



**NOVELACIJA  
INVESTICIJSKEGA  
PROGRAMA**

# **OBNOVA IN IZGRADNJA GASILSKEGA DOMA V MARIBORU**

**NAROČNIK:** Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor  
Cesta proletarskih brigad 21  
2000 Maribor

**IZDELAL:** ProFUTURUS d.o.o.  
Črtomirova ulica 11  
2000 Maribor



**Maj 2010**



## AKRONIMI

Kratica	Opis
JZZPR	Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje
ZD	Zdravstveni dom
URSZR	Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje
MOM	Mestna občina Maribor
IDA	Izolirni dihalni aparati
GA	Gasilni aparati
IDZ	Idejna zasnova
PGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PZI	Projekt za izvedbo del
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
IP	Investicijski program
CBA	Analiza stroškov in koristi (angl. Cost Benefit Analysis)
RNSV	Relativna neto sedanja vrednost
DVI	Doba vračanja investicije
NSV	Neto sedanja vrednost
ISD	Interna stopnja donosnosti
DRP	Državni razvojni program
NRP	Načrt razvojnih programov
ZFO	Zakon o financiranju občin
ZJN	Zakon o javnem naročanju

## KAZALO

<b>1</b>	<b>UVODNO POJASNILO .....</b>	<b>8</b>
1.1	<i>Predstavitev investitorja .....</i>	8
1.2	<i>Predstavitev financerja.....</i>	8
1.3	<i>Predstavitev izdelovalca investicijskega programa .....</i>	9
1.4	<i>Namen in cilji investicijskega projekta.....</i>	9
1.5	<i>Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta.....</i>	10
<b>2</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....</b>	<b>12</b>
2.1	<i>Cilji investicije.....</i>	12
2.2	<i>Seznam strokovnih podlag.....</i>	12
2.3	<i>Kratek opis upoštevanih variant.....</i>	13
2.3.1	<i>Varianta »brez« investicije .....</i>	13
2.3.2	<i>Varianta 1 .....</i>	13
2.3.3	<i>Varianta 2.....</i>	13
2.4	<i>Navedba odgovornih oseb .....</i>	15
2.5	<i>Predvidena organizacija za izvedbo investicije in analiza izvedljivosti.....</i>	16
2.6	<i>Predračunska vrednost investicije.....</i>	17
2.6.1	<i>Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah.....</i>	17
2.6.2	<i>Predračunska vrednost investicije po tekočih cenah.....</i>	17
2.6.3	<i>Finančni viri po stalnih cenah .....</i>	18
2.6.4	<i>Finančni viri po tekočih cenah .....</i>	18
2.7	<i>Prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta.....</i>	18
2.7.1	<i>Statični kazalci v normalnem letu obratovanja investicije (prvo leto norm. obratovanja) .....</i>	18
2.7.2	<i>Kazalniki iz dinamične ocene .....</i>	19
<b>3</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU .....</b>	<b>20</b>
3.1	<i>Investitor .....</i>	20
3.2	<i>Izdelovalec projektne dokumentacije .....</i>	21
3.3	<i>Izdelovalec investicijske dokumentacije.....</i>	21
3.4	<i>Upravljavec investicije.....</i>	22
<b>4</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....</b>	<b>23</b>
4.1	<i>Analiza stanja na področju obravnavane investicije.....</i>	23
4.2	<i>Opis razlogov za izvedbo investicije .....</i>	25
4.3	<i>Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami .....</i>	27
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL.....</b>	<b>29</b>
6.1	<i>Opis investicije .....</i>	29
6.2	<i>Tehnični podatki.....</i>	30
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....</b>	<b>33</b>
8.1	<i>Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah .....</i>	34
8.2	<i>Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah .....</i>	34
8.3	<i>Osnove in izhodišča za oceno vrednosti projekta .....</i>	35



<b>9</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE .....</b>	<b>38</b>
<b>11</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE IN ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA .....</b>	<b>39</b>
11.1	<i>Časovni načrt.....</i>	39
11.2	<i>Organizacija vodenja .....</i>	40
11.3	<i>Analiza izvedljivosti.....</i>	40
<b>12</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA .....</b>	<b>42</b>
<b>13</b>	<b>PROJEKCIJE PRIHODKOV IN ODHODKOV .....</b>	<b>43</b>
<b>14</b>	<b>VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) .....</b>	<b>44</b>
14.1	<i>Likvidnostni tok (denarni tok) .....</i>	44
14.2	<i>Finančna analiza.....</i>	44
14.2.1	<i>Statična finančna ocena projekta .....</i>	45
14.2.2	<i>Dinamična finančna ocena projekta .....</i>	45
14.3	<i>Ekonomska analiza.....</i>	46
14.3.1	<i>Statična ekonomska ocena projekta .....</i>	46
14.3.2	<i>Dinamična ekonomska ocena projekta .....</i>	46
14.3.3	<i>Drugi učinki.....</i>	47
<b>15</b>	<b>ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....</b>	<b>49</b>
15.1	<i>Analiza tveganj.....</i>	49
15.2	<i>Analiza občutljivosti.....</i>	49
<b>16</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>51</b>
<b>17</b>	<b>VIRI IN LITERATURA .....</b>	<b>52</b>



## KAZALO TABEL

Tabela 1: Podatki o Javnem zavodu za zaščitno in požarno reševanje Maribor. ....	8
Tabela 2: Podatki o Mestni občini Maribor. ....	8
Tabela 3: Podatki o podjetju ProFUTURUS d.o.o. ....	9
Tabela 4: Povzetek iz DIIP-a. ....	11
Tabela 5: Seznam projektnih kazalnikov. ....	12
Tabela 6: Analiza stroškovne učinkovitosti variant. ....	15
Tabela 7: Predračunska vrednost investicije (stalne cene september 2009, v EUR). ....	17
Tabela 8: Napoved inflacije v letih od 2009 do 2011. ....	17
Tabela 9: Predračunska vrednost investicije (tekoče cene, v EUR). ....	17
Tabela 10: Finančni viri (stalne cene september 2009, v EUR). ....	18
Tabela 11: Finančni viri (tekoče cene, v EUR). ....	18
Tabela 12: Prikaz izračunanih dinamičnih kazalnikov finančne analize. ....	19
Tabela 13: Prikaz izračunanih kazalnikov ekonomske analize. ....	19
Tabela 14: Podatki o investitorju v imenu Mestne občine Maribor. ....	20
Tabela 15: Podatki o financerju. ....	20
Tabela 16: Podatki o izdelovalcu projektne in tehnične dokumentacije. ....	21
Tabela 17: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije. ....	21
Tabela 18: Podatki o upravljavcu. ....	22
Tabela 19: Nekateri tehnični podatki o investiciji. ....	31
Tabela 20: Specifikacija investicijskih stroškov projekta. ....	33
Tabela 21: Prikaz investicijskih stroškov po stalnih cenah (september 2009). ....	34
Tabela 22: Napoved inflacije v letih od 2009 do 2011. ....	34
Tabela 23: Prikaz investicijskih stroškov po tekočih cenah. ....	34
Tabela 24: Predvideni viri financiranja projekta po tekočih cenah. ....	42
Tabela 25: Prikaz izračunanih kazalnikov finančne analize. ....	45
Tabela 26: Prikaz izračunanih kazalnikov ekonomske analize. ....	47
Tabela 27: Občutljivost ocenjenih stroškov investicije. ....	50



## KAZALO SLIK

Slika 1:	Obstoječi objekt. ....	14
Slika 2:	Sedež JZZPR Maribor. ....	24
Slika 3:	Prostori regijskega centra za obveščanje Maribor. ....	26
Slika 4:	Izvajanje ukrepov požarne varnosti, zaščite in reševanja. ....	28
Slika 5:	Gasilsko vozilo BRONTO. ....	30
Slika 6:	Kadrovsko organizacijska shema. ....	32
Slika 7:	Struktura stroškov v tekočih cenah. ....	33
Slika 8:	Geografski položaj gasilskega doma Maribor. ....	36
Slika 9:	Lokacija gasilskega doma Maribor. ....	37
Slika 10:	Grafični prikaz izvedbe projekta. ....	39
Slika 11:	Dinamika financiranja investicije. ....	42



## KAZALO PRILOG

PRILOGA 1: Izkaz poslovnega izida v ekonomski dobi .....	53
PRILOGA 2: Likvidnosti tok.....	55
PRILOGA 3: Finančni tok .....	57
PRILOGA 4: Prihodki in odhodki (koristi in stroški) v ekonomski dobi .....	59
PRILOGA 5: Ekonomski tok .....	61
PRILOGA 6: Izvleček iz Načrta razvojnih programov MOM 2009-2012.....	63
PRILOGA 7: Načrt parcele .....	64
PRILOGA 8: Arhitekturni načrt .....	65
PRILOGA 9: Lokacijska informacija .....	66
PRILOGA 10: Izjava izdelovalca IP.....	67



## 1 UVODNO POJASNILO

### 1.1 Predstavitev investitorja

Investitor obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru je v imenu Mestne občine Maribor Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor. Javni zavod opravlja preventivna in operativna dela v zvezi z varstvom pred požarom ter zaščito in reševanje ob naravnih in drugih nesrečah na območju Mestne občine Maribor, izven tega območja pa po pogojih, ki jih določi ustanovitelj. Glavna dejavnost je gašenje požarov ter reševanje ljudi in premoženja ob naravnih in drugih nesrečah. Kot stranska dejavnost se v zavodu opravlja vzdrževanje in servisiranje gasilske tehnike, vzdrževanje vozil, izobraževanje za zunanjo in notranjo javnost, opravljanje drugih uslug občanom in organizacijam. Za izvajanje dejavnosti na osnovni lokaciji, zavod uporablja obstoječ gasilski dom, ki je bil zgrajen leta 1963 in je zaradi dotrajanosti potreben temeljite obnove.

Tabela 1: Podatki o Javnem zavodu za zaščitno in požarno reševanje Maribor.

JAVNI ZAVOD ZA ZAŠČITNO IN POŽARNO REŠEVANJE MARIBOR CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 21 2000 MARIBOR	Tel.: 02 331 25 41 Identifikacijska številka za DDV: SI 23284161 Matična št.: 5067979 TRR: 0127 0603 0194 777 Glavna dejavnost po SKD: 84.250
---	---

### 1.2 Predstavitev financerja

Financer obnove in izgradnje ter hkrati lastnik gasilskega doma v Mariboru je Mestna občina Maribor. Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena na svojem območju (izvirne naloge) ter tako zadovoljuje potrebe svojih prebivalcev. Med drugim je zadolžena za načrtovanje prostorskega razvoja. V skladu z zakonom opravlja tudi naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja delovanje javnih služb.

Da bi še naprej lahko zagotavljali kakovostno in učinkovito delovanje javnih služb, ki delujejo v zadevnem objektu, se je Mestna občina Maribor, skupaj z izvajalcem ene izmed javnih služb – Javnim zavodom za zaščitno in požarno reševanje, odločila, da bo sprožila postopke za obnovo in izgradnjo gasilskega doma v Mariboru ter s tem skušala ustvariti normalne pogoje za delovanje teh javnih služb ter tako povečati varnost in blaginjo svojih prebivalcev.

Tabela 2: Podatki o Mestni občini Maribor.

MESTNA OBČINA MARIBOR ULICA HEROJA STANETA 1 2000 MARIBOR	Tel.: 02 220 10 00 Identifikacijska številka za DDV: SI12709590 Matična št.: 588336 TRR: 0127 0010 0008 403 Glavna dejavnost po SKD: 75.110
---	---



### 1.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Izdelovalec investicijskega programa za obnovo in izgradnjo gasilskega doma v Mariboru je podjetje ProFUTURUS d.o.o. iz Maribora. Podjetje deluje na področju evropske kohezijske politike, na razvojno tehničnem področju, področju podjetniškega in poslovnega svetovanja ter na področju izdelave investicijske dokumentacije.

Podjetje ima nekajletne izkušnje s pripravo vseh vrst investicijske dokumentacije (DIIP, predinvesticijska zasnova, IP, študija izvedbe, novelacija IP, poročilo o spremljanju učinkov investicije). Med večjimi naročniki za pripravo investicijske dokumentacije so do sedaj bili Ministrstvo za javno upravo, Mestna občina Maribor, Mestna občina Slovenj Gradec, Občina Moravske Toplice, itd. Podjetje ProFUTURUS d.o.o. je izdelalo tudi Dokument identifikacije investicijskega projekta za obnovo in izgradnjo gasilskega doma v Mariboru, ki je ena izmed podlag za pripravo tega investicijskega programa.

Tabela 3: Podatki o podjetju ProFUTURUS d.o.o.

ProFUTURUS d.o.o. ČRTOMIROVA ULICA 11 2000 MARIBOR	Tel.: 02 421 29 37 Identifikacijska številka za DDV: SI 57007616 Matična št.: 2264412 TRR: 0451 5000 1321 357 Glavna dejavnost po SKD: 70.220
--	---

### 1.4 Namen in cilji investicijskega projekta

**Namen investicijskega projekta** je izboljšati pogoje delovanja JZZPR in drugih služb, ki delujejo na lokaciji gasilskega doma Maribor ter omogočiti učinkovito izvajanje ukrepov požarne varnosti, zaščite in reševanja ter drugih dejavnosti v okviru tu delujočih javnih služb. S tem se bo prispevalo k večji varnosti prebivalcev in njihovega premoženja na širšem območju Mestne občine Maribor.

**Cilji investicijskega projekta** je obnova in izgradnja gasilskega doma v Mariboru z namenom povečanja učinkovitosti celotnega sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Neposredni cilj je zagotoviti prostorske kapacitete, ki bodo:

- izboljšale učinkovitost in kakovost delovanja javnih služb,
- racionalizirale poslovanje javni služb,
- povečale ugled javnih služb, itd.

Izvedba projekta bo zagotovila pogoje in omogočila vsestranski dvig ravni strokovnega sodelovanja vseh izvajalcev gasilske javne službe in drugih reševalnih služb ter tako pomembno prispevala k uspešnejšim pripravam in izvedbam intervencij ob vseh vrstah nezgod. S tem bo zagotovljena ustrezna požarna varnost ter zaščita in reševanje na širšem območju regije.

## 1.5 Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta, ki je bil izdelan v septembru 2009, je bila na podlagi opisa razlogov za investicijo in opredelitvijo ciljev investicije analizirana možnost obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru. V obravnavo je bila najprej vključena varianta brez investicije.

**Varianta »brez« investicije**, pomeni nadaljnje ohranjanje sedanjega stanja. To pomeni, da se delovanje služb, na lokaciji Gasilskega doma Maribor nadaljuje v neprimernih in premajhnih prostorih, kar pomeni tudi visoke stroške vzdrževanja in prenos dosedanjih omejitev pri izvajanju posameznih aktivnosti. Taka situacija bi v prihodnjih letih zagotovo pripeljala do nezmožnosti opravljanja dejavnosti in prepovedi uporabe neustreznih, nevarnih in zdravju škodljivih prostorov. Varianta onemogoča doseganje zastavljenih ciljev in izkoriščanje razvojnih možnosti, zato je bil podan zaključek, da **varianta »brez« investicije ne rešuje problema** na dolgoročno vzdržen način.

V iskanju optimalne rešitve nastalega problema je bila v obravnavo nato vključena **varianta 1** po kateri se zgradi nov Gasilski dom na novi lokaciji v neposredni bližini sedanjega doma. Po preselitvi vseh dejavnosti v novozgrajeni gasilski dom, bi se obstoječi objekt prodal. Pri izgradnji novega objekta bi bilo zagotovljeno delovanje vseh institucij, ki so trenutno locirane v obstoječi zgradbi, hkrati pa bi bile dodane še nekatere nove vsebine, ki bi omogočale sodobno usposabljanje posameznih enot. Ta varianta je povezana z velikimi investicijskimi stroški, saj bi izgradnja novega objekta, za delovanje vseh služb, na podlagi ocene stroškov podobnih investicij, stala skupaj okrog 12.000.000 EUR. Ker financer Mestna občina Maribor **ne more zagotoviti ocenjene višine sredstev** je v nadaljevanju ta varianta primerjana z varianto obnove obstoječega objekta z dograditvijo.

**Varianta 2** predvideva dograditev in obnovo obstoječih prostorov JZZPR Maribor na obstoječi lokaciji. Na navedeni način se obstoječe nevhodne razmere odpravi, hkrati pa se zagotovi normalno delovanje JZZPR in ostalih služb ter zagotovi nadaljnji razvoj posameznih služb. Mestna občina Maribor tako najhitreje in na najbolj racionalni način zagotovi prostore za nemoteno in kvalitetno opravljanje dejavnosti vseh, za občane MOM izjemno pomembnih zavodov. Pri analizi variant 1 in 2 se je izhajalo iz predpostavke, da morata obe varianti zadostiti zastavljenim ciljem projekta in omogočati učinkovito delovanje vseh služb v okviru gasilskega doma na dolgi rok. Na podlagi analize stroškovne učinkovitosti, je bilo ugotovljeno, da **optimalno varianto predstavlja obnova obstoječega objekta z dograditvijo**, saj je sedanja vrednost stroškov variante 1 manjša. Zaradi tega je bila v nadaljevanju DIIP-a podrobneje obravnavana **le varianta 2**. Povzetek dokumenta identifikacije je prikazan v tabeli 4.

Prav tako je bila za izbrano varianto opravljena analiza stroškov in koristi. Finančna analiza je pokazala, da nadaljevanje investicije ne bi bilo smiselno, vendar so ob vključitvi ovrednotenih družbeno ekonomskih učinkov, rezultati kazalcev ekonomske analize pokazali upravičenost izvedbe investicije.



Tabela 4: Povzetek iz DIIP-a.

Naslov projekta:	OBNOVA IN IZGRADNJA GASILSKEGA DOMA V MARIBORU
Ocenjena vrednost naložbe:	Stalne cene z DDV: 2.159.964 EUR Tekoče cene z DDV: 2.200.000 EUR
Finančna konstrukcija (po tekočih cenah):	Mestna občina Maribor (100%): 2.200.000 EUR Drugi viri (0%): 0 EUR Skupaj (100%): 2.200.000 EUR
Terminski plan:	Začetek projekta: 2008 Konec projekta: 2011

DIIP je bil potrjen s strani Strokovne komisije za pregled in oceno investicijske dokumentacije Mestne občine Maribor. Narejen je bil na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UL RS št. 60/06 z dne 9. 6. 2006). Dokument vsebuje vse podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev. Prav tako vsebuje opise tehničnih, tehnoloških in drugih prvin predlagane rešitve in je podlaga za investicijski program oz. nadaljevanje investicije.

## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1 Cilji investicije

**Splošni cilj** projekta je izboljšati pogoje za izvajanje ukrepov požarne varnosti, zaščite in reševanja ter tako prispevati k večji varnosti prebivalcev in njihovega premoženja območja delovanja JZZPR in drugih služb, ki delujejo na lokaciji gasilskega doma Maribor.

**Neposreden cilj** investicije je izgradnja prizidka in obnova gasilskega doma za potrebe delovanja JZZPR Maribor v obstoječem, 45 let starem in trenutno neprimeren objektu. V objektu bodo po obnovi zagotovljene prostorske kapacitete tudi za druge organe in enote sistema zaščite in reševanja (Civilna zaščita Mesta Maribor, Regijski center za obveščanje, Reševalna služba Zdravstvenega doma Maribor,...). V obnovljenem gasilskem domu bodo urejene tudi pisarne Službe za zaščito in reševanje MOM, kar bo povečalo učinkovitost celotnega sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Prenovljen dom bo zagotavljal pogoje in omogočal vsestranski dvig ravni strokovnega sodelovanja vseh izvajalcev gasilske javne službe in drugih reševalnih služb ter tako pomembno prispeval k uspešnejšim pripravam in izvedbam intervencij ob vseh vrstah nezgod. Prav tako bo izgradnja novih in obnova obstoječih prostorov omogočila uspešno delovanje Reševalne službe Zdravstvenega doma Maribor, ki trenutno deluje v neustreznih in premajhnih prostorih. S tem bo zagotovljena ustrezna požarna varnost ter zaščita in reševanje na območju Mestne občine Maribor in širšem območju regije.

Tabela 5: Seznam projektnih kazalnikov.

Naziv kazalnika	Vrsta kazalnika	Sedanje stanje	Ciljno stanje
Nove površine	m <sup>2</sup>	0	1.510
Obnovljene površine	m <sup>2</sup>	0	379
Delujoče službe v gasilskem domu v Mariboru	število	4	5

### 2.2 Seznam strokovnih podlag

Investicijski program za obnovo in izgradnjo gasilskega doma v Mariboru je nastal na podlagi naslednjih idejnih študij in dokumentov:

- Nadzidava gasilskega doma in ureditev parkirišč, idejna zasnova – IDZ št. 13/08, marec 2009, Arhitekturni biro Boris Debenjak s.p., Gregorčičeva 27, 2000 Maribor.
- Nadzidava gasilskega doma in ureditev parkirišč, Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja - PGD št. 13/09, maj 2009, Arhitekturni biro Boris Debenjak s.p., Gregorčičeva 27, 2000 Maribor.
- Obnova in izgradnja gasilskega doma v Mariboru, Dokument identifikacije investicijskega projekta, september 2009, ProFUTURUS d.o.o., Črtomirova ulica 11, 2000 Maribor.

## 2.3 Kratek opis upoštevanih variant

### 2.3.1 Varianta »brez« investicije

Varianta »brez« investicije, pomeni nadaljnje ohranjanje sedanjega stanja. To pomeni, da se delovanje služb, na lokaciji Gasilskega doma Maribor nadaljuje v neprimernih in premajhnih prostorih, kar pomeni tudi visoke stroške vzdrževanja in prenos dosedanjih omejitev pri izvajanju posameznih aktivnosti.

Obstoječa situacija posredno vpliva na kakovost izvajanja posameznih storitev in zmanjšano učinkovitost delovanja služb. Taka situacija bi v prihodnjih letih zagotovo pripeljala do nezmožnosti opravljanja dejavnosti in prepovedi uporabe neustreznih, nevarnih in zdravju škodljivih prostorov.

Varianta predstavlja stanje, ki je v nasprotju z razvojnimi strategijami in sprejetimi resolucijami na področju zaščite in reševanja. Prav tako onemogoča doseganje zastavljenih ciljev in izkoriščanje razvojnih možnosti.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je investicija v obnovo in izgradnjo ustreznih prostorov **nujno potrebna** oziroma, da **varianta »brez« investicije ne rešuje problema** na dolgoročno vzdržen način.

### 2.3.2 Varianta 1

V iskanju optimalne rešitve nastalega problema je bila v obravnavo najprej vključena varianta po kateri se zgradi nov Gasilski dom na novi lokaciji, v neposredni bližini sedanjega doma. Po preselitvi vseh dejavnosti v novozgrajeni gasilski dom, bi se obstoječi objekt prodal. Pri izgradnji novega objekta bi bilo zagotovljeno delovanje vseh institucij, ki so trenutno locirane v obstoječi zgradbi, hkrati pa bi bile dodane še nekatere nove vsebine, ki bi omogočale sodobno usposabljanje posameznih enot.

Obravnavana lokacija, ki je dovolj velika in ima podoben geo-strateški položaj, je bila v času obravnave, prodana privatnemu sektorju. Tako bi morala biti nova lokacija na primernem prostoru z možnostjo hitrega dostopa z vseh obvoznic, obenem pa bi se morala lokacija nahajati v neposredni bližini mesta Maribor. Ta varianta je tako povezana z velikimi investicijskimi stroški, saj bi izgradnja novega objekta, za delovanje vseh služb, na podlagi ocene stroškov podobnih investicij, stala skupaj okrog 12.000.000 EUR.

Ker financer Mestna občina Maribor **ne more zagotoviti ocenjene višine sredstev** je bila v nadaljevanju omenjena varianta primerjana z varianto obnove obstoječega objekta z dograditvijo.

### 2.3.3 Varianta 2

Varianta 2 predvideva dograditev in obnovo obstoječih prostorov JZZPR Maribor, na obstoječi lokaciji. Na navedeni način se obstoječe nevzdržne razmere odpravi, hkrati pa se zagotovi normalno delovanje JZZPR in ostalih služb ter njihov nadaljnji razvoj.

Mestna občina Maribor tako najhitreje in na najbolj racionalni način zagotovi prostore za nemoteno in kvalitetno opravljanje dejavnosti vseh, za občane MOM izjemno pomembnih zavodov.

V času prenove in izgradnje prizidka ter usposobitve obstoječega gasilskega doma, ne bo potrebno zagotoviti nadomestnih prostorov za nemoteno delovanje služb, saj bo gradnja potekala na način, ki bo to omogočal. Vse med seboj sodelujoče in dopolnjujoče se institucije bodo s to rešitvijo locirane na primernem prostoru, z možnostjo hitrega dostopa z vseh obvoznic, obenem pa lokacija ostaja v neposredni bližini centra mesta Maribor. Prostor bo namenjen tudi za nekatere komplementarne službe (Civilna zaščita).



Slika 1: Obstoječi objekt.

Vrednotenje variant 1 in 2 izhaja iz predpostavke, da morata obe varianti zadostiti zastavljenim ciljem projekta in na daljši rok omogočati učinkovito delovanje vseh služb v okviru gasilskega doma. Pri varianti 1 so bili upoštevani tudi prihodki iz naslova prodaje obstoječega gasilskega doma.

Analiza variant je bila narejena s pomočjo analize stroškovne učinkovitosti (upoštevana 7% diskontna stopnja in tekoče cene), ki je prikazana v tabeli 6.

Kot je razvidno iz tabele **predstavlja optimalno varianto obnova obstoječega objekta z dograditvijo**, saj je sedanja vrednost stroškov variante 1 manjša. Investicijski vložek v gradnjo novega objekta je, glede na predvidene manjše stroške poslovanja, prevelik. Zaradi tega **v nadaljevanju obravnavamo le varianto 2.**

Tabela 6: Analiza stroškovne učinkovitosti variant.

Leto	VARIANTA 1				VARIANTA 2			
	Investicijski stroški	Stroški poslovanja	Prihodki	Skupni stroški	Investicijski stroški	Stroški poslovanja	Prihodki	Skupni stroški
0	1.000.000	200.000	0	1.200.000	607.215	220.000	0	827.215
1	8.000.000	200.000	0	8.200.000	800.000	220.000	0	1.020.000
2	3.000.000	200.000	3.000.000	200.000	800.000	220.000	0	1.020.000
3	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
4	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
5	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
6	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
7	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
8	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
9	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
10	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
11	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
12	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
13	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
14	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
15	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
16	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
17	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
18	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
19	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
20	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
21	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
22	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
23	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
24	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
25	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
26	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
27	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
28	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
29	0	200.000	0	200.000	0	220.000	0	220.000
<b>SEDANJA VREDNOST</b>	<b>10.370.983</b>	<b>2.481.808</b>	<b>2.448.894</b>	<b>10.403.898</b>	<b>1.919.280</b>	<b>2.729.989</b>	<b>0</b>	<b>4.649.269</b>

## 2.4 Navedba odgovornih oseb

Odgovorne osebe za izdelavo investicijske dokumentacije ter za izvedbo investicije:

- Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa: dr. Matej Požarnik, direktor.
- Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije: Boris Debenjak.
- Odgovorni vodja za izvedbo investicije: Janez Keček, direktor.



## **2.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije in analiza izvedljivosti**

Investitor naložbe je v imenu Mestne občine Maribor Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor. Javni zavod bo v okviru določene projektne skupine zadolžen za oddajo del v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-2). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Organizacija izvedbe investicije poteka po naslednjih aktivnostih:

- do junija 2009 so bile izdelane strokovne podlage in dokumenti za izvedbo projekta;
- dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program sta bila izdelana septembra 2009;
- gradbeno dovoljenje bo pridobljeno v letu 2010;
- preko javnega razpisa bo v letu 2010 izbran izvajalec gradbenih del in izvajalec nadzora;
- sklenitev pogodbe in začetek gradbenih del se predvideva v drugi polovici leta 2010;
- projektna skupina bo skrbela za ustrezno informiranje in obveščanje javnosti do konca projekta;
- upravljavec (JZZPR Maribor) bo poskrbel tudi za vzdrževanje obnovljenega gasilskega doma po koncu projekta;
- aktivnosti v okviru tega projekta se zaključijo do konca leta 2012.

Projekt je izvedljiv v navedenem časovnem načrtu in v navedenem obsegu, če bo vrednost investicije v okviru predvidene vrednosti, saj so v tej višini tudi zagotovljeni finančni viri.

Do zamika izvedbe lahko pride v primeru, da bodo na javnem razpisu pridobljene previsoke ponudbe (bistveno višje vrednosti ponudb od predvidenih virov sredstev v investicijskem programu). V tem primeru bo naročnik izvedel pogajanja ali pa ponovil razpis v skladu z ZJN-2, sama izvedba projekta pa s tem ni ogrožena.



## 2.6 Predračunska vrednost investicije

### 2.6.1 Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah

Tabela 7: Predračunska vrednost investicije (stalne cene maj 2010, v EUR).

Vrsta stroška	Do 2010	2010	2011	2012	Skupaj
Projektna dokumentacija	99.398	0	0	0	99.398
Investicijska dokumentacija	7.817	0	0	0	7.817
Izvedbena dela (I. faza)	0	486.352	239.347	0	725.699
Izvedbena dela (II. faza)	0	0	532.424	233.965	766.390
Izvedbena dela (III. faza)	0	0	0	520.454	520.454
Nadzor	0	9.926	9.769	9.550	29.244
Skupaj	107.215	496.278	781.540	763.969	2.149.002

### 2.6.2 Predračunska vrednost investicije po tekočih cenah

Tekeče cene se od stalnih cen razlikujejo po tem, da je pri vrednosti prihodnjih izdatkov upoštevana pričakovana stopnja inflacije. Ocena stroškov po tekočih cenah je bila narejena na osnovi predvidene dinamike aktivnosti in predvidene stopnje rasti cen (Vir: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2010, UMAR, april 2010), ki je prikazana v naslednji razpredelnici.

Tabela 8: Napoved inflacije v letih od 2010 do 2012.

	2010	2011	2012
Povprečna letna inflacija v %	1,3	1,6	2,3

V tabeli 9 so podani investicijski stroški v tekočih cenah, ki so bili izračunani ob upoštevanju zgoraj navedenih stopenj inflacije. Kot izhodiščno je bilo obravnavano leto 2010, za katero se upošteva polovična letna stopnja inflacije.

Tabela 9: Predračunska vrednost investicije (tekoče cene, v EUR).

Vrsta stroška	Do 2010	2010	2011	2012	Skupaj
Projektna dokumentacija	99.398	0	0	0	99.398
Investicijska dokumentacija	7.817	0	0	0	7.817
Izvedbena dela (I. faza)	0	490.000	245.000	0	735.000
Izvedbena dela (II. faza)	0	0	545.000	245.000	790.000
Izvedbena dela (III. faza)	0	0	0	545.000	545.000
Nadzor	0	10.000	10.000	10.000	30.000
Skupaj	107.215	500.000	800.000	800.000	2.207.215

## 2.6.3 Finančni viri po stalnih cenah

Tabela 10: Finančni viri (stalne cene maj 2010, v EUR).

Vir financiranja	Do 2010	2010	2011	2012	Skupaj
Mestna občina Maribor	107.215	496.278	781.540	763.969	2.149.002
Drugi viri	0	0	0	0	0
Skupaj	107.215	496.278	781.540	763.969	2.149.002

## 2.6.4 Finančni viri po tekočih cenah

Enako kot za predračunsko vrednost investicije po tekočih cenah je bila tudi za finančne vire upoštevana vrednost rasti cen oziroma inflacije v prihodnjih letih, pri čemer je bila kot vir uporabljena Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2010, UMAR, april 2010.

Tabela 11: Finančni viri (tekoče cene, v EUR).

Vir financiranja	Do 2010	2010	2011	2012	Skupaj
Mestna občina Maribor	107.215	500.000	800.000	800.000	2.207.215
Drugi viri	0	0	0	0	0
Skupaj	107.215	500.000	800.000	800.000	2.207.215

## 2.7 Prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

### 2.7.1 Statični kazalci v normalnem letu obratovanja investicije (prvo leto norm. obratovanja)

#### 2.7.1.1 Statični kazalci iz finančne analize

V statično oceno se vključujejo kazalniki uspešnosti poslovanja v normalnem letu poslovanja. Glede na to, da investicijski projekt ne ustvarja neposrednih prihodkov teh kazalnikov ni bilo mogoče izračunati.

#### 2.7.1.2 Statični kazalci iz ekonomske analize

Izračunan je kazalnik donosnosti v normalnem letu poslovanja (prvo leto po zaključku investicije - 2013):

- Prihodki / stroški (B/C) = 1,7756

## 2.7.2 Kazalniki iz dinamične ocene

### 2.7.2.1 Dinamični kazalniki iz finančne analize

Tabela 12: Prikaz izračunanih dinamičnih kazalnikov finančne analize.

Kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-4.600.255 EUR
Interna stopnja donosnosti (ISD)	ISD<0
Relativna neto sedanja vrednost (RNSV)	-2,4597
Doba vračanja investicije (DVI)	DVI>30 let

Dinamični kazalci iz finančne analize so negativni in izražajo neučinkovitost investicijskega projekta. Ker gre v primeru obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru za investicijo v javno infrastrukturo, ki ne prinaša neposrednih prihodkov, kazalniki iz finančne analize niso merodajni za sprejem odločitve o investiciji. Zaradi tega je potrebno opraviti ekonomsko analizo, ki vključuje tudi družbeno-ekonomske koristi.

### 2.7.2.2 Dinamični kazalniki iz ekonomske analize

Tabela 13: Prikaz izračunanih kazalnikov ekonomske analize.

Kazalnik	Vrednost
Ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe)	46.377 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti (ISDe)	7,39%
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (RNSVe)	0,0315
Ekonomska doba vračanja investicije (DVle)	13,82 let

Ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe) je razlika med diskontiranim ekonomskim tokom vseh prilivov in diskontiranim ekonomskim tokom vseh odlivov naložbe. Ker je NSVe pri opredeljeni diskontni stopnji 7 % večja od nič, je investicija upravičena. Ekonomska notranja stopnja donosnosti (ISDe) pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je sedanja neto ekonomska vrednost 0. Ekonomska stopnja donosnosti meri torej družbeni donos vloženih sredstev v investicijo v ekonomski dobi. Kriterijalna zahteva je, da je ISDe  $\geq 7\%$ . Ekonomska stopnja donosnosti za projekt je 7,39% kar pomeni, da je investicija upravičena. Tudi relativna ekonomska neto sedanja vrednost, ki meri neto donos v ekonomski dobi na enoto diskontiranih investicijskih stroškov je pozitivna in kaže na upravičenost investicije. Izračunana doba vračanja investicije (13,82 let) kaže na upravičenost investicije saj je krajša od ekonomske dobe (30 let).

Na podlagi rezultatov ekonomske analize lahko ugotovimo, da je investicija upravičena iz širšega družbeno-ekonomskega vidika. Zaradi tega je smiselno, da naročnik izvede projekt obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru.



### 3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

#### 3.1 *Investitor*

Tabela 14: Podatki o investitorju v imenu Mestne občine Maribor.

Investitor v imenu Mestne občine Maribor:	JAVNI ZAVOD ZA ZAŠČITNO IN POŽARNO REŠEVANJE MARIBOR CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 21 2000 MARIBOR  Tel.: 02 331 25 41 Identifikacijska številka za DDV: SI 23284161 Matična št.: 5067979 TRR: 0127 0603 0194 777 Glavna dejavnost po SKD: 84.250	
Odgovorna oseba:	Janez KEČEK	Direktor

Tabela 15: Podatki o financerju.

Financer:	MESTNA OBČINA MARIBOR ULICA HEROJA STANETA 1 2000 MARIBOR  Tel.: 02 220 10 00 Identifikacijska številka za DDV: SI12709590 Matična št.: 588336 TRR: 0127 0010 0008 403 Glavna dejavnost po SKD: 75.110	
Odgovorna oseba:	Franc KANGLER	Župan

### 3.2 Izdelovalec projektne dokumentacije

Tabela 16: Podatki o izdelovalcu projektne in tehnične dokumentacije.

Izdelovalec projektne in tehnične dokumentacije:	ARHITEKTURNI BIRO-PROJEKTIRANJE, URBANIZEM, STORITVE, BORIS DEBENJAK, s.p. GREGORČIČEVA ULICA 27 2000 MARIBOR  Tel.: 040 242 579 Identifikacijska številka za DDV: SI 86019686 Matična št.: 5534905 TRR: 0417 3011 0112 751 Glavna dejavnost po SKD: 71.129	
Odgovorna oseba:	Boris DEBENJAK	

### 3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Tabela 17: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije.

Izdelovalec investicijske dokumentacije:	ProFUTURUS d.o.o. ČRTOMIROVA ULICA 11 2000 MARIBOR  Tel.: 040 357 457 Identifikacijska številka za DDV: SI 57007616 Matična št.: 2264412 TRR: 0451 5000 1321 357 Glavna dejavnost po SKD: 70.220	
Odgovorna oseba:	Dr. Matej POŽARNIK	Direktor
Vodja projekta:	Dr. Ignacijo Biluš	Tehnični direktor



### 3.4 Upravljavec investicije

Tabela 18: Podatki o upravljavcu.

Upravljavec:	JAVNI ZAVOD ZA ZAŠČITNO IN POŽARNO REŠEVANJE MARIBOR CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 21 2000 MARIBOR	
	Tel.: 02 331 25 41 Identifikacijska številka za DDV: SI 23284161 Matična št.: 5067979 TRR: 0127 0603 0194 777 Glavna dejavnost po SKD: 84.250	
Odgovorna oseba:	Janez KEČEK	Direktor

## 4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

### 4.1 Analiza stanja na področju obravnavane investicije

Začetek poklicne gasilske dejavnosti v Mariboru, lahko opredelimo z letom 1475, ko je takratni mestni svet zaposlil nočnega čuvaja, in so vsi za obrambo mesta sposobni moške, morali pomagati ob požarih. V okviru požarnega varstva je mestni svet skrbel za vodnjake, gasilno posodo, konje itd. Kljub Dunajskemu požarnemu redu iz leta 1557 je Maribor v letih 1512, 1600, 1645, 1650, 1700 in 1797 doživel katastrofalne požare. Razvoj požarne zaščite in s tem ustavljanje gasilskih straž ter gasilskih društev na prostovoljni osnovi, ni spremljal razvoja industrije. Zaradi tega so nastajali požari in z njimi velika škoda, saj posredovanje prostovoljnih gasilskih enot, ni bilo dovolj učinkovito. Prav navedeni razlogi so narekovali ustanovitev gasilske enote, ki bi bila v nenehni pripravljenosti in bi lahko posredovala v najkrajšem času.

V letu 1948 je Ministrstvo za notranje zadeve Slovenije odredilo, da se po vzoru ljubljanske gasilske brigade, v Mariboru ustanovi poklicna gasilska enota, v obliki gasilske narodne milice, kateri je mestni ljudski odbor, dodelil prostore poštna garaže v Tyrševi ulici 25. Gasilska narodna milica je bila **ustanovljena januarja 1949**, ko je bilo zaposlenih prvih devet gasilcev.

Enota je po letu 1950 sistematsko izobraževala gasilce in se zaradi številnih uspešno opravljenih intervencij nenehno dokazovala. V letu 1953 se je enota preimenovala v Poklicno gasilsko četo, ki je prevzela intervencije v celotnem mariborskem okraju in tudi izven njega.

Leta 1959 je mestni svet sprejel predlog o gradnji novega gasilskega doma za poklicne gasilce ob Metelkovi ulici (današnji Cesti proletarskih brigad). Gradnja gasilskega doma je potekala med leti 1961 in 1963, ko se je takratna Poklicna gasilska četa, ki se je v letu 1962 z odločbo mestnega izvršnega sveta preimenovala v Zavod za gasilsko in reševalno službo Maribor, vselila v novi gasilski dom. Zavod je s tem prerasel v eno najsodobnejših enot v Sloveniji, oziroma takratni Jugoslaviji. Razvoj mesta kot tudi regije, je narekoval porast števila intervencij katerih vrsta, se je iz požarnih intervencij širila na področje okolja, prometnih nesreč in drugih intervencij.

Danes je Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor, **druga največja poklicna gasilska enota VII. kategorije**, ki opravlja preventivna in operativna dela v zvezi z varstvom pred požarom ter zaščito in reševanje ob naravnih in drugih nesrečah na območju Mestne občine Maribor, izven tega območja pa po pogojih, ki jih določi ustanovitelj. Glavna dejavnost je gašenje požarov ter reševanje ljudi in premoženja ob naravnih in drugih nesrečah. Kot stranska dejavnost se v zavodu opravlja vzdrževanje in servisiranje gasilske tehnike, vzdrževanje vozil, izobraževanje za zunanjo in notranjo javnost, ter druge usluge občanom in organizacijam.

V soglasju z ustanoviteljem Mestno občino Maribor zavod pogodbeno izvaja naloge tudi na območjih občin Duplek, Starše, Hoče-Slivnica, Miklavž na Dravskem polju in Rače-Fram.



Slika 2: Sedež JZZPR Maribor.

Zavod je z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (UL št. 92/2007), določen za:

- izvajanje nalog zaščite in reševanja ob prometnih, industrijskih in drugih nesrečah, pri katerih so prisotne nevarne snovi, nesrečah v daljših avtocestnih in drugih cestnih ter železniških predorih,
- izvajanje nalog tehničnega reševanja v prometu in ob nesrečah na tekočih in stoječih vodah,
- izvajanje drugih nalog širšega pomena.

Zavod je po uredbi in pogodbi sklenjeni z Upravo Republike Slovenije za zaščito in reševanje, skupaj z Gasilsko brigado Ljubljana in Gasilsko brigado Koper, dolžan po potrebi organizirati ekipe, kjer sodeluje tudi javna zdravstvena služba za dekontaminacijo poškodovanih v nesrečah z nevarnimi snovmi, industrijskih in drugih nesrečah. Na ta način je pokrito celotno ozemlje države.

Svojo dejavnost zavod opravlja na sedežu in prostorih zavoda s skupno petnajstimi gasilci v stalni pripravljenosti, ki **letno opravijo več kot 1000 intervencij**. Od tega približno 40 % intervencij predstavlja gašenje požarov in gašenje ostalih požarov. Druge intervencije so prometne nezgode, nevarne snovi ter tehnične intervencije. Število intervencij je na letni ravni v konstantnem porastu, tako v regiji, kot v posameznih občinah.

Za izvajanje dejavnosti na osnovni lokaciji, zavod uporablja obstoječ gasilski dom, ki je bil zgrajen leta 1963, ko se je takratna Poklicna gasilska četa, ki se je v letu 1962 z odločbo mestnega izvršnega sveta preimenovala v Zavod za gasilsko in reševalno službo Maribor, vselila v novi gasilski dom za potrebe poklicne gasilske čete.

Danes na tej lokaciji **poleg JZZPR Maribor delujejo še sledeče službe:**

- **Reševalna postaja Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor,**
- **Regijski center za obveščanje Maribor in**
- **Avtomehanična delavnica Policijske uprave Maribor.**

Zgradba je v prvih letih zagotavljala ustrezne prostorske pogoje za delovanje takratne enote, vendar ni v zadostni meri upoštevala bodočih potreb posameznih enot vključenih v zaščito in reševanje, predvsem pa razvoja potrebne tehnološke opreme in novih pristopov k tej dejavnosti.



Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev je bilo potrebno več čas iskati začasne rešitve, ki so sicer omogočale nemoteno izvajanje dejavnosti, vendar pa je bilo vseskozi zaradi občutnega pomanjkanja ustreznih prostorov, onemogočeno maksimiziranje učinkovitosti posameznih enot.

## 4.2 Opis razlogov za izvedbo investicije

Problemi s katerimi se, zaradi neustreznega in slabega stanja zgradbe Gasilskega doma v Mariboru, pri izvajanju svojih nalog soočajo JZZPR Maribor in ostali uporabniki, so naslednji:

- Pomanjkanje ustreznih prostorov za opravljanje dejavnosti.
- Gasilci postajajo splošna reševalna služba v sistemu civilne zaščite, zato je potrebno urediti prostore in opremo za izvrševanje sprejetih nalog.
- Gasilskega stolpa zaradi dotrajanosti ni možno uporabljati za izvajanje gasilskih vaj.
- Dežurna soba, oziroma t.i. dispečerski center, je tehnično in tehnološko povsem zastarel in je zaradi tega skrajno neprimeren za delo.
- Dotrajano in zastarelo stavbno pohištvo (okna, vrata) vpliva na slabe delovne pogoje. Pri tem še posebej izstopajo garažna vrata z avtomatskim odpiranjem, ki se večkrat ne odprejo, hkrati pa jih več ni možno posodobiti.
- Kletni prostori so dotrajani in več niso primerni za izvajanje dejavnosti.
- Zastarela in dotrajana je celotna električna, vodovodna in ogrevalna instalacija v objektu, kar povzroča veliko nevarnost požara v zgradbi.
- Slaba izolacija celotnega objekta in dotrajanost strehe, oken ter vrat, pogojuje velike stroške ogrevanja in hlajenja.
- Zaradi zamakanja prostorov, je bila na streho objekta kot začasna rešitev položena le zaščitna folija.
- Obstoječe sanitarije ne zadostujejo potrebam zaposlenih (ni ločenih sanitarij, kar postavlja ženske v neenak položaj, s čimer so kršene tako mednarodne konvencije kot domača delovna zakonodaja).
- Neustrezna razporeditev prostorov glede na tehnologijo dela močno znižuje učinkovitost gasilcev pri njihovem delu.
- Pomanjkanje prostora za rekreacijo v zimskem času (ohranjanje fizične pripravljenosti operativcev).
- Dvorišče na obeh straneh doma je, zaradi poškodb asfalta, potrebno v celoti obnoviti in urediti parkirišče tako za delavce JZZPR, kot delavce ZD Maribor in centra 112.

V zadnjih letih so bila vsa vlaganja opravljena v glavnem le v interventna popravila. Stanje objekta se je zaradi tega in zaradi njegove starosti toliko poslabšalo, da neposredno **negativno vpliva na pogoje dela in varnost zaposlenih**. Vedno višji so tudi obratovalni stroški.

Obstoječ gasilski dom, zaradi dotrajanosti, predstavlja vedno večjo oviro za normalno delo in nadaljnji razvoj zavoda, pred katerega se postavljajo vedno večje zahteve.

Tudi dejavnost Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor oziroma reševalne službe, ki spada k organizacijski enoti Nujna medicinska pomoč, deluje v pogojih izrazite prostorske utesnjenosti, saj zavod opravlja zdravstveno dejavnost v prostorih, ki niso skladni z normativi, ki opredeljujejo zdravstveno dejavnost. Prostori so večinoma neprimerni, predvsem pa improvizirani in ne ustrezajo standardom, ki so določeni za zdravstveno dejavnost.

Problem je posebej pereč ker reševalna služba deluje na področju reševalnih prevozov:

- nujni prevozi v bolnišnico (napotnice dežurnega zdravnika, nujna stanja, poškodbe),
- pomoč Službi NMP pri večjih intervencijah,
- nujne medoddelčne in medbolnišnične premestitve,
- nenujni prevozi v regiji in izven ter
- dežurstva na prireditvah manjšega rizika.

Regijski center za obveščanje Maribor, ki deluje v okviru Uprave za zaščito in reševanje Ministrstva za obrambo Republike Slovenije, sprejema na telefonski številki 112 klice vseh nujnih situacij (bolezni, poškodbe, obvestila o požarih, elementarne nesreče, ipd.) in po ugotovitvi lokacije in osnovne informacije o vrsti problema, klic preveže do ustreznih služb ki nato posredujejo (policijo, gasilci, reševalci, ipd.). Center je bil pred nekaj leti opremljen z novo tehnično opremo, vendar še vedno deluje v prostorih z neustrezno električno in vodovodno napeljavo, potratnim sistemom ogrevanja, itd.



Slika 3: Prostor regijskega centra za obveščanje Maribor.

Zaradi zgoraj navedenih razlogov sta se Mestna občina Maribor kot lastnik in JZZPR Maribor kot upravljavec objektov odločila, da pristopita k reševanju opisane problematike, ter **z izbiro optimalne variante ustvarita ustrezne pogoje za delovanje vseh služb**, ki delujejo na tej lokaciji.

### 4.3 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Izvedba projekta je v skladu s priporočili **Organizacije združenih narodov s svetovne konference za zmanjševanje nesreč** (Kobe, 2005) v naslednjih točkah:

- zagotoviti, da postane zmanjševanje nesreč nacionalna in lokalna prednostna naloga z močno institucionalno podporo, ki lahko zagotavlja implementacijo;
- odkrivanje, opazovanje in ocenjevanje ogroženosti ter izboljšanje zgodnjega opozarjanja;
- uporaba znanja, inovacij in izobrazbe za gradnjo varne družbe in večjo odzivnost na nesreče na vseh ravneh;
- zmanjševanje temeljnih virov ogrožanja;
- večja pripravljenost na nesreče in učinkovito odzivanje.

**Resolucija o strategiji nacionalne varnosti Republike Slovenije** v točki 4.5. govori o Politiki varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Le ta naj bo usmerjena k organizaciji sil za zaščito, reševanje in pomoč, ki bo temeljila na bolj usklajeni uporabi razpoložljivih človeških in materialnih virov ter skupni infrastrukturi, pri čemer je potrebno izboljšati njihovo usposobljenost in opremljenost. Cilji projekta so usmerjeni prav k ureditvi skupne infrastrukture in izboljšanju pogojev za delovanje služb, delujočih na področju zaščite in reševanja.

Projekt izgradnje in obnove gasilskega doma se navezuje na **Strategijo razvoja Slovenije**, katere temeljni cilj je med drugimi tudi izboljšanje kakovosti življenja in blaginje vseh posameznic in posameznikov, merjene s kazalniki človekovega razvoja, socialnih tveganj in družbene povezanosti. Omenjena strategija se ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, temveč vključuje tudi socialna, kulturna, okoljska in druga družbena razmerja. Blaginja prebivalstva je tudi osnovni strateški cilj **Lizbonske strategije**.

Cilji projekta so usklajeni tudi z tretjo razvojno-investicijsko prioriteto **Državnega razvojnega programa** Republike Slovenije za obdobje 2007-2013. Prioriteta se nanaša na učinkovito in cenejšo državo z izboljšanjem kakovosti storitev države in spodbujanjem razvoja nevladnih organizacij ter civilnega dialoga. Cilj tretje razvojno-investicijske prioritete je zvišati kakovost in učinkovitost storitev države in znižati javne izdatke z izločitvijo storitev, ki se lahko zagotavljajo na trgu, iz proračunov.

Seveda je omenjena investicija tudi del občinskih razvojnih programov in kot taka vključena v **Načrt razvojnih programov** Mestne občine Maribor 2010-2013.

## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Obnova in izgradnja gasilskega doma v Mariboru bo omogočila nadaljnji razvoj posameznih služb, ki delujejo v njem in doprinesla k:

- optimalnemu razporedu prostorov glede na organizacijo in vsebino dela operativne enote in drugih služb,
- boljšim možnostim za nadaljnji razvoj enote in osvajanju novih znanj ter nadgradnji povezovanja z ostalimi subjekti iz sistema zaščite in reševanja,
- boljšemu počutju in zadovoljstvu zaposlenih, kar se bo neposredno odrazilo v večji motiviranosti za izvajanje delovnih nalog in opravil,
- zagotovitvi predpisanih pogojev hrambe in vzdrževanja gasilske zaščitne in reševalne opreme,
- dvigu ugleda gasilske javne službe in s tem posredno višjemu interesu in motivaciji občanov za izvajanje preventivnih ukrepov varstva pred požarom,
- k zmanjšanju obratovalnih in vzdrževalnih stroškov,
- boljšim delovnim in prostorskim pogojem za uspešno in strokovno delo zdravstvenih delavcev, zadostitvi določb pravilnika o opravljanju zdravstvene dejavnosti,
- nadaljnemu razvoju lokacije, ki je v neposredni bližini centra mesta, reke Drave industrijskega bazena, območja Tabora, štiripasovnice, s čimer bo prenovljeni objekt, tako gasilcem, civilni zaščiti kot reševalni službi, še naprej omogočal optimalno ukrepanje.

Z izvedbo projekta bodo doseženi zastavljeni cilji ter izboljšani pogoji za izvajanje ukrepov požarne varnosti, zaščite in reševanja. Izvedba investicije prispeva k večji varnosti prebivalcev in njihovega premoženja na območju delovanja JZZPR Maribor in večji učinkovitosti drugih služb, ki delujejo na lokaciji gasilskega doma Maribor.



Slika 4: Izvajanje ukrepov požarne varnosti, zaščite in reševanja.

## 6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

### 6.1 Opis investicije

Projekt izgradnje prizidka in obnove gasilskega doma v Mariboru predstavlja usklajeno in racionalno rešitev zgoraj opisanih problemov delovanja javnih zavodov, ki jih povzročajo **neustrezni in neprimerni prostori, na sicer izjemno ustrezni lokaciji**. Tako prostori, kot dotrajane inštalacije (elektrika, vodovod, kanalizacija...) spravljajo v nevarnost nadaljnje izvajanje nalog tukaj delujočih zavodov. Kot končna posledica je ob odsotnosti obnove možno celo prenehanje izvajanja storitev, kar pa bi imelo resne posledice za stopnjo varnosti širšega območja Maribora in je nedopustno.

Investicija zajema obnovo in dograditev prostorov Gasilskega doma in ureditev parkirišč na parcelnih številkah 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247/1 (vse k.o. Spodnje Radvanje). Izvedbena dela bodo potekala v treh fazah

#### I. faza

V letu 2010 se bo najprej pristopilo k **obnovi** obstoječih prostorov in sicer na način, da ne bo potrebna selitev in ne bo moteno delovanje služb. Poslopje bo obnovljeno in dograjeno v izvedbi »K+P+1«. Prostori bodo torej razporejeni v kleti, pritličju v 1. in 2. nadstropju. V kleti bodo urejeni skladiščni prostori, kompresorska postaja, pralnica, prostor za pranje cevi itd., v pritličju bodo večino prostora zavzele garaže za gasilska vozila, mehanična delavnica, servis lizolirnih dihalnih aparatov (IDA) in gasilnih aparatov (GA), poleg tega bo v pritličju še: jedilnica, predavalnica, delovna garderoba, sanitarije in dispečerski prostor. V 1. nadstropju bodo prostori vodstva, spalnice, prostori Reševalne službe ZD Maribor, prostor za potapljače in drugi prostori.

Prav tako se bodo v letu 2010 uredile obstoječe in **dodatne parkirne površine** na obstoječih neopredeljenih površinah. Za vsa nova parkirišča bo dostop z vozili izključno iz že urejenega uvoza na Cesti proletarskih brigad. Za posebno gasilsko vozilo BRONTO, se bo zaradi neokretnosti vozila, uredil nov interventni izvoz direktno iz garaže na Jadransko cesto, z obveznim zavijanjem na desno. Dela v tej fazi se končajo v prvi tretjini leta 2011.

#### II. faza

Ta faza zajema dela, ki se bodo izvajala v letu 2011 in v prvi tretjini leta 2012. Predvidena je **nadzidava** obstoječega objekta. Najprej se bo izvedla nadzidava na centralnem objektu, kjer so sedanji prostori JZZPR. V 2. nadstropju bodo prostori Službe za zaščito in reševanje MOM ter sejna soba oziroma predavalnica. Zagotovljeni bodo prostori za rekreacijo, tako manjša telovadnica, kot prostori za fitness in s tem podani pogoji za usposabljanje gasilcev, reševalcev in drugih služb v sistemu zaščite in reševanja v Mestni občini Maribor. V okviru te faze bo obnovljen tudi obstoječi gasilski stolp.

#### III. faza

V letu 2012 je načrtovano nadaljevanje nadzidave obstoječega objekta. Prav tako bo nadzidan sosednji objekt, kjer so mehanične delavnice. Tu so predvideni pisarniški prostori za reševalno službo. Oba objekta bosta v nadstropjih povezana s hodnikom na katerega vodijo tudi nove stopnice, ki so tudi požarne.

## 6.2 Tehnični podatki

Konstrukcija osnovnih objektov je v AB skeletni izvedbi. Nadzidava bo zaradi manjše teže izvedena v jeklu. Zaradi potrebe po prostorih brez vmesnih stebrov so predvideni jekleni nosilci, ki premoščajo razpone po celi širini spodnjih konstrukcij. Novo stopnišče s podesti bo armiranobetonsko. Predelne stene se izvedejo po sistemu Knauf. Fasada bo lahka montažna s fasadno oblogo. Streha bo dvo ali štirikapnica zaprta z atiko, kritina bo pločevinasta.

Izvedena bodo vsa spremljajoča gradbena in obrtniška dela. Vgrajeni bodo vsi notranji in zunanji elementi stavbnega pohištva. Okna in vrata bodo Alu izvedbe. Vhodna vrata v garaže bodo hitro-tekoča dvižna, sekcijska vrata. Predvideni so opleski, finalni tlaki in ustrezen industrijski tlak v garaži. Stopnišča in skupni hodniki bodo predvideno obloženi z keramiko. Strop v pisarnah bo spuščen. Fasade in streha bodo toplotno izolirane. Zaključni sloj bo gladek omet.

Predvidena je izvedba strojnih in elektro instalacij vseh prostorov in komunikacijskih poti. Zajete so tudi instalacije hlajenja in ogrevanja objekta, s klimatizacijo. Ogrevanje bo urejeno z daljinskim ogrevanjem na plin. Prostori bodo naravno in prisilno prezračevani. Električna dobava bo dobavljena iz obstoječe transformatorske postaje. V nadzidavi je predvidena splošna razsvetljava, instalacija telekomunikacij in strelovod. Nadzidava bo grajena požarno varno, pri čemer bo požarna obremenitev nizka in požarni umik zagotovljen. Dostop intervencijskih vozil bo možen iz zunanje strani. Fekalne vode iz nadzidave bodo speljane v obstoječe vertikalne odtokne, meteorne vode se bodo odvajale v skladu z veljavno zakonodajo, to je ponikanjem.



Slika 5: Gasilsko vozilo BRONTO.

V tabeli 19 so prikazani posamezni tehnični podatki o načrtovani investiciji oz. velikost objektov, ki bodo deležni obnove ali izgradnje.



Tabela 19: Nekateri tehnični podatki o investiciji.

Vrsta tehničnega podatka o investiciji	Velikost
Zazidana površina	1.682 m <sup>2</sup>
Bruto tlorisna površina	2.038 m <sup>2</sup>
Neto tlorisna površina	1.889 m <sup>2</sup>
Število etaž	K(delno)+P+1+M
Tlorisna velikost stavbe	50,21m X 70,78m
Najvišja višina objekta	+14,78m
Število parkirnih mest	43 PM
Odstotek zelenih površin	15%
Faktor zazidanosti	0,28
Oblikovanje objekta	Fasada: gladko ometana, Trimo panel Orientacija slemena: V – Z, S – J Naklon strehe: 5° (kritina je Trimo panel)

## 7 ANALIZA ZAPOSLENIH

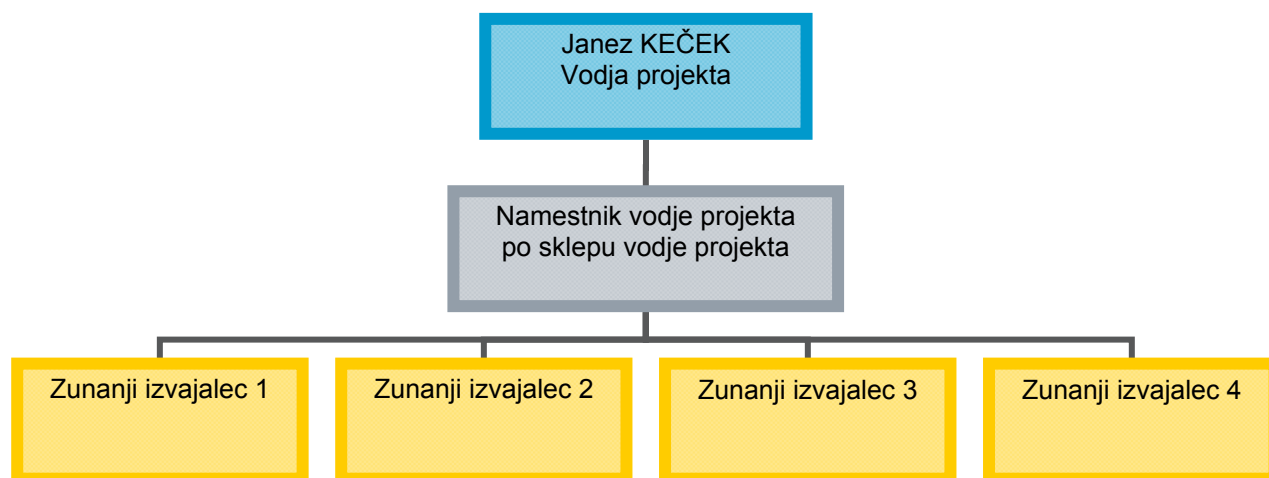
Odgovorni vodja za izvedbo investicije je **Janez Keček**, direktor Javnega zavoda za zaščitno in požarno reševanje Maribor, ki je tudi upravljavec gasilskega doma. Zadolžen je za pridobitev investicijske in projektne dokumentacije, izvedbo javnega razpisa in organizacijo nadzora. Janez Keček ima dolgoletne izkušnje vodenja javnega zavoda in je že sodeloval pri izvedbi podobnih investicij. Predvidene aktivnosti bo opravljal v okviru svojih rednih delovnih nalog.

Pri izvedbi aktivnosti mu pomaga namestnik vodje projekta **Vasilij Lavrič**. Namestnik vodje projekta je zadolžen za pripravo dokumentacije in vodenje administracije, prav tako pomaga pri izpeljavi posameznih postopkov. Tudi Vasilij Lavrič opravlja predvidene aktivnosti v okviru svojih rednih delovnih nalog.

Pri izvedbi investicije sta bila izbrana dva zunanja izvajalca. Za izdelavo projektne tehnične dokumentacije je bilo izbrano podjetje **ARHITEKTURNI BIRO BORIS DEBENJAK s.p.** Za pripravo investicijske dokumentacije pa podjetje **ProFUTURUS d.o.o.** Za izvedbo projekta bosta potrebna še najmanj dva zunanja izvajalca in sicer **izvajalec gradbenih del** in **izvajalec nadzora** gradbenih del. Investitor bo v imenu Mestne občine Maribor z javnim razpisom, v skladu z Zakonom o javnih naročilih takoj, ko bo investicijski program sprejet na mestnem svetu Mestne občine Maribor, izvedel ustrezen postopek ter izbral najugodnejšega ponudnika za izvedbo gradbenih del. Na sliki 6 je prikazana kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta.

Zaradi izvedbe investicije investitor ne načrtuje novih zaposlitev, za izvajanje posameznih aktivnosti pa uporabljajo obstoječe poslovne prostore v katerih opravljajo svojo redno dejavnost. Število neposrednih zaposlitev je enako v primeru vseh v obravnavo vključenih variant.

Izvedba projekta obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru bo na drugi strani vplivala na povečanje posrednih zaposlitev in sicer vsaj v tistem delu, ki se nanaša na posredne učinke izvajanja gradbenih del, kot tudi na izboljšane pogoje za izvajanje javnih služb in dejavnosti, ki se odvijajo v zadevnem objektu.



Slika 6: Kadrovska organizacijska shema.



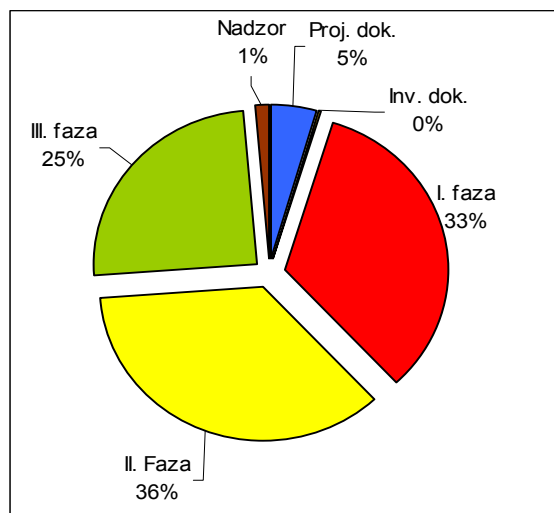
## 8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

V tabeli 20 je prikazana specifikacija investicijskih stroškov projekta, ki prikazuje členitev investicijskih stroškov po vrstah stroškov. Najvišji so seveda stroški gradbenih in drugih izvedbenih del za nadzidavo in obnovo prostorov, ki obsegajo jedro načrtovane investicije. V projektu niso predvideni neupravičeni stroški, torej so prikazani stroški v celoti upravičeni.

Tabela 20: Specifikacija investicijskih stroškov projekta.

Vrsta stroška	Stalne cene (v EUR)	Tekoče cene (v EUR)
Projektna dokumentacija	99.398	99.398
Investicijska dokumentacija	7.817	7.817
Izvedbena dela (I. faza)	725.699	735.000
Izvedbena dela (II. faza)	766.390	790.000
Izvedbena dela (III. faza)	520.454	545.000
Nadzor	29.244	30.000
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.149.002</b>	<b>2.207.215</b>

Strukturo stroškov v tekočih cenah prikazuje tudi Slika 7.



Slika 7: Struktura stroškov v tekočih cenah.

## 8.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah

Ocena investicijskih stroškov za izvedbo projekta obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru po stalnih cenah je 2.149.002 EUR z vključenim DDV. Ocena je bila podana na podlagi strokovne ocene investitorja. Ocena vključuje vse upravičene stroške, povezane z investicijo v obdobju investiranja. Investicija ne predvideva neupravičenih stroškov. Dinamika vlaganj po stalnih cenah je podrobneje razčlenjena v tabeli 7 na strani 17, v tabeli 21 pa so prikazani skupni stroški investicije po stalnih cenah glede na upravičenost.

Tabela 21: Prikaz investicijskih stroškov po stalnih cenah (maj 2010).

	Upravičeni stroški A	Neupravičeni stroški B	Skupni stroški C = A + B
Investicijski stroški po stalnih cenah v EUR	2.149.002	0	2.149.002

## 8.2 Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah

Tekoče cene se od stalnih cen razlikujejo po tem, da je pri vrednosti prihodnjih izdatkov upoštevana pričakovana stopnja inflacije. Ocena stroškov po tekočih cenah je bila narejena na osnovi predvidene dinamike izpeljave aktivnosti in predvidene stopnje rasti cen (Vir: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2010, UMAR, maj 2010), ki je prikazana v tabeli 22.

Tabela 22: Napoved inflacije v letih od 2010 do 2011.

	2010	2011	2012
Povprečna letna inflacija v %	1,3	1,6	2,3

V tabeli 9 na strani 17 je podrobneje razčlenjena dinamika vlaganj in podani investicijski stroški v tekočih cenah, ki so bili izračunani ob upoštevanju zgoraj navedenih stopenj inflacije. Kot izhodiščno je bilo obravnavano leto 2010, za katero se upošteva polovična letna stopnja inflacije. V tabeli 23 so prikazani skupni stroški investicije po tekočih cenah glede na upravičenost.

Tabela 23: Prikaz investicijskih stroškov po tekočih cenah.

	Upravičeni stroški A	Neupravičeni stroški B	Skupni stroški C = A + B
Investicijski stroški po tekočih cenah v EUR	2.207.215	0	2.207.215



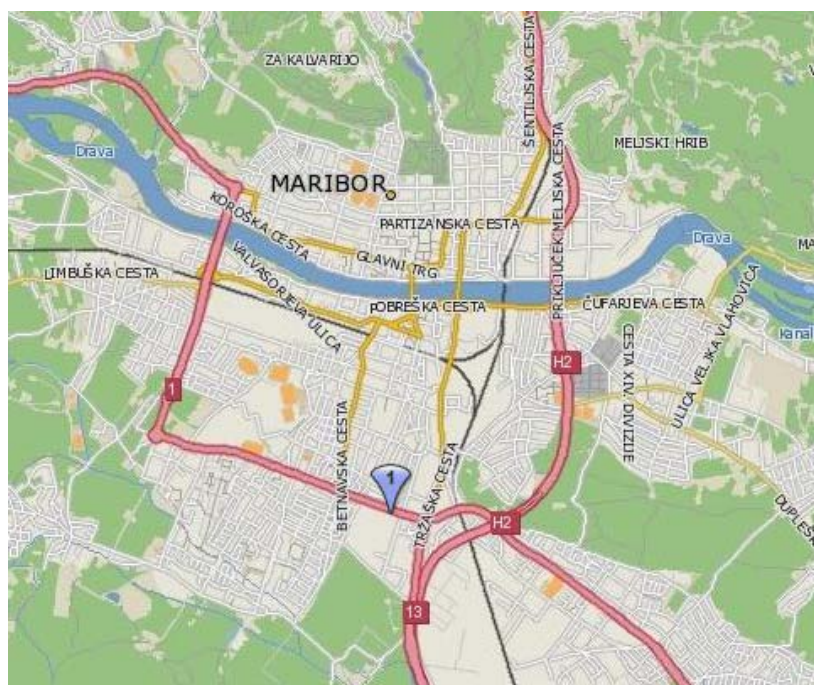
### **8.3 Osnove in izhodišča za oceno vrednosti projekta**

Ocenjena vrednost projekta obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru je bila določena najprej na osnovi projektantskega predračuna, ki je sestavni del projektne dokumentacije (Arhitekturni Biro Boris Debenjak s.p., PGD št. 13/08, maj 2009). Na pobudo investitorja in financerja se je ocenjena vrednost investicije korigirala na podlagi ocene trenutnih vrednosti posameznih storitev na trgu in upoštevajoč vrednosti primerljivih projektov Mestne občine Maribor.

## 9 ANALIZA LOKACIJE

Načrtovana lokacija Gasilskega doma je na strateško optimalni poziciji v Mariboru, ob Cesti proletarskih brigad 21. Zemljišče in obstoječi objekt sta v lasti Mestne občine Maribor. Lokacija omogoča hiter in učinkovit dostop z obvoznic ter sočasno izhod na glavne prometnice v vseh smereh možnega posredovanja z gasilskimi in reševalnimi vozili. Lokacija je v bližini starega dela mesta Maribora, industrijske cone, reke Drave in območja stanovanjskih predelov mesta Maribor.

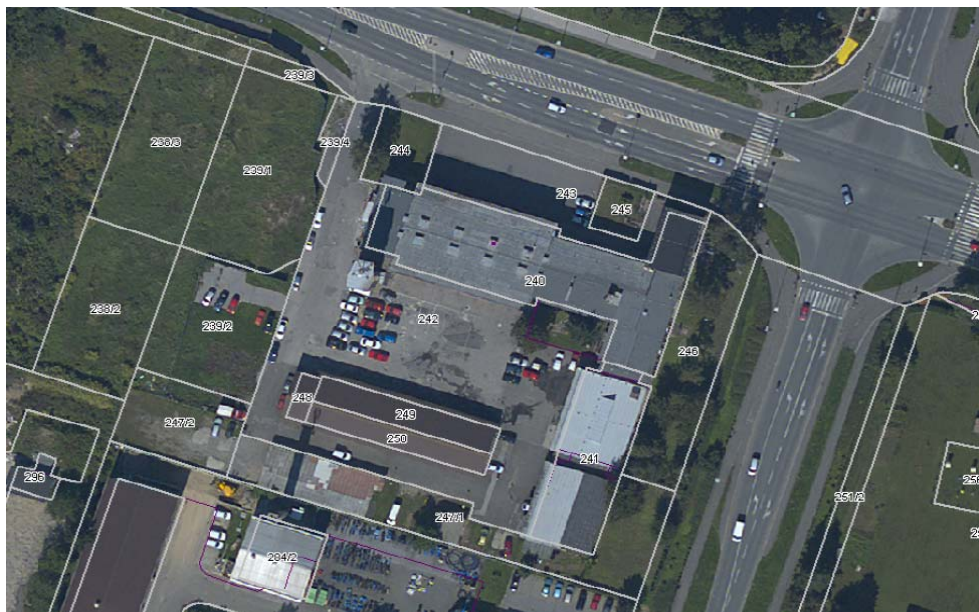
Glede na to, da bo v obnovljeni stavbi tudi Služba za zaščito in reševanje, ter skladišča civilne zaščite, je izbrana **lokacijska rešitev idealna, saj omogoča optimalno in usklajeno izvajanje aktivnosti gasilcev in reševalcev v primeru naravnih in drugih nezgod**. Obenem bo ob zaključku predvidene investicije na tej lokaciji na voljo 50 parkirnih mest na obstoječih in predvidenih novih parkiriščih.



Slika 8: Geografski položaj gasilskega doma Maribor.

Območje ureditve zajema parcelne številke 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247/1, 248, 249 in 250 vse k.o. Spodnje Radvanje. Na podlagi veljavnih planskih aktov Mestne občine Maribor<sup>1</sup> spada celotno območje obdelave med stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja (UON).

<sup>1</sup>Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Maribor (MUV št. 1/86, 16/87 in popravek 19/87, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98 in 2/01) in Družbeni plan mesta Maribor za obdobje 1986 - 1990 za območje Mestne občine Maribor (MUV št. 12/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98 in 2/01)



Slika 9: Lokacija gasilskega doma Maribor.

Predvideni posegi na navedenih parcelnih številkah lahko vključujejo vse dejavnosti, ki so vezane na bivanje in delovanje prebivalstva v ureditvenem območju, kar je upoštevano tudi pri izdelavi projektne dokumentacije (IDZ in PGD).

## 10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Pri investiciji bodo upoštevana naslednja izhodišča za varstvo okolja:

- Učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin, okoljska učinkovitost).
- Okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje končnih odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov).
- Trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza).
- Zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

Objekt bo obnovljen in zgrajen **po vseh predpisih, ki urejajo problematiko varstva okolja**. Pri tem ne bo prihajalo do okolju škodljivih industrijskih odpadkov. Fekalna kanalizacija iz objekta bo speljana preko javne fekalne kanalizacije v centralno čistilno napravo.

Za dejavnost gasilstva velja:

- na zalogi imajo le penila, zalog goriv pa ne vzdržujejo,
- za izgradnjo objekta in začetek dejavnosti za gasilski dom po zakonu ni potrebna izdelava presoje vplivov na okolje,
- na dvorišču se bodo izvajale le vaje, ki ne bodo neprijazne do okolja.

Posebnosti v Zdravstvenem domu bodo:

- odpadke bo še naprej odvažalo pristojno podjetje, s katerim bo ZD Maribor sklenil pogodbo o odvozu odpadkov,
- vsi ostali postopki so zakonsko določeni.

Glede na to, da bo za vse investicijske posege potrebno dosledno upoštevati vse predpise o varstvu narave, se lahko postavi sledeče trditve:

- Investicija ne bo vplivala na izkoriščanje naravnih virov v večjem smislu (fekalne odpadne vode se stekajo v kanalizacijsko omrežje s ČN, emisij v zrak ni, prav tako ni porabe in emisij mineralnih snovi).
- Investicija ne posega v substanco naravnih virov in ne ogroža njihove redkosti in njihove regeneracijske in reprodukcijske sposobnosti.
- Investicija ne predvideva intenzivne uporabe naravnih virov, kar bi povzročilo bistveno zmanjšanje njihove obnovljivosti.
- Investicija ne povzroča emisij, ki presegajo mejne vrednosti snovi in energije v vodo, zrak, tla ter mejne vrednosti emisij.

Dolgoročno bo projekt nedvomno ugodno vplival na okolje in njegovo varstvo, saj bo z izboljšano učinkovitost gospodarjenja z objektom in opremo. Za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje v času izvedbe projekta bo po načelu »onesnaževalec plača nastalo škodo«, odgovoren izvajalec gradbenih del.

## 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE IN ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA

### 11.1 Časovni načrt

Izvedba investicije je razdeljena pripravljajno fazo in tri izvedbene faze. Pripravljajna faza projekta zajema izvedbo vseh postopkov do izbire izvajalca gradbenih del. Izdelava projektne dokumentacije je bila že izvedena pred izdelavo investicijske dokumentacije in sicer v letu 2008 in začetku leta 2009. Investicijska dokumentacija je bila izdelana v letu 2009. Pridobitev gradbenega dovoljenja je predvidena v letu 2010. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo objavljen javni razpis za izbor izvajalca obnovitvenih in drugih gradbenih del. Do sredine leta 2010 je predviden izbor najugodnejšega ponudnika in sklenitev pogodbe z njim. Podpis pogodbe z izvajalcem gradbenih del, predstavlja mejnik, po izvršitvi katerega se lahko začnejo izvedbene faze.

Izvedbene faze so opredeljene po letih v obdobju 2010 do 2012. Izbrani izvajalec gradbenih del bo predvidoma avgusta 2010 začel z obnovo obstoječega objekta gasilskega doma ter ureditvijo novih in obstoječih parkirišč. Druga izvedbena faza zajema nadzidavo obstoječega objekta in predvidena obnovitvena dela na gasilskem stolpu. Do konca leta 2012 bo izvajalec dokončal nadzidavo ostalih objektov in ostala potrebna dela. Z začetkom izvedbe se bo v skladu z zakonom o graditvi objektov začel izvajati nadzor izvedbe gradbenih del, ki bo trajal do konca projekta. Investitor bo v času izvedbe projekta skrbel tudi za ustrezno informiranje in obveščanje javnosti. Načrtovani časovni okvir trajanja projekta je obdobje 2008-2012. Grafični prikaz izvedbe projekta je prikazan na sliki 10.

OPIS AKTIVNOSTI	do 2010	2010				2011				2012			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Projektna dokumentacija													
Investicijska dokumentacija													
Pridobitev gradbenega dovoljenja													
Razpis in izbira izvajalca del													
Sklenitev pogodbe													
Pričetek del													
Izvedbena dela (I. faza)													
Izvedbena dela (II. faza)													
Izvedbena dela (III. faza)													
Nadzor													
Informiranje in obveščanje													

Slika 10: Grafični prikaz izvedbe projekta.

## **11.2 Organizacija vodenja**

Vodenje projekta in izvedbo investicije je v imenu Mestne občine Maribor prevzel Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor. Za vodenje projekta je zadolžen Janez Keček, ki je direktor JZZPR Maribor. Pri izvedbi projekta mu pomaga Vasilij Lavrič. Kot člana projektne skupine sta zadolžena za izvedbo potrebnih postopkov in ostalih izvedbenih aktivnosti, pri čemer bo še posebej pomembno sodelovanje in komunikacija z izbranimi zunanjimi izvajalci.

Vodji projekta sta že organizirala pripravo projektne in investicijske dokumentacije, v nadaljnjem poteku projekta pa bosta izvedla potrebne postopke za javna naročila in organizirala izvedbo izbora izvajalcev del ter vodila in nadzira potek izvedbenih del.

Člana projektne skupine bosta odgovorna za:

- organizacijo priprave in nadzor nad projektno in investicijsko dokumentacijo,
- izvedbo vseh potrebnih javnih naročil za izbor izvajalcev v skladu z veljavno zakonodajo,
- zagon projekta,
- koordinacijo izvajanja projekta,
- nadzor nad izvajanjem projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- spremljanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje,
- reševanje problemov znotraj odnosa z izbranimi zunanjimi izvajalci,
- spremljanje finančnega plana,
- spremljanje vse potrebne dokumentacije za zagotovitev dokumentarnega toka projekta.

Delo vodje projekta je organizirano tako, da je odgovoren za celoten proces realizacije projekta. V vsaki fazi projekta zagotavlja kontinuirano spremljanje poteka projekta in učinkovito vodenje ter ukrepanje v primeru odstopanja od zastavljenih vmesnih ciljev.

## **11.3 Analiza izvedljivosti**

Investitor naložbe je v imenu Mestne občine Maribor Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor. Javni zavod bo v okviru določene projektne skupine zadolžen za oddajo del v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-2). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Organizacija izvedbe investicije poteka po naslednjih aktivnostih:

- do junija 2009 so bile izdelane strokovne podlage in dokumenti za izvedbo projekta;
- dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program sta bila izdelana septembra 2009;
- gradbeno dovoljenje bo pridobljeno do sredine leta 2010;
- preko javnega razpisa bo do sredine leta 2010 izbran izvajalec gradbenih del in izvajalec nadzora;
- sklenitev pogodbe in začetek gradbenih del v sredini leta 2010;
- projektna skupina bo skrbela za ustrezno informiranje in obveščanje javnosti do konca projekta;
- upravljavec (JZZPR Maribor) bo poskrbel tudi za vzdrževanje obnovljenega gasilskega doma po koncu projekta;





- aktivnosti v okviru tega projekta se zaključijo do konca leta 2012.

Projekt je izvedljiv v navedenem časovnem načrtu in v navedenem obsegu, če bo vrednost investicije v okviru predvidene vrednosti, saj so v tej višini tudi zagotovljeni finančni viri.

Do zamika izvedbe lahko pride v primeru, da bodo na javnem razpisu pridobljene previsoke ponudbe (bistveno višje vrednosti ponudb od predvidenih virov sredstev v investicijskem programu). V tem primeru bo naročnik izvedel pogajanja ali pa ponovil razpis v skladu z ZJN-2, sama izvedba projekta pa s tem ni ogrožena.

## 12 NAČRT FINANCIRANJA

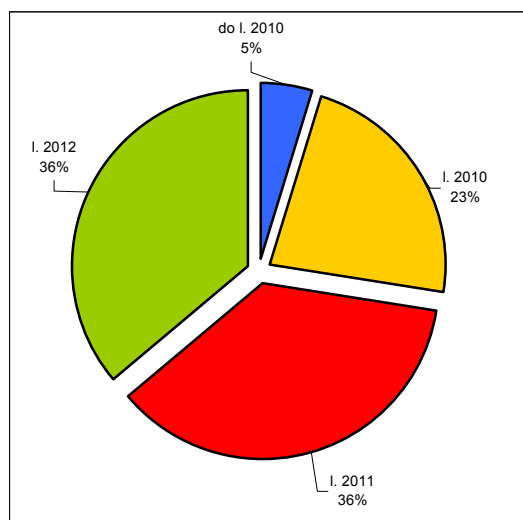
Obnova in dograditev gasilskega doma je bila zajeta in realizirana v proračunu Mestne občine Maribor za leti 2008 (99.398,35 EUR) in 2009 (7.817,00 EUR). Prav tako je zajeta in sprejeta v proračunu 2010 oziroma Načrtu razvojnih programov Mestne občine Maribor za obdobje 2010-2013, proračunska postavka 164005 – Investicije v objekte JZZPR in sicer za leto 2010, v višini 500.000,00 EUR, za leto 2011 v višini 800.000,00 EUR in za leto 2012 v višini 800.000,00 EUR. Skupaj so na proračunski postavki že realizirana ali predvidena sredstva, v višini 2.207.215,35 EUR. Mestna občina Maribor bo zagotovila potrebna sredstva, drugih virov financiranja ni predvidenih. Investitor v imenu Mestne občine Maribor je JZZPR.

V kolikor dinamika izvajanja posameznih aktivnosti ne bo sledila načrtu financiranja se bodo spremembe načrta urejale z rebalansom proračuna oziroma s popravkom Načrta razvojnih programov Mestne občine Maribor.

Tabela 24: Predvideni viri financiranja projekta po tekočih cenah.

Vir financiranja	Do 2010	2010	2011	2012	Skupaj
Mestna občina Maribor	107.215	500.000	800.000	800.000	2.207.215
Drugi viri	0	0	0	0	0
Skupaj	107.215	500.000	800.000	800.000	2.207.215

Na sliki 11 je še grafični prikaz dinamike financiranja, ki ponazarja dejstvo da je največja intenzivnost investicije predvidena v letu 2010.



Slika 11: Dinamika financiranja investicije.



## 13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN ODHODKOV

Investicijski projekt ne bo ustvarjal neposrednih prihodkov, ker gre za investicijo v javno infrastrukturo. Zato je potrebno rezultate finančne analize postaviti v ozadje saj le-ti niso merodajni za sprejem odločitve o investiciji.

Zaradi tega je potrebno opraviti ekonomsko analizo, ki vključuje tudi družbeno-ekonomske koristi. Obnova in izgradnja gasilskega doma v Mariboru bo ustvarila družbeno-ekonomske koristi v obliki manjših stroškov vzdrževanja, učinkovitejšega izvajanja javnih služb in zmanjšanja onesnaženosti okolja.

Stroški poslovanja bodo nastali pri vzdrževanju objekta. Ocenjeni so v višini 220.000 EUR letno in bodo financirani iz proračuna Mestne občine Maribor.

Strošek predstavlja tudi amortizacija, ki znaša 3,5% in gre v breme odpisa vrednosti obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru. Amortizacijska stopnja je določena na podlagi ekonomske dobe investicije in je enakomerna skozi celotno referenčno obdobje projekta. Ekonomska doba je 30 let.

Posrednih družbeno-ekonomskih stroškov v okviru te investicije ni.

Projekcija prihodkov in odhodkov je prikazana v Prilogi 1: Izkaz poslovnega izida v ekonomski dobi

## 14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE)

Finančno in ekonomsko analizo oziroma izračun upravičenosti investicije je bil izdelan na osnovi:

- strukture in dinamike investiranja,
- strukture in dinamike financiranja projekta,
- obračuna stroškov poslovanja,
- bilance uspeha,
- likvidnostnega toka in
- finančnega toka.

Analiza je bila narejena za ekonomsko dobo trajanja projekta, ki znaša 30 let (0-29). V analizi so upoštevane stalne cene za maj 2010.

Ekonomske projekcije za investicijski projekt so izdelane v skladu z metodologijo, ki jo zahtevajo poslovne banke in je opredeljena v Priročniku za izdelavo investicijskega programa (Inštitut za ekonomiko investicij, Ljubljanska banka, 1991).

Izračun upravičenosti investicije po tej metodologiji je bil izveden zaradi tega, ker se po tej metodologiji lahko vsebinsko izrazijo vse kategorije, ki so opredeljene v analizi stroškov in koristi in so vsebinsko v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006) in Delovnim dokumentom 4 – Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Služba Vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko, 2008).

Poslovne projekcije (analiza stroškov in koristi) so bile izdelane za varianto 2.

Struktura in dinamika investicije, struktura in dinamika financiranja ter projekcija prihodkov in odhodkov (izkaz poslovnega izida) so prikazane v prejšnjih poglavjih.

### 14.1 Likvidnostni tok (denarni tok)

Likvidnostni tok za projekt je prikazan v Prilogi 2: Likvidnosti tok, in je negativen. Kumulativni likvidnostni tok za investicijski projekt je tudi negativen v celotni ekonomski dobi. Negativni tok predstavljajo stroški vzdrževanja objekta, ki se bodo pokrivali iz proračuna Mestne občine Maribor.

### 14.2 Finančna analiza

Finančna analiza je opravljena za varianto 2 na podlagi naslednjih predpostavk:

- ekonomska doba je 30 let,
- nastajajo le stroški poslovanja,
- investicija ne ustvarja prihodkov,
- preostanek vrednosti investicije po preteku ekonomske dobe je nič,

- v analizi so bile upoštevane stalne cene maj 2010,
- diskontna stopnja je 7%.

### 14.2.1 Statična finančna ocena projekta

V statično oceno se vključujejo kazalniki uspešnosti poslovanja v normalnem letu poslovanja. Glede na to, da investicijski projekt ne ustvarja neposrednih prihodkov ti kazalniki niso bili izračunani.

### 14.2.2 Dinamična finančna ocena projekta

V dinamično oceno so bile vključene:

- finančna neto sedanja vrednost,
- finančna interno stopnja donosnosti,
- relativna finančna neto sedanja vrednost,
- doba vračanja investicije.

Dinamična ocena je bila narejena na osnovi izračunanega finančnega toka, ki je prikazan v Prilogi 3: Finančni tok. Vrednosti navedenih kazalnikov so izračunane s pomočjo Excelovih finančnih funkcij in so prikazane v tabeli 25.

Tabela 25: Prikaz izračunanih kazalnikov finančne analize.

Kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	-4.600.255 EUR
Interna stopnja donosnosti (ISD)	ISD<0
Relativna neto sedanja vrednost (RNSV)	-2,4597
Doba vračanja investicije (DVI)	DVI>30 let

Investicijski projekt ne bo ustvarjal neposrednih prihodkov, kar je značilnost investicij v javno infrastrukturo. Zato je potrebno rezultate finančne analize postaviti v ozadje, ker le-ti niso merodajni za sprejem odločitve o investiciji. Donosnost obravnavane investicije, ki je bila izračunana le na osnovi vpliva naložbe na poslovanje uporabnikov oziroma upravitelja objekta, je sicer pokazala negativno finančno donosnost predmetne naložbe.

**Neto sedanja vrednost (NSV)** je razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov naložbe (angažiranih sredstev). Investicija v obnovo in izgradnjo gasilskega doma Maribor je upravičena zaradi družbeno-ekonomskih koristi, kar pa finančna analiza ne prikazuje. Prav tako je negativna **relativna neto sedanja vrednost (RNSV)**, ki meri neto donos v ekonomski dobi na enoto diskontiranih investicijskih stroškov.

**Interna stopnja donosnosti (ISD)** meri donos vloženih sredstev v investicijo v ekonomski dobi in kaže diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič, pri čemer je kriterijalna zahteva, da je  $FRR > 7\%$ . Finančna interna stopnja donosnosti je negativna, z excelovo funkcijo za izračun IRR pa je ni možno izračunati. Tudi **doba vračanja investicije (DVI)** je daljša od ekonomske dobe proučevanja investicije (30 let).



Poudariti moramo, da gre za investicijo, ki je ključnega pomena za vzdrževanje osnovne zdravstvene dejavnosti in delovanja JZZPR Maribor. Nedvomno je skrb za zdravstveno stanje prebivalstva ter varnost prebivalcev in premoženja pred požari in naravnimi ter drugimi nesrečami v MOM tako pomembna, da ni dopusten dvom o smiselnosti vlaganj v obstoječe prostore JZZPR in ZD Maribor.

Zaradi tega je potrebno opraviti ekonomsko analizo, ki vključuje tudi **širše družbeno ekonomske koristi** in podaja oceno o smiselnosti naložbe z vidika družbe kot celote.

### **14.3 Ekonomska analiza**

Ekonomska analiza projekta je bila narejena na osnovi finančne analize, ki obravnava investicijo z vidika investitorja. V ekonomski analizi so vključeni elementi, ki obravnavajo investicijo s širšega družbenega vidika.

Ekonomska analiza stroškov in koristi (ECBA) je bila narejena na osnovi korekcije finančne analize. Pri vrednotenju stroškov je bila uporabljena metoda korekcijskih faktorjev za odbitek dajatev iz vrednosti investicije in stroškov poslovanja.

Upoštevani so bili naslednje elemente:

- Pri investiciji so upoštevani naslednji korekcijski faktorji:
  - material (60 % delež investicije); korekcijski faktor: 0,8333;
  - delo (40 % delež investicije); korekcijski faktor: 0,7167;
- Pri stroških poslovanja je upoštevan korekcijski faktor: 0,7167.

Pri prihodkih (koristih) so vključeni inducirani prihodki oz. posredni družbeni učinki projekta na narodno gospodarstvo. Skupni letni prihranki zaradi izvedbe investicije znašajo 280.000 EUR (zaradi boljših lastnosti objekta bodo doseženi prihranki na področju stroškov vzdrževanja objekta, učinkovitejšega delovanja javnih služb in zmanjšanih negativnih vplivov na okolje). Družbeno ekonomskih stroškov investicija ne povzroča.

#### **14.3.1 Statična ekonomska ocena projekta**

V statični oceni je bil vključen kazalnik uspešnosti poslovanja v normalnem letu poslovanja (prvo leto po končani investiciji) in je bil izračunan iz projekcije prihodkov in odhodkov oz. koristi in stroškov, ki je prikazana v Prilogi 4: Prihodki in odhodki (koristi in stroški) v ekonomski dobi.

Razmerje koristi/stroški ( $\Sigma B/\Sigma C$ ) = 1,7756

#### **14.3.2 Dinamična ekonomska ocena projekta**

V dinamično ekonomsko oceno so bile vključene:

- ekonomska neto sedanja vrednost,
- ekonomska interna stopnja donosnosti,

- ekonomska relativna neto sedanja vrednost,
- ekonomska doba vračanja.

Dinamična ocena je bila narejena na osnovi izračunanega ekonomskega toka, ki je prikazan v Prilogi 5: Ekonomski tok. Vrednosti navedenih kazalnikov so izračunane s pomočjo Excelovih finančnih funkcij in so prikazane v tabeli 26.

Tabela 26: Prikaz izračunanih kazalnikov ekonomske analize.

Kazalnik	Vrednost
Ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe)	46.377 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti (ISDe)	7,39%
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (RNSVe)	0,0315
Ekonomska doba vračanja investicije (DVle)	13,82 let

Pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost in ekonomska interna stopnja donosnosti nad diskontno stopnjo 7%, kažeta na **upravičenost izvedbe investicije** z družbeno ekonomskega vidika. Enako lahko ugotovimo pri interpretaciji ekonomske relativne neto sedanje vrednosti in dobe vračanja, ki je nižja od ekonomske dobe trajanja projekta.

Ekonomska neto sedanja vrednost (NSVe) je razlika med diskontiranim ekonomskim tokom vseh prilivov in diskontiranim ekonomskim tokom vseh odlivov naložbe. Ker je NSVe pri opredeljeni diskontni stopnji 7 % večja od nič, je investicija upravičena.

Ekonomska notranja stopnja donosnosti (ISDe) pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je sedanja neto ekonomska vrednost 0. Ekonomski stopnja donosnosti meri torej družbeni donos vloženih sredstev v investicijo v ekonomski dobi. Kriterijalna zahteva je, da je  $ISDe \geq 7\%$ . Ekonomski stopnja donosnosti za projekt je 7,39% kar pomeni, da je investicija upravičena.

Tudi relativna ekonomska neto sedanja vrednost, ki meri neto donos v ekonomski dobi na enoto diskontiranih investicijskih stroškov je pozitivna in kaže na upravičenost investicije.

Izračunana doba vračanja investicije (13,82 let) kaže na upravičenost investicije, saj je krajša od ekonomske dobe (30 let).

Na podlagi rezultatov ekonomske analize lahko ugotovimo, da je investicija upravičena iz širšega družbe-ekonomskega vidika. Zaradi tega je **smiselno, da naročnik izvede projekt obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru.**

### 14.3.3 Drugi učinki

Seveda bodo pozitivni učinki obnove vplivali tudi na nekatere druge parametre, saj so bile družbeno ekonomske koristi ovrednotene le delno, večina teh pa jih je takih, da jih **težko ovrednotimo z denarjem** in so največkrat povezane z večjo splošno varnostjo prebivalcev in njihovega premoženja.

Prenovljen dom bo zagotavljal pogoje in omogočal vsestranski dvig ravni strokovnega sodelovanja vseh izvajalcev gasilske javne službe in drugih reševalnih služb ter tako



pomembno prispeval k uspešnejšim pripravam in izvedbam intervencij ob vseh vrstah nezgod. S tem bo zagotovljena ustrezna požarna varnost ter zaščita in reševanje na območju Mestne občine Maribor in širšem območju regije.

Večja učinkovitost delovanja služb bo vplivala na nastanek **manjše obsežnosti škodnih primerov in večjo osebno varnost občanov**. Z večjo usklajenostjo bodo doseženi pozitivni sinergijski učinki in izboljšana organiziranost delovanja služb (vse službe za zaščito in reševanje bodo na enem mestu).

Večja motiviranost in usposobljenost zaposlenih bo vplivala na **boljše zdravje zaposlenih** in manj bolniških. Boljši pogoji hrambe in vzdrževanja gasilske zaščitne in reševalne opreme bodo zmanjševali škode in povečali varnost.

Dvig ugleda gasilske javne službe in s tem posredno večji interes in motivacija občanov bodo vplivali na boljše izvajanje preventivnih ukrepov varstva pred nesrečami. Izvedba projekta bo **vplivala tudi na izboljšanje stanja okolja**. Obnovljen objekt bo energetsko varčnejši, učinkovitejše posredovanje služb pa bo zmanjševalo negativne vplive »okoljskih« nesreč.



## 15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

### 15.1 Analiza tveganj

Tveganja, ki lahko ogrozijo projekt obnove in izgradnje gasilskega doma v Mariboru so:

- Zvišanje predračunske vrednosti (za uspešno izvedbo investicije je v obdobju investiranja potrebno zagotoviti ustrezno dinamiko financiranja. Morebitne omejitve pri financiranju bi lahko ogrozile uspešnost projekta. Tveganje se lahko zniža z načrtovanjem financiranja ter po potrebi izvedbo pogajanj v postopkih javnega naročanja).
- Spremembe in podaljšanje terminskega plana (doseganje časovnih mejnikov je ključnega pomena saj je projekt vezan na izvajanje razvojnih strategij in programov Mestne občine Maribor. Tveganje se lahko zmanjša s sistematičnim in urejenim pristopom k nadzoru doseganja zastavljenih mejnikov in realizacije projektnih ciljev.).
- Zvišanje stroškov vzdrževanja (lahko vpliva na uspešnost izvedbe projekta. Tveganje lahko zmanjša realna opredelitev in nadzor stroškov.).

Tveganja, ki bi nastala ob neizvedbi projekta so dosti večja saj nadaljnje delovanje JZZPR Maribor v obstoječem neprimernem objektu ne zagotavlja prave varnosti gasilcem in bo zahtevalo iz leta v leto večje stroške za nujno vzdrževanje in adaptacije. Prav tako obstaja velika verjetnost prepovedi delovanja JZZPR Maribor in drugi služb v obstoječih prostorih, s strani inšpektorjev.

Iz dosedanjih ugotovitev sledi, da je obnova in izgradnja prostorov gasilskega doma Maribor **nujna**, zato bo investitor pristopil k izvedbi nadaljnjih aktivnosti in postopkov za izvedbo investicije.

### 15.2 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je bila narejena na osnovi spreminjanja ključnih parametrov, ki lahko vplivajo na uspešnost in učinkovitost investicijskega projekta. V analizo učinkovitosti so bile vključene naslednje variante občutljivosti:

- sprememba predračunske vrednosti investicije,
- sprememba stroškov (odhodkov),
- sprememba koristi (prihodkov).

Na osnovi navedenih sprememb so bile narejene poslovne projekcije ter izračunani merodajni kazalci ekonomske analize projekta (NSVe in ISDe). Poslovne projekcije so v analitičnem gradivu izdelovalca investicijskega programa, rezultati pa so prikazani v tabeli 27.

Tabela 27: Občutljivost ocenjenih stroškov investicije.

Vhodni podatki	Vrednost v EUR	Predpostavka	Vpliv na NSV v EUR	Vpliv na ISD	Sprememba ISD
Vrednost investicije	1.690.644	+10%	-100.759	6,23%	-15,70%
Višina letnih stroškov	157.691	+10%	-149.302	5,75%	-22,19%
Višina letnih koristi	280.000	+10%	393.830	10,28%	39,11%
Vrednost investicije	1.692.973	-10%	193.513	8,79%	18,94%
Višina letnih stroškov	157.691	-10%	242.057	9,01%	21,92%
Višina letnih koristi	280.000	-10%	-301.076	4,45%	-39,78%

Iz tabele 27 sledi, da je investicija **najbolj občutljiva na spremembo višine letnih koristi**, kar pomeni, da ima majhna sprememba tega parametra velik vpliv na učinkovitost investicije. Najmanjši vpliv na investicijo ima sprememba vrednosti investicije.

## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Rezultati finančne in ekonomske ocene ter analize občutljivosti so:

A. Rezultati finančne ocene:

- Finančna neto sedanja vrednost za projekt je negativna (-4.600.255 EUR) in izraža neučinkovitost investicijskega projekta.
- Izračunana finančna interna stopnja donosnosti za projekt je negativna in izraža neučinkovitost investicijskega projekta.

B. Rezultati ekonomske ocene:

- Razmerje koristi/stroški je 1,7756 in je večje od 1, kar pomeni, da je projekt ekonomsko učinkovit.
- Ekonomska neto sedanja vrednost za projekt je pozitivna (46.377 EUR) in izraža učinkovitost investicijskega projekta z narodno gospodarskega vidika.
- Izračunana ekonomska interna stopnja donosnosti za projekt je 7,39 % in izraža učinkovitost investicijskega projekta z narodno gospodarskega vidika.

C. Rezultati analize občutljivosti:

- Investicijski projekt je nekoliko bolj občutljiv na spremembo višine letnih stroškov poslovanja kot na spremembo prihodkov in investicijskih stroškov.

D. Drugi pozitivni vplivi, ki v ekonomski analizi niso bili ovrednoteni, so še:

- povečanje splošne varnosti prebivalcev in njihovega premoženja
- kakovostnejša izvedba storitev javnih služb, ki delujejo v okviru gasilskega doma Maribor,
- dvig usposobljenosti zaposlenih,
- boljše zdravstveno stanje zaposlenih,
- vpliv na zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Na osnovi predstavljenih rezultatov je možno ugotoviti, da je investicija upravičena s širšega ekonomskega družbenega vidika in podati predlog, da investitor nadaljuje s postopki za izvedbo investicije.



## 17 VIRI IN LITERATURA

1. Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uredba (Ur.l. RS, št. 60/2006);
2. Delovni dokument 4, Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi, Evropska Komisija, Generalni direktorat za regionalno politiko, avgust 2006;
3. Guide to cost-benefit analysis of investment projects, Final report, European Commission, Directorate General Regional Policy, 16.6.2008;
4. Priročnik za izdelavo investicijskega programa, Inštitut za ekonomiko investicij, Ljubljanska banka, 1991
5. Spomladanska napoved gospodarskih gibanj 2010, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, april 2010
6. Spletne strani JZZPR: <http://www.gasilskizavod-maribor.si/> ;
7. Spletne strani URSZR: <http://www.sos112.si/slo/index.php> ;
8. Spletne strani ZD: [www.zd-mb.si/](http://www.zd-mb.si/) ;
9. Strategija razvoja Slovenije, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 2005;
10. Državni razvojni program Republike Slovenije za obdobje 2007-2013, Vlada Republike Slovenije, marec 2008;
11. Nacionalni strateški referenčni okvir 2007-2013, Republika Slovenija, Služba Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko, 16. maj 2007;
12. Mateja Berglez: 2. svetovna konferenca ZN o zmanjševanju nesreč, UJMA št. 19 2005, str. 283;
13. Resolucija o strategiji nacionalne varnosti Republike Slovenije (ReSNV) Ur.l. RS, št. 56/2001;
14. Nacionalni program varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (NPVNDN), Ur.l. RS, št. 44/2002;
15. Zakon o gasilstvu – uradno prečiščeno besedilo (ZGas-UPB1), Ur.l. RS, št. 113/2005.



Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor  
Cesta proletarskih brigad 21  
2000 Maribor

---

## **PRILOGA 1: Izkaz poslovnega izida v ekonomski dobi**



**IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA V EKONOMSKI DOBI**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>1. PRIHODKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1. Poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2. Prihodki od financiranja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3. Izredni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2. ODHODKI</b>	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215
2.1. Poslovni odhodki	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215
- mat. in nemat. stroški	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
- mater. stroški	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
- vzdrževanje ceste	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
- energija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- transportni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- ostali mater. stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- storitve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- amortizacija	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215
2.2. Odhodki financiranja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3. Izredni odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3. BRUTO DOBIČEK (1 minus 2)</b>	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215
4. Davki in prispevki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. ČISTI DOBIČEK ( izguba )</b>	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215

**IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA V EKONOMSKI DOBI**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
<b>1. PRIHODKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1. Poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2. Prihodki od financiranja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3. Izredni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2. ODHODKI</b>	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	262.980	220.000
2.1. Poslovni odhodki	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	262.980	220.000
- mat. in nemat. stroški	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
- mater. stroški	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
- vzdrževanje ceste	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
- energija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- transportni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- ostali mater. stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- storitve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- amortizacija	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	75.215	42.980	0
2.2. Odhodki financiranja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3. Izredni odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3. BRUTO DOBIČEK (1 minus 2)</b>	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	262.980	220.000
4. Davki in prispevki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. ČISTI DOBIČEK ( izguba )</b>	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	295.215	262.980	220.000



## **PRILOGA 2: Likvidnosti tok**



**LIKVIDNOSTNI TOK**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>I. PRILIVI</b>	603.493	781.540	763.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>1. PRIHODKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1. Poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2. VIRI FINANCIRANJA NALOŽBE + (sed.vr.st.in ob.sr.)</b>	603.493	781.540	763.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1. Stalna sredstva	603.493	781.540	763.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2. Obratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3. Ostali stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3. OSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- stalnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- obratnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. ODLIVI</b>	823.493	1.001.540	983.969	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
<b>4. INVESTICIJA +(sed.vr.st.in ob.sr.)</b>	603.493	781.540	763.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.1. Stalna sredstva	603.493	781.540	763.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2. Obratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3. Ostali stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. ZAMENJAVA STALNIH SREDSTEV</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>6. ODHODKI</b>	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
6.1. Poslovni odhodki (brez amortizacije)	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
<b>7. DAVKI IN PRISPEVKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>9. OBVEZNOSTI DO VIROV FINANCIRANJA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTICIJE = glavnica + obresti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. NETO PRILIV (I.-II.)</b>	220.000	-220.000	220.000	220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000
<b>KUMULATIVA NETO PRILIVOV</b>	220.000	-440.000	660.000	880.000	1.100.000	1.320.000	1.540.000	1.760.000	1.980.000	2.200.000	2.420.000	2.640.000	2.860.000

**LIKVIDNOSTNI TOK**  
(stalne cene v EUR)

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000
3.080.000	3.300.000	3.520.000	3.740.000	3.960.000	4.180.000	4.400.000	4.620.000	4.840.000	5.060.000	5.280.000	5.500.000	5.720.000	5.940.000	6.160.000	6.380.000	-6.600.000





## **PRILOGA 3: Finančni tok**



**FINANČNI TOK**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>I. PRILIVI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>1. PRIHODKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1. Poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2. OSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- stalnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. ODLIVI</b>	823.493	1.001.540	983.969	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
<b>3. INVESTICIJA+(sed.vr.stal. in ob.sr.)</b>	603.493	781.540	763.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1. Stalna sredstva	603.493	781.540	763.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2. Obratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>4. ZAMENJAVA STALNIH SREDSTEV</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. ODHODKI</b>	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
5.1. Poslovni odhodki (brez amortizacije)	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
<b>6. DAVKI IN PRISPEVKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. NETO PRILIV (I.-II.)</b>	-823.493	1.001.540	983.969	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000

**FINANČNI TOK**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
<b>I. PRILIVI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>1. PRIHODKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1. Poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2. OSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- stalnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. ODLIVI</b>	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
<b>3. INVESTICIJA+(sed.vr.stal. in ob.sr.)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1. Stalna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2. Obratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>4. ZAMENJAVA STALNIH SREDSTEV</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. ODHODKI</b>	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
5.1. Poslovni odhodki (brez amortizacije)	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
<b>6. DAVKI IN PRISPEVKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. NETO PRILIV (I.-II.)</b>	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000



## **PRILOGA 4: Prihodki in odhodki (koristi in stroški) v ekonomski dobi**

**PRIHODKI IN ODHODKI (KORISTI IN STROŠKI) V EKONOMSKI DOBI**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>1. PRIHODKI (KORISTI)</b>	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
1.1. Posredni (inducirani) prihodki	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
<b>2. ODHODKI</b>	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864
2.1. Poslovni odhodki	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864
- mat. in nemat. stroški	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
- mater. stroški	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
- vzdrževanje ceste	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
- energija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- transportni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- ostali mater. stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- storitve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- amortizacija	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173
2.2. Odhodki financiranja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3. Izredni odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. RAZLIKA MED PRIHODKI IN STROŠKI</b>	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136

**PRIHODKI IN ODHODKI (KORISTI IN STROŠKI) V EKONOMSKI DOBI**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
<b>1. PRIHODKI (KORISTI)</b>	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
1.1. Posredni (inducirani) prihodki	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
<b>2. ODHODKI</b>	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	191.504	157.691
2.1. Poslovni odhodki	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	216.864	191.504	157.691
- mat. in nemat. stroški	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
- mater. stroški	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
- vzdrževanje ceste	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
- energija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- transportni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- ostali mater. stroški	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- storitve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- amortizacija	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	59.173	33.813	0
2.2. Odhodki financiranja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3. Izredni odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. RAZLIKA MED PRIHODKI IN STROŠKI</b>	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	63.136	88.496	122.309



## **PRILOGA 5: Ekonomski tok**

**EKONOMSKI TOK**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>I. PRILIVI</b>	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
<b>1. PRIHODKI</b>	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
1.1. Posredni (inducirani) prihodki	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
<b>2. OSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- stalnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- obratnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. ODLIVI</b>	632.466	772.537	758.714	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
<b>3. INVESTICIJA+(sed.vr.stal. in ob.sr.)</b>	474.775	614.846	601.023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1. Stalna sredstva	474.775	614.846	601.023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2. Obratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>4. ZAMENJAVA STALNIH SREDSTEV</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. ODHODKI</b>	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
5.1. Poslovni odhodki (brez amortizacije)	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
<b>6. DAVKI IN PRISPEVKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. NETO PRILIV (I.-II.)</b>	-352.466	-492.537	-478.714	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309

**EKONOMSKI TOK**  
(stalne cene v EUR)

ELEMENTI	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
<b>I. PRILIVI</b>	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
<b>1. PRIHODKI</b>	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
1.1. Posredni (inducirani) prihodki	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
<b>2. OSTANEK VREDNOSTI PROJEKTA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- stalnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- obratnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. ODLIVI</b>	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
<b>3. INVESTICIJA+(sed.vr.stal. in ob.sr.)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1. Stalna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2. Obratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>4. ZAMENJAVA STALNIH SREDSTEV</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. ODHODKI</b>	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
5.1. Poslovni odhodki (brez amortizacije)	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691	157.691
<b>6. DAVKI IN PRISPEVKI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. NETO PRILIV (I.-II.)</b>	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309	122.309



Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor  
Cesta proletarskih brigad 21  
2000 Maribor

---

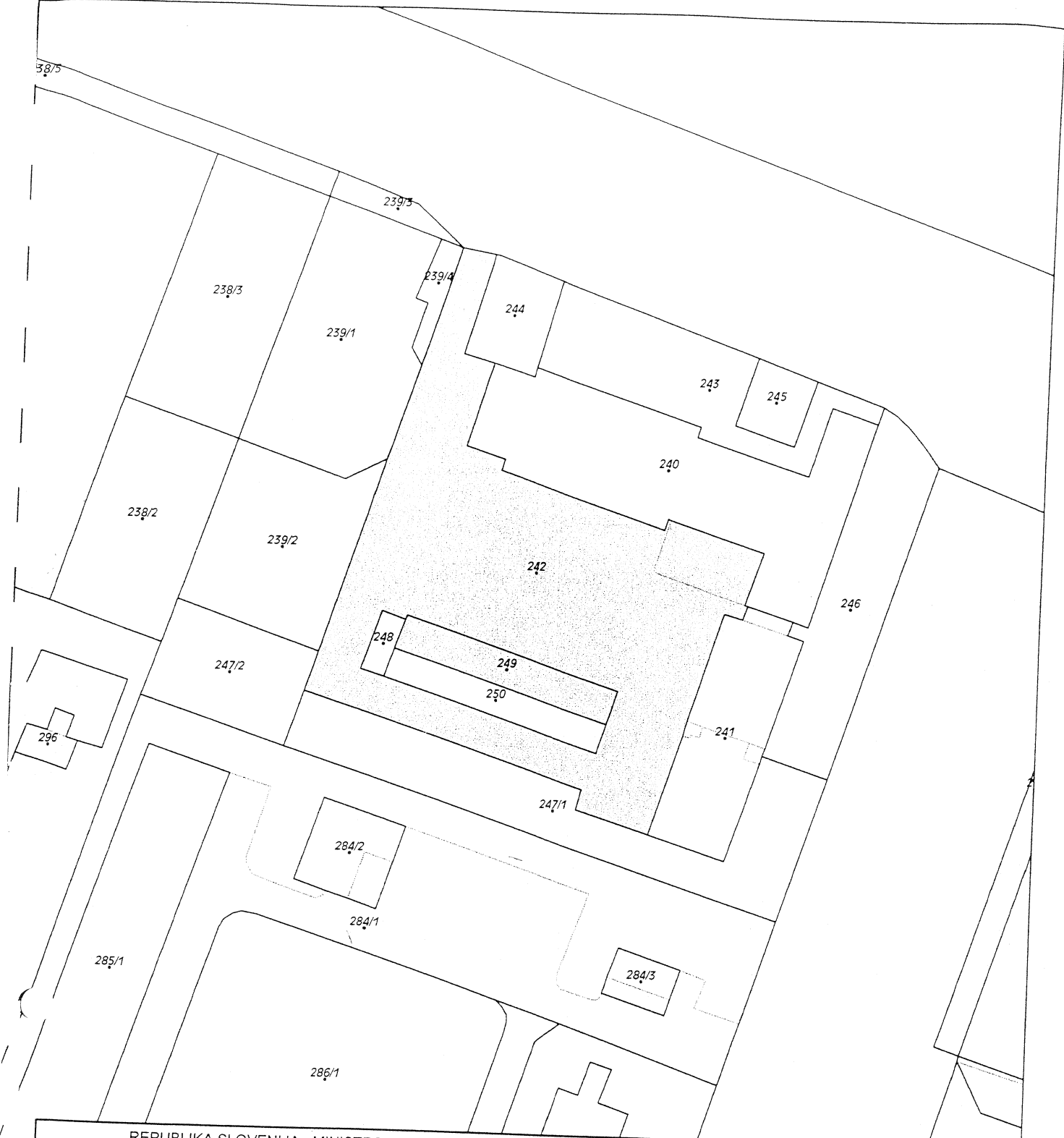
## **PRILOGA 6: Izvleček iz Načrta razvojnih programov MOM 2010-2013**

PU/PPP/GPR/PPR/Projekt/Viri	Vrednost projekta*	Začetek financiranja	Konec financiranja	Pred L. 2010	Leto 2010	Leto 2011	Leto 2012	Leto 2013	v EUR
									Po L. 2013
<b>0411</b> <b>Služba za zaščito, reševanje in obrambno načrtovanje</b>				<b><u>1.465.831</u></b>	<b><u>1.681.526</u></b>	<b><u>1.217.000</u></b>	<b><u>1.135.000</u></b>	<b><u>210.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>07</b> <b>OBRAMBA IN UKREPI OB IZREDNIH DOGODKIH</b>				<b>1.465.831</b>	<b>1.681.526</b>	<b>1.217.000</b>	<b>1.135.000</b>	<b>210.000</b>	<b>0</b>
<b>0703</b> <b>Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami</b>				<b><u>1.465.831</u></b>	<b><u>1.681.526</u></b>	<b><u>1.217.000</u></b>	<b><u>1.135.000</u></b>	<b><u>210.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>07039001</b> <b>Pripravljenost sistema za zaščito, reševanje in pomoč</b>				<b>105.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
OB070-06-0041 <u>Nakup opreme za strukture CZ</u>	<b><u>315.650</u></b>	<u>01.01.2007</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>105.650</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<i>PV - Lastna proračunska sredstva</i>	<i>105.650</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>07039002</b> <b>Delovanje sistema za zaščito, reševanje in pomoč</b>				<b>1.360.181</b>	<b>1.681.526</b>	<b>1.217.000</b>	<b>1.135.000</b>	<b>210.000</b>	<b>0</b>
OB070-06-0033 <u>Nakup gasilskih vozil in opreme za poklicno enoto</u>	<b><u>0</u></b>	<u>09.03.2006</u>	<u>01.02.2010</u>	<u>950.752</u>	<u>235.373</u>	<u>192.000</u>	<u>200.000</u>	<u>210.000</u>	<u>0</u>
			<i>PV - Lastna proračunska sredstva</i>	<i>950.752</i>	<i>235.373</i>	<i>192.000</i>	<i>200.000</i>	<i>210.000</i>	<i>0</i>
OB070-06-0036 <u>Nakup gasilske lestve</u>	<b><u>0</u></b>	<u>01.01.2008</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>0</u>	<u>743.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<i>PV - Lastna proračunska sredstva</i>	<i>0</i>	<i>743.400</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
OB070-06-0038 <u>Nakup GVC za PGD</u>	<b><u>0</u></b>	<u>01.01.2007</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>302.214</u>	<u>202.753</u>	<u>225.000</u>	<u>135.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<i>PV - Lastna proračunska sredstva</i>	<i>302.214</i>	<i>202.753</i>	<i>225.000</i>	<i>135.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
OB070-08-0004 <u>Investicije v objekte JZZPR</u>	<b><u>0</u></b>	<u>01.01.2008</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>107.215</u>	<u>500.000</u>	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<i>PV - Lastna proračunska sredstva</i>	<i>107.215</i>	<i>500.000</i>	<i>800.000</i>	<i>800.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>





## **PRILOGA 7: Načrt parcele**



REPUBLIKA SLOVENIJA - MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR - GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
**Maribor**  
 Naslov: Ul. heroja Tomšiča 2 - TEL: 02 2201603 - FAX: 02 2526457

### NAČRT PARCELE

Merilo: 1:1000

Katastrska občina (šifra, ime)	0678_01 - SPODNJE RADVANJE	Parcele	242, 249
Št. potrdila	02111- /2008		
Upravne takse prosto po 32. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 42/2007 - u.p.b. in 126/2007). Potrdilo je izdano na podlagi Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov (Ur.l. RS, št. 22/2008).			
Datum izdelave potrdila	16.07.2008	Potrdilo izdal (ime in priimek)	Olga Šenveter
		Podpis	



genda oznak v načrtu parcele:  
 - dokončne meje so izrisane za označene parcele v debelini do 0,40 mm  
 - meje parcel, ki niso dokončne, so izrisane v debelini do 0,20 mm  
 - oznaka zemljiškokatastrske točke na dokončni meji z natančnostjo, ki je predpisana s  
 Pravilnikom o urejanju in spreminjanju mej parcel ter o evidentiranju mej parcel v  
 zemljiškem katastru (Ur.l. RS št. 1/04)

Merilo izvirnega načrta M=1:1000

Vse pravice kopiranja in  
 razmnoževanja pridržane  
 © Geodetska uprava RS



## **PRILOGA 8: Arhitekturni načrt**

**ARHITEKTURNI BIRO AD**  
 URBANIZEM - PROJEKTIRANJE - OBLIKOVANJE

objekt:  
 NADZIDAVA GASILSKEGA DOMA IN UREDITEV PARKIRIŠČ

odgovorni načrtovalec:  
 ALENKA DEBENJAK, u.d.o.

oznaka, risbe:  
 KOLIČBENA SITUACIJA

ALENKA DEBENJAK s.p.  
 identifikacijska številka podjetja:  
 2658

GREGORČIČEVA 27  
 2000 MARIBOR  
 TEL/FAX: (02)25 10 384 e-mail: biro.debenjak@iol.net

investitor:  
 JAVNI ZAVOD ZA ZAŠČITNO IN POŽARNO REŠEVANJE MARIBOR

parcelna številka:  
 240, 241, 242, 246

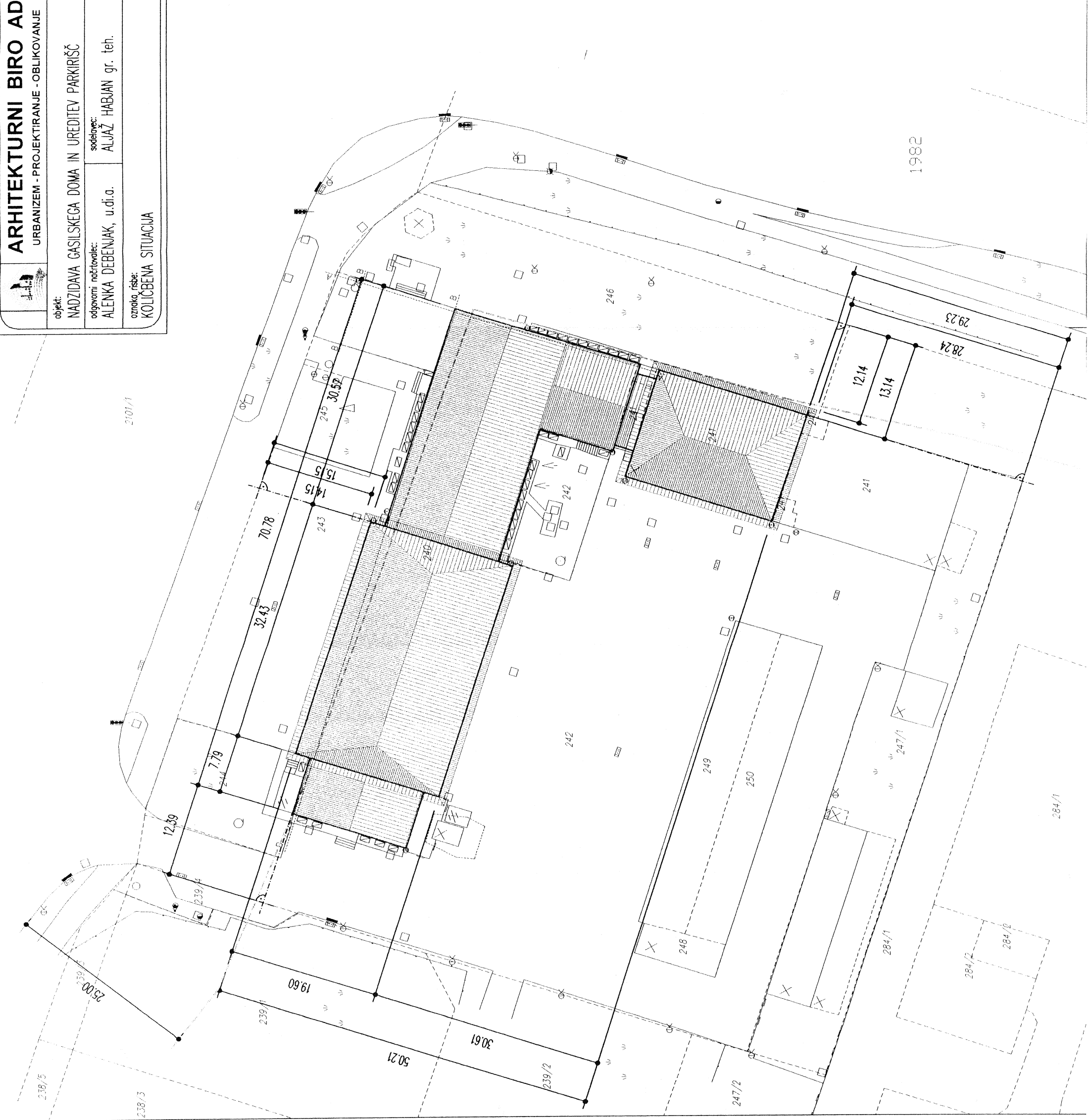
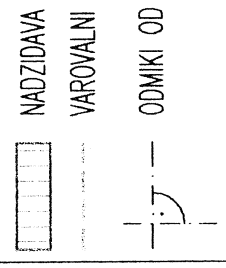
datum:  
 NOV. 2008

merilo:  
 1:500

št. risbe:  
 U-62/08

številka risbe:  
**7**

LEGENDA:





## **PRILOGA 9: Lokacijska informacija**



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
Urad za komunalno, promet, okolje in prostor  
Sektor za urejanje prostora

JAVNI ZAVOD ZA ZAŠČITNO IN POŽARNO REŠEVANJE MARIBOR	
Številka:	AAA
Prispelo dne:	14. 03. 2008
Pregledal:	
Risuje:	



Številka: 35014-274/2008

Datum: 12. 3. 2008

JAVNI ZAVOD ZA ZAŠČITNO IN  
POŽARNO REŠEVANJE MARIBOR  
CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 21  
2000 MARIBOR

## LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

**Opozorilo:** Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

### 1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

- **\*vrsta gradnje oziroma drugih del:** gradnja novega objekta – nadgradnja stavbe in izgradnja parkirnega prostora
- **\*\*vrsta objekta glede na namen in funkcijo:**

- Stavba	- Garažne stavbe
----------	------------------

Navodilo: navedejo se podatki iz zahteve vlagatelja:

- *\*navede se vrsto gradnje oziroma del v skladu s predpisi o graditvi objektov: gradnja novega objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, odstranitev objekta, sprememba namembnosti objekta, sprememba rabe objekta, investicijska vzdrževalna dela ter dela po drugih predpisih, ki določajo ravnanja, s katerimi se spreminja fizični prostor (npr: predpisi o rudarstvu, ipd.).*
- *\*\*navede se vrsta stavbe, gradbeno inženirskega objekta ali enostavnega objekta kot jih določajo predpisi o graditvi objektov.*

### 2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- številke katastrskih občin in številke parcel:

Zap.št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele
1	678	SPODNJE RADVANJE	240
2	678	SPODNJE RADVANJE	246

- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: stavba gasilskega doma z garažo in poslovnimi prostori ter zelenica

Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja

**Opomba:** Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica (/), pomeni, da merila in pogoji ne obstajajo oziroma niso relevantni za navedeno vrsto gradnje oziroma drugih del.

### 3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- **Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04 in 25/04, Ur. l. RS, št. 9/07)
- **Prostorski ureditveni pogoji (PUP):** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, obvezna razlaga MUV št. 01/08)
- **Prostorski izvedbeni načrt (ZN URN LN):** /
- **Prostorski red občine (PRO):** /
- **Občinski lokacijski načrt (OLN):** /
- **Državni lokacijski načrt (DLN):** /
- **Drugo:** /

#### Oznaka prostorske enote:

- Ta9-P po prostorskih sestavinah planskih aktov
- Ta9 po PUP:

NAMENSKA RABA POVRŠIN	MORFOLOŠKE ENOTE
Površine za centralne dejavnosti	Prostostoječe – posamične gradnje

Navodilo: - označi se vrsta prostorskega akta in navede njegov naziv, javna objava ter oznaka prostorske enote iz prostorskega izvedbenega akta, v kateri se nahaja zemljiška parcela/parcele

- \* podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine

- \*\*vsi občinski prostorski izvedbeni načrti, ki jim je bila podaljšana veljavnost skladno s prvim odstavkom 174. člena Zakona o urejanju prostora

### 4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba po prostorskih sestavinah planskih aktov:

stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Delež površine parcele, ki leži na območju, v %	Skupna površina parcele, po podatkih zemljiškega katastra v m <sup>2</sup>
678	SPODNJE RADVANJE	240	100	1472
678	SPODNJE RADVANJE	246	100	822

- **podrobnejša namenska raba:** po PUP površine za centralne dejavnosti

Navodilo: podrobnejša namenska raba se navaja v kolikor je v prostorskih aktih določena

## 5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve: /

*Navodilo:* navede se vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi oziroma omejitve, kot npr. območje najboljših kmetijskih zemljišč, območje varstva gozdov, degradirana območja, območja varovalnih pasov, ipd...

## 6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

**6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:** merila in pogoji so določeni v 8. členu PUP

C - POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI

Površine za centralne dejavnosti so pretežno namenjene trgovskim dejavnostim (vključno z nakupovalnimi središči in sejmišči), gostinskimi in poslovnimi dejavnostim, dejavnostim družbene infrastrukture, storitvenim dejavnostim in bivanju.

*Navodilo:* navedejo se vrste dejavnosti, ki so dopustne na območju zemljiške parcele/parcel, ki je predmet zahteve, glede na namensko rabo.

**6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:** merila in pogoji so določeni v 9. členu PUP

Vrste dopustnih gradenj za vsa območja, ki se urejajo s PUP - razen za območja iz 10. in 11. člena so:

- gradnje novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo in gradnjo enostavnih objektov;

*Navodilo:* navedejo se vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, kot so: gradnja novega objekta, rekonstrukcija, sprememba namembnosti objekta, ipd.

**6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:** merila in pogoji so določeni v 13. členu PUP

Vrsta dopustnih stavb je določena na osnovi veljavnih predpisov glede klasifikacije vrst objektov. V posamezni stavbi je dopustno urediti tudi prostore za opravljanje druge dejavnosti, ki je dopustna na določeni površini namenske rabe.

C - POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI

stavbe

- garažne stavbe.

gradbeno inženirski objekti

- vse vrste gradbenih inženirskih objektov.

*Navodilo:* navedejo se vrste dopustnih stavb, gradbeno inženirskih objektov ali enostavnih objektov, ki jih na območju zemljiške parcele/parcel dopušča prostorski akt.

## 7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

**Opozorilo:** podatki pod to točko se ne navajajo, če je za območje sprejet državni lokacijski načrt

**7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:**

- **tipologija zazidave:** merila in pogoji so določeni v 14. členu PUP

Območje PUP je razdeljeno na naslednje morfološke enote (v nadaljevanju: ME), ki so prikazane v kartografskem delu na karti št. 3:

- Prostostoječa - posamična gradnja

V ME se stavbe locirajo na parcelo skladno z zahtevanimi minimalnimi odmiki od cest, od sosednjih objektov in od mej gradbenih parcel. Dodatno je treba upoštevati regulacijske elemente, prikazane v kartografskem delu PUP.



- **velikost in zmogljivost objekta:** merila in pogoji so določeni v 17. členu PUP

Tabela za normirane vrednosti regulacijskih elementov za oblikovanje stavb na posamezni površinah namenske rabe:

Stavbe na posameznih površinah namenske rabe	E (max.)	FZ (max.)	FIZ (max.)	ZP (%)
<b>Površine za centralne dejavnosti</b> (ME prostostoječa - posamična gradnja, ME mešana gradnja)	/	0,6	1,2	15

ZP %: Minimalni delež zelenih površin (brez parkirnih površin, poti, dvorišč in otroških igrišč)  
Maksimalne normirane vrednosti regulacijskih elementov za oblikovanje objektov, določene v tabeli, je možno dosegati le, če so že predhodno upoštevana vsa ostala določila za oblikovanje objektov ter druga merila in pogoji tega odloka, ki so: višina objekta, ki jo določa ME, zahtevan delež zelenih površin in otroških igrišč, osončenje, prometno tehnične in požarno-varstvene zahteve.

Na območju prostorskih planskih enot Rt1, Rt2, Rt3, Ta3, Ta9, Ta10 in Te2 je na območjih površin za centralne dejavnosti dopusten FIZ 2,4.

- **oblikovanje zunanje podobe objekta:** merila in pogoji so določeni v 16. členu PUP
- **lega objekta na zemljišču:** merila in pogoji so določeni v 16. členu PUP
- **ureditev okolice objekta:** merila in pogoji so določeni v 23. členu PUP
- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:** merila in pogoji so določeni v 17. členu PUP
- **velikost in oblika gradbene parcele:** merila in pogoji so določeni v 24. členu PUP
- **druga merila in pogoji:**
  - pomen izrazov – 6. člen PUP
  - Izvedba javnega natečaja – 12. člen PUP

## 7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

- **komunalna infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 34. - 36. členu PUP
- **prometna infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 25. - 33. členu PUP
- **energetska infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 34., 37. in 38. členu PUP
- **telekomunikacijska infrastruktura:** merila in pogoji so določeni v 34. in 39. členu PUP
- **druga infrastruktura:** /

## 7.3. Druga merila in pogoji:

- **merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:** merila in pogoji so določeni v 40. - 51. členu PUP
- **merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:** merila in pogoji so določeni v 20. in 21. členu PUP
- **druga merila in pogoji:** merila in pogoji so določeni v 18. členu PUP

*Navodilo:* Navajajo se tisti podatki, ki so glede na vrsto gradnje oziroma del in vrsto objekta iz zahteve vlagatelja relevantni. Pristojni organ se pri navedbi meril in pogojev iz te točke lahko sklicuje na posamezni grafični list iz kartografskega dela lokacijskega načrta.

## 8. PROSTORSKI UKREPI

### 8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica občine: /
- začasni ukrepi za zavarovanje: /

- komasacija: /

*Navodilo: označi se vrsta prostorskega ukrepa ter navede naziv akta, s katerim je bil prostorski ukrep sprejet, njegovo objavo, datum uveljavitve ter rok veljavnosti prostorskega ukrepa, če je ta omejen.*

## 8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč: /
- prepoved prometa z zemljišči: /
- prepoved urejanja trajnih nasadov: /
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- prepoved izvajanja gradenj: /

*Navodilo: označi se vrsta prepovedi*

## 9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

**Opozorilo:** podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

### 9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja: varstveno območje - širše območje III.
- predpis oziroma akt o zavarovanju: Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007)

Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Delež površine parcele, ki leži na območju varovanem s posebnim predpisom, v %	Skupna površina parcele, po podatkih zemljiškega katastra v m <sup>2</sup>
678	SPODNJE RADVANJE	240	100	1472
678	SPODNJE RADVANJE	246	100	822

*Navodilo: navede se vrsta varovanega območja, kot npr. vodovarstveno območje, območje ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, ipd., v katerem se nahaja zemljiška parcela/parcele ter naziv in uradna objava predpisa oziroma akta o zavarovanju, s katerim je bil uveden varstveni režim.*

### 9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas glavne ceste
- širina varovalnega pasu: 25 m merjeno od zunanjšega roba cestnega sveta

Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Delež površine parcele, ki leži na območju varovalnega pasu, v %	Skupna površina parcele, po podatkih zemljiškega katastra v m <sup>2</sup>
678	SPODNJE RADVANJE	240	18	1472
678	SPODNJE RADVANJE	246	27	822

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas prenosnega plinovoda
- širina varovalnega pasu: 30 m merjeno od osi voda

Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Delež površine parcele, ki leži na območju varovalnega pasu, v %	Skupna površina parcele, po podatkih zemljiškega katastra v m <sup>2</sup>
678	SPODNJE RADVANJE	240	27	1472
678	SPODNJE RADVANJE	246	100	822

*Navodilo:* navede se vrsto varovalnega pasu, kot npr.: varovalni pas regionalne ceste, glavne železniške proge, prenosnega plinovoda oziroma drugega objekta gospodarske javne infrastrukture ter širino varovalnega pasu, kot je določena s posebnimi predpisi.

## 10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

## 11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- **\*program priprave prostorskega akta:**

- a) Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV, št. 26/06)
- b) Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV, št. 22/07)

- **\*\*faza priprave/ predviden rok sprejema:**

- a) Program priprave akta
- b) Program priprave akta

- **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /**

*Navodilo:* - \*navede se naziv in uradno objavo programa priprave prostorskega akta

- \*\*podatek se navaja, če je sprejet program priprave prostorskega akta

## 12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

Kateri so tisti pogoji za gradnjo enostavnih objektov, ki morajo biti izpolnjeni, da za njihovo gradnjo ni potrebno gradbeno dovoljenje ter ugotavljanje njihovega izpolnjevanja določa *Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči* (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04). /

*Navodilo:* opozorilo se navaja, kadar je iz zahteve razvidno, da se lokacijsko informacijo potrebuje za gradnjo enostavnih objektov

## 13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

#### 14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE

- kopija kartografskega dela prostorskega akta:

Prostorski akt	Naziv oziroma številka grafičnega lista
Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04 in 25/04, Ur. l. RS, št. 9/07)	Kartografska dokumentacija k planu z legendo, priloga I in II
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, obvezna razlaga MUV št. 01/08)	Regulacijska karta z legendo; prilogi III in IV

*Navodilo: označi se obstoj priloge in navede prostorski akt ter naziv oziroma številka grafičnega lista. Kopija mora biti označena z besedo "priloga" ter številko lokacijske informacije h kateri se prilaga, vsak list pa mora imeti legendo in oznako, da je kopija enaka originalu ter žig in podpis pooblaščenih uradne osebe*

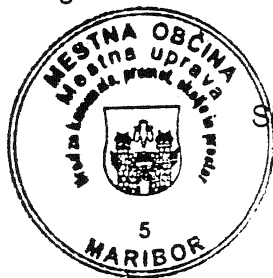
#### 15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Po tarifni številki 36 tarifne tabele Zakona o upravnih taksah - uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS št. 126/07) ter v skladu s 4. členom Pravilnika o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje znaša upravna taksa za lokacijsko informacijo:

-za gradnjo objektov in izvajanje drugih del 17,73 EUR

Taksa je plačana in uničena na vlogi.

Pripravila:  
Silva Vidic Zidar



*Silva Vidic*  
Silva VIDIC ZIDAR, univ.dipl.inž.arh.  
Višja svetovalka II

Priloga:

- kot v tekstu

Poslano:

naslovník

Vložiti:

- v zadevo

183



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
Urad za komunalo, promet, okolje in prostor  
Sektor za urejanje prostora



Številka: 35014-274/2008

Datum: 12. 3. 2008

**Naziv prostorskega akta:** Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04 in 25/04, Ur.l.RS 9/07)



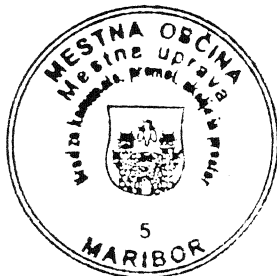
MERILO: 1:5000

Kopija je enaka originalu!

NAZIV GRAFIČNEGA LISTA:

Kartografska dokumentacija k planu z legendo, priloga I in II

Prpravila:  
Silva Vidic Zidar



*Silva Vidic Zidar*  
Silva VIDIC ZIDAR, univ.dipl.inž.arh.  
Višja svetovalka II



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

Urad za komunalno, promet, okolje in prostor  
Sektor za urejanje prostora



Številka: 35014-274/2008

Datum: 12. 3. 2008

**Naziv prostorskega akta:** Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04 in 25/04, Ur.l.RS 9/07)

**LEGENDA**

	<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:</b>		<b>NARAVNE ZNAMENITOSTI</b>
	najboljša kmetijska zemljišča *	(7315)	evidenčna številka - pomembnejša naravna znamenitost *
	druga kmetijska zemljišča	KP	krajski park *
	<b>OBMOČJA GOZDOV</b>	NR	naravni rezervat **
	<b>UREDITVENA OBMOČJA ZA POSELITEV:</b>	NI	naravni spomenik *, **
	meja ureditvenega območja naselja **		<b>NEPREMNICNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI</b>
	območje za turizem, šport in rekreacijo **	(422)	evidenčna številka - pomembnejši kulturni spomenik *
	območje počitniških hiš **	LAC	kulturna dediščina razglašena za arheološko območje
	ureditveno območje za sanacijo razpršene gradnje - območje eno in dvostanovanjskih stavb	LAR	kulturna dediščina razglašena za arheološki spomenik
	<b>STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV</b>	LCS	kulturna dediščina razglašena za etnološki spomenik
∞	OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV**	LMO	kulturna dediščina razglašena za naselbinsko območje
∞	OBMOČJE ZA ČIŠČENJE VODA	LEON	kulturna dediščina razglašena za spomenik oblikovane narave
	<b>OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA IZVEN UON MARIBOR</b>	LUZI	kulturna dediščina razglašena za umetnostno-zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik
	<b>OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAH (prodolca, sipine, skalovje, opustele terase, nekatera smučišča ipd.)</b>	LZO	kulturna dediščina razglašena za zgodovinsko območje
	<b>OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE</b>	LZI	kulturna dediščina razglašena za zgodovinski spomenik
	<b>OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV</b>		<b>OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM</b>
	<b>NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV</b>	GP1	ožje območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	UON stavbna zemljišča	GP2	širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	območja, ki se jim ohrani primarna namenska raba, vendar jo je treba podrežati zahtevam poselitve:	GKL	gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **
	- najboljša kmetijska zemljišča *		<b>OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN</b>
	- druga kmetijska zemljišča		raziskovalno območje - nahajališča kamna
	- gozdna zemljišča		<b>VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV</b>
	- vodna zemljišča	IP	ožji varovalni pas obstoječega magistralnega plinovoda
	<b>VARSTVENI PASOVI ZA ZAVAROVANJE ZALOG PITNE VODE **</b>		os magistralnega plinovoda
I	najožji varstveni pas		os daljnovoda
II	ožji varstveni pas		os smučarske naprave (gondole, sedežnice, vlečnice)
III	širši varstveni pas	<b>RAZVANE</b>	<b>IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA, DRUGEGA OBMOČJA ZA POSELITEV ALI DRUGEGA PODOBNEGA ZAKLJUČENEGA OBMOČJA</b>
IV	vplivni varstveni pas		<b>MEJA DRŽAVE</b>
200M	območje 200 m od objekta za zajem pitne vode (člen 13/2 po odloku iz MUV št. 19/98)	AVSTRIJA	<b>IME SOSEDNJE DRŽAVE</b>
PRV	območje posebnega režima varovanja (člen 15/2 po odloku iz MUV št. 19/98)		<b>MEJA OBČINE</b>
			<b>IME SOSEDNJE OBČINE</b>
			<b>MEJA KATASTRSKE OBČINE</b>
			<b>IME KATASTRSKE OBČINE</b>

Opomba: Za okolje iz območja LMO (Mariborsko mesto) se skrajšajo številke in ne bodo in za nekatera spomeniki: UA 23 - 39, 41 - 132, 137 - 165, 116-184, 185 - 199, 201 - 224 in 226 - 232.

\* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije  
\*\* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Mestne občine Maribor

**PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:**

Merilo 1 : 5000  
Mesta geodske podlage: digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornih merilih  
1 : 500, 1 : 1000 ali 1 : 2500  
Geodetska uprava RS  
Katastrsko stanje na geodetski podlagi: 2000

**MERILO: 1:5000**

Kopija je enaka originalu!

**NAZIV GRAFIČNEGA LISTA:**

Kartografska dokumentacija k planu z legendo, priloga I in II

Pripravila:  
Silva Vidic Zidar



Silva VIDIC ZIDAR, univ.dipl.inž.arh.  
Višja svetovalka II



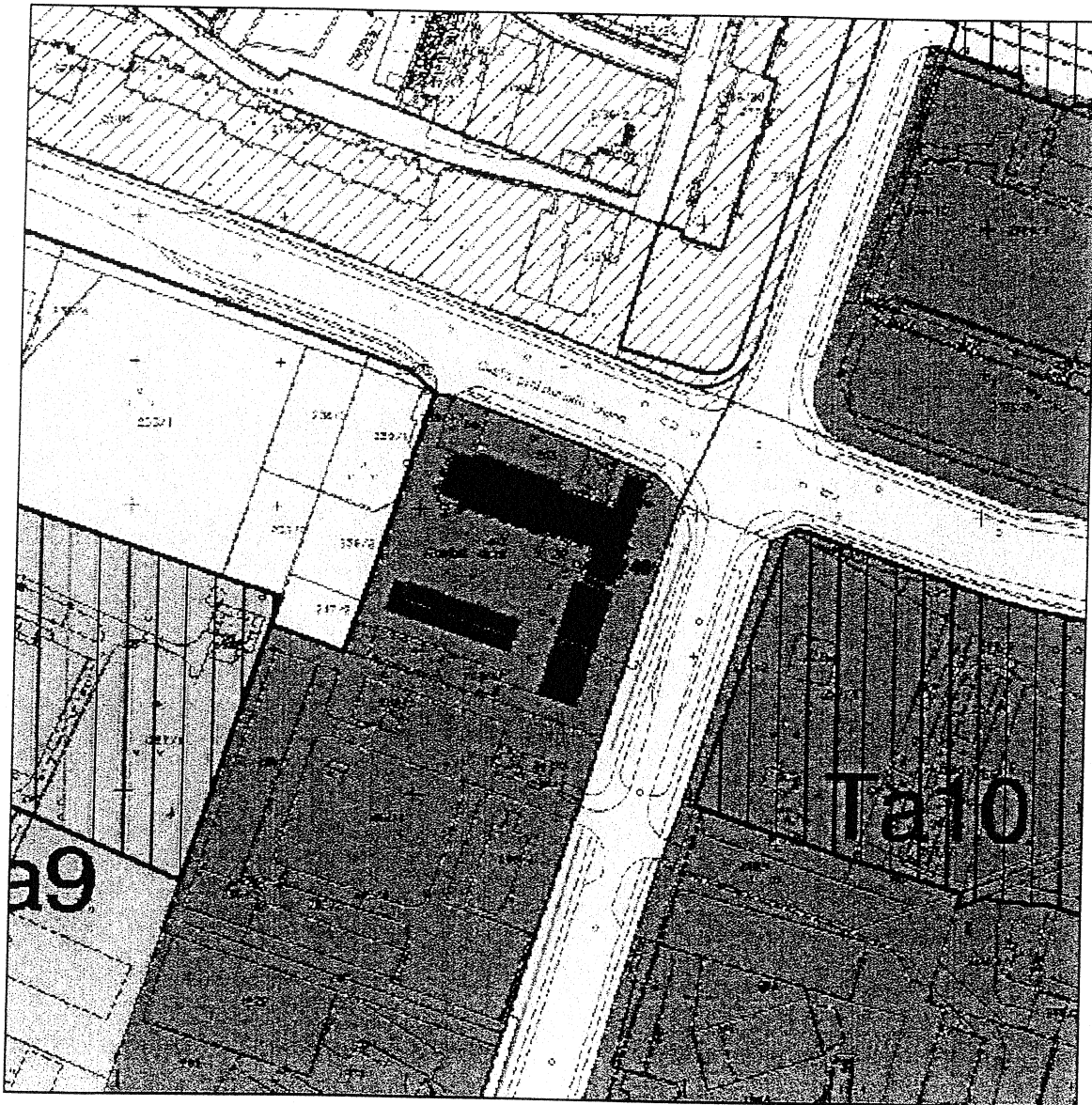
MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
Urad za komunalno, promet, okolje in prostor  
Sektor za urejanje prostora



Številka: 35014-274/2008

Datum: 12. 3. 2008

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, obvezna razlaga MUV št. 01/08)



MERILO: 1:2500

Kopija je enaka originalu!

NAZIV GRAFIČNEGA LISTA:  
Regulacijska karta

Pripravila:  
Silva Vidic Zidar



*Silva*  
Silva VIDIC ZIDAR, univ.dipl.inž.arh.  
Višja svetovalka II



Številka: 35014-274/2008

Datum: 12. 3. 2008

**Naziv prostorskega akta:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, obvezna razlaga MUV št. 01/08)

**LEGENDA**

**PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI  
ZA OBMOČJE URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR  
-PODROBNA NAMENSKA RABA IN ČLENITEV OBMOČJA NA  
MORFOLOŠKE ENOTE  
-PROSTORSKE REGULACIJE**

**LEGENDA K LISTOM ŠT. 3 IN ŠT. 4**

- meja območja trajnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji
- meja prostorske planske enote
- območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji predvidena izdelava lokacijskega načrta

**NAMENSKA RABA POVRŠIN**

- površine za stanovanja
- površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti
- površine za centralne dejavnosti
- površine za kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti
- površine za proizvodnjo in skladiščenje
- površine za komunalo in energetiko
- območje izključne rabe za potrebe obrambe
- vodne površine
- večje površine za promet
- površine za promet

**ZELENE POVRŠINE**

- parki
- parkovne ureditve trgov in ulic
- parkovni gozdovi
- zelenje ob prometnicah
- obrečna vegetacija reke Drave
- vrtinarije
- povezovalne zelene površine
- vrtičkarji
- površine za šport
- kmetijske površine - nestavbno zemljišče
- gozdne površine - nestavbno zemljišče
- kmetijske površine na stavbnih zemljiščih
- gozdne površine na stavbnih zemljiščih

**OMEJITVE IZ PROSTORSKEGA PLANA MOM**

- varstveni pasovi za zavarovanje zalog pitne vode
- naravne znamenitosti
- nepremični kulturni in zgodovinski spomeniki
- obstoječi 110 in 400 kV daljnovod
- predvideni 110 kV daljnovod
- magistralni plinovod

- varovana območja drevesnih naravnih vrednot oz. naravnih spomenikov (z evid. št.)

**Vsebinska na listih št. 3  
MORFOLOŠKE ENOTE**

- strjene obulične in karejske gradnje
- posebna območja
- mešane gradnje
- prostostoječe - posamične gradnje

**Vsebinska na listih št. 4  
REGULACIJSKI ELEMENTI**

- regulacijska linija
- gradbena meja
- gradbena linija
- drevoredi

**VRSTE STANOVANJSKIH STAVB (na površinah za stanovanja ter površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti)**

- večstanovanjske stavbe (vila bloki, stolpiči, lamelni bloki)
- večstanovanjske stavbe (stolpnice, visoki bloki)
- območje različnih stanovanjskih stavb
- eno in dvostanovanjske stavbe

**JAVNE POVRŠINE**

- javni objekti

MERILO: 1:2500

Kopija je enaka originalu!

NAZIV GRAFIČNEGA LISTA:  
Regulacijska karta

Pripravila:  
Silva Vidic Zidar



Silva VIDIC ZIDAR, univ.dipl.inž.arh.  
Višja svetovalka II





Javni zavod za zaščitno in požarno reševanje Maribor  
Cesta proletarskih brigad 21  
2000 Maribor

---

## **PRILOGA 10: Izjava izdelovalca IP**

## **IZJAVA**

### **NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA ZA IZVEDBO PROJEKTA**

#### **»OBNOVA IN IZGRADNJA GASILSKEGA DOMA V MARIBORU«**

je izdelana skladno z določili UREDBE O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC (Uradni list RS, št. 60/06), ki jo je na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 – ZJU in 110/02 – ZDT-B) izdala Vlada Republike Slovenije.

Maribor, 30. maj 2010

Odgovorna oseba:  
Dr. Matej POŽARNIK  
Direktor

---