SPINDLER
Telefon:	041 657 194
E-pošta:	info@spigrad.si
ID za DDV:	SI 99893614
Transakcijski račun:	SI56 6100 0001 7144 224 odprt pri DH d.d.
Odgovorna oseba za pripravo projektnih dokumentov:	Božidar Marinič
Telefon:	041 657 194
E-pošta:	info@spigrad.si



IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA Projekti d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ, direktor
Telefaks:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net
Davčna številka:	43904459

Transakcijski račun:	SI56 610000002287510, odprt pri Delavska hranilnica d.d. LJUBLJANA
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
Telefaks:	040/ 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net



1.4 Navedba upravljavca

UPRAVLJAVEC – GASILSKI DOM	
Naziv:	PROSTOVOLJNO GASILSKO DRUŠTVO LESKOVEC
Naslov:	Zgornji Leskovec 8, 2285 Zgornji Leskovec
Odgovorna oseba:	Peter JAGARINEC, zastopnik
Telefon:	02/ 763 13 71
E-pošta:	jagarinecpeter@gmail.com
Davčna številka:	41309391
Transakcijski račun:	SI56 3300 0000 9568 556, Addiko Bank d.d.

UPRAVLJAVEC – VEČNAMENSKA DVORANA	
Naziv:	Občina Videm
Naslov:	Videm pri Ptuju 54, 2284 Videm pri Ptuju
Odgovorna oseba:	Brane KOLEDNIK, župan
Telefon:	02/761 94 00
E-pošta:	info@videm.si
Davčna številka:	SI 21061742
Transakcijski račun:	SI56 0133 5010 0017 246, odprt pri UJP

1.5 Datum izdelave DIIP

Datum izdelave DIIP-a:

DECEMBER 2023

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev investitorja

2.1.1 Kronološka predstavitev društva

Gasilsko društvo Leskovec je bilo ustanovljeno 29. avgusta 1928. Ustanovni člani so bili: Friderik Breg, Mihael Skok, Jožef Bračič, Franc Časek, Jožef Horvat, Jožef Kmetec, Franc Korošec, Martin Krajnc, Jožef Stopajnik, Simon Podgoršek, Jožef Podgoršek, Franc Vnuk in Jožef Žuran. Glavni organizator in vodja ideje o ustanovitvi gasilskega društva je bil Friderik Vreg.

Prvo nabavljeno opremo za opravljanje gasilske dejavnosti je bilo potrebno spraviti pod streho. Tako so bili pridobljeni prvi prostori za hrambo orodja pri Vinku Stoklas v Belavšek. V začetku so se gasilci oskrbeli predvsem z reševalno opremo, leto 1929 pa je bilo zaznamovano z nabavo ročne črpalke na konjsko vprego.

Za prvimi prostori, ki so bili v Vregovi kleti in v mlekarni Stoklas, se društvo preseli v zgradbo Stoklas Alfonza v Zg. Leskovcu. V vsem obdobju do druge svetovne vojne je društvo razpolagalo le z ročno brizgalno in nekaj reševalne opreme. Prostorska problematika ni bila rešena.

V vojnem času je bilo dobro organizirano izobraževanje članstva. Članstvo se je moralo udeleževati vseh osnovnih in dopolnilnih oblik izobraževanja. Zraven številčnosti, stroge discipline in velike strokovnosti je dan tudi poudarek na materialni opremljenosti gasilcev. V društvu se je nabavila popolna reševalna oprema, leta 1941 pa tudi motorna brizgalna »Rosenbauer« 800l.

Leto 1947 je bilo značilno po veliki akciji za kadrovske okrepitve društva. Podan je tudi poudarek na pridobivanju mladih članov. Med člani iz tega obdobja so nekateri v društvu dosegli izjemne uspehe, ki zaznamujejo tudi današnji čas.

Leta 1957 pride do stikov s predstavniki OGZ Lepoglava tj. Dragutinom Hruško in Dragutinom Medved. Prvi medsebojni stiki so nastali pri sosednjem gasilskem društvu iz Hrvaške tj. gasilskem društvu Cvetlin s katerim je gasilsko društvo Leskovec sodelovalo že pred vojno.

Šestdeseta leta prinesejo veliko spremembo v delovanju gasilskega društva Leskovec, saj je društvo pridobilo materialno osnovo svojega dela. To podlago predstavlja v 1964 letu kupljena Pekova hiša in 40 arov zemlje. Kot je pridobitev premoženja zagon za tistega, ki tega nima je tudi tokrat viden vzpon gasilskega društva Leskovec.

Leta 1969 se v skladu z možnostmi gasilsko društvo Leskovec odloči za nakup prvega vozila za gasilce tj. Compagnola Zastava.

Viden vzpon v delu Gasilskega društva Leskovec je izražen v letu 1977, ko je opravljena največja adaptacija v gasilskem domu Leskovec. Takrat je bila zgrajena nova garaža, sedanji prostor za cisterno in oder pri dvorani. Ker je prišlo do delnega rušenja Pekove hiše in spremembe nadgradnje in strehe doma s tem gasilski dom Leskovec dobi današnjo podobo. Vse skupaj je bilo povezano z krajevnim in občinskim praznovanjem, pri samih delih pa beležimo zraven prostovoljnega gasilskega dela tudi prostovoljno pomoč krajanov.

Zraven gradbenega gospodarskega programa tega leta je pomembna tudi akcija za nabavo vozila TAM 2000, ki je preurejen v orodno vozilo.

Ker je delo pri gasilskem domu predstavljalo stalni in nikoli končan projekt so potrebe narekovale vedno nove akcije. Tako se je leta 1982 pristopilo k dozidavi doma.

Leta 1982 je potekala skupna akcija gradbenega in voznega programa. Tako je Gasilski društvo Leskovec pristopilo k nakupu prvega lastnega novega vozila tj. gasilske avtocisterne. Potrebe po avtocisterni so bile upravičene s specifičnostjo terena, kjer je primanjkovalo vode na požariščih kot tudi pomoč krajanom ob sušnih obdobjih.

V letu 1987 so značilne gospodarske aktivnosti pri usposobitvi ti. gornje garaže kjer so izvršeni ometi. Objekt gasilskega doma potrebuje svojo funkcionalno zaokrožitev, kar njim uspe z izgradnjo in opremo sanitarij.

Na področju alarmiranja leta 1991 se dokončajo aktivnosti v vključevanju v sistem daljinskega alarmiranja po radijskih zvezah z GD Ptuj.

Težišče je v nabavi nove motorne brizgalne Rossenbauer, ki je v septembru tudi predana svojemu namenu.

Društvo v gospodarskem vidiku ne ustavi svojega tempa, tako je bilo 28.5.1992 zelo slovesno ob veliki pridobitvi tj. predaji nove avtocisterne Mercedes. Z novo pridobitvijo so želeli sodelovati tudi pri prevozih pitne vode.

Naj med mnogimi dogodki, ki so spremljali leto 1994 začnejo z novim sosedom, najemnikom v gasilskem domu Leskovec, Društvom upokojencev.

Leto 1995 nadaljujejo tam, kjer smo ostali prejšnja leta, in to predstavlja nujne aktivnosti pri nadgradnji Bremacha. Ker so cene in možnosti različne in finančno v danih razmerah neizvedljive, se odločijo za dograditev vozila v delovno vozilo, kar je tudi omogočilo registracijo.

Že v letu 1997 so uspeli opraviti nadgradnjo gasilskega terenskega vozila Bremach.

Leta 2008 je PGD LESKOVEC postavilo največji mejnik v svoji zgodovini. Svojemu namenu je predalo novo gasilsko vozilo GVC 24/50. V tem letu so obnovili garaže, zgradili nove sanitarije in opravili veliko ostalih obnovitvenih del.

2010 so morali zamenjati gasilsko vozilo GVM-1, za prevoz moštva in opreme, saj se je staro vozilo pri posredovanju večkrat izkazalo kot neprimerno. Omenjeno gasilsko vozilo z gasilsko ter reševalno opremo je stalo 50 tisoč Evrov. GASILSKO VOZILO SO GASILCI PGD LESKOVEC NABAVILI Z LASTNIMI FINANČNIMI SREDSTVI! Volja zagnanih operativcev njim je leta 2010 dala idejo o sodelovanju na najtežjih gasilskih tekmovanjih na svetu, tako imenovanem FIRE COMBATU. Tako so z več gasilskimi dvojicami nastopili na državnih tekmovanjih in dosegli, med skupaj 60 tekmovalnih ekip skozi vse leto, odlične uvrstitve. Ob napornih treningih za omenjena tekmovanja pa so se njim pokazale nove ideje o organizaciji omenjenega tekmovanja pri njih. Tako so 16. oktobra 2010 organizirali Fire combat tekmovanje z nekaterimi spremembami in ga poimenovali PRVI GASILSKI BOJ.

Občina Videm je leta 2012 zamenjala zelo dotrajano strešno kritino, saj je na več delih že zelo zamakala in razpadala. Gasilci so podrli zid ob prostoru društva upokojencev in zgradili novo oporno škarko za stopnice, prav tako so za gasilskim domom zabetonirali nekdanji vhod v klet in naredili temelje, tako kot tudi temelje pred odrom spredaj. V tem letu se je obnovila tudi fasada.

Obnovljen gasilski dom Leskovec so septembra 2014 predali svojemu namenu, ko so obenem priredili dan gasilcev gasilske zveze Videm in veliko gasilsko veselico.

V letu 2016 se izvede nabava podvozja za terensko gasilsko vozilo, ki je na Haloškem terenu nujno potrebno za dostop do posameznih hiš in domačij. Na vozilu je bila izdelana nadgradnja in tako je dokončno opremljeno vozilo leta 2017 predano svojemu namenu.

Skozi leta je PGD Leskovec dosegel vsa merila tako po kadrovski strukturi, kakor tudi s specialnostmi operativnih članov za gasilsko enoto 3 kategorije.

2.1.2 PGD Leskovec – danes

Sodelujejo z društvi v svoji gasilski zvezi, gasilsko zvezo, občino, policijsko postajo Podlehnik, krajevno skupnostjo Leskovec, osnovno šolo, župnijskim uradom, z ostalimi društvi in z ostalimi krajanji.

Lani so na predlog policijske postaje Podlehnik PGD LESKOVEC prejeli priznanje policije za dolgoletno dobro in vzorno sodelovanje.

Z trdim delom so tudi dokazali, da so učinkovita gasilska enota, ki pomaga hitro in učinkovito kjerkoli je to potrebno, pa naj bo to v domačem kraju, občini, Ptujju, Krasu, Železnikih, Črnomlju, in kjerkoli ter kadarkoli, tudi izven meja naše države.

Zadnja leta veliko časa posvečajo delu z mladino. Po planu izvajajo gasilski krožek, v katerega je vključenih 40 otrok.

Slika 1: Prikaz trenutne opreme PGD Leskovec





Slika 2: Prvi posredovalci Leskovec



Slika 3: Prikaz operativne enote PGD Leskovec



Slika 4: Prikaz pionirjev PGD Leskovec



Skozi zadnja leta opažajo, da imajo na terenu vedno več tehničnih intervencij za katera morajo biti primerno usposobljeni, k temu sovпада napredna, varna in učinkovita oprema za posredovanja.

Povzetek intervencij 2022:

1. 2.2.2022 Tehnična in druga pomoč: Oskrba poškodovane osebe in pomoč reševalcem
2. 12.3. 2022 Požar v naravi Strmec
3. 12.3.2022 Tehnična pomoč - Nesreča v gozdu: Reševanje, oživljanje težko poškodovane osebe med podiranjem drevja, ki zaradi težkih poškodb na kraju umre.
4. Travnški požar Trdobjci
5. 25.4.2022 Požar osebnega vozila v Zg. Leskovcu
6. 10.5.2022 AED_PPO v naselju Skorišnjak. Oživljanje in pomoč NMP.
7. 30.5.2022 Delovna nesreča s traktorjem v naselju Velika Varnica
8. 1.6.2022 Tehnična pomoč.

9. 16.6. 2022 Prometna nesreča
10. 20.7.2022 Požar v naravi - KRAS
11. 22.7.2022 Požar v naravi - KRAS
12. 24.7.2022 Požar v naravi - KRAS
13. 25.7. 2022 Požar v naravi - KRAS
14. 23.8.2022 Podrto drevo Trdobojci:
15. 25.9.2022 Požar v nestanovanjskem objektu v naselju Ložine občina Podlehnik:
16. 17.10.2022 prometna nesreča v naselju Mala Varnica:
17. 13.11. 2022 Požar v naravi:.
18. 23.11.2022. Podrto drevo v naselju Skorišnjak
19. 10.12.2022 Podrto drevo v naselju Strmec pri Leskovcu

2.2 Predstavitev soinvestitorja

Občina Videm je bila ustanovljena leta 1994 (Vir: Ajpes) v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi.

Občina Videm leži na južnem robu Dravskega polja, na obeh straneh Dravinje, kjer se Haloze približajo rokavom reke Drave in spada v Podravske regijo. Površina občine meri 80,2 km² in ima okoli 5.523 prebivalcev. Središče občine je Videm, ki je gručasto naselje, večinoma na levem bregu Dravinje ob krakih lokalnih cest proti Ptujju, Lancovi vasi in Zgornjem Leskovcu. Novejši del naselja nastaja v smeri proti Pobrežju, del naselja je tudi na pobočjih Haloz. Naselje predstavlja pomemben lokalni center z osnovno šolo. Danes ima kraj videz močno urbaniziranega naselja, v katerem stari kmečki domovi izginjajo in jih nadomeščajo nove, moderne zgradbe. Kraj je dobil ime po župnijski cerkvi sv. Vida, ki je bila zgrajena že v času romantike in se prvič omenja leta 1320.

Občina meji na osem sosednjih občin in sicer Mestno občino Ptuj ter občinami Markovci, Cirkulane, Podlehnik, Žetale, Majšperk, Kidričevo, Hajdina. V dolžini približno 10 km pa meji na sosednjo državo Hrvaško, s katero poteka prometna povezava preko malo obmejnega prehoda v Leskovcu.

Sestavlja jo osem krajevnih skupnosti in sicer KS Leskovec, KS Videm, KS Pobrežje, KS Lancova vas, KS Tržec, KS Dolena, KS Sela, KS Soviče-Vareja-Dravci. Krajevne skupnosti so sestavljene iz naselij in sicer:

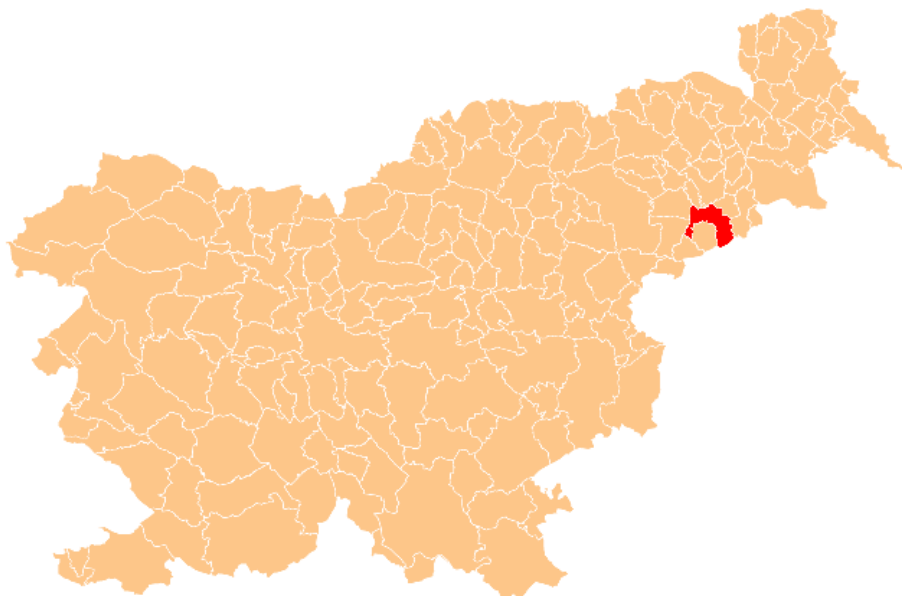
- KS Leskovec: Belavšek, Berinjak, Gradišče, Mala Varnica, Repišče, Skorišnjak, Spodnji Leskovec, Strmec pri Leskovcu, Trdobojci, Velika Varnica, Veliki Okič, Zg. Leskovec
- KS Videm: Dravinjski vrh, Ljubstava, Majski vrh od h. št. 8 naprej, Šturmovci, Videm pri Ptujju
- KS Pobrežje: Pobrežje
- KS Lancova vas: Lancova vas
- KS Tržec: Tržec, Jurovci, Majski vrh od h. št. 1-8
- KS Dolena: Dolena, Popovci od h. št. 1-20, Zg. Pristava od h. št. 1-40
- KS Sela: Barislovci, Popovci od h. št. 21, Sela, Trnovec, Zg. Pristava od h. št. 41
- KS Soviče-Vareja-Dravci: Soviče, Vareja, Dravci

Površina občine: 80,2 km²

Število naselij: 30

Število prebivalcev: 5.614¹

Gospodinjstev: 2.438²



*Tabela 1: Število prebivalcev in gospodinjstev po naseljih občine**

NASELJE	PREBIVALCI*	GOSPODINJSTVA**
Barislovci	120	47
Belavšek	82	35
Berinjak	23	10
Dolena	168	72
Dravci	58	21
Dravinjski Vrh	261	123
Gradišče	41	22
Jurovci	165	65
Lančova vas	532	209
Ljubstava	80	44
Majski Vrh	98	53
Mala Varnica	107	37
Pobrežje	939	454
Popovci	162	48
Repišče	144	62
Sela	194	72
Skorišnjak	56	26

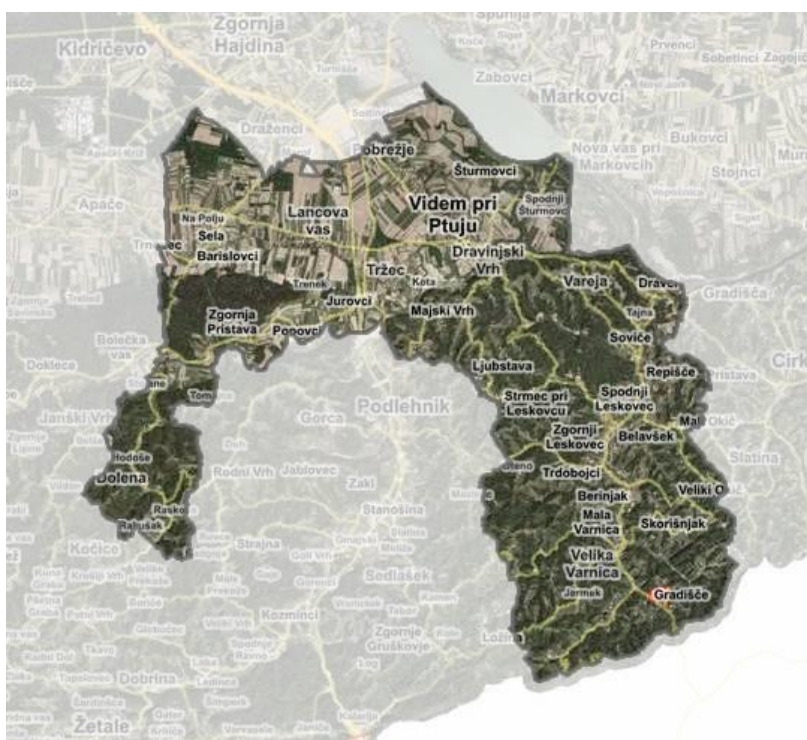
¹ Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2023.

² Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2011.

Soviče	120	44
Spodnji Leskovec	111	36
Strmec pri Leskovcu	79	39
Šturmovci	128	57
Trdobjoci	91	37
Trnovec	86	35
Tržec	449	197
Vareja	219	88
Velika Varnica	180	86
Veliki Okič	91	49
Videm pri Ptuj	464	219
Zgornja Pristava	202	75
Zgornji Leskovec	164	76
SKUPAJ	5.614	2.238

* Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2023 (prebivalci) in 2021 (gospodinjstva).

Slika 5: Grafični prikaz mej Občine Videm



2.3 Pregled in analiza obstoječega stanja

Obstoječi gasilski dom v Zgornjem Leskovcu ne zadošča sodobnim potrebam in zahtevam gasilcev in krajanov, zato namerava investitor zgraditi nov gasilski in večnamenski objekt z dvorano, ki se bo nahajal na enakem mestu kot obstoječi, ki se bo odstranil, na parcelni št. 44/6 vse k.o. 487 – Zg. Leskovec.

Člani PGD LESKOVEC niso nikoli stali križem rok, saj so samo pri obnovi gasilskega doma v preteklih letih in pri vseh aktivnosti okoli tega vložili veliko znoja in na tisoče svojih prostovoljnih ur. Zaradi starosti objekta in načina gradnje, pa žal ko so obnovili eno je že drugo razpadlo. V klet in garaže njim zateka voda, omet, ki je bil obnovljen zaradi materiala sten, spet odpada, ker nad temelji ni hidroizolacije stene plesnijo. Objekt je nenehno tudi dograjevan, zato tudi ni racionalno funkcionalen, je pa tudi energetsko zelo potraten.

Po vseh premislekih stroke, zahtevah zavoda za spomeniško varstvo je prišlo do odločitve, da se mora stari objekt porušiti, saj v njega več ni smiselno vlagati in ga obnavljati.

Tako je predmetna parcela pozidana s starejšim gasilskim domom, ki bo za namen novogradnje v celoti odstrani.

Bruto dim. 25,95 x 19,0 m. Na JV strani je še pokrita terasa velikosti 4,85 x 15,5 m in na SZ strani še aneks dim. 4,55 x 7,5 m. Etažnost stavbe je K+P+podstrešje.

Slika 6: Lokacija obstoječega objekta



Površina pod stavbo je 349,0 m² in neto/uporabna površina 410,4 m² - GURS.

Odmik stavbe na zahodni strani do posestne meje 44/3 je manjši od 1,0 m in sicer 0,54 oz. 0,81 m.

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 investitor odločil, da se star gasilski dom poruši in se namesto njega zgradi nov gasilski in večnamenski objekt z dvorano. Nov gasilski in večnamenski objekt z dvorano bo zgrajen na območju obstoječega gasilskega doma.

2.4 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- vzpostavitev kakovostnejšega življenjskega okolja,
- realizacija projektov, ki jih je Občina Videm umestila v Načrt razvojnih programov,
- zagotoviti ustrezne in sodobne prostore za izvajanje kulturnih dejavnosti in za opravljanje gasilske dejavnosti,
- dvorana v novem objektu omogoča, da se prostor lahko uporablja za različne namene, kot so srečanja, izobraževanja, družabni dogodki, kulturne prireditve in športne dejavnosti. S tem objekt postane središče skupnosti, kjer se ljudje lahko srečujejo in združujejo,
- gradnja novega objekta lahko pozitivno vpliva na lokalno gospodarstvo, saj ustvarja delovna mesta za gradbenike in druge obrtnike ter spodbuja lokalne dobavitelje gradbenega materiala,
- gradnja novega objekta je dolgoročna investicija v varnost skupnosti in lahko prinese pozitivne učinke za več desetletij,
- dvorana bo v primeru naravnih in drugih nesreč kot zbirni in evakuacijski center občanov iz ogroženega območja. Kuhinja je lahko za delitev hrane, pisarna kulturnega društva, krajevne skupnosti in društva upokojencev pa se lahko uporabi za medicinsko oskrbo,
- društvo upokojencev dobi svoje prostore in s tem normalne pogoje za delovanje starejše populacije občanov,
- krajevna skupnost Leskovec pridobi svoje prostore in arhiv,
- kulturno društvo dobi svoje prostore, uporabo dvorane in montažnega odra za prireditve,
- zagotoviti varno okolje za prebivalce občine in kraja,
- 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

3.1.1 Predmet projekta

Predmet projekta »Gasilski in večnamenski objekt z dvorano v Leskovcu« je novogradnja gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano za potrebe celotnega kraja Zgornji Leskovec, v občini Videm.

Če želimo izgraditi nov gasilski in večnamenski objekt z dvorano za potrebe celotnega kraja Zgornji Leskovec, moramo urediti:

- Izgradnja stavbe v velikosti 31,0 x 15,3 (osnovni pravokotnik) + 18,66 x 10,3 m (aneks na SZ strani).

Dela v okviru investicije bodo obsegala:

- Gradbena dela
- Obrtniška dela
- Strojne instalacije
- Elektro instalacije

3.1.2 Namen projekta

Osnovni namen predvidene investicije je, da se zagotovi urejen prostor za izvajanje družabnih in kulturnih prireditev v naselju Zgornji Leskovec, s čimer se poveča varnost udeležencev prireditev, izboljša turistična privlačnost prostora in pospeši turistični razvoj z zagotavljanjem družbenih in kulturnih dogodkov v naselju. Urejena bo tudi garaža za gasilska vozila, uredili pa se bodo tudi ustrezni prostori za gasilsko dejavnost, ki bodo ustrezali vsem sodobnim standardom na tem področju.

Namen investicije je pospešiti skladen razvoj z uravnoveženjem 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 Videm.

Objekt bo namenjen:

- gasilcem,
- prvim posredovalcem,

- društvu upokojencev,
- krajevni skupnosti,
- zagotovitev dvorane za vse prireditve in dogodke,
- kulturnemu društvu.

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

- izvajanje strateške usmeritve države na področju javne infrastrukture;
- 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;
- izboljšanje pogojev za izvajanje družbenih in kulturnih dogodkov;
- sodobna ureditev gasilskega in večnamenskega objekta v naselju Zgornji Leskovec;
- 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

Investitor in soinvestitor želita z investicijskim projektom zagotoviti delovanje kulturne dejavnosti in povečati opremljenost za zaščito in reševanje na svojem območju. Predvsem pa želita izboljšati pogoje za kakovostnejše bivanje na podeželju.

Trenutno za investicije v gasilske 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 gasilskega in večnamenskega doma v naselju Zgornji Leskovec 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. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo in sprejetje (v nadaljnjem besedilu: postopki priprave), njihovo izvedbo ter postopke umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena. Določa tudi prostorske ukrepe in druge akte urejanja prostora, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja prostorskega razvoja, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) ureja pogoje za graditev objektov in druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov.

5. člen (gradnja z gradbenim dovoljenjem in prijavo začetka gradnje)

(1) Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena tega zakona, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek za spremembo namembnosti objekta ni treba prijaviti začetka gradnje objekta.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se rekonstrukcija, ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katero se vzpostavi prejšnje stanje objekta, pri čemer se lega, gabariti, namembnost in zunanost objekta ne spremenijo, in se z deli začne najpozneje v treh mesecih po naravni ali drugi nesreči, izvaja le na podlagi prijave začetka gradnje.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko investitor na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena za izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje nista potrebna.

13. člen (naloge investitorja)

Investitorjeve obveznosti so zlasti, da:

1. pridobi vsa predpisana dovoljenja, poskrbi za vse potrebne zahteve, naročila in prijave ter dokumentacijo, določeno s tem zakonom,
2. pri gradnji, za katero ni predpisano gradbeno dovoljenje po tem zakonu, zagotovi, da gradnja ni v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, gradbenimi in drugimi predpisi ter pridobi mnenja oziroma soglasja ali druga dovoljenja, če je to določeno z drugimi predpisi,
3. določi vodilnega pogodbenika in z vsemi drugimi pogodbeniki uredi obveznosti do vodilnega pogodbenika, če sklene pogodbo za projektiranje ali nadzor z več pogodbeniki,
4. če je na gradbišču hkrati več izvajalcev, investitor izmed njih določi izvajalca, ki prevzame tudi naloge vodenja gradbišča,
5. zagotovi, da se gradbišče ogradi, zavaruje in označi,
6. v skladu z načeli projektnega vodenja lahko imenuje pravno ali fizično osebo za koordinacijo in realizacijo investicije (v nadaljnjem besedilu: vodja investicije),
7. v času gradnje zagotovi redno dostop in spremljanje gradnje ter sodelovanje projektanta, ki je izdelal projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, in projektanta, ki izdelava projektno dokumentacijo izvedenih del,
8. po zaključeni gradnji poskrbi za evidentiranje objekta.

3.3.1 Usklajenost s prostorskimi akti

Projekt je usklajen z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Videm** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15)

7. člen (cilji prostorskega razvoja občine)

(1) Ob upoštevanju navedenih izhodišč so splošni cilji prostorskega razvoja Občine Videm enaki ciljem prostorskega razvoja v Republiki Sloveniji in so združeni v naslednje vsebinske skupine:

-

1. skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj,
2. skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovano poselitve,
3. optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru,

4. prostorske možnosti za razvojno usmerjenost pomembnejših naselij v občini, zlasti občinskega središča in oskrbnih središč,
5. dobra infrastrukturna opremljenost in povezanost infrastrukturnih omrežij,
6. preudarna raba naravnih virov z uravnoteženo namensko rabo prostora,
7. prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami in skrb za ekološko ravnovesje,
8. ohranjanje in varovanje okolja ter naravne in kulturne dediščine, z možnostjo vključevanja teh dobrin v gospodarski razvoj občine,
9. zagotavljanje varstva ljudi, živali, premoženja, kulturne dediščine ter okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami,
10. zagotavljanje trajnostne mobilnosti z vidika vizije mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja.

(2) Zaradi dosedanjega prostorskega razvoja občine ter strategije razvoja posameznih obstoječih in predvidenih dejavnosti v prostoru pa je občina kot prednostne določila naslednje cilje prostorskega razvoja:

1. zagotovitev prostorskih pogojev za širitev stanovanjskih površin v občinskem središču, v obeh lokalnih središčih in v strnjenih delih večjih naselij, v katere bo usmerjen razvoj poselitve v občini,
2. /.../

26. člen (usmeritve za razvoj naselij)

(1) Občina bo usmerjala razvoj naselij tako, da bo omogočal:

1. razvoj obstoječega morfološkega vzorca naselja,
2. razvoj predvidenih dejavnosti v posameznih naseljih v skladu z vlogo in funkcijo naselja,
3. upoštevanje naravnih in varstvenih omejitev,
4. ohranjanje tipologije urbanistično arhitektonske oblikovanosti naselij,
5. izboljšanje kakovosti bivanja,
6. izboljšanje pogojev za zdravje ljudi.

/.../

46. člen (oblikovanje objektov)

(1) Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Arhitekturne krajine Ptuj in jih kakovostno nadgrajevati. Pri oblikovanju je potrebno upoštevati naslednje določbe:

1. vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini, regulacijskih črtah, nagibu streh, smereh strešnih slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovalskih značilnostih prostora,
2. tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1 do 1:3,
3. oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti v skladu z oblikovanjem osnovne stavbe in mora zagotoviti oblikovno enovit objekt, ki z nadzidavo ne sme izstopati iz značilnega višinskega

- videza naselja, z nadzidavo in/oziroma dozidavo pa ne sme biti presežen dopustni faktor izrabe gradbene parcele,
4. dozidava objektov ne sme presegati dopustnega faktorja zazidanosti gradbene parcele,
 5. objekti na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in prilagojeni osnovnemu objektu na parceli (po obliki objekta, nagibu strehe, uporabljenih materialih za izdelavo streh in fasad, po barvi, oblikovanju ter morajo biti nižji od osnovnega objekta, razen v primerih, ko so dopustne enake ali višje višine od višine osnovnega objekta),
 6. oblika, nagib, kritina streh ter smeri slemen streh morajo biti prilagojeni splošni oziroma kakovostni podobi v EUP; dopustne so kritine, ki dajejo videz opečne kritine, strešna kritina mora biti v temnejših, umirjenih, nebleščečih (mat) odtenkih rdeče, rjave ali sive barve, dopustni nagib strehe pri etažnosti (K) + P + (M) na ravninskem terenu ali pri enaki etažnosti na slemenih in terenih z nagibom je od 35° do 45°; ne glede na predhodne določbe v tem odstavku, ki se nanašajo na dajanje videza opečne kritine, so dopustne tudi slamnate strehe in strehe, ozelenjene z rastlinjem; za izkoriščanje energije sonca je na strehah objektov dopustna namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic,
 7. da se ublaži višino nadstropnega objekta, je pri objektih z etažnostjo (K) + P + 1N, dopustnih na ravninskem terenu, zahtevan nižji nagib streh, in sicer od 25° do 35°,
 8. dopustna oblika strehe je simetrična dvokapnica, katera se lahko zaključi s čopom ali pa je brez čopa,
 9. pri objektih, kjer funkcija objekta zahteva veliko širino objekta (večjo od 16 m), se dopušča manjši nagib strehe, in sicer minimalno 25°, ali pa se dopušča izvedbo simetrične dvokapnice z lomljenima strešinama, pri čemer se vrhnja dela lomljenih strešin krijeta z ravno pločevino ali ozelenita z rastlinjem, spodnja dela lomljenih strešin pa s kritino v predhodno predpisanem videzu in nagibu,
 10. pri prizidkih k osnovnemu objektu so dopustne strehe, ki imajo enak nagib strehe, kot je na osnovnem objektu,
 11. izven območij pozidave na slemenih so poleg simetrične dvokapnice dopustne tudi druge oblike streh: štirikapne strehe (pri katerih pa se streha ne sme zaključiti v eni točki (konic), temveč mora streha imeti sleme), trikapne strehe, zložene strehe pri tlorisno razviti zasnovi; na slemenih so dopustne samo strehe, ki so simetrične dvokapnice,
 12. enokapnice in ravne strehe so dopustne, če gre za gradnjo, katere rezultat bo na nekem zaključenem območju več objektov (najmanj treh) z istim tipom strehe, ki bodo predstavljali kvalitetno oblikovalsko zaključeno celoto ali gradnjo pasivnih in energetsko varčnih hiš,
 13. /.../

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 investitorja.

Različica brez investicije zaradi neurejenega gasilskega in večnamenskega doma v naselju Zgornji Leskovec ne zagotavlja ustrezne javne infrastrukture za izvajanje kulturnih in družabnih dejavnosti. Z vidika požarne varnosti naselja in njegove okolice pa je smiselno urediti gasilski in večnamenski objekt z dvorano z ustreznimi garažami za gasilska vozila. Brez teh garaž Prostovoljno gasilsko društvo Leskovec 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 Zgornji Leskovec in same Občine Videm. Ima tudi negativne učinke na gospodarskem, socialnem in okoljevarstvenem področju. Iz teh razlogov je različica brez investicije nesprejemljiva.

Društva za katere bo novi objekt namenjen sedaj nimajo primernih prostorov za delovanje, energetsko je potraten, vlažen in neprimeren za društva kot so upokojenci...

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 varianta 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 Zgornji Leskovec.

Investitor bo z novogradnjo gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano pridobil objekt, ki bo razdeljen na gasilske prostore, prostore za potrebe večnamenske dvorane in neobdelano mansardo. Gasilski del bo obsegal: prostore za parkiranje vozil, komandno sobo, sejno sobo, prostore za sprejem/pripravo živil – kuhinjo, sanitarije, tuš, ostale prostore, ki funkcionalno spadajo k tej namembnosti. Več-namenska dvorana obsega prostore: dvorano, sanitarije, prostore za sprejem/pripravo živil – kuhinjo in ostale prostore, ki funkcionalno spadajo k tej namembnosti. Objekt bo imel še neobdelano mansardo.

Različica »z« investicijo je edina možnost za realizacijo projekta, saj bosta Občina Videm, naselje Zgornji Leskovec in PGD Leskovec pridobili ustrezne prostore za izvajanje kulturnih in družabnih dogodkov kot tudi prostore za izvajanje gasilske dejavnosti.

Urejen in sodoben gasilski in večnamenski objekt z dvorano bo bistveno prispeval k lepši podobi naselja ter k povečanju kulturne in turistične dejavnosti na njegovem ter občinskem območju.

Društva pridobijo primerne prostore za delovanje, nov objekt bo racionalen glede porabe vseh energentov.

Programsko bo novograjen objekt razdeljen na gasilske prostore, prostore za potrebe večnamenske dvorane in neobdelano mansardo. V pritličju se bodo nahajali naslednji prostori: večnamenska dvorana, ki bo lahko sprejela do 145 ljudi, stopnišče, hodnik, shrambe, čajni kuhinji, sanitarije, tehnični prostori, pralnica, garaža za gasilska vozila, pisarni, komandna soba in sejna soba.

Novi gasilski in večnamenski objekt z dvorano bo lociran na parceli št. 44/6 k.o. 487 – Zg. Leskovec. Novogradnja stavbe v velikosti 31,0 x 15,3 (osnovni pravokotnik) + 18,66 x 10,3 m (aneks na SZ strani).

Izvedba projekta je upravičena in smiselna, saj je nov sodoben gasilski in večnamenski objekt z dvorano nujno potreben za izvajanje kulturnih dejavnosti in za izvedbo družabnih dogodkov. Prav tako bo z novogradnjo stavbe Prostovoljno gasilsko društvo Zgornji Leskovec pridobilo prostore za svojo dejavnost. Z investicijo bo investitor dosegel številne cilje, ki bodo prinesli pozitivne posledice na področju izvajanja kulturne dejavnosti kot za zaščito in reševanje na območju Občine Videm.

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 31,00 m x 15,30 m (osnovni pravokotnik) + 18,66 x 10,3 m (aneks na SZ strani)

Na SV strani je izveden še balkon bruto dim. 1,6 x 3,7 m. Objekt je etažnosti P+M. Bruto tlorisni gabarit predstavlja dim. 31,0 x 25,6 m. Glavna streha in streha aneksa sta simetrični dvokapnici z naklonom strešin 30°. Na JV, SV in SZ strešini so izvedene dvokapne frčade, prav tako naklona 30°. Kritina strehe je iz opeke v rdeči barvi. Absolutna kota objekta se nahaja na višini 224.00 m nmv.

Dela v okviru investicije bodo obsegala:

- Gradbena dela
- Obrtniška dela
- Strojne instalacije
- Elektro instalacije

Lokacija in obseg investicije

Lokacija izvedbe investicije bo v Občini Videm, v vasi Zgornji Leskovec. Zgornji Leskovec se nahaja na razpotju za smer Cirkulane-Podlehnik ter Ptuj-Trakoščan. Zgornji Leskovec obdaja 12 vasi, in sicer: Belavšek, Berinjak, Gradišče, Mala in Velika Varnica, Repišče, Skorišnjak, Spodnji in Zgornji Leskovec, Strmec, Trdobojci in Veliki Okič. Območje je praktično v celoti hribovito in lahko ob pogledu rečemo, da ima vsak hrib svojega gospodarja, kjer je na vrhu hišica in gospodarsko poslopje.

Novogradnja gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano v naselju Zgornji Leskovec se bo izvedla na naslednjih parcelnih številkah:

- k.o. Zg. Leskovec (487), parc. št. 44/6

V okviru investicije je predvidena izgradnja novega gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano v naselju Zgornji Leskovec.

Obstoječi gasilski dom v Zgornjem Leskovcu ni več zadoščal sodobnim potrebam in zahtevam gasilcev in krajanov, zato se je investitor odločil zgraditi novi gasilski in večnamenski objekt z dvorano, ki se bo nahajal na območju obstoječega gasilskega doma, na parceli št. 44/6; vse k.o. 487 - Zg. Leskovec. Obstoječi gasilski dom se bo za namene novogradnje porušil.

Opis gradnje in njenih značilnosti

Stavba bo grajena masivne izvedbe iz materialov opeka, beton, les. Pri predvideni gradnji bodo upoštevane zahteve veljavne zakonodaje s področja varnosti in zdravja pri delu ter varstva pred požarom.

Več-namenska dvorana obsega prostore:

- dvorano
- sanitarije
- prostore za sprejem/pripravo živil - kuhinjo
- ostale prostore, ki funkcionalno spadajo k tej namembnosti

Gasilski dom obsega prostore:

- za parkiranje vozil
- komandno sobo
- sejno sobo
- prostore za sprejem/pripravo živil - kuhinjo
- sanitarije, tuš
- ostale prostore, ki funkcionalno spadajo k tej namembnosti

Vsi projektirani prostori obsegajo najmanj prostore, ki so predpisani z veljavno zakonodajo.

- velikosti prostorov ustrezajo pravilniku
- višina posameznih prostorov je natančno definirana v gradbenih situacijah.

Objekt je zgrajen iz ustreznih gradbenih materialov, ki omogočajo ob normalnem vzdrževanju varno uporabo minimalno 60 let.

Zunanja vrata in okna morajo biti izdelana tako, da ob nalivu ne prepuščajo dežja. Steklene površine oken so dostopne za umivanje z obeh strani.

Naravna razsvetljava: v neobdelani mansardi smo zagotovili ustrezne steklene površine, ki predstavljajo minimalno 20% neto tlorisne površine površine prostora, pri čemer se ne upoštevajo steklene površine, visoke do 0.5 m nad dovršenim podom.

Prezračevanje:

- za vse prostore so predvideli ustrezno naravno prezračevanje, v skladu z veljavno zakonodajo
- prezračevanje se vrši skozi okna na zunanjem zidu oziroma preko prisilnega prezračevanja

Opis nove stavbe

Novogradnja stavbe v velikosti 31,0 x 15,3 (osnovni pravokotnik) + 18,66 x 10,3 m (aneks na SZ strani). Na SV strani je izveden še balkon bruto dim. 1,6 x 3,7 m. Objekt je etažnosti P+M. Bruto tlorisni gabarit predstavlja dim. 31,0 x 25,6 m. Glavna streha in streha aneksa sta simetrični dvokapnici z naklonom strešin 30°. Na JV, SV in SZ strešini so izvedene dvokapne frčade, prav tako naklona 30°. Kritina strehe je iz opeke v rdeči barvi RAL v skladu s pogoji ZVKDS. Fasada objekta bo opleskana v pastelni barvi, RAL v skladu s pogoji ZVKDS. Temeljenje je predvideno na temeljni plošči. Absolutna kota objekta se nahaja na višini 224.00 m nmv.

Nosilna konstrukcija predstavlja masivno gradnjo in sicer z modularno opeko npr. Porotherm (30)S P+E. Plošča nad pritlčjem bo lita iz armiranega betona. Vertikalne/horizontalne vezi in ostali preseki betonskih konstrukcij ter armature se določijo v načrtu gradbenih konstrukcij v izvedbenem projektu PZI. Osnovni konstruktivni material ostrešja je les (smreka).

Etažnost je P+M

Pritličje je na koti $\pm 0.00 = 224.00$

Garaža vozil je na koti $- 0.02 = 223.98$

Mansarda je na koti $+ 5,04 = 229.04$

Sleme je na koti $+ 10.40 = 234.40$

Višina nove stavbe je enaka višini stavbe, predvidene za odstranitev (10,4 m).

Komunalni priključki

Elektro omrežje

Stavba se bo napajala z električno energijo preko obstoječe priključka, ki se preuredi za potrebe novega objekta pod pogoji upravljalca.

Ogrevanje

Stavba se bo ogrevala preko novega sistema ogrevanja z alternativnimi viri ogrevanja.

Vodovod

Stavba se bo napajala z vodo preko obstoječega priključka, ki se preuredi za potrebe novega objekta pod pogoji upravljalca.

Fekalna kanalizacija

Stavba bo priključena na fekalne odpadne vode na javno kanalizacijo, ki se preuredi za potrebe novega objekta pod pogoji upravljalca.

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode iz strehe objekta in utrjenih pohodnih in povoznih površin bodo speljane preko lovilca olj v zbiralnik in nadalje presežek v ponikanje, priključek se preuredi za potrebe novega objekta pod pogoji upravljalca.

Odvoz odpadkov

Komunalni odpadki se bodo deponirali v tipskih zabojnikih, katere prazni pristojna komunalna služba.

Gradbeni odpadki pri gradnji se ustrezno začasno deponirajo na gradbišču in se odvažajo na najbližnjo ustrezno trajno deponijo v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.l.RS, št. 34/08). V skladu z 2. točko 5. člena Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.l.RS, št. 34/08) ni potreben načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Dovoz

Dovoz poteka iz lokalne ceste s parc. št. 349/4 k.o. Zg. Leskovec. Cestni priključek je obsotječ in se vanj ne posega. Površine za parkiranje vozil so zagotovljene na zemljišču parcele in sosednji investitorjevi parcel. Utrjene površine se bodo protiprašno uredile s asfaltiranjem pri dovozu do garaž, ostale pa utrdile s travnimi tlakovci. Meteorne vode iz utrjenih površin se bodo odvajale preko lovilca olj v zbiralnik in presežek v ponikanje. Ostale površine se bodo ozelenile in posejale z avtohtonimi rastlinami.

Povzetek podatkov o površinah in prostorninah objekta

POJMI:

- P_b - bruto tlorisna površina etaže
- P_n - neto tlorisna površina ($P_n = P_{nu} + P_{nt} + P_{nk}$)
 - P_{nu} - uporabna površina
 - P_{nu1} - z vseh strani zaprta do polne višine in v celoti pokrita
 - P_{nu2} - ni z vseh strani zaprta do polne višine, je pa pokrita (npr. lože)
 - P_{nu3} - obdana z elementi (parapeti, ograje, venci) in ni pokrita (npr. balkoni)
 - P_{nt} - tehnična površina
 - P_{nk} - komunikacijska površina
 - P_{nk1} - z vseh strani zaprta do polne višine in v celoti pokrita
 - P_{nk2} - ni z vseh strani zaprta do polne višine, je pa pokrita (npr. lože)
 - P_{nk3} - obdana z elementi (parapeti, ograje, venci) in ni pokrita (npr. balkoni)
- V_n - neto prostornina prostora

PRITLIČJE

	OPIS prostora	P_b (m^2)	P_n							V_n (m^3)
			P_{nu}			P_{nt} (m^2)	P_{nk}			
			P_{nu1} (m^2)	P_{nu2} (m^2)	P_{nu3} (m^2)		P_{nk1} (m^2)	P_{nk2} (m^2)	P_{nk3} (m^2)	
P01	Več-namenska dvorana		156,73	---	----	---	---	---	---	685,0
P02	Hodnik_dvorana		28,81	---	----	---	---	---	---	135,0
P03	Rezervno napajanje		3,48	---	----	---	---	---	---	15,0

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
Gasilski in večnamenski objekt z dvorano v Leskovcu

P04	Shramba za čistila		3,72	---	---	---	---	---	---	15,0
P05	Stopnišče		---	---	---	---	11,29	---	---	50,0
P06	Shramba dvorane		6,62	---	---	---	---	---	---	30,0
P07	Kuhinja dvorane		13,37	---	---	---	---	---	---	65,0
P08	WC ženski dvorane		3,82	---	---	---	---	---	---	15,0
P09	WC ženski dvorane		2,95	---	---	---	---	---	---	15,0
P010	WC ženski dvorane		2,95	---	---	---	---	---	---	15,0
P011	WC moški dvorane		4,49	---	---	---	---	---	---	25,0
P012	WC moški dvorane		1,37	---	---	---	---	---	---	5,0
P013	Shramba		1,65	---	---	---	---	---	---	5,0
P014	WC invalidi		5,32	---	---	---	---	---	---	30,0
P015	Kuhinja gasilci		5,15	---	---	---	---	---	---	30,0
P016	Soba gasilci		40,56	---	---	---	---	---	---	180,0
P017	Pisarna KS		15,39	---	---	---	---	---	---	75,0
P018	Pisarna DU		14,13	---	---	---	---	---	---	70,0
P019	Pisarna gasilci		13,58	---	---	---	---	---	---	65,0
P020	Komanda soba gasilci		13,6	---	---	---	---	---	---	65,0
P021	Prostor za vozila		207,37	---	---	---	---	---	---	930,0
P022	Pralnica		8,57	---	---	---	---	---	---	40,0
P023	Technik		---	---	---	8,54	---	---	---	40,0
P024	WC ženski		3,49	---	---	---	---	---	---	15,0
P025	Tuš ženski		1,88	---	---	---	---	---	---	10,0
P026	WC moški		3,47	---	---	---	---	---	---	15,0
P027	Tuš moški		1,88	---	---	---	---	---	---	10,0
		666,0	564,35	000,00	000,00	8,54	11,29	000,00	000,00	2.650,0
P_n = 584,18 m²										

POVRŠINE pritličje neto_

Prostor	Neto površina (m ²)	Lastnik	Ocenjena vrednost €/m ²
Skupni prostori	14,77	Občina Videm in PDG Leskovec	/
Shramba za čistila	3,72	Občina Videm	1.790,00
Gasilski dom - pisarne	55,01	PDG Leskovec	1.790,00
Gasilski dom - garaža	207,37	PDG Leskovec	800,00
Dvorana	273,79	Občina Videm	1.790,00
Pisarne	29,52	Občina Videm	1.790,00

SKUPAJ neto 584,18 m²

MANSARDA

POVRŠINE mansarda neto_

Prostor	Neto površina (m ²)	Lastnik	Ocenjena vrednost €/m ²
Neurejeno podstrešje	412,09	PDG Leskovec	400,00

SKUPAJ neto = 412,09 m²

SKUPAJ P+M neto= 996,27 m²

Pritličje bruto = 666,0 m²

Mansarda bruto = 672,0 m²

SKUPAJ P+M bruto = 1.338,0 m²

Uporabna površina = 969,1 m²

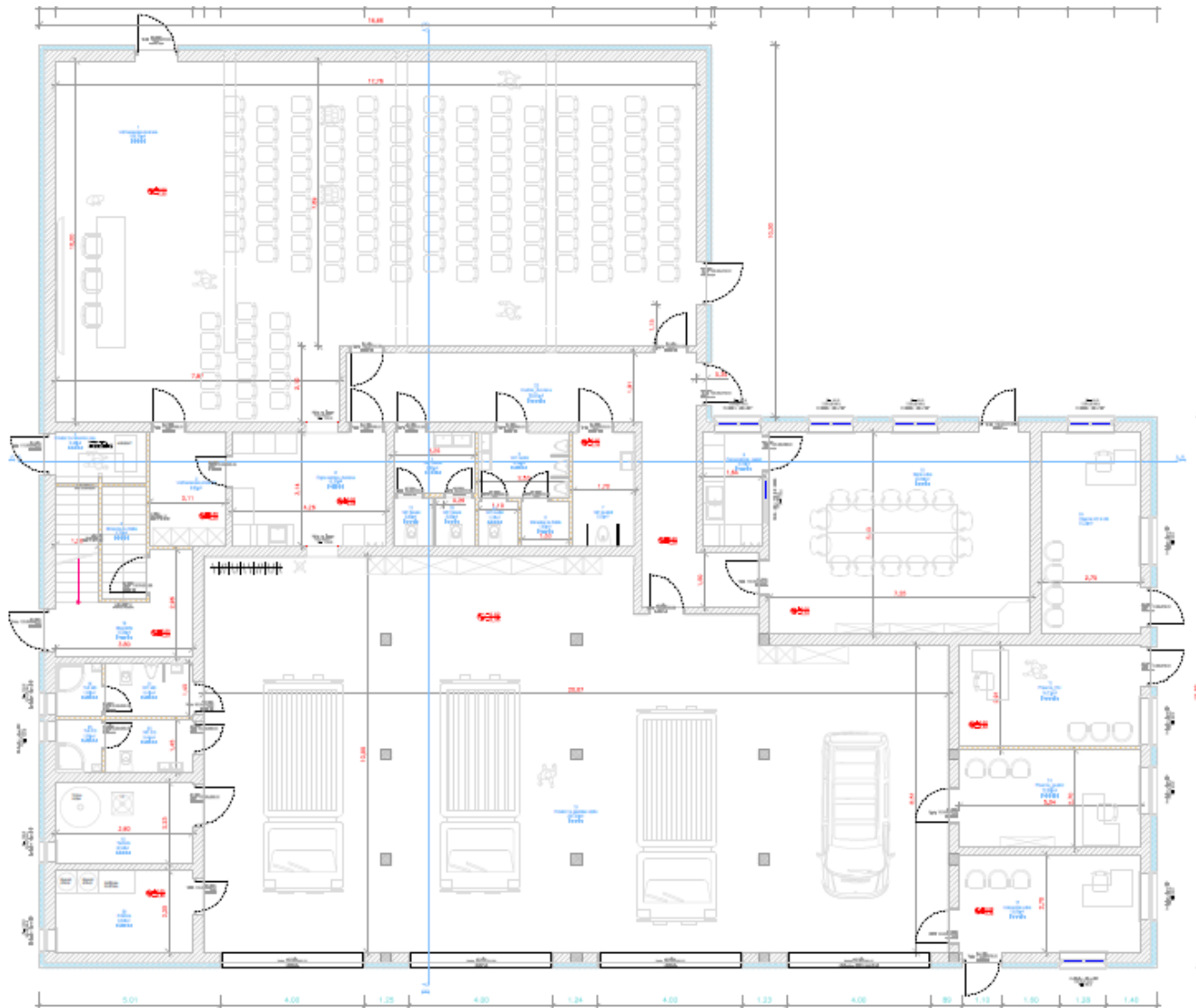
Parkirišča

Ker na predmetni parcel ni možno zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest (predvsem za večnamensko dvorano), se parkirna mesta zagotovi še na sosednji investitorjevi aprceli št. 44/8.

Vseh parkirnih mest za predmeten objekt je 40 ter dodatno parkirno mesto za dostavo in invalide.

- Površine za gasilce 503,11 m² = 10 PM
- Površine za dvorano 228,08 m² oziroma cca 120 sedežev = 25 PM
- Površine za pisarne 29,52 m² = 2 PM
- Površine neobdelane mansarde 166,06 m² = 3 PM

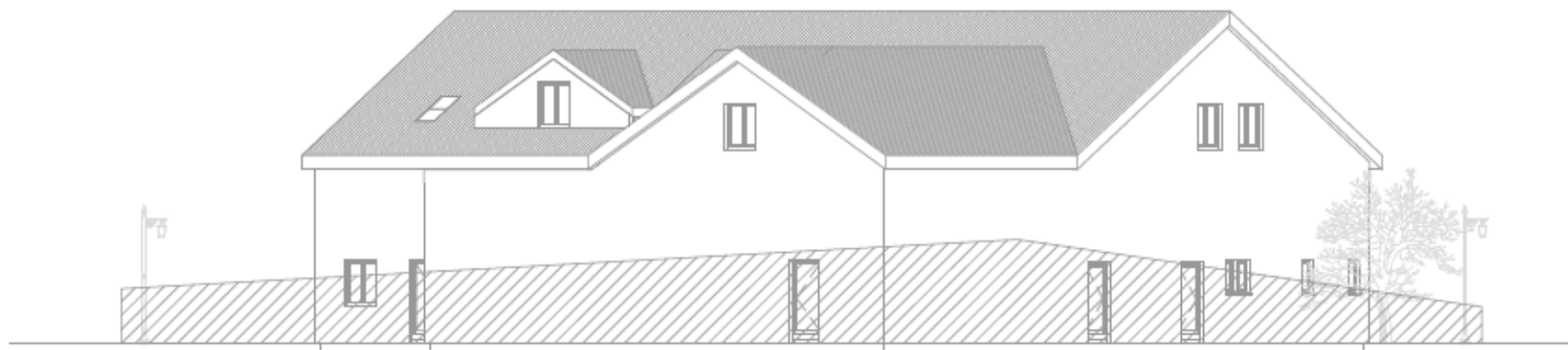
Slika 7: Prikaz pritličja ter prikaz fasade



AKSE 3D - Vzhod



AKSE 3D - Zahod



6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo celotnega investicijskega projekta, ki je namenjen za novogradnjo gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano v Leskovcu. 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 **735.464,87 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 **773.251,29 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.	Projektna dokumentacija	9.250,00	11.285,00
2.	Investicijska dokumentacija	2.300,00	2.300,00
3.	Gradbeni material in GOI dela	437.972,35	534.326,27
4.	Oprema	64.945,04	79.232,95
5.	Ureditev okolice	27.457,03	33.497,58
6.	Nadzor	5.713,17	6.970,07
7.	Informiranje in obveščanje	959,69	1.170,83
8.	Geodetski načrt	270,49	330,00
9.	PZI	25.950,00	31.659,00
10.	Geodetski posnetek	80,00	97,60
11.	Rušenje starega dotrajanega objekta	23.512,48	28.685,22
12.	Komunalni prispevek	4.973,69	4.973,69
13.	Geometerske storitve	767,75	936,66
SKUPAJ brez DDV		604.151,69	
DDV			131.313,18

SKUPAJ z DDV	735.464,87
---------------------	-------------------

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah:

- brez DDV-ja: **604.151,69 EUR**,
- z DDV: **735.464,87 EUR**

6.1.1 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah

Tabela 3: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)

Leto	2023	2024	2025	2026
Letni korektor	1,000	1,000	1,000	1,000
INVESTICIJA	2023	2024	2025	2026
Upravičeni stroški	50.645,29	392.577,74	225.246,67	66.995,17
Neupravičeni stroški	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV	50.645,29	392.577,74	225.246,67	66.995,17

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 2024 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 4,20 % v skladu s podatki UMAR-ja,
- za leto 2025 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 2,40 % v skladu s podatki UMAR-ja,
- za leto 2026 smo upoštevali inflacijsko stopnjo 2,40 % v skladu s podatki UMAR-ja.

Tabela 4: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah in z 22 % DDV (v EUR)

Zap. Št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	Z DDV
1.	Projektna dokumentacija	9.250,00	11.285,00
2.	Investicijska dokumentacija	2.300,00	2.300,00
3.	Gradbeni material in GOI	460.000,00	561.200,00

	dela		
4.	Oprema	70.000,00	85.400,00
5.	Ureditev okolice	30.000,00	36.600,00
6.	Nadzor	6.000,00	7.320,00
7.	Informiranje in obveščanje	1.000,00	1.220,00
8.	Geodetski načrt	270,49	330,00
9.	PZI	25.950,00	31.659,00
10.	Geodetski posnetek	80,00	97,60
11.	Rušenje starega dotrajanega objekta	24.500,00	29.890,00
12.	Komunalni prispevek	4.973,69	4.973,69
13.	Geometerske storitve	800,00	976,00
SKUPAJ brez DDV		635.124,18	
DDV			138.127,11
SKUPAJ z DDV			773.251,29

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah:

- brez DDV-ja: **635.124,18 EUR**,
- z DDV: **773.251,29 EUR**

6.2.1 Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah

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

Leto	2023	2024	2025	2026
Letni korektor	1,000	1,042	1,024	1,024
INVESTICIJA	2023	2024	2025	2026
Upravičeni stroški	50.645,29	409.066,00	240.340,00	73.200,00
Neupravičeni stroški	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj (celotna inv. vrednost) z DDV	50.645,29	409.066,00	240.340,00	73.200,00

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

stvarah, 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:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – DGD št. 2695-031/2022 za projekt: »Poslovno-stanovanjska stavba – Novogradnja in odstranitev objekta«, ki ga je izdelalo podjetje SPIGRAD, inženiring in tehnično svetovanje, Simon Spindler s.p., Vinarje 5, 2000 Maribor, februar 2023.

7.2 Opis in grafični prikaz lokacije

Novogradnja gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano v Leskovcu se bo izvedla na naslednji parcelni številki:

- k.o. Zg. Leskovec (487), parc. št. 44/6

Odmik stavbe do posestnih meja je najmanjši na zahodu do parcele št 44/3 in sicer v odmiku 0,95 m. Odmik stavbe predvidene za rušenje, je na tem delu 0,54 cm, tozadevno bo odmik nove stavbe do te posestne meje večji.

Regulacijski elementi niso določeni. Predvidena stavba se mikrolocira na pozicijo stavbe, predvidene za odstranitev. Stavbe so do dovozne poti postavljene v različnih odmikih in orientacijah. Manjše odmike od predpisanih predstavlja tudi razpoznaven vzorec pozidave. Manjši odmik od predpisanega ne omejuje intervencijskih poti, sanitarno tehničnih ali požarnovarnostnih pogojev.

Za odmike manjše od predpisanih z OPN , si investitor pribavi soglasja mejašev!

Do sosednjih stavb so odmiki povesod večji od cca. 25,0 m.

Na dovozu se med javno površino in uvozom na parkirišče je najmanj 20 m prostora, na katerem se lahko vozilo varno ustavlja.

Slika 8: Lokacija izvedbe investicije



7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 6: 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
2023	Projektna dokumentacija	9.250,00	11.285,00	9.250,00	11.285,00
	Investicijska dokumentacija	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00
	Geodetski načrt	270,49	330,00	270,49	330,00
	PZI	25.950,00	31.659,00	25.950,00	31.659,00
	Geodetski posnetek	80,00	97,60	80,00	97,60
	Komunalni prispevek	4.973,69	4.973,69	4.973,69	4.973,69
	Skupaj 2023		42.824,18	50.645,29	42.824,18
2024	Gradbeni material in GOI dela	292.706,33	357.101,73	305.000,00	372.100,00
	Nadzor	3.838,77	4.683,30	4.000,00	4.880,00
	Informiranje in obveščanje	959,69	1.170,83	1.000,00	1.220,00
	Rušenje starega	23.512,48	28.685,22	24.500,00	29.890,00
	Geometerske storitve	767,75	936,66	800,00	976,00

	Skupaj 2024	321.785,02	392.577,74	335.300,00	409.066,00
2025	Gradbeni material in GOI dela	145.266,02	177.224,54	155.000,00	189.100,00
	Oprema	37.488,00	45.735,36	40.000,00	48.800,00
	Nadzor	1.874,40	2.286,77	2.000,00	2.440,00
	Skupaj 2025	184.628,42	225.246,67	197.000,00	240.340,00
2026	Oprema	27.457,04	33.497,59	30.000,00	36.600,00
	Ureditev okolice	27.457,03	33.497,58	30.000,00	36.600,00
	Skupaj 2026	54.914,07	66.995,17	60.000,00	73.200,00
Skupaj	604.151,69	735.464,87	635.124,18	773.251,29	

Tabela 7: Terminski plan

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Izdelava investicijske dokumentacije DIIP	Avgust 2023	December 2023
Potrditev investicijske dokumentacije DIIP	December 2023	December 2023
Izdelava investicijske dokumentacije IP	Oktober 2023	December 2023
Potrditev investicijske dokumentacije IP	Januar 2024	Januar 2024
Novogradnja pritličja objekta z naslednjimi prostori (Skupni prostori, Shramba za čistila, Gasilski dom – pisarne, Gasilski dom – garaža, Dvorana, Pisarne)	Januar 2024	December 2025
Novogradnja neobdelane mansarde	Januar 2024	December 2025
Nadzor	Januar 2024	December 2025
Oprema gasilske garaže in večnamenske dvorane	Januar 2026	September 2026
Ureditev okolice	Januar 2026	September 2026
Etažiranje objekta in končni obračun	September 2026	Oktober 2026

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 gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano 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 gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano 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 gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano 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 (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2).

Nov vir hrupa ne sme povzročiti čezmerne obremenitve okolja s hrupom na območju varstva pred hrupom, na katerem pred obratovanjem novega vira hrupa celotna obremenitev okolja s hrupom na območju varstva pred hrupom ni bila presežena. Prav tako se ne sme povečati celotne obremenitve okolja s hrupom na območju varstva pred hrupom, na katerem je ta obremenitev pred obratovanjem novega vira hrupa 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

Za varnost okolice v času gradnje je potrebno poskrbeti s primerno gradbiščno ograjo. Z ustrezno začasno prometno signalizacijo je v času gradnje omogočen varen promet.

Odvajanje padavinskih voda je predvideno v zbiralnik in presežek razpršeno po parceli.

Ker je načrtovana gradnja skladna z namensko rabo in se po namembnosti ne razlikuje od sosednjih objektov, dodatni ukrepi med uporabo objekta niso potrebni.

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 »Gasilski in večnamenski objekt z dvorano v Leskovcu« ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

7.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajalo PDG Leskovec. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren zastopnik PDG Leskovec, g. Peter JAGARINEC.

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Investitor je določil glavnega koordinatorskega projekta, to je g. Peter JAGARINEC, ki skrbi za koordinacijo projekta.

Slika 9: Kadrovsko-organizacijska shema

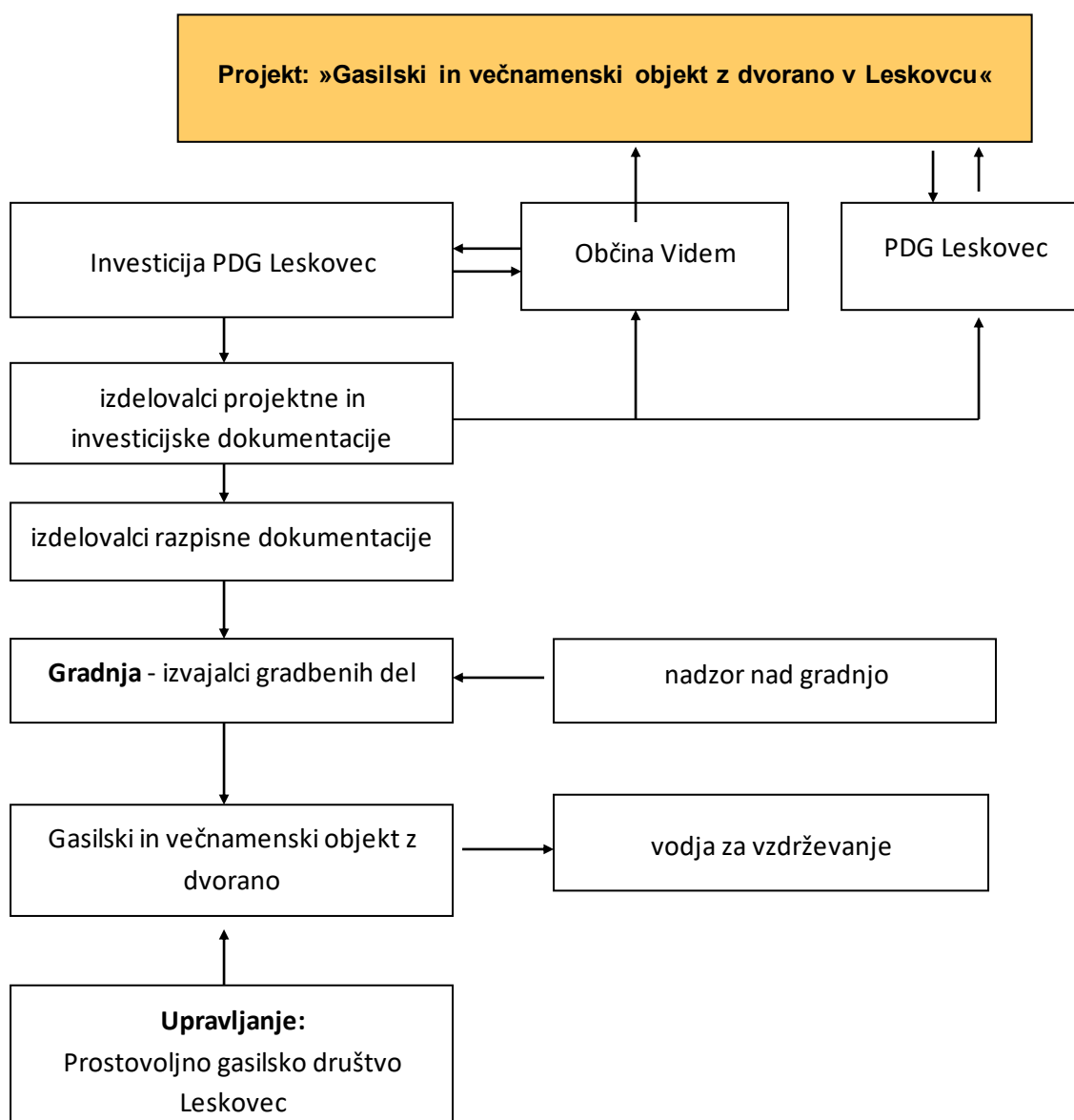


Tabela 8: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Vodja investicije:	Peter JAGARINEC, zastopnik PDG Leskovec
Koordinator projekta:	Peter JAGARINEC, zastopnik PDG Leskovec
Strokovna pomoč:	Simon SPINDLER, SPIGRAD, inženiring in tehnično svetovanje, Simon Spindler s.p.
Strokovna pomoč:	Matej ROGAČ, FIMA projekti d.o.o., direktor

Z gasilskim in večnamenskim objektom z dvorano bo upravljalo Prostovoljno gasilsko društvo Leskovec.

Zaposlitev nove osebe za upravljanje in vzdrževanje na novo zgrajenega gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano ne bo potrebna, saj bo le-to opravljala oseba, ki je zadolžena s strani Prostovoljnega gasilskega društva Leskovec za vzdrževanje ter s tem zagotavljala redno kontrolo.

Projektno dokumentacijo so izdelali strokovni izdelovalci tovrstne dokumentacije iz podjetja SPIGRAD, inženiring in tehnično svetovanje, Simon Spindler s.p., Vinarje 5, 2000 Maribor.

Razpisno dokumentacijo in postopke javnega naročanja izvajalcev (projektiranja, gradnje,...) bo izvedlo Prostovoljno gasilsko društvo Leskovec.

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.

7.7 Predvideni viri financiranja

Tabela 9: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja po tekočih cenah v EUR						
Leto	Vrednost	2023	2024	2025	2026	Delež
Občinski proračun Občine Videm	600.000,00	50.000,00	350.000,00	200.000,00	0,00	77,59%
LASTNA SREDSTVA - PGD Leskovec	173.251,29	645,29	59.066,00	40.340,00	73.200,00	22,41%
SKUPAJ	773.251,29	50.645,29	409.066,00	240.340,00	73.200,00	100,00%

Občina Videm bo izvedbo projekta »Gasilski in večnamenski objekt z dvorano v Leskovcu« sofinancirala v višini **600.000,00 EUR**.

Občina Videm s svojim finančnim vložkom financira naslednje stroške:

a.) V celoti:

- Projektna dokumentacija
- Investicijska dokumentacija
- Geodetski načrt
- PZI
- Geodetski posnetek
- Komunalni prispevek
- Geometerske storitve

b.) V deležu:

- Gradbeni material in GOI dela
- Oprema
- Ureditev okolice

PGD Leskovec bo za izvedbo projekta zagotovil **173.251,29 EUR** finančnih sredstev.

PGD Leskovec s svojim finančnim vložkom financira naslednje stroške:

a.) V celoti:

- Nadzor
- Informiranje in obveščanje
- Rušenje starega dotrajanega objekta

b.) V deležu:

- Gradbeni material in GOI dela
- Oprema
- Ureditev okolice

PDG Leskovec poleg finančnih sredstev v projekt vlaga še:

a.) Zemljišče: parcela parc. št. 44/6 k.o. Zg. Leskovec (487), v velikosti 1.442 m² ocenjeno po vrednosti 45 €/m² kar skupaj znaša 64.890,00 EUR in

b.) Prostovoljno delo obsegu 10.000 ur, ocenjeno po vrednosti 25 €/h dela kar skupaj zneso 250.000,00 €.

Po zaključku projekta se bo objekt etažiral.

Občina Videm bo postala lastnik naslednjih prostorov:

- Shramba za čistila
- Dvorana
- Pisarne

PGD Leskovec bo postal lastni naslednjih prostorov:

- Gasilski dom - pisarne
- Gasilski dom - garaža
- Neurejeno podstrešje

Skupni prostori bodo v solastništvu Občin Videm in PGD Leskovec.

7.8 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

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

- povečanju prepoznavnosti Občine Videm in naselja Zgornji Leskovec;
- 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 in večnamenskega objekta z dvorano;
- 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 TVEGANJA

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

1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je investitor izpostavljen prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost tem tveganjem visoka.

2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za investitorja, saj brez finančne pomoči občine ne bo mogel zaprti finančne konstrukcije, saj je za tovrstno investicijo zelo težko pridobiti privatnega investitorja. Da omejimo tveganje in zapremo finančno konstrukcijo smo za sofinanciranje projekta zaprosili Občino Vicem.

Kreditno tveganje ni pristojno, saj si investitor za to investicijo ne bo najel kredita. S tem tudi ne bo imela valutnega tveganja.

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 gasilski in večnamenski objekt z dvorano v Leskovcu.

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 Videm, 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 gospod Peter JAGARINEC in Prostovoljno gasilsko društvo Leskovec, ki bo skrbelo za vzdrževanje gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano, imata zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

9.1 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 **735.464,87 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)**.

9.2 Smiselnost investicije

Investicija upravičena predvsem zato, ker omogoča primerne pogoje za delo gasilcev in kulturnikov, ter 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 Videm. 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 gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano 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.

Z izvedbo investicije pridobijo prostore:

- Gasilci,
- prve posredovalci,
- društvo upokojencev,
- krajevna skupnost,
- dvorana za vse prireditve in dogodke,
- kulturno društvo.

Investicija v izgradnjo novega gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano v Leskovcu lahko prinese številne koristi tako lokalni skupnosti kot tudi širši regiji. Spodaj je nekaj smiselnih razlogov, zakaj bi bila taka investicija smiselna:

Izboljšana gasilska varnost: Nov gasilski objekt bo omogočil boljše pogoje za usposabljanje gasilcev, shranjevanje opreme in hitro odzivanje na nesreče v regiji. To bo povečalo gasilsko varnost in zmanjšalo tveganje za škodo ob nesrečah.

Večnamenska dvorana za skupnost: Dvorana v objektu bo imela večnamensko uporabo. Poleg gasilskih dejavnosti bo lahko služila tudi za družabne dogodke, športne prireditve, kulturne prireditve, izobraževalne seminarje in še več. To bo povečalo družbeno vključenost in izboljšalo kakovost življenja lokalnega prebivalstva.

Krepitev skupnosti: Gradnja in upravljanje objekta lahko prispeva k večji povezanosti med prebivalci Leskovca. Organiziranje dogodkov in dejavnosti v objektu lahko krepí lokalno skupnost, spodbuja sodelovanje in povečuje občutek pripadnosti.

Razvoj turizma: Večnamenska dvorana lahko privabi različne dogodke in prireditve, ki bodo privabili obiskovalce iz drugih regij. To lahko pozitivno vpliva na lokalno gospodarstvo, na primer s povečanjem povpraševanja po storitvah in gostinskih obratih.

Usposabljanje in izobraževanje: Gasilska dvorana bo omogočila boljše pogoje za usposabljanje in izobraževanje gasilcev. To je ključno za izboljšanje njihove učinkovitosti in varnosti pri intervencijah.

Krepitev pripravljenosti na nesreče: V regiji lahko pride do različnih nesreč, vključno z naravnimi nesrečami in nesrečami v industriji. Nov gasilski objekt bo omogočil boljšo pripravljenost za takšne situacije, kar lahko reši življenja in premoženje.

Povečanje prepoznavnosti: Imeti kakovosten gasilski in večnamenski objekt lahko poveča prepoznavnost Leskovca tako na lokalni kot regionalni ravni.

Dolgoročna naložba: Investicija v tak objekt je dolgoročna naložba v varnost in dobrobit skupnosti ter prispeva k trajnostnemu razvoju regije.

Vse te točke kažejo na to, da bi investicija v izgradnjo novega gasilskega in večnamenskega objekta z dvorano v Leskovcu imela smisel in bi lahko prinesla številne koristi tako lokalni skupnosti kot tudi širši regiji.

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).

Od potrebne projektne dokumentacije je trenutno izdelana dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja – DGD št. 2695-031/2022, ki jo je izdelalo podjetje Arhitekturni biro Marinič d.o.o., Mlinska ulica 032, 2000 Maribor, februar 2023.