



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, www.dornava.si

INVESTICIJSKI PROGRAM

(po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije
na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/06, 54/2010 in 27/2016)

»GASILSKO-KULTURNI DOM MEZGOVCI«

Dornava, januar 2018

Župan: Rajko JANŽEKVIČ

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

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

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

ŠACER Robert, zastopnik

KAZALO

1	UVOD IN POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA	9
1.1	Uvodno pojasnilo	9
1.2	Predstavitve investitorja in izdelovalca investicijskega programa	10
1.2.1	Opredelitev in podatki investitorja	10
1.2.2	Opredelitev in podatki upravljavca	11
1.2.3	Opredelitev in podatki izdelovalca investicijskega programa	11
1.2.4	Opredelitev in podatki izdelovalca projektne dokumentacije	12
1.3	Namen in cilj investicijskega projekta	12
1.4	Povzetek DIIP-a s pojasnili poteka aktivnosti	13
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	14
2.1	Cilj investicije s fizičnimi in finančnimi kazalniki	14
2.1.1	Fizični kazalniki	14
2.1.2	Finančni kazalniki	15
2.1.2.1	Finančna analiza	15
2.1.2.2	Ekonomska analiza	16
2.2	Spisek strokovnih podlag	17
2.3	Opis upoštevanih različic ter utemeljitev izbire optimalne različice	17
2.3.1	Utemeljitev izbire optimalne različice	19
2.4	Navedba odgovornih oseb	21
2.4.1	Občinske strokovne službe odgovorne za investicijski projekt	21
2.4.2	Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta	22
2.4.3	Strokovni delavci, odgovorni za pripravo projektne dokumentacije	22
2.4.4	Strokovni sodelavci, odgovorni za pripravo projektne dokumentacije	22
2.4.5	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	23
2.5	Spremljanje učinkov investicije	24
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo	25
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračuna upravičenosti investicije	26
3	OSNOVI PODATKI O INVESTITORJU	27
3.1	Podatki o investitorju	27

3.2	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije	31
3.3	Podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije	31
3.4	Podatki o upravljavcu	32
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA	33
4.1	Opis lokacije	33
4.2	Opis stanja	34
4.2.1	Pregled in analiza obstoječega stanja	34
4.3	Usklajenost investicijskega projekta s Strateškimi razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti	35
4.3.1	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje	36
4.3.2	Usklajenost s prostorskimi akti	38
5	OPREDELITEV TRŽNIH MOŽNOSTI	39
5.1	Opredelitev tržnih možnosti	39
5.2	Analiza kupcev ciljnega trga	39
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	40
6.1	Splošni podatki	40
7	ANALIZA ZAPOSLENIH “BREZ“ INVESTICIJE IN “Z“ INVESTICIJO	50
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	51
8.1	Navedba osnov in izhodišča za oceno	51
8.2	Ocena celotnih investicijskih stroškov	51
8.2.1	Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah	51
8.2.2	Ocena upravičenih stroškov po stalnih cenah	52
8.2.3	Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah	52
8.2.4	Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah	53
8.2.5	Ocena upravičenih stroškov po tekočih cenah	54
8.2.6	Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah	54
9	ANALIZA LOKACIJE	55

9.1	Imenovanje prostorskih aktov in glasil, v katerih so le-ti objavljeni	55
9.2	Opis in analiza lokacije	60
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	63
10.1	Varovanje okolja	63
10.1.1	Učinkovita izraba naravnih virov	63
10.1.2	Okoljska učinkovitost	63
10.1.3	Trajnostna dostopnost	63
10.1.4	Zmanjšanje vplivov na okolje	64
10.1.5	Hrup	64
10.1.6	Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje	64
10.2	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	64
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	65
11.1	Časovni načrt	65
11.2	Analiza izvedljivosti	66
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	67
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	68
13.1	Projekcija prihodkov	68
13.2	Projekcija stroškov	69
13.3	Razrez obratovalnih stroškov	70
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI S PRESOJO UPRAVIČENOSTI	71
14.1	Druge koristi - javno dobro	71
14.2	Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov	73
14.2.1	Finančna analiza	73
14.2.1.1	Finančni kazalniki	75
14.2.2	Ekonomska analiza	76
14.2.2.1	Ekonomski kazalniki	78
14.3	Denarni tokovi	79
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	81

15.1	Analiza občutljivosti	81
15.2	Analiza tveganj	82
15.2.1	Predstavitev tveganj	83
16	PREDSTAVITEV REZULTATOV	84

Kazalo tabel

<i>Tabela 1: Stroškovni prikaz del</i>	15
<i>Tabela 2: Preglednica občinske strokovne službe</i>	21
<i>Tabela 3: Preglednica vodja projekta</i>	22
<i>Tabela 4: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo projektne dokumentacije</i>	22
<i>Tabela 5: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo investicijske dokumentacije</i>	22
<i>Tabela 6: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih in tekočih cenah</i>	25
<i>Tabela 7: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR</i>	25
<i>Tabela 8: Število prebivalcev po naseljih občine</i>	30
<i>Tabela 9: Preglednica vodje projekta in reference</i>	50
<i>Tabela 10: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah in z 22% DDV (v EUR)</i>	51
<i>Tabela 11: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR</i>	52
<i>Tabela 12: Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah</i>	52
<i>Tabela 13: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)</i>	53
<i>Tabela 14: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah brez in z 22% DDV (v EUR)</i>	53
<i>Tabela 15: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR</i>	54
<i>Tabela 16: Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah</i>	54
<i>Tabela 17: Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)</i>	54
<i>Tabela 18: Terminski plan</i>	65
<i>Tabela 19: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR</i>	67
<i>Tabela 20: Projekcija prihodkov investicije</i>	68
<i>Tabela 21: Projekcija stroškov investicije</i>	69
<i>Tabela 22: Projekcija operativnih stroškov</i>	70
<i>Tabela 23: Prikaz izračuna prihodkov iz naslova javno dobro</i>	71
<i>Tabela 24: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – finančna analiza</i>	73
<i>Tabela 25: Preglednica stroškov in prihodkov investicije – ekonomska analiza</i>	76
<i>Tabela 26: Denarni tokovi</i>	79
<i>Tabela 27: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk</i>	81
<i>Tabela 28: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%</i>	82

Kazalo slik

<i>Slika 1: Kadrovsko-organizacijska shema.....</i>	<i>23</i>
<i>Slika 2: Baročni dvorec v Dornavi</i>	<i>28</i>
<i>Slika 3: Grafični prikaz mej Občine Dornava.....</i>	<i>30</i>
<i>Slika 4: Lokacija izvedbe investicije v občini Dornava</i>	<i>33</i>
<i>Slika 5: Prikaz obstoječega gasilskega doma</i>	<i>34</i>
<i>Slika 6: Prerez A-A (leva slika) prerez B-B (desna slika) in Prerez C-C (spodnja slika) Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci.....</i>	<i>46</i>
<i>Slika 7: Prerez D-D Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci</i>	<i>47</i>
<i>Slika 8: Tloris pritličja Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci</i>	<i>48</i>
<i>Slika 9: Tloris etaže Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci.....</i>	<i>49</i>
<i>Slika 10: Grafični prikaz lokacije investicije</i>	<i>61</i>
<i>Slika 11: Prikaz parcele kjer bo potekala investicija.....</i>	<i>62</i>

1 UVOD IN POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA

1.1 Uvodno pojasnilo

Investitorica Občina Dornava bo investicijo izvedla z občinskimi proračunskimi sredstvi v deležu 93,75% in s povratnimi sredstvi MGRT po ZFO-1 v deležu 6,25% upravičenih stroškov. Investicija bo »GASILSKO-KULTURNI DOM MEZGOVCI«.

Za predvideno investicijo je bil izdelan DIIP, saj se bo občina prijavila na razpis za povratna sredstva na Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo v okviru ZFO-1.

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
- c) Izgradnja prostorov v objektu:
 - **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.

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 m², neto tlorisna površina pa 628,60 m².

Investicija bo izvedena zato, ker je obstoječi gasilski dom v Mezgovcih ob Pesnici dotrajan in več ne zadošča sodobnim potrebam in zahtevam gasilcev in krajanov ter zaradi visokih stroškov vzdrževanja.

1.2 Predstavitev investitorja in izdelovalca investicijskega programa

1.2.1 Opredelitev in podatki 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:	obcina.dornava@dornava.si
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:	viljem.mar@dornava.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Rajko JANŽEKovič, župan
Telefon:	02/ 754 01 10
Telefaks:	02/ 755 07 91
E-pošta:	zupan@dornava.si



1.2.2 Opredelitev in podatki upravljavca

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

1.2.3 Opredelitev in podatki izdelovalca investicijskega programa

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA Projekti d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ
Telefon:	02 / 62 00 788
GSM:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net
ID za DDV:	SI43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510, odprt pri Delavska hranilnica d.d. LJUBLJANA
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ
Telefon:	02 / 62 00 788
GSM:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net



1.2.4 Opredelitev in podatki izdelovalca projektne 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:	info@ideaal.si
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:	igor@ideaal.si



1.3 Namen in cilj investicijskega 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.

Z namenom doseganja sledečih ciljev:

- izboljšanje družbenega in kulturnega življenja občanov;
- izboljšanje pogojev za izvajanje družbenih in kulturnih dogodkov;
- sodobna ureditev gasilsko-kulturnega doma v naselju Mezgovci;
- povečanje požarne varnosti v naselju in njegovi okolici;
- ureditev ustreznih prostorov za garažiranje gasilskih vozil;
- povečanje možnosti razvoja turizma in podeželja.

1.4 Povzetek DIIP-a s pojasnili poteka aktivnosti

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za predmeten projekt »Gasilsko-kulturni dom Mezgovci« je bil izdelan decembra 2017.

V DIIP-u sta predstavljeni dve različici in sicer *različica »z« investicijo* in *različica »brez« investicije*. Opravljena analiza upravičenosti in smotrnosti različic je potrdila kot edino ekonomično, tehnično upravičeno in smotno različico »z« investicijo.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V investicijskem programu je prikazana različica »z investicijo« in »brez investicije«.

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.

Časovni okvir izvedbe investicije: **do 30.9.2020.**

2.1 Cilj investicije s fizičnimi in finančnimi kazalniki

2.1.1 Fizični kazalniki

Predmet projekta je novogradnja gasilsko-kulturnega doma na območju Občine Dornava, ki obsega:

- Rušitev obstoječe stavbe
- Izgradnja novega gasilsko-kulturnega doma
- Izgradnja prostorov v objektu:
 - **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.

Tabela 1: Stroškovni prikaz del

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
	Skupaj 2018	185.555,70	226.377,95	188.524,59	230.000,00
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
	Skupaj 2019	197.542,58	241.001,95	204.918,03	250.000,00
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
	Skupaj 2020	184.002,11	224.482,58	194.880,33	237.754,00
Skupaj		567.100,39	691.862,48	588.322,95	717.754,00

2.1.2 Finančni kazalniki

2.1.2.1 Finančna analiza

Neto sedanja vrednost

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti s še naslednjimi podatki je sledeč:

- vrednost investicije (stalna cena brez DDV-ja) $I = 691.862,48 \text{ €}$
- ekonomska doba investicije (v letih) $i = 30$
- diskontna stopnja $p = 4\%$

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

Finančna interna stopnja donosnosti

FIRR= negativna

Relativna neto sedanja vrednost

RNSV= -0,966

Obrazložitev:

- Finančna neto sedanja vrednost ima oznako 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,
- Relativna neto sedanja vrednost, oznaka RNSV, je negativna, kar pomeni da je donosnost projekta nižja od uporabljene diskontne stopnje
- 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.

2.1.2.2 Ekonomska analiza

Neto sedanja vrednost

Aproksimativni izračun neto sedanje vrednosti s še naslednjimi podatki je sledeč:

• vrednost investicije (stalna cena brez DDV-ja)	I =	691.862,48 €
• ekonomska doba investicije (v letih)	i =	30
• diskontna stopnja	p =	4%

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

Ekonomska interna stopnja donosnosti

EIRR= 4,182%

Relativna neto sedanja vrednost

RNSV= 0,60

Doba vračanja investicije

DVI= 12,84

Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost ima oznako ENSV,
- V osnovnem izračunu je ENSV pozitivna in znaša **386.280 EUR**,
- 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.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati 59,00% enako velikega projekta;
- Doba vračanja investicije je 12,84 let, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Strokovne podlage za izdelavo investicijskega dokumenta:

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

2.3 Opis upoštevanih različic ter utemeljitev izbire optimalne različice

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 nesprijemljiva.

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 prireditvev,
- 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.

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 m², neto tlorisna površina pa 628,60 m².

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.

2.3.1 Utemeljitev izbire optimalne različice

Razdelana je le ena različica, saj zaradi narave investicije ni predvidenih opcij.

Pri izbiri med različico »brez« investicije in različico »z« investicijo je kot optimalna različica »z« investicijo, saj bi različica »brez« investicije predstavljala nerealizacijo investicijskega projekta, kar pa je za razvoj Občine Dornava in širšega okolja, tj. regije, nesprejemljivo.

Z **družbenega vidika** bo obravnavana investicija doprinesla k:

- 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.

Z **razvojno gospodarskega vidika** bo obravnavana investicija doprinesla k:

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

2.4 Navedba odgovornih oseb

2.4.1 Občinske strokovne službe odgovorne za investicijski projekt

Tabela 2: Preglednica občinske strokovne službe

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

2.4.2 Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta

Tabela 3: Preglednica vodja projekta

VODJA PROJEKTA IN REFERENCE	
Ime in priimek:	Viljem MAR
Izobrazba in položaj:	dipl. org. men., direktor občinske uprave
Področje dela:	Vodenje in koordiniranje investicij, direktor občinske uprave
Delovne izkušnje (leta):	27
Izkušnje na primerljivih projektih (naziv investicije, vrednost in kdaj je bila zaključena):	<ul style="list-style-type: none"> • Izgradnja Gasilsko-vaškega doma Polenšak – 700.000 € (2010) • Izgradnja večstanovanjskega objekta Vila pod lipo Dornava – 1.600.000 € (2010) • Komasacija Ptujsko polje II. – 250.000 € (2010) • Rekonstrukcija javne poti Cigula – Novi dom Dornava – 75.000 € (2010) • Rekonstrukcija ceste Vodul – Polenšak – 290.000 € (2009)
Splošno:	Strokovna usposobljenost pri vodenju projektov za gradnjo, praktična znanja pri vzpostavljanju javno-zasebnih partnerstev, delavnost, natančnost.

2.4.3 Strokovni delavci, odgovorni za pripravo projektne dokumentacije

Tabela 4: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo projektne dokumentacije

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE – PROJEKTNA DOKUMENTACIJA			
Ime in priimek	Izobrazba	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Igor KRAŠEVAC	univ.dipl.inž.arh.	arhitektura	Odgovorni projektant in odgovorni vodja projekta

2.4.4 Strokovni sodelavci, odgovorni za pripravo projektne dokumentacije

Tabela 5: Preglednica strokovnih delavcev za pripravo investicijske dokumentacije

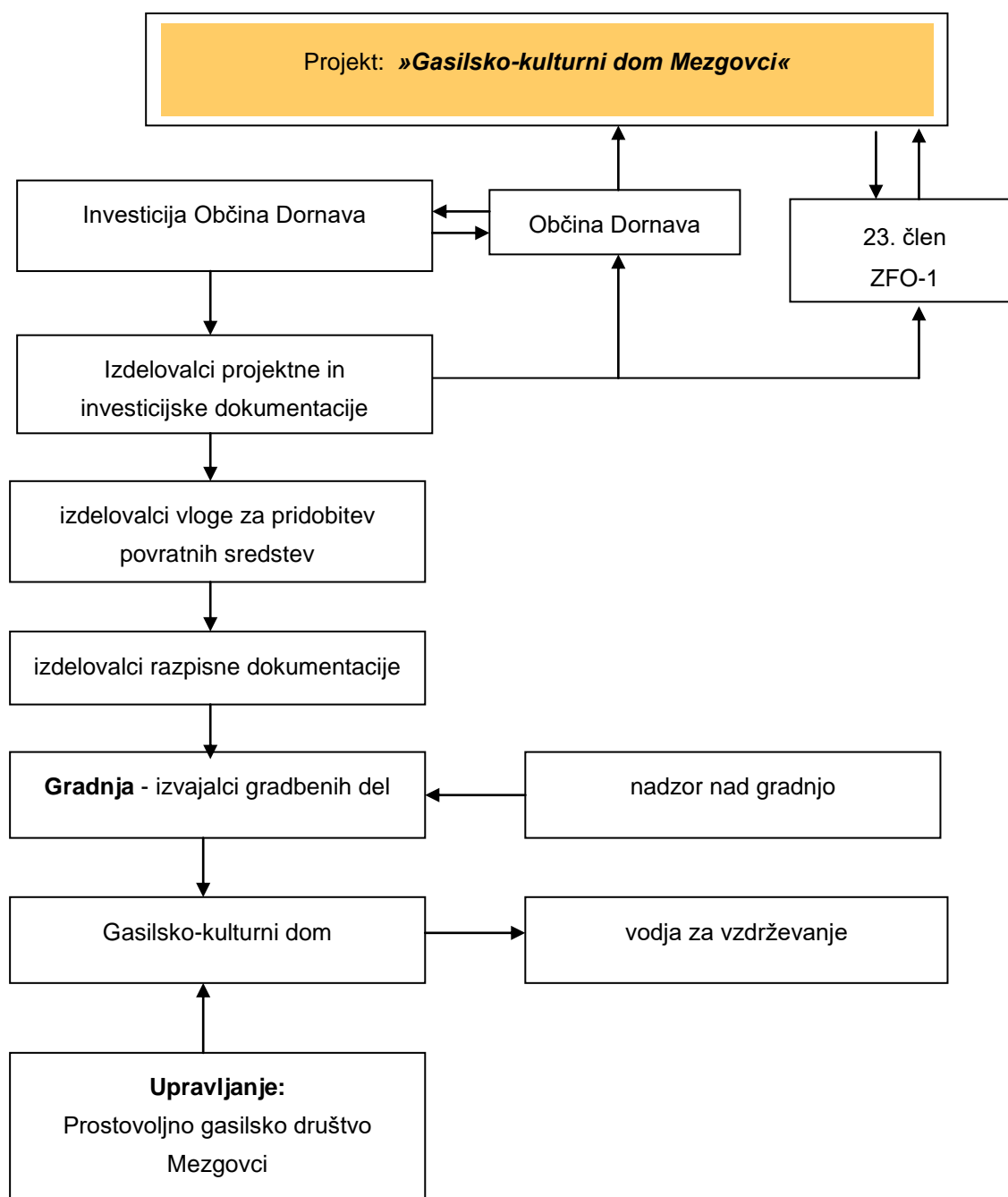
ČLANI PROJEKTNE SKUPINE – INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
Matej ROGAČ	univ. dipl. prav	11	Zakonodaja, pravo, finance	Priprava investicijske dokumentacije

2.4.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

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

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

Slika 1: Kadrovsko-organizacijska shema



2.5 Spremljanje učinkov investicije

Učinki investicije se bodo spremljali skozi izvedbena dela (finančni učinki – mejniki) in skozi učinke doseganja finančnih kazalnikov investicije.

Fizični kazalniki – mejniki

ŠT. MEJNIKA	AKTIVNOST
1	Rušitev obstoječe stavbe
2	Izgradnja novega gasilsko-kulturnega doma
3	Ureditev prostorov v: a) <i>Pritličju</i> : gasilska garaža, garderoba za gasilce, klubski prostor, dvorana, prostor za nastopajoče, shramba, priročna kuhinja in delilna kuhinja; b) <i>Etaži</i> : mala sejna dvorana, velika sejna dvorana, pisarna, galerija, razstavni prostor, silos, prostor za ogrevanje in klimo ter tehnični prostor.

Finančni kazalniki – mejniki

ŠT. MEJNIKA	AKTIVNOST
1	doseganje ENSV
2	doseganje EIRR
3	doseganje RNSV
4	doseganje EDVI

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo

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
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
	Skupaj 2018	185.555,70	226.377,95	188.524,59	230.000,00
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
	Skupaj 2019	197.542,58	241.001,95	204.918,03	250.000,00
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
	Skupaj 2020	184.002,11	224.482,58	194.880,33	237.754,00
Skupaj	567.100,39	691.862,48	588.322,95	717.754,00	

Tabela 7: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

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

Obseg naložbe je:

- Novogradnja gasilsko-kulturnega doma v naselju Mezgovci ob Pesnici

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.

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračuna upravičenosti investicije

Po ekonomski analizi sta izračuna upravičenosti projekta sledeča:

EIRR=	4,182%	ENSV=	386.280
RNSV=	0,60	DVI=	12,84

Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost ima oznako ENSV,
- V osnovnem izračunu je ENSV pozitivna in znaša 386.280 EUR,
- Interna stopnja donosa ima oznako EIRR, je pozitivna in znaša 4,182%, kar pomeni, da je donosnost projekta višja od uporabljene diskontne stopnje in je izvedba projekta s tega izračuna ekonomsko upravičena in nam pove, da vsaka enota vloženega kapitala ustvari 0,04182 enote akumulacije.
- Doba vračanja investicije je 12,84 let, ki je izračunana na podlagi ekonomske analize in visoke dodane vrednosti koristi, ki jih ima regija s tem projektom, prikazane na podlagi JAVNO DOBRO.
- RNSV izračun nam kaže, da bo investicija do konca svoje ekonomske dobe projekta zbrala toliko sredstev iz amortizacije in ustvarjenega dobička, da bo takrat mogoče financirati 60,00% enako velikega projekta.

3 OSNOVI PODATKI O INVESTITORJU

3.1 Podatki o investitorju

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:	obcina.dornava@dornava.si
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:	viljem.mar@dornava.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Rajko JANŽEKOVIČ, župan
Telefon:	02/ 754 01 10
Telefaks:	02/ 755 07 91
E-pošta:	zupan@dornava.si

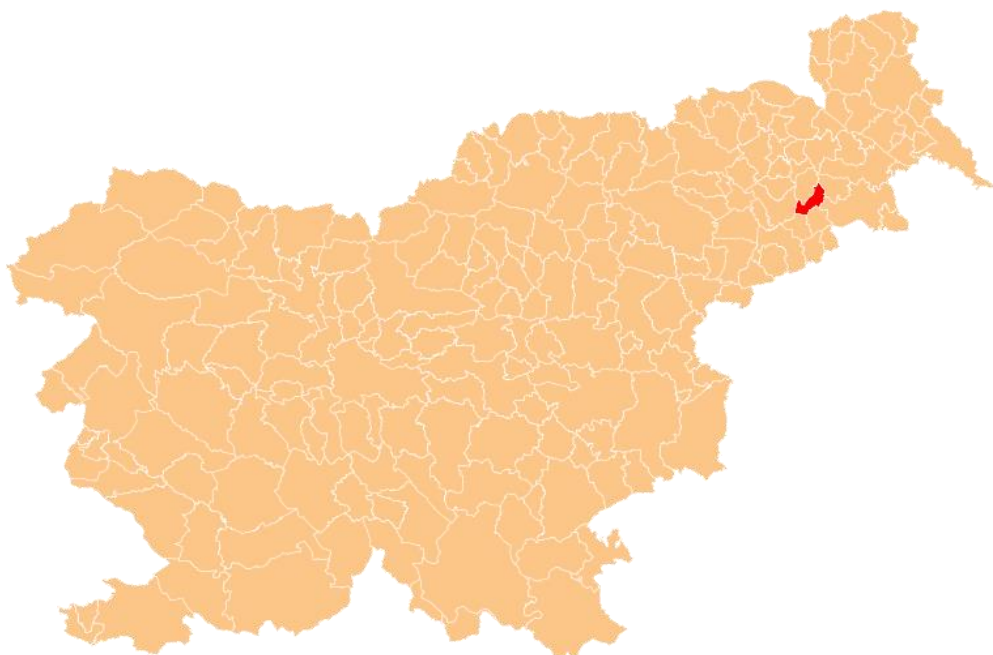


Občina Dornava je bila ustanovljena 26. 12. 1994 v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi. Leži v Severovzhodni Sloveniji, na delu Ptujkega polja in delu Slovenskih goric. Na ravninskem delu ležita naselji Dornava in Mezgovci, ki sta v času velike bivše občine Ptuj bili združeni v KS Dornava. Na območju Slovenskih goric pa so vasi bivše KS Polenšak: Bratislavci, Brezovci, Lasigovci, Polenci, Polenšak, Slomi, Strejaci, Strmec pri Polenšaku 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 km²

Prebivalci: 2.905¹

Gospodinjstev: 969²



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.

Slika 2: Baročni dvorec v Dornavi



¹ Stanje: 1.1.2017. Vir: SURS.

² Stanje 1. 1. 2015. Vir: SURS

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. Peverl. Ob dvestoti obletnici te prvotne cerkvice, leta 1725, so krajani 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 3: Grafični prikaz mej Občine Dornava

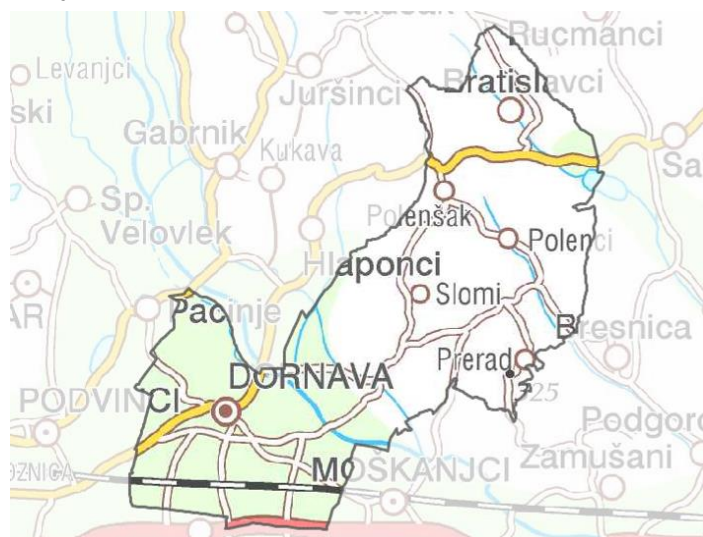


Tabela 8: Število prebivalcev po naseljih občine

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

*Vir: Stanje: 1.1.2017. Vir: SURS.

3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	FIMA Projekti d.o.o.
Naslov:	Osojnikova cesta 3
Odgovorna oseba:	Matej ROGAČ
Telefon:	02 / 62 00 788
GSM:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net
ID za DDV:	SI43904459
Transakcijski račun:	SI56 6100 0000 2287 510, odprt pri Delavska hranilnica d.d. LJUBLJANA
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matej ROGAČ, direktor
Telefon:	02 / 62 00 788
GSM:	040 211 491
E-pošta:	info@b2b-group.net



3.3 Podatki o izdelovalcu projektne 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:	info@ideaal.si
ID za DDV:	SI55888364
Transakcijski račun:	0215 0001 0540 304, NLB Ljubljana
Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:	Igor KRAŠEVAC
Telefon:	02 84 30 300
E-pošta:	igor@ideaal.si



3.4 Podatki o upravljavcu

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

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA

4.1 Opis lokacije

Investicija bo izvedena v občini Dornava. Na površini občine 28,4 km² živi približno 2.905 prebivalcev. Občina leži v Severovzhodni Sloveniji, na delu Ptuiskega polja in delu Slovenskih goric. Na ravninskem delu ležita naselji Dornava in Mezgovci ob Pesnici.

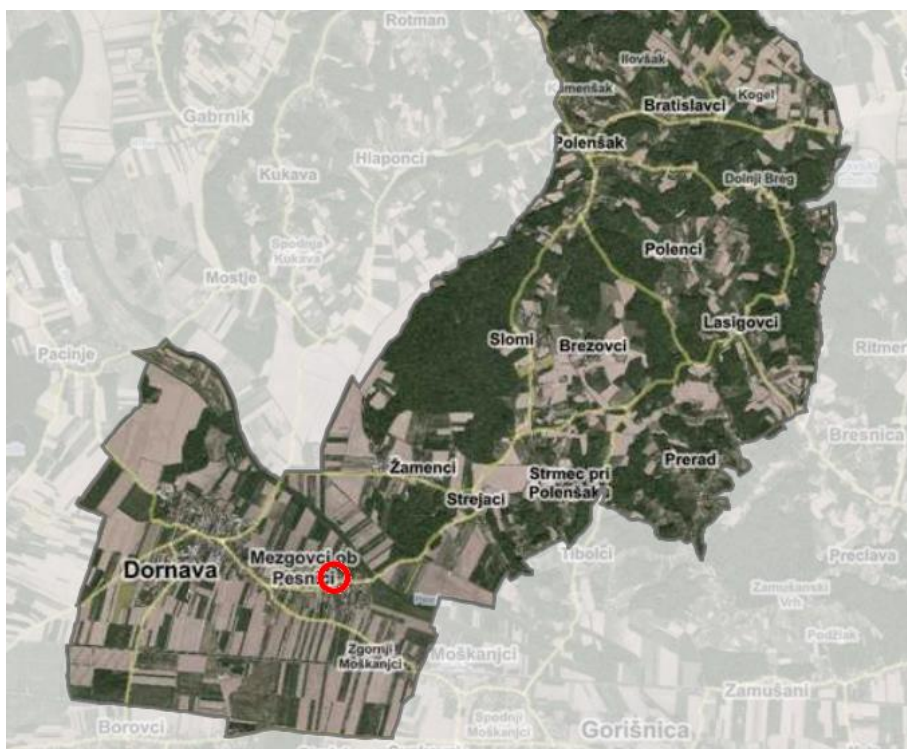
Območje Občine Dornava je predvsem kmetijsko področje. Na ravninskem področju prevladuje poljedelstvo, v gričevnatem delu pa živinoreja. Podjetništvo in obrt sta razviti predvsem v Dornavi in Mezgovcih ob Pesnici.

Lokacija investicije:

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

- k.o. Mezgovci (383), parc. št. 12/4

Slika 4: Lokacija izvedbe investicije v občini Dornava



4.2 Opis stanja

4.2.1 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 pritličen z podstrešjem, zidovi so iz opečnih zidakov. Ostrešje je leseno. Strešna kritina je opečna.

	PARC. ŠT.	K.O.	KVADRATURA OBJEKTA (m²)	VOLUMEN OBJEKTA (m³)
Obstoječi objekt – Gasilski dom Mezgovci	12/4	383 Mezgovci	387,44 m ²	2.053,43 m ³

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 5: Prikaz obstoječega gasilskega doma





4.3 Usklajenost investicijskega projekta s Strateškimi razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti

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.

4.3.1 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 izdelata 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.

4.3.2 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)

5 OPREDELITEV TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Opredelitev tržnih možnosti

Namen investicijskega projekta »Gasilsko-kulturni dom Mezgovci«, je novogradnja Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci v Občini Dornava. Ker je predmet projekta javna infrastruktura v tem primeru ne moremo govoriti o neposredno tržni stvari.

Direktnih prihodkov projekt ne ustvarja.

Tako analiza tržnih možnosti ni potrebna in smiselna.

5.2 Analiza kupcev ciljnega trga

Ker se gasilsko-kulturni dom ne bo neposredno tržil, ciljnega trga ne bo in tako analiza kupcev ni smiselna in ni potrebna.

Gasilsko-kulturni dom Mezgovci bo namenjen vsem prebivalcem območja, širši splošni javnosti in gasilcem Prostovoljnega gasilskega društva Mezgovci.

V nasprotju s finančno upravičenostjo pa iz ekonomske analize izhaja ekonomska upravičenost investicije. Tako lahko kljub zgornjim navedbam z izvedbo obravnavane investicije pričakujemo neposreden razvoj na področju kulturne in družbene dejavnosti, zaščite in reševanja ter s tem tudi razvoj področja Občine Dornava in širše regije.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

Strokovna podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije 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.

6.1 Splošni podatki

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

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.

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 m², neto tlorisna površina pa 628,60 m².

Predvidene ureditve zajemajo izvedbo naslednjih objektov oz. posegov:

- d) Rušitev obstoječe stavbe
- e) Izgradnja novega gasilsko-kulturnega doma
- f) Izgradnja prostorov v objektu:
 - **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.

Etažnost: 2 etaži – P + M (pritličje + mansarda)

Višina objekta: max. +8,25 m

Pred samim pričetkom novogradnje se bo obstoječi gasilski dom porušil.

OSNOVNI PODATKI O VELIKOSTI OBJEKTA

Zazidalna površina	442,74 m ²
Bruto tlorisna površina	742,15 m ²
Neto tlorisna površina	628,60 m ²
Bruto prostornina	3.261,83 m ³
Neto prostornina	2.609,47 m ³
Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem	442,74 m ²
Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče	452,35 m ²
Absolutna višinska kота	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.

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.

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 ²
Garderoba gasilci	keramika	17,60 m ²
WC M	keramika	8,30 m ²
WC Ž	keramika	8,80 m ²
Klubski prostor	keramika	28,00 m ²
Stopnišče	kamen	16,00 m ²
Predverje	kamen	9,20 m ²
Dvorana	keramika	144,00 m ²
Prostor za nastopajoče	keramika	24,00 m ²
WC	keramika	2,70 m ²
Vetrolov	keramika	2,50 m ²
Hodnik	keramika	7,00 m ²
Shramba	keramika	5,80 m ²
Garderoba WC	keramika	6,10 m ²
WC Ž + invalidi	keramika	3,20 m ²
Priročna kuhinja	keramika	21,00 m ²
Delilna kuhinja	keramika	18,40 m ²
Skupaj		385,60 m²

ETAŽA

Stopnišče	kamen	13,80 m ²
Mala sejna dvorana	lam. parket	28,00 m ²
Velika sejna dvorana	lam. parket	63,00 m ²
Stopnišče	kamen	9,20 m ²
Pisarna	lam. parket	26,40 m ²
Galerija	kamen	12,00 m ²
Razstavni prostor	keramika	51,60 m ²
Silos	beton	13,00 m ²

Ogrevanje, klima	keramika	13,00 m ²
Tehnični prostor	keramika	12,00 m ²
Skupaj		242,00 m²

PRITLIČJE + ETAŽA: skupna velikost prostorov znaša **627,60 m²**.

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.

<p><u>Streha je v sestavi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cinkova pločevina - Strešna lepenka - OSB plošča 2,2 cm - Toplotna izolacija 26 cm - Parna zapora - OSB plošča 1,8 cm - Pobešen modularni ali mavčno-kartonski strop 	<p><u>Fasadna stena:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fasadni omet 2 cm - Toplotna izolacija 16 cm - Opečna stena 30 cm - Notranji omet 2 cm 	<p><u>Stropna konstrukcija:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Finalni tlak 2 cm - Armiran estrih 6 cm - Parna zapora - Toplotna izolacija 4 cm - AB plošča 18 cm - Omet 2 cm
<p><u>Talna konstrukcija:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Finalni tlak 2 cm - Armiran estrih 8 cm - Parna zapora - Toplotna izolacija TP 10 cm - Gumbasta hidroizolacija - Armiran podbeton 10 cm - Utrjeno gramozno nasutje 30 cm 	<p><u>Stene:</u></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><u>Streha:</u></p> <p>Strešna konstrukcija je iz notranje strani obdelana kot OSB plošče in je delno vidna. Streha je odvodnjavana s »skritimi« žlebovi in zunanjimi vidnimi odtoki.</p>

<p><u>Kleparski izdelki:</u></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><u>Fasada:</u></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><u>Tlaki:</u></p> <p>Tlak je pretežno v keramiki in lamelni parket. V garaži je epoksi tlak.</p>
<p><u>Stavbno pohištvo:</u></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><u>Strop:</u></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><u>Oprema:</u></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. Prikllop 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.

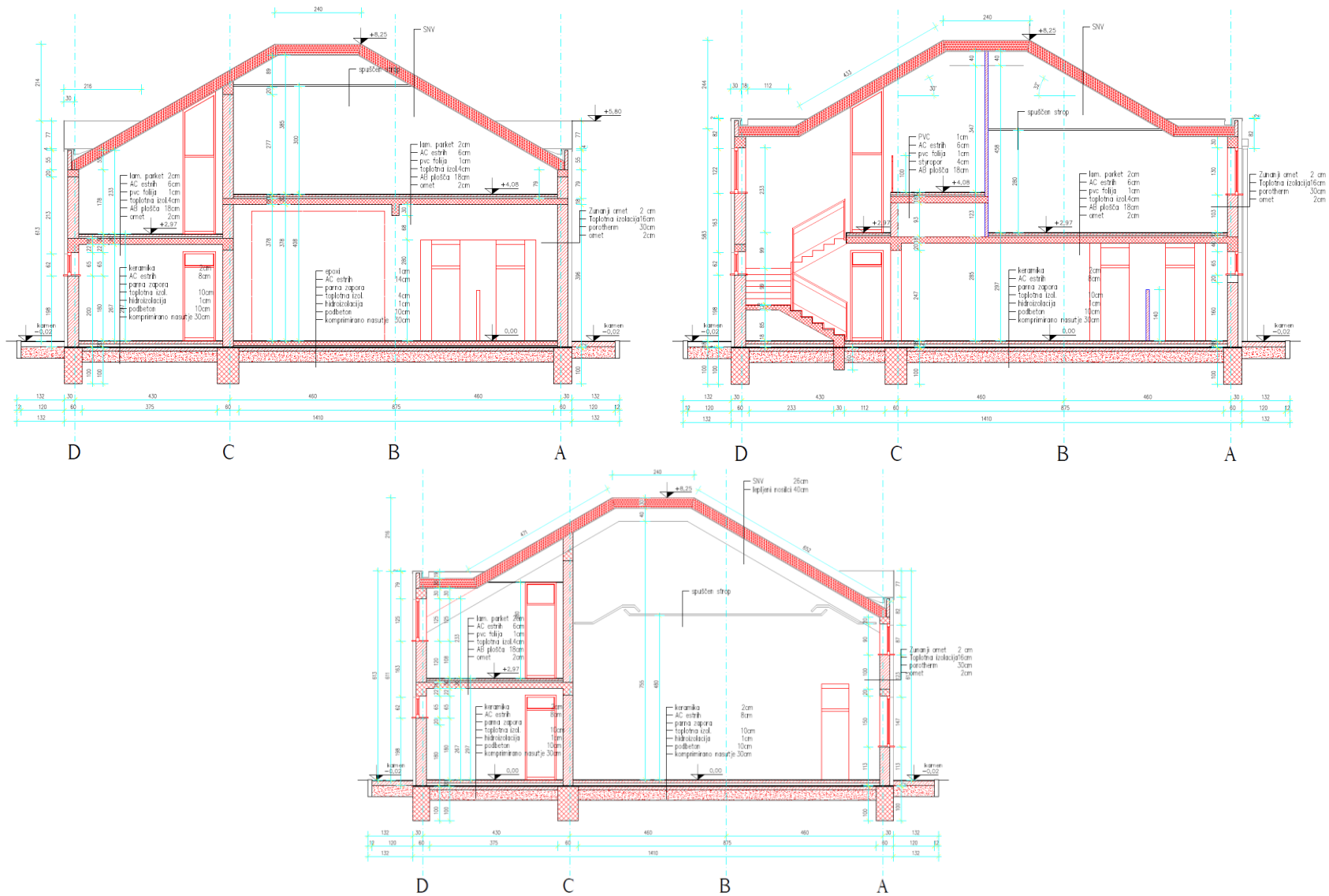
Seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:	Elektrika: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci
	Vodovod: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci
	Fekalna kanalizacija: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci
	Meteorna kanalizacija: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci
	TK vod: parc. št. 12/4 k.o. Mezgovci

OKOLJE

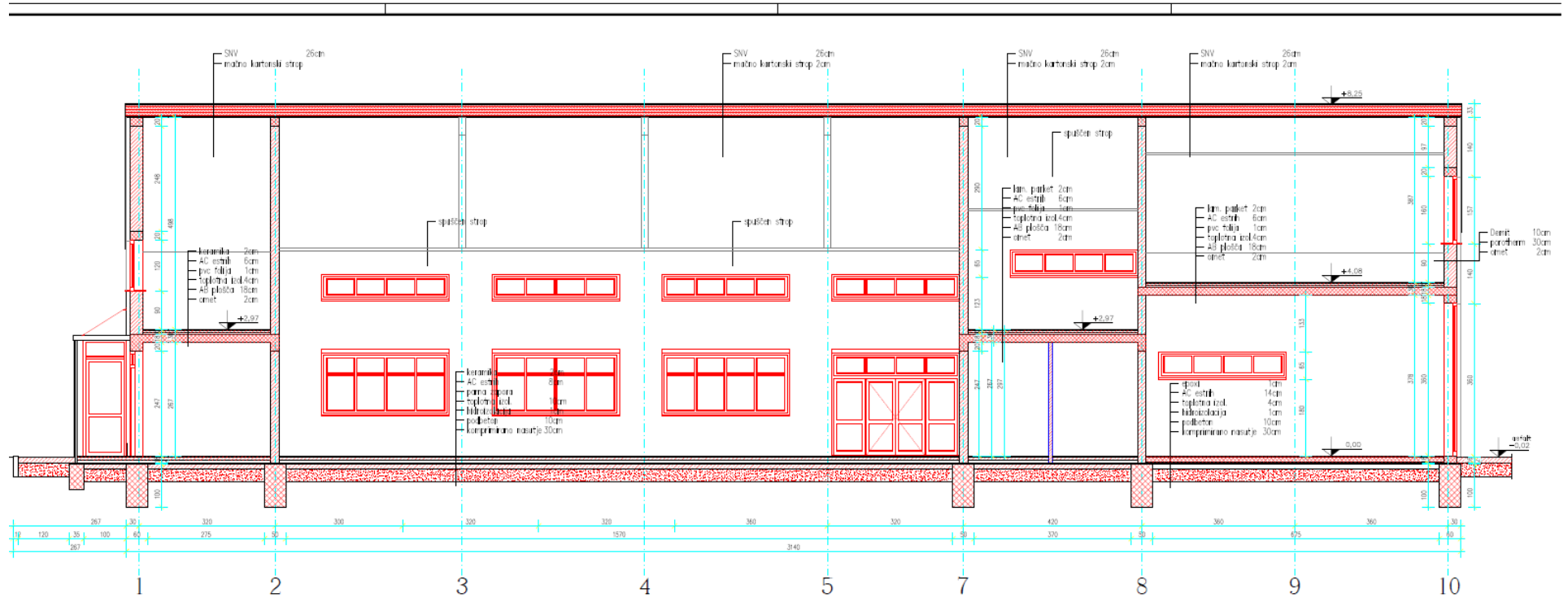
Okolica objekta je predvidena kot asfaltirana z robniki. Asfaltirane površine se odvodnjavajo preko predpisano dimenzioniranega mastolovca v meteorno kanalizacij, ki je združena s strešno kanalizacijo speljana v ponikovalnico.

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

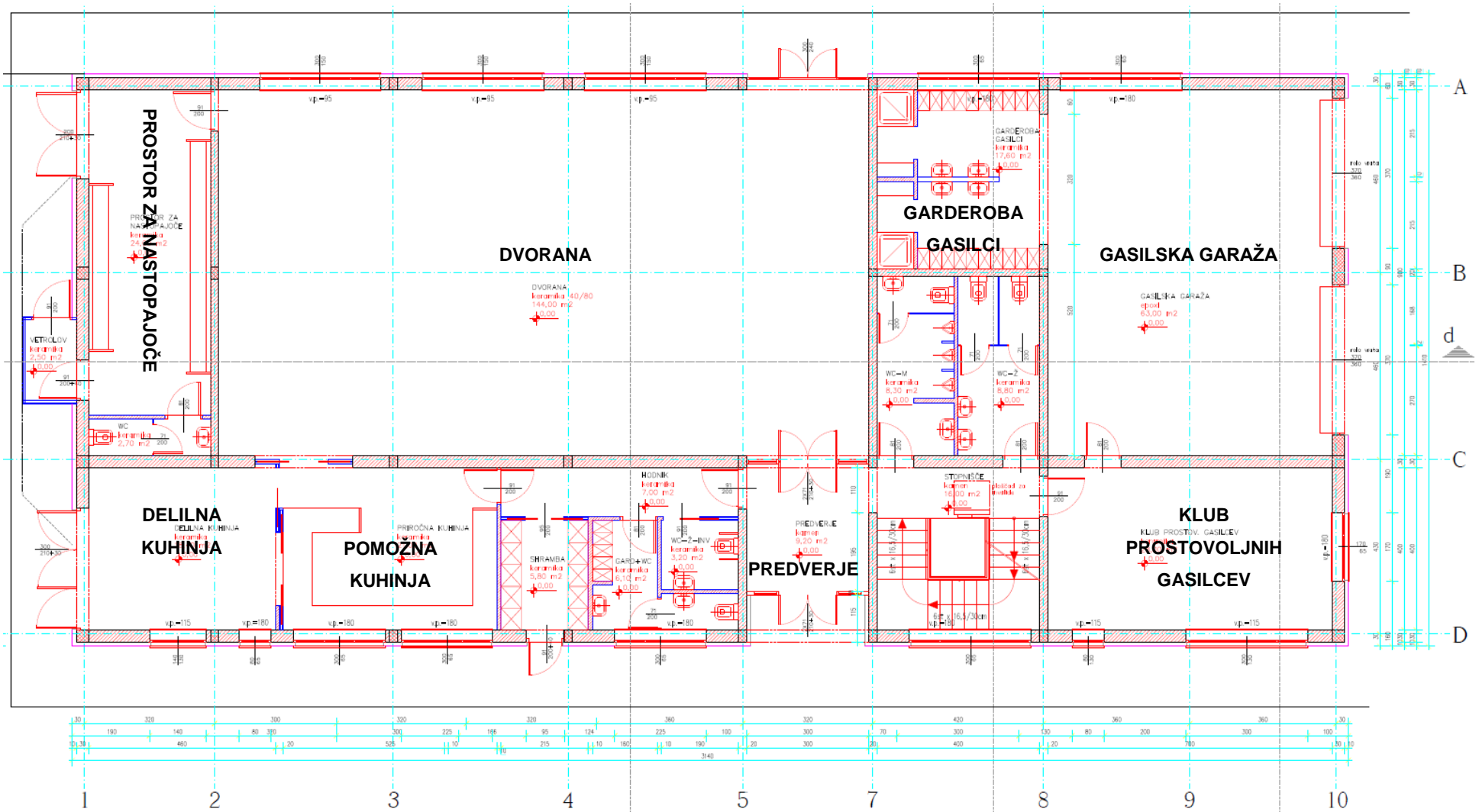
Slika 6: Prerez A-A (leva slika) prerez B-B (desna slika) in Prerez C-C (spodnja slika) Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci



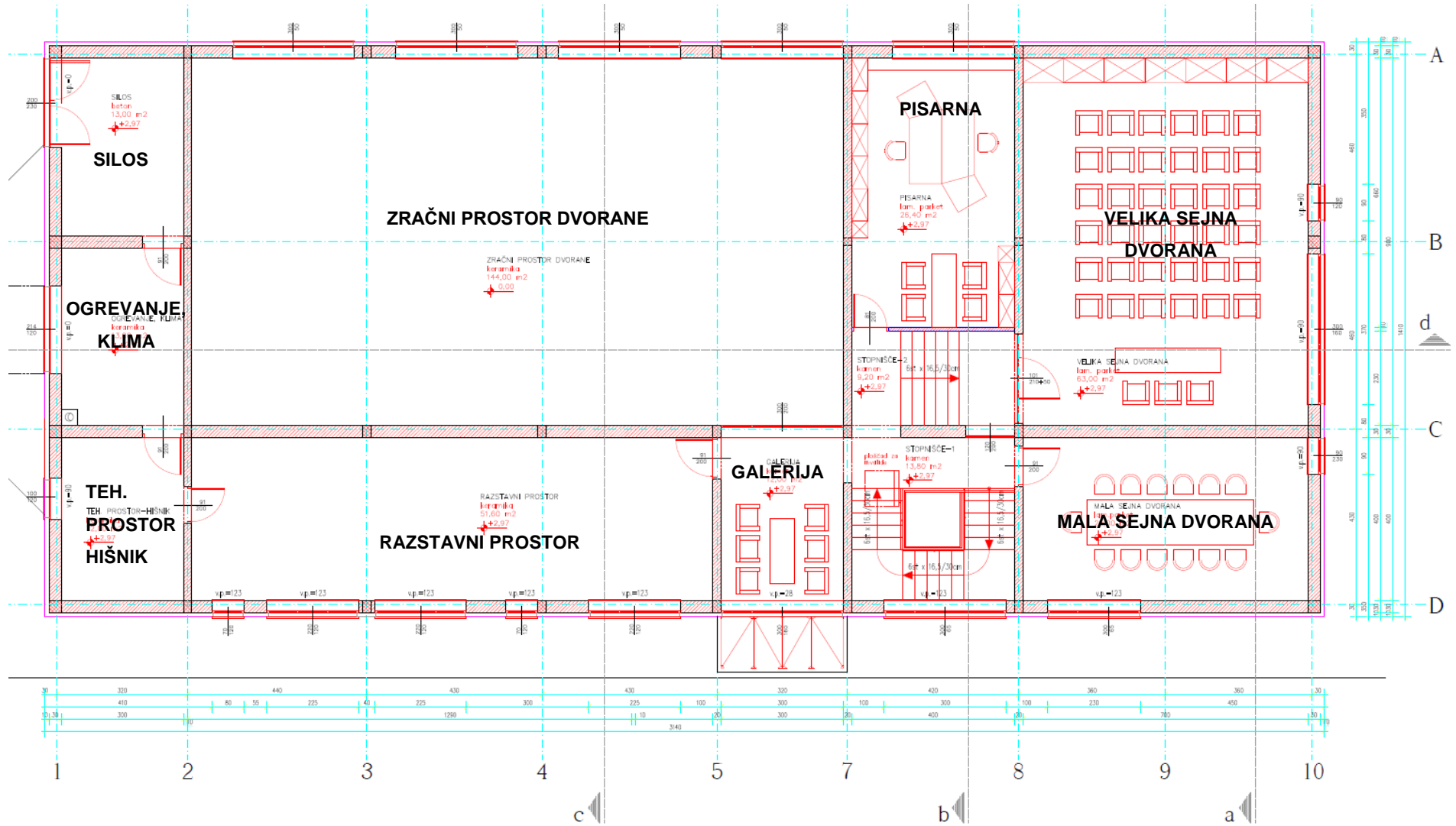
Slika 7: Prerez D-D Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci



Slika 8: Tloris pritličja Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci



Slika 9: Tloris etaže Gasilsko-kulturnega doma Mezgovci



7 ANALIZA ZAPOSLENIH "BREZ" INVESTICIJE IN "Z" INVESTICIJO

Izbira različice »z« investicijo glede na različico »brez« investicije ne vpliva na povečanje števila zaposlenih pri investitorju. Izvedba operacije bo organizirana in strokovno spremljana znotraj občinske uprave Občine Dornava, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Prav tako bo občinska uprava spremljala učinke investicije. Odgovorna oseba Občine Dornava je župan Rajko JANŽEKovič. Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta pa je direktor občinske uprave Viljem MAR. Po potrebi bodo pri izvajanju projekta sodelovali tudi sodelavci zaposleni v občinski upravi in v kolikor bo to potrebno tudi zunanji sodelavci. V času izvedbe se ne predvideva dodatno zaposlovanje.

Investicija obravnavanega projekta ne bo zahtevala novih delovnih mest oz. nikakršne kadrovske širitve, razen v primeru, ki ga v tem trenutku ni mogoče predvideti.

Skrbnik investicijskega projekta in odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta bo direktor občinske uprave Viljem MAR.

Tabela 9: Preglednica vodje projekta in reference

VODJA PROJEKTA IN REFERENCE	
Ime in priimek:	Viljem MAR
Izobrazba in položaj:	dipl. org. men., direktor občinske uprave
Področje dela:	Vodenje in koordiniranje investicij, direktor občinske uprave
Delovne izkušnje (leta):	27
Izkušnje na primerljivih projektih (naziv investicije, vrednost in kdaj je bila zaključena):	<ul style="list-style-type: none">• Izgradnja Gasilsko-vaškega doma Polenšak – 700.000 € (2010)• Izgradnja večstanovanjskega objekta Vila pod lipo Dornava – 1.600.000 € (2010)• Komasacija Ptujsko polje II. – 250.000 € (2010)• Rekonstrukcija javne poti Cigula – Novi dom Dornava – 75.000 € (2010)• Rekonstrukcija ceste Vodul – Polenšak – 290.000 € (2009)
Splošno:	Strokovna usposobljenost pri vodenju projektov za gradnjo, praktična znanja pri vzpostavljanju javno-zasebnih partnerstev, delavnost, natančnost.

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno

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, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za dokumentacijo, pripravljala in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav ter nadzor in so neposredno vezane na investicijski projekt. Za izračun upravičenih stroškov smo upoštevali stroške celotne investicije novogradnje gasilsko-kulturnega doma.

Za obseg potrebne vsebine IP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) ter Delovni dokument 4 – navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (08/2006).

Strokovna podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije 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.

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**.

8.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov

8.2.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 10: 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

SKUPAJ brez DDV	567.100,39	
DDV		124.762,09
SKUPAJ z DDV		691.862,48

Skupna vrednost investicije po stalnih cenah:

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

8.2.2 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 11: Prikaz upravičenih stroškov po stalnih cenah v EUR

	VRSTA DEL	UPRAVIČENI STROŠKI
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
	SKUPAJ	690.961,89

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

8.2.3 Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah

Tabela 12: Ocena neupravičenih stroškov po stalnih cenah

Stroški po namenih	Vrednost
DIIP	738,19
DDV za DIIP	162,40
SKUPAJ	900,59

8.2.4 Terminski plan glede vrste stroškov po stalnih cenah

Tabela 13: Celotna investicijska vrednost po stalnih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)

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

8.2.5 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 14: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah brez in z 22% DDV (v EUR)

Zap. Št.	VRSTA DELA	VREDNOST brez DDV	Z DDV
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
SKUPAJ brez DDV		588.322,95	
DDV			129.431,05
SKUPAJ z DDV			717.754,00

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah:

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

8.2.6 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 15: Prikaz upravičenih stroškov po tekočih cenah v EUR

	VRSTA DEL	UPRAVIČENI STROŠKI
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
	SKUPAJ	716.839,00

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

8.2.7 Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah

Tabela 16: Ocena neupravičenih stroškov po tekočih cenah

Stroški po namenih	Vrednost
DIIP	750,00
DDV za DIIP	165,00
SKUPAJ	915,00

8.2.8 Terminski plan glede vrste stroškov po tekočih cenah

Tabela 17: Celotna investicijska vrednost po tekočih cenah (upravičeni in preostali stroški) v EUR z upoštevanim davkom na dodano vrednost (22%)

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

9 ANALIZA LOKACIJE

9.1 Imenovanje prostorskih aktov in glasil, v katerih so le-ti objavljeni

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 prostočasne 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 določilih 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 soglaš z manjšim odkom.

(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 opremi 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). Dovoli se pastelne barve fasad. Uporaba signalnih, kričečih 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. Dovoli 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 ne mestu gradnje ne zmanjša za več kot za 10%. Dno gnojšč, 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 namestitvev 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">- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo,- D Oskrba z električno energijo plinom in paro: 35.119 druga proizvodnja električne energije,- F Gradbeništvo,- G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil,		

<ul style="list-style-type: none">- H Promet in skladiščenje: 49.31 mestni in primestni kopenski potniški promet, 49.32 obratovanje taksijev, 53 poštna in kurirska dejavnost,- I Gostinstvo,- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,- L Poslovanje z nepremičninami,- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,- P Izobraževanje,- O Dejavnost javne uprave in obrambe,- Q Zdravstvo in socialno varstvo,- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
<ul style="list-style-type: none">- S Druge dejavnosti,- T - dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo in sorodne dopolnilne dejavnosti na kmetiji.
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.

9.2 Opis in analiza lokacije

Investicija bo izvedena v občini Dornava. Na površini občine 28,4 km² živi približno 2.905 prebivalcev. Občina leži v Severovzhodni Sloveniji, na delu Ptujskega polja in delu Slovenskih goric. Na ravninskem delu ležita naselji Dornava in Mezgovci ob Pesnici.

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 ob Pesnici.

Lokacija investicije:

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 10: Grafični prikaz lokacije investicije



Slika 11: Prikaz parcele kjer bo potekala investicija



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

10.1 Varovanje okolja

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.

10.1.1 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.

Obrahnovan poseg ne predstavlja velikega porabnika naravnih virov.

10.1.2 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.

10.1.3 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.

10.1.4 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.

10.1.5 Hrup

Obremenitev okolja s hrupom je predpisana z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l. RS, št. 105/2005, 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.

10.1.6 Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje

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

10.2 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.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

11.1 Časovni načrt

Tabela 18: 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	Januar 2018	Januar 2018
Potrditev investicijske dokumentacije IP	Januar 2018	Januar 2018
Izbira izvajalca del	Januar 2018	Marec 2018
Novogradnja gasilsko-kulturnega doma	April 2018	Avgust 2020
Končni obračun	September 2020	September 2020

Izvedba investicije bo organizirana in strokovno spremljana znotraj občinske uprave Občine Dornava v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Prav tako bo občinska uprava spremljala učinke investicije. Odgovorna oseba Občine Dornava je župan Rajko JANŽEKOVIČ. Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega projekta pa je direktor občinske uprave, Viljem MAR. Po potrebi bodo pri izvajanju projekta sodelovali tudi sodelavci zaposleni v občinski upravi in v kolikor bo to potrebno tudi zunanji sodelavci. V času izvedbe se ne predvideva dodatno zaposlovanje. Po končanju izvedbe investicijskega projekta bo z gasilsko-kulturnim domom upravljalo Prostovoljno gasilsko društvo Mezgovci.

Iz zgornjega časovnega načrta izvedbe investicije je razvidno, da ima investicija v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Investicija se bo pričela s potrditvijo investicijske dokumentacije decembra 2017 in bo zaključena v mesecu septembru 2020. Pričetek gradbenih del je predviden v mesecu aprilu 2018, zaključek pa v mesecu avgustu 2020.

Zgrajen gasilsko-kulturni dom bo po zaključku operacije polno funkcionalen in v lasti Občine Dornava.

Investicija je izvedljiva tako v fizičnem kot finančnem smislu in bo zaključena najkasneje do 30.9.2020.

11.2 Analiza izvedljivosti

Podrobnejša analiza izvedljivosti bo lahko izdelana na osnovi rezultatov razpisa za izbor izvajalcev.

Občina je pred letom 2017 izvedla nekatere aktivnosti za nadaljevanje projekta in sicer:

- 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.

12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

Tabela 19: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

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

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.

13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

13.1 Projekcija prihodkov

Tabela 20: Projekcija prihodkov investicije

Leto	Prihodki	
	Najemnine	Skupaj
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0
2020	300	300
2021	750	750
2022	750	750
2023	750	750
2024	750	750
2025	750	750
2026	750	750
2027	750	750
2028	750	750
2029	750	750
2030	750	750
2031	750	750
2032	750	750
2033	750	750
2034	750	750
2035	750	750
2036	750	750
2037	750	750
2038	750	750
2039	750	750
2040	750	750
2041	750	750
2042	750	750
2043	750	750
2044	750	750
2045	750	750
2046	750	750
2047	750	750
Skupaj	20.550	20.550

13.2 Projekcija stroškov

Tabela 21: Projekcija stroškov investicije

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
	Skupaj 2018	185.555,70	226.377,95	188.524,59	230.000,00
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
	Skupaj 2019	197.542,58	241.001,95	204.918,03	250.000,00
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
	Skupaj 2020	184.002,11	224.482,58	194.880,33	237.754,00
Skupaj		567.100,39	691.862,48	588.322,95	717.754,00

Obrazložitev:

- ocenjeni **strošek investicije** v višini **588.322,95 EUR brez DDV** oz. **717.754,00 EUR z DDV** po tekočih cenah.

13.3 Razrez obratovalnih stroškov

Tabela 22: Projekcija operativnih stroškov

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

Obrazložitev:

- **vzdrževalni in obratovalni stroški gasilsko-kulturnega doma:** Povprečna vrednost znaša 750,00 € na letni ravni.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI S PRESOJO UPRAVIČENOSTI

14.1 Druge koristi - javno dobro

Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Za izračun ekonomske analize vključimo učinke investicije na javno dobro. Javno dobro je opredeljeno in opisano kot prihodek – javno dobro.

Tabela 23: Prikaz izračuna prihodkov iz naslova 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
Skupaj	685.000	685.000	480.000	1.850.000

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.

14.2 Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov

14.2.1 Finančna analiza

Tabela 24: 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

INVESTICIJSKI PROGRAM
Gasilsko-kulturni dom Mezgovci

2034	17	0	750	750	0	0	0	0	0	0
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
Skupaj		691.862	20.600	20.550	71.480	71.430	-620.433	640.055	21.994	-618.061
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
- V investicijo niso vključena nepovratna sredstva
- Denarni tok je v finančni analizi negativen

14.2.1.1 Finančni kazalniki

Apksimativni 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.

14.2.2 Ekonomska analiza

Tabela 25: 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	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

INVESTICIJSKI PROGRAM
Gasilsko-kulturni dom Mezgovci

2034	17	0	750	750	68.250	0	67.500	67.500	0	34.653	34.653
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
Skupaj		691.862	20.600	712.462	1.870.550	71.480	1.921.430	1.229.567	640.055	1.026.335	386.280
Skupaj diskontirano		640.055	11.199	651.254	1.015.495	22.039	1.026.335	386.280			
Ekonomska stopnja donosnosti EIRR				4,182%							

14.2.2.1 *Ekonomski kazalniki*

EIRR= 4,182%

ENSV= 386.280

RNSV= 0,60

DVI= 12,84

Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost ima oznako ENSV,
- V osnovnem izračunu je ENSV pozitivna in znaša 386.280 EUR,
- Obračun amortizacije je načrtovan v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi enako kot pri finančni analizi. Upoštevali smo 3% amortizacijsko stopnjo.
- Ostanek vrednosti 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.

14.3 Denarni tokovi

Tabela 26: Denarni tokovi

Leto	Referenčna leta	ODLIVI				PRILIVI					Neto priliv	Kumulativa saldo
		Stroški investicije v tekočih cenah (€)	Operativni stroški vzdrževanja (€)	Povračilo DDV (€)	Plačilo anuitete kredita €	Prihodki (€)	Subvencija (€)	Občine (€)	DDV	Kredit (€)		
		A	B	C	D	A	B	C	D	E		
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	1	230.000	0	0	0	0	0	185.111	0	44.889	0	0
2019	2	250.000	0	0	0	0	0	250.000	0	0	0	0
2020	3	237.754	350	0	0	350	0	237.754	0	0	0	0
2021	4	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2022	5	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2023	6	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2024	7	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2025	8	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2026	9	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2027	10	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2028	11	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2029	12	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2030	13	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2031	14	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0

INVESTICIJSKI PROGRAM
Gasilsko-kulturni dom Mezgovci

2032	15	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2033	16	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2034	17	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2035	18	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2036	19	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2037	20	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2038	21	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2039	22	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2040	23	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2041	24	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2042	25	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2043	26	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2044	27	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2045	28	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2046	29	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
2047	30	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	0
Skupaj		717.754	20.600	0	0	20.550	0	672.865	0	44.889	0	0

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 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 27: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	386.280	100,00%	4,18%	100,00%
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%

15.2 Analiza tveganj

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

- Povečanje investicije za 1%,
- Zmanjšanje investicije za 1%,
- Povečanje operativnih stroškov za 1%,
- Zmanjšanje operativnih stroškov za 1%,
- Povečanje prihodkov za 1%,
- Zmanjšanje prihodkov za 1%.

Tabela 28: ENSV in EIRR ob spreminjanju ključnih spremenljivk za 1%

Element	ENSV	% odmika od osnove	EIRR	% odmika od osnove
OSNOVNI IZRAČUN	386.280	100,00%	4,18%	100,00%
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 5% glede, na osnovno neto sedanjo stopnjo in spremenjeno neto sedanjo stopnjo v tabeli.

Prav tako smo ugotovili, da 1% odstopanja spremenljiv 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.

15.2.1 Predstavitev tveganj

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 zapreti 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 uporabljeni pri izgradnji gasilsko-kulturnega doma.

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 gasilski vozili, ki se bosta nahajali 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.

16 PREDSTAVITEV REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicije se odvijajo po načrtovanem časovnem planu. Izdelana je bila projektna dokumentacija in investicijska dokumentacija.

IP nam je podal sledeče rezultate:

- Analiza obstoječega stanja in potreb je pokazala potrebo po izvedbi investicije, saj bo le ta pozitivno vplivala na družbeno, socialno, zdravstveno in ekonomsko življenje prebivalcev območja, prav tako nam prikaže pozitiven vpliv z vidika izboljšanja varnosti, zaščite in reševanja na tem območju.
- Predstavitev tehnično – tehnološkega dela je predstavljena na podlagi izdelane projektne dokumentacije, za katero bo pridobljeno gradbeno dovoljenje in prikazuje usklajenost s potrebnimi akti.
- Vrednost projekta je podana po stalnih in tekočih cenah. Skupni stroški investicije znašajo po tekočih cenah **717.754,00 EUR z DDV**.
- Analiza lokacije je prikazala primernost izbranih lokacij in usklajenost s prostorskimi akti.
- Analiza vplivov na okolje ni prikazala negativnih vplivov na okolje.
- Finančna konstrukcija je zaprta z lastnimi občinskimi sredstvi Občine Dornava in s povratnimi sredstvi MGRT po ZFO-1.
- Razdelani so prihodki in prihodki – javno dobro, ki so potrebni za izdelavo finančne analize in ekonomske analize. Rezultati ekonomske analize nam prikazujejo upravičenost izvedbe investicije z družbenoekonomskega vidika. Ovrednoteni so vsi stroški, ki bodo nastali tekom izvajanja investicije in delovanja investicije in so prav tako prikazani v finančni in ekonomski analizi.
- Analiza občutljivosti je prikazala, da je investicija minimalno občutljiva na spremembo izbranih spremenljivk. Projekt je najbolj občutljiv na spremembo znižanja prihodkov.
- Analiza tveganj je pokazala, da pri investiciji ni večjih odstopanj pri spremembi izbranih spremenljivk za 1%.

Investicijski program je prikazal upravičenost izvedbe investicije. Predlaga se izvedba investicije, odločitev za izvedbo je odvisna od investitorja.